SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 18.05.2015

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, apulaiskaupunginjohtajan 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 § Määrärahojen korottaminen vuoden 2015 talousarvion hankeryhmässä 95 1 / Kiinteän omaisuuden osto / LM-H 12

9 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuoden 2015 ensimmäinen osavuosikatsaus / LM-H 14

- : Osavuosikatsaus 1 2015, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala 15

- : Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttötalouden toteuma 1.1.-30.4.2015 23

- : Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan pääomatalouden toteuma 1.1.-30.4.2015 24

- : Sitovien tavoitteiden raportointi 1.1.-30.4.2015, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala 25

10 § Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan ympäristöohjelman 2013 -2016 raportointi 2014 / LM-H 28

- : Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön ympäristöohjelman seuranta 2014 31

11 § Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista / TLA 39

- : Ostariselvitys 2014-2015 / Vantaan rakennusvalvonta 42

- : Vantaan ostoskeskukset osana palveluverkkoa / Vantaan yleiskaavoitus 54

- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista / Vantaan kaupunkisuunnittelu 66

12 § Lausunto Nurmijärven Klaukkalan 17.2.2015 päivätystä osayleiskaavaluonnoksesta / TLA 142

- : Liite/Kaavakartta/Nurmijärven kunnan lausuntopyyntö Klaukkalan osayleiskaavaluonnoksesta 143

- : Liite/Kaavamääräykset/Nurmijärven kunnan lausuntopyyntö Klaukkalan osayleiskaavaluonnoksesta 145

- : Nurmijärven kunnan lausuntopyyntö Klaukkalan osayleiskaavaluonnoksesta 155

- : Lausunto Nurmijärven Klaukkalan 17.2.2015 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta 157

13 § Vantaan lausunto Focus-liikekeskuksen asemakaavasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta / TLA 159

- : Kaavakartta / Tuusulan kunta Focus-alue 160

- : Kaavaselostus / Tuusulan kunta Focus-alue 161

- : Merkinnät ja määräykset / Tuusulan kunta Focus-alue 195

- : Vantaan kaupungin lausunto Tuusulan kunnan Focus-liikekeskus, asemakaava ja asemakaavan muutosluonnoksesta / TLA 199

- : Tuusulan kunnan lausuntopyyntö Focus-liikekeskus, asemakaava ja asemakaavan muutosluonnoksesta 200

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 18.05.2015

14 § Asemakaavamuutos 002153 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 65 Simonkylä / Kallioimarteenrinne / TLA 202

- : Asemakaavamuutosselostus 18.5.2015 / Asemakaavamuutos 002153, 65.Simonkylä / Kallioimarteenrinne 204

15 § Asemakaavan muutos 002242 ja maanalainen asemakaava 403200ma sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / kortteli 40102 / TLA 229

- : Asemakaavamuutosselostus 18.5.2015 / Asemakaavamuutos 002242, 40. Ylästö 232

16 § Asemakaavamuutos 002187 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 91 Länsimäki / Pallas / TLA 264

- : Asemakaavamuutosselostus 18.5.2015 / Asemakaavamuutos 002187 / Pallas 266

17 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 232100, 23 Kivistö / Lipputie 8 / TLA 314

- : Meluselvitys / Asemakaava ja asemakaavan muutos 232100, 23. Kivistö / Lipputie 8 316

- : Asemakaavaselostus 18.5.2015 / Asemakaava ja asemakaavan muutos 232100, 23. Kivistö / Lipputie 8 340

18 § Asemakaavamuutos 002232 sekä tonttijako, 15 Myyrmäki / Piipuisto / TLA 372

- : Asemakaavamuutosselostus 18.5.2015 / Asemakaavamuutos 002232, 15.Myyrmäki / Piipuisto 374

19 § Asemakaavamuutos 002269 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12 / TLA 400

- : Asemakaavamuutosselostus 18.5.2015 / Asemakaavanmuutos 002269 12. Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12 403

20 § Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupahakemus 24-67-14-PSR / Pihlström Antti / TLA 442

- : Asemapiirros /Suunnittelutarveratkaisuhakemus 23.9.2014 /Pihlström Antti 444

- : Sijaintikartta / Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupahakemus 24-67-14-PSR / Pihlström Antti 445

- : Yleiskaavaote / Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupahakemus 24-67-14-PSR / Pihlström Antti 446

- : Suunnittelutarveratkaisuhakemus 23.9.2014/ Pihlström Antti 447

21 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja Esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaavan muutos nro 002153, kaupunginosa 65, Simonkylä / Kettunen Jouni Juhani / LM-H 449

- : Maankäyttösopimus asemakaavanmuutos 002153 Jouni Kettunen 451

- : Karttaliite A1 456

- : Karttaliite B1 457

22 § Erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutusehtojen ja luovutushintojen hyväksyminen vuonna 2015 luovutettaville tonteille / LM-H 458

- : Kartta tonteista 13-8-12...14 / Luovutettavat tontit / haku 462

- : Kartta tonteista 51-225-1,2 ja 5...8 / luovutettavat tontit / haku 463

- : Kartta tontista 60-2-22 / luovutettava tontti / haku 464

- : Kartta tonteista 86-167-1...5 ja tonteista 86-168-1 ja 3...5 465

23 § Asuntomessualueen erillispientalotonttien 23172-11 ja 12 luovutusperiaatteet, -ehdot ja -hinnat / LM-H 466

- : Kartta tonteista 92-23-172-11 ja 12 (tonttihaku) 470

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 18.05.2015

24 § Noin 3100 m2:n määräalan vuokraaminen Myyrmäen urheilupuiston alueelta liikunta- ja hyvinvointikeskuksen toteuttamiseksi / Fressi Kiinteistöt Oy / LM-H 471

- : Kartta vuokra-alueesta, vuorasopimuksen liite 473

- : Maanvuokrasopimus noin 3100 m2:n suuruinen maa-alue kiinteistöstä 92-414-2-106 muodostettavasta tontista 92-15-806-1 / Fressi Kiinteistöt Oy 474

25 § Maanvaihto (katu- ja lähivirkistysalueita lentokenttäalueeseen) / Finavia Oyj / LM-H 479

- : karttaliite 1 481

- : karttaliite 2 482

- : karttaliite 3 483

- : karttaliite 4 484

- : karttaliite 5 485

- : vaihtokirjaluonnos 486

26 § Leinelän tontin 70116/10 myynti / Asunto Oy Vantaan Mielikki c/o Skanska Talon-rakennus Oy / LM-H 491

- : Kartta Tontin 70116/10 myynti Asunto Oy Vantaan Mielikki 493

27 § Tontin 23132/9 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2-alueelta / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / LM-H 494

- : Kartta Tontin 23132/9 myynti Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy 496

28 § Tontin 15507/3 varaaminen Myyrmäestä / Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS / LM-H 497

- : Kartta Tontin 15507/3 varaaminen Myyrmäestä 499

29 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Kivistössä / DNA Oy / LM-H 500

- : Sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, pylvään julkisivu ARK P36, laitesuojan julkisivut ARK 03, sijaintipiirustus ARK 04, havainnekuvat 1/2 ARK 05, havainnekuvat 2/2 ARK 06 501

- : Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 12.3.2015 / DNA Oy 507

- : Viheralueyksikön lausunto 27.3.2015 / Satu Nätynki 510

30 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Ruskeasannassa / TeliaSonera Finland Oyj / LM-H 512

- : Kartta 513

31 § Maa-alueen vuokrasopimuksen jatko pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi Kiilassa / Lentopysäköinti P24 Oy / asia poistettiin listalta 514

- : Liitekartta laajennetusta vuokra-alueesta 515

32 § Viiden yhdistyksen metsästysvuokrasopimusten uusiminen eri puolilla Vantaata / Tikkurilan Eräkerho ry, Vanda Jaktvårdsförening rf, Dickursby Jaktvårdsförening rf, Hämeenkylän metsästysyhdistys ry ja Keimolan Metsästysseura ry / LM-H 516

- : kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.3.2004 hyväksymä metsästysvuokrasopimuspohja 518

- : karttaliite 1B / Tikkurilan Eräkerho ry 520

- : karttaliite 2B / Tikkurilan Eräkerho ry 521

- : karttaliite 3B / Tikkurilan Eräkerho ry 522

- : karttaliite 4B / Tikkurilan Eräkerho ry 523

- : karttaliite 5B / Tikkurilan Eräkerho ry 524

- : karttaliite 6B / Tikkurilan Eräkerho ry 525

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 18.05.2015

- : karttaliite 7B / Tikkurilan Eräkerho ry 526
- : karttaliite 8B / Tikkurilan Eräkerho ry 527
- : karttaliite 9B / Vanda Jaktvårdsförening rf 528
- : karttaliite 10B / Vanda Jaktvårdsförening rf 529
- : karttaliite 11B / Vanda Jaktvårdsförening rf 530
- : karttaliite 12B / Vanda Jaktvårdsförening rf 531
- : karttaliite 13B / Dickursby Jaktvårdsförening rf 532
- : karttaliite 14B / Dickursby Jaktvårdsförening rf 533
- : karttaliite 15B / Dickursby Jaktvårdsförening rf 534
- : karttaliite 16B / Dickursby Jaktvårdsförening rf 535
- : karttaliite 17B / Hämeenkylän metsästysyhdistys ry 536
- : karttaliite 18B / Hämeenkylän metsästysyhdistys ry 537
- : karttaliite 19B / Hämeenkylän metsästysyhdistys ry 538
- : karttaliite 20B / Keimolan Metsästysseura ry 539

33 § Hakemus rakennusvelvoitteen määräajan jatkamiseksi / Elizaveta Parkkonen ja Jaakko Parkkonen sekä Rauha Parkkonen ja Otto Parkkonen / LM-H 540

34 § Hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Markku ja Minna Kuismin / LM-H 541

35 § Hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Mika Hintzell / LM-H 543

36 § Voittajien valinta / Tarjouskilpailu asuntotonteista vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / LM-H 545

- : Kilpailuohjelma Tarjouskilpailu asuntotonteista vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 548
- : Kartta Hämeenkylän tontit 558
- : Kartta Keimolanmäen tontti 559
- : Kartta Kivistön asuntomessualueen tontit 560
- : Kartta Kivistön keskustan tontit 561
- : Kartta Myyrmäen tontti 562

37 § Kivistön asuntomessualueen pientalotonttien rakentamisvelvoitteiden jatkaminen / LM-H 563

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 565

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 566

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa 568

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa 569

Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 572

Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen 573

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 18.5.2015 klo 17.00 – 19.25
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	x	Juslin Marit	
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x	Kuula Markku	
Kuusela Minna	x	Peltola Mervi	
Kyyrö Marja	x	Lauren Leena	
Leikkainen Christian	x	Meri Jari	
Mäkelä Mikko	-	Jääskeläinen Kimmo	
Nieminen Johannes	x	Korkalainen Olli	
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	-	Huttunen Miika	x
Vanhanen Maija	17.00 – 19.10	Kari Marja-Liisa	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	x	Niemelä Arja	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Hamadon Hakam	-	Routarinne Roosa	x

Muut osallistujat		Läsnä
Markkula-Heilamo Leea, apulaiskaupunginjohtaja va.		x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x
Nordström Ralf, talous- ja hallintojohtaja		x
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		-
Hurme Tuula, asumisasioiden päällikkö	17.00 – 18.20	
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö	17.00 – 18.25	
Maidell-Münster Leena, ympäristöpäällikkö	17.00 – 17.15	
Heikkola Joni, yleiskaavasuunnittelija	17.00 – 18.25	
Karisalo Vesa, aluearkkitehti	17.00 – 18.25	
Kallaluoto Timo, aluearkkitehti	17.00 – 18.25	
Tarvonen Erja, pöytäkirjanpitäjä		x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 21.5.2015

Christian Leikkainen Tarja Eklund

Vesa Pajula
(§:t 7 ja 24)

Pykälä 20 (§ 20) tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 22.5.2015 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 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 Minna Kuusela) ja Tarja Eklund (varalla Vesa Pajula ja Göran Härmälä).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 2

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:
Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Christian Leikkainen, Tarja Eklund ja Vesa Pajula.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 3

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

Päätös:
Hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi lähetetty esityslista ja jatkolista siten muutettuna, että asia 31 poistettiin esityslistalta.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 4

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 4 / 13.4.2015 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös:
Todettiin.

5 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / LM-H

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 5

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

Käsittely:
Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

§ 10 / Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan ympäristöohjelman 2013 – 2016 raportointi 2014 / ympäristöpäällikkö Leena Maidell-Münster

Asia 13 / Vantaan lausunto Focus-liikekeskuksen asemakaavasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta / yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola ja yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

Asia 16 / Asemakaavamuutos 002187 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 91 Länsimäki / Pallas / aluearkkitehti Vesa Karisalo

Asuinalueiden kehittämisohjelma 2013 – 2015 / aluearkkitehti Vesa Karisalo

Asia 19 / Asemakaavamuutos 002269 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Kylväjänkuja / aluearkkitehti Timo Kallaluoto

Asia 22 / Erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutusehtojen ja luovutushintojen hyväksyminen vuonna 2015 luovutettaville tonteille / asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme

Asia 9 / Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuoden 2015 ensimmäinen osavuosikatsaus / talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 6

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

Käsittely:
Talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström kertoi Helsingin hallinto-oikeudesta saapuneista päätöksistä seuraaviin valituksiin:

HAO 01903/13/2209 (kaupunkisuunnittelun henkilökunnan sijoittuminen tulosyksiköihin)
HAO 05818/13/2209 (aluearkkitehdin viran nimikkeen muutos kehittämispäälliköksi)
HAO 07140/13/2209 (aluearkkitehti X.X:n irtisanominen)

Toivotettiin nuorisovaltuuston varaedustaja Roosa Routarinne tervetulleeksi kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

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
2268	Viinikkala/41250 tontti 5	16.4.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/106050_kaupsu_002268_oas_16042015.pdf
211900	Jokiniemi/osa Satomäenrantapuistoa (1:153)	21.4.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/106019_211900_OAS.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 16

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 7

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

Apulaiskaupunginjohtaja va. Leea Markkula-Heilamo
§ 40 Kilpailuttamiskonsultin valinta ns. Tikkurilan kirkon korttelin kilpailuttaminen

Apulaiskaupunginjohtaja vs. Ralf Nordström
§ 41 Asuntomessut 2015 / Puhtaanapito- ja jätehuoltopalveluiden hankinta
§ 42 Asuntomessut 2015 / Liikenteenohjauspalveluiden hankinta
§ 43 Asuntomessut 2015 / Vartiointi ja järjestyksenvalvontapalveluiden hankinta

Talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström
§ 7 ym- Pysäköinnintarkastajan viran (vak. 500569) täyttäminen maankäytön, rakentamisen ja päristön toimialan talous- ja hallintopalveluiden lakiasiat ja pysäköinninvalvonta -tulosyksikössä / Roosa-Maria Alamommo

Maanmittausteknikko Sirpa Hannula
§ 8 Info- Maa-alueen vuokraaminen Infobase-viestintälaitteen pitämistä varten Kaivokselassa / base Towers Oy

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 17 Maanomistajan lupa Enduron SM-osakilpailulle Kiilan kaupunginosassa / Vantaan Moottorikerho ry
§ 18 Maanomistajan lupa jakokaapille, maakaapeleille ja harukselle Piispankylässä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 19 Sopimus kiinteistöjen yhteisjärjestelystä Kivistön korttelissa 23128
§ 20 Tilan (puistoa) 92-403-2-215 ostaminen Hakunilasta / Eva Kober ja Anna-Liisa Könönen
§ 21 Viljelysmaan vuokraaminen Helsingin kaupungin Länsisalmen kylästä / Jorma Törnström
§ 22 Viljelysmaan vuokraaminen Rekolan kylästä / Väinö Immonen
§ 23 Maisemapellon vuokraaminen Rekolan kylästä Sauli Immoselle ja maankäyttöinsinöörin 27.4.2015 § 22 / 2015 tekemän viranhaltijapäätöksen kumoaminen
§ 24 Maankäyttölupa risujen ja oksien varastointiin Ojangossa / Börje Baggström Oy
§ 25 Määräalan (asuinpientalojen korttelialue) myynti tilasta RN:o 92-406-5-178 Kivistöstä / Antero Ketonen
§ 26 Maa-alueiden ostaminen Sotungin kylästä / Paul ja Sigrid Westerholmin kuolinpesät
§ 27 Katualuetta koskevan korvaussopimuksen hyväksyminen Päiväkummussa / Taimi ja Paavo Suhosen kuolinpesät

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
§ 20 Erillispientalotontin 92-11-40-3 myyminen / Hämevaara / ns. jatkuva myynti
§ 21 Erillispientalotontin 92-40-441-4 myyminen tarjousten perusteella vuonna 2015
§ 22 Erillispientalotontin 92-92-103-6 myyminen tarjousten perusteella vuonna 2015

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maanmittausteknikko Sirpa Hannula
§ 9 Maa-alueen vuokraaminen Ojangossa mullan käsittelyä ja varastointia varten ja huoltoalueeksi / Hyvinkään Tieluiska Oy
§ 10 Rasitesopimuksen hyväksyminen, Leinelän AK-tontit 92-70-116-10 ja 92-70-116-11 / As. Oy Vantaan Mielikki ja Asunto Oy Vantaan Primavera

Maankäyttöinsinööri Tommi Raappana
§ 1 Lunastustoimituksen hakeminen Maanmittauslaitokselta / Asemakaavassa lähivirkistysalueeksi ja puistoksi osoitettuja maa-alueita Rekolan kylän yhteisestä alueesta Rantapaikat 92-415-878-4

Merkittiin, että jäsen Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Pöytäkirjan tämän pykälän tarkasti Vesa Pajula.

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1

8 § Määrärahojen korottaminen vuoden 2015 talousarvion hankeryhmässä 95 1 / Kiinteän omaisuuden osto / LM-H

VD/4406/02.01.00.04/2015

LM-H/AVP

Kiinteän omaisuuden ostomäärärahan käyttö jakautuu varsinaisiin maanostoihin ja sopimuskorvauksena saatujen maa-alueiden arvon kirjaamiseen.

1. Varsinainen ostomääräraha

Vuoden 2015 talousarvioon on budjetoitu yrityspalveluiden käyttöön kiinteän omaisuuden ostoon 8,5 milj. euroa. Määrärahasta maksetaan ohjelmoidun ja muun raakamaan hankinnat, tontinosien lunastukset ja muiden rakennustonttien hankinnat sekä välttämättömät maanhankinnat kuten katualue- ja viheralueostoja sekä yleisten alueiden lunastuksia. Määrärahaa tulee myös varata mahdollisten kaupungin etuostokauppojen toteuttamiseksi. Maapoliittisten linjausten mukaisesti ja kaupunginhallituksen 17.6.2013 päätöksen perusteella kaupunki on käynnistänyt useita isoja maanhankintaneuvotteluja. Yrityspalvelut neuvottelevat ja hankkivat aktiivisesti maata kaupunginhallituksen päätöksessä mainituin perustein valittavista kohteista. Maanhankintaneuvottelut kohdistuvat pääosaltaan yleiskaavan mukaisiin asunto- ja viheralueisiin.

Kiinteän omaisuuden ostoon vuodelle 2015 budjetoidusta summasta (8,5 M€) on huhtikuun 2015 loppuun mennessä käytetty kiinteän omaisuuden suoriin ostoihin 794 305 €. Kaupunki on käyttänyt tänä vuonna etuosto-oikeutta kolmessa kiinteistökaupassa, joiden kauppahintojen yhteissumma on 812 000 €. Tämän lisäksi ostettavista maa-alueista on tehty hankintapäätöksiä yhteensä noin yhden miljoonan euron arvosta.

2. Sopimuskorvauksena saatujen maa-alueiden arvon kirjauskäytäntö

Sopimuskorvauksena saatujen maa-alueiden kirjaamiskäytäntö on muuttunut siten, että kun maata vastaanotetaan kunnallistekniikan korvauksena, on talousarviossa oltava myös maanarvoa vastaavat ostomäärärahat. Vastaava tulo tulee näkymään kuntatekniikan keskuksen sopimustuloissa. Maapoliittisten linjausten mukaisesti valmisteltujen hankkeiden sopimuskorvausten määrä on vaikea arvioida, koska niiden toteutuminen on sidottu kaavojen voimaantuloon. Siten niistä joudutaan usein tekemään määrärahanmuutospäätöksiä.

I-IV 2015 on tullut voimaan kaksi laajaa asuntoalueiden asemakaavaa (nrot 721300 ja 001987), joihin liittyvissä toteuttamissopimuksissa on sovittu ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena vastaanotettavan maata yhteensä 6 097 158 euron arvosta. Vuoden 2015 aikana tullee voimaan myös kaupunginhallituksen 23.3.2015 hyväksymä asemakaava nro 231600, johon liittyvässä toteuttamissopimuksissa on sovittu ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena vastaanotettavan maata 4 540 279 euron arvosta. Näin ollen vuoden 2015 talousarvionkiinteän omaisuuden ostoon varatusta määrärahasta tulisi olla yhteensä noin 10,6 M€ budjetoituna kunnallistekniikan korvauksena vastaanotettavan maan ostomäärärahaksi.

Nykyisen maanostomäärärahan 8,5 M€:n korotus 7 M€:lla täyttäisi edellä mainitun 10,6 M€:n tarpeen kunnallistekniikan korvauksena vastaanotettavan maan ostomäärärahaksi, ja mahdollistaisi myös kiinteän omaisuuden suoria ostoja vuonna 2015 kaikkiaan 4,9 M€:lla. Loppuvuonna 2015 kiinteän omaisuuden hankintaan olisi tällöin käytettävissä vielä noin 2,3 M€, mikä on välttämätöntä maanhankinnan toteuttamiseksi strategisesti tärkeillä alueilla. Hankinnat mahdollistavat kaupungin maankäytön ohjauksen tulevaisuudessakin.

Tämän vuoksi esitetään, että määrärahaa 2015 talousarvion hankeryhmässä 95 1 / Kiinteän omaisuuden osto korotetaan 7 miljoonalla eurolla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 8

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle korotettavaksi vuoden 2015 talousarviossa määrärahaa talousarviokohdassa 95 1 "Kiinteän omaisuuden osto" 7 000 000 eurolla.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

9 § **Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuoden 2015 ensimmäinen osavuosikatsaus / LM-H**

VD/3944/02.01.02.00/2015

LM-H/RNo

Osavuosiraporteissa, jotka laaditaan vuosikolmanneksittain, pääpaino on tiivistetysti kuvata toimialan toimintaa ja taloutta. Toimiala arvioi talousarvionsa toteutumista sekä käyttötalouden että investointien tulojen ja menojen osalta perusteluineen. Vuoden 2015 ensimmäisessä osavuosikatsauksessa toimialat raportoivat sitovien tavoitteiden toteutumisesta. Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman toimenpiteiden ja selvitysten seuranta on lopetettu 31.12.2014.

Käyttötalouden osalta katsauksessa käytetään seuraavaa otsikointia:

1. Talousarvion toteutumisen keskeiset onnistumiset ja haasteet

2. Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Investointien osalta raportoidaan hankeryhmittäin työohjelmien eteneminen ja poikkeamat talousarvioon nähden.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 9

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi vuoden 2015 ensimmäinen osavuosikatsaus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan osavuosikatsaus
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttötalouden toteutuminen
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan pääomatalouden toteutuminen
- Toimialan sitovien tavoitteiden toteutuminen

Täytäntöönpano: Taloussuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

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

VANTAA

Osavuosikatsaus 1 / 2015

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Käyttötalouden toteutumisen osalta toimialalla ei ole näköpiirissä merkittäviä poikkeamia budjetoituihin tuloihin ja menoihin nähden. Tuloissa alkuvuoden suhteellinen toteutuma ylittyy etenkin maanmyynnissä ja kuntatekniikan keskuksen sopimustuloissa.

Suurimmat haasteet liittyvät yleiseen taloudelliseen kehitykseen, jolla on merkittävä vaikutus mm. rakentamiseen ja maanmyyntiin. Sääoloilla on merkittävä vaikutus ylläpitomenoihin.

Vantaalla ei ole ollut yhtä kiivasta rakentamisen kautta vuosikymmeniin. Asuinrakentamisen lupamäärät ovat ennätyksellisen korkeat. Vuoden ensimmäisellä kolmanneksella luvitettuja ja aloitettuja asuntoja on lähes 1000. Vantaalla on rakenteilla noin 4000 asuntoa joista valmistuu tänä vuonna reilusti yli 2 500 asuntoa.

Toimitilainvestointien osalta arvioidaan toteutuvat talousarvion mukaisina. Ennusteeseen liittyy epävarmuuksia mm. usean hankkeen varhaisen valmisteluvaiheen sekä mahdollisten uusien yllättävien kiireellisten korjaushankkeiden vuoksi.

Kehäradan aikataulu on tiukka, mutta rata aiotaan edelleen ottaa käyttöön 1.7.2015. Ennusteen mukaan vuoden 2015 budjetti tulee arvioiden mukaan ylittymään kaupungin osalta noin 11,6 miljoonaa euroa.

Talousarvion toteutumisen keskeiset onnistumiset ja haasteet

Vuoden 2015 ensimmäisellä kolmanneksella on hyväksytty 15 asemakaavaa tai asemakaavamuutosta. Uutta asuntojen rakennusoikeutta niissä on noin 86 091 k-m2 ja muuta rakennusoikeutta noin 82 448 k-m2. Uusista vireille tulleista kaavoista on laadittu 14 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Asemakaavan muutosaloitteita on valmisteltavana kaikkiaan 157 kpl.

Kuntatekniikan keskuksen toiminnan arvioidaan toteutuvan menojen osalta käyttösuunnitelman mukaisesti, jos syksyn sääolosuhteet pysyvät tavanomaisina. Muita haasteita toiminnalle asettavat mahdollinen polttoaineiden hinnan ja kaluston ylläpitokustannusten nousu. Vantaan vuoden 2015 joukkoliikenteen tulojen ja menojen ennakoidaan toteutuvan käyttösuunnitelman mukaisesti.

Kiinteistöjen käyttömenot ovat toteutuneet edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden noin 800 000 euroa pienempinä. Muutokset johtuvat lähinnä VTK Kiinteistöt Oy:lle maksettavien vuokrien jaksotuksiin liittyvistä tekijöistä ja lämmityskustannuksia pienentäneestä lämpimästä alkuvuodesta. Loppuvuoden aikana kustannuskehitys lähestyy budjetoitua. Lisäpaineita menoihin aiheuttavat vuoden aikana toteutettavat purkurakat, joiden kustannustaso pitkälti ratkaisee talousarviossa pysymisen. Tulosalueen tulot ovat toteutuneet edellisen vuoden tasolla. Tulobudjetin saavuttaminen edellyttää kuitenkin kiinteistöjen ja osaketilojen myyntien määrän selvää kasvattamista alkuvuoden tasosta.

Rakentaminen jatkuu edelleen ennätysvilkkaana. Erityisenä haasteena on tulevien vuosien aikana Kehäradan, Kehä III perusparannuksen ja lentokenttäinvestointien mukanaan tuomaan rakentamisen kasvuun sopeutuminen sekä sähköisen asioinnin käyttöönotto.

Maanomistajien hakemien rakennusvalvontamittaus- ja kiinteistönmuodostustoimenpiteiden määrät ovat selvästi laskeneet kymmenen vuoden takaisesta tasosta. Osittain tämä johtuu omakotirakentamisen määrän vähentymisestä suhteessa kerrostalorakentamiseen. Rakennusvalvontamittausten määrän aleneminen näyttää pysähtyneen keväällä 2013. Nyt ollaan 1990-luvun alkupuoliskon tasolla. Lohkottujen tonttien määrä lähti vuonna 2011 kasvuun vähennyttyään sitä ennen viiden vuoden ajan, mutta määrä laski jälleen hieman vuonna 2012. Vuosina 2013 ja 2014 sekä uusien rekisteröityjen tonttien määrä että tonttijaoissa suunniteltujen uusien tonttien määrä ovat vaihdelleet 300 kappaleen molemmin puolin.

Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Tilakeskus toteutti konsulttityönä rakennuttamisprosessien arvioinnin hankkeiden ja rakennusprojektien laadunhallinnan näkökulmasta. Arviointitarve kohdistui erityisesti kaupungin toimitilahankkeiden rakennuttamisprosessin laadun arviointiin ja kehittämispisteiden identifiointiin suhteessa rakennusprojektien lopputulokseen ja projektien aikaisiin riskeihin. Arviointitulosten mukaan tilakeskukseen liittyvät mielikuvat rakennuttajana olivat positiivisia. Useimmiten vastaajat mainitsivat ammattitaitoisuuden ja toimivuuden

Tilakeskuksen hankevalmisteluyksikkö järjesti yhdessä sosiaali- ja terveystoimen, VAV:n ja Aalto-yliopiston arkkitehtuurin laitoksen kanssa Myyrmäen palvelukeskus hankkeeseen liittyvän opintokurssin, jonka tulokset esiteltiin 4.3.2015 järjestetyssä seminaarissa. Kurssin tuotti monia vaihtoehtoisia näkemyksiä ja ratkaisuja tulevaisuuden palveluasumiseen sekä kohteen toiminnallisiin, kaupunkirakenteellisiin ja kaupunkikuvallisiin kysymyksiin hankesuunnitelmaa varten.

Elinvoimaohjelman tavoitteeksi on asetettu ns. yhden luukun periaatteen ottaminen käyttöön 1.11.2014 pientalorakentamisen luvituksessa ja kaikessa luvituksessa 2015 loppuun mennessä. Vuoden 2014 tavoite saavutettiin. Hanke etenee niin, kaikki lupakäsittely siirtyy sähköiseksi ja yhden luukun periaatteen piiriin 1.11.2015.

Rakennusalan laajennettu ilmoitusvelvollisuus astui voimaan heinäkuussa 2014. Rakennustyön tilaajien on kerättävä tietoja rakennusurakoista ja päätoteuttajan on kerättävä tietoja työntekijöistä 1.7.2014 tai sen jälkeen tehdyistä rakennustöistä ja ilmoitettava tiedot verohallinnolle. Ilmoitusvelvollisuus koskee valtaosin tilakeskuksen ja kuntatekniikan keskuksen toimintaa. Vuoden ensimmäisellä kolmanneksella toteutettiin järjestelmäkehitys, jonka avulla tietojen kerääminen automatisoituu ja ilmoittaminen voidaan hoitaa sähköisesti.

Vuoden 2014 lopulla alkoi yrityspalveluiden maaomaisuuden hallinta -projekti. Projektin tarkoituksena on ottaa käyttöön sovellus, joka mahdollistaa paikkaan sidottujen tietojen esittämisen havainnollisesti kartalla. Maaomaisuuden hallinta -projekti on edennyt käyttöönottovaiheeseen.

Ympäristökeskus on lisännyt ympäristöasioiden viestintää, erityisesti puroluonnon teemavuoteen liittyen. Ympäristönsuojelu ja ympäristöterveydenhuolto ovat perustaneet viestinnän tehostamiseksi yhteisen viestintäryhmän. Ympäristöterveydenhuolto on tehnyt alkuvuodesta sisäisen auditoinnin elintarvikevalvonnan yhdenmukaisuudesta selvittämiseksi. Eläinlääkäripäivystykseen on valmistelu muutoksia, tarkoitus on aloittaa päivystysyhteistyö Porvoon kanssa. Muutoksilla tulee olemaan myönteinen vaikutus talouteen alkaen vuodesta 2016.



Vantaa purojen kaupunki 2015- teemavuoden avajaisia vietettiin 23.3.2015 Dixin Vantaa-infossa. (Kuva: ympäristökeskus)

INVESTOINNIT

91 Toimitilainvestoinnit

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.11.2014 vuoden 2015 talousarviokäsittelyssään toimitilainvestointeihin 38,8 miljoonan euron määrärahan. Vuoden 2015 toimitilainvestointien ennustetaan toteutuvan 37,9 miljoonan euron kustannuksin eli alittavan hyväksytyt määrärahat noin 0,8 Me. Tässä vaiheessa vuotta ennusteeseen sisältyy kuitenkin paljon epävarmuutta.

91 1 Uudisrakennukset

Uudisrakennusten työohjelman mukaisten hankkeiden kustannusennuste on 15,6 M€, joka alittaa n.1,8 miljoonalla eurolla uudisrakennusten investointimäärärahan. Kustannusten alitus johtuu pääosin Itä-Hakkilan päiväkodin rakennusvaiheen siirtymisestä sekä Aurinkokivi-hankkeen onnistuneesta hankevalmistelusta ja urakkakilpailutuksesta.

Vuoden 2015 ensimmäisellä vuosikolmanneksella ei valmistunut uudisrakennushankkeita. Rakennusvaiheessa oli vuonna 2016 valmistuva Aurinkokivi –hankkeen ensimmäinen vaihe. Uutena hankkeena aloitettiin Itä-Hakkilan uuden päiväkodin toteutus purkutöillä ja alueen maarakennustöillä rakennuslupien ollessa vielä hakuvaiheessa.

Jo aikaisemmin suunniteltu ja loppukesällä aloitettava Simonkallion päiväkotihanke oli tarjouspyyntövaiheessa.

Määräraharahoitteisista hankkeista suunnitteluvaiheessa ajanjaksolla olivat Vaaralanpuiston päiväkoti, Petikon tukikohdan huoltorakennus sekä kuljettajien Kivistön aseman läheisyyteen tuleva linja-autokuljettajien taukotila. Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa olivat Martinlaakson päiväkoti ja Kartanonkosken urheilupuiston huoltorakennus.

Ajanjaksolla käynnistyi konsulttitoimeksiantona tehtävät Keski-Vantaan toimitilaverkkoselvitys, Länsi-Vantaan kouluverkkoselvitys sekä Korson alueen päiväkoti- ja kouluverkkoselvitys.

Konserniyhtiöiden hankkeista valmistui Myyrmäen alueella vammaisten asumispalveluyksikön Lehtikallio –hanke (VAV). Rakennusvaiheessa VAV:lla oli vammaispalveluasuntojen kesällä valmistuva Hämevaara –hanke. 2015 alkavia hankkeita VAV:lla ovat Korson alueella olevat ja erityisasumiskäyttöön tulevat hankkeet Näätäkujalla ja Pyykujalla. Kivistössä rakennusvaiheessa oli aluksi asuntomessujen toimistoksi valmistuva Rubiiniparkin asukastila. VTK:n rahoittamista hankkeista rakennusvaiheessa olivat Halmetien kiinteistöön tulevien pesulapalvelu työpajan sekä ruoka-apu toiminnan varastotilojen muutostyöt.

Suunnitteluvaiheessa oli VTK:n ja Kuntekin rahoittama Hakunilan harjoitusjalkapallohalli, jonka vuoden 2015 rakennuttamistehtävistä vastaa tilakeskus. Myös konserniyhtiöihin kuuluvan Heurekan laajennus oli suunnitteluvaiheessa.

Konserniyhtiöiden hankkeista tilakeskuksessa tarveselvitys- tai hankesuunnitteluvaiheessa oli VAV –hanke Myyrmäen palvelukeskus.

Kaupunkikonsernin ulkopuolisiin investointihankkeisiin sijoittuvista toimitilatarpeista tarveselvitys- tai hankesuunnitteluvaiheessa olivat Kivistön kauppakeskuksesta vuokrattavat kirjasto- ja nuorisotilat sekä sosiaali- ja terveysaseman tilat.

Korson alueella oli vireillä yksityinen päiväkotihanke joka osaltaan on ajateltu korvaavan alueella Mikkolan suljettujen päiväkotien päivähoitopaikkoja. Aviapolis aseman läheisyydestä vuokrattiin linja-autokuljettajien taukotila.

91 2 Peruskorjaukset

Peruskorjaustyöohjelman mukaisten hankkeiden kustannusten ennustetaan olevan n. 21 146 te eli työohjelman mukaisten peruskorjausten investointimääräraha ylittyy n. 1,1 Me. Ylitys johtuu pääosin hankkeiden aikatauluviiveistä eli hankkeiden kustannusten siirtymisestä edelliseltä vuodelta vuodelle 2015. Hankkeiden varhaisten valmisteluvaiheiden vuoksi ennusteeseen sisältyy vielä paljon epävarmuutta.

Tarkasteluajanjaksolla suuremmista hankkeista valmistuivat mm seuraavat:

- Autioniityn, Lehdokin ja Ristipuron päiväkotien korjaustyöt
- Hakunilanrinteen koulun liikuntasalin peruskorjauksen 1. vaihe
- Martinlaakson ja Myyrmäen asemien korjaustyöt
- 4T -tallin kattorakenteiden korjaustyöt Hakunilassa.

Rakennusvaiheessa olevia merkittävimpiä hankkeita olivat:

- Sandkullan navetan korjaus ja muutostyöt
- Kaunialan sairaalarakennusten vuosikorjaustyöt,
- Koivukylän koulun katoksien rakennekorjaukset
- Hämeenkylän päiväkodin korjaustyöt.

Suunnittelu- ja/tai urakkatarjouspyyntövaiheessa olivat mm:

- Katriinan sairaalan B-osan peruskorjaus
- Korson vanhusten keskuksen peruskorjaus- ja muutostyöt
- Myyrmäkitalon muutos- ja korjaustyöt
- Pähkinärinteen koulun peruskorjaus
- Jokiniemen koulun vesikattokorjaustöiden 1. vaihe
- Simonmetsän erityispäiväkodin vesikatto- ja keittiökorjaustyöt
- Metsälinnun ja Näätäpuiston päiväkotien korjaustyöt
- Vantaanlaakson päiväkodin vesikatto- ja muut korjaukset
- Riihipellon päiväkodin vesikattokorjaus
- Pähkinäsärkijän päiväkodin pihakorjaus
- Hämeenkylän koulun pihakorjaus
- Martinus -salin perusparannus- ja muutostyöt
- Myyrmäen urheilutalon ulkoseinä- ja allasrakenteiden korjaustyöt

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa olivat mm:

- Katriinan sairaalan potilasarkistotilan muutostyö
- Vantaan päihdevieroitusyksikön peruskorjaus tai vaihtoehtoisesti uudisrakennustyöt
- Simonkodin peruskorjaus- ja muutostyöt
- Rajatorpan koulun peruskorjaus
- Yrttitien päiväkodin korjaustyöt
- Kaivokselan päiväkodin korjaustyöt
- Vantaankosken paloaseman korjaustyöt

91 3 Vuokra- ja osaketilojen muutostyöt

Vuokra- ja osaketilojen muutostöiden työohjelman mukaisen hankkeiden kustannusten ennustetaan olevan 1,16 Me. Työohjelman mukaisten töiden arvioidaan toteutuvan hieman alle määrärahojen

Jakson aikana valmistuivat Håkansbölen päiväkodin korjaustyöt sekä muutostyöt Länsimäen kirjastotiloissa avoimeksi päiväkodiksi ja nuorisotiloiksi.

Selvittely- tai suunnitteluvaiheessa olivat Tikkurilan sosiaali- ja terveysaseman peruskorjaus sekä Lumon lukion salin ja keittiön korjaustyöt.

93 Julkinen käyttöomaisuus

Liikennealueiden, urheilulaitosten, virkistysalueiden, ympäristörakentamisen sekä yhteishankkeiden ja Kehäradan rakentamiseen varatuista määrärahoista on ensimmäisen vuosikolmanneksen aikana käytetty yhteensä lähes 30 %. Työt ovat alkuvuonna edenneet suurin piirtein työohjelman mukaisesti. Investointien määrärahan käyttö alkuvuonna on yleensä suhteessa vähäisempää muuhun vuoteen verrattuna ja kiihtyy kevään ja kesän myötä. Liikennealueiden osalta tilanteen voidaan sanoa olevan normaali vuoden ajankohtaan nähden.

Merkittävimmät käynnissä olevat katuhankkeet ovat Kivistön ja Keimolan alueen uudet kadut sekä Aviapoliksen Kehäradan avaamiseen liittyvät kadut mm. Aviabulevardi. Asolassa rakennetaan Elmontietä ja siihen liittyviä katu- ja kaistajärjestelyjä. Martinlaaksossa etenee Loiskekujan rakentaminen. Rajakylässä rakennetaan Sompakujaa ja Piispankylässä Åbynkujaa ja Åbyntietä.

Ympäristörakentamisen hankkeiden valmistelu on edennyt hyvin ja toteutukset alkavat perinteisesti kesäkaudella kiihtyen syksyä kohden. Merkittävimmät kohteet ovat Aviapolis ja Kivistö. Liikuntapaikkainvestoinneissa Hakunilan hallin toteutuminen on vielä epävarmaa.

Kehäradan aikataulu on tiukka, mutta rata on edelleen tarkoitus ottaa käyttöön 1.7.2015. Tämänhetkisen arvion mukaan kokonaisbudjetti tulee ylittymään. Vuodelle 2015 arvioitu Kehäradan Vantaan osuus, noin 22,8 miljoonaa euroa, muodostuu jäljellä olevista urakoista, joista osa on viime vuoden puolelta siirtyneitä kustannuksia urakoiden (lähinnä Lentoaseman asemaurakka) viivästymisestä ja kaupungin toteuttamista Kivistön Topaasiaukion pintatöistä johtuen. Ennusteen mukaan vuoden 2015 budjetti tulee ylittymään 11,6 M€.

Kivistön alueen kunnallistekniikan rakentaminen jatkuu edelleen pintarakenneurakan osalta. Pintarakenneurakasta asuntomessuihin liittyvät osiot valmistuvat ennen messuja kesällä 2015, ja kokonaisuudessaan työt ovat valmiit syksyllä 2015.

Yhteishankkeena valtion kanssa toteutettava Kehä III:n toinen parantamisvaihe etenee kokonaisuudessaan hyvin. Lentoasemantien parantaminen on tarkoituksena saada viimeistelyjä lukuun ottamatta valmiiksi vuoden 2015 lopulla. Urakka Lahdenväylän ja Porvoonväylän välillä on käynnissä, ja työt valmistuvat urakoitsijan mukaan kesällä 2016.

Toinen valtion kanssa yhteishankkeena toteutettava Ylästöntien parantaminen Vantaanlaaksontien ja Lentoasemantien välillä on käynnissä ja sen työt valmistuvat syksyllä 2015.

95 Kiinteä omaisuus

Esirakentaminen sekä pilaantuneiden maiden kunnostaminen on edennyt budjetoidun mukaisesti. Merkittävin käynnissä oleva hanke on Vehkalan itäosan esirakentaminen, joka valmistuu tammikuussa 2016. Vehkalan aseman liityntäpysäköinti voidaan ottaa käyttöön aseman avaamisen yhteydessä kesällä 2015.

Maanostoja sekä tehtyjä tarjouksia on noin 6 miljoonan euron edestä.

Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahasto

Asuntomessualueella rakentaminen on jatkunut alkuvuoden aikana kiivaana. Talvikelien myötä kohteissa siirryttiin sisätöihin ja niitä jatketaan edelleen, lattiamateriaaleja ja kalusteita asennetaan, seinäpintoja käsitellään. Kohteista kaksi on lähes valmiina ja niissä on päästy aloittamaan pihatyöt. Joissakin kohteissa on aloitettu kelien lämmettyä myös ulkoseinien pintakäsittelyt. Kerrostalokohteet ovat sisätiloiltaan valmiina ja niissä keskitytään viimeistelyyn ja sisustamiseen.

Kivistön asuntomessualueella on pientalojen lisäksi rakenteilla viisi kerrostaloa, joista yksi on asuntomessujen oheiskohde. Keskustassa on rakenteilla kolmetoista kerrostaloa, joista ensimmäinen kerrostalo huhtikuussa. Keimolanmäen asuntorakentaminen käynnistyi talvella 2015 kuuden asuinkerrostalon rakentamisella. Kivistön keskustan aloitusosassa jätteiden putkikeräyksessä on rakennettu tonttiliittymiä runkoverkon valmistettua vuonna 2014. Jätteiden koonta-asema on rakenteilla, se valmistuu toukokuussa 2015. Asuntomessualueen ja aloituskortteleiden pysäköintitalot ovat rakenteilla: Rubiiniparkki valmistuu toukokuussa 2015 ja Ruusuparkki marraskuussa 2015.

Tikkurilassa liike- ja toimistokeskus Dixin ensimmäinen vaihe on otettu käyttöön. Ensimmäisessä vaiheessa valmistui liiketilaa, toimistotorni sekä linja-autoterminaali ja Asemasilta. Asuntoja valmistui keskustaan 200 kpl.

Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu pidettiin 26.11.2014 – 31.3.2015. Kilpailuehdotuksia tuli 8 kpl. Kilpailu ratkaistaan syksyllä 2015. Martinlaakson keskustakorttelin (Laajavuoren koulun tontti), Martinlaakson liikekeskus Oy:n tontin sekä Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailut on pidetty ja voittajat valittu. Kaikkien kolmen kohteen asemakaavatyö on käynnissä.

Hakunilan uuden kauppakeskuksen toteuttamiselle luodaan edellytykset löytämällä nykyiselle linja-autovarikolle uusi sijaintipaikka. Hakunilan vanhan ostoskeskuksen elinvoima pyritään säilyttämään myös silloin kun uusi ostoskeskus valmistuu.



Asunto Oy Vantaan Puuhakivi on ensimmäinen Kivistön alueelle valmistunut kerrostalo.
Puuhakiven ensimmäiset asukkaat muuttivat uusiin koteihinsa Ruusukvartsinkadulle huhtikuussa. (Kuva: YIT)

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kielotie 28
01300 Vantaa

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttötalouden toteuma 1.1.-30.4.2015

		Talousarvio yhteensä 2015	Kumulatiivinen toteutuma 1-04/ 2015	Kum. Tot. %	Ylitys / alitus
Kaupunkisuunnittelulautakunta	TOIMINTAKULUT	-116 000	-11 799	10,2	-104 201
	Kokonaistulos	-116 000	-11 799	10,2	-104 201
Toimialahallinto	TOIMINTATUOTOT	1 856 000	654 681	35,3	1 201 319
	TOIMINTAKULUT	-3 220 415	-961 561	29,9	-2 258 854
	Kokonaistulos	-1 364 415	-306 880	22,5	-1 057 535
Yrityspalvelut	TOIMINTATUOTOT	35 835 000	18 104 574	50,5	17 730 426
	TOIMINTAKULUT	-1 939 976	-465 119	24,0	-1 474 857
	Kokonaistulos	33 895 024	17 639 455	52,0	16 255 569
Kaupunkisuunnittelu	TOIMINTATUOTOT	193 000	188 791	97,8	4 209
	TOIMINTAKULUT	-4 367 847	-1 132 962	25,9	-3 234 885
	Kokonaistulos	-4 174 847	-944 171	22,6	-3 230 676
Kala yhteensä	TOIMINTATUOTOT	37 884 000	18 948 045	50	18 935 955
	TOIMINTAKULUT	-9 644 238	-2 571 440	27	-7 072 798
	Kokonaistulos	28 239 762	16 376 605	58	11 863 157

Marja-Vantaa	TOIMINTATUOTOT	600 000	12 097	2,0	587 903
	TOIMINTAKULUT	-1 170 000	-140 824	12,0	-1 029 176
	Kokonaistulos	-570 000	-128 727	22,6	-441 273

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta
Pääomatalouden toteuma 1.1.-30.4.2015

		Talousarvio yhteensä 2015	Kumulatiivinen toteuma 1 04/2015	Kumulat toteuma %	Ylitys/alitus
Toiminto		EUR	EUR		EUR
95 Kiinteä omaisuus		-8 400 000	-7 410 584	88,2	-989 416
	TOIMINTATUOTOT	3 500 000	663 206	18,9	2 836 794
	TOIMINTAKULUT	-11 900 000	-8 073 790	67,8	-3 826 210
31 Keskusten kehittäminen		-4 300 000	-75 056	1,7	-4 224 944
	TOIMINTAKULUT	-4 300 000	-75 056	1,7	-4 224 944

Vuoden 2015 sitovat tavoitteet

Sitova tavoite vuodelle 2015	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2013 loppu	Mittarin tavoitetaso 2015	Merkittävimmät tavoitteiden toteutumista uhkaavat riskit	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2015 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 30.4.2015	Tavoitteen toteutumisarvio Tavoite toteutunee: - täysin - melko hyvin - jossain määrin - ei lainkaan
Kaupungin talous tasapainossa								
Strateginen päämäärä 1. Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelma toteutetaan								
1.3. Joukkoliikenteen kuntaosuus on n. 50 % (tulot/menot) ilman joukkoliikenteen infrakorvauksia. Infrakorvaukset (menot/tulot) tarkentuvat HSL:n talousarvioesityksen yhteydessä.	Joukkoliikenteen kuntaosuus-% ilman infrakorvauksia	49,7% (lähtötilanne korjattu)	n. 50 % (tavoitteen saavuttamiseen voidaan vaikuttaa joukkoliikenteen tarjonnan ja lipunhintojen kautta)	Merkittävä kustannustennousu liikennöinnin osalta (esim. polttoaineen hinta), mutta kuntatalouden osalta tätä voidaan tarvittaessa tasapainottaa edellisinä vuosina kertyneen ylijäämän käytöllä.	Maton akj	Vantaan vuoden 2015 joukkoliikenteen käyttösuunnitelma on 47 milj. euroa.	Kuntien osuus HSL:n toimintatuotoista vuonna 2014 oli 48,8 %. Vuoden 2015 luku saadaan vuoden lopussa.	Toteutunee täysin
1.4. Talouden tasapainottamis- ja kehittämistoimenpiteet päivitetään ja ne käsitellään kevään 2015 valtuustoseminaarissa.	Toimenpiteet määritelty	Vuoden 2013 loppuun mennessä toteutetut TVO-toimenpiteet	Toimenpiteet on päivitetty ja käsitelty kevään 2015 valtuustoseminaarissa	Talouden kehitys, tuottavuuden kehittämistä vaikeuttavat tekijät (esim. liian tarkka sääntely)	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupungin-johtajat Raportointivastuu: Patrik Marjamaa	Toimenpiteiden määrittelyä tehty toimialalla ja ne tuodaan käsittelyyn kevään 2015 valtuustoseminaariin	Kts. Toimenpiteet	Toteutunee täysin
Strateginen päämäärä 3. Kaupungin tulopohjaa vahvistetaan								
3.1. Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vähintään 32 milj. euroa vuoden 2015 aikana.	Maanmyyntivoitot, lisäksi raportoidaan Kivistön osuus maanmyyntivoitoista.	30 + 4 milj. euroa	32 milj. euroa	Tarjonta ja kysyntä.	Maton akj	Tonttimyynti, erityisesti asuntotonttien myynti, on ollut vilkasta	Maanmyyntivoitto 30.4.2015 15M€.	Toteutunee täysin
Strateginen päämäärä 4. Kumppanuuksien hyödyntäminen								
4.1. Kivistön kumppanuushankkeiden ja asuntomessujen onnistuminen.	Kumppanuushankkeiden onnistuminen.	Ei valmis.	Tehty onnistuneesti kumppaneiden kanssa.	Kumppaniriskit.	Maton akj	Kivistön asuntorakentaminen on kumppaneiden toimesta vilkasta ja uuden asuntorakentamisen edistymistä on edistetty ripeällä kaavoituksella.	Valmistunut 1 kerrostalo ja 19 kerrostaloa rakenteilla	Toteutunee täysin
	Asuntomessujen näkyvyys		Asuntomessujen näkyvyys eri medioissa	Loma-aika, taloustaantuma + sääriski.	Maton akj	Asuntomessut valmistuvat 10.7. avajaisiin. Rakentaminen ja järjestelyt etenevät hallitusti, aktiivinen markkinointi aloitettu keväällä 2015.	Vantaan asuntomessujen medianäkyvyyttä mitataan kaupungin käytössä olevalla M-Brain –mediaseurantatyökalulla. Alkuvuonna 2015 näkyvyys mediassa on ollut laajaa, sävyltään positiivista tai vähintään neutraalia. Mediassa huomiota ovat saaneet etenkin messujen kerrostalokohteet, niiden julkkissisustajat sekä messujen vetonaulaksi tuleva Lokki-lentokone.	Toteutunee täysin

Vuoden 2015 sitovat tavoitteet

Sitova tavoite vuodelle 2015	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2013 loppu	Mittarin tavoitetaso 2015	Merkittävimmät tavoitteiden toteutumista uhkaavat riskit	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2015 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 30.4.2015	Tavoitteen toteutumisarvio Tavoite toteutunee: - täysin - melko hyvin - jossain määrin - ei lainkaan
Kaupunkirakenne eheytyy								
Strateginen päämäärä 5. Kaupunkirakenne ja palvelurakenne tukeutuvat raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatukäytäviin								
5.1. Priorisoidaan keskustojen ja joukkoliikenne-vyöhykkeiden kaavoittamista ja toteuttamista sekä vihervyöhykkeiden säilyttämistä.	Martinlaakson ja Korson keskustojen kumppanuuskilpailujen toteutuminen aikataulussa.	Ei valmis.	Tehty onnistuneesti kumppaneiden kanssa.	Kilpailun onnistuminen / valitukset.	Maton akj	Korson torni (002144) OAS 4/2015, muiden hankkeiden osalta valmistelutyöt vireillä Martinlaakson keskustakorttelin (Laajavuorn koulun tontti), Martinlaakson liikekeskus Oy:n tontin sekä Korson keskustan kilpailut pidetty ja voittajat valittu. Kaikkien kolmen kohteen asemakaavatyö on käynnissä. Etenee aikataulussa.	Kts. Keskeiset toimenpiteet Etenee aikataulussa. Asemakaavojen käsittely Kalassa 1.6.2015.	Toteutunee melko hyvin Toteutunee täysin
	Myyrmäen kumppanuuskilpailun järjestäminen ja keskustan kaavoittaminen uudelta pohjalta yhdessä kumppaneiden kanssa.	Ei valmis.	Tehty onnistuneesti kumppaneiden kanssa.	Kilpailun onnistuminen / valitukset.	Maton akj	Kilpailu pidetty 26.11.2014 - 31.3.2015. Kilpailuehdotuksia tuli 8 kpl. Jokaista kilpailuehdotuksen jättänyttä on haastateltu.	Etenee aikataulussa.	Toteutunee täysin
	Tikkurilaan kaavoitettujen uusien asuntojen ja työpaikkojen määrä.	Nykytila	500 asuntoa ja 50 työpaikkaa	Tarjonta ja kysyntä.	Maton akj	KH asettanut nähtäville kaavoja, joiden asuntojen lukumäärä on 500 kpl	Kaavoja tullut voimaan, joiden asuntojen lukumäärä on 760 kpl ja työpaikkojen 40 kpl. Etenee aikataulussa.	Toteutunee täysin
5.2. Kehäradan liikennöinti käynnistyy viimeistään 1.7.2015.	Kehäradan liikennöinnin alkamisajankohta	Kehäradan rakentaminen käynnissä.	1.7.2015	Rakentamisen aikataulussa pysyminen.	Maton akj	Urakoitsijoiden kanssa on sovittu yhteisistä aikatalutavoitteista - seurantapalaverit. Tavoiteaikataulu toteutu,massa suurella todennäköisyydellä.	Pysytty tavoiteaikataulussa .	Toteutunee täysin
5.3. Kaupunki teettää yhdessä Vantaan Energia Oy:n kanssa selvityksen kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisestä 30 prosentilla vuoteen 2020 mennessä ja 40 prosentin vähentämisestä vuoteen 2030 mennessä verrattuna vuoteen 1990.	Päästöjen vähentämisselvitys tehty.	Kaupungilla ei ole tehty kaupunginjohtajien ilmastoverkoston aloitteen mukaista selvitystä keinoista aikaisempaa tiukemman tavoitteen saavuttamiseksi mahdollisimman kustannustehokkaasti.	Päästövähennysselvitys osoittaa keinot, joilla kustannustehokkaimmin päästään 30 prosentin tavoitteeseen vuoteen 2020 mennessä ja 40 prosentin tavoitteeseen vuoteen 2030 mennessä.	Taloudellinen tilanne ja poliittinen päätöksenteko ei tue kasvihuonekaasujen vähentämistoimia. Valtio ei tue kuntien työtä.	Maton akj	Tutkittu muiden kaupunkien vastaaaavt selvitykset. Hankintaa ei ole vielä aloitettu.	Keinoja ei vielä osoitettu.	Toteutunee täysin

Vuoden 2015 sitovat tavoitteet

Sitova tavoite vuodelle 2015	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2013 loppu	Mittarin tavoitetaso 2015	Merkittävimmät tavoitteiden toteutumista uhkaavat riskit	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2015 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 30.4.2015	Tavoitteen toteutumisarvio Tavoite toteutunee: - täysin - melko hyvin - jossain määrin - ei lainkaan
Strateginen päämäärä 8. Asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista								
8.1. Kaupunki luo edellytykset 2 000 asunnon laadukkaalle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	Valmistuneiden asuntojen määrä (valmistuneiden asuntojen määristä raportoidaan myös hallintamuodoittain MAL-seurannan aikataulussa ja tilinpäätöksen yhteydessä)	1 675	2 000	Tarjonta ja kysyntä sekä talouden kehitys.	Maton akj	Kivistön asuntorakentaminen on vilkasta ja uuden asuntorakentamisen edistymistä on edistetty ripeällä kaavoituksella, erityisesti Kivistössä ja keskustoissa. MAL välitarkastelua ei ole vuonna 2015 tehty	610 asuntoa	täysin
8.2. Kaupunki luovuttaa 80 omakotitalotonttia.	Luovutettujen omakotitalotonttien määrä	83	80	Tarjonta ja kysyntä sekä talouden kehitys.	Maton akj	Jatkuvassa myynnissä on ollut 37 tonttia,tarjouskilpailu järjestettiin 4 tontista keväällä 2015 ja 19 tontin yleistä hakua on valmisteltu syksyksi 2015. Kaupungilla on ollut asuntomessualueelta tarjolla 7 pientalotonttia, joista 6 tonttia on myyty huhtikuun loppuun mennessä.	Luovutettu 18 tonttia	Toteutunee jossain määrin
Kaupungin elinvoima vahvistuu								
Strateginen päämäärä 10. Kaupungin vetovoimaisuus asuinpaikkana paranee ja asukkaat tuntevat oman kylänsä ja sitä kautta Vantaan kotikaupungikseen								
10.3. Toteutetaan teemavuosi, jolla kiinnitetään huomiota kaupungin puroluontoon.	Raportoidaan toteutuneet toimenpiteet.		Teemavuoden toimenpiteet.	Aikataulu on liian nopea teemavuoden toteuttamiseksi.	Maton akj	Sidosryhmien kanssa järjestetty kick off-tilaisuus, näyttely Dixissä, viestintää, myös some-viestintää, kutsu talkoisiin asukas- ja omakotiyhdistyksille, yhteistyötä järjestöjen kanssa, valokuvauskilpailun ja vesiaiheisen Ekoteko-kilpailun (sivi) valmistelu	Toimenpiteet käynnissä	Toteutunee täysin

10 § **Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan ympäristöohjelman 2013 -2016 raportointi 2014 / LM-H**

VD/22/11.00.00.01/2015

LM-H/KHI/LMA

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan ympäristöohjelma vuosille 2013 -2016 hyväksyttiin lautakunnissa keväällä 2013. Sen tavoitteena on edistää kaupungin arvojen mukaista kestävää kehitystä ja toteuttaa ympäristöpolitiikan linjauksia. Ohjelma pyrkii osaltaan vastaamaan vakaviin ympäristöhaasteisiin, kuten ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen, luonnonvarojen kestämätön käyttö ja luonnon monimuotoisuuden säilyminen. Lisäksi tavoitteiden ja toimenpiteiden avulla pyritään täyttämään sovitut tavoitteet sekä kansainvälisten ja kansallisten sitoumusten velvoitteet. Toimenpiteille on asetettu mittareita, joiden avulla seurataan ohjelman toimeenpanoa.

Päämäärät, joille maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan ympäristöohjelmassa on asetettu tavoitteet vuoteen 2016:

- Ekotehokas kaupunkirakenne
- Kestävä rakentamien ja rakennusten käyttö
- Ilmastonmuutokseen sopeutuminen
- Ekosysteemipalvelujen toiminta ja ympäristöhäiriöiden vähentäminen
- Materiaali- ja energiatehokkuuden parantaminen
- Ympäristöjohtaminen osaksi toimintakulttuuria
- Ympäristötietoisuuden vahvistaminen

Maankäytön suunnittelu, ja siinä erityisesti alueiden käytön suunnittelu, on yksi tärkeimmistä työkaluista ilmastonmuutoksen hillinnässä ja ilmastonmuutokseen sopeutumisessa. Yhdyskuntarakenne ja liikenteen ratkaisut vaikuttavat pitkälle tulevaisuuteen. Vuoden 2014 aikana ohjelman tavoitteiden mukainen asemanseutujen rakentaminen on nostanut rakennustehokkuutta Koivukylässä, Rekolassa ja Tikkurilassa. Merkittävin kasvu oli Tikkurilassa 400 m etäisyydellä asemasta. Hieman kasvua oli myös Myyrmäessä ja Hiekkaharjussa. Uusilla alueilla on hieman kasvua Leinelässä.

Kaavojen valmistelussa on muutamalla alueella testattu ilmastovaikutusten laskureita. Pyöräilyn kehittämissuunnitelmaa ei ole hyväksytty, se odottaa liikennepoliittisen ohjelman valmistumista. Runkolukittavien pyöräpaikkojen kasvu jatkui ja niitä on yli 1200. Uusien pyöräteiden rakentamisen määrä on vähentynyt, mutta Kivistöön valmistui kilometrin verran pikapyörätietä. Viherkehä on mukana maakuntakaavatyössä. Vantaan sisäisistä viheryhteyksistä on tehty karttatarkastelu.

Kestävässä rakentamisessa ja rakennusten käytössä korostuvat energiatehokkuuden lisääminen ja laadun parantaminen. Kaupungin omien rakennusten energiatehokkuus on parantunut. Oman toimitilarakentamisen energiatehokkuuden tehostamiseksi käytössä ovat hankekohtaiset energiatehokkuustavoitteet. Lähtökohtana toimitilojen mahdollisen jäähdyttämistarpeen suunnittelussa on aurinkosähkön hyödyntäminen jäähdytyksen energialähteenä.

Ilmastonmuutoksen sopeutumistoimilla varaudutaan sään ääriolosuhteisiin. Tulvariskien määrittely ja tiedon välittäminen kiinteistö- ja rakennusalan ammattilaisille on keskeinen osa toimintaa ja se on edennyt edelleen hyvin. Tulvariskialueen asukkaita ja kiinteistöjen omistajia on tiedotettu tulvariskeistä. Rakennusluvan yhteydessä annetaan ohjeistusta hulevesien johtamisesta, lupahakemukseen on liitettävä selvitys vesien johtamisesta. Viheralueita kehitetään sietämään sään vaihteluita, raportti kasvillisuuden inventointikohteista on valmistunut linjauksien valmistelua varten.

Riittävien virkistysalueiden varmistaminen ja ekosysteemipalveluiden toimivuuden turvaaminen ovat keskeisiä tekijöitä luotaessa viihtyisiä asuinalueita. Luonnon monimuotoisuuden huomioon ottaminen suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä on parantunut. Hankkeiden ja suunnitelmien yhteydessä on tehty aiempaa enemmän luontoselvityksiä. Lisäksi kaupunki on teettänyt alueellisia erillisselvityksiä. Timmermalmin ja Kylmäojan korven luonnonsuojelualueiden käyttö- ja hoitosuunnitelmat ovat lähes valmiit.

Tieliikennemelun torjuntaan liittyvät toimenpiteet eivät edenneet, melua alentavia päällysteitä ei käytetty eikä meluesteitä rakennettu vuonna 2014. Rekolanojan ja Vallinojan vedenlaatua on tutkittu

sekä kertanäyttein myös Krakanojaa ja Kirkonkylänojaa. Työryhmä on laatimassa toimintasuunnitelmaa Vantaanjoen kehittämiseksi vaelluskalavesistöksi.

Materiaali- ja energiatehokkuuden parantamisella säästetään luonnonvaroja ja hillitään ilmastonmuutosta. Toimintatapojen muutoksilla pyritään vähentämään energiakulutusta ja jätteiden määrää. Jätteiden määrä ei ole vähentynyt, mutta lajittelu on parantunut vuoden 2011 jälkeen merkittävästi. Biojätettä kerättiin lähes 50 % enemmän vuonna 2014. Edistymistä on tapahtunut energiakulutuksen vähentymisessä kiinnittämällä huomiota valaistuksen ja laitteiden käyttöön. Energiankulutuksen vähenemistä käyttäjien toimesta ei voida toimialatasolla erotella energiatehokkuustoimenpiteiden vaikutuksesta kulutukseen. Tilakeskuksessa rakennushankkeissa asetetaan energiatehokkuusvaatimukset. Led-valaisimia asennettiin vuonna 2014 pihakatu- ja puistoraittikohteissa 588 kappaletta. Ajoneuvojen ja työkoneiden paikannusjärjestelmä on tuotantokäytössä, laitteet asennettu n. 70 % ajoneuvoista.

Ympäristöjohtamisen kehittämisen tavoitteena on ympäristöjohtamisen osaamisen lisääminen ja ympäristöjohtamisen nivominen osaksi johtamisjärjestelmää. Esimies- ja perehdytyskoulutusta on uudistettu ja kumpaankin on saatu mukaan ympäristöasioita. Toimialan uusien työntekijöiden perehdytystilaisuuksissa esitellään ekotukitoimintaa. Ympäristötavoitteet löytyvät kolmen tulosalueen strategisista tavoitteista: kaupunkisuunnittelu, tilakeskus ja ympäristökeskus.

Ympäristötietoisuutta vahvistamalla ohjataan työntekijöitä, asukkaita ja muita sidosryhmiä ympäristövastuulliseen toimintaan. Kaupungin ympäristöviestintä oli aktiivista vuonna 2014. Lähes jokaisessa Asukaslehden numerossa ja henkilökunnan Vautsi -lehdessä oli ympäristöön liittyviä artikkeleita.

HSY:ssä toimiva Ilmastoinfo ja pääkaupunkiseudun yhteinen kuluttajien energianeuvontahanke ASIAA! ohjaavat kuluttajia muuttamaan käyttötottumuksiaan kampanjoin ja antamalla neuvontaa. Ilmastoinfo toteutti useampia kampanjoita Vantaalla ja oli mukana Myyrmäen Omakotimessuilla. Ilmastoinfon pienille ja keskisuurille yrityksille suunnattu kevennetyn ympäristöjärjestelmän Ekokompassin otti käyttöön vuonna 2014 vain kaksi uutta vantaalaista yritystä, kaksi uusi sertifikaattinsa. Ensimmäinen kaupungin yksikkö aloitti järjestelmän rakentamisen. Näiden kaupungin osittain rahoittamien organisaatioiden toiminta alkaa vakiintua ja niillä on selkeä palvelurakenne. Myös rakennusvalvonta tarjoaa rakentajille energianeuvontaa. Rakennusten energiatehokkuusluokkia seurataan rakennusluvista ja ne ovat parantuneet merkittävästi kriteereiden muutokseen asti.

Työntekijöille kohdennetun ekotukitoiminnan vakiinnuttaminen jatkuu. Vuonna 2014 järjestettiin peruskoulutusten lisäksi jatkokoulutuksia yhteensä kahdeksan, osallistujia niissä oli 92. Ympäristökeskuksesta tarjottiin ekotukikäyntejä työpaikkojen ekotukihenkilöiden toiminnan tueksi, niitä toteutui yhteensä noin 16.

Ympäristölautakunta 15.4.2015 § 6

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään merkitä raportointi 2014 tiedoksi.

Päätös:
Päätettiin merkitä raportointi 2014 tiedoksi.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 10

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään merkitä raportointi 2014 tiedoksi.

Päätös:
Päätettiin merkitä raportointi 2014 tiedoksi.

Liite:
- Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan ympäristöohjelman 2013 – 2016 seuranta 2013

Täytäntöönpano**:** Ympäristökeskus

Muutoksenhakuohje**:** 5

Lisätiedot:
ympäristöpäällikkö Leena Maidell-Münster, 0400 427705, leena.maidell[at] vantaa.fi

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan ympäristöohjelma 2013 - 2016

Seuranta 31.12.2014

* kaupungin ohjelmasta toimialan ohjelmaan tullut tavoite

1.	**Ekotehokas kaupunkirakenne**											
	Tavoite	**Toimenpide**	**Mittari**	**Aikataulu**	**Vastuutaho**	**Toteutustapa**	**ERA 17**	**Seuranta**			**Tilanne 2014 lopussa**	
								Mittarin lähtötaso 2012	Tilanne 2013 lopussa			
1.1.	Kaupungin strategian ja maapoliittisten linjausten keinoilla tuetaan yhdyskuntarakenteen eheytymistä	Maankäytön ohjelmoinnilla ja maanhankinnan avulla ohjataan rakentamista	**Asukas- ja työpaikka määrä koko Vantaan alueella** (muutos 10 vuoden välein, 250 m2:n ruuduissa, HSY)	2013 - 2016	**Yrityspalvelut**, kaupunkisuunnittelu	Virkatyö	X	(erillinen kartta)	(erillinen kartta)		tietoa ei saada vuosittain	
1.2.	Kaupunkirakenne tukeutuu raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatukäytäviin	Asemanseutujen täydennysrakentaminen ja uudistaminen	Rakennustehokkuudet 400, 600 ja 1000 m etäisyydellä asemista	2013 - 2016	Kaupunkisuunnittelu, aluearkkitehdit	Virkatyö, rajataan kriteerit täyttävä alue ja seurataan rakennustehokkuuksia	X	(erillinen taulukko)	Koivukylässä 400 m ja Hiekkaharjussa sekä Rekolassa 1000 metrin etäisyydellä hieman kasvua (erillinen taulukko)		Koivukylässä, Rekolassa ja Tikkurilassa hieman kasvua kaikilla vyöhykkeillä, näistä merkittävin kasvu Tikkurilassa 400 m. Hieman kasvua myös Myyrmäki 600 ja 1000 m, Hiekkaharjussa 1000 m.	
			Toteutunut rakentaminen k-m2 **asuinrakennukset ja muut**	2013 - 2016	Kaupunkisuunnittelu, aluearkkitehdit	Virkatyö		(erillinen taulukko)	(erillinen taulukko)		Asuntorakentamisessa hyvää kasvua kaikilla vyöhykkeillä Tikkurilassa ja Rekolassa,kohtuullisesti Koivukylässä, Myyrmäessä ja Hiekkaharjussa hyvää kasvua 600 ja 1000 m. Muu rak. merkittävintä Tikkurilassa kaikilla vyöhykkeillä. (erillinen taulukko)	
		Uusien asuinalueiden rakentaminen kehäradan asemien ympäristöön	Rakennustehokkuudet 400, 600 ja 1000 m etäisyydellä asemista	2013 - 2016	Kaupunkisuunnittelu	Virkatyö, rajataan kriteerit täyttävä alue ja seurataan rakennustehokkuuksia		(erillinen taulukko)	Hieman kasvua Leinelässä 400 m ja 600 m etäisyydellä sekä Aviapoliksessa 1000 m etäisyydellä erillinen taulukko		Hieman kasvua Leinelässä kaikilla vyöhykkeillä, Hiekkaharjussa 1000m.	
			Toteutunut rakentaminen k-m2 asuinrakennukset	2013 - 2016	Kaupunkisuunnittelu	Virkatyö		(erillinen taulukko)	(erillinen taulukko)		Leinelässä asuntorak. kasvua kaikilla vyöhykkeillä	
1.3.	Kaavojen valmistelussa arvioidaan ilmastovaikukset	Lasketaan asemakaavojen päästöt LOCO-hankkeessa kehitetyllä ohjelmalla (MALTTI)	Osuus kaavoista, joissa laskenta on tehty	2013 - 2016	Kaupunkisuunnittelu	Virkatyö, pilottihankkeet asemakaava-alueittain (itä, keski, länsi,Kivistö)		ei tehty	ei tehty, siirtyi vuoteen 2014		Testattu kolmessa kohteessa	
			Osuus kaavoista, joissa päästövähennysmahdollisuuksia on hyödynnetty ja CO2-vähenemä	2013 - 2016	Kaupunkisuunnittelu	Virkatyö, pilottihankkeet asemakaava-alueittain (itä, keski, länsi,Kivistö)	X	0	0		0	

1.4.	Pyöräilyn osuus kasvaa kulkutapajakaumasta	Laaditaan pyöräilyn kehittämissuunnitelma	Pyöräilyn kulkutapaosuus	2013	**Kuntatekniikan keskus**, kaupunkisuunnittelu	Virkatyö	X	9% (Helsingin seudun liikkumistutkimus 2012, HSL 2013)	Kehittämissuunnitelma kevät 2014		Valmistuu liikennepoliittisen ohjelman myötä keväällä 2015	
		Asemien turvallisten pyöräpaikkojen selvittäminen ja toteutuksen turvaaminen	Kartoitus turvallisista pyöräpaikoista. Pyöräpaikkojen lukumäärä	2013 (kartoitus)2013 - 2016	**Kuntatekniikan keskus**, kaupunkisuunnittelu	Virkatyö	X	722 runkolukittavaa (1257 telinepaikasta)	976 runkolukittavaa (1295 telinepaikasta)		1242 runkolukittavaa 1370 telinepaikasta	
		Sujuvan yhtenäisen pyörätieverkoston luominen	Selvitys asemaseutujen pyörätieyhteyksistä.	2013 - 2014	**Kuntatekniikan keskus**, kaupunkisuunnittelu	Virkatyö			- (2014)		Selvitys 2015	
			Selvitys katkeavien yhteyksien määrästä.	2013 - 2014	**Kuntatekniikan keskus**, kaupunkisuunnittelu	Virkatyö			- (2014)		Selvitys 2015	
			Erilliset pyörätiet km	2013 - 2014	**Kuntatekniikan keskus**, kaupunkisuunnittelu	Virkatyö		erllisä ei ole rakennettu Vantaalle	0,7 km (ulkoilutiet) lisäksi maastopyöräreitti Korsoon 3,3, km		Kivistön baana 1 km	
			Pyörätiet km	2013 - 2014	**Kuntatekniikan keskus**, kaupunkisuunnittelu	Virkatyö	X	709 km	Lisää rakennettu 12,5 km yht.721,5 km		4,8 km yhteensä 726,3 km	
1.5.	Joukkoliikenteen osuus kasvaa merkittävästi kehäradan valmistuttua	Asemien ja terminaalien vaihtoyhteyksien olosuhteiden suunnittelu toimiviksi	Joukkoliikenteen kulkutapaosuus Tyytyväisyys vaihtoyhteyksiin	2013 - 2015	**Kuntatekniikan keskus,** kaupunkisuunnittelu, tilakeskus	Virkatyö	X	HSL:n joukkoliikenteen asiakastyytyväisyystutkimus,kevät 2012: Vaihtaminen toiseen välineeseen sujuu hyvin tyytyväisten osuus 74 %	HSL:n joukkoliikenteen asiakastyytyväisyystutkimus,kevät 2013: Vaihtaminen toiseen välineeseen sujuu hyvin tyytyväisten osuus 77 %		HSL:n joukkoliikenteen asiakastyytyväisyystutkimus,kevät 2014: Vaihtaminen toiseen välineeseen sujuu hyvin tyytyväisten osuus 79 %	
		Toteutetaan liityntäpysäköintipaikkoja	Pysäköintipaikkojen määrä	2013 - 2015	Kuntatekniikan keskus	Virkatyö	X	1530	Kehäradan uusien liityntäpysäköintipaikkojen suunnittelu on käynnissä		Kehäradan uusien liityntäpysäköintipaikkojen suunnittelu on käynnissä	
		Kehitetään vaihtoehtoisia tapoja pysäköintipaikkojen järjestämiseksi	Toteutuneet uudet ratkaisut **kuten yhteis- ja vuorottaispysäköinti**	2013 - 2016	**Kuntatekniikan keskus**, kaupunkisuunnittelu, yrityspalvelut	Virkatyö	X		ei toteutunut (valmistunut kerrostalo Kilterinmäkeen, jonka 2. ensimmäistä kerrosta pysäköinnille)		otettu käyttöön P-maksut yleisillä alueilla	
1.6.	Yhteiskäyttöautoilua edistetään	Yhteiskäyttöautoiluun varatataan pysäköintipaikkoja kadun varsille ja pysäköintilaitoksiin	Yhteiskäyttöautoiluun varattujen pysäköintipaikkojen määrä	2013 - 2016	**Kuntatekniikan keskus**, yrityspalvelut	Virkatyö	X		Kaavamääräyksissä otettu huomioon, ei vielä toteutettu		P-paikkoja toteutettu, operaattori puuttuu	
1.7.	Sähköauto- ja vähäpäästöistä liikennettä edistetään	Sähkö- ja kaasuautojen latauspisteverkon rakentaminen mahdollistetaan	Sähköautojen latauspisteiden määrä	2013 - 2016	**Kuntatekniikan keskus**				Suunnittelua, ei uusia paikkoja Vantaan Energian toteutuksena v. 2013		Latauspisteiden yleissuunnitelma valmis, julkisia latauspisteitä rakennettu yhteistyössä Vantaan Energian kanssa 5 kpl.	
			Kaasutankkauspisteiden määrä	2013 - 2016	Kaupunkisuunnittelu	Virkatyö		ei yhtään	ei totetutunut		Ei toteutunut	
1.8.	Vantaa tukee kaavoitusratkaisuissa viherkehän säilymistä*	Määrittely yhteyksistä	Viherkehä ja yhteydet viherkehään säilyvät yhtenäisinä	2014 - 2015	**Ympäristökeskus**, kaupunkisuunnittelu	Virkatyö			Viherkehä mukana maakuntakaavatyössä		Viherkehä mukana maakuntakaavatyössä, Yhteyksiä määritelty, tehty karttatarkastelu	

2.	Kestävä rakentaminen ja rakennusten käyttö										
	Tavoite	**Toimenpide**	**Mittari**	**Aikataulu**	**Vastuutaho**	**Toteutustapa**	**ERA 17**	**Seuranta**			**Tilanne 2014 lopussa**
								Mittarin lähtötaso 2012	Tilanne 2013 lopussa		
2.1.	Maankäytön sopimuspolitiikkaa hyödynnetään tapauskohtaisesti kestävän rakentamisen edistämiseksi	Sopimuksissa **ja tonttien luovutusehdoissa** huomioidaan ympäristöehdot	Sopimusten osuus, joissa mukana esim. hulevesiasiat, energiatehokkuus	2013 - 2016	Yrityspalvelut	Virkatyö	X	Energiatehokkuusehto kaikissa tonttien luovutuskirjoissa.	Ajantasaistettu energiatehokkuusehto kaikissa tonttien luovutuskirjoissa**.**		Ajantasaistettu energiatehokkuusehto kaikissa tonttien luovutuskirjoissa**.**
2.2.	Hyödynnetään tontinluovutusehtoja	Tontinluovutusehtojen ympäristövaatimukset tarkistetaan vuosittain	Vuosittainen tarkistus tehty	2013 - 2016	**Yrityspalvelut**, rakennusvalvonta	Virkatyö	X		tehty 2013, mittarointivelvollisuus erillispientaloille, paritaloille ja rivitaloille, luovuttu kaukolämpö/nergiatehokkuusluokk avaatimuksesta		Ei muutoksia
2.3.	Parannetaan kaupungin omien rakennusten energiatehokkuutta	Lisätään toimitilojen käytön energiatehokkuutta suunnittelun ja ohjauksen avulla	Energiankulutus käyttäjää kohden	2013 - 2016	Tilakeskus	Virkatyö	X		Tilatyyppikohtaiset energiakulutukset kaupungin toimitiloissa kehittyneet myönteisesti.		Alustavien tietojen mukaan sähkönkulutus laskeneut hieman, lämmöstä ei vielä tietoa.
		Ylläpidon ja huollon toimintatapoja kehitetään energiatehokkuusasioita paremmin huomioon ottaviksi	Huolto- ja ylläpitosopimusten sisällön tarkistus	2014	Tilakeskus	Virkatyö			Aikataulu 2014 Huoltohenkilöstöä koulutettu. Sopimusten tarkistuksia tehdään ajankohdan salliessa.		Sopimusten laadinta meneillään.
		Tehdään rakennusten energiankäyttö näkyväksi käyttäjille ja asiakkaille	Infotauluilla varustettujen rakennusten määrä	2013 - 2016	Tilakeskus	Virkatyö	X		Käytännön toteutusvaihtoehtoja suunniteltu.		Ei toteutunut
2.4.	Tehostetaan kaupungin oman toimitilarakentamisen energiatehokkuutta	Laaditaan hankekohtaiset tavoitteet	Toimitilojen energiatehokkuusluokka	2013 - 2016	Tilakeskus	Virkatyö	X		Hankekohtaisten tavoitteiden työstäminen aloitettu.		Energiatehokkuustavoitteet käytössä.
2.5.	Kaupunki säästää omassa toiminnassa energiaa 9 % vuoteen 2016 mennessä verrattuna vuoteen 2008	Tehdään kuntien energiatehokkuusopimuksen toteuttamissuunnitelman mukaiset toimet	TEM:lle vuosittainen raportoitavat energiankulutusluvut	2013 - 2016	Tilakeskus (muut tulosalueet)	Virkatyö	KETS		Sähkö 19,8 kWh/rm3 Lämpö 41,9 kWh/rm3 Vesi 134,1 l/rm3		Tilastot valmistuvat huhtikuun loppuun mennessä.
2.6.	Edistetään asuinrakennusten korjaamista energiatehokkaiksi	Selvitetään asuntolainarahaston avustuksien käyttömahdollisuuksia energiatehokkaaseen korjausrakentamiseen	Selvitys tehty ja myöntämisperusteita tarkistettu	2014	Yrityspalvelut	OKRA-hanke tehtävä 1, virkatyö	X		Selvitys avustuksen kohdentamisesta tehty OKRA-hankkeessa		Ei edennyt
2.7.	Edistetään uusiutuvan energian käyttöä	Teetetään uusiutuvan energian kuntakatselmus vaiheittain	Aurinkoenergian hyödyntämiseen soveltuvien kattopintojen kartoitus	2014	Ympäristökeskus, **tilakeskus**	Konsulttiselvitys TEM:n tuella			Aikataulu 2014		Suunniteilla HSY:ssä hanke, jossa tehdään selvitys mm. aurinkoenergian hyödyntämiseen soveltuvat kattopinnat
		Selvitetään uusiutuvan energian käyttöä jäähdytykseen kohteissa, joissa jäähdytys on välttämätöntä eikä rakenteellisilla keinoilla saada riittävää jäähdytystä	Hankekohtaiset selvitykset	2013 - 2016	Tilakeskus	Virkatyö					Suunnitteilla ei ole ollut kohteita. Lähtökohdaksi on suunniteltu aurinkosähkön hyödyntämistä jäähdytyksen energialähteenä
2.8.	Hoidetaan maarakentamisen logistiikka kestävävästi	Sijoitetaan ylijäämämaat mahdollisimman lähelle	Selvitys uuden maanläjitysalueen käyttöönotosta Kiilan - Senkkerin alueella	2013	**Kuntatekniikan keskus**, kaupunkisuunnittelu	Virkatyö		Selvitystä ei tehty	Tekn. esiselvitystyön laatiminen ja maanhankinta ovat jatkuneet(SeepsulaOy). Sop.neuvottelut jatkuvat 2014. Kohdealueen maaperä tutkittu.		Kiilan-Senkkerin alueen maanhankinta kesken, Pitkäsuon ja Kulomäen käyttöä voidaan jatkaa. Kaupunki liittynyt maapörssiin. Kaivuumaiden hyödyntämistä kehitetäänedelleen vuonna 2015
2.9.	Vantaa edistää omalta osaltaan puurakentamista*	Kaavoituksen, tontinluovutuksen ja kumppanuuskilpailujen keinoja selvitetään	Puurakenteisten pien- ja kerrostalojen osuus uudisrakennuksista kasvaa	2014	**Kaupunkisuunnittelu**, yrityspalvelut, rakennusvalvonta	virkatyö			Aikataulu 2014		Puurakentamisen osaamista on hankittu sekä kaupunkisuunnitteluun että rakennusvalvontaan. Kivistöön rakentuu kesällä 2015 Euroopan suurin puukerrostalo Kivistöön

3.	Ilmastonmuutokseen sopeutuminen										
	Tavoite	Toimenpide	Mittari	Aikataulu	Vastuutaho	Toteutustapa	Toteutti	Seuranta			Tilanne 2014 lopussa
								Mittarin lähtötaso 2012	Tilanne 2013 lopussa		
3.1.	Tulvavahinkojen hallinta	Tulvariskialueiden määrittely	Kartta tulvariskialueista	2013	Kuntatekniikan keskus	Virkatyö		ELY:n laatimat Vantaanjoen ja Keravanjoen tulvakartat Vampatissa	Tulvakarttoja tarkennettu ja päivitetty. Tikkurilan tulvariskialueita selvitetty.		Hulevesitulvakohteita (mallinnetut ja havaitut) viety MapInfoon. 
		Tulvariskialueiden sitominen kiinteistötietoihin	Tiedot kiinteistöjärjestelmässä	2014	Kuntatekniikan keskus	Virkatyö		Tietoja ei ole sidottu.	Aikataulu 2014		Siirtyy vuodelle 2015 
		Tarkkojen tulvakorkeuksien määrittely	Tulvakorkeudet määritelty	2013	Kuntatekniikan keskus	Virkatyö		Tehty osittain.	Tehty osittain.		Tehty osittain 
		Tulvariskialueen asukkaita ja kiinteistöjen omistajia tiedotetaan tulvariskeistä	Tiedotteiden ja tapahtumien määrä	2014	**Kuntatekniikan keskus**, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	Virkatyö		Ei tehty.	Tiedote laadittu, kommenttikierroksella.		Tiedote lähetetty. 
3.2.	Hulevesien hallintaa parannetaan	Hulevesiohjelmassa esitetyt toimenpiteet toteutetaan	Toteutetut toimenpiteet	2013 - 2016	Tulosalueet	Virkatyö		Hulevesiohjelman toimenpiteitä toteutetaan jatkuvasti.	Hulevesiohjelman toimenpiteitä toteutetaan jatkuvasti.		Hulevesiohjelman toimenpiteitä toteutetaan jatkuvasti 
		Laaditaan hulevesien suunnittelun ohjeistus	Suunnittelutyökalu laadittu	2014	Kuntatekniikan keskus	ILKKA-hankkeen yhteydessä		Suunnitteluohje laadittavana.	Suunnitteluohje laadittu.		Suunnitteluohje laadittu. 
		Laaditaan purokäytävien mitoitusohjeet kaavoitusta varten	Tyyppikohteet, joista geotekniset ohjeet	2014 - 2016	Kuntatekniikan keskus	Virkatyö		Ei aloitettu.	Mitoitusohjeesta keskusteltu. Aikataulu 2014		Ei toteutunut 
		Hulevesien imeyttämisen ja pidättämisen hallinnan parantaminen	Suunnitteluperiaatteet logistiikka-alueilla	2015	Kaupunkisuunnittelu, yrityspalvelut, rakennusvalvonta, tilakeskus	Virkatyö		Suunnitteluperiaatteita määritelty.	Rakennusluvan yhteydessä ohjeistus ja syksystä 2014 hakemukseen liitettävä selvitys hulevesien johtamisesta (kaavake laadittu)		Selvitys käytössä 
			Suunnitteluperiaatteet ja neuvonta järjestetty erillispientalotonttien rakentajille	2014	**Rakennusvalvonta**, kaupunkisuunnittelu	Virkatyö		Rakennusvalvonta järjestänyt tiedotusta.	Suunnitteluperiaatteita määritelty suunnitteluohjeessa. (Aikataulu 2014)		Ohje käytössä 
3.3.	Lumenvastaanoton kapasiteetti turvataan	Selvitys lumilogistiikasta	Selvitys tehty	2014 - 2016	Kuntatekniikan keskus				Selvitystä ei ole vielä aloitettu. Aikataulu 2014		Erilloistä selvitystä ei ole tehty. Lumilogistiikka suunnitellun uuden Tulkintien ja nykyisten vastaanottopaikkojen kanssa riittävä. 
3.4.	Kehitetään viheralueet sietämään sään vaihteluita	Määritellään Vantaan kasvillisuuden linjaukset Helsingin kasvillisuuden linjaukset -mallia hyödyntäen	Laadittu ohjeistus	2013 - 2014	Kuntatekniikan keskus	Virkatyö		Ei ohjeistusta	Ohjeistuksen laatiminen alkaa 1/2014		Raportti inventointikohteista valmistunut. 
3.5.	Lisätään metsiin sitoutuneen hiilen määrää	Metsäsuunnitelmaa 2008-2017 ja vuosityöohjelmia toteutetaan	hoitohakkuut ha/metsäsuunnitelmakausi	2013 - 2016	**Kuntatekniikan keskus,** kaupunkisuunnittelu	VAY:n metsä-vastuualue, oma metsätyö + urakointi		Metäsuunnitelman toteutus myöhässä	Hoitohakkuut 30 ha/v (suunnitelmassa 90 ha/v)		Hoitohakkuut 20 ha/v 

4.	Ekosysteemipalveluiden toiminta ja ympäristöhäiriöiden vähentäminen										
	Tavoite	**Toimenpide**	**Mittari**	**Aikataulu**	**Vastuutaho**	**Toteutustapa**	**ERA 17**	**Seuranta**			**Tilanne 2014 lopussa**
								Mittarin lähtötaso 2012	Tilanne 2013 lopussa		
4.1.	Parannetaan luonnon monimuotoisuuden huomioon ottamista suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä	Riittävien luontoselvityksien laatiminen	Hankekohtaisesti arvioitu selvitystarve ja toteutuma	2013 - 2016	**Ympäristökeskus**, kaupunkisuunnittelu, kuntatekniikan keskus, yrityspalvelut, tilakeskus	Virkatyö/ konsulttityö			Huomioitu aikaisempaa monipuolisemmin asemakaavoituksesa sekä lumenkaatopaikan suunnittelussa		Hankkeiden ja suunnitelmien yhteydessä on tehty aiempaa enemmän luontoselvityksiä. Lisäksi kaupunki on teettänyt alueellisia erillisselvityksiä.
		Monimuotoisuuden seurantajärjestelmän kehittäminen	Suunnitelma indikaattoreiden kehittämiseksi	2014 - 2016	Ympäristökeskus	Virkatyö		Ei olemassa seurantajärjestelmää	Seurantajärjestelmä suunnitteilla Aikataulu 2014		Seurantajärjestelmä tehty
		Pihojen suunnittelussa ja toteutuksessa hyödynnetään luontaiset kasvupaikkatekijät ja alkuperäinen kasvillisuus	Olosuhteiden huomioon ottaminen, selvitykset ja toteutus	2013 - 2016	Tilakeskus	Virkatyö			On huomioitu suunnittelussa		On huomioitu suunnittelussa
4.2.	Toimiva ekologinen verkosto	Ekologisten yhteyksien parantaminen ja esteiden poistaminen	Virtavesiselvityksessä todettujen liikkumisesteiden poistaminen	2013 - 2016	**Ympäristökeskus**, kuntatekniikan keskus	Virkatyö			Ei aloitettu		Ei aloitettu
4.3.	Ekosysteemipalvelut ja luonnonmonimuotoisuus* turvataan tiivistyvässä kaupunkirakenteessa	Laaditaan viherrakenneselvitys	Viherrakenneselvitys	2013 - 2014	Kaupunkisuunnittelu	Virkatyö			Aloitettu		Valmisteilla
			Viljelykelpoisen maan selvittäminen viherrakenneselvityksen yhteydessä	2013 - 2014	Kaupunkisuunnittelu	Virkatyö			Aloitettu		Valmisteilla
4.4.	Liikennemelu vähenee	Tehdään meluntorjunnan toimintasuunnitelman mukaiset toimenpiteet	Melua vaimentavien päällysteiden käyttö/m2, katu-m	2014 - 2016	Kuntatekniikan keskus	Virkatyö		n. 2025 katu-m	Aikataulu 2014		Melua vaimentavia päällysteitä ei tehty.
			Meluesteiden rakentaminen/esteiden pituus m	2013 - 2016	Kuntatekniikan keskus	Virkatyö			80 m		Ei rakennettu vuonna 2014.
			Nopeuksien alentaminen **kaupungin katualueilla**	2014	Kuntatekniikan keskus	Virkatyö/Telan päätös			Aikataulu 2014		alennettu Hiekkaharju-Koivukylä alueella 60->50 ja Myyrmäki-Martinlkaakso alueella 50->40
4.5.	Ilmanlaatu paranee	Tehdään ilmansuojelun toimenpideohjelman mukaiset toimenpiteet	Ilmansuojelun toimintaohjelman seurantamittarit	2013 - 2016	Ympäristökeskus	Virkatyö, hanke katupölyn vähentämiseksi			Erillinen seuranta vuosittain. Vuoden 2013 aikan toteutus edennyt.		Erillinen seurantaraportti valmistuu toukokuussa
4.6.	Pohjavesien laatu ja määrä turvataan	Selvitetään pohjavesialueiden tila ja tehdään tarvittavat suojelutoimenpiteet	HSY:n pohjavesialueselvitys	2013	Ympäristökeskus, HSY	Virkatyö			HSY tehnyt kahden pohjavesialueen selvitykset		Työ jatkunut ja suojelusuunnitelmat on päivitetty
4.7.	Pintavesien tila paranee	Pienvesien laatua seurataan säännöllisesti	Pintavesien tilaa seurattu tutkimussuunnitelman mukaisesti	2013	Ympäristökeskus	Virkatyö		Ei olemassa järjestelmällistä seurantaa.	Suunnitelma vuodelle 2013, Rekolanoja tutkittu		Rekolanojaa/Vallinojaa tutkittu sekä kertanäyttein myös Krakanojaa ja Kirkonkylänojaa
			Selvitys suolauksen vaikutuksista pintavesiin	2013 - 2016	Kuntatekniikan keskus	Virkatyö ja tilattu selvitys			Virkatyönä selvitetty hiukan, mutta kirjallista selvitystä ei ole vielä aloitettu.		Ei tehty
4.8.	Vantaanjokea kehitetään vaelluskalavesistönä *	Laaditaan toteutussuunnitelma, toteutus yhteistyössä järjestöjen kanssa	Poistetaan haitallisimmat virtavesiselvityksessä todetut liikkumisesteet	2014 - 2016	**Liikuntapalvelut**, kuntatekniikan keskus, ympäristökeskus	Virkatyö ja kolmas sektori			Aikataulu 2014		Työryhmän työ käynnissä. Vantaa - Purojen kaupunki -teemavuosi 2015
4.9.	Luonnonsuojelualueita kehitetään tärkeänä osana ekologista verkostoa *	Luonnonsuojelualueille laaditaan hoito- ja käyttösuunnitelmia 1 kpl vuodessa	Käyttösuunnitelmien määrä	2013 - 2016	Ympäristökeskus	Virkatyö			Tehty Pikkujärven ja Kakolanmäen hoito- ja käyttösuunnitelmat		Timmermalmin ja Kylmäojan korven suunnitelmat lähes valmiit
4.10.	Selvitetään kosteikkojen rakentamista Vantaalle vesiensuojelun ja monimuotoisuuden edistämiseksi*	Selvitetään erillisten kosteikkojen rakentamista Vantaalle vesiensuojelun ja monimuotoisuuden edistämiseksi	Selvitys tehty	2015	Kuntatekniikan keskus, kaupunkisuunnittelu, **ympäristökeskus**				Aikataulu 2015		Aikataulu 2015

5.	Materiaali- ja energiatehokkuuden parantaminen										
	Tavoite	**Toimenpide**	**Mittari**	**Aikataulu**	**Vastuutaho**	**Toteutustapa**	**ERA 17**	**Seuranta**			
								Mittarin lähtötaso 2012	Tilanne 2013 lopussa		**Tilanne 2014 lopussa**
5.1.	Materiaalitehokkuutta parannetaan	Jätteiden syntyä ehkäistään siirtymällä sähköiseen arkistointiin ja vähentämällä kertakäyttötuotteiden määrää	Jätteen määrä	2013 - 2016	Kaikki tulosalueet /seuranta **tilakeskus**				Jäteseurantaa kehitettävä. HSY:ltä saadaan noutopistekohtaiset tiedot.		Lajittelu parantunut, mutta kokonaisjätemäärä kasvanut. Vuodesta 2011 biojätteen määrä on kasvanut 49 %.
			Paperinkulutus	2013 - 2016	Kaikki tulosalueet/			Toimialan kulutusta ei saada erikseen	Pystytään seuraamaan vuoden 2014 alusta Arkistoinnissa siirrytään sähköiseen arkistointiin. Hankittu skannauslaitteisto		Sähköinen lupakäsittely Lupapiste.fi käytössä pientaloissa
			Kertakäyttötuotteiden määrä	2013 - 2016	Kaikki tulosalueet				Seurantaa selvitetään		Ei pystytä seuraaman
		Siirrytään kalustettuina vuokrattaviin toimistotiloihin	Toimintaohjeet laadittu yhdessä talouspalvelukeskuksen kanssa	2014	**Tilakeskus**/talouspalvelukeskus	Virkatyö			Aikataulu 2014		Kalustekierrätystä ja hankintaa selvitetään hankintakeskuksessa, kilpailutus 2015
5.2.	Energiankulutusta vähennetään	Kaupungin toimitilojen energiankulutusta vähennetään opastamalla ja neuvomalla työntekijöitä valaistuksen ja laitteiden sammuttamisessa	Energiankulutus kaupungin toimitiloissa	2013 - 2016	Tulosalueet /seuranta tilakeskus	Ympäristövastuullisten toimintatapojen edistäjinä keskeisessä asemassa ovat ekotukihenkilöt ja esimiehet			kts. 2.3.		Ekotukikoulutuksissa korostetaan energiansäästöä, ekotukihenkilöitä kannustetaan kiinnittämään huomiota energiankäyttöön. Sivissä ja sosterissa sähkönsäästöpilotteja. Toimitilojen enrgiankulutus kts. 2.3.
		Siirrytään led-valaistukseen katuvalaistuksessa	Katuvalaistuksen energiankulutus (MWh)/led-valaisimien osuus	2013 - 2016	Kuntatekniikan keskus	Virkatyö, hankinta		Ledejä asennettu koekäyttöön. Sähkönkulutus: 1 819 970,40 eur Ledejä yht. 375 kpl	Ledien asentamista jatkettu. Soveltuvat toistaiseksi hyvin vain pihakaduille ja puistoraiteille. 1 626 921,01 eur Ledejä yht. 548 kpl		Led valaisimia asennettu vuonna 2014 588 kpl. Valaistuksen energiaan kului euroja 1 708 435 eur.
5.3.	Liikkumistarvetta vähennetään ja joukkoliikenteen osuutta kasvatetaan työmatkoissa	Otetaan käyttöön etäneuvottelut mahdollistavat työkalut	Etäneuvottelujen määrä	2014	Tulosalueet	Virkatyö		Tilapäisessä käytössä Kielotie 28:ssa	Aikataulu 2014		Lynciä otettu vähitellen käyttöön, ei vielä kaikilla
		Mahdollistetaan etätyö	Etätyön määrä/osuus **-etätyösopimusten määrä**	2013 - 2016	Tulosalueet				Sopimuksia toimialalla 20 (tilasto epävarma)		Etätyösopimusten seuranta ei keskitetty
		Työsuhdematkasetelin käyttöä lisätään	Lunastetut työmatkasetelit	2013 - 2016	Tulosalueet	Virkatyö/Lisärahoitustarve, jos työnantajan osuutta nostetaan		41077 (koko kaupunki)	49688 (koko kaupunki)		56055 (koko kaupunki)
5.4.	Kaupungin ajoneuvojen ja työkoneiden käyttöä tehostetaan	Hankitaan ajoneuvoihin paikantamislaitteet	Paikannuslaitteet 30 % ajoneuvoista	2013	Kuntatekniikan keskus	Virkatyö/Hankinnat		Järjestelmän vaatimusmäärittely käynnissä	Kilpailutus tehty, järjestelmän testit käynnissä, ei tuotantokäytössä		Järjestelmä tuotantokäytössä , laitteet asennettu n. 70 % ajoneuvoista
		Kaupungin autojen käyttöä tehostetaan yhteiskäytöllä	Kaupungin sisäinen autojen yhteiskäyttöjärjestelmä käytössä	2014	Kuntatekniikan keskus	Virkatyö		Ei käytössä	Aikataulu 2014		Ajoneuvojen yhteiskäyttö toiminnassa varikon kautta
5.5.	Ympäristökriteereiden käyttö hankinnoissa on kattavaa	Ympäristöasioiden hallintaa kehitetään infran hankinnoissa	Edellytetään ympäristönhallintasuunnitelma suurissa rakennushankkeissa/Suunnitelmat suurissa hankkeissa	2014 - 2016	**Kuntatekniikan keskus, tilakeskus**	Virkatyö		Ei käytössä	Vaadittu Kivistön maanrakennusurakassa, (Aikataulu 2014)		Kivistössä 2014
		Ympäristökriteereiden käyttöä lisätään urakoiden ja palveluiden hankinnoissa	Selvitetään mahdollisuudet käyttää ympäristökriteerejä hankinnoissa (esim. konevaltaisilla aloilla)	2013	**Kuntatekniikan keskus,** tilakeskus	Esim. AMK-lopputyö		Ei käytössä	Kuntek: Kuljetuspalveluissa vaatimuksena, KMRU ympäristönhallintasuunnitelma		Ei tehty laajempaa selvitystä, kuljetuspalveluissa vaatimuksena
			Hankintojen osuus, joissa käytetty ympäristökriteereitä	2013 - 2016	**Kuntatekniikan keskus, tilakeskus**				2014 energiatehokkuustavoitteet ainakin osaan Tiken urakoista.		Tilakeskuksessa rakennushankkeissa energiatehokkuusvaatimukset
5.6.	Elinkaariarvioinnin käyttöä hankinnoissa kehitetään	Elinkaariarvioinnin käyttö mahdollisuuksien mukaan rakentamishankkeissa	Investointien yhteydessä tehdyt elinkaariarvioinnit	2014	Tilakeskus	Virkatyö		ei käytetty	Aikataulu 2014		Yhdessä kohteessa tehty

6.	Ympäristöjohtaminen osaksi toimintakulttuuria										
	Tavoite	Toimenpide	Mittari	Aikataulu	Vastuutaho	Toteutustapa	ERA 17	Seuranta			
								Mittarin lähtötaso 2012	Tilanne 2013 lopussa		**Tilanne 2014 lopussa**
6.1.	Ilmastovaikutusten arviointia hankkeiden elinkaaren aikana kehitetään	Otetaan käyttöön kevyt investointien ilmastovaikutusten arviointilomake	Ilmastovaikutusten arviointi tehty kpl hankinnoista	2014 - 2016	Tilakeskus, kuntatekniikan keskus, (koko mato), **ympäristökeskus**	Virkatyö/Kuutosk aupunkien ilmastoverkostos sa kehitystyö		Ei käytössä	Helsinki ja Turku valmistelevat kriteereitä, seurataan. Joitakin hankkeita arvioidaan kestävän rakentamisen ISO-standardihn mukaisista näkökulmista.(Aikataulu 2014)		Seurattu Helsingin ja Turun kehitystyötä
6.2.	Ympäristöjohtaminen on osa johtamisjärjestelmää	Esimiehet vastaavat ympäristöohjelman tavoitteiden toteuttamisesta tulosalueellaan/yksiköissään	Tuloskorteissa ja toiminnallisissa tavoitteissa mukana ympäristötavoitteet	2014 - 2016	**Talous- ja hallintopalvelut**, tulosalueet	Virkatyö	X		Aikataulu 2014		Kaupunkisuunnittelussa, tilakeskuksessa ja ympäristökeskuksessa tuloskorteissa ympäristötavoitteita
6.3.	Esimiesten ympäristöjohtamisen osaamista lisätään	Ympäristöasioita sisällytetään esimiesten koulutuksiin	Koulutusten määrä	2013 - 2016	Talous- ja hallintopalvelut, **ympäristökeskus**/tulosalueet	Virkatyö		0	0		Esimiesvalmennuksessa mukana ympäristöasiat
		Ympäristöasioita käsitellään yhteistoimintaryhmän kokouksissa ja yhteistyöfoorumeissa	Tilaisuuksien määrä	2013 - 2016	**Talous- ja hallintopalvelut,** ympäristökeskus	Virkatyö		ei käsitelty	ei käsitelty		Ei käsitelty
6.4.	Henkilöstöä kannustetaan ympäristövastuulliseen toimintaan	Uudet työntekijät perehdytetään kaupungin ja työyksikön ympäristötoimintaan	Perehdytysuunnitelmaan lisätään ympäristöasiat	2013	**Talous- ja hallintopalvelut, ympäristökeskus**/ tulosalueet	Virkatyö		Kaupungin perehdytysoppaassa ei ympäristöasioita	Oppaassa oma kohta ympäristöasioista		Uusien työntekijöiden perhedytykseen tulossa valmennusohjelma, johon ympäristöasiat saadaan mukaan. Maton omassa perehdytyksessä esitelty ekotukitoiminta
		Ympäristöasiat tulos- ja kehityskeskustelujen teemaksi	Yksikköjen määrä, jossa ympäristöasiat sisältävä tulos- ja kehityskeskustelulomakepohja otettu käyttöön	2014 - 2016	Esimiehet ja yksiköt	Virkatyö		ei käytössä	Aikataulu 2014		Ei käytössä
			Pilottikohteiden määrä vuonna 2014 ja vuonna 2016 käytössä kaikissa tulosyksikköalueissa	2014 - 2016	Esimiehet ja yksiköt	Virkatyö		ei käytössä	Aikataulu 2014		Ei toteutunut
		Työhyvinvointipäiviä toteutetaan kestävästi	Keke-tyhypäivien suunnittelu ja toteuttaminen/Kriteerit määritelty	2013 - 2014	**Talous- ja hallintopalvelut, ympäristökeskus**	Virkatyö			ei toteutunut		Valmistelu kesken ympäristökeskuksessa
			Tilaisuuksien määrä	2014 - 2016	Tulosalueet				Aikataulu 2014		Ei varsinaisia pilotteja, ympäristökeskuksen tyhypäivä toteutettiin kestävästi
6.5.	Tutkimus- ja kehitystoimintaa vahvistetaan	Osallistutaan ulkopuolista rahoitusta saaviin tutkimus- ja kehityshankkeisiin resurssien puitteissa	Kehitys- ja tutkimushankkeet	2013 - 2016	Tulosalueet	Virkatyö/Ulkoine n rahoitus	X		Toimialalla ei aloitettu uusia hankkeita.		Finsolar-hanke, Kaavoituksen ilmastolaskurit

7.	Ympäristötietoisuuden vahvistaminen											
	Tavoite	**Toimenpide**	**Mittari**	**Aikataulu**	**Vastuutaho**	**Toteutustapa**	**ERA 17**	**Seuranta**			**Tilanne 2014 lopussa**	
								Mittarin lähtötaso 2012	Tilanne 2013 lopussa			
7.1.	Ympäristöviestintä on ajankohtaista ja vaikuttaa asenteisiin ja toimintatapoihin	Sisäinen ja ulkoinen viestintä toteutetaan ympärisöviestintäsuunnitelman mukaisesti ja se on säännöllistä ja ajankohtaista	Vuosikellon toteutumisaste	2013 - 2016	**Ympäristökeskus**, ympäristöviestintäryhmä, talous- ja hallintopalvelut	Virkatyö		Viestintä ei suunnitelmallista	Tilanne parantanut, mittari ei relevantti		Viiestintä suunnitelmallisempaa ja aktiisempaa. Mittari ei relevantti	
7.2.	Kuntalaisia, yrityksiä ja muita sidosryhmiä osallistetaan ympä-ristötoimintaan	Hyödynnetään yhteistyökumppaneiden (Ilmastoinfo, ASIAA-hanke) ympäristökasvatustyötä	Yhteistyökumppaneiden suoritteet ja näiden asiat esillä Vantaan viestinnässä	2013 - 2016	**Ympäristökeskus,** Ilmastoinfo, rakennusvalvonta	Virkatyö, HSY			30s riittää -kampanja, näkyi 4 mediassa ja verkkokeskustelussa Roskaa vai ruokaa -kampanja Variassa Kuka pelkää pimeää -video Finnkinon teattereissa, mukana Earth Hour -tapahtumassa, Ilmastosanomat -julkaisu		30s riittää -kampanja uusittiin. Roskaa vai ruokaa -kampanja Vantin ravintoloissa. Omakotimessuilla luento. Ilmastosanomat -julkaisuja kaksi kpl pks-alueella.	
		Kiinteistönomistajia kannustetaan ja ohjataan lämmitystapamuutoksiin	Ohjattujen asiakkaiden määrä (sama mittari, kuin ASIAA-hankeella ja Ilmastoinfolla)	2013 - 2016	**Ympäristökeskus**, ASIAA-hanke, rakennusvalvonta	Virkatyö, kuntalaisten energianeu-vontahanke-ASIAA	X		ASIAA: 577 asukasta, 10 luento ja muuta tapahtumaa Vantaalla		Tavoitettu 1513 kuluttajaa, 41 tilaisuudessa. Hankkeessa tehty kokeiluja taloyhtiöiden hallitusten jäsenten kouluttamisessa sekä tehty lisäksi energiatukuhenkilöiden koulutusta. Energialuennot Vantaan Aikuisopistossa (33 taloyhtiöiden edustajaa)	
		Pk-yrityksiä tuetaan ympäristöasioiden ja energiatehokkuuden kehittämisessä markkinoimalla Ekokompassia ja kevennettyjä energiakatselmuksia	Ekokompassi-yritysten määrä	2013 - 2016	**Ympäristökeskus** ja Ilmastoinfo, elinkeinopalvelut	Virkatyö, HSY		Neljä auditoitua yritystä, joista kahdella auditointi uusittava	Seitsemän auditoitua yritystä		Kaksi uutta auditoitua ja kaksi uusintaa uudelle kolmevuotiskaudelle, työn alla yksi	
			Energiaskannattujen yritysten määrä	2013 - 2016					Lähtee käyntiin 2014		Käynnistyi vasta marraskuussa, ei yhtään katselmusta	
		Rakennusvalvonnan energianeuvonnalla osana laadunohjausta neuvotaan rakentajia tekemään energiateokkuutta parantavia valintoja	Seurataan rakennusten energia-luokitusta (A,B,C) ja energiankulutusta kW/m2/a	2013 - 2016	Rakennusvalvonta	Virkatyö	X		1.1.-31.5.2013: Pientalot/asuinhuoneistot A 48 % B 27 %, C 24 % Suuret asuintalot/huoneistot A 56 %, B 16 %, C 22 % 1.6.-31.12.2013 Pientalot A 3 %, B 53 %, C 44 % Suuret asuintalot/huoneistot A 0 %, B 6 %, C 94 %		Pientalot A 0 %, B 37 %, C 63 % Suuret asuintalot/huoneistot A 0 %, B 9 %, C 91 % Energialuokkien perusteiden määrittäminen muuttui 1.7.2013, jonka takia ajankohtaa aikaisemmat luokitukset eivät ole vertailukelpoisia myöhempien luokitusten kanssa.	
		Energianeuvonta osaksi rakennusvalvonnan tapahtumia ja viestintää	Järjestetyt tilaisuudet: Pientaloilta, ammattilaisilta, pientalomessut, asuntomessurakentamisen ohjaus, Asukaslehti, muu lupaohjaus ja neuvonta	2013 - 2016	Rakennusvalvonta	Virkatyö	X		Pientaloillat 1 kpl Asuntomessuillat 3 kpl Pientalomessut 1 kpl lisäksi henkilökunnalle: Pks-Energiakoulutus 6 kpl		Energianeuvonta osa rakennusvalvonnan neuvontaa	
7.3.	Henkilöstön ympäristötietoisuutta lisätään	Lisätään henkilöstökoulutuksissa ympäristöaiheita	Ympäristöaiheisten koulutusten määrä toimialan ja tulosalueiden henkilökunnan sisäisissä koulutuksissa	2013 - 2016	Tulosalueet	Virkatyö			Järjestetty neljä tulvaseminaaria ja melukoulutus		Hulevesiseminaari, tytäryhteisöjen koulutus,	
7.4.	Ekotukitoiminta vakiinnutetaan ja sitä kehitetään	Huolehditaan, että toimialalla on riittävästi ekotukihenkilöitä ja että toiminta on vaikuttavaa	Määritellään tarvittavien ekotukihenkilöiden määrä/ekotukihenkilöiden määrä. Jatkokoulutusten ja niihin osallistuneiden määrä	2013 2013 -2016	Ympäristökeskus	Virkatyö		Ei määritelty	Siirtyi vuodelle 2014 Kaksi omaa jatkokoulutusta ja kaksi pks yhteistä koulutusta		Tarvittavien ekotuihenkilöiden määrää hankala arvioida ei relevantti mittari Jatkokoulutuksia yhteensä kahdeksan, joista kaupungin omia neljä osallistui 58,HSYn koulutuksiin osallistui osallistui 34 henkilöä	
			Ekotukikäyntien määrä Arvioidaan ekotukitoimintaa, kysely ekotukihenkilöille ja esimiehille	2013- 2016 2015	Ympäristökeskus/toimialan ympäristöryhmä Ympäristökeskus	Virkatyö			Aikataulu 2015		16 Aikataulu 2015	

11 § **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.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 11

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.

Jäsen Maija Vanhanen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi siten, että vanhojen ostoskeskusten maanomistajia kuullaan, selvitetään suojelun taloudelliset vaikutukset ja minkälaisin toimin aikansa ohi eläneitä ostoskeskuksia muokataan tämän päivän tarpeisiin. Palautusesitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

Jäsen Tiina-Maaria Päivinen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi siten, että mm. selvitetään taloudellisuus, selvempiä luokituksia ja pyydetään ELY:n kanta asiaan. Jäsenet Tarja Eklund ja Matti Aittakallio kannattivat tehtyä palautusesitystä.

Käsittelyn aikana kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine muutti päätösesitystään seuraavaksi: Lautakunta poistaa esittelytekstistä ja selvityksestä ostoskeskusten luokittelun eri koreihin ja merkitä tiedoksi raportti ja ottaa se huomioon kaavoituksen tausta-aineistona.

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä tiedusteli lautakunnan jäseniltä voidaanko kaupunkisuunnittelujohtajan muutettu päätösesitys hyväksyä yksimielisesti.

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan muutettu esitys:

Lautakunta päätti poistaa esittelytekstistä ja selvityksestä ostoskeskusten luokittelun eri koreihin ja merkitä tiedoksi raportti ja ottaa se huomioon kaavoituksen tausta-aineistona.

Liitteet:
- Vantaan ostoskeskukset osana palveluverkkoa, Vantaan yleiskaavoitus
- Ostariselvitys 2014 - 2015, Vantaan rakennusvalvonta
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista, Vantaan kaupunkisuunnittelu 2015 / 18.5.2015

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

Vantaa

RAKENNUSVALVONTA
BYGGNADSTILLSYNEN

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.

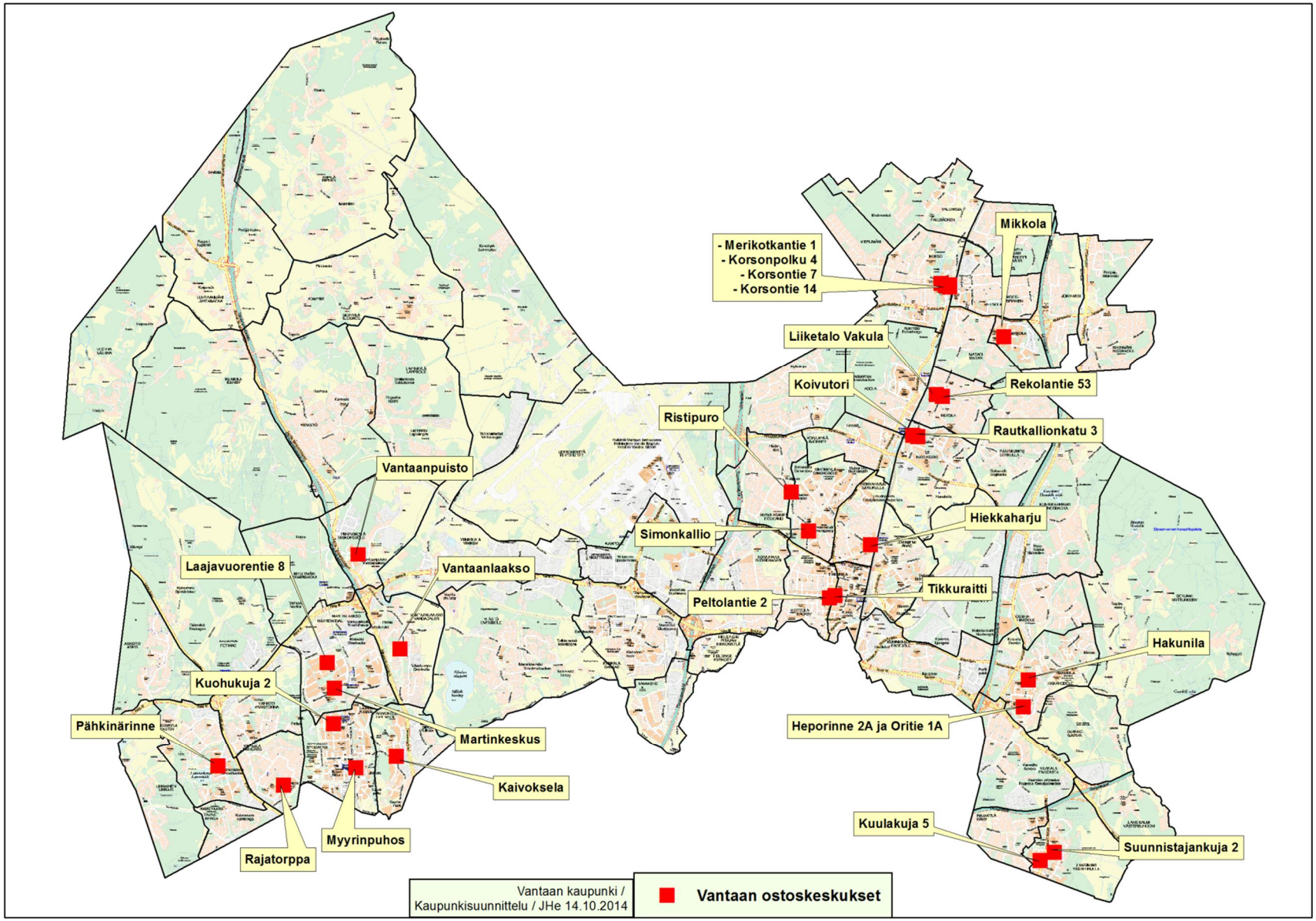
Ostoskeskus määritellään Suomen kauppakeskusyhdistyksen mukaan (2013: 175) yhdeksi tai useammaksi liikerakennukseksi, joissa myymälät avautuvat yleensä ulkotilaan. Usein keskuksen maksimikooksi määritellään 5 000 kerrosneliömetriä. Viime vuosina - niin Vantaalla kuin Suomen muissakin suurissa kaupungeissa - 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

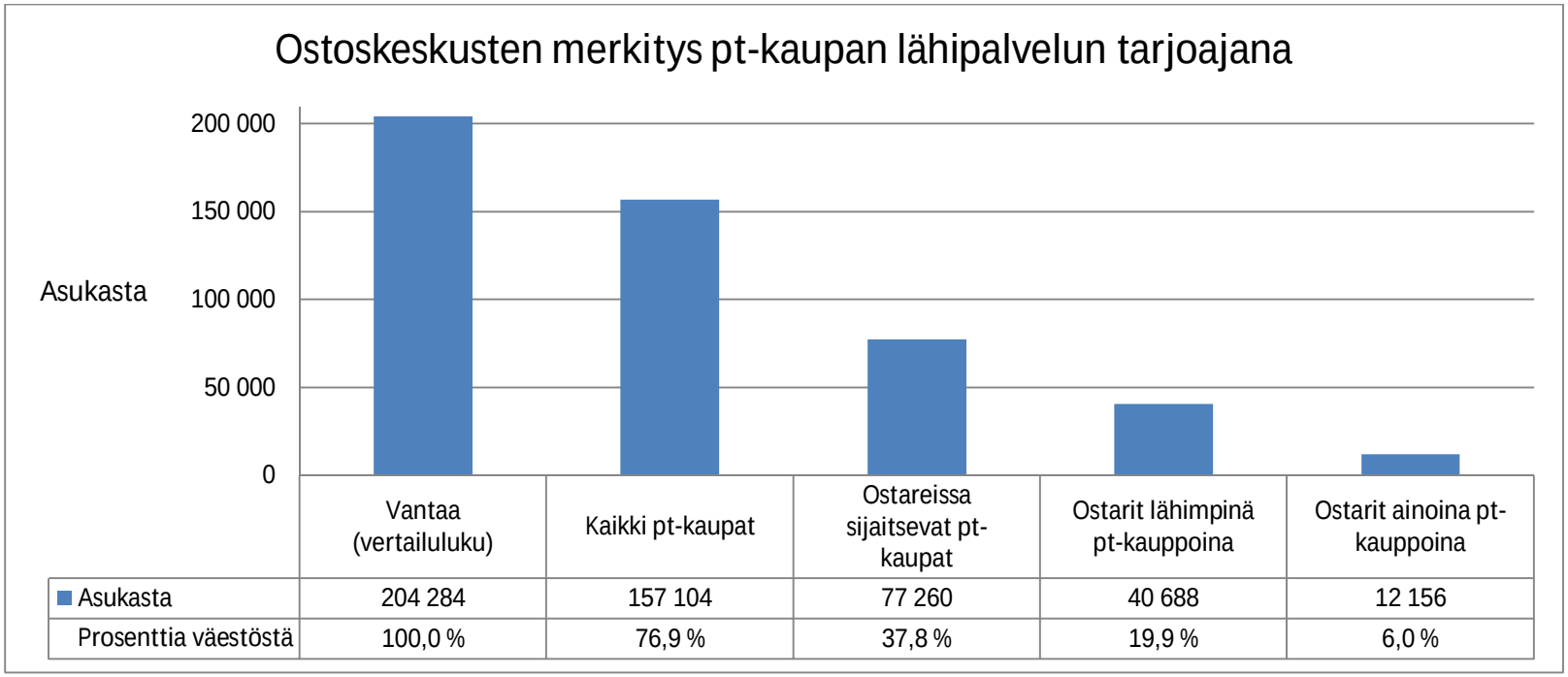
3.1 Päivittäistavarakaupan saavutettavuus

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.

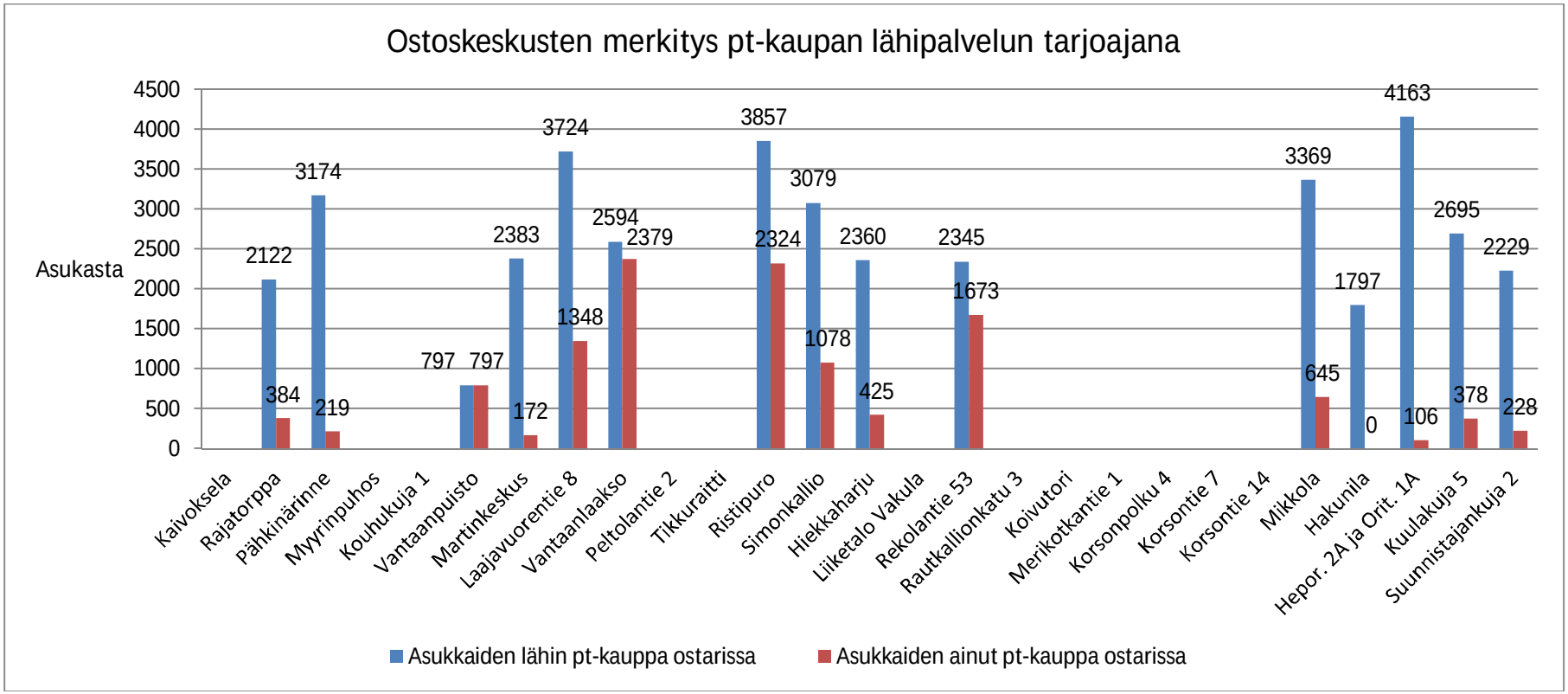
Koko Vantaata tarkasteltaessa on ostoskeskusten merkitys päivittäistavarakaupan sijaintipaikkana heikentynyt. Ostoskeskuksia rakennettaessa niihin sijoittui muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta päivittäistavarakauppa. Tällä hetkellä viidessätoista Vantaan ostoskeskuksessa sijaitsee päittäistavarakauppa, 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



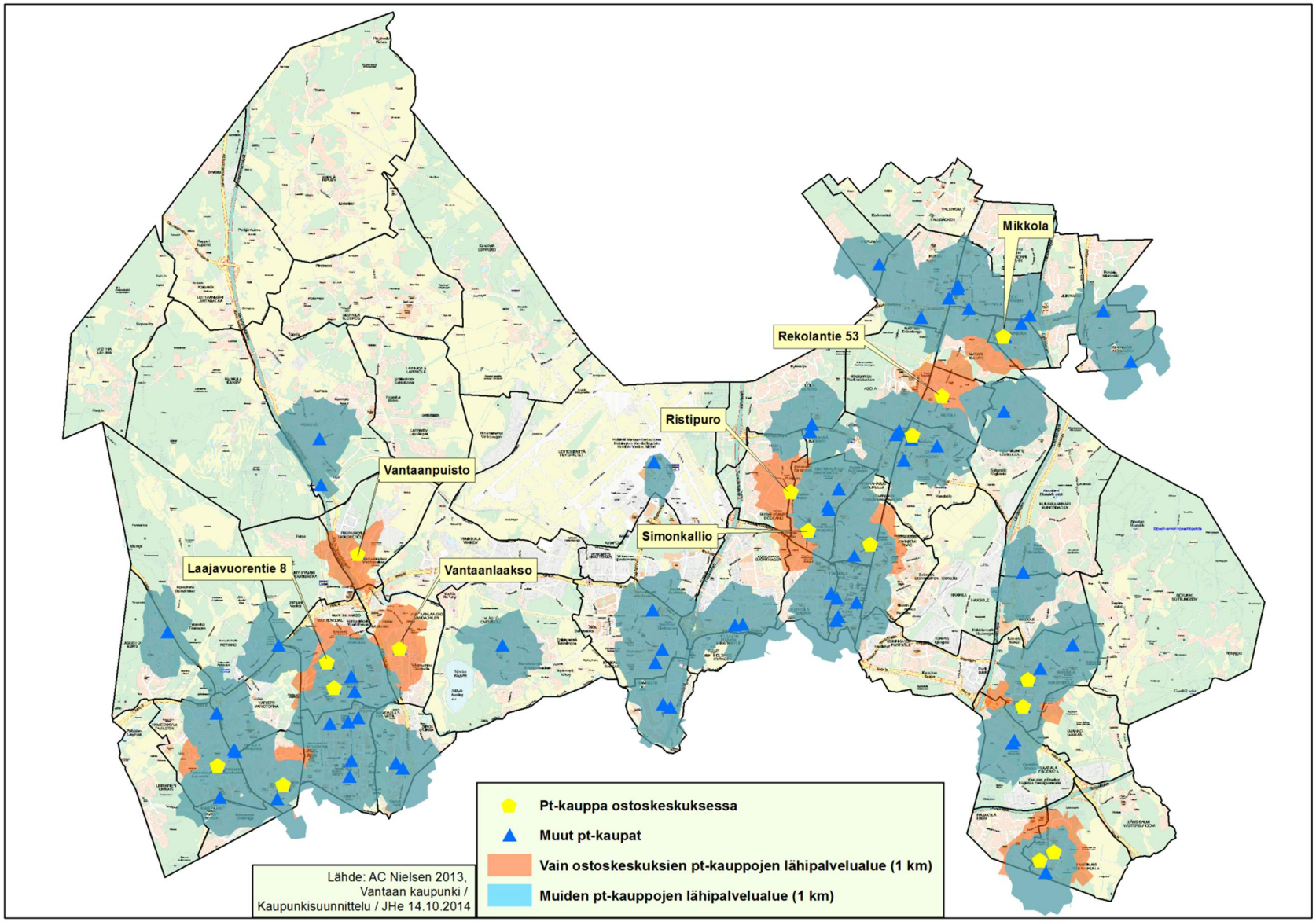
Kuva 2. Ostoskeskuksien merkitys päivittäistavarakaupan lähipalvelun tarjoajana koko Vantaalla. Lähipalvelu on määritelty tässä 1000 metrin kävelyetäisyydeksi (AC Nielsen 2013, kuntarekisterin väestöosa 1.6.2014)

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.

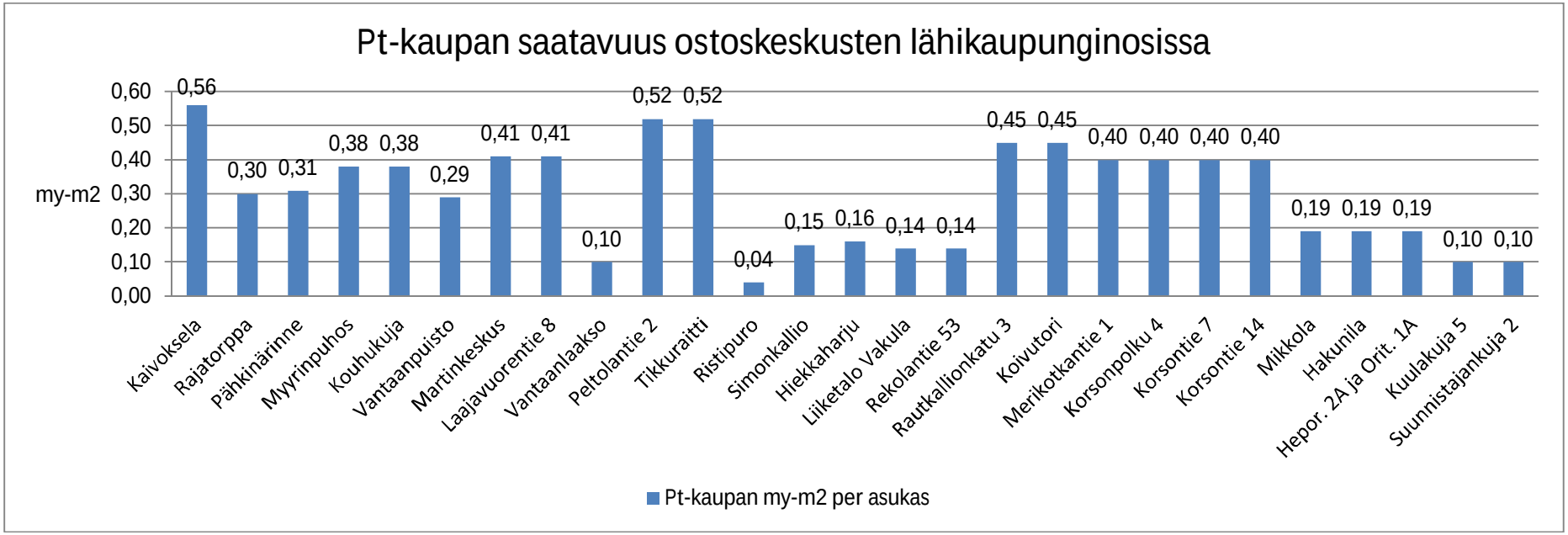


Kuva 4. Ostoskeskusten merkitys päivittäistavarakaupan saavutettavuuden lisääjänä alueellisesti tarkasteltuna. Kartassa on erikseen osoitettu kriittiset ostoskeskukset (AC Nielsen 2013, Digiroad 2014)

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.

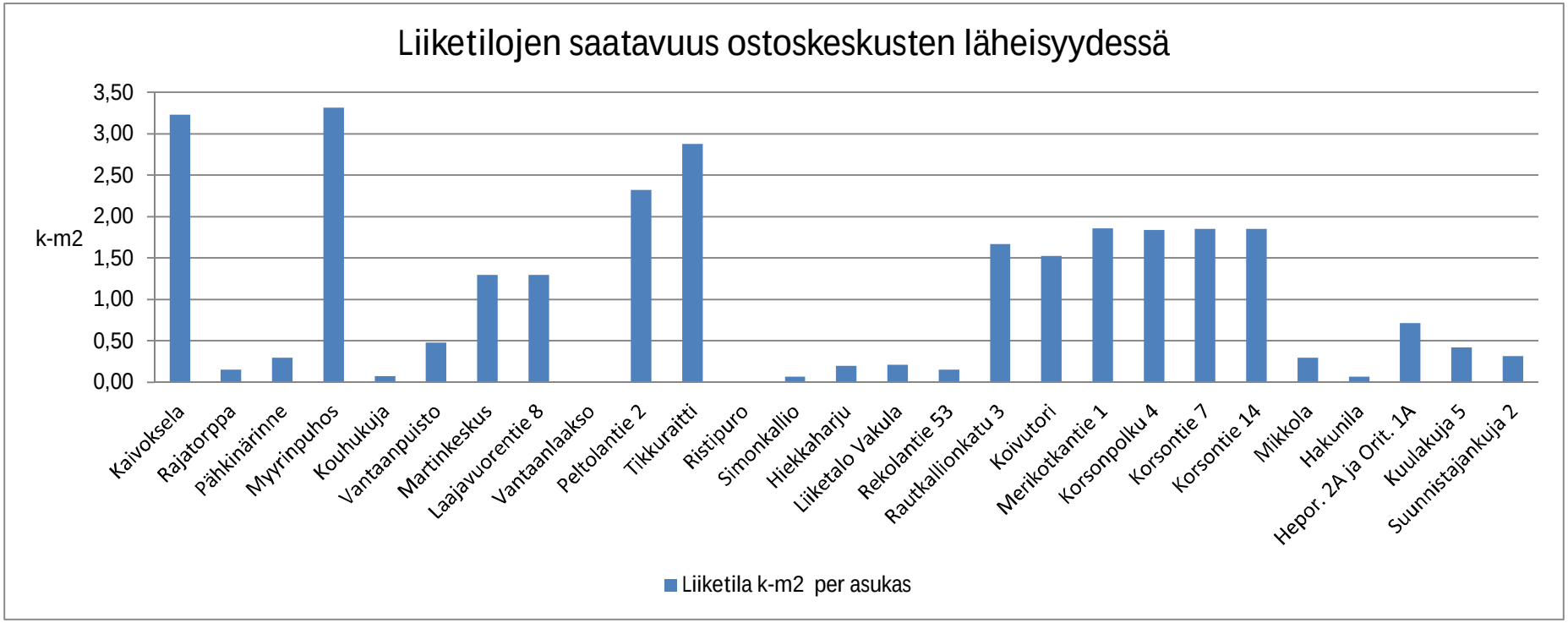
Koko Vantaata tarkasteltaessa ostoskeskusten merkitys päivittäistavarakaupan kokonaismäärästä on hyvin pieni. Vantaan päivittäistavarakaupan kokonaismäärä on 65 909 my-m^2, joista 7 338 my-m^2 sijoittuu ostoskeskuksiin, eli noin 11 prosenttia. Ostoskeskuksia sijoittuu sellaisille alueille, jolla on erinomainen 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.

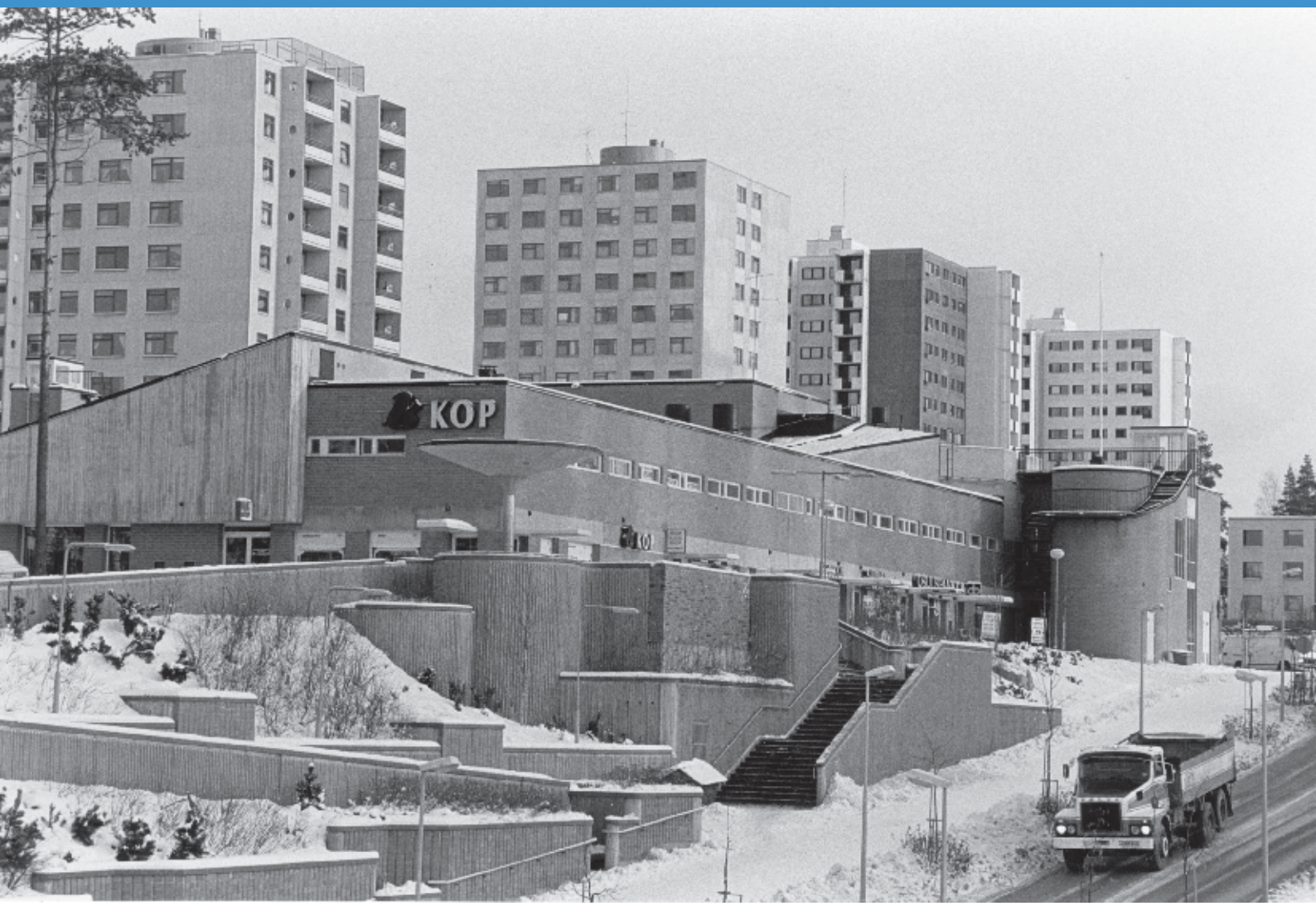
Rehunen, Antti, Ville Helminen, Petteri Kosonen, Arto Viinikka, Ossi Ahonen & Hanna Käyhkö (2014). Keskusta-alueet ja vähittäiskauppa kaupunkiseuduilla. *Ympäristöministeriön raportteja* 8/2014. 141 s.

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

VANTAA



Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961-1986 maankäytön mahdollisuuksista.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.05.2015 / 11 §

Sisällysluettelo

Esipuhe **2**
Aiemmat selvitykset uuden lähtökohtana **3**
Ostareiden nykytila **3**
Vantaan ostarikortit **6**
Korttien sisältö **6**
Liitteet



Esipuhe

Vantaa on oikeastaan monta pientä kaupunkia, ihmisen kokoisia asuntoalueita erikokoisten asiointi- ja palvelukeskusten ympärillä, usein hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja lähellä viheralueita. Kun puhumme tulevaisuuden verkostokaupungeista, tarkoitamme juuri tällaista järjestelmää. Lähtökohta Vantaan keskusten verkostolle on historiassa, jonka yksi merkittävä vaihe oli aluerakentamisen kausi 1960 - 1980 -luvuilla. Tällöin myymälän sijoittaminen kuului asuntoalueen suunnittelutehtävään ja kaupan saavutettavuuden kriteeri oli lastenvaunuetäisyys. Rakennettiin pieniä kauppoja ja nykyiseen mittakaavaan verrattuna pieniä ostoskeskuksia.

Nykymaailmassa kauppa keskittyy ja hakeutuu helposti suurten väylien risteyksiin ja parhaimmillaan joukkoliikennekäytäviin. Vantaan vanhat ostoskeskukset eivät ole enää asioinnin solmukohtia, kun ostoksia tehdään Jumbossa, Porttipuistossa ja Tammistossa. Vanhat ostoskeskukset saattavat olla liian pieniä, sijaita uusien väylien kannalta huonosti ja sisältää katoavia palveluita.

Vanhan ja uuden yhteensovittaminen nousee erikokoisten keskustojen kehittämisen avainkysymykseksi. Tiivistämisen ja lisärakentamisen seurauksena pienten ostoskeskuksien tulevaisuus harkitaan uudelleen. Vantaan strategia ja maapoliittinen ohjelma painottavat keskusta-alueiden merkitystä sekä joukkoliikennekäytäviä; nyt tarvitsemme myös näkemystä vanhojen ostoskeskusten säilyttämiseen ja kehittämiseen.

Tämän selvityksen tavoitteena on kuvata ja arvioida kolmenkymmenen pienen, vuosina 1961 - 1986 rakennetun ostoskeskuksen nykytilaa ja tulevaisuutta. Selvitys helpottaa vanhojen keskustojen kehittämistä ja kaavoittamista uudelleen sillä kohteiden kehittämisessä asemakaavalla tulee olemaan merkittävä rooli.

Ostoskeskusselvityksen ovat Anitta Pentinmikon johdolla valmistelleet Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola Vantaan kaupunginmuseosta, Johanna Rajala, Vesa Karisalo, Asta Tirkkonen, Timo Kallaluoto, Lea Varpanen ja Joni Heikkola kaupunkisuunnittelusta. Ilkka-Rekonen, Harri Aavaharju ja Jouko Lamminen rakennusvalvonnasta. Raportin on taittanut Satu-Maaria Still.

Vantaalla 18.5.2015

Tarja Laine
kaupunkisuunnittelujohtaja

Aiemmat selvitykset uuden lähtökohtana

Vantaan kaupunginmuseo ja Vantaan kaupunkisuunnittelu ovat johdonmukaisesti seuranneet ja inventoineet Vantaan alueella olevaa rakennuskulttuuria sekä kirjanneet maankäytön historiaa.

Tehdyt inventoinnit, arvioinnit ja linjaukset ovat tärkeitä työkaluja ja auttavat ja nopeuttavat kaavaprosessien etenemistä. Viimeisimpiä ja valmistelussa olevia selvityksiä ovat

- Rakennuskulttuuri Vantaalla (1981)
- Ruraali Urbaani – Vantaan kaupunkisuunnittelun historia (2005)
- Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-79 (2006)
  Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930 – 79
- Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986
- Vantaan vanhan rakennuskannan inventointi ennen vuotta 1930 (Vaari) on tekeillä.
  Vantaan koulurakennusten inventointityö on käynnistymässä

Viimeisin, v.2008 valmistunut inventointityö, Laatua laitakaupungilla, käsittää kolmekymmentä vuosina 1961-1986 valmistunutta ostos- ja liikekeskusta. Työssä on selvitetty kohteiden ominaispiirteet ja rakennushistoriallinen merkitys sekä arvotettu rakennuksia tulevan päätöksenteon helpottamiseksi. Työ valmistui v. 2008. Tämän jälkeen kaksi inventoitua kohdetta on purettu ja yksi kohde on kunnostettu ja muutettu toiseen käyttöön.

Tämä tietokanta, Vantaan ostarikortit, on jatkoa edelliselle inventointityölle. Tätä tietokantaa on tarkoitus päivittää ja kirjata siihen myös kaupungin linjaukset n. 5 - 10 vuoden välein.

Vantaan kaupunginmuseo on ottanut käyttöön lokakuussa 2014 Kirsti –kulttuuriympäristötietokannan osana museon Kirsti -kokoelmienhallintajärjestelmää. Kirsti –kulttuuriympäristötietokannan avulla kaupunginmuseo hallinnoi jatkossa Vantaan rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön aineistoja. Tietokannan hallinnan kautta kulttuurihistorialliset kohteet ajantasaisine arvoluokkineen esitetään paikkatietona Vantaan karttapalveluissa. Tavoitteena on kulttuuriympäristöaineistojen saavutettavuuden parantaminen ja tietoaineistojen julkaisemisen myöhemmin verkossa.

Ostareiden nykytila

Suuri osa Vantaan ostoskeskuksista on Vantaan oman historian, oman aikakautensa ja aluerakentamisen historian kannalta merkittäviä. Ne voivat olla myös oleellinen osa alueensa kokonaissuojelua ja asemakaavaratkaisun kannalta siten merkittäviä. Ne voivat satunnaisesti olla myös yksittäisrakennuksina arvokkaita. Kohteissa ei ole valtakunnallisesti merkittäviä suojelukohteita kahta maakuntakaavaan merkittyä aluetta lukuun ottamatta.

Heikosti sijoittuvat ostoskeskukset eivät kuitenkaan aina 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, jotka näyttäytyisivät asiakkaan silmissä vetovoimaisina.

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 kuten esimerkiksi päiväkodit, kirjastot, sosiaalipalvelut sijoittuvat usein muihin kiinteistöihin kuin ostoskeskuksiin.

Ostoskeskuksia ei ole mahdollista arvottaa palveluverkon näkökulmasta 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.

Ostoskeskus: yksi tai useampi liikerakennus, joissa myymälät avautuvat yleensä ulkotilaan.
Kauppakeskus: yksi tai useampi rakennus jossa myymälät avautuvat sisätilaan.

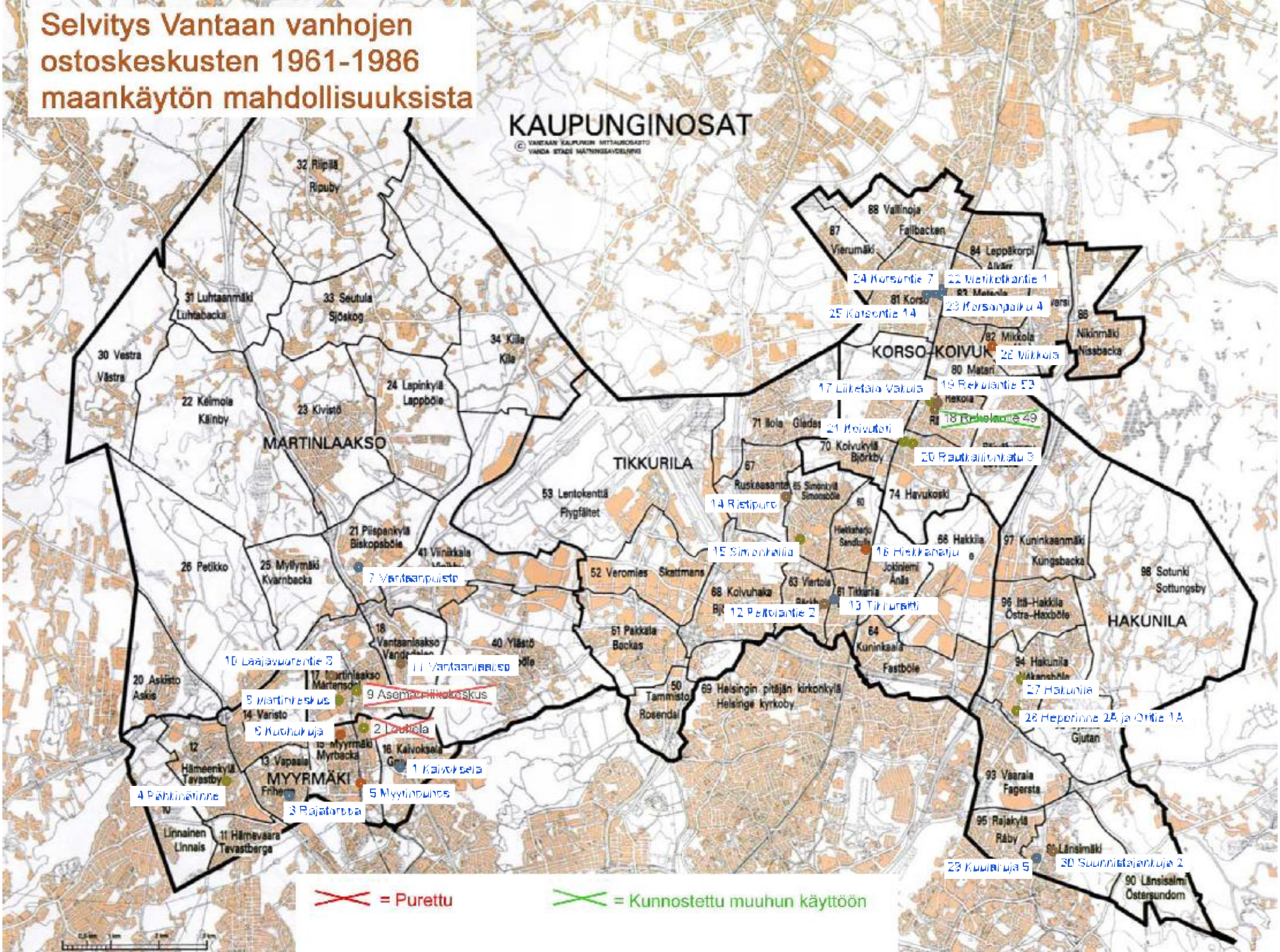


Rajatorppa



Myyrinpuhos

Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961-1986 maankäytön mahdollisuuksista



Vantaan ostarikortit

Vantaan ostarikortit on tietokanta, jolla pyritään hahmottamaan jokaisen ostoskeskuksen tai kauppakeskuksen kohdalla sen merkitystä osana Vantaan paikallishistoriaa, alueen kokonaisuutta sekä kehittymisen edellytyksiä. Selvitys auttaa arviointia ja arvottamista vertaamalla kohteita keskenään. Se auttaa myös alueiden kehittämistyössä ja tulevaisuudesta päätettäessä.
Lopullisesti kohteiden tulevaisuus ratkaistaan asemakaavoittamalla. Kaavamuutoksen tueksi on aina arvioitava mm. rakennuskannan historiallisen- ja käytettävyysarvion lisäksi palveluverkko, kaupalliset edellytykset ja suhde ympäristöön.

Korttien sisältö

Nykytilan kuvaus käsittää kohteen perustiedot, kaavatilanteen ja yleiskuvauksen.

Mukaan on otettu Vantaan ostoskeskukset 1961-1986 sekä Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnin 1930 – 1979 luokitukset.
Selvityksissä on lueteltu mahdolliset aiemmin valmistuneet kaupalliset, rakennustekniset yms. selvitykset.

Selvitys 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 palveluverkossa (+ + +).

- **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 (+ + +)

Ristiintaulukointi / Ostarit 13.4.2015					
	kulttuuri-historiallinen arvo (kaup.museo) 0 = (arvo vähäinen tai purettu, V) 1+ = (kultt.hist. arvot vaatimattomia, V) 2+=(kultt.historiallisesti merkittävä, R2) 3+ = (kultt. historiallisesti erittäin merkittävä, R1)	Merkitys palveluverkossa (kaupsu) 1+ = vähäinen 2+= kohtalainen 3+ = hyvin merkittävä	merkitys kaupunkiraken-teessa ja kaupunkikuvassa (kaupsu) 1+ = liittyminen ympäristöön, osa kokonaisuutta 1+ = merkitys sosiaalisena kohtaamispaikkana 1+= kehittämisen mahdollisuudet	kuntoarvio/ tulevaisuus/ näkymät (Rava) 0= Huono/ Heikko 1+= Välttävä 2+= Tyydyttävä 3+=Hyvä	yhteensä 3+ 3+ 3+ 3= 4-12
1 Kaivokselan ostoskeskus	3	1	2	0	6
2 Louhelan ostoskeskus	0	0 (purettu)	0 (purettu)		0
3 Rajatorpan ostoskeskus	2	1	3	0	6
4 Pähkinärinteen ostoskeskus	1	1	3		5
5 Myyrinpuhos	3	1	2	1	7
6 Kuohukuja_1	3	1	2	0	6
7 Vantaanpuiston ostoskeskus	2	2	2		6
8 Martinkeskus	2	1	1		4
9 Aseman liikekeskus Martinlaakso	0	0 (purettu)	0 (purettu)		0
10 Laajavuorentie_8	0	2	0		2
11 Vantaanlaakson ostoskeskus	0	3	2		5
12 Peltolantie_2	0	1	1		2
13 Tikkuraitti_17	1	1	1		3
14 Ristipuron ostoskeskus	1	3	2		6
15 Simonkallion ostoskeskus	0	2	1		3
16 Hiekkaharjun ostoskeskus	3	1	2	0	6

17 Liiketalo Vakula	0	1	3		4
18 Rekolantie_49	0	0 (muutettu)	0 (muutettu)		0
19 Rekolantie_53	1	2	2		5
20 Rautkallionkatu_3	2	1	2	0	5
21 Koivutori	2	1	3	2	8
22 Merikotkantie_1	2	1	2		5
23 Korsonpolku_4	1	1	2		4
24 Korsontie_7	2	1	3	1	7
25 Korsontie_14	0	1	0		1
26 Mikkolan ostoskeskus	3	2	3	0	8
27 Hakunilan ostoskeskus	0	2	2		4
28 Heporinne_2A_ja_Oritie_1A	0	1	2		3
29 Kuulakuja_5	2	2	3	2	9
30 Suunnistajankuja_2	0	2	2		4

- Kulttuurihistoriallinen luokitus vastaa kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokannan Kirstin luokittelua, jossa R1 kohteet ovat kulttuuri historiallisesti 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).



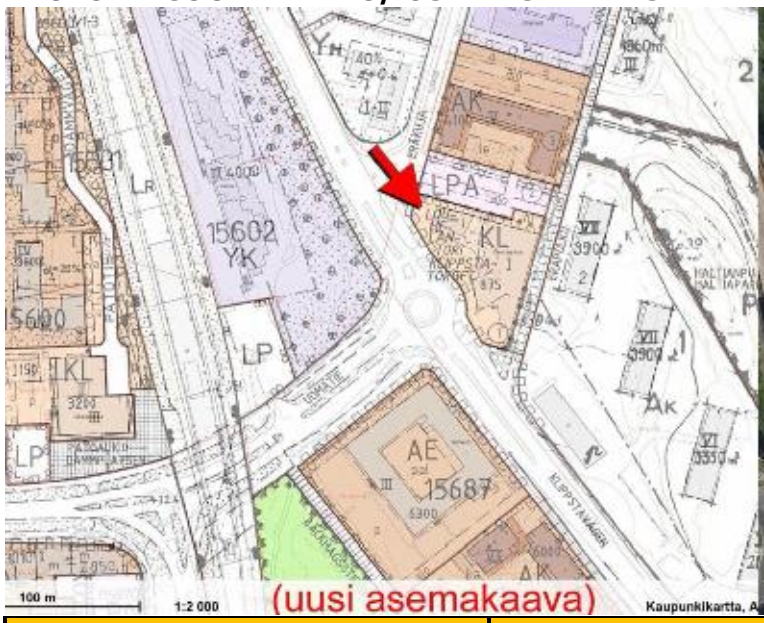


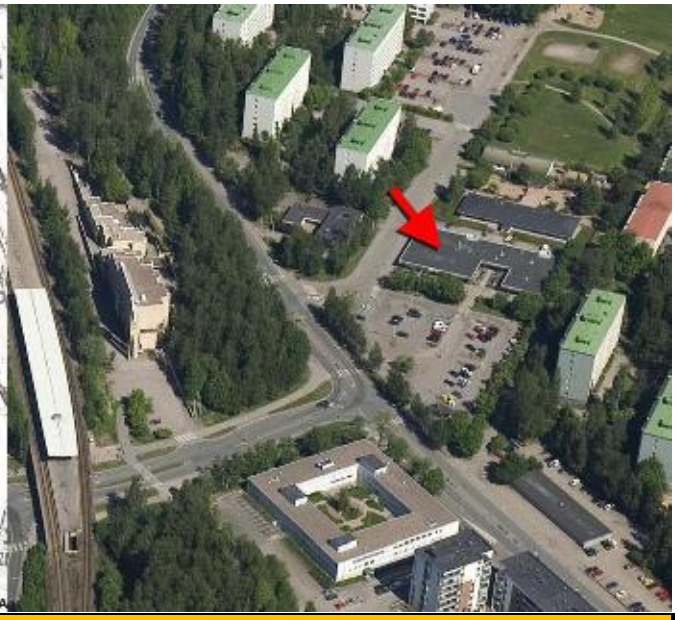
Nykytila	1 KAIVOKSELAN OSTOSKESKUS
Perustiedot	**Nimi:** Kaivokselan ostoskeskus, Kaivosvoudintie 1A, 1B, 3 **Kaupunginosa:** 16 Kaivoksela **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1962-65, arkkitehti Aarne Ehojoki **Omistaja/ Omistajat**: Kaivospuhos Oy ja Kiinteistö Oy Kaivoskaupat **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskus **Nykyinen käyttö:** Ostoskeskus on säilynyt liikerakennuksena vain osittain, päivittäistavarakauppaa ei ole enää
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan liiton uutta maakuntakaavaa varten tehdyssä selvityksessä 'Missä maat on mainioimmat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt' Kaivokselan asuntoalueen on todettu olevan maakunnallisesti ja seudullisesti arvokas kulttuuriympäristö. Sijoittuu Uudenmaan maakuntakaavan arvokkaat kulttuuriympäristöt –alueelle 2012 **Yleiskaava:** tehokasta asuntoaluetta A1, keskustatoimintojen alakeskus (c) Kaivokselan 1960-luvulla rakennettu asuinalue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava (harvalla vinoviivalla viivoitettu alue). **Asemakaava:** Suunnittelualue on asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta KL, katualuetta sekä torialuetta. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2030 kem2. **Asemakaavanmuutos:** vireillä asemakaavamuutos nro 001989: Maanomistaja on hakenut asemakaavan muuttamista 6-kerroksisille asuinkerrostaloille ja kivijalkaliiketiloille.
Kuvaus	Kaivokselan rakennuskaavan laati arkkitehti Olli Kivinen vuonna 1961. Kaivokselan erityispiirre on, että yksi arkkitehti (Aarne Ehojoki) on suunnitellut kaikki rakennukset. Ehojoen suunnittelema Kaivokselan ostoskeskus valmistui kolmessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe oli valmis loppuvuodesta 1962 ja viimeinen vaihe kolme vuotta myöhemmin. Rakennusryhmä muodostui alun perin pientä aukiota kehystävästä kolmesta, yhtenäistä ilmettä noudattavasta matalasta rakennuksesta. Asuinkerrostalot valmistuivat 1966. Alueella on myös ostari (1963-65), koulu (1965), päiväkoti (1968) ja vesitorni (1966), kaikki 1960-luvulta. Vuonna 1969 rakennettu kirkko on purettu vuonna 2014. Rakennukset suunnitteli arkkitehti Aarne Ehojoki. – Lisäksi palaneen ostarin paikalle on rakennettu uusi kerrostalo (Arkkitehtitoimisto Forma-Futura 2008).

Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 2** Kohde on rakennushistorialliselta arvoltaan alueellisesti merkittävä. Alueella tarkoitetaan tässä vantaan kaupunkia. luonnehdinta: • Rakennus on Vantaan ensimmäisiä ostoskeskuksia. • Ostoskeskus edustaa onnistuneesti 1960-luvun alun eleetöntä ja horisontaalilinjoja korostavaa ostoskeskusarkkitehtuuria, jossa rakennuksen suunnittelu ja toteutus ovat seuranneet toisiaan vaivattoman oloisesti. • Ostoskeskus on osa Kaivokselan arkkitehtonisesti merkittävää asuinaluetta. • Kaivokselan alue on ensimmäinen aluerakentamiskohde nykyisen Vantaan kaupungin alueella. • Ostoskeskuksen ylätason aukion autopaikoitus häiritsee sen ja puiston rajaamaa tilaa ja hämärtää aukion roolia jalankulkureitin lähtöpisteenä. • Ostoskeskuksen ensimmäisen osan purkaminen vähentää kokonaisuuden arvoa merkittävästi. Ostoskeskus on muuten hyvin säilynyt.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A1 –kohde** Kohde on Vantaan rakennusperinnön kannalta (tai maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai kansainvälisesti) merkittävä.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	• 20.5.2005 – Vantaan Kaivokselan pt-myymälän kaupalliset vaikutukset. Kaavoituksen kaupalliset selvitykset. 1. Tuomas Santasalo Ky 2005 • Kaivokselan ostoskeskuksen kaupalliset kehitysedellytykset 2008, KaivosPuhos Koy, Koy Kaivoskaupat, Tuomas Santasalo Ky ➔ Selvityksessä todetaan Kaivokselan kauppapalveluiden painopisteen siirtyneen Vaskivuorentien eteläpuolelle. Kaivokselan ostarilla ei ole enää päivittäistavarakauppaa. Tavoite ostarin säilyttämisestä ei välttämättä mahdollista toimintojen säilymistä alueella. Liiketoiminnot ovat muuttuneet alkuperäisistä ja kaikilta osin kiinteistöt eivät vastaa nykyisten käyttäjien tarpeita. Rakennukset tulisi joko saneerata tai korvata uusilla.
Muut	• Koy Kaivoskaupat, Kiinteistön kuntoarvio, Raksystems Anticimex 8.4.2009 • Koy KaivosPuhos, Kiinteistön kuntoarvio, Raksystems Anticimex 8.4.2009 ➔ Kuntoarviossa on todettu ostarirakennusten olevan kokonaiskunnoltaan tyydyttävä/välttävä. Raporttien mukaan seuraavan 10 v. aikana olisi tehtävä julkisivukunnostusten lisäksi todennäk. myös putki- ja sähköremontti. • Kaivokselan alueinventointi, Arkkitehtitoimisto Mona Schalin et.al. 2009 • Kaivoksela, rakennuskaavan selitys, Olli Kivinen, prof. arkkit. SAFA, 11.3.1961 • Kaivoksela suomalaisen aluerakentamisen pioneerilähiönä, Leena Korhonen, Helsingin yliopisto 2000 • Pysäköintisuunnitelma, Kaivoksela, Kaupunki-suunnittelu 2009
Arvioinnit	

Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Kaivokselan vanha asuntoalue on yhtenäinen 1960-luvun taideluoma. Kaivokselan kaupunkikuva on kerrostalovaltainen, rakennuskanta koostuu pääosin lamellikerrostaloista. Rakentaminen sijoittuu aikaan, jolloin asuinalueiden massatuotanto oli alkamassa ja kokeiltiin elementtirakentamista. Suunnitelma edustaa funktionalista kaupunkisuunnitteluperinnettä, jossa oleellisia elementtejä ovat valo, väljyys ja avoin tila. Rakennukset on sijoitettu maastoon avoimesti mäkien reunoja myötäillen ja niiden suhde luontoon on keskeistä. Selänteen reunamille on sijoitettu matalat, pitkät, muurimaiset 3-kerroksiset lamellitalot korkeuskäyrien mukaisesti ja keskeisessä korttelissa kohoaa puiston ympärillä pistemäisiä yksiportaisia 6-kerroksisia tornitaloja. Ostarin matala vaakasuuntaisuus toimii kontrastina taustan korkeammalle rakentamiselle. Ostari on arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti osa Kaivokselan kokonaisuutta. Aikaisemmin se on ollut myös toiminnallisesti osa Kaivokselan kokonaisuutta. Osalle alueen asukkaista ostari on yhä tärkeä tapaamispaikka, jossa vietetään vapaa-aikaa. Alueen kävelyreitit alkavat ostarin aukiolta. Ostarin yhteydestä puuttuu viihtyisä julkinen ulko-oleskelutila. Viereinen Vuorimestarintori on vailla käyttöä. Ostarikokonaisuus on muuttunut aikaisemman lisärakentamisen myötä ja paikoituksen vallattua aukion. Uhkana on, että ostari taantuu entisestään ja rapistuu. Ravintolat ovat tuoneet alueelle häiriökäyttäytymistä ja osa asukkaista on kokenut turvattomuutta. Rakennuksen yhteisölliseen käyttöön on vaikea löytää rahoitusta. Ostarilla on arvoa osana asemakaavallista ja kaupunkirakennustaiteellisesti arvokasta kokonaisuutta, mutta on toiminnallisesti taantunut ja yksittäisenä rakennuksena edustaa aikansa tyypillistä ostaria. Rakennus kääntää takapihansa tulosuuntaan. Vanhin osa (1962) on palanut, jolloin kokonaisuuden arvo on vähentynyt. Toriaukion roolissa ollut yläpiha on nyt pysäköintipaikkana ja viereinen Vuorimestarintori on vailla käyttöä. aluearkkitehti Timo Kallaluoto, 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen) Kehittämissuositus: Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa erittäin merkittävä, R1. Harvinaisuus: Kaivoksela on ensimmäinen aluerakentamiskohde Vantaalla. Alueen merkitys liittyy erityisesti kaavoituksella toteutettuun monumentaaliseen, maastoon sovitettuun rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen. Alueellinen tyypillisyys: Alue on kokonaisuutena tyylillisesti yhteneväinen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä metsäkaupunki-ideologian konkreettinen edustaja. Ostoskeskus julkisena rakennuksena ja lähiön sydämenä edustaa palveluiden osa-aluetta lähiökokonaisuudessa. Edustavuus: Kaivokselan ostoskeskuksen rakennukset edustavat 1960-luvun lähiöille ominaista ostoskeskusrakentamista, jonka arkkitehtuuriin kuuluvat horisontaalisuus, suuret näyteikkunat, tasakatto ja korostuneet ulkonevat räystäät. Alkuperäisyys: Ostoskeskuksen yhden osan purkaminen on heikentänyt hieman kokonaisuuden arvoa. Kahdessa jäljelle jääneessä osassa alkuperäisarvoja on muun muassa materiaalien ja käytön suhteen. Historiallinen todistusvoimaisuus: Lähiöiden historia, metsäkaupunki-ideologia. Rakennustaiteelliset arvot: Arkkitehtuurin historiassa edustaa merkittävää uutta kaupunkisuunnittelussa. Sama suunnittelija on suunnitellut kaikki alueen rakennukset, joka tekee alueen arkkitehtonisesta ilmeestä poikkeuksellisen yhtenäisen. Ympäristöarvo: Kaivokselan kokonaisuus kaupunkikuvallisesti merkittävää aluetta (Yleiskaava 2009). Ostoskeskus kokonaisuuden keskiössä. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014

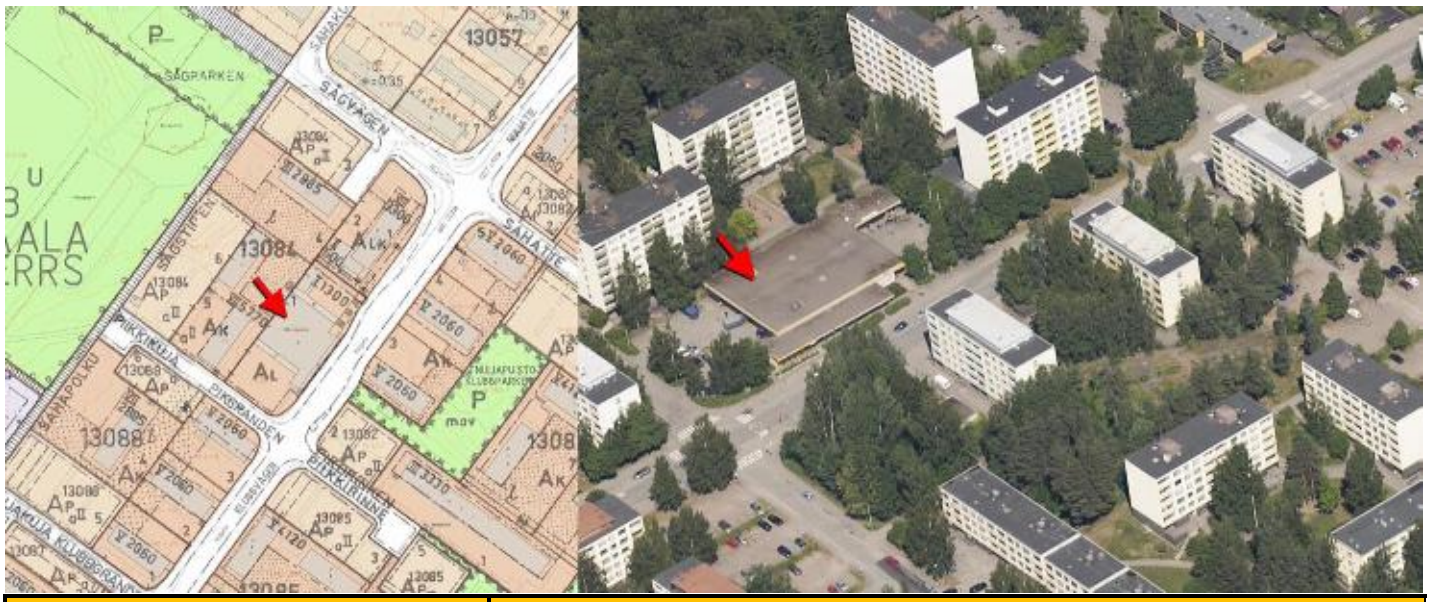
Rakennusvalvonta / **Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista.** Rakennusten ominaisuusluokat 1. Huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys ovat vaarantuneet 2. Heikko, tilanne huononee, ei taloudellis-teknisesti korjattavissa 3. Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia 4. Tyydyttävä, tilanne vakaa 5. Hyvä	**Ominaisuusluokka: 2 (heikko, tilanne huononee)** **Arvio tulevaisuuden näkymistä** • Toiminta haastavaa, yleinen riskitaso hyvin korkea. • Tilat soveltuvat huonosti tämän päivän toimintoihin. • Taloudellisesti kannattamaton, suojeltuna rakennuksena, ominaisuuksiltaan tyydyttävässä teknisessä kunnossa. lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**2 LOUHELAN OSTOSKESKUS**
Perustiedot	**Nimi:** Louhelan ostoskeskus (KOHDE PURETTU), Eräkuja 1 **Kaupunginosa:** 15 Myyrmäki **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1967, arkkitehti Aarne Ehojoki **Omistaja/ Omistajat**: Louhelan Liiketalo Oy **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskus **Nykyinen käyttö:** Ostari on purettu ja korvattu uudella isommalla ostoskeskuksella. Ostarin paikalle on rakennettu asuinkerrostalo.
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Ostari on purettu ja korvattu uudella ostoskeskuksella. Ennen purkamista: Maakuntakaavassa alue on taajama-toimintojen aluetta. **Yleiskaava:** keskustatoimintojen aluetta C **Asemakaava:** Ennen purkamista: Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on liikerakennusten korttelialuetta (AL) sekä pysäköimisalue (LP). rakennusoikeus: e=0,3 **Asemakaavanmuutos:** tehty / Kv 2.6.2010
Kuvaus 	Ostari on purettu ja korvattu uudella isommalla ostoskeskuksella. Ostarin paikalle on lisäksi rakennettu asuinkerrostalo, jonka on suunnitellut arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy. (Asemakaava 152100 Louhelan keskus, kaupunginvaltuusto hyväksynyt 24.5.2010) Louhela on osa rautatiehen ja Hämeenlinnanväylään tukeutuvaa kaupunkirakennetta, alun perin yksi Helsingin maalaiskunnan "metsälähiöistä". Ostarin alue on osa Louhelan lähiösuunnitelmaa (arkkitehti Nils Kostiainen 1965). 3 - 7 – kerroksiset rakennukset on sijoitettu suorakulmaiseen koordinaatistoon. Kerrostalojen välissä on matalampana rakennettu palvelu- ja vihervyöhyke, joka halkaisee asuinkorttelialueen ja jatkuu yhtenäisenä Jokiuomanpuistoon saakka. Kaistaleen länsireunaa seuraa kevyen liikenteen raitti, joka jatkuu puistoon. Kaistaleella on ostoskeskuksen lisäksi myös päiväkotirakennus. Arkkitehti Aarne Ehojoki suunnitteli sekä Louhelan ostoskeskuksen että asuinkerrostalot. Ne valmistuivat samanaikaisesti vuosina 1966-68. (Helasvuo & Vainio 2008, s. 71; Vantaan rakennusrekisteri) Rakennusten sijoittelu on etelään päin avointa, mutta pohjoisosassa sommitelman päättävät poikittaiset rakennusmassat, jotka muodostavat suojaisia sisäpihoja. Matalammin rakennetulle välialueelle sijoittuvat pysäköintikenttä, grillikioski sekä yksikerroksiset ostoskeskus ja päiväkoti. Kerrostalojen julkisivuissa on käytetty erikoista reliefielementtiä ja tehostevärejä. 1990-luvulla väritystä on raikastettu. Modernin kaupunkirakentamisen periaatteisiin kuuluu virtaava tila ja avoin rakentamistapa. Tyypillisiä piirteitä ovat mm. erilliset rakennukset ja korttelien nurkkien jättäminen auki. Nykyisin Louhela on osa Myyrmäkeä, joka on kasvanut seudulliseksi aluekeskukseksi. Ostari-inventoinnin perusteella kaupunginmuseo nosti rakennuksen B-luokasta luokkaan A2. Asiantuntija-arvion mukaan ostoskeskus kuului kiinteästi Louhelan asuinalueeseen. Rakennuksella oli selkeä kaupunkikuvallinen merkitys: matala rakennus entisellä niitty- ja peltoaukealla muodosti kontrastin ympäröivien, metsiköihin rakennettujen korkeiden asuinkerrostalokortteleiden kanssa. Rakennus edusti 1960-luvun alun tyypillistä ostoskeskusarkkitehtuuria. Ostoskeskuksen ulkonäkö oli muuttunut pintamateriaalien vaihdosten myötä. (Helasvuo & Vainio 2008, s. 71) Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014

Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 3** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ. PAIKALLISUUDELLA TARKOITETAAN TÄSSÄ VANTAAN KAUPUNGINOSAA. RAKENNUS ON SÄILYTETTÄVÄ. luonnehdinta: • Ostoskeskus kuulunut kiinteästi Louhelan asuinalueeseen. • Rakennuksella on ollut selkeä kaupunkikuvallinen merkitys: matala rakennus entisellä niitty- ja peltoaukealla muodostaa kontrastin ympäröivien, metsiköihin rakennettujen korkeiden asuinkerrostalokortteleiden kanssa. • Rakennus on edustanut 1960-luvun alun tyypillistä ostoskeskusarkkitehtuuria. • Ostoskeskuksen ulkonäkö on muuttunut pintamateriaalien vaihdosten myötä.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A2 –kohde** Kohde on lähiympäristön kannalta merkittävä. Tavoitteena on säilyttää kohde ja kunnostaa se alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja mahdollisesti palauttaen. Vähäiset muutokset kohteessa ovat mahdollisia.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	• Hako, Jukka: Louhela on Vantaan vanhimpia kerrostaloalueita; teoksessa Louhela – ihmisen kokoinen s. 10 - 43; toim. Jukka Hako; Kellastupa Oy 2008 • Puolimatka Oy: Tavoitteena Louhela; 1967 • Valokuvia ja tekstiä ostarin kunnosta, Louhelan liiketalo Oy, Jukka Huvilinna toimitusjohtaja AIT ISA 25.2.2009 (omistajan oma arvio) ➔ havaintoja: rakennus perusteellisen kunnostuksen tarpeessa, putkistosaneeraus tarpeellista, rakennusosat vanhentuneet
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus	Ostari on purettu ja korvattu uudella isommalla ostoskeskuksella. Ostarin paikalle on lisäksi rakennettu asuinkerrostalo. (Asemakaava 152100 Louhelan keskus, kaupunginvaltuusto hyväksynyt 24.5.2010). Kaupunki näki keskusta-alueen kehittämisen ostarin suojelua painavammaksi. Vanha ostoskeskus on purettu, jolloin Louhelaan saatiin isompi ostoskeskus (1138 k-m2), jossa on isompi päivittäistavarakauppa, sekä uusi kerrostalo (5074 k-m2). aluearkkitehti Timo Kallaluoto 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Alkuperäinen kohde on purettu.
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ovat menetetty purkamisen yhteydessä, V. Ostari on purettu ja korvattu uudella isommalla ostoskeskuksella. Ostarin paikalle on rakennettu 5-kerroksinen asuinkerrostalo, uusi ostari sijaitsee entistä lähempänä Louhelantietä entisellä pysäköintialueella. Asemakaavamuutoksessa ostoskeskuksen tontti muutettiin asuinrakennusten korttelialueeksi (AK), pysäköintialue liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja näiden väliin jäi autopaikkojen korttelialue (LPA). Lisäksi päiväkotien tontti muutettiin yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Uudisrakentaminen sijoittui yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle ja muodostaa Louhelalle uuden ytimen. Valittu ratkaisu säilyttää kirkon merkityksen kaupunkimaisemassa. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / **Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista.** Rakennusten ominaisuusluokat 1. Huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys ovat vaarantuneet 2. Heikko, tilanne huononee, ei taloudellisteknisesti korjattavissa 3. Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia 4. Tyydyttävä, tilanne vakaa 5. Hyvä	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014



Nykytila	**3 RAJATORPAN OSTOSKESKUS**
Perustiedot	**Nimi:** Rajatorpan ostoskeskus, Nuijatie 12 **Kaupunginosa:** 13 Vapaala **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1971, Arkkitehtitoimisto Hyvärinen & Harlo **Omistaja/ Omistajat**: Rajatorpan Ostoskeskus Oy / Mattila Juhani **Ostoskeskus vai kauppakeskus** / Ostoskeskus **Nykyinen käyttö /** Ostoskeskus on säilynyt liikerakennuksena.
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Taajamatoimintojen aluetta. Valmisteilla olevassa maakuntakaavassa alue on tiivistettävää aluetta. **Yleiskaava:** Tehokasta asuntoaluetta A1, keskustatoimintojen alakeskus (c) **Asemakaava:** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) 1300 kem2, I **Asemakaavanmuutos:** vireillä: haettu asuinrakentamista, mutta pysäköinti sijoittuisi naapurin tontille, mihin ei ole suostumusta.
Kuvaus	Rajatorpan ostoskeskus sijaitsee keskeisesti alueen pääsisääntulokadun eli Nuijatien puolivälissä. Vuonna 1971/1974 valmistuneen ostoskeskuksen ja sitä ympäröivien korkeiden asuinkerrostalojen suunnittelija on arkkitehtitoimisto Hyvärinen & Harlo. Ostoskeskus kuuluu siis jo yhteneväisen suunnittelunsa puolesta Rajatorpan aluekokonaisuuteen, jonka on todettu säilyneen yhteneväisenä ja eheänä ympäristökokonaisuutena. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 2** Kohde on rakennushistorialliselta arvoltaan alueellisesti merkittävä. Alueella tarkoitetaan tässä vantaan kaupunkia. luonnehdinta: • Erikokoiset rakennukset katettuine edusalueineen ja käytävineen luovat pienimittakaavaista ja miellyttävää lähiympäristöä. • Torimainen aukio ja sitä rajaavat ympäristörakenteet (istutusaltaat) luovat miellyttävän paikan lähiön kokoojakadun varteen. • Ostoskeskus on julkisivuarkkitehtuuriltaan tavanomainen. • Ostoskeskus on hyvin säilynyt.

Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A1 –kohde** Kohde on Vantaan rakennusperinnön kannalta (tai maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai kansainvälisesti) merkittävä.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	• Kaivokselan alueinventointi (Stadionark/Kati Salonen Mona Schalin Arkkitehdit Oy / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson Oy)
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Ostari sisältää Rajatorpan ja Vapaalan keskeiset palvelut ja muodostaa kaupunginosansa keskuksen. Kokonaisuutena hyvin säilynyt ostoskeskus luo miellyttävää lähiympäristöä. Ostarin itäpuolella oleva aukio muodostaa viihtyisää ja pienimittakaavaista julkista ulkotilaa. Ostoskeskus on julkisivuarkkitehtuuriltaan tavanomainen, mutta pihasuunnittelu on onnistunut. aluearkkitehti Timo Kallaluoto, 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen) Kehittämissuositus: Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa merkittävä, R2. Alueellinen tyypillisyys: Ostoskeskus on yhtenäinen osa ympäristöä: Rakennuksen ja sitä ympäröivät asuintalot on suunnitellut sama arkkitehtitoimisto. Edustavuus: Julkisivuarkkitehtuuriltaan rakennus on tyypillinen 1970-luvun alun ostoskeskusrakennus. Erityisen edustavasti on toteutettu ostoskeskusta ympäröivä jalankulkuympäristö. Alkuperäisyys: Ostoskeskus on hyvin säilynyt niin käyttönsä kuin materiaaliensa puolesta. Historiallinen todistusvoimaisuus: lähiörakentaminen 1970-luvulla. Jalankulkuympäristön merkitys voidaan katsoa liittyvän kompaktikaupunki-ideologiaan, joka oli ajalle ominainen suunnitteluihanne. Rajatorpan ostoskeskuksen kohdalla tämä on toteutettu poikkeuksellisen laadukkaasti. Ympäristöarvo: Kaupunkikuvallisiin arvoihin liittyy keskeinen sijainti sekä ostoskeskuksen ulkotilojen onnistunut suunnittelu. Ostoskeskuksen liiketiloja jäsentävä jalankulkuympäristö on tärkeä alueen julkinen ulkotila ja osa laajaa julkisen tilan järjestelmää. Jalankulun merkitys korostuu muun muassa siinä, että parkkipaikka on sijoitettu lastauslaitureiden yhteyteen rakennuksen sivulle, hierarkkisesti alemmalle tasolle kuin jalankulkijat. Ostoskeskuksen takasivu asettuu osaksi takana olevan lamellitalon pihaa. Pieni torialue rakennusryhmän keskellä ja siitä katutasolle lähtevä terassisommitelma luovat miellyttävän lisän ympäristöönsä. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014

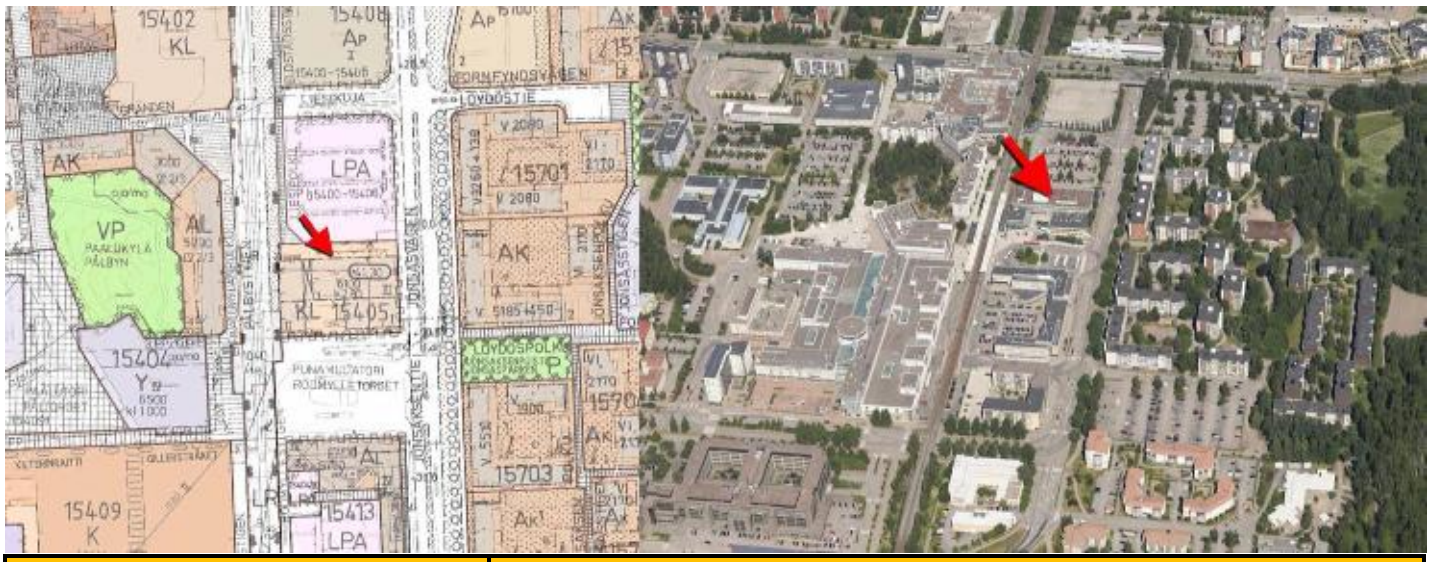
Rakennusvalvonta / **Arvio kohteen kunnosta ja korjaus-mahdollisuuksista.** Rakennusten ominaisuusluokat 1. Huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys ovat vaarantuneet 2. Heikko, tilanne huononee, ei taloudellis-teknisesti korjattavissa 3. Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia 4. Tyydyttävä, tilanne vakaa 5. Hyvä	**Ominaisuusluokka: 2 (heikko, tilanne huononee, ei taloudellis-teknisesti korjattavissa)** **Arvio tulevaisuuden näkymistä** • Toiminta haastavaa, yleinen riskitaso hallittavissa, koska hunokuntoisin seinä rajoittuu käyttämättömään tilaan. • Taloudellisesti kannattamaton suojeltuna rakennuksena, ominaisuuksiltaan osin tyydyttävässä teknisessä • kunnossa. lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	4 PÄHKINÄRINTEEN OSTOSKESKUS
Perustiedot	**Nimi:** Pähkinärinteen ostoskeskus, Lammaslammentie 9 **Kaupunginosa:** 12 Hämeenkylä **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1974, Arkkitehtitoimisto Erkki Karvinen Oy **Omistaja/ Omistajat**: Kiinteistö Oy Pähkinätori / Isännöintiverkko Oy **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskus **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** taajamatoimintojen aluetta **Yleiskaava:** tehokasta asuntoaluetta A1, Pähkinärinteen ostoskeskuksen kohdalle on merkitty keskustatoimintojen alakeskus (c) **Asemakaava:** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) rakennusoikeus: 2490 kem2 **Asemakaavanmuutos:** asemakaavamuutos 001515 kuulutetaan 12.11.2014
Kuvaus 	Pähkinärinne on osa Vihdintiehen tukeutuvaa kaupunkirakennetta, alun perin yksi Helsingin maalaiskunnan "metsälähiöistä". Modernin kaupunkirakentamisen periaatteisiin kuului virtaava tila ja avoin rakennustapa. Pähkinärinne on rakennettu ruutukaavaan, jonka keskiössä on ostoskeskus. Suurin osa rakennuksista on punatiilipintaisia, tehosteväreinä kirsikka ja juolukka. Seassa on muutama betonijulkisivuinen rakennus, joissa on väritehosteita. Alueen ympäristöarvot löytyvät luonnosta, alkuperäisestä asemakaavasta ja yhtenäisestä rakennuskannasta. Selkeä suorakulmainen katuverkosto, pihapiirit ja yhteys luontoon ovat alueen luonteenomaisia piirteitä. Pähkinärinteen alue on inventoitu moderniksi rakennuskulttuurikohteeksi (2002), luokkaan A? (tarkemmin inventoitava kohde). Alkuperäisen asemakaavan on suunnitellut Pentti Ahola 1969 ja osan taloista on suunnitellut Pentti Aholan toimisto 1972-79. Asuinkorttelit sijoittuvat kaakkois-luode-suuntaisen pääkokoojakadun (Pähkinärinteentien) länsipuolelle rajoittuen laajaan yhtenäiseen viheralueeseen. Palvelut on keskitetty pituussuunnassa asutuksen halki kulkevan jalankulkuakselin (Lammaspolun) varteen, muodostaen sen molempiin päihin keskitetyt myymälä- ja palvelupisteet. Näiden keskivälille alueen poikki kulkevan puistovyöhykkeen tuntumaan sijoittuvat koulut urheilukenttineen. Ostoskeskus sisäänkäynteineen on osa Lammaslammentien ja risteävien jalankulkureittien muodostamaa miellyttävää jalankulkuympäristöä. Rakennukset alueella ovat pääosin 3 - 5 -kerroksisia lamellitaloja, joille kontrastia luo pistetalojen alue. Ostoskeskuksen viereinen 12-kerroksiseksi dominantiksi suunniteltu pistetalo toteutui myöhemmin syvärunkoisena ja matalampana. Lähiökeskustan arkkitehtoninen tavoite matalan ja korkean rakennusmassan dialogista jäi tältä osin toteutumatta. Ostoskeskus sijaitsee Lammaspolun varressa alueen keskiosassa. Rakentamisen ilmettä on kevennetty käyttäen hyväksi vaihtelevia rakennusmassoja ja ottaen huomioon maaston suomia mahdollisuuksia.

Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 3** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ. PAIKALLISUUDELLA TARKOITETAAN TÄSSÄ VANTAAN KAUPUNGINOSAA. luonnehdinta: • Ostoskeskus sisäkäytävineen on osa Lammaslammentien ja risteävien jalankulkureittien muodostamaa, miellyttävää jalankulkuympäristöä. • Rakennus edustaa 1970-luvun alun tyypillistä ostoskeskusarkkitehtuuria. • Rakennus on melko hyvin säilynyt.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A2 –kohde** Kohde on lähiympäristön kannalta merkittävä.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	• Pähkinärinne, alueinventointi 2009, Stadionark Kati Salonen ja Monsa Schalin Arkkitehdit Oy / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus	Pähkinärinne edustaa 1970-luvun onnistunutta asuntoarkkitehtuuria ja alue on kaupunkikuvallisesti arvokas. Ostarirakennus edustaa 1970- luvun alun tyypillistä ostoskeskusarkkitehtuuria ja on säilynyt melko hyvin. Alueelle on 2000-luvulla laadittu kehittämissuunnitelmia, ja alueella on käynnistetty useita yleisiä alueita koskevia korjaus- ja parannustöitä. Ostoskeskuksen länsipuolelle on mm. toteutettu pieni tori, joka korvaa osin niitä lähitiloja, joita kaavassa oli ehdotettu. Pähkinärinteen korjaus- ja muutostyöt on tehty poikkeuksellisen yhtenäisellä tavalla. Tähän on osin vaikuttanut keskitetty isännöinti ja huoltotoiminta, sekä A.D.L.C. Arkkitehtuuritoimiston 2000 laatima selvitys ja korjaustapaohjeet. Asemakaavamuutoksessa 001515 (Kv 12.5.2014) ostarille on annettu rakennusta säilyttäviä kaavamääräyksiä osana muuta Pähkinärinnettä. aluearkkitehti Timo Kallaluoto 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen) Kehittämissuositus: Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa vaatimaton, V. Alueellinen tyypillisyys: pohjoisen julkisivun räystäslipan aikaansaama katettu jalankulkualue asettuvat luontevasti katuympäristöön ja osaksi Pähkinärinteen 1970-luvun punatiiliarkkitehtuuria. Alkuperäisyys: Arvo heikentynyt tehdyissä muutostöissä Ympäristöarvo: Pähkinärinteen ostoskeskuksen arvo liittyy sen luonteeseen osana alueen jalankulkuympäristöä. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. Rakennusten ominaisuusluokat 1. Huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys ovat vaarantuneet 2. Heikko, tilanne huononee, ei taloudellisteknisesti korjattavissa 3. Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia 4. Tyydyttävä, tilanne vakaa 5. Hyvä	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014



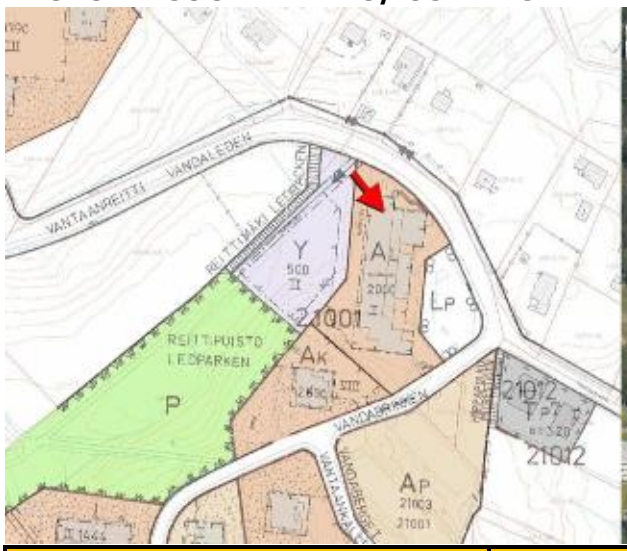
Nykytila	**5 MYYRINPUHOS**
Perustiedot	**Nimi:** Myyrinpuhos, Jönsaksentie 6 **Kaupunginosa:** 15 Myyrmäki **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1975, Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumpp. / Eero Kostiainen **Omistaja/ Omistajat**: Kiinteistö Oy Myyrinpuhos / Etelä-Vantaan Huolto Oy **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** kauppakeskus **Nykyinen käyttö:** Toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Maakuntakaavassa (Ympäristöministeriö 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta. Valmisteilla olevassa maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta ja tiivistettävää aluetta **Yleiskaava:** keskustatoimintojen aluetta C **Asemakaava:** liikerakennusten korttelialue (KL), 6100 kem2, I-III **Asemakaavanmuutos:** -
Kuvaus	Myyrinpuhoksen liikekeskus on valmistunut 1975. Arkkitehtuurin omaperäisyys ja keskeinen sijainti ovat edesauttaneet Myyrinpuhoksen muodostumista paikalliseksi maamerkiksi. Vaikka Myyrinpuhos kuuluu oleellisesti Myyrmäen aluerakentamisen yhteyteen, on se sijaintinsa ja kokonsa puolesta ajateltu palvelevan myös laajempaa aluetta. Sen toimintaan haluttiin myös alusta asti sekoittaa aiempia liikekeskuksia monipuolisemmin erilaisia toimintamuotoja. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 1** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN KANSAINVÄLISESTI TAI VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ. luonnehdinta: • Rakennuksen vahvaotteinen arkkitehtuuri edustaa liikerakentamisessa harvinaista konstruktivismia. • Ostoskeskuksen arkkitehtuuri tekee näkyväksi 1970-luvun alun ideologiaa. • Ostoskeskus on kaupunkikuvallinen maamerkki radan varrella. • Julkisivuarkkitehtuurissa käytettyjen keinojen asteikko on laaja. Arkkitehtuuri jatkuu johdonmukaisena kaupunkikuvallisesta suurmittakaavasta aina pienen jalankulkijan mittakaavaan. • Liittyminen jalankulkuympäristöön on hankala: rakennuksen sijaintiin nähden heikko läpikuljettavuus, sekä sitä molemmin puolin reunustavat luiskat estävät liikennettä. • Rakennus on melko hyvin säilynyt. Kokonaisuutta heikentävä katosmuutos on helposti korjattavissa.

Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A1 -kohde** Kohde on Vantaan rakennusperinnön kannalta (tai maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai kansainvälisesti) merkittävä.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	• Myyrmäen alueelle ollaan aloittamassa kehityskuvan laatimista. • Maanomistaja on teettänyt rakennuksesta kuntoselvityksen. • Kiinteistö Oy Myyrinpuhos, Investointihankkeen tarveselvitys, Realprojekti, 4.6.2014 • Koy Myyrinpuhos, muutostöiden alustava kustannustarkastelu, Realprojekti, 29.5.2014
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Rakennuksen vahvaotteinen arkkitehtuuri edustaa liikerakentamisessa harvinaista konstruktivismia. Ostoskeskus on kaupunkikuvallinen maamerkki radan varrella. Edustalla on pieni aukio. Liittyminen jalankulkuympäristöön on hankala: rakennuksen sijaintiin nähden heikko läpikuljettavuus sekä molemmin puolin reunustavat luiskat estävät liikennettä. Sen sijaan aseman vieressä sijaitseva liikekeskus on kaupallisesti toimiva. aluearkkitehti Timo Kallaluoto 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen) Kehittämissuositus: Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa erittäin merkittävä, R1. Harvinaisuus: Myyrinpuhoksen liikekeskus edustaa suunnittelultaan harvinaista konstruktivistista arkkitehtuuria, jossa merkitykselliset rakennusosat ovat näkyvä osa rakennuksen ulkoasua. Edustavuus: Rakennusteknisesti edustava esimerkki konstruktivistisesta rakentamisesta. Huomiota herättää muun muassa ilmastointikonehuone rakennuksen katolla, joka on muotoiltu arkkitehtoniseksi aiheeksi sekä julkisivun pysty- ja vaaka-aiheet. Alkuperäisyys: Myyrinpuhos on säilynyt niin ulkoasultaan kuin toimintojensa puolesta hyvin ja on rakennushistoriallisesti arvokas kohde. Historiallinen todistusvoimaisuus: Myyrmäen aluekeskuksen synty (asema). Kauppakeskusrakentamisen historia. Kaupan kehitys lähipalveluita suuremmiksi yksiköiksi. Ympäristöarvo: Paikallinen maamerkki. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. Rakennusten ominaisuusluokat 1. Huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys ovat vaarantuneet 2. Heikko, tilanne huononee, ei taloudellisteknisesti korjattavissa 3. Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia 4. Tyydyttävä, tilanne vakaa 5. Hyvä	**Ominaisuusluokka: 3 (välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia)** **Arvio tulevaisuuden näkymistä** • 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. lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014



Nykytila	**6 KUOHUKUJA 1**
Perustiedot	**Nimi:** Kuohukuja 1 **Kaupunginosa:** 15 Myyrmäki **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1972, Arkkitehtitoimisto Uniplan ky / Ilpo Hälvä **Omistaja/ Omistajat**: Kiinteistö Oy Myyrinmäki / Myyrmäen Huolto Oy **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskus **Nykyinen käyttö:** On säilynyt osittain liikerakennuksena. Osa tiloista on tyhjillään.
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Maakuntakaavassa (Ympäristöministeriö 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta. Valmisteilla olevassa maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta ja tiivistettävää aluetta **Yleiskaava:** tehokasta asuntoaluetta A1 **Asemakaava:** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), 1080 kem2 II **Asemakaavanmuutos:** -
Kuvaus 	Kuohukujan ostoskeskus on mittakaavaltaan pieni ja suunnittelultaan oman aikansa edustava esimerkki. Itäinen pääty muodostuu yksityiskohtien ja toriaukion takia tärkeämmäksi osaksi ostoskeskusta, jonka kevyen oloiset rakenteet muodostavat vastaparin länsipäädyn raskaammalle rakennusosalle. Ostoskeskus on 1970-luvun alun arkkitehtuurin tyylipiirteitä omintakeisesti yhdistävä kokonaisuus. 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.
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 1** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN KANSAINVÄLISESTI TAI VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ. luonnehdinta: • Ostoskeskus on 1970-luvun alun arkkitehtuurin tyylipiirteitä omintakeisesti ja rikkaasti yhdistävä kokonaisuus. • 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. • Ostoskeskus on osa Uomatien ja risteävien jalankulkureittien muodostamaa, miellyttävää jalankulkuympäristöä. • Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmin puolin oleviin, Eino Tuompon vuonna 1969 suunnittelemiin asuinkerrostaloihin niiden matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä.

	• Kokonaisuus on erittäin hyvin säilynyt.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A1 –kohde** Kohde on Vantaan rakennusperinnön kannalta (tai maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai kansainvälisesti) merkittävä.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	• Koy Myyrinmäki: Tiilijulkisivujen kuntotutkimus ja vesikaton kuntokartoitus, Suomen Talokeskus Oy, 31.12.2013
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus	Kuohukujan ostoskeskus liittyy Myyrmäen pohjoisosan aluerakentamiseen. Ostarin ympäristö on osa Uomatien ja risteävien jalankulkureittien muodostamaa, miellyttävää jalankulkuympäristöä. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmin puolin oleviin asuinkerrostaloihin niiden matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Kokonaisuus on erittäin hyvin säilynyt. Rakennuksen itäpuolella on pieni toriaukio, josta noustaan portaita pitkin ostoskeskuksen paviljongeille. Aukion alue muodostaa viihtyisää julkista ulkotilaa. aluearkkitehti Timo Kallaluoto 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen) Kehittämissuositus: Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa erittäin merkittävä, R1. Harvinaisuus: Vantaalla ei ole muita samanlaisia rakennuksia Alueellinen tyypillisyys: Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmin puolin oleviin, Eino Tuompon vuonna 1969 suunnittelemiin asuinkerrostaloihin niiden matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Edustavuus: Ostoskeskus edustaa hyvin oman aikansa suunnitteluihanteita. Liimapuupalkistoa on käytetty niin kattorakenteissa kuin niitä kannattelevissa pystypalkeissa. Paviljonkien julkisivun dominoelementtimukaelmat ja niiden oranssi väritys (eteläisen paviljongin harmaa ei alkuperäinen) sekä betonilaattojen ja kaiteiden kokonaisuus luovat ehjän kuvan rakennusaikakaudesta. Alkuperäisyys: Rakennuksessa on säilynyt alkuperäisiä rakennusosia ja sen käyttö on alkuperäistä vastaavaa. Historiallinen todistusvoimaisuus: Lähiöistyminen. Erityisesti paviljonkien kohdalla näyttäytyy konstruktivistiset suunnitteluihanteet. Päärakennuksessa taas puuarkkitehtuurin osuus 1970-luvun liikerakennussuunnittelussa. Ympäristöarvo: Rakennuksella on ympäristöarvoa osana pohjoisen Myyrmäen jalankulkuympäristöä. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista 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	**Ominaisuusluokka: 2 (heikko, tilanne huononee, ei taloudellis-teknisesti korjattavissa)** **Arvio tulevaisuuden näkymistä** • Selkeää kehittämiskuvaa ei hahmotettavissa. lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**7 VANTAANPUISTON OSTOSKESKUS**
Perustiedot	**Nimi:** Vantaanpuiston ostoskeskus, Vantaanrinne 14 **Kaupunginosa:** 21 Piispankylä **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1967 Arkkitehtuuritoimisto Aarne Ervi **Omistaja/ Omistajat**: Vantaanpuiston Liikekeskus Oy **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskus **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** taajamatoimintojen aluetta. Valmisteilla olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa alue on tiivistettävää aluetta. **Yleiskaava:** tehokasta asuntoaluetta A1 / tp, alueella ei asuntojen lukumäärää saa lisätä nykyisestä, alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja, keskustatoimintojen alakeskus (c) **Asemakaava:** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), I, 2000 ke-m2 **Asemakaavanmuutos:** -
Kuvaus	Arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema Vantaanpuiston ostari on yksi Vantaan ensimmäisistä ostoskeskuksista. Ostoskeskus sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Vantaanpuiston alueen sisäänkäynnillä. Alueen asemakaavasta on vastannut rakennusten suunnittelija. Vaikka alueen rakentaminen jäikin aikanaan kesken, on olemassa olevasta kokonaisuudesta hahmotettavissa harkitun modernin kaupunkisuunnittelun periaatteita. Kaupunkirakenteessa keskeisellä sijalla on ostoskeskus. Ulkoasultaan ostoskeskus on tyypillinen aikakautensa edustaja. Massoittelu noudattaa tontin muotoa. Huoltopihan suunnittelu on harkittua ja sen takia moniin muihin ostoskeskuksiin verrattuna siisti. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 2** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN ALUEELLISESTI MERKITTÄVÄ. ALUEELLA TARKOITETAAN TÄSSÄ VANTAAN KAUPUNKIA. luonnehdinta: • Ostoskeskus kuuluu Aarne Ervin suurelta osin suunnittelemaan Vantaanrinteen aluekokonaisuuteen. • Ostoskeskuksen jalankulku-, huolto- ja autoliikenteelle varatut alueet on suunniteltu kunkin liikennemuodon ehdoilla ja ne poikkeavat arkkitehtuuriltaan toisistaan. • Ostoskeskuksen muoto ja pohjaratkaisu ovat omintakeiset. • Ostoskeskuksen toiminnallinen ja arkkitehtoninen kokonaisuus on heikentynyt myöhempien muutosten sekä yleisen hoitamattomuuden ja suunnittelemattomuuden vuoksi. Tilanne on parannettavissa melko yksinkertaisin keinoin.

Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**B –kohde** B-kohteet ovat A-kohteita vähemmän merkittäviä, mutta niistäkin on olemassa inventointitietoa.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	-
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Ostoskeskus kuuluu Aarne Ervin suurelta osin suunnittelemaan Vantaanpuiston aluekokonaisuuteen. Ostoskeskuksen toiminnallinen ja arkkitehtoninen kokonaisuus on heikentynyt myöhempien muutosten sekä yleisen hoitamattomuuden ja suunnittelemattomuuden vuoksi. Tilanne on korjattavissa melko yksinkertaisin keinoin, mikäli omistaja käynnistää kehityshankkeen. Suurin ongelma on ostarin ja sitä ympäröivän asutuksen sijainti ns. kovan lentomelun alueella: rakennuksia ei pidetä kunnossa, tulevaisuudessa alue ei tule olemaan asuinaluetta em. syistä. Ostarin merkitys on lähinnä paikallinen, ei niinkään alueellinen. Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Kohtalainen (lähialuetta palveleva keskus, jonka vaikutuspiirissä sijaitsee vaihtoehtoisia palvelukeskittymiä) Kehittämissuositus: Ostoskeskus muodostaa tärkeän lisän paikallisessa palvelutarjonnassa. Ostoskeskuskiinteistöä kehitettäessä on liiketilojen riittävä määrä taattava lähialueella yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa merkittävä, R2. Alueellinen tyypillisyys: Tyypillinen suunnittelun ja materiaaliensa puolesta rakennusajalle ja alueelle. Edustavuus: Ulkoasultaan edustava esimerkki aikakautensa ostoskeskusrakentamisesta (”pudijulkisen” käytävätilan merkittävä osuus rakennuskokonaisuudessa, isot näyteikkunat, tasakatto, graafisuus, selkeys, mataluus, korostetut vaakalinjat, niukat yksityiskohdat). Historiallinen todistusvoimaisuus: Vantaanpuiston ostoskeskus sijoittuu laajempaan rakennusalueeseen, joka sijoittuu Vantaankallion ympäristöön ja jonka asemakaavan on laatinut modernien ihanteiden mukaisesti Arkkitehti Aarne Ervi. Alkuperäisyysarvot: On kärsinyt hieman muutoksista – tosin osa muutoksista olisi mahdollista palauttaa alkuperäiseksi. Esimerkiksi keskikäytävän sulkeutuneisuus on peräisin vuosituhannen vaihteesta ja se muuttaa rakennuksen luonnetta. Käyttö on jatkunut alkuperäisenä. Rakennustaiteelliset arvot: Edustaa niukalla suunnittelullaan ja detaljiensa puolesta hyvin modernin rakentamisen ihanteita. Osa laajempaa visuaalista kokonaisuutta ympäröivien rakennusten kanssa. Ympäristöarvot: Sijainti on keskeinen alueelle ja rakennus toimii ikään kuin porttina alueelle saavuttaessa. Ostoskeskus on kokonsa puolesta alisteinen eteläpuolelle sijoittuvien pistetaloille ja muodostaa näiden kanssa kaupunkikuvallisesti yhteneväiseen kokonaisuuteen. Näköyhteyttä laajemmin aluetta arvottaessa tulisi huomioida koko Vantaankallion ympäristö. Ervin suunnittelemien pistetalojen lisäksi kokonaisuuteen kuuluu Touko Nerosen ja Antti-Pekka Miettisen suunnittelemat kerros- ja rivitalot rinteen länsireunalla sekä 1966 rakennettu pienempi liikerakennus. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014

Rakennusvalvonta / **Arvio kohteen kunnosta ja korjaus-mahdollisuuksista.** 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	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**8 MARTINKESKUS**
Perustiedot	**Nimi:** Martinkeskus, Laajaniityntie 2 **Kaupunginosa:** 17 Martinlaakso **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1970, Arkkitehti Erkki Karvinen **Omistaja/ Omistajat**: Useita omistajia (Martinlaakson Liikekeskus Oy/Martinlaakson Huolto) **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** kauppakeskus **Nykyinen käyttö:** toimii osittain liikerakennuksena, mutta suurelta osalta tyhjillään tällä hetkellä
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** keskustatoimintojen aluetta, valmisteilla olevassa tiivistettävää aluetta (Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava) **Yleiskaava:** keskustatoimintojen aluetta **Asemakaava:** yleistä pysäköintialuetta LP sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue K. LP-alueelle saa ajantasa-asemakaavan mukaan sijoittaa korttelin 17565 autopaikkoja. Rakennusoikeus: 4850 kem2 **Asemakaavanmuutos:** vireillä / hakemus pvm. 8.6.2012: suunnittelu- ja toteutuskilpailu käyty, suunnitteluvaraus ja kilpailun ratkaisu Kala:ssa 10.11.2014
Kuvaus	Martinlaakson keskustan kerrostaloalueen rakentaminen alkoi aluerakentamiskohteena vuonna 1968. Asuinkerrostalot ovat 3 - 7 -kerroksisia, suorakulmaisia, tasakattoisia ja sijoitettu suurimmaksi osaksi Laajavuorentien suuntaiseen koordinaatistoon. Kaupunginosassa oli 1990-luvulla kehityshanke, jolloin betonielementtirakennuksia ja lähiympäristöä korjattiin ja julkisivuja uusittiin. Alun perin yhtenäisesti rakennettu alue on nyt monimuotoinen, koska alueella on kokeiltu erilaisia korjaustapoja. Martinkeskus sijoittuu liikerakennusten historiassa varhaisten ostoskeskusten jälkeiseen vaiheeseen – liikerakennuksiin, jotka syntyivät palvelemaan laajempaa aluetta, kun aluerakentamisen yhteydessä rakennetut ostarit (suunniteltu tulevan metroradan varrelle). Kauppakeskuksena Martinkeskus on Suomen yksi ensimmäisiä ja Vantaan kantilta muista ostoskeskuksista poikkeava. Varhaisempi esimerkki löytyy Tapiolasta – Aarne Ervin Heikintori. Heikintoria leimasi kuitenkin vielä modernismin pyrkimys avoimiin rakenteisiin, josta kertoo lasi-ikkunoiden käyttö myös ulkoseinissä, jolloin koko alakerta on läpinäkyvää, avointa tilaa. Martinkeskuksessa julkisivut ovat umpinaiset, jolloin sisätilan merkitys itsenäisenä elementtinä kasvaa. Yhteys ulkomaailmaan tapahtuu ylhäällä sijaitsevan ikkunarivistön välityksellä, josta onkin tullut määrittävä elementti kauppakeskuksen arkkitehtuurilla. Ikkunalistaa on korostettu osittain värillisillä ikkunoilla, jotka ovat satunnaisesti järjesteltyjä. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014

Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 3** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ. PAIKALLISUUDELLA TARKOITETAAN TÄSSÄ VANTAAN KAUPUNGINOSAA. luonnehdinta: • Martinkeskus on Suomen ensimmäisiä kauppakeskuksia, joka on vuonna 1970 edustanut kaupallisen rakentamisen kehityksen kärkeä. • Ostoskeskuksessa on toteutettu komeita arkkitehtonisia aiheita, etenkin korkea,katumainen sisäkäytävä ja siihen ylävaloa tuovat ikkunat aurinkosäleikköineen. • Ostoskeskus on arkkitehtonisesti epätasainen kokonaisuus. • Ostoskeskus on melko hyvin säilynyt.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A2 –kohde** Kohde on lähiympäristön kannalta merkittävä.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	• Arviolausunto liikekeskuksen markkinaolosuhteista ja kohteen arvosta 26.9.2009: Kiinteistötaito Peltola & Co Oy ➔ Kiinteistön tilojen käyttö on vuosien mittaan muuttunut. Kilpailumahdollisuus nykyisessä muodossaan heikkenee. Kohde menettää merkittävästi asiakaspotentiaalia ellei panosteta liikeideaan tms. Tekniset ominaisuudet eivät täytä nykyaikaisen kauppakeskuksen tavoitteita.
Muut	• Kuntoriskien kartoitus 3.8.2009, päivitys 8.1.2010: Pöyry Building Service Oy ➔ Kunnostuksen tarpeessa seuraavan 10 vuoden sisällä • LVV-kuntotutkimus 25.8.2009: Suomen Vuototekniikka Oy ➔ Kunto välttävä/tyydyttävä, perusteellisen remontin tarpeessa seuraavan 10 vuoden sisällä • Martinlaakson kehityskuva (tekeillä)
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Martinlaakson asemalle on valmistunut entisen liikerakennuksen tilalle uusi ostari vuonna 2011 (9 000 k-m2), johon on sijoittunut iso S-market, Lidl ja erikoisliikkeitä. Tämän jälkeen Martinkeskus on osin tyhjentynyt liikkeistä. Käytössä on mm. Alepa, kaksi kirpputoria, ravintoloita ja kioski. Uhkana on, että ostari entisestään tyhjenee, taantuu ja rapistuu. Osalle alueen asukkaista ja laajemminkin nuorisolle ostari on tapaamispaikka, jossa vietetään vapaa-aikaa. Rakennuksen yhteisölliseen käyttöön on vaikea löytää rahoitusta. Rakennuksen kunto on välttävä/tyydyttävä, mm. julkisivuelementtejä on vääntynyt. Rakennus tarvitsee pian perusteellisen remontin, joka voi tulla melko kalliiksi, kun myös uudet rakentamismääräykset otetaan huomioon. Ympäristö on kehittynyt kehityshankkeen myötä. Ostarilla ei ole merkittävää kaupunkikuvallista arvoa eikä se ole enää osa Martinlaakson uudistunutta kokonaisuutta. Tontti sijaitsee lähellä Kehäradan rautatieasemaa ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueella. Kaupungin tavoitteena on keskustojen kehittäminen. Tontille voitaisiin rakentaa uusia asuntoja (n. 18 000 k-m2), uusi päivittäistavarakauppa ja muuta uutta liiketilaa katutasoon. Tällöin myös alueen kaupunkikuva paranisi ja kaupunginosa saisi uusia asukkaita ja keskustaan uutta laadukasta kaupunkimaista identiteettiä. aluearkkitehti Timo Kallaluoto 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen) Kehittämissuositus: Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola

Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa merkittävä, R2. Harvinaisuusarvo: Harvinainen varhaisena esimerkkinä kauppakeskusrakentamisesta. Vantaalla ei ole toista vastaavaa rakennusta. Edustavuus: Erittäin tyypillinen ja onnistunut oman rakennusaikansa tämän rakennustyypin edustaja, niin materiaaleiltaan, massoittelultaan kuin julkisivujen käsittelyltäänkin. Ostoskeskuksessa on toteutettu komeita arkkitehtonisia aiheita. Kokonaisuutena kuitenkin hieman epätasainen. Alkuperäisyysarvot: On säilyttänyt erittäin hyvin alkuperäisiä ominaispiirteitään. Keskusaulan avoimuus on jonkin verran kärsinyt myöhemmistä muutoksista. Alkuperäinen toiminta sisältäen liiketiloja on jatkunut tähän päivään. Historiallinen todistusvoimaisuus arvot: Martinkeskus oli valmistuessaan (1970) yksi Suomen ensimmäisistä kauppakeskuksista ja Pohjoismaiden suurin. Martinkeskus suunniteltiin osaksi Martinlaakson metroasemaa, jota ei koskaan rakennettu. Rakennustaiteelliset arvot: Kohteen on suunnitellut kokenut arkkitehti Erkki Karvinen, joka suunnitteli pääkaupunkiseudulle monia ostoskeskuksia. Rakennus on kaksikerroksinen ja ratkaisultaan "sisäänpäin kääntynyt": aukeaa ulkotilan sijasta korkeaan katumaiseen sisäkäytävään, joka saa valoa yläikkunoista. Julkisivut ovat melko umpinaiset. Rakennuksen arkkitehtoninen arvo on sen sisätiloissa, erityisesti keskusaulassa ja päädyissä ja eteläsivulla sijaitsevissa värillisissä ikkunoissa. Ympäristöarvot: Paikallisesti merkittävä, kaupunkikuvallista arvoa sisältävä rakennus. Sopii hyvin ympäristöönsä. Aluerakentamiskohteen luonteenomainen osa. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / **Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista.** Rakennusten ominaisuusluokat 1. Huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys ovat vaarantuneet 2. Heikko, tilanne huononee, ei taloudellisteknisesti korjattavissa 3. Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia 4. Tyydyttävä, tilanne vakaa 5. Hyvä	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	9 MARTINLAAKSON ASEMAN LIIKEKESKUS
Perustiedot	**Nimi:** Martinlaakson aseman liikekeskus (KOHDE PURETTU), Kivivuorentie 4 **Kaupunginosa:** 17 Martinlaakso **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1975, Arkkitehtitoimisto Into Pyykkö Ky **Omistaja/ Omistajat**: Nykyisen omistaa Citycon **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskus **Nykyinen käyttö:** Liikekeskus on purettu ja korvattu uudella suuremmalla kauppakeskuksella.
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Ennen purkamista: Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen sekä keskustatoimintojen aluetta. **Yleiskaava:** Ennen purkamista: Kaupunginvaltuuston 14.9.1992 hyväksymässä yleiskaavassa alue keskustatoimintojen aluetta C. Alueella ei ollut tuolloin voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. **Asemakaava:** Ennen purkamista: Ajantasa-asemakaavassa alue oli varattu liike- ja toimistorakentamiselle (K), liikerakentamiselle (KL), Autopaikoille (LPA) ja yleisille pysäköintilaitoksille (LPY). KL-korttelialueella oli rakennusoikeutta 3900 k-m2 ja tämä kaikki oli käytetty pääkäyttötarkoituksen mukaisesti. K-korttelialueella oli rakennusoikeutta 10000 k-m2, mutta rakentamista ei ollut toteutettu. **Asemakaavanmuutos:** -
Kuvaus	Purettu rakennus toteutettiin hieman viereisen rautatieaseman jälkeen, joka myös on Into Pyykön suunnittelema. Kaupunkikuvallisesti liikerakennus ja asema muodostivat yhdessä parin, joiden väliin jäi väljä kuja. Rakennuksen liiketilat aukesivat kujalle ja sen lisäksi kahteen muuhun suuntaan. Arkkitehtuuriltaan rakennus oli suuripiirteinen ja selkeälinjainen ja edusti oman syntyajankohtansa tyyli-ihanteita. Rakennuksen kantava rakenne oli tehty betonielementeistä, julkisivuissa oli betonielementtien lisäksi materiaaleina alumiini ja lasi. Rakennukseen ei oltu tehty merkittäviä muutoksia valmistumisen jälkeen. Rakennustekniikkansa ja viimeistelynsä osalta rakennus edusti omalle ajalleen tyypillistä rakentamista. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 3** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ. PAIKALLISUUDELLA TARKOITETAAN TÄSSÄ VANTAAN KAUPUNGINOSAA. luonnehdinta:

	• Rakennus edustaa 1970-luvun alun umpinaista betoniarkkitehtuuria. • Rakennuksen arkkitehtuuri on paikoin komeaa. • Rakennus ei luo miellyttävää lähiympäristöä. • Ostoskeskuksessa toteutetut erilaiset aiheet eivät muodosta yhtenäistä kokonaisuutta ja rakennus jää ulkoarkkitehtuuriltaan yksiulotteiseksi. • Rakennus on hyvin säilynyt. • Rakennus muodostaa parin viereisen, Into Pyykön suunnitteleman Martinlaakson aseman kanssa.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A2 –kohde** Kohde on lähiympäristön kannalta merkittävä.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	• Erillistä kaupallista selvitystä ei ollut teetetty, koska maakunta- ja yleiskaavassa alue oli keskustatoimintojen aluetta C, joka sallii mm. toimisto-, liike- ja palvelutilojen sijoittamisen alueelle.
Muut	-
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus  	Liikekeskus on purettu ja korvattu uudella suuremmalla kauppakeskuksella (9000 k-m2). Uuden rakentamisen myötä alueelle luotu viihtyisämpi ja turvallisempi lähiympäristö, paremmat kaupalliset palvelut sekä keskusta-asumista (21 000 k-m2). ➔ Kaupunki katsoi asemanseudun kehittämisen rakennuksen säilyttämistä tärkeämmäksi. aluearkkitehti Timo Kallaluoto 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Alkuperäinen kohde on purettu. yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa vaatimaton, V. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan rakennuksella oli rakennushistoriallista arvoa oman aikakautensa edustajana, mutta ei siinä määrin, että olisi ollut perusteltua esittää rakennuksen suojelua asemakaavassa. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. 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	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**10 LAAJAVUORENTIE 8**
Perustiedot	**Nimi:** Laajavuorentie 8 **Kaupunginosa:** 17 Martinlaakso **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1975, Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy, suunnitteluosasto / Jorma Lahti, rakennusarkkitehti **Omistaja/ Omistajat**: Kiinteistö Oy Vantaan Laajavuorenkuja 2/Oyj Citycon **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** ei täytä kumpaakaan määritelmää, iso päivittäistavarakauppa **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** keskustatoimintojen aluetta (valmisteilla olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa ei enää keskusta vaan tiivistettävää aluetta) **Yleiskaava:** A1 tehokas asuntoalue **Asemakaava:** ALM-korttelialue: yhdistettyjen liikerakennusten ja moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue 2000 kem3, II (toteutunut 1-kerroksisena) **Asemakaavanmuutos:** itäpuoliselle tontille vireillä asemakaavamuutos
Kuvaus	Ostari on yksittäinen kaupallisesti toimiva K-supermarket. Aikoinaan on haettu lupa ostoskeskuksen rakentamista varten. Nykyisessä rakennuksessa on vain yksi myymälä ja kioski, mikä ei täytä ostarin määritelmää.
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 4** KOHTEEN RAKENNUSHISTORIALLINEN MERKITYS ON VÄHÄINEN. luonnehdinta: • Liikerakennus on arkkitehtuuriltaan tavanomainen käyttörakennus. • Myöhemmät muutokset ovat lisänneet rakennuksen hallimaisuutta.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**B –kohde** B-kohteet ovat A-kohteita vähemmän merkittäviä, mutta niistäkin on olemassa inventointitietoa.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-

Muut	• Martinlaakson kehityskuva (tekeillä)
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Ostarin alue muodostaa kaupunkikuvallisesti oman matalampikerroksen palveluvyöhykkeen ruotsinkielisen koulun alueen kanssa. Rakennus sijoittuu ympäristön nivelkohtaan, jossa kohtaavat palvelut, kerrostalovyöhykkeet, rivitaloalue sekä bussireitti ja kevytliikenne. Nykyinen supermarket-luokan päivittäistavaramyymälä noin 2000 k-m2 voi säilyä. Asemakaavaa ei ole tarpeen muuttaa. aluearkkitehti Timo Kallaluoto 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Kohtalainen (lähialuetta palveleva keskus, jonka vaikutuspiirissä sijaitsee vaihtoehtoisia palvelukeskittymiä) Kehittämissuositus: Ostoskeskus muodostaa tärkeän lisän paikallisessa palvelutarjonnassa. Ostoskeskuskiinteistöä kehitettäessä on liiketilojen riittävä määrä taattava lähialueella. yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa vaatimaton, V. Alkuperäisyys: Alunperin kaksi liiketilaa sisältänyt liikerakennuksen omaan aikaansa sitovat suunnittelu ideat - suuret näyteikkunat ja räystäslippa, ovat myöhemmässä muutoksessa kärsineet. Ikkunapinnat ovat peitetty kasetoinnilla, joka muuttaa rakennuksen luonteen hallimaiseksi. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. 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	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014



Nykytila	**11 VANTAANLAAKSON OSTOSKESKUS**
Perustiedot	**Nimi:** Vantaanlaakson ostoskeskus, Naapurinkuja 2 **Kaupunginosa:** 18 Vantaanlaakso **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1982, Arkkitehtitoimisto Björkstam, Heino, Kostiainen Ky / Eero Kostiainen **Omistaja/ Omistajat**: Vantaanlaakson Liiketalo Oy / Pääkaupunkiseudun Kht **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskus, kahdessa eri tasossa **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** taajamatoimintojen aluetta **Yleiskaava:** tiivistä ja matalaa asuntoaluetta A2, keskustatoimintojen alakeskus (c) **Asemakaava:** liikerakennusten korttelialue (KL), 960 kem2 II **Asemakaavanmuutos:** -
Kuvaus	Vantaanlaakson ostoskeskus on tyypillinen 1980-luvun rakennus. Se sopii ulkoasunsa ja materiaalien puolesta hyvin ympäröiviin rakennuksiin ja muodostaa niiden kanssa eheän kokonaisuuden. Suunnittelussa on kiinnitetty huomiota maaston muotoihin, joita rakennuksen massoittelu seuraa. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 4** KOHTEEN RAKENNUSHISTORIALLINEN MERKITYS ON VÄHÄINEN. luonnehdinta: • Rakennus edustaa tavanomaista 1980-luvun alun arkkitehtuuria. • Rakennus liittyy materiaalien, rakennustavan, muodon ja mittakaavan puolesta kiinteästi ympäröivään asuinalueeseen. • Rakennus on hyvin säilynyt.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**B –kohde** B-kohteet ovat A-kohteita vähemmän merkittäviä, mutta niistäkin on olemassa inventointitietoa.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-

Muut	-
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Ostoskeskus toimii oman kaupunginosansa kaupallisena keskuksena. Hyvin säilynyt rakennus edustaa tavanomaista 1980-luvun alun arkkitehtuuria ja liittyy materiaalien, rakennustavan, muodon ja mittakaavan puolesta kiinteästi ympäröivään asuinalueeseen. Alakerroksen liikkeet (K-market, pizzeria ja parturi-kampaamo) näkyvät pääkadulle, mutta toisen kerroksen tiloihin kuljetaan rakennuksen takapuolelta. aluearkkitehti Timo Kallaluoto 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Hyvin merkittävä (lähialuetta palveleva keskus, jonka purkaminen aiheuttaa aukon paikallisessa palvelurakenteessa) Kehittämissuositus: Ostoskeskus muodostaa merkittävimmän tai ainoan osan paikallisesta palvelutarjonnasta ja sen toimintaedellytykset tulee taata joko nykyisissä tai kiinteistölle kehitettävissä liiketiloissa yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa vaatimaton, V. Edustavuus: Rakennuksessa on käytetty tyypillisiä 1980-luvun materiaaleja (klinkkerilaattaa ja pesubetonia) Alkuperäisyys: Rakennus on säilynyt hyvin. Rakennuksen nuoresta iästä johtuen kulttuurihistoriallinen arvottaminen on kesken ja vaatii pidemmän aikaperspektiivin.. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. Rakennusten ominaisuusluokat 1. Huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys ovat vaarantuneet 2. Heikko, tilanne huononee, ei taloudellisteknisesti korjattavissa 3. Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia 4. Tyydyttävä, tilanne vakaa 5. Hyvä	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**12 PELTOLANTIE 2**
Perustiedot	**Nimi:** Peltolantie 2 **Kaupunginosa:** 63 Viertola **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1968 arkkitehti Pauli Sulonen **Omistaja/ Omistajat**: Terassitalo Calypso Oy, 2-vaihe Tikkurilan kauppatalo Oy **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** ostoskeskus **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Keskustatoimintojen alue **Yleiskaava:** Keskustatoimintojen aluetta C **Asemakaava:** K, Liike- ja toimistorakennusten korttelialue; 8260 k-m2 Peltolantorin eteläreunassa 2400 k-2 käyttämättä **Asemakaavanmuutos:** Tikkurilan keskustan kaavarunkotyö 062600
Kuvaus	Peltolantien ja Talvikkitien kulmassa sijaitseva ostoskeskus kuuluu Tikkurilan kävelykeskustan liiketiloihin. Ostoskeskuksen rakennutti Tikkurilan työväenyhdistys ja se on rakennettu entisen työväentalon paikalle. Näin ollen rakennus liittyy kiinteästi alueellisen työväenyhdistyksen historiaan. Liikerakennus on saman arkkitehdin suunnittelema, kuin vastakkaisessa kulmassa sijaitseva Tikkuraitti 17 liikerakennus. Alun perin nämä rakennukset ovat olleet yhteneväisiä myös materiaaliensa puolesta. Peltolantie 2 rakennus on pohjamuodoltaan U:n muotoinen. Pääjulkisivut avautuvat Peltolantien lisäksi Talvikkitielle, joka on alueen yksi pääväylistä ja ostoskeskus on näin ollen keskeisellä paikalla. Peltolantieltä rakennus avautuu sisäpihalla olevalle torille, jonne noustaan portaikkoa pitkin. Torilta pääsee porttikäytävän kautta myös Talvikkitielle. Alun perin käytävä on jatkunut länteen Peltolantorin suuntaan mahdollistaen näköyhteyden koko rakennuksen läpi. 1980-luvulla Länsipuolelle rakennettu lisärakennus on kuitenkin peittänyt tämän yhteyden. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 4** KOHTEEN RAKENNUSHISTORIALLINEN MERKITYS ON VÄHÄINEN. luonnehdinta: • Peltolantori 2:n ensimmäinen vaihe edustaa Tikkurilan kävelykeskustan vanhinta kerrostumaa. • Ostoskeskuksen 1960-luvulla rakennettua osaa on myöhemmin laajennettu ja ratkaisevasti muutettu niin pintamateriaalien kuin rakenteellisten yksityiskohtienkin osalta.

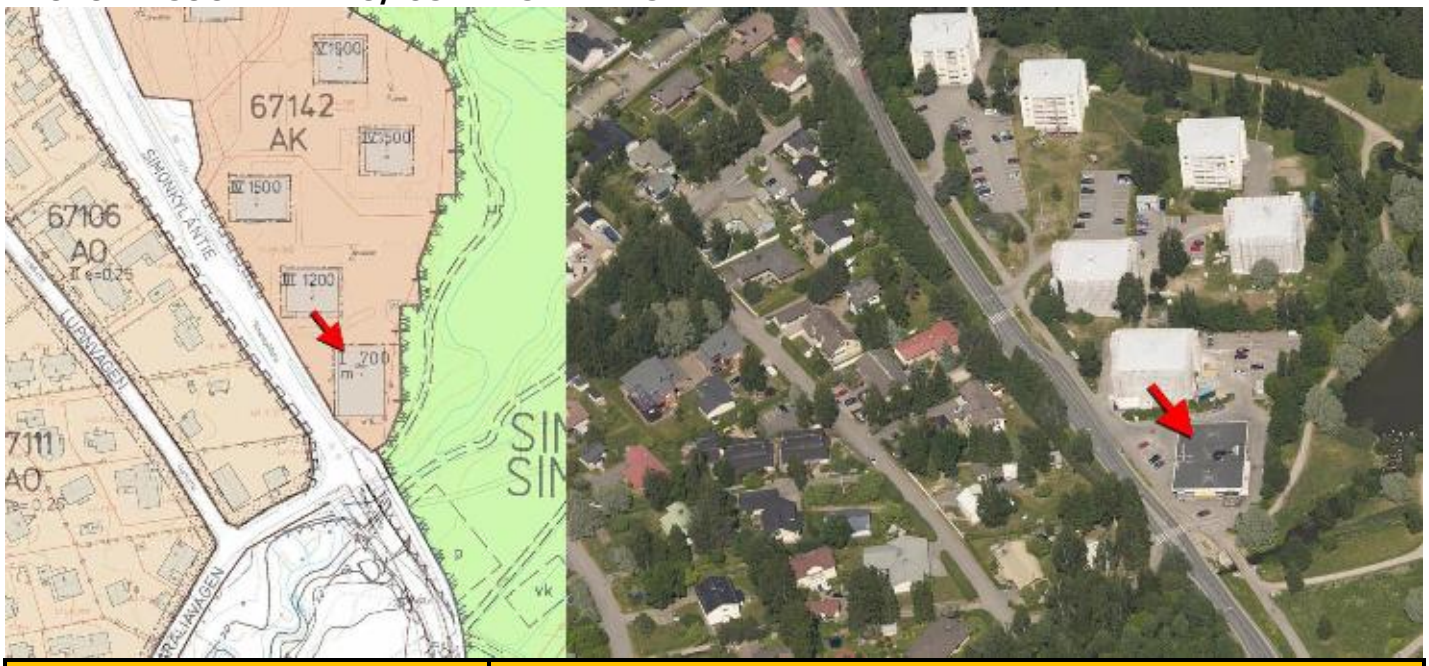
	• Rakennuksen myöhempien muutosten myötä 1960-luvun arkkitehtuuri on väistynyt tavanomaisen 1980-luvun lopun arkkitehtuurin tieltä.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**B –kohde** B-kohteet ovat A-kohteita vähemmän merkittäviä, mutta niistäkin on olemassa inventointitietoa.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	• Tikkurilan keskusta-alueen liiketilojen inventointi, 11.7.2007, Dennis Söderholm: kaupat ja palvelut eritelty tarkemmin; asema kaupallisiin vyöhykkeisiin nähden. • Tikkurilan kehityskuva 2006: muutospaineita, korjattavaa ympäristöä. • Tikkurilan keskustan kaavarunkotyö 062600
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Kokonaisuus ei ole kaupunkikuvaltaan eikä toiminnoiltaan hyvä. Uudisrakentaminen tehostaisi ja mahdollisesti lisäisi palvelua ja kohottaisi kaupunkikuvaa sekä parantaisi liittymistä ympäristöön. Rakennuksen huonekorkeus on matala, mikä vaikeuttaa tilojen käyttöä. Tikkurilan kaupallinen akseli on tällä hetkellä Tikkuraitti, jonka läntisenä päänä tämä alue on. Torin siirtyessä ja asemakeskuksen valmistuessa kaupallista toimintoa siirtyy idemmäksi, jolloin tämän akselin länsipäässä sijaitsevan kiinteistön kehittäminen nousee tärkeäksi. aluearkkitehti Asta Tirkkonen 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen) Kehittämissuositus: Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa vaatimaton, V. Alkuperäisyys: Uusi rakennusosa ja sen yhteydessä tehty vanhan osan saneeraus on muuttanut Peltolantie 2 liikerakennuksen luonnetta ratkaisevasti. Muun muassa rakennusajankohdalle tyypillinen kalkkihiekkatiilipinnoitus on vaihdettu uuden rakennusosan mukaiseen keltaiseen tiilielementtipinnoitukseen. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. Rakennusten ominaisuusluokat 1. Huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys ovat vaarantuneet 2. Heikko, tilanne huononee, ei taloudellisteknisesti korjattavissa 3. Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia 4. Tyydyttävä, tilanne vakaa 5. Hyvä	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





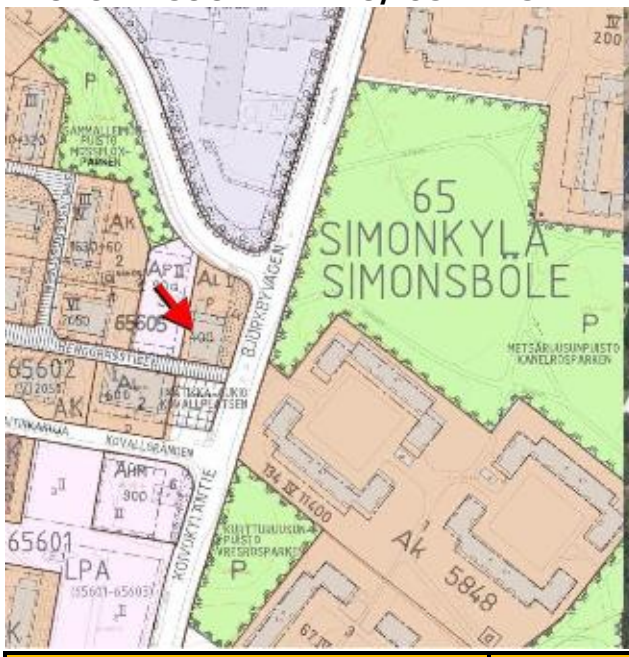
Nykytila	**13 TIKKURAITTI 17**
Perustiedot	**Nimi:** Tikkuraitti 17 **Kaupunginosa:** 61 Tikkurila **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1970 arkkitehti Pauli Sulonen **Omistaja/ Omistajat**: As. Oy Tikkurilan Asematie 17/ Isänn.tsto Jorma Leini Oy **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Liikerakennus, (tällä hetkellä 2 alun perin 4 liikehuoneistoa) **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Keskustatoimintojen alue **Yleiskaava:** Keskustatoimintojen aluetta C **Asemakaava:** ALK4, Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrosalojen korttelialue koko korttelin rakennusoikeus e= 0,6 n. 2922 k-m2 **Asemakaavanmuutos:** Tikkurilan keskustan kaavarunko, 062600
Kuvaus	Keskeisellä paikalla, Tikkuraitin länsipäädyssä, sijaitseva ostoskeskus on rakennettu yhdessä pohjoispuolisen asuinrakennuksen kanssa. Liikerakennuksen kahta porrasteista massaa yhdistää katettu käytävä, joka johtaa asuinrakennusten pihalle. Rakennus on mittakaavaltaa pieni ja se on suunniteltu palvelemaan paikallista asiakaskuntaa. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 2** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN ALUEELLISESTI MERKITTÄVÄ. ALUEELLA TARKOITETAAN TÄSSÄ VANTAAN KAUPUNKIA. RAKENNUS ON SUOJELTAVA. luonnehdinta: • Rakennus edustaa eheää ja laadukasta 1960-luvun ostoskeskusarkkitehtuuria. • Tikkuraitti 17 on kävelykadun ensimmäisiä toteutuneita rakennuksia. • Tikkuraitti 17:n julkisivulinjan porrastuminen ja matala räystäslinja ovat onnistuneita arkkitehtuuriaiheita, joita on käytetty myös Tikkuraitin uudempien rakennusten raittijulkisivuissa. • Rakennus liittyy hienovaraisesti samalla tontilla olevaan erillisen asuinkerrostalon pihapiiriin. • Rakennus on hyvin säilynyt.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A1 –kohde** Kohde on Vantaan rakennusperinnön kannalta (tai maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai kansainvälisesti) merkittävä. Tavoitteena on säilyttää kohde ja kunnostaa se alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja mahdollisesti palauttaen.

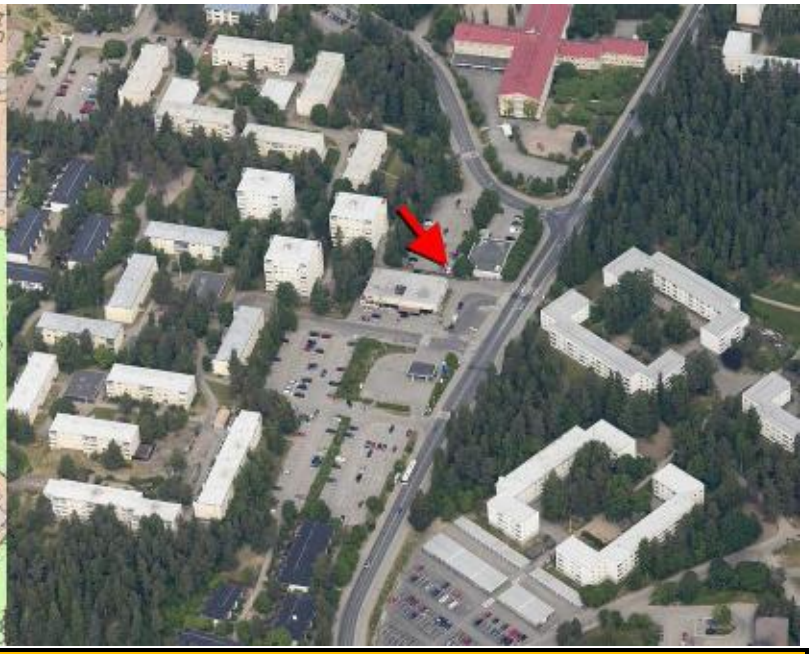
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	• Tikkurilan keskusta-alueen liiketilojen inventointi, 11.7.2007, Dennis Söderholm: kaupat ja palvelut eritelty tarkemmin; asema kaupallisiin vyöhykkeisiin nähden. • Tikkurilan keskustan kaavarunko, 062600
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Ympäristön muutosten seurauksena rakennus on jäänyt kaupunkirakenteessa irralliseksi jäänteeksi. Jos korttelin asuinrakentamista lähdetään uudistamaan, on paineita nostaa tehokkuutta myös Tikkuraitin varrella. Yksikerroksisena rakennus jää raitin eteläpuolisten korkeiden rakennusten varjoon eikä kykene luomaan paikkaa Tikkuraitin ja Talvikkitien risteykseen. aluearkkitehti Asta Tirkkonen 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen) Kehittämissuositus: Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa vaatimaton, V. Edustavuus: Kunnanarkkitehti Pauli Suhosen suunnittelemassa liikerakennuksessa on monia aikakauden liikerakennuksille tyypillisiä piirteitä: mataluus, tasakattoisuus, näyteikkunapintojen dominoivuus julkisivussa ja käytävässä, kalkkihiekkatiili, vaalea minerit -levyinen otsapinta, ulkoneva räystäs ja näkyvillä olevat rakenteet (betonipilarit ja liimapuupalkisto). Läpinäkyvyys ja pienimittakaavaisuus sitovat rakennuksen vielä 1960-lukuun, mutta esimerkiksi liimapuupalkistot yleistyivät vuosikymmenen vaihteessa. Alkuperäisyys: Rakennuksessa ilmenee alkuperäisiä materiaaleja ja siinä jatkuu alkuperäinen käyttö. Historiallinen todistusvoimaisuus: Liikekeskus on ensimmäinen Tikkuraitille rakennettu rakennus. Ympäristöarvot: Myöhemmin raitille on rakennettu liikerakennuksia, jotka eroavat liikekeskuksesta mittakaavallisesti. Talvikkitien ja Orvokkitien välissä on kuitenkin säilynyt materiaaleiltaan ja mittakaavaltaan yhtenäinen alue, joka muistuttaa Tikkurilan kävelykeskuksen synnyn historiasta. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. 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	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014



Nykytila	**14 RISTIPURON OSTOSKESKUS**
Perustiedot	**Nimi:** Ristipuron ostoskeskus, Simonkyläntie 11 **Kaupunginosa:** 67 Ruskeasanta **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1968 Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy, suunnitteluosasto / Jorma Lahti **Omistaja/ Omistajat**: Asunto Oy Tikkurilan Ristipuro **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Pieni liikerakennus **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Taajamatoimintojen alue **Yleiskaava:** A1 tehokas asuinalue **Asemakaava:** AK, alamerkintä m; Asuinkerrostalojen korttelialue, rakennusala, jolle saa sijoitttaa myymälän; myymälän rakennusoikeus 700 k-m2 **Asemakaavanmuutos:** -
Kuvaus	Matala tasakattoinen liikerakennus 1960-luvulta.
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 4** KOHTEEN RAKENNUSHISTORIALLINEN MERKITYS ON VÄHÄINEN. luonnehdinta: • Rakennus edustaa tavanomaista 1960-luvun lopun arkkitehtuuria. • Ostoskeskus kuuluu samaan kaavasommitelmaan viereisten asuinkerrostalojen kanssa. • Rakennus on hyvin säilynyt.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**B –kohde** B-kohteet ovat A-kohteita vähemmän merkittäviä, mutta niistäkin on olemassa inventointitietoa.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-

Muut	• Tikkurilan kehityskuva 2006: kehitettävää ympäristöä.
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Rakennus on aikakaudelleen tyypillinen matala lähiön liikerakennus asuinkerrostalojen vieressä. Sillä on kaupallista merkitystä asukkaiden lähipalveluna. aluearkkitehti Asta Tirkkonen 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Hyvin merkittävä (lähialuetta palveleva keskus, jonka purkaminen aiheuttaa aukon paikallisessa palvelurakenteessa) Kehittämissuositus: Ostoskeskus muodostaa merkittävimmän tai ainoan osan paikallisesta palvelutarjonnasta ja sen toimintaedellytykset tulee taata joko nykyisissä tai kiinteistölle kehitettävissä liiketiloissa yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa vaatimaton, V. Alueellinen tyypillisyys: Rakennus on tyypillinen suhteessa ympäröivään rakennuskantaan sekä rakennusaikakauteen. Edustavuus: Edustaa tavanomaista 1960-luvun lopun arkkitehtuuria. Ympäristöarvot: Kuuluu oleellisesti yhteen pohjoispuoleisten rakennusten kanssa niin suunnittelijan kuin ulkomuotonsa perusteella. Kaavasuunnittelu on harkittua siten, että ostoskeskus asettuu kiilamaisen tontin eteläkulmaan ja muut rakennukset nousevat pohjoiseen viuhkamaisesti ja kerroskorkeutta lisäten. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. 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	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**15 SIMONKALLION OSTOSKESKUS**
Perustiedot	**Nimi:** Simonkallion ostoskeskus, Maitikkakuja 1 ja Koivukyläntie 18 **Kaupunginosa:** 65 Simonkylä **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1971 ja 1978 Kulutusosuuskuntien Keskusliitto, arkkitehtiosasto / (pp1970: Ylihannu), pp1971: arkkitehti Paavo Lehtinen. pp1977: ATR Toimistot Oy/ V-P. Tuominen **Omistaja/ Omistajat**: Ensimmäinen:Simonkylän liikekiinteistö Oy/ kiinteistöpalvelu Vanamo Oy toinen vaihe: Kiinteistö Oy Vantaan Simonsampo/ Suomen Spar Oyj **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskus **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Taajamatoimintojen alue **Yleiskaava:** Keskustatoimintojen aluetta C **Asemakaava:** AL, Liikerakennusten korttelialue, I-vaihe 600 k-m2, II-vaihe 400 k-m2 **Asemakaavanmuutos:** -
Kuvaus	Muodostuu kahdesta eri rakennuksesta, joista ensimmäisenä on rakennettu Maitikkakujan varrella oleva rakennus. Rakennuksen pääjulkisivut avautuvat pohjois- ja länsipuolille. Länsipuolella, alueen pääkadun varrella, sijaitsee pieni torialue, joka jatkuu rakennuksen pohjoispuolitse kulkevana jalankulkuraittina. Rakennuksen julkisivua Maitikkakujan puolelta määrittää huoltoliikennealue. Rakennusten aikakauden tyypillinen sijoitteluratkaisu on hämärtynyt myöhemmin rakennetun Koivukyläntielle suuntautuvan liikerakennuksen takia; ensimmäisen rakennuksen pääjulkisivu on jäänyt ikään kuin takapihalle. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 3** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ. PAIKALLISUUDELLA TARKOITETAAN TÄSSÄ VANTAAN KAUPUNGINOSAA. luonnehdinta: • Ensimmäinen liikerakennus, Maitikkakuja 1, edustaa 1970-luvun alun tyypillistä ostoskeskusarkkitehtuuria. • Ensimmäisen liikerakennuksen, Maitikkakuja 1, yksinomaan jalankulkureitille avautuvat näyteikkunat ja auto- ja huoltoliikennealueille suunnatut muurimaiset seinäpinnat edustavat tyypillistä 1970-luvun liikenneratkaisua, jossa jalankulku ja auto-

	liikenne käsiteltiin toisistaan erillisinä. • Toinen liikerakennus, Koivukyläntie 18, on tavanomainen kaupallinen rakennus, joka liittyy ensimmäiseen osaan, Maitikkakuja 1, sijaintinsa ja kokonsa puolesta.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A2 –kohde** Kohde on lähiympäristön kannalta merkittävä.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	• Tikkurilan kehityskuva 2006: kehitettävää ympäristöä.
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Aikakaudelleen tyypillinen matala liikerakennus korkeiden asuinkerrostalojen vieressä. Ympäröivät laajat pysäköintikentät ja kylmä bensa-asema tekevät ympäristöstä väljän ja tilallisesti hahmottoman. Ei erityisiä kaupunkikuvallisia arvoja. Kaupan toimijat pohtivat alueen päivittäistavarakaupan verkostoa: minne kaupan tiloja sijoitetaan näillä tienoin? aluearkkitehti Asta Tirkkonen 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Kohtalainen (lähialuetta palveleva keskus, jonka vaikutuspiirissä sijaitsee vaihtoehtoisia palvelukeskittymiä) Kehittämissuositus: Ostoskeskus muodostaa tärkeän lisän paikallisessa palvelutarjonnassa. Ostoskeskuskiinteistöä kehitettäessä on liiketilojen riittävä määrä taattava lähialueella. yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa vaatimaton, V. <u>Edustavuus</u>: Niin Maitikkakujan kuin Koivukyläntien rakennukset ovat itsenäisinä tyypillisiä oman aikansa kaupallisen rakennuksen edustajia. Maitikkakujan rakennuksen tyypillisiä piirteitä on muun muassa valkoiset kalkkihiekkatiilijulkisivut ja paksu otsalista. Kuusi vuotta myöhemmin rakennettu Koivukyläntien varrella oleva rakennus yhdistyy edeltäjäänsä materiaalivalinnan ja massoittelun puolesta. <u>Historiallinen todistusvoimaisuus:</u> Rakennuksen suuntautuminen Koivukyläntien puolelle heikentää historiallista todistusvoimaisuutta kompaktikaupunki-ideologiaan liittyvästä kaupunkisuunnittelusta, jossa jalankulkuväylät on eriytetty muusta liikenteestä. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. Rakennusten ominaisuusluokat 1. Huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys ovat vaarantuneet 2. Heikko, tilanne huononee, ei taloudellisteknisesti korjattavissa 3. Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia 4. Tyydyttävä, tilanne vakaa 5. Hyvä	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**16 HIEKKAHARJUN OSTOSKESKUS**
Perustiedot	**Nimi:** Hiekkaharjun ostoskeskus, Haarikkotie 1 **Kaupunginosa:** 60 Hiekkaharju **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1969 Arkkitehtuuritoimisto Salonen-Ylinen / arkkitehti Erkki Kuoppamäki **Omistaja/ Omistajat**: Hiekkaharjun liikekeskus Oy/Fpm liikeisännöinti Oy **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskus **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Taajamatoimintojen alue **Yleiskaava:** Keskustatoimintojen aluetta C **Asemakaava:** KL, Liiikerakennusten korttelialue, 900 k-m2 **Asemakaavanmuutos:** Ei käynnissä, mutta aina välillä tunnusteluja asiasta käynnissä.
Kuvaus	Hiekkaharjun ostoskeskus on tasakattoinen rakennus, jonka otsapinta on suhteellisen kapea, jolloin sen alapuoliset rakenteet korostuvat. Paksut, lakatut liimapuupalkit ja niitä kannattavat pilarit, ovatkin ulkoasun määrittävin tekijä. Puurakenteet ovat etu- ja takajulkisivuilla eriytetty seinälinjasta, jolloin niiden asema korostuu. Pitkälle vedetyt räystäät yhä alleviivaavat kantavien rakenteiden merkitystä. Puumateriaalin käyttö jatkuu julkisivuissa ikkunoiden alapuolisissa umpiosissa, ikkunalasien listoituksessa sekä yhtenäisenä räystäslipan alapinnassa sisäkattoon. Rakennuksen erikoisuuksiin kuuluu eteläpuolisen levennetyn räystäsosan lävistävät kaksi koivua. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 1** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN KANSAINVÄLISESTI TAI VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ. luonnehdinta: • 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. • Rakennus on hyvin säilynyt. Kokonaisuutta häiritsevät pienet, suunnittelemattomat muutokset ovat palautettavissa.

Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A1 –kohde** Kohde on Vantaan rakennusperinnön kannalta (tai maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai kansainvälisesti) merkittävä.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	• Tikkurilan kehityskuva 2006: miellyttävää ympäristöä. • Kuntoarvio: Omistajat teettäneet, Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy 18.8.2011. Rakennuksessa huomattava korjausvaje. Omistajilla halu purkaa kohde ja korvata se yhdistetyllä asuin- ja liikerakennuksella.
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Merkittävä osa Hiekkaharjun alueellista historiaa. Ympäröivä maankäyttö tehostunut, osittain sen kautta on paineita tehostaa myös tämän tontin maankäyttöä. Sijainti on sopiva (lähialuetta palvelevalle) kaupalliselle toiminnalle, ympärillä on muitakin liiketiloja. Alueen ajallinen kerrostuneisuus tekee Talkootorista mielenkiintoisen ympäristön. aluearkkitehti Asta Tirkkonen 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen) Kehittämissuositus: Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa erittäin merkittävä, R1. <u>Edustavuus:</u> Rakennus edustaa muotokielen ja materiaalien käytön puolesta 1960-70 -lukujen ostoskeskuksille ominaisen liimapuuarkkitehtuurin viimeisteltyä parhaimmistoa. Rakennusosat on toteutettu huolellisesti. <u>Alkuperäisyys:</u> Rakennuksessa ilmenee alkuperäinen rakentamistapa ja alkuperäisiä rakennusosia on säilynyt hyvin. Rakennuksessa jatkuu alkuperäinen käyttö. <u>Rakennustaiteelliset arvot</u>: Arkkitehtonisesti edustava ja laadukkaasti toteutettu aikakautensa ihanteiden kuvaaja. Liimapuuarkkitehtuuri kertoo aikakauden rakennusteknisestä innovaatiosta. <u>Ympäristöarvot:</u> Sijaitsee keskeisellä paikalla Hiekkaharjun aseman välittömässä läheisyydessä ja Talkootorin laidalla. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. Rakennusten ominaisuusluokat 1. Huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys ovat vaarantuneet 2. Heikko, tilanne huononee, ei taloudellisteknisesti korjattavissa 3. Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia 4. Tyydyttävä, tilanne vakaa 5. Hyvä	**Ominaisuusluokka: 2 (heikko, tilanne heikkenee)** **Arvio tulevaisuuden näkymistä** • Toiminta haastavaa, yleinen riskitaso hyvin korkea. • Tilat soveltuvat huonosti tämän päivän toimintoihin. • Taloudellisesti kannattamaton, suojeltuna rakennuksena, ominaisuuksiltaan tyydyttävässä teknisessä kunnossa. lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**17 LIIKETALO VAKULA**
Perustiedot	**Nimi:** Liiketalo Vakula, Laurintie 145 **Kaupunginosa:** 73 Rekola **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1961 arkkitehti Dag Englund, 1971 arkkitehti Matti Koskinen **Omistaja/ Omistajat**: Kiinteistö Oy Laurintie 145 **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Pieni ostoskeskus **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Taajamatoimintojen aluetta **Yleiskaava:** Pientaloaluetta (A3) **Asemakaava:** Liikerakennusten korttelialuetta (KL), 1550 k-m^2 **Asemakaavanmuutos:** -
Kuvaus	Liiketalo Vakula on alun perin ollut ulkoasultaan tyypillinen 1960-luvun ostoskeskus. Myöhemmissä muutoksissa sen alkuperäinen luonne on muuttunut. Rakennuksen muuhun massaan verrattuna raskaan oloinen pulpettikatto määrittää nykyisin sen ulkoasua. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 3** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ. PAIKALLISUUDELLA TARKOITETAAN TÄSSÄ VANTAAN KAUPUNGINOSAA. luonnehdinta: • Rakennuksen vanhempi osa edustaa 1960-luvun alun eleetöntä ja horisontaalilinjoja korostavaa ostoskeskusarkkitehtuuria, jota 1970-luvun alun laajennusosassa on jatkettu lähes sellaisenaan. • Rakennuksen kattomuutos on muuttanut kokonaisuutta ratkaisevasti 1980-luvun lopussa.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A2 –kohde** Kohde on lähiympäristön kannalta merkittävä.

Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	-
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Rakennus on osa Rekolan keskustan useiden pienten liikerakennusten keskittymää. Koivukylän kehittyminen voi olla uhka. Liikerakennuksen toiminnallinen kehittäminen on mahdollista. Rakennus on yhdistettävissä itäpuoleiseen liikekiinteistöön. Laurintien alikulkutunneli on liikepaikkana kehittymisen edellytys. aluearkkitehti Vesa Karisalo 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen) Kehittämissuositus: Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa vaatimaton, V. <u>Edustavuus:</u> Ensimmäinen rakennusosa on tyypillinen rakennusaikakauden ostoskeskus kalkkikivipintoineen, suurine näyteikkunoineen ja julkisivusta eteenpäin työntyvine otsapintoineen. Näyteikkunat sijoittuivat alun perin sekä pohjoiselle että eteläiselle julkisivulle noudattaen läpinäkyvyydellään 1960-luvulla tyypillistä avoimuuden periaatetta. 1970-luvulla liiketalo sai laajennusosan, joka lisäsi rakennuksen pituutta, mutta näyteikkunat rakennettiin vain eteläsuuntaan. Tällöin tehdyssä muutoksessa rakennuksen luonne säilyi kuitenkin rakennusosiensa puolesta yhtenäisenä 1980-luvulla tehdyssä kattomuutoksessa rakennus menetti 1960- ja 1970-luvuille tyypillisen ostoskeskuksille ominaisen luonteen. Kattomassa näyttää matalan rakennuksen massaan suhteutettuna raskaalta. <u>Alkuperäisyys:</u> Rakennuksesta pystyy yhä hahmottamaan alkuperäistä tyyliä ja siinä on jäljellä alkuperäisiä materiaaleja. Alkuperäisarvot ovat heikentyneet myöhemmissä muutoksissa, etenkin 1980-luvun lopussa tehdyssä kattomuutoksessa saatiin aikaan suuri vahinko vaihtamalla tasakatto aumatuksi pulpettikatoksi. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. 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	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**18 REKOLANTIE 49**
Perustiedot	**Nimi:** Rekolantie 49 **Kaupunginosa:** 73 Rekola **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1964 arkkitehti G. Malmström (1964), arkkitehtitoimisto Pauli Halonen (1973 laajennus) **Omistaja/ Omistajat**: Fransen Toini Hilkka / Kuolinpesä Fransen Kalervo Ensio. Myyty asuntokäyttöön **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** on ollut ostoskeskus (tosin vähemmän kuin 5 liikettä) **Nykyinen käyttö:** asuinkäytössä
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Taajamatoimintojen aluetta **Yleiskaava:** Pientaloaluetta (A3) **Asemakaava:** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, e=0.30 **Asemakaavanmuutos:** -
Kuvaus	Asuinrakennukseksi muutettu entinen liikerakennus sijaitsee lähellä Rekolantien ja Laurintien risteystä, paikkaan, johon on keskittynyt Rekolan pientaloasuinalueen liikerakennuksia. Vuonna 1964 valmistuneessa rakennuksessa on ollut alun perin liiketilaa ja asunto. Yksikerroksisen ja tasakattoisen rakennuksen liiketiloihin oli kulku Rekolantien puolelta. Asuinhuoneisto sijoittui rakennuksen itäosaan. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 4** KOHTEEN RAKENNUSHISTORIALLINEN MERKITYS ON VÄHÄINEN. luonnehdinta: • Liikerakennuksen ja asunnon yhdistelmä edustaa siirtymävaihetta kyläkaupasta ostoskeskukseen. • Rakennuksen pohjaratkaisu on omaperäinen. • Rakennus on julkisivuarkkitehtuuriltaan melko tavanomainen. • Rakennus on hyvin säilynyt.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**B –kohde** B-kohteet ovat A-kohteita vähemmän merkittäviä, mutta niistäkin on olemassa inventointitietoa.

Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	-
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Osa Rekolan keskustan useiden pienten liikerakennusten keskittymää. Myyty asuntokäyttöön ja muutos tehty. aluearkkitehti Vesa Karisalo 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ei luokiteltu, koska ei enää liikerakennus. yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo kuva	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa vaatimaton, V. -Ei kuulu kohdejoukkoon Vanha myymälärakennus on muutettu asuinkäyttöön ja sen ulkoasu on muuttunut radikaalisti. Muutos on toteutettu niin, että rakennuksen historia ja alkuperäinen käyttötarkoitus näkyy rakennuksesta. Sen massoittelussa on noudatettu alkuperäistä muotokieltä ja vanhoja rakennusosia mm. myymälän ikkunat on säilytetty. Näin ollen rakennus, jossa liiketoiminta oli loppunut ja joka oli saavuttanut peruskorjausikänsä, on saanut uuden elämän. Huolellisen suunnittelun avulla rakennuksessa on toteutettu uudistus, jossa kulttuurin kerrostumat ovat yhä läsnä. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / **Arvio kohteen kunnosta ja korjaus-mahdollisuuksista.** 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	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**19 REKOLANTIE 53**
Perustiedot	**Nimi:** Rekolantie 53 / Laurintie 141 **Kaupunginosa:** 73 Rekola **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1984 arkkitehti Tapani Nironen (1918-2004) **Omistaja/ Omistajat**: Kiinteistö Oy Rekolan Liikekeskus / Eläkekassa Tapio **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskus (tosin vähemmän kuin 5 liikettä) **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Taajamatoimintojen aluetta **Yleiskaava:** Pientaloaluetta (A3) **Asemakaava:** Liikerakennusten korttelialuetta (KL), 1400 k-m^2 **Asemakaavanmuutos:** -
Kuvaus	Rekolantien ja Laurintien kulmassa sijaitseva myymälärakennus jakautuu massoittelultaan erikokoisiin rakennusosiin, jotka on sijoitettu tontille porrastetusti. Rakennuksen pääosio sijoittuu Rekolantien ja Laurintien kulmaan siten, että pääjulkisivu avautuu Rekolantien puolelle. Massoittelultaan tämä osa erottuu lopusta rakennuksesta muita korkeampana. Rakennus jatkuu Laurintien puolella kahden matalamman rakennuksen polveilevana massana. Rakennusosia yhdistää vaakalista, joka korkeamman osan kohdalla asettuu otsapinnan ja näyteikkunajulkisivun väliin. Matalammissa rakennuksen osissa lista on itsessään otsapintana, jonka yläpuolella kulkee vain kapea räystäslista. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 4** KOHTEEN RAKENNUSHISTORIALLINEN MERKITYS ON VÄHÄINEN. luonnehdinta: • Liikerakennus muodostuu kahdesta keskenään epäsuhtaisesta osasta. • Rakennus on melko hyvin säilynyt.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**B –kohde** B-kohteet ovat A-kohteita vähemmän merkittäviä, mutta niistäkin on olemassa inventointitietoa.

Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	-
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Osa Rekolan keskustan useiden pienten liikerakennusten keskittymää. Hyvä sijainti. Toiminnallisesti kehitettävissä. Laajennusvaraa ei ole. aluearkkitehti Vesa Karisalo 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Kohtalainen (lähialuetta palveleva keskus, jonka vaikutuspiirissä sijaitsee vaihtoehtoisia palvelukeskittymiä) Kehittämissuositus: Ostoskeskus muodostaa tärkeän lisän paikallisessa palvelutarjonnassa. Ostoskeskuskiinteistöä kehitettäessä on liiketilojen riittävä määrä taattava lähialueella yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa vaatimaton, V. Rakennuksen nuoresta iästä johtuen kulttuurihistoriallinen arvottaminen on kesken ja vaatii pidemmän aikaperspektiivin. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. 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	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**20 RAUTKALLIONKATU 3**
Perustiedot	**Nimi:** Rautkallionkatu 3 **Kaupunginosa:** 74 Havukoski **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1975 OTK arkkitehtiosasto (Kulutusosuuskuntien keskusliitto) / J. Ylihannu, Raimo Puronen **Omistaja/ Omistajat**: Koivukylän Liikekiinteistöt Oy **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskus (tosin alle 5 liikettä) **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Keskustatoimintojen aluetta / Taajamatoimintojen aluetta, Sijoittuu Uudenmaan maakuntakaavan arvokkaat kulttuuriympäristöt –alueelle 2012 **Yleiskaava:** Tehokasta asuntoaluetta (A1) **Asemakaava:** Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Korttelialueelle saa sijoittaa julkisten palvelujen tiloja. **Asemakaavanmuutos:** -
Kuvaus	Rautkallionkadun ostoskeskus kuuluu oleellisena osana kulttuurihistoriallisesti merkittävään Koivukylä- Havukoski lähiöalueeseen. Se sijoittuu tämän laajan kompaktikaupunki ideologian mukaisesti suunnitellun lähiökokonaisuuden Havukosken puolelle toteutuneeseen osaan, Rautkallion selänteelle. Suhde ympäröivään rakennuskantaan on selvä lähestyttäessä ostoskeskusta alueen pääkadun Kytötien puolelta. Rakennuksen suunnittelussa on huomioitu maan muoto siten, että se on länsipuolelta nostettu pilareiden varaan. Näin itäpääty on saatu samaan tasoon kävelykannen kanssa, jossa myös asuintalot asettuvat ruutukaavan määrittämiin korttelimuodostelmiin. Saumaton liittyminen kävelemällä asuinrakennusten, liikenneyhteyksien ja ostospaikkojen välillä toteutuu kompaktikaupungin ideologian mukaisesti. Ostoskeskus sijoittuu kävelyreitin varrelle, josta on kulku Kytötien yli juna-asemalle. Autot ovat ohjattu erilleen alemmalle tasolle. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 3** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ. PAIKALLISUUDELLA TARKOITETAAN TÄSSÄ VANTAAN KAUPUNGINOSAA. luonnehdinta: • Rakennus edustaa 1970-luvun alun umpinaista betoniarkkitehtuuria. • Rakennus liittyy saumattomasti Havukosken asuinalueelta asemalle johtavaan betonirakenteiseen kevyen liikenteen siltaan. • Rakennus on osa Havukosken asemakaavallista sommitelmaa. Havukoski on kult-

	tuurihistoriallisesti merkittävä tiiviin lähiörakentamisen esimerkki. • Rakennus on hyvin säilynyt.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A2 –kohde** Kohde on lähiympäristön kannalta merkittävä.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	-
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Perinteinen sijainti lähiörakenteessa. Vaikeasti kehitettävissä muuhun käyttöön kuin liike- tai yleisenä tilana. aluearkkitehti Vesa Karisalo 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen) Kehittämissuositus: Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa merkittävä, R2. Alueellinen tyypillisyys: Osa Koivukylä-Havukoski -lähiökokonaisuutta, joka on edustava esimerkki kompaktikaupunki-ideologiaan liittyvästä kaupunkisuunnittelusta. Edustavuus: Rautkallionkadun ostoskeskus edustaa runsaine umpipintoineen 1970-luvun yksinkertaista betoniarkkitehtuuria. Näyteikkunat ja niiden yläpuolella oleva voimakas räystäs sijoittuvat rakennuksen pohjoiselle julkisivulle. Rakennuksen itäpuolisessa päädyssä sijaitsee pienempi rakennusmassa, jonka valkoiseksi maalattu pinta ja musta otsalistoitus kuuluvat tyypilliseen aikakauden ostoskeskusrakentamiseen. Alkuperäisyys: Kohteessa ilmenee alkuperäinen arkkitehtuuri ja tyyli. Rakennusosia säilynyt alkuperäisenä. Historiallinen todistusvoimaisuus: Kohteella on merkitystä historiallisen ilmiön (lähiöistyminen ja sen kehittyminen 70-luvulla kompaktikaupunki-ideologian mukaiseksi) todisteena. Ympäristöarvot: Kaupunkikuvallisesti merkittävä osa kokonaisuutta. Sijaitsee keskeisellä kulkuväylällä. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. Rakennusten ominaisuusluokat 1. Huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys ovat vaarantuneet 2. Heikko, tilanne huononee, ei taloudellisteknisesti korjattavissa 3. Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia 4. Tyydyttävä, tilanne vakaa 5. Hyvä	**Ominaisuusluokka: 1 (huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys vaarantuneet)** **Arvio tulevaisuuden näkymistä** • Toiminta haastavaa, yleinen riskitaso hyvin korkea. lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**21 KOIVUTORI**
Perustiedot	**Nimi:** Koivutori, Kytötie 12 **Kaupunginosa:** 74 Havukoski **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1981 Arkkitehtitoimisto Järvinen-Valjakka/ arkkitehdit Eero Valjakka ja Aarno Passoja (ARK 6/1982) **Omistaja/ Omistajat**: Hakopolun liikekiinteistöt Oy / useita osakkaita, mm. Vantaan kaupunki **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskus **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Keskustatoimintojen aluetta C Sijoittuu Uudenmaan maakuntakaavan arvokkaat kulttuuriympäristöt –alueelle 2012 **Yleiskaava:** Keskustatoimintojen aluetta C **Asemakaava:** Liikerakennusten korttelialuetta (AL^{16}), Rakennusoikeus 3500 k-m^2 **Asemakaavanmuutos:** vireillä asemakaavan muutos nro 002114
Kuvaus	Koivutorin ostoskeskus sijoittuu aivan Koivukylän aseman viereen, johon avautuu liikerakennuksen keskeinen tila - tori. Koivutorin liikekeskuksen rakennukset ovat ryhmitelty torin kolmelle sivulle. Pohjoisella reunalla ovat vanhustentalo ja pulpettikattoinen sivurakennus. Kytötien varrella olevan rakennuksen keskellä on torniaihe, joka jakaa rakennusmassan kahtia. Etelälaidalla rakennuksen pulpettikatto luo yhdessä pohjoisen vastinparinsa ja torin portaiden kanssa amfiteatterimaisen tunnelman torille. Punatiilisen liikerakennusten arkkitehtuuria koristaa runsas detaljiikka, muun muassa erilaiset portaikot. Torilla on portaita kaksin kappalein, joista toiset on porttiaiheiden kanssa hierarkkisesti ylempänä ja muodostaa pääkulkuyhteyden Havukosken asuinalueelle. Kolmannet portaat sijoittuvat ostoskeskusrakennuksen eteläpuolelle, josta ne laskeutuvat mutkitellen alas laakson pohjalle, Koivukylän puistotielle. Maantieteellisesti Koivutori sijoittuu selänteiden ympäröimään laaksoon, joten monet eri tasot kulkuyhteyksissä ovat luontevia maaston muodot huomioon ottaen. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	Kohdetta ei tässä selvityksessä arvoteta.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979:	ei luokiteltu (mikäli kohteeseen suunnitellaan muutoksia tai harkitaan sen purkamista, on se tutkittava tarkemmin ,museo huom.)

A1/A2/B/ei luokiteltu	
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	• Koivukylän kehittämisprojekti / Kaupalliset kehittämismahdollisuudet v. 2003
Muut	• Koivukylän keskusta / Kaavatarkastelu v. 2009
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Koivukylän ydinkeskustaa aivan aseman vieressä. Muodostaa vastapainon radan länsipuolen Citymarket-keskukselle. Kehittämishanke vireillä osana suurempaa kokonaisuutta. aluearkkitehti Vesa Karisalo 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen) Kehittämissuositus: Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa merkittävä, R2. Edustavuus: Edustava esimerkki 80-luvun postmodernista suunnittelusta. Liikekeskuksen ulkonäköä leimaavia piirteitä ovat julkisivujen punatiilen lisäksi sen runsaat portaikot ja terasoinnit. Portaita on kaksin kappalein Koivutorin keskellä. Detaljiikkaa on runsasta (portit, torni, katokset, vesiaihe). Alkuperäisyys: Arvot heikentyneet jonkin verran muutostöissä, mutta alkuperäiset ideat vielä hyvin hahmotettavissa. Alkuperäinen käyttö jatkuu. Ympäristöarvo: Koivutorin ostoskeskus on suunniteltu siten, että sen pääasiallinen avautumissuunta on juna-aseman suuntaan. Koivutori, nimensä mukaisesti, pitää sisällänsä torin, joka on keskeinen osa liikekeskusta. Tori on jalankulun ja ihmisten kohtaamisen näkökulmasta heijastuma kompaktikaupunki ihanteesta, jonka mukaisesti ympäristön edellisen vuosikymmenen rakennukset ovat rakennettu. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. 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	**Ominaisuusluokka: 3 (Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia)** **Arvio tulevaisuuden näkymistä** • lähitulevaisuudessa peruskorjauksen tarpeessa • asialliset tilat • julkisivurakennetta lukuun ottamatta riskitaso hallinnassa lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**22 MERIKOTKANTIE 1**
Perustiedot	**Nimi:** Merikotkantie 1 **Kaupunginosa:** 81 Korso **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1961 arkkitehti Erik Anderson **Omistaja/ Omistajat**: Korson ostoskeskus Oy **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskus (tosin vähemmän kuin 5 liikettä) **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Keskustatoimintojen aluetta **Yleiskaava:** Keskustatoimintojen aluetta (C) **Asemakaava:** Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), 850 k-m^2 **Asemakaavanmuutos:** Ei kaavatyönä, mutta Korson keskusta-aluetta muutoin kyllä suunnitellaan.
Kuvaus	Pienimittakaavainen Merikotkantie 1:n ostoskeskus kuuluu ensimmäisiin Vantaan ostoskeskuksiin. Sen rakentaminen ajoittuu samoihin aikoihin, kuin Korson kirkon ja siihen liittyvän liikerakennuksen rakentaminen. Ostoskeskus muodostaakin Merikotkantien toiselle puolelle sijoittuvan kirkon liikerakennuksen kanssa mittakaavallisesti yhtenäisen parin. Merikotkantie 1 kuuluu tärkeänä osana Korson keskustan 1960–70-lukujen liiketalojen muodostamaan kokonaisuuteen, jotka yhteisesti viestivät rakennusaikakauden vallinnutta tulevaisuudenuskoa tämän asemayhdyskunnan kasvusta ja menestyksestä. Liikerakennuksen pohjamuoto polveilee käyttötarkoituksen mukaisesti. Pohjoispäädyssä on liiketilojen lisäksi kaksi asuinhuoneistoa, joiden pihan ympärille rakennukset ryhmittyvät. Asunnot ovat osittain kaksikerroksisia. Itäpuoleinen rakennusmassa jatkuu etelään muodostaen pohjoispäädyn rakennusten kanssa kadun varteen pienen aukion, johon muodostuu kauppojen näyteikkunoiden määrittelemät pääjulkisivut. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 2** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN ALUEELLISESTI MERKITTÄVÄ. ALUEELLA TARKOITETAAN TÄSSÄ VANTAAN KAUPUNKIA. luonnehdinta: • Liikerakennus edustaa siirtymävaihetta kyläkaupasta ostoskeskuksiin. • Rakennuksen eriluonteiset julkisivut, sisäpiha ja edustan pieni tori muodostavat pienimittakaavaista ja miellyttävää lähiympäristöä. • Liiketilojen ja asumisen yhdistämisestä muodostuu toiminnaltaan omintakeinen ja arkkitehtuuriltaan monipuolinen kokonaisuus. • Liikerakennus on osa kaupunkikuvallisesti eheää 1960-luvun ostoskeskusryhmittymää Korsonpolun varrella. • Rakennus on melko hyvin säilynyt.

Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A1 –kohde** Kohde on Vantaan rakennusperinnön kannalta (tai maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai kansainvälisesti) merkittävä.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	-
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Alueella monia kehityssuuntia joista vielä ei kohteen kannalta lopullista ratkaisua ole. Suosittelen säästettäväksi jos alueen kokonaissuunnitelma sen sietää. Korson keskustakilpailun tuloksena asia täsmentyy. aluearkkitehti Vesa Karisalo 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen) Kehittämissuositus: Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa merkittävä, R2. Harvinaisuus: Ensimmäisiä Vantaan ostoskeskuksista, yhdessä kirkon ja sen liikerakennuksen kanssa ainutlaatuinen yhdistelmä kirkollista ja kaupallista rakentamista. Alueellinen tyypillisyys: Korson keskustan modernit liikerakennukset muodostavat aikakaudesta kertovan ehjän ja pienimittakaavaisen kokonaisuuden. Edustavuus: Rakennuksessa käytetyt graafiset materiaalit kalkkihiekkatiili ja otsapinnan minerit -levytys (osittain muovinen poimulevy) ovat tyypillisiä 1960-luvun ostoskeskuksissa. Myös muodon selkeys, yksityiskohtien niukkuus, korostetut vaakalinjat, vähäeleisyys ja tasakattoisuus ovat aikakaudelle tyypillisiä. Rakennus edustaa hyvin arkkitehtuurin modernismia. Alkuperäisyys: Kohteessa jatkuu alkuperäinen käyttö, materiaalien ja arkkitehtuurinsa puolesta rakennus on melko hyvin säilynyt. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. Rakennusten ominaisuusluokat 1. Huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys ovat vaarantuneet 2. Heikko, tilanne huononee, ei taloudellisteknisesti korjattavissa 3. Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia 4. Tyydyttävä, tilanne vakaa 5. Hyvä	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**23 KORSONPOLKU 4**
Perustiedot	**Nimi:** Korsonpolku 4 **Kaupunginosa:** 81 Korso **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1965 arkkitehdit Eija-Leena ja Elja Airaksinen **Omistaja/ Omistajat**: Omistaja: Kuolinpesä Saari Konsta Ilmari vuokralainen: Korson Myyntikeskus Oy/Consult Lady Oy **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskus **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Keskustatoimintojen aluetta **Yleiskaava:** Keskustatoimintojen aluetta C **Asemakaava:** Osaksi Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) ja osaksi Henkilöliikenneterminaalin korttelialuetta (LHA). 1200 k-m^2 **Asemakaavanmuutos:** Ei kaavatyönä, mutta Korson keskusta-aluetta muutoin kyllä suunnitellaan.
Kuvaus	Korsonpolku 4 ostoskeskus kuuluu yhtenä osana Korson keskustan modernien liiketalojen kokonaisuuteen. Alueen erityisyys muodostuu pienestä liikerakennusten yhteneväisestä ulkoasusta ja pienimittakaavaisuudesta. Korsonpolku 4 asettuu tähän kokonaisuuteen nähden keskeiselle paikalle. Rakennuksen ulkojulkisivut ovat ryhmitelty räystäslistan avulla osittain kahteen osaan. Osittain rakennus on yksikerroksinen. Räystään alapuolella on näyteikkunapinta, joka kiertää rakennuksen pääjulkisivut. L:n muotoisen rakennuksen pohjoissiipi on kaksikerroksinen. Tässä rakennuksen osassa räystäslistan yläpuolella olevat nauhaikkunoiden ja valkoisten umpipintojen vaihtelu luo toisiinsa nähden harkitun kontrastin. Vastakkain ovat avoin ja suljettu rakenne, kevyet ja raskaat rakennusosat sekä graafisen valkoisen ja mustan selkeiden linjojen luomat visuaaliset yksityiskohdat. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 2** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN ALUEELLISESTI MERKITTÄVÄ. ALUEELLA TARKOITETAAN TÄSSÄ VANTAAN KAUPUNKIA. luonnehdinta: • Edustaa onnistuneesti 1960-luvun alun eleetöntä ja horisontaalilinjoja korostavaa ostoskeskusarkkitehtuuria. Rakennuksen suunnittelu ja toteutus ovat seuranneet toisiaan vaivattoman oloisesti. • Rakennus on tyylipuhdas esimerkki 1960-luvun alun ostoskeskuksesta. • Liikerakennus on osa kaupunkikuvallisesti eheää 1960-luvun ostoskeskusryhmit-

	tymää Korsonpolun varrella. • Liikerakennus toimii Korsonpolun itäisenä päätteenä. • Rakennus on hyvin säilynyt.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A1 –kohde** Kohde on Vantaan rakennusperinnön kannalta (tai maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai kansainvälisesti) merkittävä.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	-
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennus purettaisiin, jotta uusi joukkoliikenneterminaali voitaisiin rakentaa. Terminaalin sijoitusvaihtoehtoja on tutkittu runsaasti, mutta tämä on todettu parhaaksi. Terminaalin rakentamiseen tähtääviä toimenpiteitä, kuten maanhankintaa kaupungille yms. ei ole vielä tehty. Kohteen kaupallinen kehittäminen on mahdollista kokonaisuuden osana jos terminaalin hyvä toiminta ratkaistaan jollain muulla hyväksyttävällä tavalla. Siinäkään tapauksessa rakennus ei todennäköisesti säily. aluearkkitehti Vesa Karisalo 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen) Kehittämissuositus: Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa vaatimaton, V. Tyypillisyys: Korson keskustan modernit liikerakennukset muodostavat aikakaudesta kertovan ehjän ja pienimittakaavaisen kokonaisuuden. Edustavuus: Rakennus edustaa julkisivuiltaan puhdaslinjaista modernismia. Alkuperäisyys: Rakennus päällisin puolin tarkasteltuna sen verran huonossa kunnossa, että alkuperäisarvot materiaalien suhteen heikentyneet. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. 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	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**24 KORSONTIE 7**
Perustiedot	**Nimi:** Korsontie 7 **Kaupunginosa:** 81 Korso **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1967 arkkitehdit Eija-Leena ja Elja Airaksinen **Omistaja/ Omistajat**: Edlund Varpu myynyt liiketilojen vuokraajille. **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskus **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Keskustatoimintojen aluetta **Yleiskaava:** Keskustatoimintojen aluetta (C) **Asemakaava:** Liikerakennusten korttelialuetta, jossa liike- ja työhuonetiloja saa sijoittaa kellarikerrokseen (AL^5). 2000 k-m^2. **Asemakaavanmuutos:** Ei kaavatyönä, mutta Korson keskusta-aluetta muutoin kyllä suunnitellaan.
Kuvaus	Korsonpolku 7:n liikerakennuksen on suunnitellut sama arkkitehtipari, kuin kolme vuotta aikaisemmin valmistuneen Korsontie 4:n liikerakennuksen. Nämä kaksi liikerakennusta kuuluu modernilta ilmeeltään yhteen niin toistensa kuin muiden ympäristön saman aikakauden liikerakennusten kanssa. Korsontien 7 liikerakennuksen suunnittelussa maaston muotoja on käytetty hyväksi siten, että ostoskeskuksen huoltoliikenne on ohjattu kauppakeskuksen alle rakennuksen eteläpuolelta mäen pohjasta. Samaa ideaa on käytetty vieressä Korson kirkon yhteyteen rakennetussa liikerakennuksessa. Tämä järjestely on osittain mahdollistanut keskustan ja etenkin Korsonpolun liikekeskuksia yhdistävän jalankulkureitistön synnyn. Korsontie 7 liikerakennukselle se taas on mahdollistanut vapaan avautumisen kaikkiin ilmansuuntiin. Alun perin kaksi katetulla käytävällä yhdistettyä rakennusosaa sisältänyt ostoskeskus on tätä nykyä yhdistetty yhdeksi rakennukseksi. Korsontien puoleinen julkisivu on alun perin tarkoitettu takasivuksi, mutta liikennejärjestelyjen muututtua se on saanut enemmän painoarvoa jättäen pohjoisen porrastetun julkisivun taka-alalle. Rakennuksen vapaa avautuminen eri ilmansuuntiin on ollut apuna muutosten vaikutusten vähentämisessä. Kävelijöiden näkökulmasta Korsonpolku on keskeisempi väylä ja siihen nähden porrastettu ja terassoitu pohjoissivu on säilyttänyt arvonsa. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 2** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN ALUEELLISESTI MERKITTÄVÄ. ALUEELLA TARKOITETAAN TÄSSÄ VANTAAN KAUPUNKIA. luonnehdinta: • 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. • Liikerakennus toimii Korsonpolun läntisenä päätteenä. • Liikerakennuksen hienovarainen huoltokujajärjestely mahdollistaa avautumisen kaikkiin suuntiin. • Rakennus on melko hyvin säilynyt. Sisäkäytävän poistaminen on latistanut rakennuksen arkkitehtonista vaikutelmaa.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A1 –kohde** Kohde on Vantaan rakennusperinnön kannalta (tai maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai kansainvälisesti) merkittävä.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	-
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Toimijoiden ostettua kiinteistön jatkuvaa käyttöä varten on sen säilyttäminen mahdollista ja tavoiteltavaakin. Länsipuolella oleva asuinkiinteistön tulevaisuus täytyy ratkaista erillisenä hankkeena. Liittyy kokonaisuuteen osana vanhaa Korson keskustarakennetta. aluearkkitehti Vesa Karisalo 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen) Kehittämissuositus: Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa merkittävä, R2. Tyypillisyys: Korson keskustan modernit liikerakennukset muodostavat aikakaudesta kertovan ehjän ja pienimittakaavaisen kokonaisuuden. Edustavuus: tyypillinen 1960-luvun moderni ostoskeskus (graafisuus, massoittelun selkeys, yksityiskohtien niukkuus, korostetut vaakalinjat, vähäeleisyys ja tasakattoisuus). Alkuperäisyys: Kohteessa jatkuu alkuperäinen käyttö, materiaalien ja arkkitehtuurinsa puolesta rakennus on melko hyvin säilynyt. Liikennejärjestelyt on hieman hämärtänyt alkuperäistä sijoitusratkaisua. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. Rakennusten ominaisuusluokat 1. Huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys ovat vaarantuneet 2. Heikko, tilanne huononee, ei taloudellisteknisesti korjattavissa 3. Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia 4. Tyydyttävä, tilanne vakaa 5. Hyvä	**Ominaisuusluokka: 3 (välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia)** **Arvio tulevaisuuden näkymistä_** • Varsin toimivat tilajärjestelyt, pääkerroksessa kunnollinen huonekorkeus. Kohtuullinen liikepaikka. • Riskit hallinnassa. Ylläpidettävissä ominaisuuksiltaan tyydyttävässä teknisessä kunnossa. lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**25 KORSONTIE 14**
Perustiedot	**Nimi:** Korsontie 14 **Kaupunginosa:** 81 Korso **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1975 arkkitehti Pekka Viitanen **Omistaja/ Omistajat**: Vantaan kaupunki **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ei kumpikaan **Nykyinen käyttö:** ei enää liikerakennus
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Taajamatoimintojen aluetta **Yleiskaava:** Lähivirkistysaluetta (VL) **Asemakaava:** Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). n. 1086 k-m^2. **Asemakaavanmuutos:** Ei kaavatyönä, mutta Korson keskusta-aluetta muutoin kyllä suunnitellaan.
Kuvaus	Rakennuksen pääjulkisivut avautuvat pohjoiseen ja itään. Pohjoisessa rakennus on kaksikerroksinen siten, että alakerroksen korkeassa sokkelissa sijaitsevan liiketilan näyteikkunapinta jää alikulkusillan varjoon. Toinen kerros on rakennuksen pääkerros, jossa itäsuuntaan avautuvan pääjulkisivun näyteikkunapinta jatkuu yhtenäisenä pohjoisjulkisivun puolelle, jonne liiketilojen edusta muodostaa parvekkeenomaisen terassin. Pohjoispäädyssä huonekorkeus on suurempi kuin eteläpäädyssä johtuen porrastuksesta ja yhtenäisestä kattolinjasta. Rakennus on verhottu myöhemmässä vaiheessa vaalean sinisellä profiilipellillä, joka ei sovi muuten moderniin ja veistokselliseen ulkoasuun. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 2** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN ALUEELLISESTI MERKITTÄVÄ. ALUEELLA TARKOITETAAN TÄSSÄ VANTAAN KAUPUNKIA. luonnehdinta: • Ostoskeskus on omintakeinen ja paikoin veistoksellinen arkkitehtoninen teos. • Rakennusosat vaikuttavat tarkasti suunnitelluilta ja ne on toteutettu huolellisesti. • Rakennuksen edustan jalankulkualue terassointeineen on käsitelty ansiokkaasti. • Korsontien taso ja linjaus sekä alikulkujärjestelyt haittaavat niiden ja Rekolanojan uoman väliin jäävää tonttia ratkaisevasti. • Rakennus on melko hyvin säilynyt. Umpipintojen vaaleansiniseksi maalattu profiilipelti on latistanut rakennuksen arkkitehtonista vaikutelmaa.

Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A1 –kohde** Kohde on Vantaan rakennusperinnön kannalta (tai maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai kansainvälisesti) merkittävä.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	-
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus	Liikerakennuksena hankala sijainti ja irrallaan kaupunkirakenteesta. Keskustaa voisi avata keskuspuistoon päin muuttamalla tontti puistoalueeksi. Poistuva rakennus joka tapauksessa. aluearkkitehti Vesa Karisalo 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen) Kehittämissuositus: Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo 	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa vaatimaton, V. Alkuperäisyys: Heikentynyt vaalean sinisen aaltopeltiverhoilun myötä. Ympäristöarvot: 1970-luvun lopulla tehtiin Korson keskustassa uusi tielinjaus. Korsontie linjattiin kulkemaan liikekeskusta-alueen eteläpuolitse Rekolanojan ylityksen jälkeen. Korsonpolun risteyksen kohdalle muodostui solmukohta, joka rakennetun ympäristön kannalta jäi ongelmalliseksi. Muun muassa Korsontie 14:ssä sijaitseva liikerakennus jäi tielinjauksen puristukseen. Linjaus oli tiedossa jo rakennusvaiheessa. Jalankulku on ohjattu alikulkukäytäviin ja liikerakennus on jäänyt muun keskustarakenteen ulkopuolelle. Tienlinjauksen voidaan katsoa vähentävän rakennuksen arvoa suhteessa alueelliseen kontekstiin (Korson liikekeskustan modernit ostoskeskukset), johon rakennus ulkoasunsa puolesta kuuluisi. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. Rakennusten ominaisuusluokat 1. Huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys ovat vaarantuneet 2. Heikko, tilanne huononee, ei taloudellisteknisesti korjattavissa 3. Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia 4. Tyydyttävä, tilanne vakaa 5. Hyvä	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014

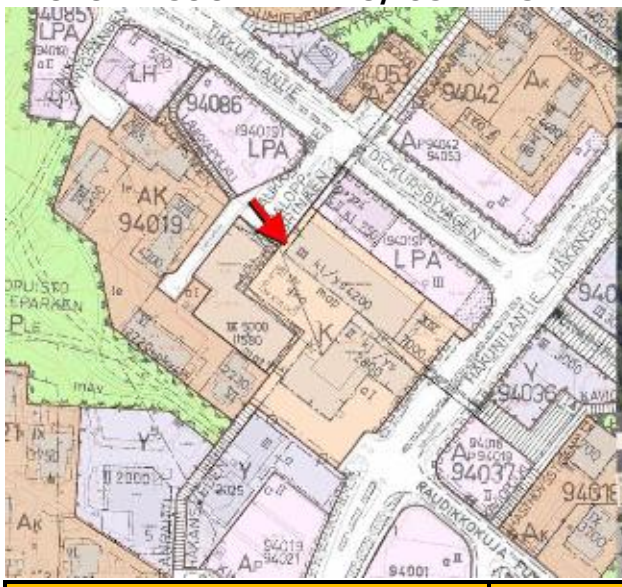




Nykytila	**26 MIKKOLAN OSTOSKESKUS**
Perustiedot	**Nimi:** Mikkolan ostoskeskus, Venuksentie 4 **Kaupunginosa:** 82 Mikkola **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1971 arkkitehti Ilmo Valjakka **Omistaja/ Omistajat**: Mikkolan Liikekiinteistö Oy omistus Malminniityntie 20 A 01350 VANTAA **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskus **Nykyinen käyttö:** Pääosin liikerakennuksena (kaksi päivittäistavarakauppaa, ravintola, seurakunnan kerhotila, kaupungin nuorisotila ja kuntosali)
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Taajamatoimintojen aluetta **Yleiskaava:** pieni c (keskustatoimintojen alakeskus) **Asemakaava:** Liikerakennusten korttelialue AL I 1500 kem (tontti 2). Samassa korttelissa tontilla 1 toteutunut päiväkotina (kaavassa) AL I 1500 kem. **Asemakaavanmuutos:** Alueella on vireillä asemakaavan muutos 002184 jossa ostarin viereinen asuinkortteli Marsinkuja 1 (VAV) täydennysrakennetaan tehokkaammalla asuinrakentamisella.
Kuvaus	Tämän aluerakentamiskohteen kaavasuunnittelusta vastasi sama arkkitehti, joka suunnitteli ostoskeskuksen ja useat alueen asuinrakennuksista. Alueella on aistittavissa ideoita vielä 1960-luvulla kaupunkisuunnittelussa vallitsevana olleesta metsäkaupunki aatteesta. Mikkolassa ollaan jo astumassa kohti teollisempaa ja monistamiseen perustuvaa 1970-lukua. Rakennusten pohja muodostuu neljästä neliöstä, jotka muodostavat yhdessä neliön, jonka keskellä kattamattomat kauppakujat risteävät. Rakennuskuutiot ovat keskenään lähes identtisiä. Alueen asemakaavassa toistuu neliöteema. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 1** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN KANSAINVÄLISESTI TAI VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ. luonnehdinta: • 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. • Rakennuksen suunnittelu on toteutunut johdonmukaisesti myös sisätiloissa. Sisätilat ovat etenkin lounaisimmassa nopassa hyvin säilyneet.

	• Ostoskeskus on osa Ilmo Valjakan suunnitteleman asuinalueen asemakaavallista kokonaisuutta. Ilmo Valjakka on suunnitellut alueen 34 lamelli- ja pistetaloa talousrakennuksineen. • Rakennus on hyvin säilynyt.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A1 –kohde** Kohde on Vantaan rakennusperinnön kannalta (tai maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai kansainvälisesti) merkittävä.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	• Mikkolan inventointi Mona Schalin, Kati Salonen 2009 • Mikkolan ideasuunnitelma 080800 (Vantaan kaupunki, Seppo Niva 2003) mm. ajatus viereisen Venuksentien muuttamisesta kevyelle liikenteelle tai joukkoliikennekaduksi.
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Asemakaavan ydin on kaksi ristikkäistä katua, jotka jakavat alueen neljään osaan. Rakennukset ovat asemoitu tiukkaan koordinaatistoon, joka viestii jo 70-luvun tehokkuusvaatimuksista. Lounaisessa lohkossa sijaitsevan ostoskeskuksen eteläpuolella sijaitsee Mikkolan koulu, joka tukee arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan ostoskeskusta. Ostoskeskus ja Mikkolan kerrostalot (III-IV -kerroksiset lamellitalot ja V-VI-kerroksiset pistetalot) muodostavat selkeän ja yhtenäisen kaupunkirakenteellisen kokonaisuuden. Arkkitehtuuri on 70-luvulle tyypillistä yksikertaista ja vähäeleistä, niukkuutta korostavaa. Viereinen Mikkolan ala-asteen koulu, Venuksentie 2 (1975 Simo Rautamäki) on arkkitehtuuriltaan samaa tyyliä kuin ostoskeskus ja kuuluu kokonaisuuteen. Lyyranpolulla sijaitsevassa Mikkolan koulun uudessa osassa on Mikkolan kirjasto, jonka toiminnan kaupunki on päättänyt lopettaa. Tila ei soveltune kaupalliseen käyttöön, mutta sen käyttöä pitäisi tutkia Mikkolan palveluita kehitettäessä. Ostoskeskuksen sijainti on kaupallisesti toimiva ja on siksi säilyttämisen arvoinen kokonaisuus. aluearkkitehti Vesa Karisalo 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Kohtalainen (lähialuetta palveleva keskus, jonka vaikutuspiirissä sijaitsee vaihtoehtoisia palvelukeskittymiä) Kehittämissuositus: Ostoskeskus muodostaa tärkeän lisän paikallisessa palvelutarjonnassa. Ostoskeskuskiinteistöä kehitettäessä on liiketilojen riittävä määrä taattava lähialueella yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa erittäin merkittävä, R1. <u>Harvinaisuus:</u> Toiminnallisena kokonaisuutena Mikkolan neljän nopan kaltaista ostoskeskusta ei ole toista Vantaan alueella. Ostoskeskus on harvinainen esimerkki rationalistisesta ja minimalistisesta moduuliarkkitehtuurista. <u>Alueellinen tyypillisyys:</u> Mikkolan ostoskeskus kuuluu oleellisesti Mikkolan asuin alueen kokonaisuuteen ja sen arvoa tulee punnita suhteessa tähän kokonaisuuteen ja sen rakentamisaikakauteen. Ostoskeskus jatkaa asemakaavan neliöteemaa omassa muodossaan. <u>Edustavuus</u>: Rakennuksissa heijastuu aikakaudelleen tyypilliset konstruktivistiset ideat siten, että rakenteita ja niiden liitoksia on korostettu yksityiskohtien muuten vähentyessä minimiin. Rakennukset ovat tasakattoisia ja räystäättömiä. Ulkojulkisivut on jaettu viiteen moduuliin, josta keskimmäinen on lasia. Muuten pinnat ovat umpinaisia. Kauppakujista itä-länsisuuntaan kulkeva on risteävää kujaa leveämpi ja sen

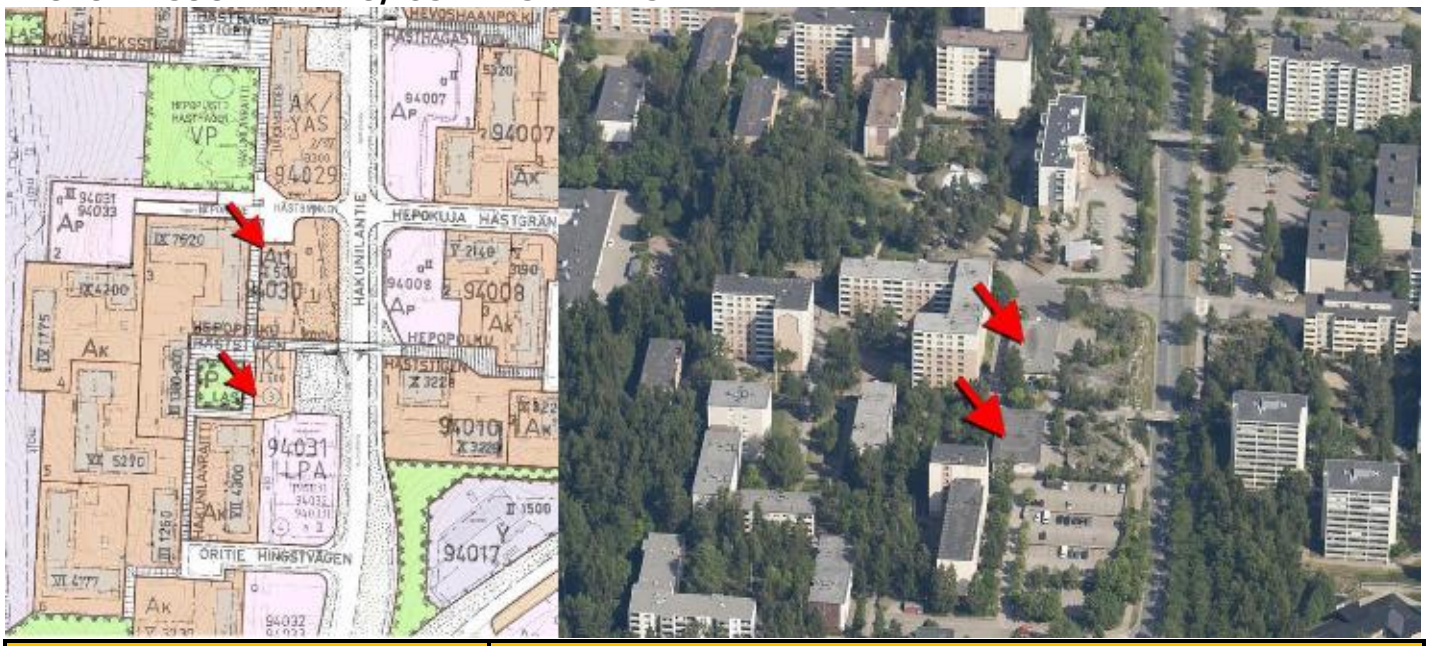
	julkisivut ovat näyteikkunapintoja. Rationalistinen suunnittelu jatkuu myös sisätiloissa. Alkuperäisyys: Rakennuksessa on alkuperäisyysarvoja niin käytön kuin materiaalien puolesta. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / **Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista.** Rakennusten ominaisuusluokat 1. Huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys ovat vaarantuneet 2. Heikko, tilanne huononee, ei taloudellisteknisesti korjattavissa 3. Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia 4. Tyydyttävä, tilanne vakaa 5. Hyvä	**Ominaisuusluokka: 1 (huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys vaarantuneet)** **Arvio tulevaisuuden näkymistä** • Toiminta haastavaa, yleinen riskitaso hyvin korkea. • Tilat soveltuvat huonosti tämän päivän toimintoihin. • Riskialtis suojeltuna rakennuksena. lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**27 HAKUNILAN OSTOSKESKUS**
Perustiedot	**Nimi:** Hakunilan ostoskeskus, Hakunilantie 50 ja Laukkarinne 6 **Kaupunginosa:** 94 Hakunila **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1981 ja 1986 Arkkitehtitoimisto Erkki Karvinen **Omistaja/ Omistajat**: Hakunilan Keskus Oy/Hakunilan Huolto Oy. Kiinteistö Oy Hakucenter/Fpm-Liikeisännöinti Oy. EMP-Invest Oy. Vantaan kaupunki **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Laajuudeltaan kauppakeskus muuten ostoskeskus. **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Keskustatoimintojen alue **Yleiskaava:** Keskustatoimintojen alue C **Asemakaava:** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K, 20 330 kem2 **Asemakaavanmuutos:** -
Kuvaus	Hakunilan alue rakennettiin pääosin 1970-luvulla ja suunnittelun periaatteena oli kompaktikaupunki-ideologia. Tehokkuuden vaatimus on ollut tärkeässä asemassa alueen suunnittelussa. Keskeinen suunnitteluperiaate ostoskeskuksessa on ollut jalankulun erottaminen autoliikenteestä. Tämä idea tulee onnistuneesti esiin ostoskeskuksen monitasoratkaisussa. Ostoskeskuksen päätila, niin kutsuttu "toritaso", on nostettu katutason yläpuolelle kannelle. Kannelta lähtee jalankulkuyhteydet ympäröiville asuinalueille. Alatasolla on huolto- paikoitus- ja varastotiloja. Täysin ongelmitta ei kävelyliikenteen eriyttäminen ole onnistunut. Vuonna 1986 rakennetun laajennusosan törmäys asuinalueeseen ja Laukkarinteen kautta järjestetyn huoltoliikenteen osalta ei suunnittelun ideaa ole onnistuttu jatkamaan. Rakennukseen liittyy vielä kolmas rakennusosa Jokiniementien puolella. Se on valmistunut 1990. Pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi on valittu rakennusaikakaudelle tyypillinen klinkkerilaatta. Detaljoinnissa on käytetty pilari- ja palkkiaiheita, jotka myös kuvaavat aikaansa siten, että aiemmin muodissa ollut kantavien ja kannettavien rakennusosien roolien korostaminen (tektonisuus) vaihtui vuosikymmenen vaihtuessa kuvaajatteluun. Julkisivussa näytettävät rakennusosat eivät välttämättä ole oikeasti kantavia rakenteita, vaan vain kuvia niistä. 1980-luvulla pyrkimys moni-ilmeisyyteen ylitti tässä mielessä rationalismin ihanteen. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 3** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ. PAIKALLISUUDELLA TARKOITETAAN TÄSSÄ VANTAAN KAUPUNGINOSAA.

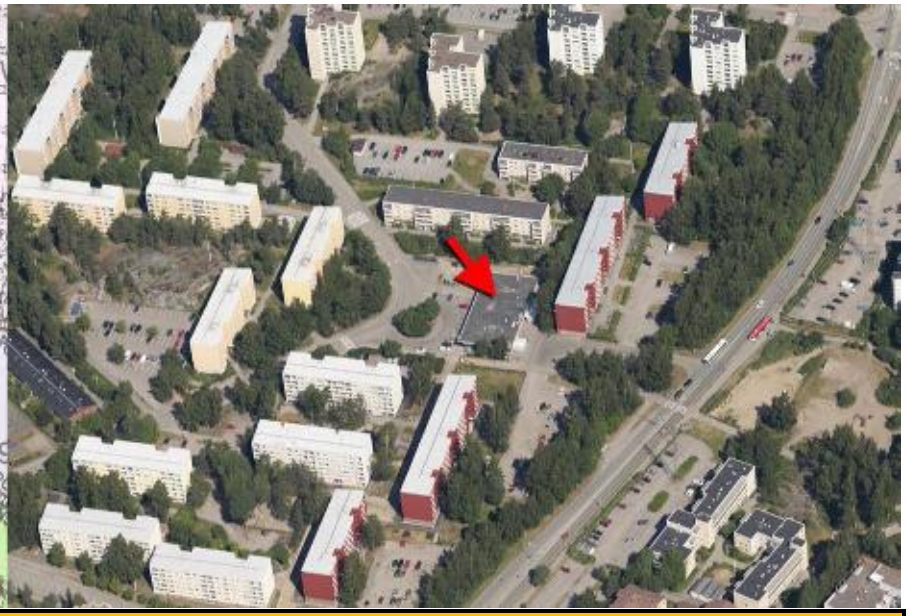
	luonnehdinta: • Ostoskeskuksen toritaso on onnistunutta jalankulkuympäristöä. Monitasoratkaisu on ala- ja ylätasojen osalta keinotekoinen ja hankala, kun ympäröivä asuminen ja liikenne on toteutettu perinteisesti maantasossa. • Hakunilan ostoskeskus osa Hakunilan tiivistä lähiörakennetta. • Ostoskeskus jalankulkureitin varressa kuuluu asuinalueen asemakaavalliseen kokonaisuuteen. Yksinomaan jalankulkureitille avautuvat liiketilat ja auto- ja huoltoliikennealueille suunnatut muurimaiset seinäpinnat edustavat tyypillistä 1970-luvun liikenneratkaisua, jossa jalankulku ja autoliikenne käsiteltiin toisistaan erillisinä. • Ostoskeskuksen ensimmäisen vaiheen139 julkisivuarkkitehtuuri edustaa murrosvaihetta, jolloin 1970-luvun rationalistisesta elementtiarkkitehtuurista etsiydyttiin kohti 1980-luvun moni-ilmeistä arkkitehtuuria. • Kokonaisuus on melko hyvin säilynyt. Ostoskeskuksen laajennusosat ja tehdyt muutokset ovat muokanneet arkkitehtonista kokonaisuutta 1980-lukulaiseen suuntaan.
Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A2 –kohde** Kohde on lähiympäristön kannalta merkittävä. Tavoitteena on säilyttää kohde ja kunnostaa se alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja mahdollisesti palauttaen. Vähäiset muutokset kohteessa ovat mahdollisia.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	• 22.9.2006 Kehittämissuunnitelma 2 sisälsi kaupallisten palveluiden profilointia uuden kauppakeskuksen huomioimiseksi toiminnassa. Myös yhtiörakenteen muutosesityksiä hankkeiden käyntiinsaamiseksi. • 2005 Kauppakeskushankkeen kaupan selvitys.
Muut	• Yleiskaavan kaupan verkko vantaalla 2007 yleiskaavan pohjaksi.
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Ostari on aikansa tuote ja sopii Hakunilan kokonaiskuvaan hyvin myös toiminnallisesti ja liikenteellisesti. Kaupunkikuvaa häiritsee kuitenkin Tikkurilantien puolella sijaitseva Ostarin huolto. Mahdollisuudet kehittämiseen ovat fyysisesti hyvät mutta omistajarakenne on hajanainen ja hankkeissa odotetaan päätöstä uuden kauppakeskuksen rakentamisesta bussivarikon alueelle. Paikalla on edellytyksiä toimia kaupan keskuksen lisäksi voimakkaammin asumisen keskuksena (ns. kivijalkakeskus) aluearkkitehti Vesa Karisalo 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Kohtalainen (lähialuetta palveleva keskus, jonka vaikutuspiirissä sijaitsee vaihtoehtoisia palvelukeskittymiä) Kehittämissuositus: Ostoskeskus muodostaa tärkeän lisän paikallisessa palvelutarjonnassa. Ostoskeskuskiinteistöä kehitettäessä on liiketilojen riittävä määrä taattava lähialueella. yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa vaatimaton, V. Rakennuksen nuoresta iästä johtuen kulttuurihistoriallinen arvottaminen on kesken ja vaatii pidemmän aikaperspektiivin. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. 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	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014



Nykytila	**28 HEPORINNE 2A JA ORITIE 1A**
Perustiedot	**Nimi:** Heporinne 2A ja Oritie 1A **Kaupunginosa:** 94 Hakunila **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1977 Keskus-SATO Oy arkkitehtiosasto/ Kai Inberg **Omistaja/ Omistajat**: HOK-Elanto Liiketoiminta Oy. Kiinteistö Oy Hakunilan Metsätie / Toimitilahallinta Oy **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskuksen alapuolella **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Keskustatoimintojen aluetta **Yleiskaava:** A1 tehokas asuinalue **Asemakaava:** Asuin- ja liikerakennusten korttelialue AL 500 kem2 Liikerakennusten korttelialue KL 500 kem2 **Asemakaavanmuutos:** -
Kuvaus	Kahden erillisen, lähes identtisen rakennuksen kokonaisuus, joka liittyy ympäröiviin asuinkerrostaloihin. Ostoskeskuksen länsipuolella polveilee Hakunilanraitti, jonka jalankulkuympäristön osana ostoskeskusrakennukset ovat. Muuten umpinaisen rakennuksen näyteikkunaseinä avautuu raitille. Ratkaisu heijastaa kompaktikaupunki-ideologiaan kuuluvaa jalankulun eriyttämistä autoliikenteestä. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 3** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ. PAIKALLISUUDELLA TARKOITETAAN TÄSSÄ VANTAAN KAUPUNGINOSAA. luonnehdinta: • Liikerakennukset edustavat 1970-luvun alun umpinaista arkkitehtuuria. • Rakennukset muodostavat parin. Niukoista aiheista muodostuvaa selkeää kokonaisuutta on toistettu identtisenä. • Rakennukset luovat pienimittakaavaista ja miellyttävää lähiympäristöä. • Heporinne 2A ja Oritie 1A ovat osa Hakunilan tiivistä lähiörakennetta. • Ostoskeskus jalankulkureitin varressa kuuluu asuinalueen asemakaavalliseen kokonaisuuteen. Yksinomaan jalankulkureitille avautuvat näyteikkunat ja auto- ja huoltoliikennealueille suunnatut muurimaiset seinäpinnat edustavat tyypillistä 1970-luvun liikenneratkaisua, jossa jalankulku ja autoliikenne käsiteltiin toisistaan erillisinä. • Rakennukset ovat hyvin säilyneet.

Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A2 –kohde** Kohde on lähiympäristön kannalta merkittävä.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	-
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Ostari on aikansa tuote ja syntynyt aluerakentamisaikana muun rakentamisen yhteydessä. Rakennus liittyy hyvin ympäristöön. Kehittämismahdollisuudet ovat huonot pienen koon takia. Laajentaminenkin on epävarmaa, koska lähellä sijaitsee Hakunilan ostari yms. Ostaria on mahdollista kehittää muuhun käyttöön. aluearkkitehti Vesa Karisalo 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen) Kehittämissuositus: Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa vaatimaton, V. Edustavuus: Ulkoisista piirteistä tyypillisiä aikakaudelle on umpinaisuuden lisäksi liimapuupalkistot, jotka kuitenkin on omaperäisesti veistetty korostamaan räystäsuloketta otsalistoineen. Päädystä katsellen rakennus muodostaa ikään kuin ison kapiteelin. Liimapuupalkkeja kantavat teräspilarit ja seinärakenteen siporex-lankut ovat ajan mukaisesti näkyvillä. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. 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	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**29 KUULAKUJA 5**
Perustiedot	**Nimi:** Kuulakuja 5, Keihäspolku 7 **Kaupunginosa:** 91 Länsimäki **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1972 Arkkitehtitoimisto Ruokosuo & co. / Kalevi Ruokosuo **Omistaja/ Omistajat**: Kuulapolun Liikekiinteistö Oy **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskus (pieni). Lähiruokakauppa (Alepa), ravintola, R-kioski, pankkiautomaatti **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Taajamatoimintojen aluetta **Yleiskaava:** A1 (Tehokas asuntoalue). Länsimäentien toisella puolella on c-merkintä **Asemakaava:** A_L (Liikerakennusten korttelialue), kerrosluku I, 800 k-m^2 (toteutunut kerrosala 800 k-m^2) Rakennuksen länsipuolella on kioskin (purettu v. 2007-2008) rakennusala km **Asemakaavanmuutos:** vireillä nro 001673, Kuulapolun liikekiinteistön pysäköinti-järjestelyt, Länsimäki K 91001
Kuvaus	Kuulakujan ostoskeskus kuuluu osaksi Länsimäen aluerakentamista ja on sijaintinsa puolesta keskeisellä paikalla. Ostoskeskus ja sen edessä oleva aukio muodostavat alueen kokoojakadun mutkaan kaupunkikuvallisesti merkittävän keskustan. Aukion pohjoisreunassa on aiemmin sijainnut erillinen kioskirakennus, joka on purettu. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 2** KOHDE ON RAKENNUSHISTORIALLISELTA ARVOLTAAN ALUEELLISESTI MERKITTÄVÄ. ALUEELLA TARKOITETAAN TÄSSÄ VANTAAN KAUPUNKIA. RAKENNUS ON SUOJELTAVA. luonnehdinta: • Ostoskeskus edustaa onnistuneesti 1970-luvun alun umpinaista arkkitehtuuria. • Rakennuksen julkisivuissa käytetyt raakalauta- ja rimamuottiin valetut betonielementit luovat vahvan materiaalin tunnun. • Ostoskeskus on niukoista ja harkituista aiheista muodostuva selkeä ja veistoksellinen kokonaisuus. • Ostoskeskus ja kioski sen edustalla kuuluvat saman arkkitehdin suunnittelemaan asemakaavalliseen kokonaisuuteen. • Rakennus on melko hyvin säilynyt. Rakennusosien maalauskäsittelyt, etenkin liimapuupalkkien osalta, sekä ikkunateippaukset ovat latistaneet rakennuksen arkkitehtonista vaikutelmaa.

Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**A1 –kohde** Kohde on Vantaan rakennusperinnön kannalta (tai maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai kansainvälisesti) merkittävä. Tavoitteena on säilyttää kohde ja kunnostaa se alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja mahdollisesti palauttaen.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	-
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus 	Ostari on aikansa tuote ja liittyy hyvin kokonaisuuteen. Se sijaitsee kokoojakatuverkon ja kevyen liikenteen raittien solmukohdassa. Sijainti on sopiva lähialueen kaupallisille (mahd. myös julkisille) palveluille. Rakennus on vaikeasti laajennettavissa tai muuten laajuudeltaan kehitettävissä, toiminnallisesti muutettavissa kyllä. aluearkkitehti Vesa Karisalo 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Kohtalainen (lähialuetta palveleva keskus, jonka vaikutuspiirissä sijaitsee vaihtoehtoisia palvelukeskittymiä) Kehittämissuositus: Ostoskeskus muodostaa tärkeän lisän paikallisessa palvelutarjonnassa. Ostoskeskuskiinteistöä kehitettäessä on liiketilojen riittävä määrä taattava lähialueella. yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa merkittävä, R2. <u>Edustavuus:</u> Rakennuksen ulkoasua määrittelee kahdessa tasossa toisiansa risteävät liimapuupalkit, jotka ovat ajalle tavanomaiseen tapaan tuotu esiin osana kattorakennetta. Tasakatto jatkuu julkisivujen yli räystäslippana kolmelle julkisivulle, mutta takana (itäinen julkisivu) sijaitsevalla huoltoalueella katto päättyy seinälinjaan. Rakennus on aikakauden liikerakennusten tapaan matala ja horisontaali. Niukka ikkunaaukotus seuraa palkiston jaottelua. Rakennuksen umpinaisuus on tyypillistä ajan betoniarkkitehtuuria, jota on elävöitetty lautamuottiin valetuilla elementeillä. <u>Alkuperäisyys</u>: Palkiston maaliväri on myöhempien aikojen peruja. <u>Ympäristöarvo:</u> Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkityksellisessä paikassa. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. Rakennusten ominaisuusluokat 1. Huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys ovat vaarantuneet 2. Heikko, tilanne huononee, ei taloudellisteknisesti korjattavissa 3. Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia 4. Tyydyttävä, tilanne vakaa 5. Hyvä	**Ominaisuusluokka: 4 (tyydyttävä, tilanne vakaa)** **Arvio tulevaisuuden näkymistä** • Kohtuullisen siistit tilat, ei ahtautta. • Pysäköintijärjestelyt selvitettävä/epäselvät. • Riskitaso hallinnassa. Ylläpidettävissä ominaisuuksiltaan tyydyttävässä teknisessä kunnossa. lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014





Nykytila	**30 SUUNNISTAJANKUJA 2**
Perustiedot	**Nimi:** Suunnistajankuja 2 **Kaupunginosa:** 91 Länsimäki **Rakennusvuosi / arkkitehti**: 1977 Kulutusosuuskuntien Keskusliitto, asunto-osasto / arkkitehti Esa Rantanen **Omistaja/ Omistajat**: Pallastunturintien Liikekiinteistö Oy **Ostoskeskus vai kauppakeskus:** Ostoskeskus (pieni). Kirjasto, nuorisotila, lähi-ruokakauppa (Valintatalo), ravintola, parturi-kampaamo **Nykyinen käyttö:** toimii liikerakennuksena, rakennuksessa on julkisia ja kaupallisia palveluita
Kaavatilanne	**Maakuntakaava:** Taajamatoimintojen aluetta **Yleiskaava:** A1 (Tehokas asuntoalue). **Asemakaava:** A_L (Liikerakennusten korttelialue), kerrosluku II, ro 900 + 900 k-m^2 (edellisen lisäksi myymäläksi, lasten päivähoitotilaksi, kerhohuoneistoksi, tai vastaaviin palvelutarkoituksiin rakennettava kerrosala kerrosluvun estämättä) **Asemakaavanmuutos:** vireillä nro 001564 (Länsimäen pysäköintijärjestelyt)
Kuvaus	Kaksikerroksinen pohjaltaan suorakaiteen mallinen rakennus, joka on rakennusaikansa tyypillinen edustaja. Julkisivuiltaan rakennusta määrittää eri tavoin käsitellyt betoniset pinnat, jotka on jaettu osiin betonisilla pilari- ja palkkiaiheilla. Nämä aiheet vastaavat rakennuksen todellisia kantavia rakenteita, mutta ovat kuitenkin toteutettu erillisinä kuva-aiheina. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Luokitukset	
Ostari-inventointi 'Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961-1986': 1 (valtakunnall.) 2 (alueell.) 3 (paikall.) 4 (vähäinen merk.)	**Luokka 4** KOHTEEN RAKENNUSHISTORIALLINEN MERKITYS ON VÄHÄINEN. luonnehdinta: • Ostoskeskus edustaa 1970-luvun alun umpinaista betoniarkkitehtuuria. • Rakennus on niukoista aiheista muodostuva selkeä kokonaisuus. • Ostoskeskus jalankulkureitin varressa kuuluu asuinalueen asemakaavalliseen kokonaisuuteen. Yksinomaan jalankulkureitille avautuvat näyteikkunat ja auto- ja huoltoliikennealueille suunnatut muurimaiset seinäpinnat edustavat tyypillistä 1970-luvun liikenneratkaisua, jossa jalankulku ja autoliikenne käsiteltiin toisistaan erillisinä. • Rakennus on melko hyvin säilynyt. Uudet erkkeri-ikkunat ja maalauskäsittelyt ovat ratkaisevasti muuttaneet rakennuksen arkkitehtonista vaikutelmaa.

Vantaan modernin rakennuskannan inventointi 1930-1979: A1/A2/B/ei luokiteltu	**B –kohde** B-kohteet ovat A-kohteita vähemmän merkittäviä, mutta niistäkin on olemassa inventointitietoa.
Selvitykset	
Kaupalliset selvitykset	-
Muut	-
Arvioinnit	
Kaupunkisuunnittelu /asemakaavoitus  	Ostoskeskus sijaitsee keskeisen kokoojakadun ja kevyen liikenteen pääraitin solmukohdassa, jonka pohjoispuolella olevaa maankäyttöä (pysäköintikentät, purkulistalla oleva Pallaksen opetuspiste) on mahdollista kehittää kokonaisuutena. aluearkkitehti Vesa Karisalo 2014
Kaupunkisuunnittelu /kaupan selvitykset	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa: Kohtalainen (lähialuetta palveleva keskus, jonka vaikutuspiirissä sijaitsee vaihtoehtoisia palvelukeskittymiä) Kehittämissuositus: Ostoskeskus muodostaa tärkeän lisän paikallisessa palvelutarjonnassa. Ostoskeskuskiinteistöä kehitettäessä on liiketilojen riittävä määrä taattava lähialueella yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupunginmuseo	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa vaatimaton, V. <u>Edustavuus:</u> Rakennus edustaa siirtymävaihetta konstruktivistisesta suunnittelusta postmoderniin. Siirtymä todellisten rakenneosien korostuneesta esittämisestä kuva-aiheiden esittämiseen tapahtui vuosikymmenen vaihtuessa. Ikkuna-aukotus seuraa muiden rakennusosien seinäpinnan osien jaottelua ja siinä mielessä kuuluu vielä 70-luvun järjestelmälliseen arkkitehtuuriin. Pintarakenteilla tehdyt detaljit, kuten ikkuna-aukotusten alapuolinen profiilibetoni lähenee jo 80-luvun pyrkimystä aikaisempaa moni-ilmeisempään arkkitehtuuriin. Yläikkunanauhoja rytmittää isompi aukotus toistuvana elementtinä seinäjaossa. <u>Alkuperäisyys</u>: Ikkunat on muutettu myöhemmin erkkeri-ikkunoiksi. Muutos on muuttanut arkkitehtonista vaikutelmaa ratkaisevasti. Rakennustutkijat Anne Vuojolainen ja Susanna Paavola, 2014
Rakennusvalvonta / Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. 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	ominaisuusluokka - tulevaisuuden näkymät - lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Lvi-tarkastusinsinööri Harri Aavaharju, tarkastusinsinööri Jouko Lamminen, 2014

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 2. krs, 01300 Vantaa
09-83911
www.vantaa.fi

12 § **Lausunto Nurmijärven Klaukkalan 17.2.2015 päivätystä osayleiskaavaluonnoksesta / TLA**

VD/2833/00.04

TLA/MSI/JV/JHE/SRU

Nurmijärven kunta pyytää Klaukkalan osayleiskaavaehdotuksesta Vantaan kaupungilta lausuntoa 15.5.2015 mennessä. Lausunnon antamiselle on saatu lisäaikaa. Luonnos oli nähtävillä 12.3.–17.4.2015. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena.

Klaukkala on Nurmijärven suurin taajama ja kaupallinen keskus. Se sijaitsee Nurmijärven taajamista lähimpänä pääkaupunkiseutua ja siksi kovimmat kasvupaineet kohdistuvat Klaukkalaan. Klaukkalassa on nyt n. 16000 asukasta ja 2500–3000 työpaikkaa. Osayleiskaava mahdollistaa Klaukkalan kasvun Nurmijärven kehityskuvan mukaiseen 26000 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä. Suurin rakenteellinen muutos on Klaukkalan ohikulkutie, jonka tuntumaan suuri osa uudesta rakentamisesta sijoittuu. Osayleiskaavassa varaudutaan Klaukkalan rataan ja keskustan kehittämiseen tulevaan asemaan tukeutuen. Ohikulkutien ja Hämeenlinnanväylän liittymän läheisyyteen on varattu uusia kaupallisten palvelujen alueita.

Osayleiskaavaehdotuksen aineisto on nähtävissä kokonaisuudessaan Nurmijärven sivuilla:
http://www.nurmijarvi.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavat_tontit_ja_rakennusluvat/yleiskaavoitus/vireilla_olevat_yleiskaavat/klaukkalan_osayleiskaava

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle annettavaksi Nurmijärven kunnalle liitteen mukainen lausunto Klaukkalan 17.2.2015 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta.

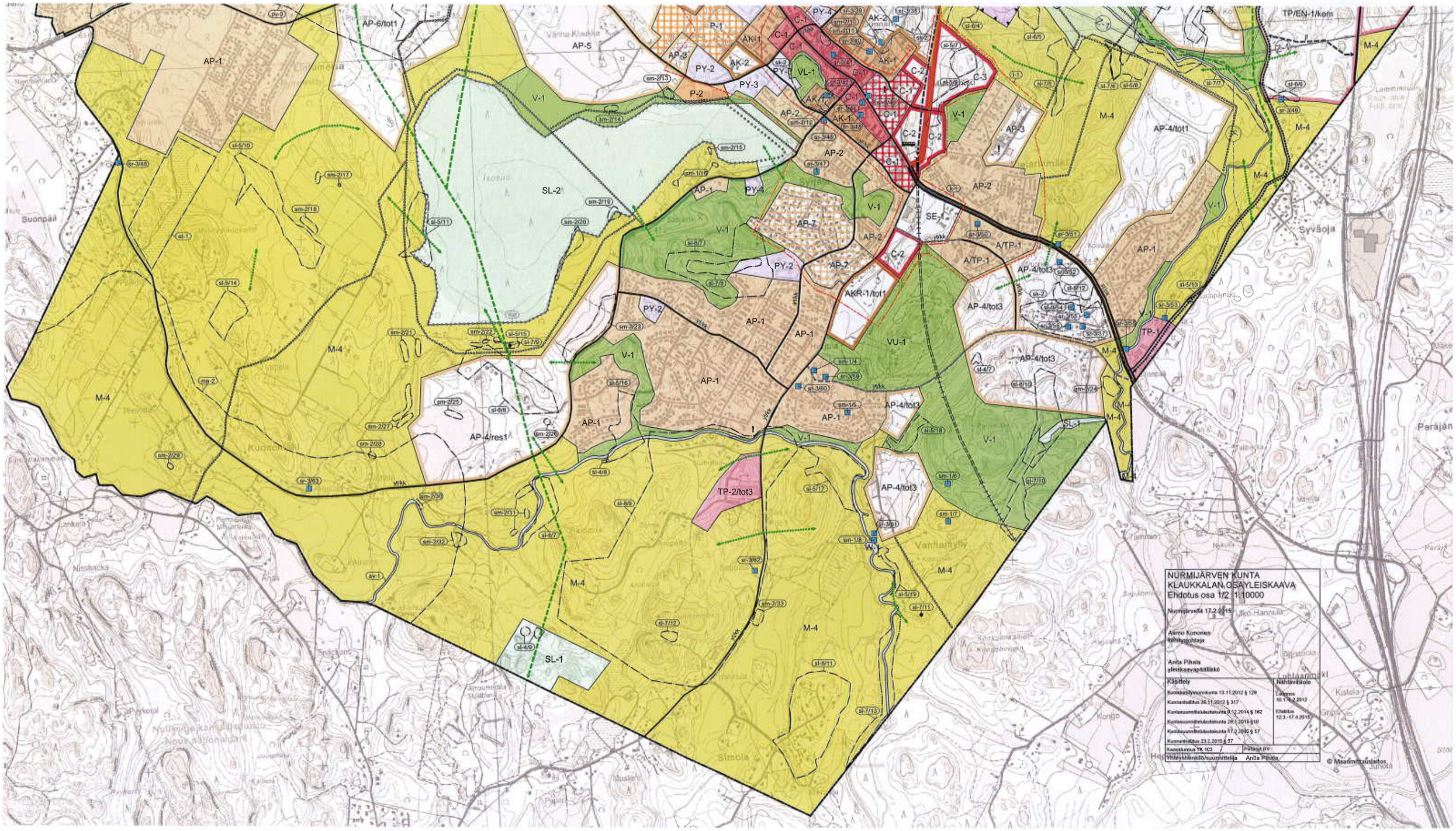
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

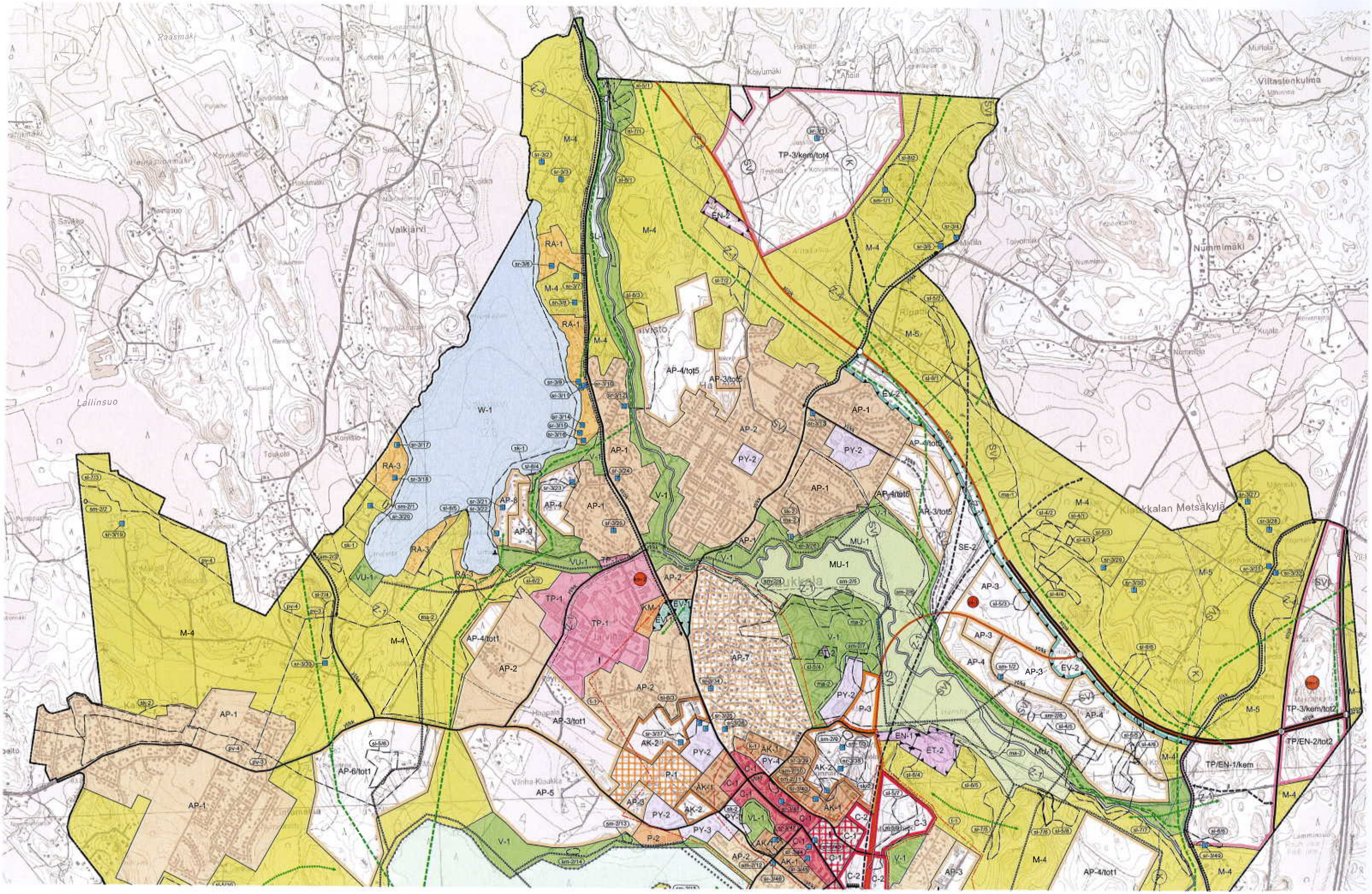
Liitteet:
- Vantaan kaupungin lausunto
- Osayleiskaavakartta
- Osayleiskaavamääräykset
- Nurmijärven kunnan lausuntopyyntö

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 09 8392 2745,
yleiskaava-arkkitehti Jussi Viinikka, puh. 09 839 22231
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi


NURMIJÄRVEN KUNTA
KLAUKKALAN OSAYLEISKAAVA
Ehdotus osa 1/2 1:10000
Nurmijärvellä 17.2.2015
Aarno Koronen
kehitysjohtaja
Anita Pihala
yleiskaavapäällikkö
Käsittely
Nähtävilläolo
Kunnanhallitus 26.11.2012 § 317
Kuntalautakunta 9.12.2014 § 162
Kunnanvaltuusto 23.2.2015 § 57
Kunnanarkkitehti/suunnittelija Anita Pihala
© Maanmittauslaitos
AP-1
AP-2
AP-3
AP-4/tot1
AP-4/tot3
AP-4/res1
AP-5
AP-6/tot1
AP-7
AK-1
AK-2
AKR-1/tot1
A/TP-1
C-1
C-2
C-3
M-4
P-1
P-2
PY-2
PY-3
PY-4
SE-1
SL-1
SL-2
TP-1
TP-2/tot3
TP/EN-1/kem
V-1
VL-1
VU-1
Suonpää
Syväoja
Vanhamylly
Simola
Perajan


Raasmäki
Valkjärvi
Lallinsuo
Koivumäki
Viitastenkulma
Nummimäki
Klaukkalan Metsäkylä
TP-3/kem/tot4
TP-3/kem/tot2
TP/EN-2/tot2
TP/EN-1/kem
EN-2
EN-1
M-4
M-5
RA-1
RA-3
W-1
AP-1
AP-2
AP-3
AP-4
AP-4/tot1
AP-4/tot5
AP-3/tot5
AP-3/tot1
AP-6/tot1
AP-5
AP-7
AP-8
AP-9
PY-2
PY-3
PY-4
P-1
P-2
P-3
V-1
VU-1
VL-1
MU-1
SE-2
EV-1
EV-2
ET-2
AK-1
AK-2
C-1
C-2
C-3
KM
SL
SVL

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Nykyisellään säilyvät alueet.

Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet.

Pienin toimenpitein kehitettävät alueet.

/res1 Alue varataan asuinrakentamisen reservialueeksi.
Alueen asemakaavoittaminen ajoittuu aikaisintaan 2020-luvun loppupuolelle.
Alueen toteuttamisen edellytyksenä on Klaukkalantien parantaminen ja Tornimäentien toteuttaminen.

/tot1 Alueen toteuttamisen edellytyksenä on Klaukkalantien parantaminen ja Tornimäentien toteuttaminen.

/tot2 Alueen asemakaavoituksen tulee perustua hyväksyttyyn Klaukkalan ohikulkutien tiesuunnitelmaan.

/tot3 Alueen toteuttamisen edellytyksenä on Tornimäentien toteuttaminen.

/tot4 Alueen toteuttamisen edellytyksenä on Klaukkalan ohikulkutien toteuttaminen.

/tot5 Alueen toteuttamisen edellytyksenä on, että Klaukkalantien ja Kirkkotien kiertoliittymä on toteutettu.

A/TP-1 Asunto- ja työpaikka-alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.)
Alue varataan pääosin pientaloasumista ja asuinympäristöön soveltuvia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja sekä vähäisessä määrin liiketiloja varten.

AK-1 Kerrostalovaltainen asuinalue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.)
Alueen asumisen kerrosalasta pääosa varataan asuinkerrostaloille tai tehokkuusluvultaan vastaavanlaiselle asuntotyypille. Rakennusten pohjakerroksiin saa sijoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja.

AK-2 Kerrostalovaltainen asuinalue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakentamaton alue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.)
Alueen asumisen kerrosalasta pääosa varataan asuinkerrostaloille tai tehokkuusluvultaan vastaavanlaiselle asuntotyypille. Rakennusten pohjakerroksiin saa sijoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja.

AKR-1 Kerros- ja rivitalovaltainen asuinalue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakentamaton alue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.)
Alueen asumisen kerrosalasta pääosa varataan asuinkerros- ja rivitaloille tai tehokkuusluvultaan vastaavanlaiselle asuntotyypille. Rakennusten pohjakerroksiin saa sijoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja.

AP-1 Pientalovaltainen asuinalue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.)
Alueen kerrosalasta pääosa varataan erillispientaloja varten.

AP-2 Pientalovaltainen asuinalue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.)
Alueen kerrosalasta pääosa varataan rivi- ja ryhmäpientaloja tai tehokkuusluvultaan vastaavanlaista asuntotyyppiä varten.

AP-3 Pientalovaltainen asuinalue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakentamaton alue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.)
Alueen kerrosalasta pääosa varataan rivi- ja ryhmäpientaloja tai tehokkuusluvultaan vastaavanlaista asuntotyyppiä varten.

AP-4 Pientalovaltainen asuinalue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakentamaton alue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.)
Alueen kerrosalasta pääosa varataan erillispientaloja varten.

AP-5 Pientalovaltainen asuinalue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakentamaton alue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.)
Alueen kerrosalasta pääosa varataan rivi- ja ryhmäpientaloja tai tehokkuusluvultaan vastaavanlaista asuntotyyppiä ja erillispientaloja varten. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota Isosuon Natura-alueen arvojen säilymiseen.

AP-6

Pientalovaltainen asuinalue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakentamaton alue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.)
Alueen kerrosalasta pääosa varataan erillispientaloja varten. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota Isosuon Natura-alueen arvojen säilymiseen.

AP-7

Pientalovaltainen asuinalue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.)
Alueen kerrosalasta pääosa varataan erillispientaloja varten.
Alueen asemakaavojen toteutumattomien rakennusoikeuksien toteutumista tulee edistää tarvittaessa kaavamuutoksilla.

AP-8

Pientalovaltainen asuinalue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Tiiranrannan rantavyöhykkeellä sijaitseva voimassa olevan asemakaavan mukainen loma-asuntoalue.)
Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasuunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa huolella rantamaisemaan. Jyrkkä ranta-alue tulee säilyttää luonnonmukaisena ja jättää se vapaaksi rakentamiselta lukuun ottamatta saunarakennuksia. Rannan läheisyyteen sijoitettavien saunarakennusten koko saa olla enintään 30 m². Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja ottaa huomioon Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään e=0,15.

AP-9

Pientalovaltainen asuinalue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Tiiranrannan alueella sijaitseva voimassa olevan asemakaavan mukainen loma-asuntoalue.)
Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasuunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa rakentaminen alueen luonteeseen. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja ottaa huomioon Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään e=0,15.

C-1

Keskustatoimintojen alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.)
Alue varataan Klaukkalan kuntakeskusta ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Rakentamisen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.
Rakentamisella tulee luoda laadukasta kaupunkikuvaa.
Suositus: Alueella tulee suosia rakenteellista pysäköintiä.

C-2

Keskustatoimintojen alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakentamaton alue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.)
Alue varataan Klaukkalan kuntakeskusta ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Rakentamisen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.
Rakentamisella tulee luoda laadukasta kaupunkikuvaa.
Suositus: Alueella tulee suosia rakenteellista pysäköintiä.

C-3

Keskustatoimintojen alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakentamaton alue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.)
Alue varataan Klaukkalan kuntakeskusta ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Rakentamisen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.
Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.
Rakentamisella tulee luoda laadukasta kaupunkikuvaa.
Suositus: Alueella tulee suosia rakenteellista pysäköintiä.

KM-1

Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.)
Merkinnän alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan suuryksikön tulee olla merkitykseltään paikallinen. Paikallisen suuryksikön enimmäiskerrosala saa olla enintään 10 000 k-m², ellei selvityksiin perustuen toisin osoiteta. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös sellaista myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

P-1

Palvelujen ja hallinnon alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.)
Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

P-2

Palvelujen ja hallinnon alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.)
Alueelle voidaan sijoittaa urheilutoimintoja palvelevia rakennuksia.

P-3

Palvelujen ja hallinnon alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu rakentamaton alue.)

PY-2

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.)
Alue varataan pääosin opetustoimintaa palveleville rakennuksille.

PY-3

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.)
Alue varataan pääosin sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleville rakennuksille.

PY-4

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.)
Alue varataan seurakunnan ja uskonnollisen yhteisön toimintaa palveleville rakennuksille.

TP-1

Työpaikka-alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.)

TP-2

Työpaikka-alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu rakennettu asemakaavoittamaton työpaikka-alue.)

TP/EN-1/kem

Työpaikka-alue/energiahuollon alue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Lintumäen pääosin rakentamaton alue, jotka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.)
Alueiden asemakaavasuunnittelun yhteydessä tulee energiahuoltoa varten varata alue joko Mäyränkallion eteläiseltä tai Lintumäen alueelta. Alueelle voidaan sijoittaa energiahuollon tarvitsemia rakennuksia ja rakenteita.
Asemakaavassa tulee esittää maanpinnan taso, johon louhinta ulotetaan, jos alue esirakennetaan. Alueelle voidaan selvityksiin perustuen sijoittaa vaarallisia kemikaaleja varastoiva laitos/varasto.
Alueen asemakaavasuunnittelussa hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota turvaten Vantaan kaupungin alueella sijaitsevan Lamminsuon luonnonsuojelualueen arvojen säilyminen.

TP/EN-2

Työpaikka-alue/energiahuollon alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Mäyränkallion eteläosan rakentamattomat alueet, jotka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.)
Alueiden asemakaavasuunnittelun yhteydessä tulee energiahuoltoa varten varata alue joko Mäyränkallion eteläiseltä tai Lintumäen alueelta. Alueelle voidaan sijoittaa energiahuollon tarvitsemia rakennuksia ja rakenteita.
Asemakaavassa tulee esittää maanpinnan taso, johon louhinta ulotetaan, jos alue esirakennetaan. Alueelle voidaan selvityksiin perustuen sijoittaa vaarallisia kemikaaleja varastoiva laitos/varasto.
Alueen asemakaavasuunnittelussa hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota turvaten Vantaan kaupungin alueella sijaitsevan Lamminsuon luonnonsuojelualueen arvojen säilyminen.

TP-3/kem

Työpaikka-alue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen/varaston.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Sudentullin ja Mäyränkallio pääosin rakentamattomat alueet, jotka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.)
Alueelle voidaan selvityksiin perustuen sijoittaa vaarallisia kemikaaleja varastoiva laitos/varasto.
Alueen asemakaavasuunnittelussa hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

V-1

Virkistysalue.
Alue varataan ulkoilu- ja virkistyskäyttöön.

VL-1

Lähivirkistysalue.

VU-1

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

RA-1

Loma-asuntoalue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.)
Alue varataan loma-asumiseen.

RA-3

Loma-asuntoalue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Valkjärven länsirannan, Åberginnokan ja Tielahden olevat loma-asuntoalueet.)
Alue varataan loma-asumiseen.

SE-1

Selvitysalue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu ns. Lähdepellon alue, jolle sijoittuu tulevaisuudessa mahdollisesti Klaukkalan rata.)
Alueelle voidaan sijoittaa tarvittaessa liityntäpysäköintiä tai muuta tilapäistä kaupunkikuvaan soveltuvaa toimintaa. Alue varataan jatkossa keskustatoimintojen alueeksi. Alueen asemakaavan laatiminen on mahdollista, kun radan Klaukkalan radan sijaintia ja korkeusasemaa koskevat tiedot on ratasuunnitelman tarkkuustasolla hyväksytty sekä radan aiheuttamaa melua, tärinää ja niiden vaatimia suojaetäisyyksiä tai -toimenpiteitä koskevat selvitykset ovat käytettävissä.
Asemakaavan laatiminen suppeammalle osa-alueelle on kuitenkin mahdollista, mikäli em. selvityksin voidaan osoittaa, että asemakaavoitettavalle alueelle ei radasta, ratavarauksesta tai raideliikenteeseen liittyvistä pysäköinti- tai kulkuyhteystarpeista johtuen kohdistu rajoituksia.

SE-2

Selvitysalue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu alue, jolle sijoittuu mahdollisen Klaukkalan radan jatkeen linjausvaihtoehdot.)
Alue varataan jatkossa asumiseen. Alueen asemakaavan laatiminen on mahdollista, kun ratalinjauksen sijainti on tarkentunut tai on tehty päätös, ettei radan jatketta toteuteta.

ET-2

Yhdyskuntateknisen huollon alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Klaukkalan jätevedenpuhdistamon ja vesitornin alueet.)

EN-1

Energiahuollon alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Klaukkalan sähköasemat ja kaukolämpölaitos.)
Alueelle voidaan sijoittaa energiahuollon tarvitsemia rakennuksia ja rakenteita.

EN-2

Energiahuollon alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Valkjärven sähköasema.)
Alueelle voidaan sijoittaa energiahuollon tarvitsemia rakennuksia ja rakenteita.

EV-1

Suojaviheralue.

EV-2

Suojaviheralue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Klaukkalan ohikulkutien ja asumiseen osoitettujen alueiden välinen alue.)
Alueelle voidaan sijoittaa melusuojauksia.

SL-1

Luonnonsuojelualue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelualueet tai alueet, jotka on tarkoitus perustaa luonnonsuojelualueiksi.)
Alue on suojeltu luonnonsuojelulain nojalla.

SL-2

Luonnonsuojelualue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Isosuon alue, joka on pääosin Natura-aluetta luonnonsuojelualueiksi.)
Alue on tarkoitettu suojeltavaksi luonnonsuojelulain nojalla. Pääosa alueesta on Natura 2000-verkostoon kuuluvaa aluetta, Klaukkalan Isosuo (FI0100038). Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja.

M-4

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu maaseutumaiset alueet, joille sijoittuu vähäisessä määrin ns. hajarakentamista.)
Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä ns. haja-asutusluonteinen asuinrakentaminen. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m2. Rakentaminen tulee sijoittaa siten, että avoimet peltoalueet säilyvät avoimina. Lisäksi tulee ottaa huomioon rakentamisessa ja sen sijoittamisessa alueen rakennusperintökohteet.
Klaukkalan radan mahdollisen jatkeen toteuttamisedellytykset tulee turvata.
Hajarakentaminen ei saa vaikeuttaa viheryhteystarpeiden säilymistä.

M-5

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu maaseutumaiset alueet, joille sijoittuu kylämäistä hajarakentamista.)
Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä kylämäiseen asutukseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä ns. haja-asutusluonteinen asuinrakentaminen. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m2. Rakentaminen tulee sijoittaa siten, että avoimet peltoalueet säilyvät avoimina. Lisäksi tulee ottaa huomioon rakentamisessa ja sen sijoittamisessa alueen rakennusperintökohteet.
Klaukkalan radan mahdollisen jatkeen toteuttamisedellytykset tulee turvata.
Hajarakentaminen ei saa vaikeuttaa viheryhteystarpeiden säilymistä.

MU-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Luhtajokilaakson peltoalueet, joilla on merkitystä Klaukkalan ulkoilureittien kannalta.)
Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Maa- ja metsätalousmaan säilymisen ohella alueella on kiinnitettävä huomiota ulkoilumahdollisuuksia parantavien ja ulkoilusta aiheutuvia haittoja vähentävien ulkoilupolkujen ja reittien järjestelymahdollisuuksiin.

W-1

Vesialue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Valkjärven, Luhtajoen ja Lepsämänjoen alueet.)

km-3

Kaupallisten palvelujen alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä tarkoitetaan Mäyränkallion ja Lintumäen pääosin rakentamattomia alueita, joille voimassa olevan maakuntakaavan mukaan voidaan sijoittaa keskustan ulkopuolelle sijoittuvia vähittäiskaupan suuryksiköitä.)
Merkinnän alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.
Alueen yhteenlaskettu liiketilan kerrosala saa olla enintään 50 000 k-m².

km-4

Kaupallisten palvelujen alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä tarkoitetaan Järvihaan työpaikka-aluetta, jolle voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.)
Merkinnän alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.
Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden tulee olla merkitykseltään paikallisia. Paikallisen suuryksikön enimmäiskerrosala saa olla enintään 10 000 k-m², ellei selvityksiin perustuen toisin osoiteta. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös sellaista myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

pl-1

Lähipalvelujen alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnän tarkoituksena on osoittaa Luhtajoen suuralueen lähipalvelujen sijoittuminen lähelle Luhtajoentietä hyvin saavutettavalle alueelle.)
Lähipalvelujen alueelle voidaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia lähipalveluja sekä työpaikkoja.

av-1

Vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan maakuntakaavan mukainen arvokas pintavesialue.)
Merkinnällä osoitetaan pintavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.

pv-3

Alueen osa, joka on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (luokka I).
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan tärkeän pohjavesialueen rajaus.)
Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.
Alueelle rakentamista ja muita toimenpiteitä rajoittavat vesilaissa säädetty pohjaveden muuttamiskielto ja ympäristönsuojelulaissa säädetty pohjaveden pilaamiskielto.
Alueelle ei saa sijoittaa laitoksia tai toimintoja, joissa käsitellään tai varastoidaan pohjavedelle vaarallisia kemikaaleja. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat aiheuttaa haittaa pohjaveden määrälle tai laadulle. Rakentamisalueilla on huolehdittava riittävästä pohjaveden imeytymisen turvaamisesta niin, että pohjaveden muodostumisen määrä ei vähene. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei siitä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaava-alueelle tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää pohjavesiolosuhteet ja pohjaveden taso sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi.
Alueella on pohjavesien suojelemiseksi voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä kuten kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.
Lupaa ei kuitenkaan tarvita vedenhankintaan tai tulvantorjuntaan liittyviin MRL:n 128 §:n mukaisiin toimenpiteisiin.
Lämmitysöljylle tarkoitetut säiliöt tulee sijoittaa rakennuksen sisätiloihin vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.
Suositus: Tärkeälle pohjavesialueelle ei suositella maalämpöjärjestelmien rakentamista.
Lisätietoja: Kunnan rakennusjärjestyksessä ja ympäristönsuojelumääräyksissä on pohjavesialueita koskevia määräyksiä.

pv-4

Alueen osa, joka on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (luokka I).
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan tärkeän pohjavesialueen rajaus ja ohjeellisen kaukosuojavyöhykkeen rajaus.)
Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueelle rakentamista ja muita toimenpiteitä rajoittavat vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella on pohjavesien suojelemiseksi voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä kuten kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä. Lupaa ei kuitenkaan tarvita vedenhankintaan tai tulvantorjuntaan liittyviin MRL:n 128 §:n mukaisiin toimenpiteisiin.
Jätevedet, joita ei johdeta keskitettyyn viemäriverkostoon, tulee johtaa tiiviissä viemärissä pohjavesialueen ulkopuolelle käsiteltäviksi tai täyttymishälyttimellä varustettuun umpikaivoon.
Lämmitysöljylle tarkoitetut säiliöt tulee sijoittaa rakennuksen sisätiloihin vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.
Suositus: Maalämpöjärjestelmien rakentamista ei suositella pohjavesialueilla.

nat

Natura 2000-verkostoon kuuluva alue.



Alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen rajaamat liito-oravan elinalueet.)
Alue on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin (liito-orava) lisääntymis- tai levähdyspaikka. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavia toimenpiteitä. MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus ei koske johtoalueita.



Alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan selvityksissä havaitut liito-oravan elinalueet.)
Alue on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin (liito-orava) lisääntymis- tai levähdyspaikka. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavia toimenpiteitä. MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus ei koske johtoalueita.



Alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti arvokas.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan selvityksissä havaitut liito-oravalle soveltuvat alueet.)
Alue on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaiselle eläinlajille (liito-orava) sovelias alue. Alueen puusto tulee säilyttää ja hoitaa sitä niin, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavia toimenpiteitä. MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus ei koske johtoalueita.



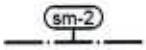
Alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan selvityksissä havaitut kasvillisuudeltaan paikallisesti arvokkaat alueet.)
Alueella on arvokkaita luonnonesiintymiä. Aluetta pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan käytettäessä ja hoidettaessa on turvattava luonnon erityispiirteiden säilyminen. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueella on voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavia toimenpiteitä. MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus ei koske johtoalueita.



Alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan selvityksissä havaitut lepakoiden tärkeät ruokailualueet ja siirtymäreitit.)
Alue on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin (lepakko) tärkeä ruokailualue ja siirtymäreitti. Alue tulee säilyttää ja hoitaa sitä niin, että lepakoille suotuisat olosuhteet säilyvät.
Alueella on voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavia toimenpiteitä. MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus ei koske johtoalueita.
Lisätieto: Selostuksessa on kuvattu kunkin alueen suositukset lepakoille suotuisien olosuhteiden säilymiseksi.



Muinaismuistokohde.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain mukaiset pienialaiset kohteet.)
Kohteessa sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous ovat sallittuja. Metsän äestys on kuitenkin kielletty. Kaikista muista kohdetta koskevista toimenpiteistä kuten rakentamisesta ja suunnitelmista sekä kohteen laajuudesta on neuvoteltava Museoviraston kanssa.



Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain mukaiset pienialaisia kohteita laajemmat muinaisjäännökset.)
Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous ovat sallittuja. Metsän äestys on kuitenkin kielletty. Kaikista muista aluetta koskevista toimenpiteistä kuten rakentamisesta ja suunnitelmista sekä alueen laajuudesta on neuvoteltava Museoviraston kanssa.



Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.
Suojeltava rakennus. Rakennus tulee säilyttää siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavissa olevien rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen. Rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen värityksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen edellyttää rakennusjärjestyksen mukaista lupamenettelyä. Rakennus-, purkamis- tai toimenpidelupahakemuksesta on pyydettävä museoviranomaisten lausunto. Kohteen läheisyydessä rakentaminen on sovitettava kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väritykseltään, sijainniltaan, korkeusasemaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen rakennettuun kokonaisuuteen.
Lisätieto: Rakennuksen tai sen osan purkaminen edellyttää purkamisluvan hakemista.

sk-1

Kaupunkikuvallisesti arvokas alue
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja maisema-Valkjärvi.)
Alueella on maisemallisia arvoja sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueen arvoja ja ominaispiirteitä on kuvattu koko kunnan rakennusperintöselvityksessä.

sk-2

Kaupunkikuvallisesti arvokas alue
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Klaukkalan paikallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä- Kalkeri, Mäntysalo, Gunnari, Vaskomäki, Lehtimäki.)
Alueella on maisemallisia arvoja sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen ominaispiirteet säilyvät.
Ominaispiirteitä on kuvattu koko kunnan rakennusperintöselvityksessä.

ma-1

Maisemallisesti arvokas alue. (Metsäkylä- Nurmijärven kannalta arvokas)
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Nurmijärven paikallisesti arvokas maisema-alue.)

ma-2

Maisemallisesti arvokas alue (Klaukkalan paikallisesti arvokkaat, Lepsämänjokilaakso, Luhtajokilaakso, Lepsämäntien pohjoispuoli Vanhan Klaukan alueesta)
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Klaukkalan paikallisesti merkittävät maisema-alueet.)

k-1

Keskustatoimintojen vyöhyke.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan maakuntakaavan mukainen Klaukkalan keskusta-alue.)
Keskustatoimintojen vyöhykkeelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoitettava ympäristöön soveltuvaksi.
Alueen tarkemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota toimiviin kävely- ja pyöräily-yhteyksiin, pysäköinnin, huoltoliikenteen ja joukkoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet liityntäpysäköinnille. Rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota kaupunkikuvaan ja ympäristön viihtyisyyteen.
Suositus: Alueella tulee suosia rakenteellista pysäköintiä.

t-1

Tiivistettävä taajamatoimintojen alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan maakuntakaavan mukainen Klaukkalan tiivistettävä alue.)
Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyyteen. Alueen asemakaavojen toteutumattomien rakennusoikeuksien toteutumista tulee edistää tarvittaessa kaavamuutoksilla.

et-1

Määräaikainen yhdyskuntateknisen huollon alue.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan maanläjitysalue.)
Alue varataan määräaikaisesti maanläjitykseen. Alueelle ei saa toiminnan loputtua sijoittaa asumista.

Viheryhteystarve.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti tärkeät ekologiset käytävät.)
Alueita pääkäyttötarkoituksen mukaan suunniteltaessa ja käytettäessä tulee turvata ekologisen käytävän riittävä leveys ja jatkuvuus.
Kaavaselostuksessa on kuvattu ekologisen käytävän ulottuvuutta ja ominaispiirteitä.

Viheryhteystarve
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu paikallisesti tärkeät ekologiset käytävät.)
Alueita pääkäyttötarkoituksen mukaan suunniteltaessa ja käytettäessä tulee turvata ekologisen käytävän riittävä leveys ja jatkuvuus.
Kaavaselostuksessa on kuvattu ekologisen käytävän ulottuvuutta ja ominaispiirteitä.

Ohjeellinen ulkoilureitti.

!

Terveyshaitan poistamistarve.
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu MATTI-rekisterin pilaantuneet maa-alueet, joita ei ole kunnostettu tai ne on kunnostettu vain osittain.)
Alueen asemakaavaa laadittaessa tulee tutkia alueen maaperän pilaantuneisuus ja selvitettävä kunnostustarve.

Suojelu/muinaismuistokohde.

Kohde, nykyinen.

x

Alueeseen tai kohteeseen liittyvä kirjain- tai numerotunnus.

Linja-autoasema/julkisen liikenteen vaihtopaikka/matkakeskus.

Uimaranta.

Ohjeellinen/vaihtoehtoinen tielinjaus.

Ohjeellinen/vaihtoehtoinen linjaus.

Tieliikenteen yhteystarve.

Kevyen liikenteen yhteystarve.



Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve.

Uudet tiet ja linjat.



Moottori- tai moottoriliikennetie.


Kaksiajoratainen päätie/katu.



Seututie/pääkatu.



Yhdystie/kokoojakatu.


Liittymä.


Eritasoliittymä.


Eritasoristeys ilman liittymää.


Liikennetunneli.


Päärata ja liikennepaikka.



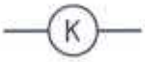
Voimalinja 400 KV. Johtoalueella on rakentamisrajoitus. MRL 22 §
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan voimajohtoa varten varattu alueen osa.)
Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia
Lisätieto: Johtoalueen kokonaisleveys vaihtelee 50-62,5 metriin.



Voimalinja 110 KV.Johtoalueella on rakentamisrajoitus. MRL 22 §
(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan voimajohtoa varten varattu alueen osa.)
Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia
Lisätieto: Johtoalueen kokonaisleveys vaihtelee 50-62,5 metriin.



Siirtoviemäri.



Maakaasulinja.

Kunnan raja.

Yleiskaava-alueen raja.

Alueen raja.

Osa-alueen raja.

Yleiset määräykset:

Tähän yleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista. Selostus täydentää kartalla esitettyjä ratkaisuja ja auttaa määräysten tulkinnassa. Selostuksen liitteenä on alueittaiset suunnitteluohjeet.

Yleismääräys:
Asumisen alueita koskevissa asemakaavoissa alueelle voidaan sijoittaa muitakin kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja, mikäli ne on tarkoitettu pääasiassa alueen omiin tarpeisiin, sopivat alueen luonteeseen eikä niistä aiheudu haittaa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle käytölle. Aluevaraukseen sisältyvät lisäksi mm. alueen tarvitsemat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, sisäiset liikenneväylät ja pysäköintialueet, kävelyn ja pyöräilyn tarvitsemat väylät ja ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä virkistysalueet, puistot, suojelualueet ja ekologiset yhteydet. Alueelle sijoitettavien julkisten ja yksityisten palvelujen aluevaraukset tulee mitoittaa niin, että toimintojen laajentumismahdollisuudet turvataan. Asuinalueiden asemakaavaratkaisujen tulee perustua oleviin maastonmuotoihin.
Muita alueita koskevissa asemakaavoissa alueelle voidaan sijoittaa muitakin kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja, mikäli ne on tarkoitettu pääasiassa alueen omiin tarpeisiin, sopivat alueen luonteeseen eikä niistä aiheudu haittaa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle käytölle. Aluevaraukseen sisältyvät lisäksi mm. sisäiset liikenneväylät ja pysäköintialueet, kävelyn ja pyöräilyn tarvitsemat väylät ja ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä virkistysalueet, puistot, suojelualueet ja ekologiset yhteydet.
Laajojen uusien aluekokonaisuuksien asemakaavasuunnittelu edellyttää, että alueelle laaditaan ensin koko aluetta koskeva kaavarunko, jossa ratkaistaan mm. koko alueen palvelu- ja liikenneverkko, hulevesien hallinta ja mahdolliset suojelukysymykset mukaan lukien ekologiset yhteydet.

Meluntorjunta:
Laadittaessa asemakaavaa liikenneväylän, muun melulähteen tai luonnonsuojelualueen tuntumaan on tarkistettava melutaso ja osoitettava tarpeelliset meluntorjuntatoimenpiteet. Rakennettaessa asuntoja tai muita melulle herkkiä toimintoja melualueelle on luvissa edellytettävä sellaisten meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että melutasoista valtioneuvoston antamat ohjearvot eivät ylity.

Hulevedet ja tulva-alueet:
Alueiden asemakaavoituksen yhteydessä hulevesien hallintatoimenpiteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee käyttää hyväksi mahdollisuuksien mukaan olevia uomia ja luontaisia maastonmuotoja. Hulevesiä tulee pyrkiä viivyttämään niiden syntypaikoilla.
Uusien laajojen alueiden kaavarungon suunnittelun yhteydessä tulee ratkaista hulevesien hallinnan kokonaisuus. Luhtajoen, Lepsämänjoen ja Valkjärven eteläpuolella Lähtelänojan alueet ovat tulvaherkkiä alueita. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee ottaa huomioon Valkjärven veden laadun parantamistavoitteet.
Lisätieto: Rakennusjärjestyksessä on annettu määräyksiä alimmista rakentamiskorkeuksista. Alueittaisissa suunnitteluohjeissa on tarkemmin kuvattu kunkin alueen hulevesien hallinnan suunnittelussa huomioon otettavia näkökulmia.

Liito-oravan kulkuyhteydet:
Alueiden asemakaavoituksen yhteydessä tulee säilyttää liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueiden sekä muiden liito-oravalle soveliaiden alueiden väliset puustoiset kulkuyhteydet. Kaavakartalla on osoitettu paikalliset merkittävimmät ekologiset yhteydet.

Saukon elinympäristö:
Lepsämänjoki ja Luhtajoki ovat saukon esiintymisaluetta. Saukon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella kielletty. Lepsämänjoen ja Luhtajoen ranta-alueilla tapahtuva rakentaminen tulee sijoittaa niin, että saukon liikkumista jokivarressa ei estetä. Kasvillisuuden raivaamisen yhteydessä joen välittömässä läheisyydessä tulee jokivarteen jättää kasvillisuutta. Joen ruoppauksen yhteydessä tulee rannat jättää mahdollisimman koskemattomiksi. Jokiin rakennettaviin siltoihin tulee jättää uoman reunoille maaluiskat.

Hevostallit ja maneesit:
Hevostallin ja maneesin voi sijoittaa maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle hyvien liikenneyhteyksien varteen ja mahdollisuuksien mukaan joukkoliikenteellä, jalan ja pyöräillen saavutettavaksi.
Lisätieto: Hevostallin ja maneesin sijoittamisessa tulee ottaa huomioon rakennusjärjestyksen määräykset.

NURMIJÄRVI

LAUSUNTOPYYNTÖ

	Dnro
17.3.2015	331/10.02.02/2012

Elinkeino- ja kuntakehityskeskus/Yleiskaavoitus

Jakelussa mainitut

20.03.2015
VD/2833/00.04.03/2015

KLAUKKALAN OSAYLEISKAAVALUONNOS

Kunnanhallitus on 23.2.2015 § 57 hyväksynyt Klaukkalan osayleiskaavaehdotuksen ja sen julkisesti nähtäville asettamisen. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena. Ehdotus on nähtävillä 12.3.– 17.4.2015.

Pyydämme lausuntoanne kaavaehdotuksesta 15.5.2015 mennessä.

Lausunto toimitetaan osoitteella Nurmijärven kunta, Elinkeino- ja kuntakehityskeskus/Yleiskaavoitus, PL 37, 01901 Nurmijärvi tai elku.kirjaamo@nurmijarvi.fi. Mahdollisesta lisäajasta lausunnon antamista varten pyydämme sopimaan suunnitteluavustaja Marjo Haikosen kanssa p. 040 317 2366.

Luonnoksesta mahdollisesti antamaanne lausuntoon on annettu vastine. Vastineet löytyvät kotisivuilta.

Lisätietoja kaavaluonnoksesta antaa yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, p. 040 317 2045 ja yleiskaavasuunnittelija Jonna Kurittu, p. 040 317 4406.

Pyydettäessä toimitamme ison kaavakartan.

Materiaali on nähtävänä Nurmijärven kunnan kotisivuilla http://www.nurmijarvi.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavat_tontit_ja_rakennusluvat/yleiskaavoitus/vireilla_olevat_yleiskaavat/klaukkalan_osayleiskaava.

Anita Pihala
yleiskaavapäällikkö

Liitteenä
Kaavakartta A3
Kaavamääräykset

www.nurmijarvi.fi

Nurmijärven kunta Elinkeino- ja kuntakehityskeskus	Postiosoite PL 37 01901 Nurmijärvi	Käyntiosoite Keskustie 2 B 01900 Nurmijärvi	Puhelin (09) 250 021	Faksi (09) 2500 2353	Sähköposti etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

JAKELU

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue LP
- liikenne- ja infrastruktuuri vastuualue LP

Liikennevirasto/Liikenneverkko LP
Uudenmaan liitto LP
Helsingin kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan maakuntamuseo LP
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus LP
Museovirasto LP
Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos LP
Fingrid Oy LP
Finavia Oyj LP
Nurmijärven sähkö Oy LP

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta LP
Liikuntalautakunta LP
Nuorisolautakunta LP
Sivistyslautakunta LP
Sosiaali- ja terveyslautakunta LP
Tekninen lautakunta LP
Nurmijärven Vesi – liikelaitoksen johtokunta LP

Espoon kaupunki LP
Vantaan kaupunki LP
Vihdin kunta T
Hyvinkään kaupunki T
Tuusulan kunta T
Mäntsälän kunta T
Järvenpään kaupunki T
Keravan kaupunki T
Gasum Oy T
Keski-Uudenmaan kauppakamari T

Harjula-seura T
Mäntysalo-seura ry. T
Pro Valkjärvi yhdistys T
Nurmijärven metsänhoitoyhdistys T
Nurmijärven maataloustuottajien yhdistys T
Uudenmaan ympäristönsuojelupiiri T
Helsingin seudun lintutieteellinen yhdistys Tringa ry. T
Keski- ja Pohjois-Uudenmaan Lintuharrastajat Apus ry. T
Nurmijärven Luonto ry. T

LP = lausuntopyyntö
T = tiedoksi mahdollista lausuntoa varten

Lausunto Nurmijärven Klaukkalan 17.2.2015 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta

Klaukkalan kasvu tukee Vantaan luoteisosien kehittymistä. Klaukkalan osayleiskaavaehdotuksen tavoitteet ovat yleisesti linjassa Vantaan etujen kanssa. Vantaa on aiemmin vuonna 2013 antanut lausuntonsa Klaukkalan osayleiskaavan luonnoksesta. Lausunnon esiin nostamat seikat on otettu osayleiskaavan ehdotusvaiheessa hyvin huomioon.

Klaukkalan osayleiskaavaehdotuksessa on kiinnitetty useimmat uudet asuinalueet ajallisesti eri liikennehankkeiden toteutukseen. Koska Klaukkalantien kapasiteetti on jo nykyisellään täysin käytössä, on uuden rakentamisen sitominen liikenneverkon parantamiseen hyvä periaate. Useat esitetyt rakentamisalueet on kuitenkin kiinnitetty joko Tornimäentien tai Klaukkalantien ja Kirkkotien kiertoliittymän toteuttamiseen. Kyseiset hankkeet sujuvoittavat liikenteen liittymistä Klaukkalantielle, mutta eivät helpota tilannetta itse Klaukkalantiellä. Myös suunnitellun Klaukkalan ohikulkutien varrella on laaja uusi asuinalue (AP-3 ja AP-4), jota ei ole kiinnitetty mihinkään tieverkon parantamishankkeeseen. Koska Klaukkalan liikenneverkon ensisijainen ongelma on Klaukkalantien ruuhkautuminen, tulisi harkita kaikkien uusien rakentamisalueiden ehdollistamista joko Klaukkalan ohikulkutielle tai Klaukkalantien parantamiselle. Jos Klaukkala kasvaa ilman näitä hankkeita, tulevat ruuhkaongelmat siirtymään entistä enemmän Hämeenlinnanväylälle asti.

Osayleiskaavaehdotuksen selostuksessa on otettu kantaa ns. Klaukkalan radalle varatun maastokäytävän hyödyntämiseen vaihtoehtoiselle liikennemuodolle: "maastokäytävän varaaminen osayleiskaavassa Petaksesta Klaukkalaan antaa mahdollisuuden myös tulevaisuudessa pohtia esimerkiksi radan vaihtoehtoina pikaraitioteitä tai bussimetroa (ns BRT), joka on suurelta osalta muusta liikenteestä erotettu bussijärjestelmä kaupunkiliikenteessä". Koska pikaraitiotien ja BRT:n suunnittelugeometria poikkeaa huomattavasti lähijunan vaatimasta geometriasta, toivoisi Vantaa kuntien välisenä yhteistyönä tutkittavan näille järjestelmille myös vaihtoehtoisia käytäviä, esimerkiksi Klaukkalantiehen tukeutuen. Vantaalla kysymys tulee ajankohtaiseksi yleiskaavaa seuraavan kerran päivitettäessä.

Voimassa oleva Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava osoittaa Hämeenlinnanväylän ja suunnitellun Klaukkalan ohikulkutien risteykseen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Maakuntakaavamääräys ohjeistaa, että kohdemerkinnällä osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Klaukkalan osayleiskaavaehdotuksesta ei ole yksiselitteisesti nähtävissä seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijaintia ja laajuutta vaan osayleiskaavaehdotus osoittaa suuryksikön maakuntakaavan tapaan kohdemerkintänä (km-1).

Hämeenlinnanväylän ja Klaukkalan ohikulkutien risteysalueen merkitys tulee kasvamaan mahdollisen Kehä IV:n rakentumisen myötä. Tällöin myös kaupan toimijoiden kiinnostus aluetta kohtaan kasvaa. Vantaa katsoo, että maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkintä ulottuu Vantaan puolelle, mikä mahdollistaa tulevaisuudessa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kaavoittamisen myös Vantaan puolelle. Jotta liittymän lähiympäristöstä olisi mahdollista muodostua yhtenäinen kaupan alue, tulisi Hämeenlinnanväylän itäpuolinen maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-4) osoittaa työpaikka-alueeksi. Liittymän lähialueen tarkempi kaavarunko- ja asemakaavasuunnittelu tulee tehdä yhteistyössä Vantaan kanssa.

Osayleiskaavaehdotus osoittaa Lintumäen alueelle suunnitellun Klaukkalan ohikulkutien eteläpuolelle työpaikka/energiahuollon alueen, jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen (TP/EN/1/kem). Kyseinen alue sijaitsee vain 300 metrin päässä Vantaan Syväojan asuinalueesta ja aivan Vantaan Lamminsuon luonnonsuojelualueen vieressä. Merkittävän vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen vaikutukset ja haitallisen vaikutusten ehkäisykeinot tulee osoittaa asemakaavoituksen yhteydessä.

13 § **Vantaan lausunto Focus-liikekeskuksen asemakaavasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta / TLA**

VD/3678/00.04

TLA/MSI/JHE/SRU

Tuusulan kunnan Kuntakehitys / kaavoitus pyytää Vantaan kaupungin lausuntoa Focus-liikekeskuksen asemakaavasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta 15.6.2015 mennessä.

Tuusulan kunta kehittää Helsinki-Vantaan lentokenttäalueen pohjoispuolista toimitila-aluetta. FOCUS-alueesta on tarkoitus luoda kaupallisten palveluiden, logistiikan ja työpaikkatoimintojen monipuolinen keskus tulevan Kehä IV:n varrelle.

Asemakaava-alueella on tällä hetkellä betonituoteteollisuutta ja asfalttitehdas sekä muuta työpaikkatoimintaa. Asemakaava tulee mahdollistamaan alueelle liikerakentamista (100 000 k-m^2) sekä teollisuus-, varasto- ja toimitilarakentamista (50 000 k-m^2).

Vantaan kaupunginhallitus on antanut 17.6.2013 lausunnon Focus-alueen osayleiskaavaehdotuksesta. Lausunnossa painotettiin seuraavia teemoja:

- Kaavamääräysten tulisi ohjata tarkemmin paljon tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan suhdetta
- Kaupan mitoitus tulisi perustua seudullisiin selvityksiin, jolloin kauppa tulisi mitoittaa korkeintaan 75 000 kerrosneliömetriin
- Asemakaavan toteuttamisen vaiheistamista tulisi selvittää tarkemmin

Kyseinen Focus-alueen osayleiskaava on hyväksytty 1.9.2014 Tuusulan kunnanvaltuustossa, mutta osayleiskaava ei ole saanut lainvoimaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi Tuusulan kunnan Focus-liikekeskuksen asemakaavasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta liitteen mukainen lausunto.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

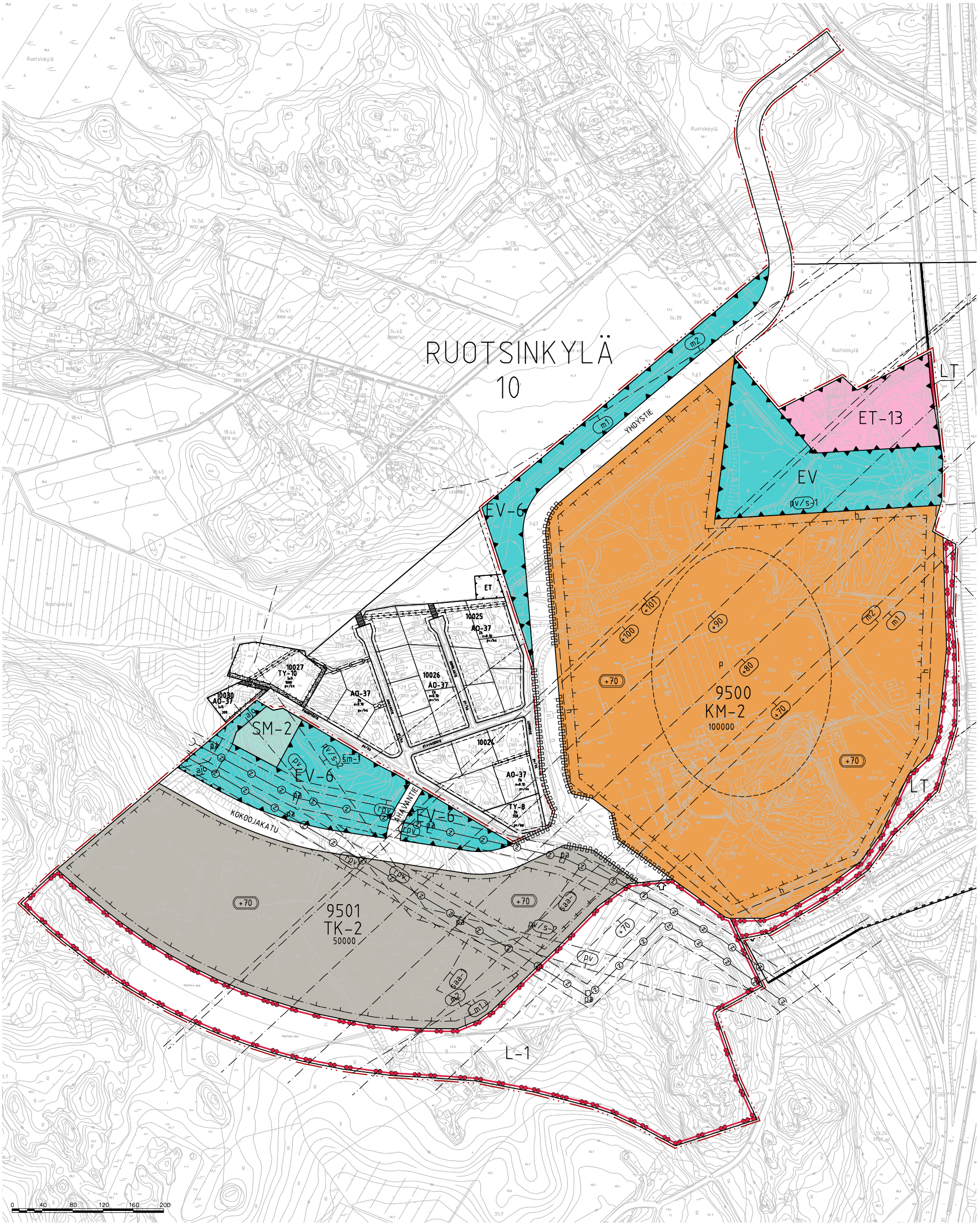
Liitteet:
- Kaavakartta
- Kaavaselostus
- Merkinnät ja määräykset
- Vantaan kaupungin lausunto
- Tuusulan kunnan lausuntopyyntö

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 09 8392 2745,
yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola, puh. 09 8392 2593
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

1:4500


RUOTSINKYLÄ
10
9500
KM-2
100000
9501
TK-2
50000
EV
EV-6
ET-13
SM-2
YHDYSTIE
KOKOOJAKATU
HAVAINTIE
Ruotsinkylä
0
40
80
120
160
200

Vastaanottaja
Tuusulan kunta

Asiakirjatyyppi
Asemakaavaselostus

Date
maaliskuu 2015

Tuusulan kunta, 10. kunnanosa Ruotsinkylä, korttelit 10023, 10031, 10032 sekä maa- ja metsätalousalueet, katualueet ja suojaviheralueet

Kaavaluonnos

FOCUS-LIIKEKESKUS
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 3508



RAMBØLL

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.05.2015 / 13 §

FOCUS-LIIKEKESKUS
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 3508

Päivämäärä 30/03/2015
Laatija Saija Miettinen-Tuoma

Ramboll
Säterinkatu 6
PL 25
02601 ESPOO
P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
www.ramboll.fi

Kaavaselostus koskee 16.3.2015 päivättyä kaavaluonnosta

Kannen kuva: Tuusulan kunnan verkkosivut.

SISÄLTÖ

1.	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Esipuhe	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Tunnistetiedot	2
1.4	Yhteystiedot	3
2.	Alueen yleiskuvaus	4
2.1	Luonnonympäristö (kasvi- ja eläinkunta, kallio- ja maaperä)	4
2.2	Pinta- ja pohjavedet	7
2.3	Maisema ja kulttuuriympäristö	7
2.4	Rakennettu ympäristö, väestö, palvelut ja työpaikat	9
2.5	Yhdyskuntatekninen huolto	10
2.6	Liikenneyhteydet	11
2.7	Melu ja ilmanlaatu	11
2.8	Pilaantuneet maat	11
3.	Suunnittelutilanne	12
3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2	Maakuntakaavat	12
3.3	Yleiskaavat	13
3.4	Asemakaavat	14
3.5	Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015-luonnos	16
3.6	Muut aluetta koskevat selvitykset, suunnitelmat ja päätökset	16
3.7	Rakennuskiellot	16
3.8	Rakennusjärjestys	17
3.9	Tonttijako ja –rekisteri	17
3.10	Maanomistus ja sopimukset	17
3.11	Pohjakartta	17
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
4.1	Asemakaavasuunnittelun tarve ja asemakaavan tavoitteet	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	18
4.3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18
4.4	Osallistuminen, osalliset ja vuorovaikutusmenettely	18
4.5	Asemakaavan valmistelu	19
4.6	Asemakaavaehdotus	19
4.7	Viranomaisyhteistyö	20
4.8	Aikataulu ja asemakaavan hyväksyminen	20
5.	Alustavat vaihtoehdot	21
5.1	Valmisteluvaiheen vaihtoehdot ja vaikutusten arviointi	21
5.1.1	Eteläinen korttelialue	21
5.1.2	Katuyhteydet	21
6.	Asemakaavan kuvaus	22
6.1	Kaavan rakenne	22
6.2	Mitoitus	22
6.3	Korttelialueet	23
6.3.1	KM-2 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön	23
6.3.2	TK-2 Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue	23
6.4	Palvelut	23

6.5	Liikenneratkaisut ja pysäköinti	23
6.6	Kunnallistekniikka ja hulevesien hallinta	25
6.7	Viheralueet	25
6.8	Muut	25
7.	Kaavan vaikutukset	25
7.1	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	25
7.2	Kaavan suhde maakunta- ja yleiskaavoihin	26
7.2.1	Maakuntakaava	26
7.2.2	Yleiskaava	26
7.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään sekä pohjavesiin	26
7.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	27
7.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen	27
7.6	Vaikutukset liikenteeseen	27
7.7	Melu- ja ilmanlaatuvaikutukset	28
7.8	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	28
8.	Asemakaavan toteutus	29
8.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
8.2	Toteutuminen ja ajoitus	29
8.3	Toteutuksen seuranta	29
9.	Lähteet	29

LIITTEET

LIITE 1: PILAANTUNEET KOHTEET JA KYNNYSARVOPITOISET KOHTEET

LIITE 2: PILAANTUNEIDEN MAIDEN MATTI-LUOKITUS

LIITE 3: LIIKENTEELLISET TOIMIVUUSTARKASTELUT

LIITE 4: LIIKENNE

LIITE 5: KIINTEISTÖNOMISTUSKARTTA

ERILLISET LIITEASIAKIRJAT

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
2. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE JA ANNETUT VASTINEET

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Esipuhe

Tuusulan kunnassa on meneillään projekti Helsinki-Vantaan lentokenttäalueen pohjoispuolisen toimitila-alueen kehittämiseksi. FOCUS-alueesta on tarkoitus luoda kaupallisten palveluiden, logistiikan ja työpaikkatoimintojen monipuolinen keskus tulevan Kehä IV:n varrelle. FOCUS-aluetta koskeva osayleiskaava on hyväksytty Tuusulan kunnan valtuustossa 1.9.2014 ja uudelleen 16.3.2015.

Tämä kaavaselostus koskee asemakaavan muutostyötä Tuusulanväylän ja Kulomäentien risteysalueen luoteiskulmassa pääosin Lemminkäinen Oyj:n ja Tuusulan kunnan omistamalla alueella. Kunta on tehnyt kaavoituksen käynnistämistä koskevan sopimuksen 17.6.2013 Lemminkäinen Oyj:n kanssa. Asemakaava-alueella on tällä hetkellä betonituoteteollisuutta ja asfalttitehdas sekä muuta työpaikkatoimintaa. Nykyinen työpaikka-alueen asemakaava on tarkoitus muuttaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sekä teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten alueeksi. Uudenmaan maakuntakaavassa on varaus seudulliselle vähittäiskaupan suuryksikölle.

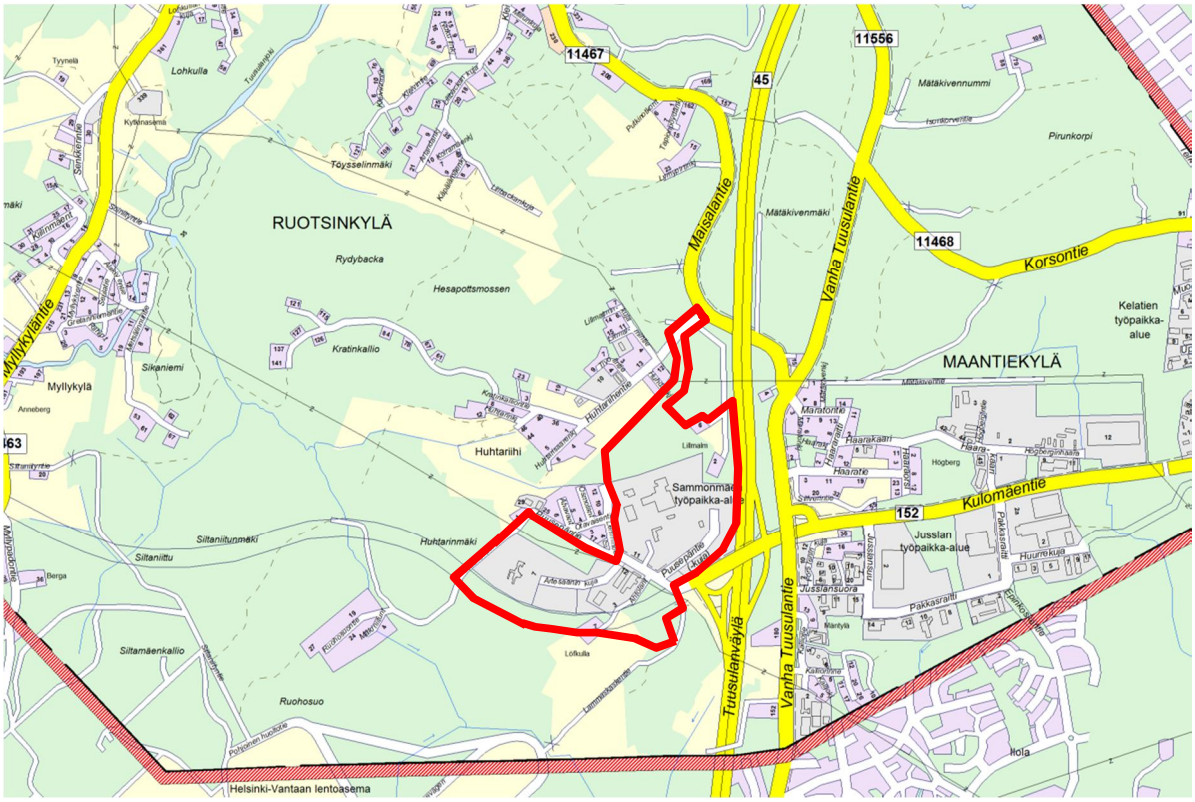
1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu Etelä-Tuusulaan Tuusulanväylän länsipuolelle, Helsinki-Vantaan lentokentän koillispuolelle ja tulevan Kehä IV:n varteen. Linnuntietä Tuusulan keskukseen on matkaa noin 7 km.



Kuva 1. Focus-alueen sijainti Tuusulan kunnassa. (Pohjakartta: Opas- ja osoitekartta © Kuuma kunnat)

Asemakaavan rajaus on esitetty alla olevalla kartalla. Asemakaavan laajuus on alustavasti noin 69 hehtaaria. Kaavoitettavien alueiden rajaus ja laajuus tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.



Kuva 2. Focus-liikekeskuksen asemakaava-alueen alustava rajaus. (Pohjakartta: kartta.tuusula.fi)

1.3 Tunnistetiedot

Kyseessä on Focus-liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos 3508.

Asemakaava koskee Tuusulan kunnan 10. kunnanosassa Ruotsinkylässä sijaitsevia kortteleita 10023, 10031, 10032 sekä maa- ja metsätalousalueita, katualueita ja suojaviheralueita.

Asemakaava-alue muodostuu osista tiloja:
858-411-10-19, 858-411-7-13, 858-411-7-59, 858-411-7-65, 858-411-7-72, 858-411-30-0, 858-411-7-45, 858-411-10-21, 858-411-7-67, 858-411-10-22, 858-411-7-12, 858-411-7-23, 858-411-7-69, 858-411-7-66, 858-411-7-68, 858-411-7-70, 858-411-31-7, 858-411-31-7(B), 858-411-7-11, 858-411-7-54, 858-411-7-62, 858-411-2-23, 858-411-7-50

Asemakaavalla muodostuu:

Kaava-alue:	n. 69	ha
Korttelialuetta:	n. 38	ha
Rakennusoikeutta:	n. 150 000	k-m²

Korttelialueille ei ole asemakaavaluonnoksessa tehty tonttijakoa. Alueelle tehdään erillinen sitova tonttijako.

1.4 Yhteystiedot

Focus-liikekeskuksen asemakaavoitus tapahtuu Tuusulan kunnan johdolla. Kunnan vastuuhenkilöinä ovat kaavasuunnittelija Petteri Puputti ja kaavoituspäällikkö Asko Honkanen. Kaavan laatii konsulttityönä Ramboll Finland Oy.

Suunnittelutyöhön liittyviä lisätietoja saa Tuusulan kunnanvirastosta tai Ramboll Finland Oy:stä. Tietoa asemakaavasta saa internet-osoitteesta *www.tuusula.fi*.

Tuusulan kunta
Hyryläntie 16 (PL 60)
04301 Tuusula

Petteri Puputti
Kaavasuunnittelija
puh. 040 314 3515
petteri.puputti@tuusula.fi

Asko Honkanen
Kaavoituspäällikkö
puh. 040 314 2012
asko.honkanen@tuusula.fi

Lemminkäinen Talo Oy
Salmisaarenaukio 2
(PL 169)
00181 Helsinki

Auvo Lehtola
puh. 040 517 6545
auvo.lehtola@lemminkainen.com

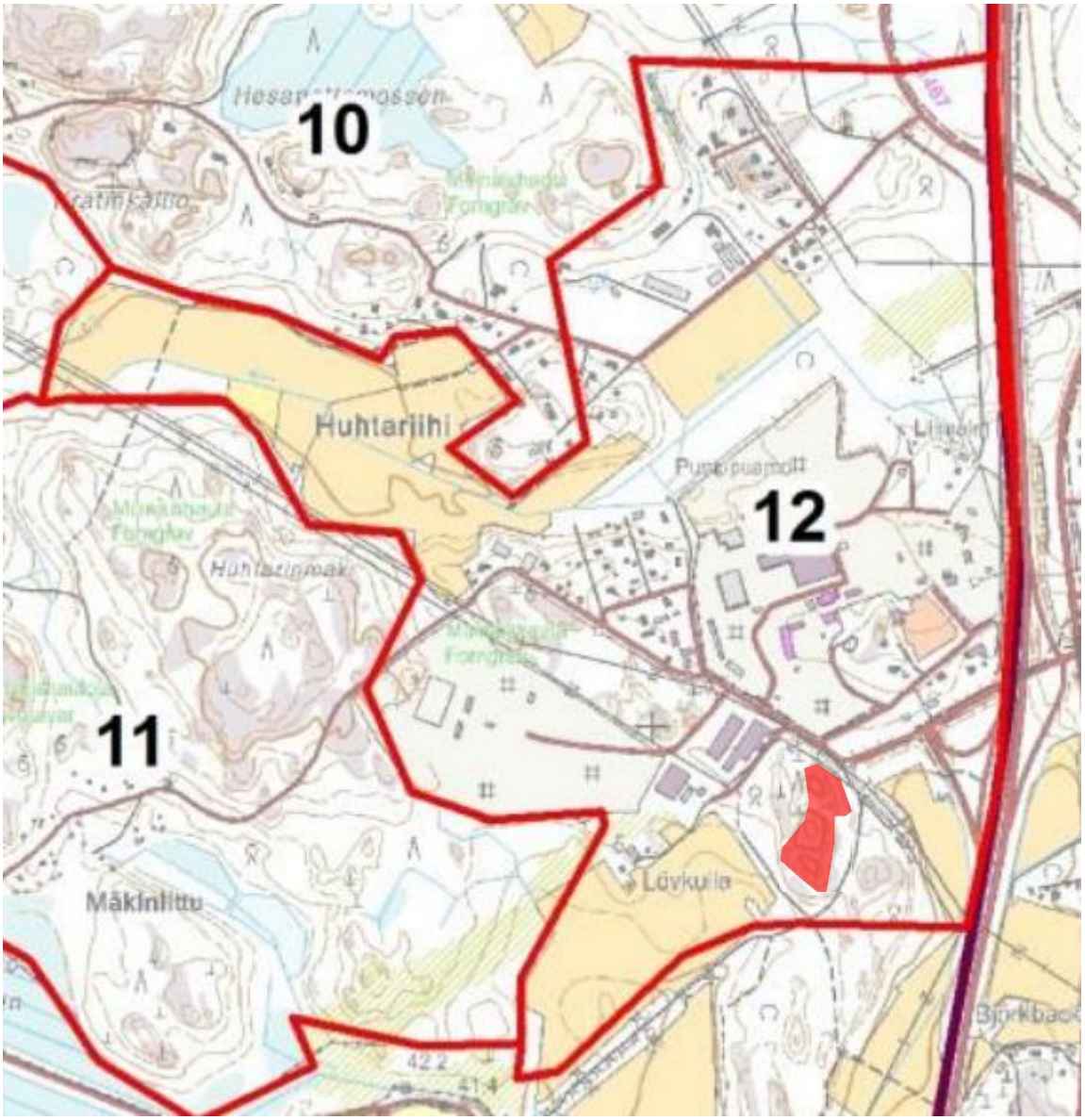
Ramboll Finland Oy
Säterinkatu 6 (PL 25)
02601 ESPOO

Saija Miettinen-Tuoma, DI, YSK/456
puh. 040 745 1724
saija.miettinen@ramboll.fi

2. ALUEEN YLEISKUVAUS

2.1 Luonnonympäristö (kasvi- ja eläinkunta, kallio- ja maaperä)

Koko asemakaava-alue sisältyy Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2013 (*Faunatica Oy, 2014*) osa-alueeseen nro 12 (kaakkoisosan teollisuus-, kallio- ja peltoalueet). Luonnonympäristön kuvaus perustuu suurimmalta osin ko. luontoselvitykseen. Kuvausta on täydennetty myös muihin alueelle laadittuihin luontoselvityksiin, sekä Focus-osayleiskaavan ja Sammonmäki II asemakaavan selostuksiin perustuen.



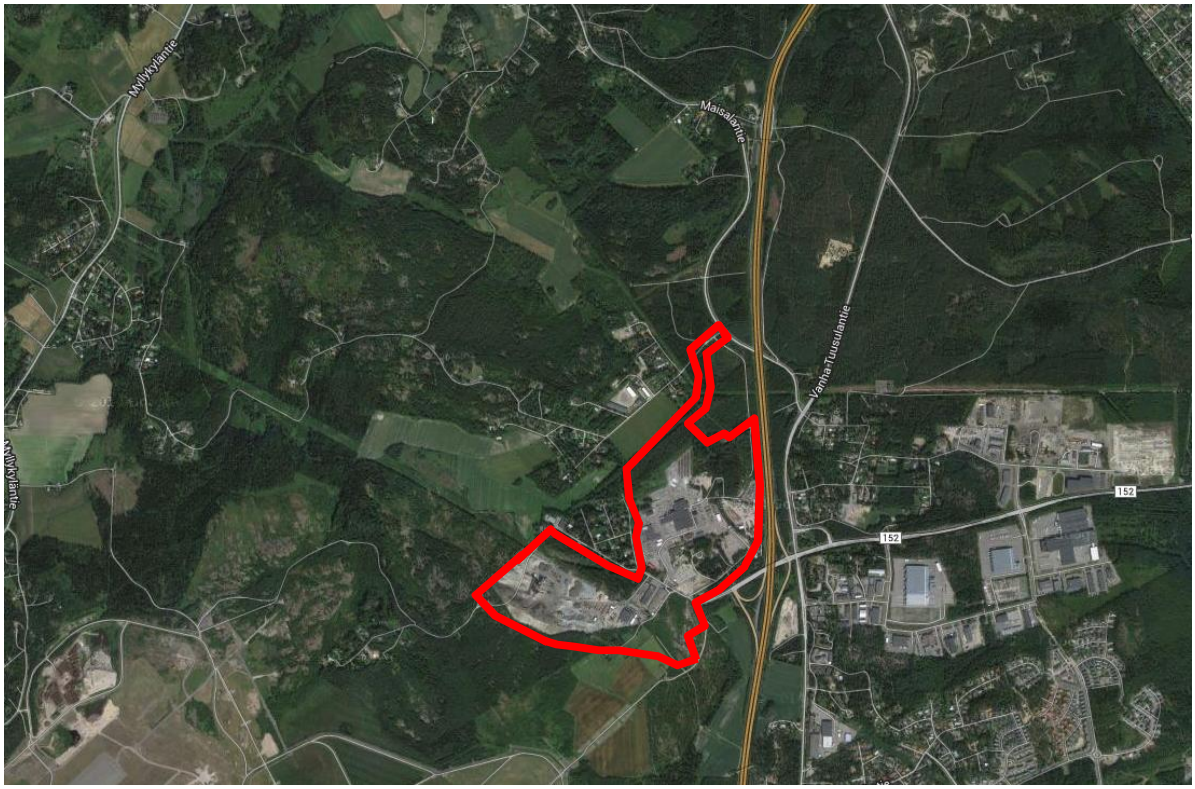
Kuva 3. Kaava-alue sisältyy kokonaisuudessaan vuonna 2014 laaditun luontoselvityksen selvitysalueelle nro. 12. Punaisella on merkitty selvityksessä tärkeänä virkistyspaikkana mainittu merkittävä maisemallinen kohde Lövkullan kallio, joka osittain sijoittuu suunnitellun Kehä IV:n eritasoliittymävarauksen itäreunaan. (Selvityksessä Luontotyyppikohde ilman arvoluokkaa.)

Asemakaava-alue on pääosiltaan teollisuus- ja varastoaluetta, eikä teollisuuslaitosten ympäristössä ole merkittäviä luontokohteita. Työpaikka-alueelta on louhittu kiviaineksia ja maasto on suurelta osin tasoitettu. Osittain kaava-alue on maa- ja metsätalousaluetta. Lövkullan kallio alueen eteläosassa, suunnitellun Kehä IV liittymän kohdalla on selvityksen mukaan virkistyspaikkana tärkeä, merkittävä maisemallinen kohde. Kallio ei ole luonnontilainen, joten se ei sovi metsälain kohteeksi. Selvityksessä kallio on luontotyyppikohde ilman arvoluokkaa, kuvio

on rajattu huomionarvoiseksi kohteeksi käytännössä vain maisema- ja virkistysarvojensa vuoksi. Kallio näkyy kauas jo Tuusulanväylältä.

Asemakaava-alueen keskiosassa, Sammonmäen asuinalueen eteläpuolella sijaitsee osittain avokallioinen kallioselänne, joka muodostaa Mätäkiven pohjavesialueen eteläreunan. Alueen poikki luoteesta kaakkoon kulkee suurjännitelinja, jonka johtoaukeilta puusto on poistettu. Johtoaukeiden reunoilla ja välissä sekametsä on tiheäkasvuista ja yhdessä maastonmuotojen kanssa estää näkyvyyden läheisen asuntoalueen suuntaan.

Kaava-alueen pohjoisosissa on metsää ja etelässä myös hieman peltoa. Huhtarinmäen kallioalue sijoittuu suunnittelualueen länsipuolelle. Alueen laajoilla kalliometsillä on merkitystä lähimaisemassa. Focus-alueen osayleiskaavassa kallioalue on kuitenkin osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi ja se tultaneen louhimaan.



Kuva 4. Alustava asemakaavarajaus ilmakuvan päällä. (Pohjakartta: maps.google.fi)

Luontoselvitykseen (2014) liittyvässä linnustoselvityksessä tehtiin kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä luokiteltujen lajien havaintoja (uhanalaiset, silmälläpidettävät, lintudirektiivin I liitteen lajit sekä Suomen vastuulajit) 8 kpl ja muista huomionarvoisista linnuista 7 kpl. Asemakaava-alue ei sisälly selvityksessä linnustollisesti arvokkaiksi luokitelluille alueelle.

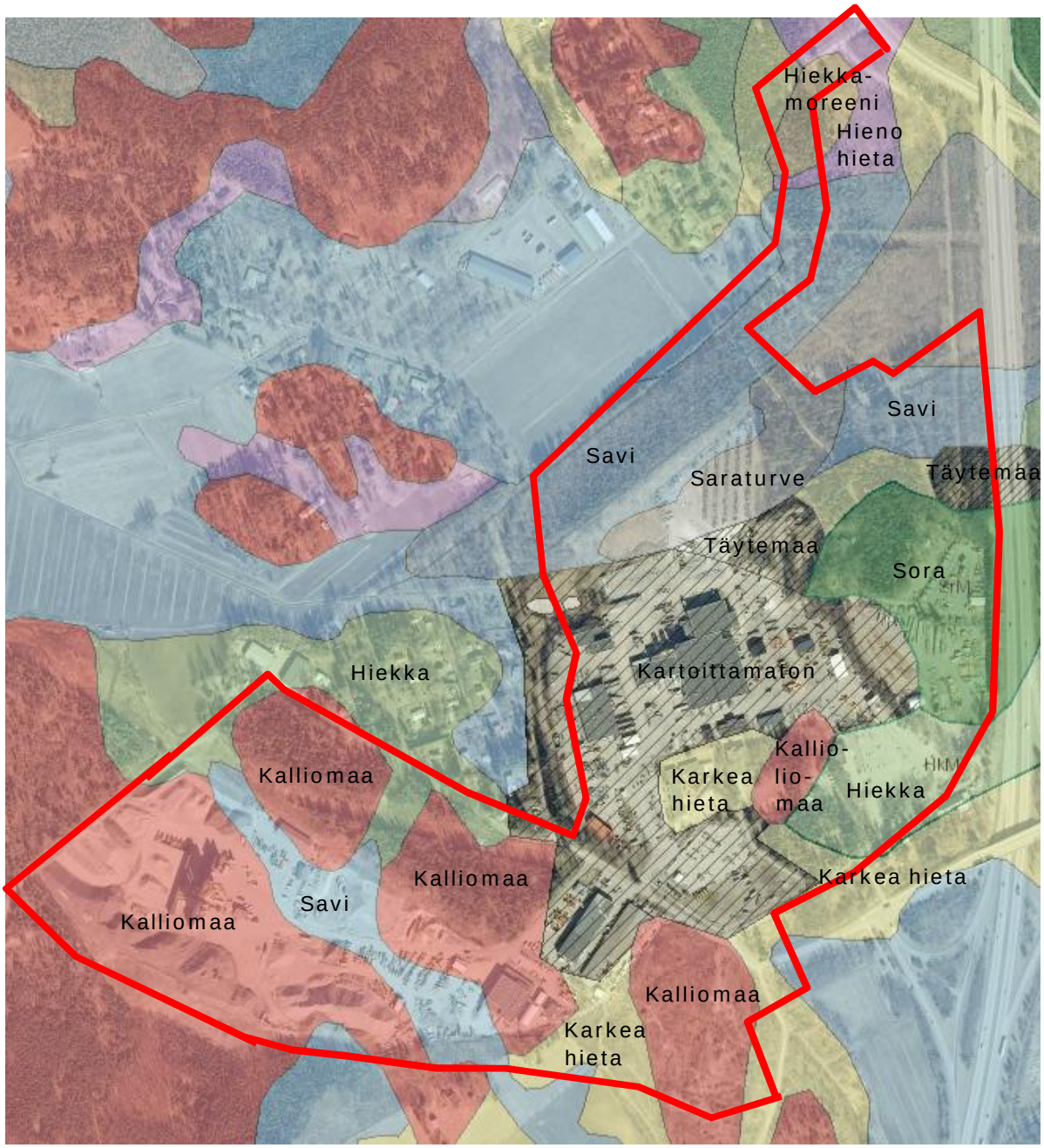
Luontoselvitykseen liittyvässä lepakkoselvityksessä kaava-alueen ulkopuolelle jäävä, mutta sen kainaloon sijoittuva, Sammonmäen asuinalue on arvotettu alueeksi, joka sisältää lepakoille suotuisia levähdyspaikkoja.



Kuva 5. Lepakoille suotuisia levähdyspaikkoja sisältävä asuinalue kaava-alueen kupeessa (luontoselvitys 2014).

Lähin suojelualue on noin 2,2 km etäisyydellä idässä sijaitseva Kylmäojan korven luonnonsuojelualue.

Asemakaava-alue on etelässä pääosin kalliomaata ja pohjoisessa pääosin savimaata. Lemminkäisen muokattu alue kaava-alueen keskiosassa on kartoittamatonta.



Kuva 6. Asemakaava-alueen maaperäkartta. (© GTK © Maanmittauslaitos 2015)

2.2 Pinta- ja pohjavedet

Alueella ei sijaitse järvialtaita, lampia tai jokivesistöjä. Pienvesistöt muodostuvat ojista. Luonnontilaisia vesilain mukaisia uomia alueella ei selvitysten perusteella esiinny. *(Focus-osayleiskaavaselostus, 2014)* Alueen pintavedet kulkeutuvat ojia pitkin kaakkoon sekä luoteeseen päin.

Kaava-alueen keskeiset osat sisältyvät Mätäkivi B pohjavesialueeseen (luokka I). Pohjavesialueella sijaitsee HSY:n Kuninkaanlähteen vedenottamo ja Lemminkäinen Oy:n vedenottamo. Alueelle on annettu Länsi-Suomen vesioikeuden päätös L-SVEO 80/1980A pohjavedenottamon lähi- ja kaukosuojavyöhykkeitä koskien.

2.3 Maisema ja kulttuuriympäristö

Asemakaavoitettava alue on menettänyt luonnonmukaiset piirteensä, eikä siellä ole erityisiä maisemallisesti arvokkaita kohteita lukuunottamatta Lövkullan kalliota, joka on vuoden 2014

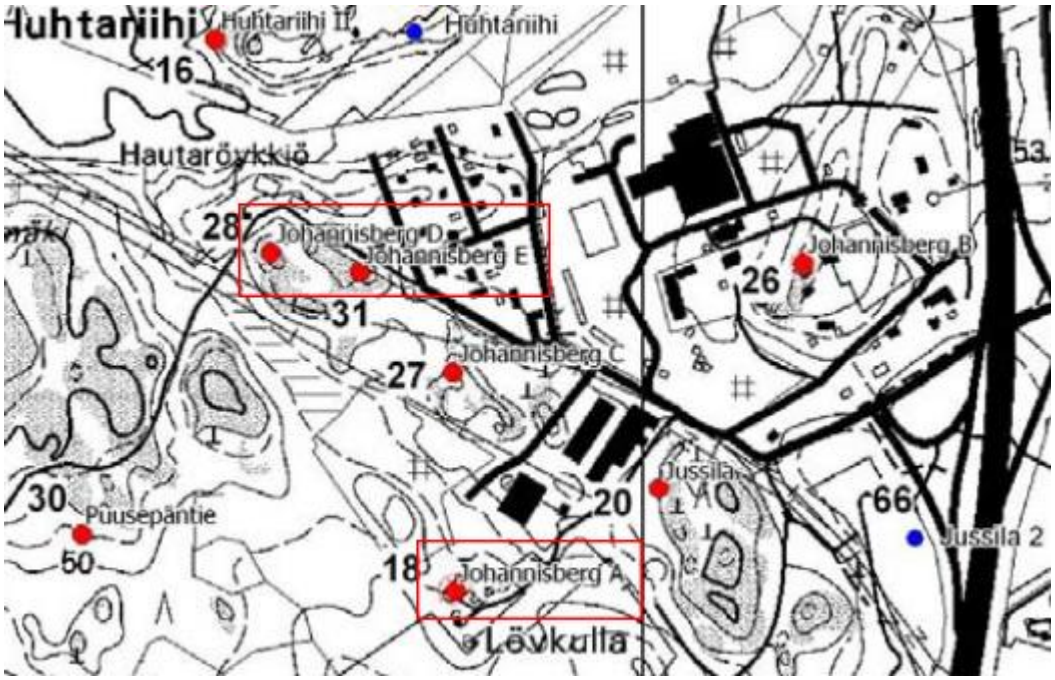
luontoselvityksessä arvotettu tärkeänä virkistyspaikkana merkittäväksi maisemalliseksi kohteeksi (ks. Kuva 3.).

Kaava-alueen ulkopuolella luoteessa, Huhtariihen peltoalueilla aukeaa tärkeä perinne- ja kulttuurimaisema. Suunnittelukeskuksen selvityksen (2007) mukaan alueella on sijainnut kyläasutusta jo 1700-luvulla. Alueelta ei kuitenkaan löytynyt arvokkaita perinnebiotooppeja.

Tuusulan kallioselvityksessä arvokkaaksi luokiteltu Huhtarinmäen kallioalue sijoittuu suunnittelualueen länsipuolelle. Kallioalueen arvo perustuu erityisesti sen kulttuurihistorialliseen arvoon. Alueella sijaitsee muinaismuistolain nojalla suojeltuja hautaröykkiöitä. Alueen laajoilla kalliometsillä on merkitystä lähimaisemassa. FOCUS-alueen osayleiskaavassa kallioalue on kuitenkin osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi ja se tultaneen louhimaan.

Museovirasto on teettänyt koko Tuusulan kunnan aluetta käsittävän arkeologisen kulttuuriperinnön inventoinnin kesällä 2006 *(Kirsi Luoto)*, jossa on todettu asemakaavan alueella olevan muutamia rauhoitusluokan 2 kiviröykkiöitä. Museovirasto on tehnyt alueella maastokatselmuksen asemakaavan valmisteluvaiheessa syksyllä 2014. Maastokatselmuksen perusteella antamassaan lausunnossa museovirasto toteaa seuraavaa:

- Vuoden 2006 inventointiraportissa mainittu röykkiö Johannisberg C (mj rek 1000005763) ei ollut paikannettavissa maastossa. Röykkiö Johannisberg C on tarkastettu vuosina 1938 ja 1965, mutta sitä ei ole löytynyt enää vuosien 1992, 2005 ja 2006 tarkastuksissa.
- Röykkiö Johannisberg D (mj rek 1000005764) ja röykkiö Johannisberg E (mj rek 1000005765) jäävät asemakaavakartan mukaan viheralueeksi suunnitellun alueen sisään. Mäntypuuvaltaisessa kalliomaastossa sijaitsevat röykkiöt muodostavat viehättävän yksityiskohdan ja ne antavat myös ajallista syvyyttä ja monimuotoisuutta ympäröivälle maisemalle.
- Röykkiö Johannisberg A (mj rek 858010018) sijaitsee kaavamuutosalueen reunassa. Jos tierakenteet tai muu rakentaminen ulottuu röykkiöalueelle, tulee rakennuttajan kustantaa muinaismuistolain (295/1963) 15 § perusteella kohteen arkeologiset tutkimukset ennen rakennustoiminnan aloittamista. Maastokatselmuksen yhteydessä kohdetta ei voitu tarkastaa kulkuesteen vuoksi.
- Röykkiö Johannisberg B (mj rek 1000005762) on tutkittu vuonna 1938, jolloin siitä löytyi kaksi kivirakennetta, piin katkelma ja palamatonta luuta. Tutkimusten jälkeen rakenteita ei peitetty. Maastokatselmuksen yhteydessä todettiin, että röykkiö B on nyt osin rauennut, vaikka vuonna 2006 sen todettiin olevan hyväkuntoinen. Koska röykkiö on jo tutkittu, ei rakentamiselle sen kohdalle ole muinaismuistolain asettamaa estettä.



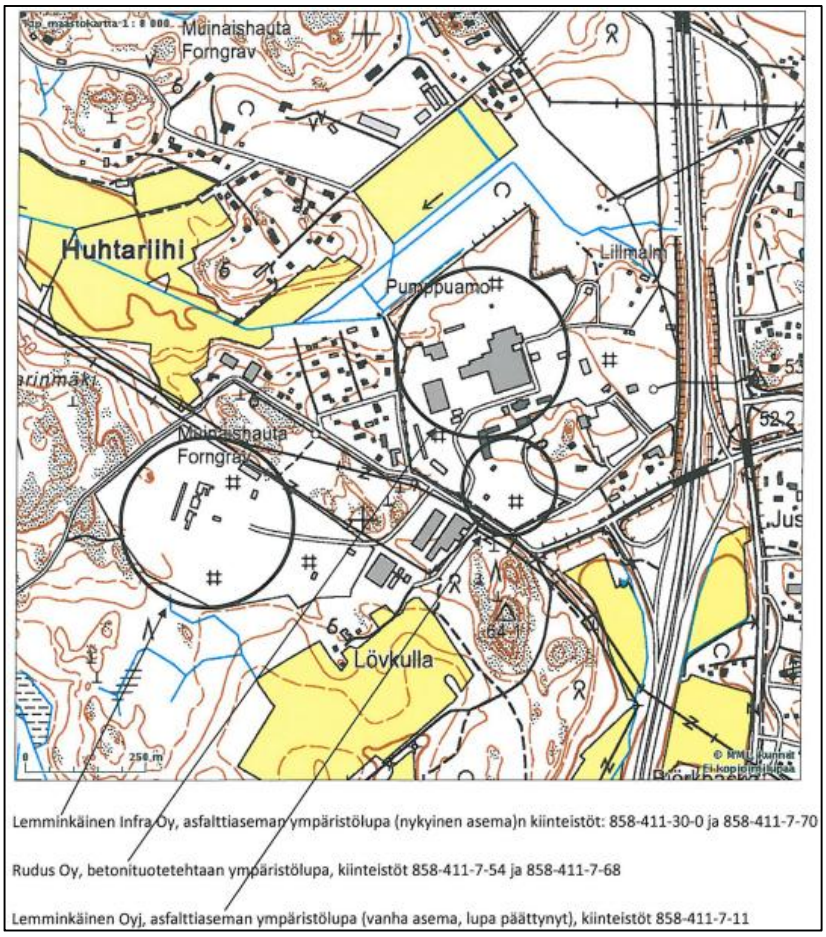
Kuva 7. Asemakaava-alueella sijaitsevat röykkiöt Johannisberg D ja E sekä mahdollisesti sijaitseva Johannisberg A (Pohjakartta: arkeologisen kulttuuriperinnön inventointi, 2006).

Museovirasto on vuonna 2009 tehnyt Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäännösinventoinnin. Kaava-alueelta ei löydetty kohteita.

2.4 Rakennettu ympäristö, väestö, palvelut ja työpaikat

Lemminkäinen Infra Oy on alueen päätoimija. Lemminkäisellä on alueella mm. varastoja sekä korjaamo- ja urakointitoimintoja. Ruduksella on alueella mm. betonituotetetehdas ja keskuslaboratorio. Lisäksi työpaikkoja on kallioaineksen ottotoiminnassa sekä asfaltin valmistuksessa. Kaava-alueen toiminnot on esitetty kartalla liitteessä 1.

Asfalttiasema sijaitsee asemakaava-alueen lounaisosassa. Focuksen osayleiskaavassa määrätään, että asfalttiaseman toiminta alueella saa jatkua enintään 10 vuotta osayleiskaavan hyväksymisestä eli arviolta vuoteen 2025 saakka. Muilta osin lounaisosa on pääosin varasto- ja korjauspajakäytössä oleva työpaikka-alue.



Kuva 8. Kaava-alueella on kolme ympäristönsuojelulain mukaista ympäristölupaa, joista itäisin on lakannut ja kaksi on lainvoimaisia.

Kaava-alueen kainalossa sijaitsee Sammonmäen asuinalue. Sammonmäen asuinalueen laidalla on pienimuotoista valmistus- ja korjaustoimintaa.

2.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle sijoittuvat sekä HSY:n Kuninkaanlähteen vedenottamo että Lemminkäisen vedenottamo. Lemminkäinen Oyj:n vedenottamon pumppaus toimii Kuninkaanlähteen vedenottamon kannalta suojapumppauksena estäen kloorattujen liuottimien pääsyn Kuninkaanlähteen vedenottokaivoihin.

Kaava-alueella sijaitsee Tuusulan kunnan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoa. Alueen nykyisissä vesihuoltoverkostoissa on osittain varauduttu vesimäärien lisäyksiin. Vedenkulutuksessa ei ole huomioitu mahdollisesti tulevia yksittäisiä suuria vedenkuluttajia, jolloin vedenkulutus muuttuu oleellisesti ja verkoston kapasiteetissa saattaa tulla ongelmia. Kaava-alueella ei ole kunnallista hulevesiviemäriverkostoa. Hulevedet johdetaan nykyisin avo-ojien kautta pääosin Tuusulanjokeen ja edelleen Vantaanjokeen. Tuusulanväylän molemmin puolin tulevilta alueilta johdetaan nykyisin hulevedet Kylmäojaan. Kylmäoja tulvii jo nykyisellään herkästi.

Asemakaava-alueen lounaisosassa on Fingrid Oyj:n ja Caruna Oy:n 110 kV voimajohdot. Voimajohtojen lähialueen maankäyttöä rajoittavat käyttöoikeuden supistukset johtojen molemmin puolin. Kunta on pitänyt Carunan ja Fingridin kanssa neuvottelun voimajohtojen siirtomahdollisuudesta, jotta asemakaava olisi mahdollista toteuttaa tarkoituksenmukaisella tavalla. Suunnittelulla pyritään sijoittamaan johdot siten, että ne mahdollisimman vähän häiritsevät alueen toteutusta, ottaen samalla huomioon lentoliikenteestä johtuvat lentoeste-rajoitukset. Tavoitteena on osoittaa voimajohtojen uudet sijainnit asemakaavaan ehdotusvaiheessa.

2.6 Liikenneyhteydet

Alue sijoittuu Tuusulanväylän ja Kulomäentien risteykseen. Alueen kautta kulkevat tieyhteydet ovat nykyisellään seudullisia ja paikallisia tarpeita palvelevia yhdysteitä. Kulomäentien ja Tuusulanväylän kautta alue liittyy seudulliseen ja valtakunnalliseen pääliikenneverkkoon.

Vuonna 2013 Tuusulanväylän keskivuorokausiliikenne on ollut noin 47 500 ajoneuvoa ja Kulomäentien noin 12 500 ajoneuvoa (Liikennevirasto). Suunnittelualueen tiet ja kadut ovat huomattavasti vähäliikenteisempiä. Suurin osa alueen nykyisestä liikenteestä syntyy Lemminkäisen ja Ruduksen toiminnoista, lisäksi asuinalueet tuottavat vähäisen määrän liikennettä.

Aluetta palvelee Tuusulanväylää pitkin Helsinkiin kulkeva nykyinen joukkoliikennetarjonta, joka mahdollistaa alueen saavutettavuuden joukkoliikenteellä. Kunta on käynnistämässä Hyrylän ja Kehäradan välistä syöttöliikennettä, jolla parannetaan alueen joukkoliikennepalvelua.

Suunnittelualue on saavutettavissa nykyisiä Kulomäentien ja Vanhan Tuusulantien kevyen liikenteen väyliä myöten.

2.7 Melu ja ilmanlaatu

Koko asemakaava-alue on lentomelualuetta ja osittain se altistuu myös Tuusulanväylän tieliikenteen melulle. Myös osa alueen nykyisistä toiminnoista on melua aiheuttavia.

Tieliikenteen päästöt eivät aiheuta terveyshaittoja kaava-alueen lähistön asuinalueille.

2.8 Pilaantuneet maat

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle on laadittu pilaantuneiden maiden taustaselvitys (FOCUS liikekeskuksen asemakaava-alueen pilaantuneiden maiden taustaselvitys, Ramboll, 2015). Kaava-alueella sijaitsevista tai osittain sijaitsevista 22:sta kiinteistöstä valtakunnallisessa maaperän tietojärjestelmässä on luokiteltuna 7 joko kiinteistöksi, jota koskee selvitystarve tai jolla on maa-ainesten käyttärajoite. Viisi kiinteistöistä on rakentamattomia.

Kaava-alueella sijaitsevat mm. asfalttiasema, keskusvarasto, betonituotetehdas, keskuslaboratorio, maalaamo, sekä korjaamo- ja urakointitoimintoja. Kohteessa on myös suljettu betonijätteen kaatopaikka, jonne on sijoitettu betonia ja betonilietettä. Lisäksi Alfred Palmberg Oy:llä on ollut kaava-alueella varikko. Alueella on harjoitettu myös kallioaineksen ottotoimintaa.

Lemminkäisen asfalttiasema kaavan KM-2-alueella on toiminut 1960-luvulta vuoteen 2009 saakka. Polttonesteen jakeluasema Puusepäntiellä on ollut käytössä 1960-luvulta vuoteen 2008. Palmberg Oy:n varikkoalue on toiminut kohteessa vuodesta 1979 vuoteen 2011 asti. Maalitehdas on toiminut alueella noin vuodesta 1976 alkaen ja murskausasema noin vuodesta 1990 alkaen. Toiminnan päättymisestä ei ole tarkkaa tietoa.

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee asfalttiasema ja kolme teollisuuskiinteistöä, ns. Kinis I-, Kinis II- hallit ja mainittu entinen maalitehdas. Hallissa Kinis I on ollut 1970- luvulta alkaen korjaamotoimintaa, konehalli, automaalaamo ja konepaja, sekä siellä on valmistettu Terrazolia ja Kivikittiä. Kinis II on rakennettu vuonna 1982 ja siellä on toiminut mm. autokorjaamo, maalaamo ja sähkölaitteiden suojakoteloiden valmistus. Lisäksi alueella on harjoitettu autojen pesua ja tonttia on käytetty varastoalueena.

Tiedossa olevia nykyisiä lainvoimaisia ja päättyneitä ympäristönsuojelulain mukaisia ympäristölupia Tuusulan Sammonmäen alueella on kolme (Kuva 8). Kahden lainvoimaisen luvan mukaisesti toiminnan päättyessä toiminnanharjoittajan on selvitettävä alueen maaperän ja pohjaveden mahdollinen pilaantuneisuus. Päättyneen ympäristöluvan toiminnan alueella on tehty yksi maaperän kunnostus. Lisäksi alueelle on myönnetty maisemointilupa betoni- ja hiontajätteen kaatopaikalle.

Maaperä- ja pohjavesiselityksiä on tehty seitsemällä kiinteistöllä joista yhdellä on tehty pilaantuneen maaperän kunnostustyö (liite 2). Viidellä kiinteistöistä on voimassa selvitystarve, maaperässä ja pohjavedessä on todettu liuottimia ja/tai kynnysarvojen tai ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjä ja yhdellä kiinteistöstä metalleja (liite 1). Pohjaveden laatua seurataan laaditun tarkkailuohjelman mukaisesti. Pohjavedessä on todettu pohjaveden ympäristölaatunormin ylittäviä pitoisuuksia kloorattuja hiilivetyjä, paikoin metalleja ja kloridia.

3. SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtion ja kuntien viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Viranomaisten on myös arvioitava toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet pitävät sisällään kuusi asiakokonaisuutta:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Focus-liikekeskuksen asemakaavoitusta koskevat tavoitteet on tunnistettu ja niiden toteutumista on arvioitu kohdassa 7.1.

3.2 Maakuntakaavat

Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Tuusulassa voimassa olevia maakuntakaavoja ovat vuonna 2007 lainvoiman saanut Uudenmaan kokonaismaakuntakaava sekä Uudenmaan 1. ja 2. vaihemaakuntakaavat. Luonnosvaiheessa oleva Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava tulee myös koskemaan Tuusulaa. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014 ja määräsi sen suurimmilta osin tulemaan voimaan valituksista huolimatta. Valitukset koskivat mm. FOCUS-liikekeskuksen mitoitusta. Myös vahvistamispäätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa FOCUS-alue on merkitty työpaikka-alueeksi. Tällä merkinnällä osoitetaan merkittävät taajamatoimintojen ulkopuoliset työpaikka-alueet. FOCUS-alueelle on osoitettu oranssilla avoympyrällä merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, jota kehitetään paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan keskittymänä. FOCUS-suuryksikölle on osoitettu 75 000 k-m² enimmäismitoitus. Suunnittelumääräyksen mukaan merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa toteuttaa ennen ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteuttamista. On myös huolehdittava, että palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Lisäksi

on edistettävä sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja että liikenteestä aiheutuvat haitat ovat mahdollisimman vähäisiä. Kehä IV on osoitettu seudullisena yhteytenä valtatieltä 3 asemakaava-alueen eteläpuolelta itään ja seututieyhteytenä aina Porvoon Kilpilahteen saakka.



Kuva 9. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Asemakaava-alue sijoittuu oranssilla ympyrällä merkityn, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kohdalle.

4. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa Kehä IV on osoitettu vaihtoehtoisena logistiikan tieyhteytenä valtatieltä 3 Lahdenväylälle. Asemakaava-alueen länsipuolelle on luonnoksessa osoitettu yksi kolmesta Uudenmaan laajasta uudesta logistiikka-alueesta. Alue suunnitellaan logistiikkakeskuksille ja niitä tukeville toiminnoille. Alueelle voi sijoittua teollisuustoimintaa, joka hyötyy sijoittumisesta lähellä logistiikkakeskuksia.

3.3 Yleiskaavat

Koko Tuusulan kuntaa koskeva yleiskaava (ei oikeusvaikutteinen) on hyväksytty Tuusulan kunnan valtuustossa 15.5.1989. Tuusulan yleiskaava 2040 on tekeillä ja se on ollut kaavaluonnoksena julkisesti nähtävillä 11.8. – 30.9.2014. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavaluonnoksessa aluevarauksilla: seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt (KM) ja työpaikka-alue (TP).

Focus-alueen osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.9.2014. Osayleiskaava ei ole vielä lainvoimainen. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus jätti osayleiskaavasta oikaisukehotuksen 6.10.2014. Oikaisukehotus koskee pääsääntöisesti kaavassa osoitettavan kaupanalan enimmäismäärää sekä laatua. Lisäksi alueen asukkaat ja maanomistajat ovat valittaneet osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä. Tuusulan valtuusto päätti kokouksessaan 16.3.2015 hyväksyä Focus-alueen osayleiskaavan ja hyväksyä oikaisukehotukseen laaditun vastineen.

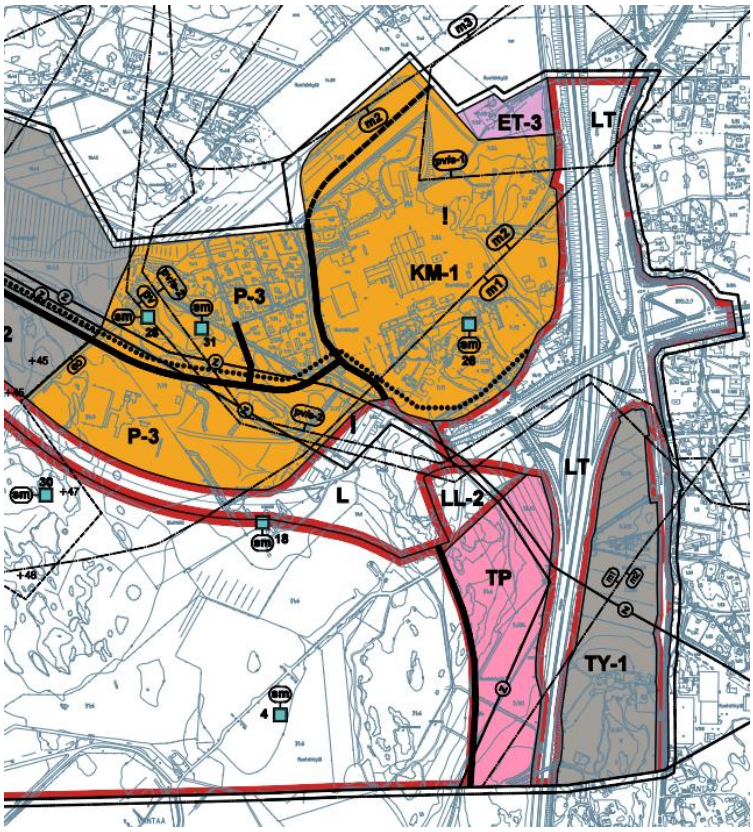
Osayleiskaavassa asemakaava-alueelle ja lähiympäristöön on osoitettu:

- merkinnällä KM-1 Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön
- merkinnällä P-3 Palvelujen ja hallinnon alue
- merkinnällä ET-3 yhdyskuntateknisen huollon alue
- merkinnällä LT Maantien alue

- merkinnällä L Liikennealue
- merkinnällä LL-2 Lentoliikenteen alue
- merkinnällä TP Työpaikka-alue
- merkinnällä TY-1 Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Lisäksi kaavassa on merkinnät pohjavesialueesta, pohjavedenottamon suojavyöhykkeistä, muinaisjäännöksistä, lentomeluvyöhykkeistä, sähkölinjasta, terveyshaitan poistamistarpeesta, kaduista, teistä, kevyen liikenteen reiteistä sekä louhinta-alueesta.

Voimaan tullessaan Focus-alueen osayleiskaava oikeusvaikutteisena kaavana ohjaa Focus-liikekeskuksen asemakaavoitusta. Kaavassa on annettu myös asemakaavoitusta koskevia kaavamääräyksiä. Alueen suunnittelussa on mm. otettava huomioon lentoliikenteestä johtuvat lentoesterajoitukset.

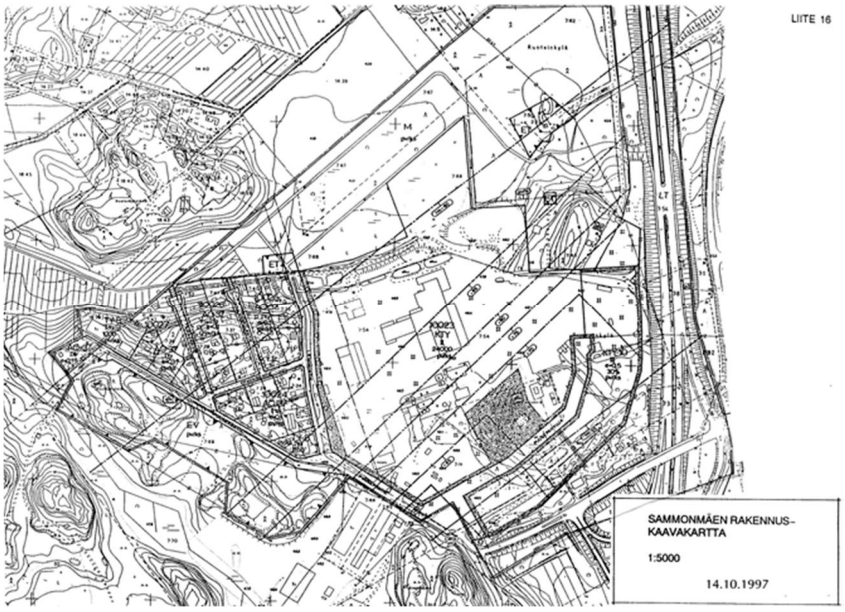


Kuva 10. Ote Focus-alueen osayleiskaavasta.

3.4 Asemakaavat

Sammonmäkeen on laadittu kaksi asemakaavaa / asemakaavamuutosta.

Sammonmäkeä koskee ensinnäkin asemakaava (aik. rakennuskaava), joka on hyväksytty Tuusulan kunnanvaltuustossa 10.11.1997. Kaava kattaa idässä Tuusulanväylän tiealueen (LT), laajan liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (KTY), liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristövaikutuksiltaan näihin verrattavien työtilojen korttelialueen (KTY-10). Nykyinen Sammonmäen asuinalue on osoitettu omakotitalojen korttelialueena (AO-37) ja sen länsiosassa pienehkö alue on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman asumisen yhteyteen soveltuvan työpaikkarakentamisen korttelialueena (TY-8). Pohjoisessa on maa- ja metsätalousaluetta (M) ja etelässä on osoitettu suojaviheralue (EV).

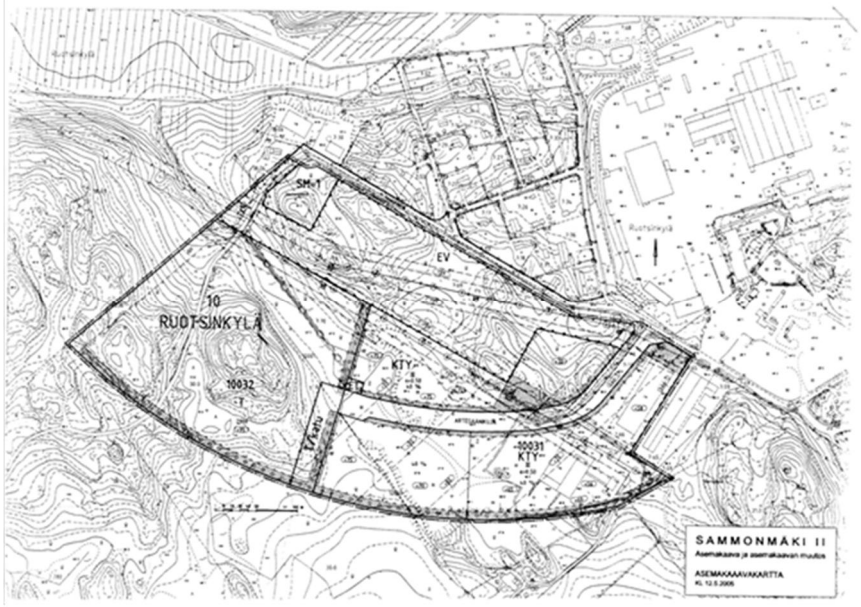


Kuva 11. Sammonmäen asemakaava (aik. rakennuskaava).

Lisäksi Sammonmäkeä koskee Sammonmäki II asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa Sammonmäen pientalo- ja teollisuusalueisiin ja etelässä Kehä IV:n suunniteltuun linjaukseen ja lentokentän alueeseen. Kaava sai lainvoiman 26.10.2006.

Kaavan tarkoituksena on ollut luoda asemakaavalliset edellytykset asfalttiaseman rakentamiselle suunnittelualueelle sekä osoittaa aluevarauksia korkeatasoiselle toimitilarakentamiselle. Kaavaa laadittaessa on varauduttu lisäksi siihen, että asfalttiaseman siirtyessä muualle (ympäristössä mahdollisesti tapahtuvien maankäytöllisten muutosten seurauksena) vapautuva teollisuuskorttelialue voidaan osoittaa samaan käyttöön.

Sammonmäki II asemakaavassa on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) sekä suojaviheraluetta (EV). Lisäksi kaavassa on osoitettu jätevesipumppaamolle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sekä muinaismuistoalue (SM-1). Lisäksi aluetta koskevat merkinnät lentoesteiden korkeusrajoituspinnoista ja vesikaton ylimmästä korkeusasemasta sekä puhdistettavasta / kunnostettavasta alueesta.



Kuva 12. Sammonmäki II asemakaava ja asemakaavamuutos.

3.5 Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015-luonnos

Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015 on pitkän aikavälin suunnitelma, joka kuvaa seudun yhteistä tahtotilaa tulevaisuuden liikennejärjestelmästä ja sen kehittämisestä. HLJ:n pohjalta tullaan sopimaan myös tulevista suurista liikenneinvestoinneista. HLJ-alue käsittää pääkaupunkiseudun kaupungit ja KUUMA-kunnat. HLJ-2015 investointihankkeet on jaettu kahteen koriin: väleillä 2015–2025 ja 2026–2040 aloitettavat hankkeet. Kehä IV ei ole HLJ-luonnoksessa investointihankelistalla ennen vuotta 2040.

Uudenmaan ELY-keskuksen johdolla on selvitetty Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien kehittämistarpeita logistiikan näkökulmasta. Kehä IV-taso on yksi mahdollinen yhteysvaihtoehto. Selvityksen tulokset huomioidaan lopullisessa HLJ 2015-suunnitelmassa keväällä 2015.

3.6 Muut aluetta koskevat selvitykset, suunnitelmat ja päätökset

Laaditut selvitykset, suunnitelmat ja päätökset:

- Focus-alueen maa-ainestenoton YVA-menettely 2009
- Kehä IV-tien aluevaraussuunnitelma 2013
- Focus-alueen liikenteellinen toimivuustarkastelu 2013
- Kehä IV osayleiskaava-alueen luonto- ja maisemaselvitys 2007
- Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2013
- Tuusulan Kehä IV:n ja Sulan alueiden linnustotutkimuksen esiselvitys 2006
- Tuusulan Kehä IV:n ja Sulan alueiden linnustotutkimus 2007
- Vesihuollon yleissuunnitelma 2009
- Liito-oravaselvitykset Tuusulassa keväällä 2007
- Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi 2009
- Etelä-Tuusulan kaupallinen selvitys 2009
- Focus-alueen katuverkon yleissuunnitelma 2013
- Focus. Maankäyttöluonnoksia 2007, 2012
- Tuusulan arkeologinen inventointi 2006
- Tuusulan liikennemalli 2013
- Tuusulan joukkoliikennestrategia (KH 2.3.2015)
- Tuusulan liikenneverkkoselvitys (käynnissä liittyen yleiskaava 2040-työhön)
- Länsi-Suomen vesioikeuden päätös L-SVEO 80/1980A
- Mätäkiven pohjavesialueen suojelusuunnitelma, 2003

Asemakaavatyön yhteydessä laaditaan:

- Asemakaavaan liittyvä liikennesuunnittelu
- Hulevesisuunnitelma ja pohjaveden antoisuustarkastelu
- Liikenteen melumallinnus
- Suunnitelma 110 kV voimajohtojen uudelleen sijoittamisesta
- Inventoitujen muinaismuistojen maastokatselmus
- FOCUS liikekeskuksen asemakaava-alueen pilaantuneiden maiden taustaselvitys

Tarvittaessa laaditaan lisäksi:

- Pilaantuneiden maiden tutkimus
- Asemakaavan korttelialueiden sisäiset liikennejärjestelyt
- Tarkennettu vesihuoltosuunnitelma

3.7 Rakennuskiellot

Koko kaava-aluetta koskee rakennuskielto ja toimenpiderajoitus MRL 38 § ja 128 § mukaisesti. Alueella sallitaan normaalit metsähoidolliset toimenpiteet ottaen huomioon liito-oravan esiintymisalue. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa 11.12.2016 asti, jolloin rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat olleet voimassa kymmenen vuotta. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi jatkaa rakennuskieltoa ja toimenpiderajoitusta erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella.

3.8 Rakennusjärjestys

Tuusulan rakennusjärjestys on tullut voimaan 28.5.2007 ja sen täydentäminen 16.11.2013. *(www.tuusula.fi)*

3.9 Tonttijako ja –rekisteri

Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus ja kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Korttelialueille ei ole asemakaavaluonnoksessa tehty tonttijakoa. Alueelle tullaan laatimaan erillinen sitova tonttijako.

Kunta ylläpitää kiinteistörekisteriä sellaisilla asemakaava-alueilla, joilla edellytetään sitovaa tonttijakoa. Alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa ja asemakaava-alueilla, joilla ei edellytetä sitovaa tonttijakoa (ohjeellinen tonttijako), lohkomisia ja muita kiinteistötoimituksia suorittaa ja rekisteröi Maanmittauslaitos. *(www.tuusula.fi.)*

3.10 Maanomistus ja sopimukset

Kaava-alue on pääosin Lemminkäinen Oyj:n ja Tuusulan kunnan omistuksessa. Alueella on myös Vantaan kaupungin ja yksityisten omistuksessa olevia maita. Kartta kiinteistörajoilla ja maanomistajilla on liitteenä 5.

Kunta on tehnyt kaavoituksen käynnistämistä koskevan sopimuksen 17.6.2013 Lemminkäinen Oyj:n kanssa. Kaavoituksen käynnistämissopimus on yhteinen tahdonilmaisu laaditun osayleiskaavan toteuttamiseksi asemakaavalla.

3.11 Pohjakartta

Asemakaavaa varten on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § mukainen pohjakartta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavasuunnittelun tarve ja asemakaavan tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 50 § määrittele asemakaavan tarkoituksen: *Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.*

Tuusulan kunnassa on meneillään projekti Helsinki-Vantaan lentokenttäalueen pohjoispuolisen toimitila-alueen kehittämiseksi. FOCUS-alueesta on tarkoitus luoda kaupallisten palveluiden, logistiikan ja työpaikkatoimintojen monipuolinen keskus tulevan Kehä IV:n varrelle.

Asemakaava-alueella on tällä hetkellä betonituoteteollisuutta ja asfalttitehdas sekä muuta työpaikkatoimintaa. Nykyinen työpaikka-alueen asemakaava on tarkoitus muuttaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön ja työpaikka- ja logistiikkatoimintojen alueeksi.

Asemakaavan suunnittelussa tulee ottaa huomioon mm. valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaavan tavoitteet, osayleiskaavan asettamat reunaehdot, kaupungin muut tavoitteet ja viranomaisten vaatimukset.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kunta on tehnyt kaavoituksen käynnistämistä koskevan sopimuksen 17.6.2013 Lemminkäinen Oyj:n kanssa. Asemakaavoitus on kuuluttettu vireille 25.9.2014.

4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavoitustyöhön tulee sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

FOCUS-liikekeskuksen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 2.10.2014. OAS on nähtävillä Tuusulan kunnantalolla koko suunnitteluprosessin ajan ja siihen on mahdollisuus ottaa kantaa, kunnes asemakaavaehdotus tulee nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään asemakaavatyön edetessä.

4.4 Osallistuminen, osalliset ja vuorovaikutusmenettely

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee, miten asemakaava on laadittava ja käsiteltävä. Lain mukaan osallisille on järjestettävä mahdollisuus osallistua ja vaikuttaa kaavan sisältöön.

Asemakaavatyön valmistelu- ja ehdotusvaiheissa järjestetään kaava-aineistoa esittelevät yleisötilaisuudet. Asemakaavan luonnos ja ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on tilaisuus esittää kaavasta mielipiteitä, lausuntoja ja muistutuksia. Asemakaavaan liittyviä mielipiteitä voi esittää milloin tahansa suunnittelun aikana ottamalla yhteyttä kunnan tai konsultin edustajiin. Kaavoitustyön eri vaiheissa saadut mielipiteet käsitellään ja otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaa laadittaessa. Mielipiteisiin ja muistutuksiin vastataan vastineilla, joissa kerrotaan mielipiteen vaikutus kaavan sisältöön. Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on myös oikeus valittaa asemakaavan hyväksymispäätöksestä.

Asemakaavatyössä osallisia ovat alueen maanomistajat, kunnan asukkaat ja yrittäjät sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee. Focuksen asemakaavan osalliset on tarkemmin listattu oheisessa taulukossa.

Taulukko 1. Asemakaavan osalliset.

MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT	ETUJÄRJESTÖT JA MUUT TAHOT	VIRANOMAISTAHOT
Lemminkäinen Oyj Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat ja asukkaat Tonttien vuokralaiset Tieosuuskunnat Kaava-alueen yritykset ja niiden työntekijät	Caruna Oy (sähkönsiirto) Gasum Oy (maakaasuverkosto) Tuusulan yrittäjät ry Ruotsinkylän Kyläyhdistys Maantiekylän Omakotiyhdistys Tuusulan ympäristöyhdistys ry Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri Tuusula-Seura Fingrid Oyj Fortum Heat, Electricity Sales & Solutions DNA Oy Elisa Oyj TeliaSonera Finland Oyj Muut alueella toimivat yhdistykset, järjestöt ja yritykset	Tuusulan kunnan lautakunnat: • rakennuslautakunta • tekninen lautakunta • Tuusulan vesihuoltoliikelaitos Tuusulan kunnan maankäyttö- ja karttapalvelu Uudenmaan ELY-keskus Liikennevirasto Uudenmaan liitto Keski-Uudenmaan pelastuslaitos Museovirasto Keski-Uudenmaan maakuntamuseo Keski-Uudenmaan ympäristökeskus Vantaan kaupunki Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) Finavia Oyj Helsingin seudun liikenne (HSL) Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) Muut viranomaiset harkinnan mukaan

Asemakaavaa koskevat päätökset tehdään Tuusulan kunnan luottamuselimissä: kuntakehityslautakunnassa, kunnanhallituksessa ja valtuustossa.

Kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla ja ilmoituslehdissä sekä kunnan verkkosivuilla internetissä. Kaavoituksen käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavoituksen etenemisestä on lisäksi ilmoitettu erikseen alueen asukkaille ja maanomistajille.

Kaava-aineistoa pidetään nähtävillä kunnantalolla kaavoitustoimistossa sekä kunnan kotisivuilla www.tuusula.fi kaavoitusosiossa.

4.5 Asemakaavan valmistelu

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on laadittu tarvittavia lisäselvityksiä (luku 3.5).

Valmisteluvaiheessa on vertailtu vaihtoehtoisia suunnitelmia alueen toteuttamiseksi. Vaihtoehtotarkastelun jälkeen on laadittu kaavaluonnos ja siihen liittyvä muu valmisteluaineisto, joka kuulutetaan ja asetetaan nähtäville huhti-toukokuussa 2015. Osalliset voivat antaa aineistosta palautetta (mielipiteitä ja ennakkolausuntoja) nähtävilläolon ajan. Valmisteluaineisto esitellään yleisötilaisuudessa.

Nähtävilläolon jälkeen annetaan vastineet valmisteluaineistosta saatuun palautteeseen ja järjestetään valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu.

4.6 Asemakaavaehdotus

Palautteen ja viranomaisneuvottelun perusteella laaditaan kaavaehdotus. Tarpeen mukaan myös selvityksiä täydennetään. Kaavaehdotus kuulutetaan ja asetetaan nähtäville. Osalliset voivat antaa aineistosta palautetta (muistutuksia ja lausuntoja) nähtävilläolon ajan. Kaavaehdotus esitellään yleisötilaisuudessa.

Kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen annetaan vastineet ja järjestetään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Palautteen ja viranomaisneuvottelun perusteella tehdään mahdollisesti tarpeelliset muutokset kaavaan. Viimeistelty kaavaehdotus ja vastineet käsitellään kunnanhallituksessa.

4.7 Viranomaisyhteistyö

Kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa järjestetään viranomaisneuvottelut. Muita kaavaneuvotteluita pidetään työn eri vaiheissa.

4.8 Aikataulu ja asemakaavan hyväksyminen

Valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetetaan nähtäville huhti-toukokuussa 2015. Kaavaehdotus laaditaan arviolta kesän 2015 aikana ja asetetaan nähtäville arviolta elokuussa 2015. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaava viimeistellään, jolloin kaavan hyväksymiskäsittely voisi olla syksyllä 2015. Asemakaavan hyväksyy Tuusulan kunnan valtuusto.

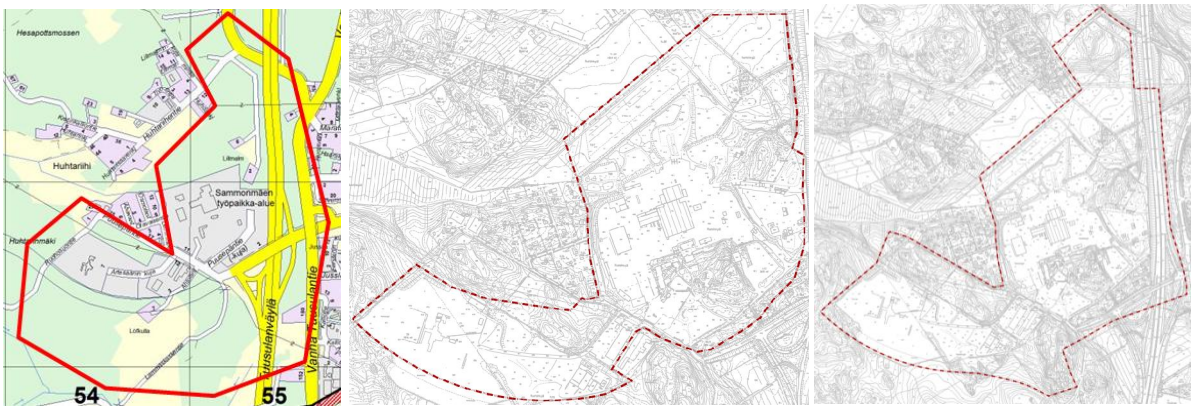
Taulukko 2. Kaavoituksen etenemisvaiheet ja alustava aikataulu.

SUUNNITTELUVAIHE	AIKATAULUARVIO	KAAVAPROSESSIN VAIHE
ALOITUSVAIHE	syys-lokakuu 2014	vireilletulokuulutus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville
VALMISTELUVAIHE	syys 2014-maalis 2015	kaavan valmistelu
	loka 2014 ->	perusselvitysten täydentäminen
	huhti-touko 2015	kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) julkisesti nähtävillä lausunnot ja mielipiteet valmisteluaineistosta
	touko 2015	valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu
EHDOTUSVAIHE	touko-kesä 2015	perusselvitysten täydentäminen
	touko-elo 2015	asemakaavaehdotuksen laatiminen
	elo 2015	kuntakehityslautakunta ja kunnanhallitus käsittelevät kaava-ehdotusaineiston ja kunnanhallitus päättää sen nähtäville asettamisesta
	elo-syys 2015	kaavaehdotusaineisto julkisesti nähtävillä (MRA § 27) lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta
	syys 2015	vastineiden laatiminen kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen
	syys/loka 2015	kaavaehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu
HYVÄKSYMISVAIHE	loka-marras 2015	käsittelyt kunnanhallituksessa ja Tuusulan kunnan valtuustossa ➔hyväksyminen

5. ALUSTAVAT VAIHTOEHDOT

5.1 Valmisteluvaiheen vaihtoehdot ja vaikutusten arviointi

Valmisteluvaiheessa laadittiin vaihtoehtoja asemakaavaluonnoksen pohjaksi. Vaihtoehdoissa tarkasteltiin ja vertailtiin ratkaisuja liittyen mm. katujen linjauksiin ja liittymiin, korkeustasoihin, aluevarausten rajoihin ja –merkintöihin sekä kaavamääräyksiin.



Kuva 13. Alustavia kaavan aluerajauksia.

5.1.1 Eteläinen korttelialue

Eteläisen korttelin aluevarausmerkintä on ollut alustavissa vaihtoehdoissa Palvelurakennusten korttelialue P-3, mutta kaavaluonnokseen valikoitui merkintä Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue. Mm. viranomaisten näkemys on ollut, että kaikki kaupalliset palvelut tulisi sisällyttää Liikerakennusten korttelialueelle KM-2. Kyseiselle alueelle Kehä IV varteen soveltuu paremmin luonnoksessa esitetty toiminta.

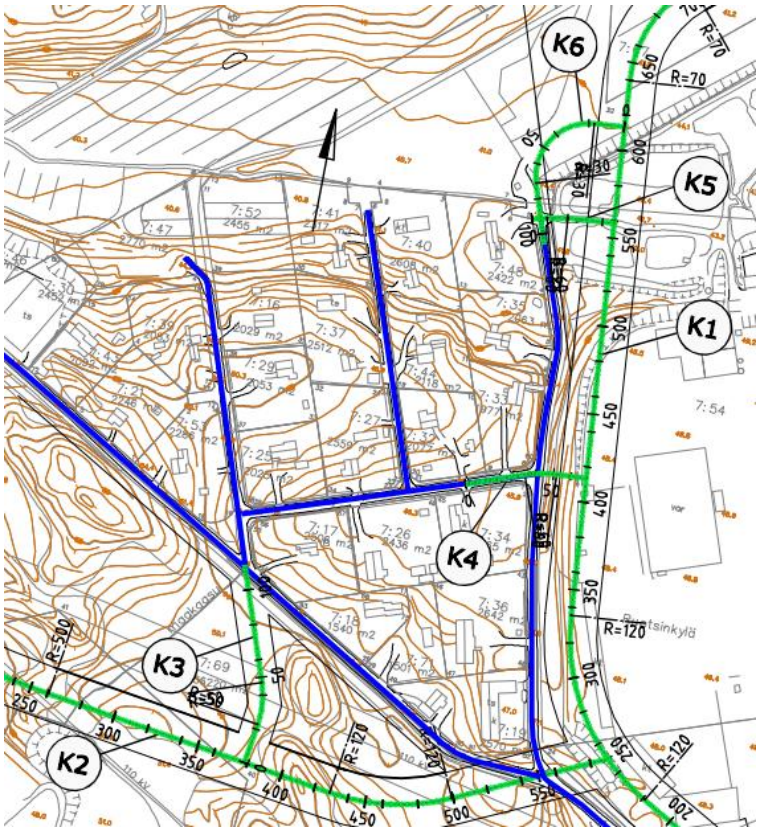


Kuva 14. Vasemmanpuoleisessa vaihtoehdossa pohjoisosassa on laaja EV-alue ja etelässä Palvelurakennusten korttelialue (P-3). Vaihtoehtojen eroja on myös mm. katujärjestelyissä.

5.1.2 Katuyhteydet

Liittymäjärjestelyjen vuoksi nykyinen suora yhteys Lemmintieltä Puusepäntielle Sammonmäen asuinalueelle katkeaa. Yhteyttä käyttäville nykyisille tonteille tarkasteltiin vaihtoehtoisia yhteyksiä (Kuva 15 K4, K5 ja K6) uudelta yhdystieltä. Vaihtoehdot ovat joko pitempiä tai

pituuskaltevuudeltaan huonompia kuin kaavaan valittu Kehä IV:n suuntaiselta kokoojakadulta tonteille johtava katulinjaus K3. Katulinjauksen K3 kohtaa sovitettiin eri kohtiin EV-1-alueella.



Kuva 15. Tonttikatujen tutkittuja vaihtoehtoisia linjauksia.

Yhdystien ja uuden kokoojakadun risteyksen toteuttamista eri kohdissa ja eri risteystyypeillä vertailtiin toimivuustarkasteluin (liite 3). Sekä nelihaaraliittymä liikennevaloilla ja ilman, että kiertoliittymä olisivat mahdollisia toteuttaa, mutta parhaaksi vaihtoehdoksi valikoitui kiertoliittymä.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan alueita liikerakennuksille, teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksille, suojaviheralueille, yhdyskuntatekniselle huollolle ja muinaismuistoille. Lisäksi kaavassa varataan alueita liikennealueille ja kaduille.

6.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 687 000 m^2. Asemakaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 150 000 k-m^2. Liikerakennusten korttelialueen enimmäisrakennusoikeus on 100 000 k-m^2 ja teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten

korttelialueen maksimirakennusoikeus 50 000 k-m^2. Molempien korttelialueiden korttelitehokkuus on ek=0,39.

6.3 Korttelialueet

6.3.1 KM-2 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Alueelle voidaan sijoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa, seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka muodostaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän.

Korttelialueen enimmäisrakennusoikeus 100 000 k-m^2, josta päivittäistavarakaupan osuus saa olla enintään 2 kpl enintään 2 000 k-m^2 kokoista yksikköä.

KM-2-alueen kokonaisala on noin 254 000 m^2, josta rakennusalaa noin 217 000 m^2. Rakennusalan keskiosa on tarkoitettu pysäköintialueeksi, joka on osoitettu ohjeellisella merkinnällä. Vähentämällä ohjeellinen pysäköimispaikka rakennusalasta, jää rakennusalaksi suuruusluokkaa 156 000 m^2.

Kaavassa ei määrätä rakentamisen tarkkaa sijoittumista korttelin sisällä eikä sen kerroslukua ole määritelty. Sen sijaan korkeutta rajoittaa lentoestepintojen korkeudet, joiden perusteella kaavassa on rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema metreinä merenpinnan yläpuolella. Ylin korkeusasema on määräävä silloin kun lentoesteiden korkeusrajoituspinta ei ole rajoittava tekijä. Myös lentoesteiden korkeusrajoituspinnat on informatiivisesti esitetty kaavakartalla. Käytännössä korkein mahdollinen rakenne on noin 20-27 metriä korkea. Todennäköisesti rakennus kuitenkin toteutuu toiminnan luonteen vuoksi 1-2-kerroksisena.

Lähtökohtaisesti korttelin toteutuksen periaatteena on liikekeskuksen rakentaminen mahdollisimman yhtenäisenä korttelin ulkoreunoille, pysäköintialueen jäädessä rakenteen sisään. Suunnittelun edetessä voidaan täsmentää julkisivuja koskevia määräyksiä. Liikkeiden pääsisäänkäynnit ovat pysäköintialueen puolella. Alueelle sisään ajo voi tapahtua pohjois-eteläsuuntaiselta yhdystieltä kolmesta paikasta: liikenneympyrästä, korttelin keskivaiheilta sekä pohjoisimmasta osasta. Huoltoajo tapahtuu korttelin ulkoreunalla. Jalankululle on rakennettava turvalliset ja laadukkaat yhteydet ja polkupyörille tulee järjestää katettua säilytystilaa vähintään 1 paikka jokaista 100 k-m^2 myymälätilaa kohden.

6.3.2 TK-2 Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue

Alue on tarkoitettu pääasiassa monipuolisille työpaikkatoiminnoille. Korttelialueella sallitaan myös varastointi- ja logistiikkatoiminnot, mm. lentorahtitoiminta. Toiminta ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa läheiselle asutukselle.

TK-2 -alueen kokonaisala on noin 129 000 m^2, josta rakennusalaa on noin 100 000 m^2 (88 000 + 12 000). Tällä hetkellä alueella on kaksi 110 kV voimajohtoa, jotka jakavat korttelin kahdeksi rakennusalaksi. Suunnittelu voimajohtojen uudellensijoittamisesta on kuitenkin vireillä.

Rakentamista alueen eteläosassa on ohjattu kaavamääräyksin, jotta julkisivu Kehä IV suuntaan olisi eheä, edustava ja tieliikenteen melulta suojaava.

6.4 Palvelut

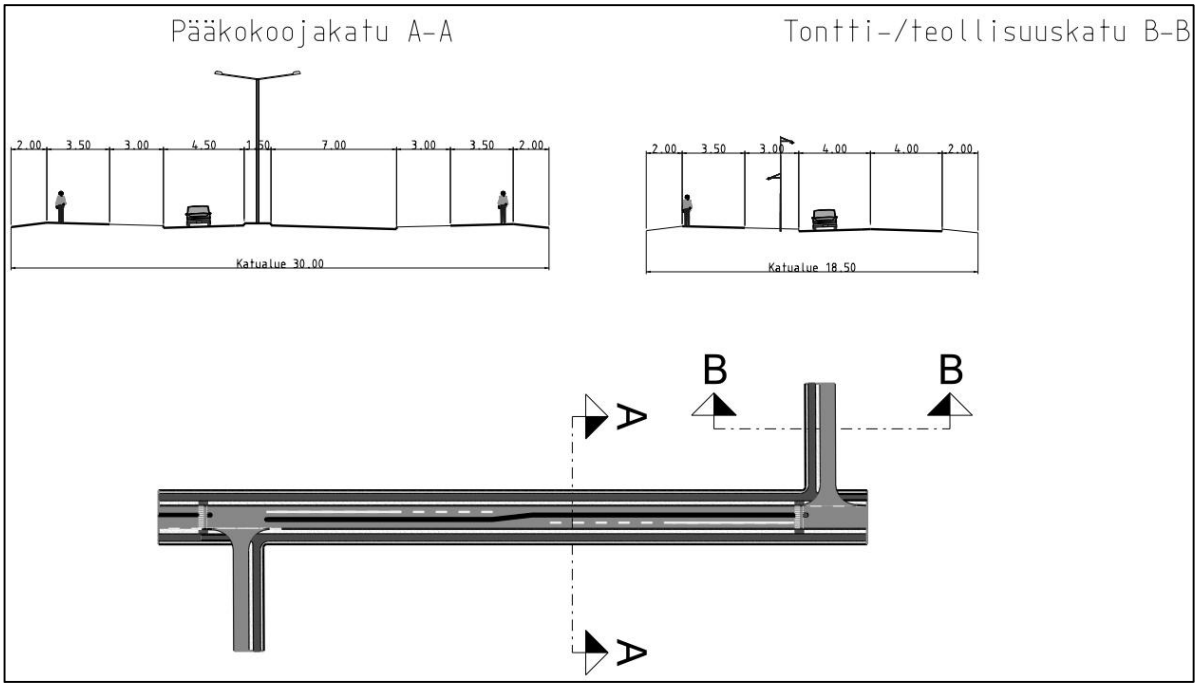
Alueen kaupalliset palvelut keskittyvät kokonaisuudessaan KM-2-alueelle. Palvelut ovat luonteeltaan seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa. Keskustahakuiset toiminnot sijoittuvat Tuusulan kuntakeskukseen Hyrylään ja muihin lähialueen keskuksiin.

6.5 Liikenneratkaisut ja pysäköinti

Suunnittelualueen liikennejärjestelmän runkona etelässä toimii Kehä IV, jota täydentävät alueen kokoojakadut (liite 4). Kehä IV on itä-länsisuuntainen seututieyhteys Kehä III:n pohjoispuolella. Se yhdistää valtakunnallisen päätieverkon säteittäiset valtatiet no 3 ja no 4 sekä kantatien no 45 (Tuusulanväylä).

Focus-alueen yleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu maantien 152 (Kehä IV) aluevaraussuunnitelma, jossa Kehä IV on suunnittelualueella 2+2 kaistainen eritasoliittymin varustettu väylä. L-1-alueen itäosaan tulee eritasoliittymä. Kehä IV erikoiskuljetusten reittinä edellyttää erityisesti eritasoliittymän kohdalla voimassa olevien lentoesterajoitusten huomioon ottamista. Kehä tultaneen rakentamaan vaiheittain ja ensi vaiheessa se toimii katuna.

Katuverkon pääkatuja ovat Kehä IV:n suuntainen eli poikittainen pääkokoojakatu sekä Kehä IV:n ja Maisalantien yhdistävä yhdystie. Liitteessä 4 on esitetty katujen linjaukset ja kevyen liikenteen periaatteelliset reitit alueen halki Tuusulanväylän linja-autopysäkeille. Kevyen liikenteen yhteyksien tulee olla laadukkaita ja pääsy pysäkeille tulee tehdä helpoksi. Katujen aluevaraus mahdollistaa linja-autoliikenteen kulun alueella ja joukkoliikennepysäkkien sijoittamisen kokoojakadulle ja Maisalantien ja Kehä IV:n yhdistävälle yhdystielle. Tavoitteena on saada alueelta sujuva joukkoliikenteen yhteys Kehäradan asemille.



Kuva 16. Katujen tyyppipoikkileikkaus (Focus-alueen osayleiskaava: katuverkon alustava yleissuunnitelma 2013).

Liittymäjärjestelyjen vuoksi nykyinen suora ajoyhteys Puusepäntieltä Lemmintielle katkeaa, mutta kevyen liikenteen yhteys on edelleen toteutettavissa. Korvaava yhteys asuinalueelle rakennetaan Kehä IV:n suuntaiselta kokoojakadulta. Ensimmäisessä vaiheessa, jos Kehä IV:n suuntaista kokoojakatua ei ole vielä rakennettu, on kulku tonteille järjestetty Kehä IV:n ja Maisalantien yhdistävältä yhdystieltä. Yhdystie voidaan rakentaa vaiheittain siten, että se yhdistyy nykyiseen Puusepäntiehen ennen Kehä IV:n rakentamista. Kokoojakadun ja yhdystien risteys toteutetaan kiertoliittymänä, jossa etelästä tultaessa on vapaa oikea Focus-liikekeskukselle.

Focus-aluetta palvelevat kevyen liikenteen reitit kulkevat katuverkolla ajoratojen yhteydessä joko erotuskaistoilla erotettuina ajoradoista tai korotettuna kiinni ajoradoissa. Kevyen liikenteen väylät ylittävät katujen ajoradat tasossa liittymien kohdilla, kokoojakaduilla aluevaraus mahdollistaa keskisaarekkeellisten suojateiden toteuttamisen. Kehä IV:n rampissa risteäminen tapahtuu eritasossa. Tonttikadut välittävät liikenteen pääkokoojakaduilta alueen toimintoihin. Myös tonttikadut on varustettu jalkakäytävillä.

KM-2-alueella pysäköinti tapahtuu alueen sisäisenä pysäköintinä. Alueelle sisään ajo voi tapahtua pohjois-eteläsuuntaiselta yhdystieltä kolmesta paikasta: liikenneympyrästä, korttelin keskivaiheilta sekä pohjoisimmasta osasta. Huoltoajo tapahtuu korttelin ulkoreunalla. Jalankululle on raken-

nettava turvalliset ja laadukkaat yhteydet ja polkupyörille tulee järjestää katettua säilytystilaa niin KM-2- kuin TK-2-alueella.

6.6 Kunnallistekniikka ja hulevesien hallinta

Alueelle on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma osayleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2009. Hulevesiä koskien on annettu kaavamääräyksiä, joiden tarkoituksena on suojella pohjavesialuetta likaisilta vesiltä ja toisaalta turvata pohjaveden riittävyyttä. Määräyksillä myös rajoitetaan tulvimista johdettavassa vesistössä. Kaavan ehdotusvaiheessa tullaan laatimaan hulevesisuunnitelma ja pohjavesien antoisuustarkastelu, joiden perusteella suunnitelma tarkentuu.

6.7 Viheralueet

Kaavassa osoitetaan suojaviheraluetta TK-2-alueen ja olevan Sammonmäen asuinalueen väliin, pohjoiseen KM-2-alueen ja Huhtariihen asuinalueen väliin, ja KM-2-alueen ja Kuninkaanlähteen vedenottamon väliin. EV-6-alueille annetaan määräys suojaavan puuston säilyttämisestä.

6.8 Muut

Kaavaluonnoksessa esitetään kaksi muinaisjäännöstä: Röykkiö Johannisberg D (mj rek 1000005764) ja röykkiö Johannisberg E (mj rek 1000005765). Molemmat sijoittuvat asemakaavan eteläisemmälle EV-6- eli suojaviheralueelle. Röykkiö Johannisberg A (mj rek 858010018) sijaitsee L-1-alueen eteläreunassa aivan kaava-alueen rajalla (Kuva 7). Jos tierakenteet tai muu rakentaminen ulottuu röykkiöalueelle, tulee rakennuttajan kustantaa muinaismuistolain (295/1963) 15 § perusteella kohteen arkeologiset tutkimukset ennen rakennustoiminnan aloittamista.

Kaavaan on merkitty olemassa olevat 110 kilovoltin voimajohdot. Parhaillaan käynnissä olevalla suunnittelulla pyritään uudelleen sijoittamaan johdot siten, että ne mahdollisimman vähän häiritsevät alueen toteutusta, ottaen samalla huomioon lentoliikenteestä johtuvat lentoesterajoitukset. Tavoitteena on osoittaa voimajohtojen uudet sijainnit asemakaavaehdotukseen. Kuninkaanlähteen vedenottamo ja sitä koskevat lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet on osoitettu kaavassa. Mätäkivi B pohjavesialue (luokka I) on merkitty pv-1-merkinnällä. Lentomeluvyöhykkeet on esitetty Uudenmaan maakuntakaavan mukaisina.

Lisäksi kaavaan on merkitty mm. lentoestepinnat, puhdistettava maa-alue ja ajoneuvoliittymäkiellot.

Kaavamerkintöjä koskevien määräysten lisäksi kaavassa annetaan alueen järjestämistä ja suojelua koskevia yleismääräyksiä.

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Focus-liikekeskuksen asemakaavaa koskevat erityistavoitteet:

- Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.

- Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävän kehityksen mukaista.
- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.
- Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.
- Lentoasemien ympäristön maankäytössä tulee ottaa huomioon lentoliikenteen turvallisuuteen liittyvät tekijät, erityisesti lentoesteiden korkeusrajoitukset, sekä lentomelun aiheuttamat rajoitukset.
- Uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja jo olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee ajoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

Asemakaavan pääasialliset alueidenkäyttöratkaisut on tehty maakunta- ja yleiskaavatasoilla. Asemakaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

7.2 Kaavan suhde maakunta- ja yleiskaavoihin

7.2.1 Maakuntakaava

Asemakaava edistää maakuntakaavan toteutumista. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen ulkopuolista työpaikka-aluetta, lentomelualuetta ja osittain pohjavesialuetta. Kehä IV on osoitettu molemmissa kaavoissa. Alueelle on maakuntakaavassa, kuten asemakaavassa, osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, jota kehitetään paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan keskittymänä. Vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus sen sijaan on 2. vaihemaakuntakaavassa 75 000 k-m^2, kun se asemakaavaluonnoksessa on 100 000 k-m^2.

Kunta on valittanut korkeimpaan hallinto-oikeuteen 2. vaihemaakuntakaavan vahvistamispäätöksestä koskien mitoitusta. Kunnan tilaaman kaupallisen selvityksen johtopäätöksissä todetaan, että jos Focus-alueen kaupan toimintojen mitoituksena on 100 000 - 150 000 k-m^2, sillä ei kokonaisuutena katsoen ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toimintaedellytyksiin lähikunnissa, koska Tuusulan ja lähivaikutusalueen markkinoiden kasvu ja liiketilan lisätarve riittävät kattamaan Focus-alueen liiketilalisäyksen ja mahdollistavat alueen toteuttamisen. Kunnan näkemyksen mukaan 2. vaihemaakuntakaavassa tulisi Focuksen KM-alueen mitoituksena olla 100 000 k-m^2.

7.2.2 Yleiskaava

Focus-alueen osayleiskaava on hyväksytty 1.9.2014, mutta kaava ei ole lainvoimainen. Uudenmaan elinkeino,- liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) oikaisukehotuksen vuoksi osayleiskaava on uudelleen hyväksytty 16.3.2015. Tällä hetkellä alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Asemakaava on kuitenkin Focus-alueen osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaavassa esitetty palvelujen ja hallinnon alue (P-3) on asemakaavassa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue (TK-2), mutta pääperiaate eli työpaikkatoiminta on molemmissa sama. Palvelut on asemakaavassa keskitetty KM-2-alueelle.

7.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään sekä pohjavesiin

Asemakaava-alue on pääosin muokattua ympäristöä, eikä luonnontilaista maa- ja kallioperää juuri menetetä Kehä IV linjausta lukuun ottamatta.

Tehdyn taustaselvityksen perusteella kaava-alueella esiintyy kohteita joiden maaperän ja pohjaveden mahdollisen pilaantuneisuuden tutkiminen on tarpeellista tai joiden osalta on aikaisempien tutkimusten perusteella esitetty lisätutkimuksia. Ennen rakentamiseen ryhtymistä myös alueilla, joilla ei ole tehty aikaisemmin selvityksiä tai maaperätutkimuksia laaditaan tutkimustarpeen selvitys. Kaava-alueella päättyvien ympäristöluvan varaisten toimintojen osalta ympäristölupamääräykset edellyttävät maaperän ja pohjaveden tilan selvittämistä. Tutkimustarpeen selvityksen perusteella tehtävien tutkimusten ja kunnostustoimenpiteiden tuloksena maaperän haitta-aineiden määrät vähenevät pienentäen osaltaan pohjaveden pilaantumisriskiä.

Kaavaehdotusvaiheessa tullaan laatimaan hulevesisuunnitelma ja pohjaveden antoisuustarkastelu. Suunnitelman pohjalta voidaan tarkentaa suunnittelu- ja suojelumääräyksiä ja mahdollisesti ohjata suojelua kaavamerkinnöin.

7.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaava-alue on pääosin muokattua ympäristöä, eikä kaavalla ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin lukuun ottamatta Lövkullan kalliota Kehä IV liittymän kohdalla. Kallio on laaditun selvityksen mukaan virkistyspaikkana tärkeä, merkittävä maisemallinen kohde, ei kuitenkaan luonnontilainen.

7.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen

Tuusulan kunnan maankäytön kehittämistavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan kaupan ratkaisujen, kunnan ulkopuolelle nykyisin suuntautuvan erikoiskaupan asiointiliikenteen ja työmatkaliikenteen sekä Focus-alueen tilaa vaativan erikoiskauppaan keskittyvän luonteen vuoksi asemakaavalla ei voida katsoa olevan nykyistä alue- ja yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Aluerakennetasolla Focus-alue tasapainottaa lisäksi osaltaan Uudenmaan nykyistä suhteellisen pääkaupunkiseutupainotteista erikoiskaupan palvelurakennetta ja tukee Hyrylän asemaa maakunnan keskusverkossa. Asemakaava tukee myös kokonaisuutena maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitettuja maankäytöllisiä ja liikenteellisiä ratkaisuja. Focus-alueesta kokonaisuutena tulee mittava työpaikka- ja palvelualue tulevan, vilkkaasti liikennöidyn Kehä IV:n varteen logistisesti kilpailukyiselle paikalle.

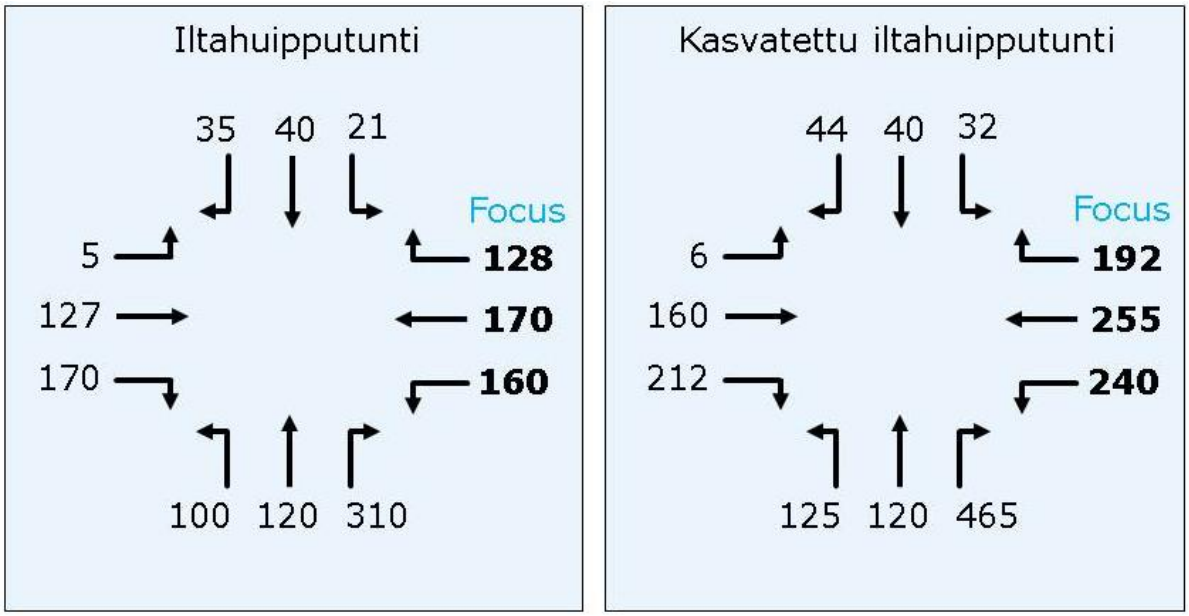
Katuverkon ja vesihuollon järjestämisen kustannukset on esitetty osayleiskaavoituksen yhteydessä laadituissa vesihuollon yleissuunnitelmassa, Kehä IV aluevaraussuunnitelmassa ja katujen alustavassa yleissuunnitelmassa.

7.6 Vaikutukset liikenteeseen

Liikenteellisiä vaikutuksia on tutkittu runsaasti edellisissä suunnitteluvaiheissa ja osayleiskaavan laadinnan aikana. Asemakaavatyössä on tutkittu laadittavan kaavan sisäisen liikenneverkon toimivuuttta ja turvallisuutta.

Kaavan liikennevaikutuksia ja parhaiten soveltuvaa liittymätyyppiä tutkittiin simuloimalla. Liikennemäärien arvioinnin perusteena on ollut KM-2-alueen vähittäiskaupan suuryksikkö, 100 000 k-m^2 (myyntipinta-ala 80 %) sekä TK-2-korttelin työpaikka-alue, 50 000 k-m^2. Kaupan liikennetuotokseksi henkilöautolla on arvioitu noin 11 600 käyntiä vuorokaudessa ja toimistojen noin 1 600 käyntiä vuorokaudessa. Nämä liikennemäärät ovat samaa suuruusluokkaa kuin edellisten suunnitteluvaiheiden tarkasteluissa.

Toimivuustarkastelujen perusteella Focus–liikekeskukselle voidaan rakentaa ajoneuvoliittymä joko 4-haaraisena valo-ohjattuna liittymänä tai yksikaistaisena kiertoliittymänä. Kiertoliittymän toimivuus oli hieman parempi kuin valo-ohjatun liittymän. Liikekeskukselle suositellaan lisäksi useampia ajoneuvoliittymiä uudelta yhdystieltä sekä kiertoliittymään vapaata oikeaa, jotta jonoutuminen Kehä IV suuntaan vältetään. Toimivuus tutkittiin perustilanteen lisäksi tilanteessa, jossa Focuksen liikennettä kasvatettiin 50 % ja vastakkaisen tulosuunnan liikennettä kasvatettiin 25 %. Tällöin jonot ja viivytykset kasvoivat perustilanteesta etenkin valo-ohjatussa liittymävaihtoehdossa, mutta liikenne säilyi kohtalaisen sujuvana. Toimivuustarkastelujen tulokset ovat liitteenä 3.



Kuva 17. Huipputuntien liikennevirrat tulevassa liikekeskuksen risteyksessä.

Kaavan katuverkon tilavarauksen perustana on yksikaistainen kiertoliittymä, jossa on vapaa oikea Focus-liikekeskukselle. Kiertoliittymässä on pohjois- ja itäsuunnissa turvalliset saarekkelliset suojatiet.

Alueen pyöräilytarjonnan rungon tulee muodostamaan Vanhaa Tuusulantietä pitkin seudullinen pyöräilyn laatureitti (PÄÄVE, Helsingin seudun pääpyöräilyverkon ja laatukäytävien määrittely). Teiden ja katujen varsien pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä ja yhteydet Tuusulanväylän linja-autopysäkeiltä on esitetty liitteessä 4.

Aluetta palvelee Tuusulanväylää pitkin Helsinkiin kulkeva nykyinen joukkoliikennetarjonta, joka mahdollistaa alueen saavutettavuuden joukkoliikenteellä. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Tuusulanväylän ja Kulomäentien liittymässä. Kunta on käynnistämässä Hyrylän ja Kehäradan välistä syöttöliikennettä, jolla parannetaan alueen joukkoliikennepalvelua.

Kaava-alueelle suunnitellun pohjois-eteläsuuntaisen, Maisalantien ja Kehä IV:n yhdistävän kadun aluevaraus mahdollistaa linja-autoliikenteen. Alueen maankäytön kehittymisen myötä Hyrylän ja Kehäradan välinen joukkoliikenne on mahdollista siirtää kulkemaan Focus-alueen kautta yhdystietä pitkin, jolloin alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä paranee.

7.7 Melu- ja ilmanlaatuvaikutukset

Kaavassa on annettu melua koskevia yleismääräyksiä, joilla pyritään rajoittamaan kaavan aiheuttamaa meluhaittaa. Koko alue on lentomelualuetta, minkä lisäksi alueiden toteuttaminen tuottaa rakennusvaiheessa melua ja muita ympäristöhäiriöitä lähiympäristön asukkaille. Kaupallisten palvelujen käynnistymisen ja Kehä IV:n toteuttamisen jälkeen myös liikennemäärät alueella kasvavat. Tieliikenteen päästöjen ei arvioida aiheuttavan terveyshaittoja lähistön asuinalueille.

Kaavaehdotusvaiheessa tullaan asuinalueita koskien laatimaan melumallinnus pääväylien osalta. Melutarkastelulla pyritään selvittämään aiheuttaako kaavan toteuttaminen sellaista melun lisäystä vieressä sijaitseville asuinalueille, joka edellyttää erityisiä melun torjuntatoimenpiteitä. On mahdollista, että melun aiheuttamista myös voidaan kaavamääryksillä estää.

7.8 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Korttelialueilla sijaitsevat rakennukset ja rakenteet puretaan, kun asemakaavaa toteutetaan. Asemakaavan toteuttamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan, mutta vaikutukset

ovat pääosin rakennetta selkeyttäviä. TK-2-alueella sijaitseva asfalttiasema saa toimia enintään 10 vuotta kaavan lainvoimaiseksi tulosta. Kulttuuriperintöön kaavalla ei ole vaikutuksia.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liikekeskuksen alueelle on aikaisemmin hahmoteltu viitesuunnitelma, jonka periaate vastaa kaavaluonnosta. Koska hanke ei vielä ole tiedossa, on asemakaava pyritty laatimaan melko väljäksi tarpeellisilta osin. Tässä suunnitteluvaiheessa ei ole tarkoituksenmukaista laatia tarkempia toteutussuunnitelmia tai havainnollistuksia.

8.2 Toteutuminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

8.3 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa kunta.

9. LÄHTEET

Sammonmäki II, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3391, ohjeellinen tonttijako. Tuusulan kunta 13.6.2005.
Sammonmäen asemakaava (rakennuskaava) 10.11.1997.
Tuusulan kunta, Kehä IV osayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys, Suunnittelukeskus Oy 5.1.2007.
Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2013, Faunatica Oy.
Focus-alueen osayleiskaava, Tuusulan kunta 2014.
Tuusula. Kiinteistön ympäristökatselmus. Ramboll Finland Oy/Lemminkäinen Oyj 29.6.2012.
Focus liikekeskuksen asemakaava-alueen pilaantuneiden maiden taustaselvitys, 13.3.2015, Ramboll Finland Oy.
http://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html
Tuusulan Kehä IV:n ja Sulan alueiden linnustotutkimuksen esiselvitys 2006, Hyvinkään lintutieteellinen yhdistys ry.
Tuusulan Kehä IV:n ja Sulan alueiden linnustotutkimus 2007, Keski- ja Pohjois-Uudenmaan lintuharrastajat ry. (Apus ry.)
Liito-oravaselvitykset Tuusulassa keväällä 2007. Faunatica Oy. Espoo 2007.

Focus-alueen maa-ainesoton YVA-menettely. Ympäristövaikutusten arviointiselostus 2009. Ramboll Finland Oy.
Etelä-Tuusulan kaupallinen selvitys, loppuraportti 2009. FCG Planeko Oy.
Kuninkaanlähteen vedenottamon suoja-aluetta koskevat määräykset/ Länsi-Suomen vesioikeuden päätös L-SVEO 80/1980A.
Focus osayleiskaava: Vesihuollon yleissuunnitelma 17.4.2009.
Kehä IV aluevaraussuunnitelma, Pöyry Finland Oy 18.3.2013.
Focus-alueen katuverkon yleissuunnitelma, Pöyry Finland Oy 18.3.2013.
Focus-alueen liikenteellinen toimivuustarkastelu
Uudenmaan maakuntakaavat. Uudenmaan liitto, 2007, 2014, 2015.
Focus. Maankäyttöluonnos 16.04.2007. Tuusulan kunta et.al., Arkkitehtuuritoimisto B&M OY et. al.
Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015 –luonnos, HSL 2014.
OIVA-ympäristö- ja paikkatietopalvelu (wwws.ymparisto.fi/scripts/povetarea/povetarea.asp), Ympäristöhallinto 2015.
Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi, Museovirasto 2009.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KM-2

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle voidaan sijoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa, seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka muodostaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Päivittäistavarakaupan osuus on enintään 2 kpl enintään 2000 k-m2 kokoista yksikköä. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, että korttelin ulkoreunoille suuntautuvat julkisivut ovat aluekokonaisuuden kannalta merkittäviä. Rakennusrivistön etäisyys rakennusalan etelärajasta saa olla enintään 20 m. Korttelialueella saa merkittyyn kerrosalaan sisältyen rakentaa katettua ulko-/pihamyymälätilaa enintään 20 % kerrosalasta.

TK-2

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueella sallitaan myös logistiikkatoimintojen sijoittaminen. Toiminta ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa läheiselle asutukselle. Korttelialueella on käytettävä rakentamiseen vähintään 2/3 rakennusalanliikennealueen puoleisesta pituudesta. Liikennealueen puoleisten julkisivujen vähimmäiskorkeus on 8 m. Rakennusrivistön etäisyys korttelin etelärajasta saa olla enintään 20 m. Alueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminta saa jatkua enintään 10 vuotta asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisesta. L-1-alueelle suuntautuvat julkisivut tulee suunnitella edustaviksi.

L-1

Liikennealue. Suunniteltaessa alueen kautta kulkevia erikoiskuljetuksia on otettava huomioon voimassa olevat lentoesterajoitukset. Mikäli rakentaminen ulottuu eteläreunalla sijaitsevan muinaismuiston Johannisberg A (mj rek 858010018) alueelle, tulee rakennuttajan kustantaa muinaismuistolain (295/1963) 15 § perusteella kohteen arkeologiset tutkimukset ennen rakennustoiminnan aloittamista.

LT

Maantien alue

ET-13

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Vedenottamoalue on aidattava ja siellä saa suorittaa vain vedenottamiseen ja käsittelemiseen kuuluvaa toimintaa.

EV

Suojaviheralue.

EV-6

Suojaviheralue. Alueen puusto on säilytettävä suojaamaan asutusta liikenteen ja muun maankäytön aiheuttamalta häiriöltä voimajohtojen ja ajoyhteyksien alueet pois lukien. Meluvallin rakentaminen alueella sallitaan.

SM-2

Muinaismuistoalue. Alueella on muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja vahingoittaminen tai muu siihen kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain perusteella annettua lupaa. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

10

Kunnanosan numero.

RUOT

Kunnanosan nimi.

9500

Korttelin numero.

AHAVANTIE

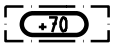
Kadun, tien, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

100000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

+45

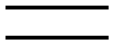
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



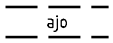
Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.
Ylin korkeusasema on määräävä silloin kun lentoesteiden korkeusrajoituspinta ei ole rajoittava tekijä.



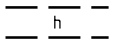
Rakennusala.



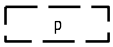
Katu.



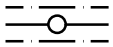
Ohjeellinen ajoyhteys.



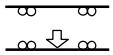
Alueen sisäiselle huoltoajoliikenteelle varattu ohjeellinen alueen osa.



Ohjeellinen pysäköimispaikka



Johtoa varten varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.
Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
Pilaantuneisuuden laajuus tulee selvittää ennen kunnostustoimenpiteitä.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.



Sähköjohtoa varten varatun alueen reunapuuvyöhyke.
Istutusten enimmäiskorkeus on 10 m.



Lentomeluvyöhykkeen raja.
Vyöhykkeellä m1 on LDEN yli 60 dB, vyöhykkeellä m2 on LDEN 55-60 dB ja vyöhykkeellä m3 on LDEN 50-55 dB.



Lentoesteiden korkeusrajoituspinnat.
Merkinnän yhteydessä ilmoitettu luku ilmoittaa mitä tasoa rakennuksen mikään osa ei saa tilapäisestikään ylittää, mukaan lukien rakentaminen ja kunnossapito. Myöskään mikään rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä ilmailumääräysten mukaisia esterajoituksia. Korkeusrajoituspinta on kalteva taso, jossa lukuarvojen välisellä alueella korkeusrajoitus muuttuu lineaarisesti. Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lausunto ja varmistettava voimassa oleva korkeusrajapinta ilmailuviranomaiselta. Kaava-alueella tulee noudattaa ilmailulakia ja tarvittaessa on haettava ilmailulain mukainen estelupa.



Pohjavesialueen raja.
Vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta koskee ympäristönsuojelulain ja vesilain säädökset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskielloista sekä maaperän pilaamiskiellosta. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava erityisesti huomioon pohjaveden määrän ja laadun suojelu. Ennen rakennusluvan ja toimenpideluvan myöntämistä tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jolla turvataan pohjaveden puhtaus sekä pinnan korkeuden ja virtaussuunnan säilyminen. Tarpeen vaatiessa on pohjavesialueella arvioitava hankkeen ympäristövaikutukset. Maalämpöporakaivoa ei sallita pohjavesialueella. Kellarirakentamisen on perustuttava asiantuntijan laatimaan pohjaveden hallintasuunnitelmaan.



Pohjavedenottamon lähisuojavyöhyke.
Suojavyöhykkeellä ei saa suorittaa sellaista toimintaa, jonka johdosta veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella tavalla voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua. Suojavyöhykkeellä on huomioitava pohjavettä suojaavat maakerrokset. Maakerrosten vedenpitävyyttä ei saa rikkoa. Suojavyöhykkeellä tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia määräyksiä.



Pohjavedenottamon kaukosuojavyöhyke. Suojavyöhykkeellä ei saa suorittaa sellaista toimintaa, jonka johdosta veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella tavalla voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua. Suojavyöhykkeellä tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia määräyksiä.

Yleismääräykset:

Korttelialueilla on toimisto- ja liikehuoneiden ulkovaipan rakenteet tehtävä niin, ettei liikenne- ja lentomelusta aiheutuvan melun A-painotettu ekvivalenttitaso ylitä sisätilojen päiväajan ohjearvoa 45 dBA (LAeq, 07-22). Korttelialueilla ei sallita melun haitoille herkkien toimintojen sijoittamista. Korttelialueilla KM-2 ja TK-2 tapahtuvan toiminnan aiheuttama kokonaismelutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dBA eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dBA läheisillä asuinalueilla.

Hulevedet on käsiteltävä siten, että haitallisia vaikutuksia pohjaveden antoisuuteen ja laatuun sekä vedenottamotoimintaan ei aiheudu. Puhtaat hulevedet pyritään imeyttämään maaperään. Hulevedet on johdettava aiheuttamatta tulvahaittoja johdettavaan vesistöön. Liikennealueet ja väylät on suunniteltava siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Korttelien liikennealueilta (esim. lastauspihat, pysäköintialueet) muodostuvat hulevedet on johdettava viemäriin vain öljynerottimien kautta. Avoimia hulevesien tasausaltaita ei lentoliikenteen vuoksi saa rakentaa. Ennen rakentamiseen tai muuhun maankäytön toimiin ryhtymistä on alueelle laadittava hulevesien hallintasuunnitelma.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja sopia tarvittavista toimenpiteistä viranomaisten kanssa. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää riittävät tiedot alueen maaperästä ja mahdollisesti suoritetuista kunnostustoimenpiteistä

Korttelialueilta tulee järjestää luonteva jalankulkuyhteys joukkoliikenteen pysäkeille.

Jalankulkualueiden tulee olla korkeatasoisesti rakennettuja. Korttelialueiden piha-alueet tulee valaista siten, että alueen jalankulkijoiden turvallisuus varmistetaan

Katu-, tie- ja liikennealueille tulee rakentaa laadukkaat jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydet. Kaavaselostuksen liitteenä on suunnitelma yhteyksistä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:
- myymälä-/liiketilat 1 ap/70 k-m2
- toimistotilat 1 ap/60 k-m2
- teollisuus- ja varastotilat 1 ap /250 k-m2

Polkupyörille on varattava katettua säilytystilaa vähintään:
-myymälä-/liiketilat 1 pp/ 100 k-m2
-toimistotilat 1 pp/ 60 k-m2

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä oleskelualueina, kulkuteinä eikä pysäköintiin, suositellaan istutettavaksi puilla ja pensailla.

Pysäköintialueet on jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin.

Puistomuuntamot saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalojen estämättä.

Tontteja ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan ja häiritsevään varastointiin. Korttelialueiden sisäiset varastoalueet tulee sijoittaa rakennuksiin.

Mainosvalot ja rakennusten valaistus on suunniteltava siten, ettei niistä aiheudu haittaa lentotoiminnalle. Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lausunto ilmailuviranomaiselta ja haettava tarvittaessa ilmailulain mukainen estelupa.

LUONNOS 16.3.2015

Tuusulan kunta, 10. kunnanosa Ruotsinkylä
Kaava nro 3508

Focus-liikekeskus

Asemakaava ja asemakaavan muutos

10. kunnan osa, Ruotsinkylä

ASEMAKAAVAKARTTA 1:2000

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 10023, 10031, 10032 sekä katu- ja suojaviheraluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 9500-9501 sekä niihin liittyvät katu- ja suojaviheralueet.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen ja sitova tonttijako.

Tuusulan kunta
Kaavoitus X.X.2015

Petteri Puputti, kaavasuunnittelija

Asko Honkanen, kaavapäällikkö

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (23.12.1999/1284) vaatimukset.

Tuusulassa X.X.2015

Hannu Kantola, maankäyttöpäällikkö

Vantaan kaupungin lausunto Tuusulan kunnan Focus-liikekeskus, asemakaava ja asemakaavan muutosluonnoksesta

Asemakaavaratkaisu ohjaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön kaupan laatua liikerakennusten korttelialueella (KM-2). Alueelle voidaan sijoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa, seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa. Vantaa pitää kyseistä määräystä hyvänä. Määräys ohjaa kaupan laatua keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaan kauppaan, jolloin kaava-alueen kauppa ei uhkaa lähialueen, kuten Korson, keskusta-alueiden kehittymistä.

Syksyllä 2014 voimaan tullut 2. vaihemaakuntakaava ohjaa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta. Toisessa vaihemaakuntakaavassa Focus-alueen enimmäismitoitus on 75 000 k-m^2. Asemakaavaratkaisussa vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseksi on osoitettu 100 000 k-m^2. Alueen enimmäismitoitus tulisi perustua seudullisiin selvityksiin tukeutuvaan maakuntakaavaratkaisuun. Vantaa ehdottaa aiemman Focus-alueen osayleiskaavalausunnon mukaisesti asemakaavan mitoituksen pienentämistä 75 000 kerrosneliömetriin.

Asemakaava sallii liikerakennusten korttelialueelle (KM-2) korkeintaan 2 kappaletta enintään 2 000 k-m^2 suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä. Vaikka kyseisiä päivittäistavarakaupan yksiköitä ei katsota vähittäiskaupan suuryksiköiksi, voi niistä aiheutua negatiivisia vaikutuksia Vantaan alueelle, varsinkin jos yksiköt toteutetaan samaan liikerakennukseen. Vantaa toteaa, että päivittäistavarakaupan yksiköt tulisi perustua erityisesti lähialueen kysyntään, eikä niitä tule toteuttaa ennen ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteuttamista.

Tuusula

diaarinro 372/2015

LAUSUNTOPYYNTÖ
14.4.2015

Kuntakehitys/kaavoitus

Jakelussa mainitut

FOCUS-LIIKEKESKUS, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS

Kuntakehityslautakunta on päättänyt 25.3.2015 § 39 asettaa Focus-liikekeskuksen asemakaavan ja asemakaavan muutosluonnoksen MRL 30 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot. Luonnos on nähtävillä **16.4.–29.5.2015.**

Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 15.6.2015.

Lausunto toimitetaan sähköpostitse osoitteeseen Kaavoitus(at)tuusula.fi.

Kaava aineistoon voi tutustua verkossa osoitteessa:

https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=5637

Lisätietoja kaavasta antaa kaavasuunnittelija Petteri Puputti, 040 314 3515.

Yleisötilaisuus

Focus-liikekeskuksen asemakaavasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta järjestetään yleisötilaisuus Tuusulan kunnantalon valtuustosalissa (osoite, Hyryläntie 16) torstaina 21.5.2015 klo 17.00–19.30.

Benita Salminen
kaavoitussihteeri

Tuusula

LAUSUNTOPYYNTÖ
14.4.2015

JAKELU

Maankäyttö- ja karttapalvelut
Rakennuslautakunta
Tekninen lautakunta
K-U Ympäristökeskus
Ikäihmisten neuvosto
Vammaisneuvosto
Tuusulan vesihuoltoliikelaitos
Uudenmaan ELY-keskus
Liikennevirasto
Uudenmaan liitto
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
Museovirasto
K-U Pelastuslautakunta
Vantaan kaupunki
Finavia Oyj
Caruna Oy
Gasum Oy
Fingrid Oyj
Fortum Heat, Electricity Sales & Solutions
DNA Oy
Telia Sonera Finland Oyj
Elisa Oyj
Tuusulan Yrittäjät ry
Ruotsinkylän Kyläyhdistys ry
Maantiekylän Omakotiyhdistys ry
Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
Tuusula-Seura
Tuusulan Ympäristöyhdistys ry
Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri
Helsingin seudun liikenne (HSL)
Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
Tukes

14 § Asemakaavamuutos 002153 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 65 Simonkylä / Kallioimarteenrinne / TLA

KA/4835/10.02.04.01/2011

TLA/ATI/MKO/SRU

Uusi asuinkerrostalo Simonkylään tyhjillään olevan, 70-luvulla rakennetun myymälärakennuksen ja rakentamattomaksi jääneen pysäköintialueen tilalle. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 1600 k-m², kun asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 2100 k-m². Alueelle tulee arviolta 36 asuntoa.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 5897 sekä katualueita, kaupunginosassa 65., Simonkylä. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 5897 sekä liikennealuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 5897.

Alue sijaitsee Simonkylän kaupunginosassa Kallioimarteentien, Kallioimarteenrinteen, Hiiriharjunpolun ja Kallioimarteenpolun rajaamalla alueella.

Kaavan hakija
Jouni Kettunen

Maanomistus
Asemakaavamuutosalueeseen kuuluu liikerakennusten korttelialue (AL) ja pysäköimisalue (LP). Liikerakennusten korttelialue on Jouni Kettusen omistuksessa ja pysäköimisalue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut maanomistajan kanssa esisopimuksen tehnyt Lujatalo Oy ja Lujatalon palkkaamana konsulttina Arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1).

Asemakaavan muutos
Kaavamuutoksen tarkoituksena on Simonkylän kaupunginosan maankäytön tehostaminen ja asukasmäärän lisääminen. Kaavamuutosalueeseen kuuluvat rakentamaton pysäköimisalue ja liikerakennusten korttelialue, jolla sijaitseva 70-luvulla rakennettu yksikerroksinen myymälärakennus on nykyisin tyhjillään. Pysäköimisalue ja liikerakennusten korttelialue tullaan yhdistämään yhdeksi tontiksi ja koko alueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Myymälärakennus puretaan uuden rakentamisen tieltä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen täydennysrakentaminen ympäristön olemassa olevien asuinrakennusten mittakaavaa ja tehokkuutta vastaavalla asuinkerrostalolla. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 1600 k-m², kun asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 2100 k-m². Alueelle tulee arviolta 36 asuntoa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.2.2012. Kaavamuutostyön aikana kaavamuutoksen tavoitteet ja viitesuunnitelma muuttuivat ja kaavamuutoksesta järjestettiin uusi kuuleminen 22.12.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan uudesta vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä 11.1.2015 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin ensimmäisen kuulemisen aikana neljä kappaletta ja toisen kuulemisen aikana kahdeksan kappaletta. Saaduista mielipiteistä on esitetty kooste kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (2100 k-m2, n. 36 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.
Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.
Muutoskustannukset maksaa hakija Jouni Kettunen ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.5.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002153 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 65 Simonkylä / Kallioimarteenrinne,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Jouni Kettunen maksaa muutoskustannukset (8000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.5.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

002153

Kallioimarteenrinne, Simonkylä 65.



Havainnekuva kaavamuutosalueesta, arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy 3.2.2015

Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 18.5.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002153. Kaavoitus on tullut vireille 15.2.2012.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos:	kaupunginosa 65., Simonkylä koskee korttelia 5897 sekä katualueita
(Kumoutuva asemakaava	koskee korttelia 5897 sekä liikennealuetta)

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

Ilmoitus vireille tulosta on annettu 15.2.2012.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Orvokkitien kaavamuutosalue sijaitsee Simonkylän kaupunginosassa, Kallioimarteentien, Kallioimarteenrinteen, Kallioimarteenpolun ja Hiiriharjupolun rajaamalla alueella.



Ilmakuva Simonkylästä 2013

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos nro 002153, Kallioimarteenrinne
Kaavamuutoksen tarkoituksena on Simonkylän kaupunginosan täydennysrakentaminen. Rakentamattomaksi jäänyt pysäköimisalue (LP) ja liikerakennusten korttelialue (AL) yhdistetään yhdeksi tontiksi ja muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 0,28 ha. Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 1600 k-m², kun alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 2100 k-m². Suunniteltu aluetehokkuus asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) on e=0,75.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät 18.5.2015
- Asemakaavamerkinnät ja määräykset 18.5.2015
- Vesihuollon esisuunnitelma 27.3.2015
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.2.2012 (Erillinen asiakirja)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, toinen kuuleminen 22.12.2014 (Erillinen asiakirja)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt yksityinen maanomistaja. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 24.10.2011. Kaavamuutoshakemuksessa esitetään, että liikerakennusten korttelialue (AL) muutettaisiin asuinkäyttöön. Samassa hakemuksessa hakija ilmoittaa olevansa halukas ostamaan AL -korttelialueen viereisen pysäköimisalueen Vantaan kaupungilta.

- Kallioimarteenrinne asemakaavamuutostyö käynnistyi 15.2.2012 työnumerolla 002153. Työn edetessä kaavamuutoksen viitesuunnitelmat muuttuivat ja asemakaavamuutoksesta järjestettiin uusi kuuleminen 22.12.2014. Kaavamuutostyön uudesta kuulemisesta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 11.1.2015 sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 26.1.2015 mennessä. (MRL 62 §)

- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajan yhteistyökumppanin Lujatalo Oy:n kanssa. Pohjana on ollut arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy:n laatimat luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta tehnee 18.5.2015 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä.

- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

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

2.2 Asemakaavan muutos

Liikerakennusten korttelialue (AL) ja sen viereinen pysäköimisalue (LP) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueella sijaitseva 70-luvulla rakennettu myymälärakennus puretaan. Kaavamuutoksella mahdollistetaan yhden uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Uusi kerrostalo on korkeudeltaan enintään 7-kerroksinen. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 1600 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 2100 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueen tehokkuudeksi tulee e=0,75.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Simonkylän kaupunginosassa. Simonkylän kaupunkirakenne sisältää monipuolisesti kerrostaloalueita, pientaloalueita ja rivitaloasusta. Simonkylään sijoittuu useita rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, kuten Simonmetsän kerrostaloalue, Matti Suurosen suunnittelema Futuro-huoltoasema ja Jalmari Peltosen suunnittelema Simonkallion ala-aste. Alueen omakotialueet ovat alkaneet rakentua 1950-luvulla ja niiden rakentaminen on jatkunut näihin päiviin saakka. Alueen kerrostaloalueiden rakentaminen on painottunut pääasiassa 1960-luvulle (mm. Simonmetsä 1965-68), mutta myös kerrostaloalueiden täydennysrakentaminen on jatkunut nykypäivään saakka.



Näkymä Hiiriharjunpolulta kaavamuutosalueelle: kaavamuutosalueella sijaitsee 70-luvulla rakennettu yksikerroksinen myymälärakennus, joka on nykyisin tyhjillään. Taka-alalla näkyy alueen olemassa olevia 1960-luvulla rakennettuja asuinkerrostaloja. Kuva on otettu alkuvuodesta 2015.

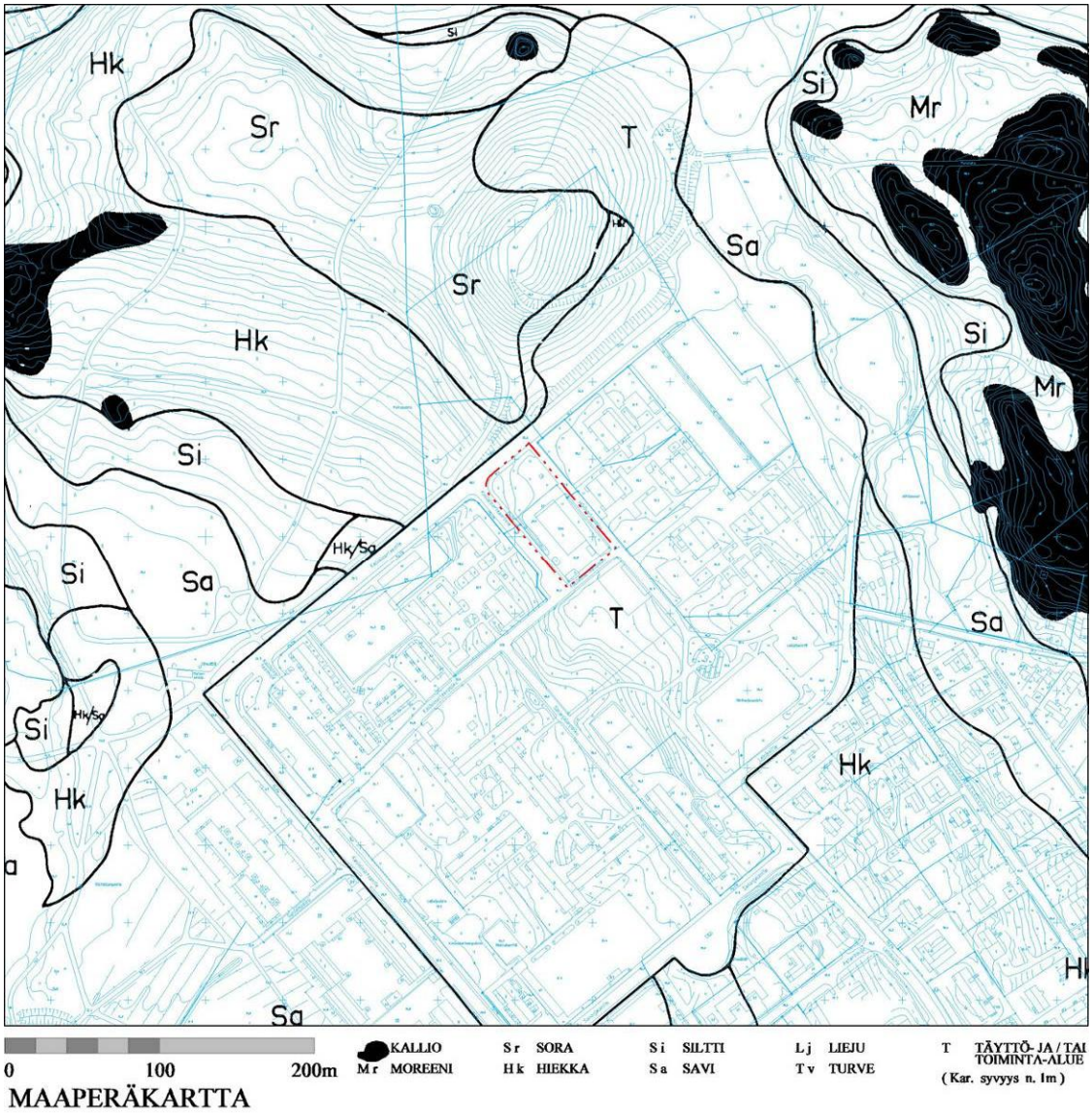
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu luode-kaakkoissuuntaisen harjun lounaisreunalle. Ympäröivää maastoa hieman korkeammalle nouseva harju jatkuu Kylmäojalta läpi Hiekkaharjun aina Winterinmäelle saakka. Simonkylässä harjun eteläpuolella maisema tasaantuu laaksoksi. Maisemakuvasta nimensä saaneen Simonlaakson eteläpuolella maasto kohoaa jälleen ja vaihtuu maaperältään kallioselänteeksi. Simonkallio ja osittain myös Simonmetsä sijoittuvat tälle Simonkylän eteläosan kallioselänteelle.

Topografia

Kaavamuutosalueen maaston korot vaihtelevat +34,0 ja +31,0 metrin välillä. Maasto laskee läpi kaavamuutosalueen koillisesta lounaan suuntaan.



Maaperä

Kaavamuutosalue on maaperäkartan mukaan kokonaisuudessaan täyttömaata.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Simonkylä on asukasmäärältään Tikkurilan suuralueen suurin kaupunginosa ja yksi tiheimmin asutuista alueista koko Vantaalla. Alueen väestönkehitys on vuosikymmenten saatossa aaltoillut, mutta 2000-luvulla väestömäärä on pieniä poikkeuksia lukuun ottamatta vähentynyt. Vuoden 2014 alussa alueella asui noin 7600 henkeä.

Simonkylässä asuu keskimääräistä enemmän vanhusväestöä ja vähemmän päiväkoti-ikäisiä. Perheväestöön kuuluvien osuus on laskenut 1990-luvun alusta, kun taas yksin asuvien osuus on kasvanut. Vuonna 2014 Simonkylän asuntokunnista oli lähes puolet yhden hengen asuntokuntarakenteita.

Yhdyskuntarakenne ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueen lähiympäristön kaupunkirakenne ilmentää ajalleen tyypillistä metsäkaupunki-ideologiaa: rakentaminen on keskitetty tehokkaasti ja rationaalisesti pistemäisiin, korkeisiin asuinkerrostaloihin ja rakennusten ympärille on jätetty runsaasti tilaa kasvillisuutta varten. Alueen pysäköinti on keskitetty laajoille maantasopysäköintialueille. Lähistön katuverkosto on rakennusten tapaan suoraviivaista ja luonnonmuodoista piittaamatonta. Kävely ja pyöräily on eriytetty ajoneuvoliikenteestä omalle raittiverkostolleen alueen sisälle.

Palvelut ja työpaikat

Simonkylä on ensisijaisesti asuinalue, sillä työpaikkoja asukaslukuun nähden on melko vähän. Kaupunginosassa oli vuonna 2008 noin 950 työpaikkaa.

Simonkylässä on useita päiväkoteja. Alueen keskivaiheilla on Vantaan suurin alakoulu, Simonkallion alakoulu ja hieman pohjoisempana sijaitsee Simonkylän yläkoulu. Nuorisoa varten Simonkylään on perustettu nuorisotila ja vanhuksia palvelee kunnallinen vanhainkoti Simonkoti ja yksityiset hoivakodit. Kaupunginosassa on myös helluntaiseurakunnan tilat. Alueella on joitain kaupallisia palveluja, kuten pari päivittäistavarakauppaa.



Kuvassa näkyy kaavamuutosalueella sijaitseva 70-luvulla rakennettu yksikerroksinen myymälärakennus Kallioimarteentien puolelta. Kuva on otettu alkuvuodesta 2015.

Virkistys

Simonkylän tärkeimmät luontokohteet sijoittuvat länteen, Kylmäojan varteen. Kylmäojan pohjoisosassa sijaitseva Simonsillan metsä puronvarsineen sekä Simonkyläntien eteläpuolinen puronvarsi ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita. Simonsillan metsässä on vanhoja, yli sadan vuoden ikäisiä järeitä kuusia ja haapoja. Kylmäojan luonnontilaiset puronvarret ovat vantaalaisittain harvinaista elinympäristöä. Kylmäoja muodostaa tärkeän ekologisen käytävän ja myös sen maisemallinen ja virkistyskäytöllinen merkitys on suuri.



Näkymä kaavamuutosalueen rakentamattomalle LP-alueelle: alueella sijaitsee muuntamorakennus ja nuoria havupuita. Taka-alalla näkyy Simonsillan metsikköä. Kuva on otettu alkuvuodesta 2015.

Liikenne

Kallioimarteentie on pitkä päättyvä kokoajakatu, joka kokoaa useamman tonttikadun autoilijat Koivukyläntielle. Koivukyläntie johdattaa autoliikenteen Leinelän juna-asemalle ja Tikkurilaan. Kallioimarteenrinne on tonttikatu, jolle liikennettä tuottaa tällä hetkellä korttelin 5896 huoltoliikenne.

Kevyt liikenne

Kallioimarteentiellä ja Kallioimarteenrinteellä on teiden molemmin puolin kevyenliikenteen väylät. Kaavamuutosalueen koillissivulla kulkeva kevyenliikenteen väylä Hiirinharjunpolku yhdistää Simonsillan ulkoilualueet Hiiriharjunpuistoon. Alueen kaakkoissivun kevyenliikenteen väylä Kallioimarteenpolku mahdollistaa autoliikenteestä eriytetyn, alueen sisäisen kävely- ja pyöräilyyhteyden Kallioimarteentielle ja Sananjalanpolun kautta myös Sananjalantielle.

Joukkoliikenne

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Kallioimarteentietä pitkin kulkeva linja 611 tarjoaa hyvät yhteydet mm. Tikkurilaan, Tammistoon ja Helsinkiin. Lisäksi Simonkyläntietä ja Koivukyläntietä pitkin kulkevat linja-autot tarjoavat yhteyksiä mm. Länsi-Vantaalle, Peijakseen sekä Korson ja Koivukylän suuntiin. Lähimmälle joukkoliikennepysäkille on matkaa noin 20 metriä.

Vesihuolto

Vedenjakelu
Kallioimarteentiellä on vuonna 2003 rakennettu 160 mm halkaisijaltaan oleva vesijohto, joka palvelee kaavamuutosaluetta. Kallioimarteentien vesijohto yhtyy Kylmäojan varren runkovesijohtoon. Alueen vedenjakelu kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilan verkostoon.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Tikkurilan vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus on LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00.

Jätevesiviemäröinti
Kallioimarteentiellä on vuonna 2003 rakennettu 250 mm halkaisijaltaan oleva jätevesiviemäri, joka johtaa jätevedet Kylmäojan varrella kulkevan jäteveden runkolinjan kautta Suutarilan jätevesipumppaamolle Helsingin puolelle. Helsingin verkostosta jätevedet päätyvät Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti
Nykyisen rakennuksen hulevedet johdetaan Kallioimarteenpolun hulevesiviemäriin, josta vedet kulkeutuvat Kallioimarteentien hulevesiviemärin kautta Kylmäojaan.

Kaukolämpö
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikenne- ja lentoliikennemelu
Tiemeluennuste 2030 -kartan mukaan kaavamuutosalueelle ei kohdistu tieliikennemelua. Kaavamuutosalue ei sijaitse lentomelualueella.

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

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä ja Vantaan kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue koostuu tontista 5897/1 ja pysäköintiin varatusta alueesta LP.

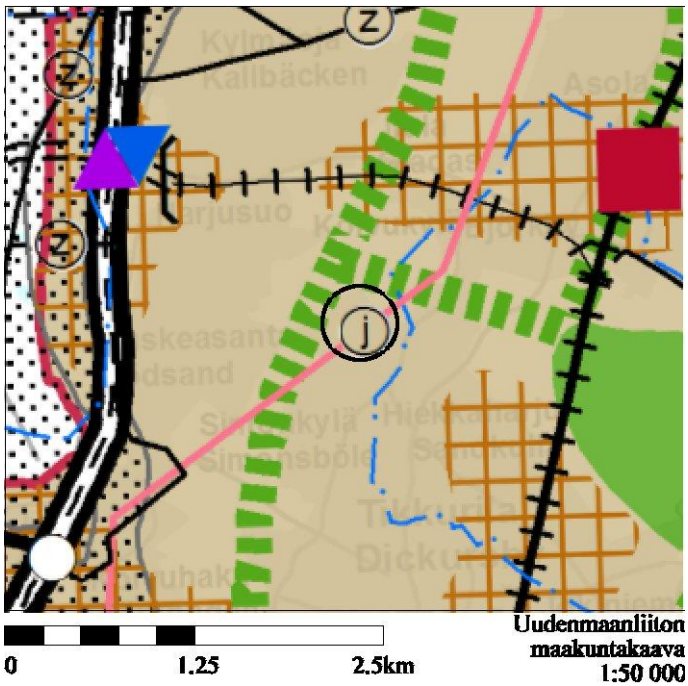


3.1.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

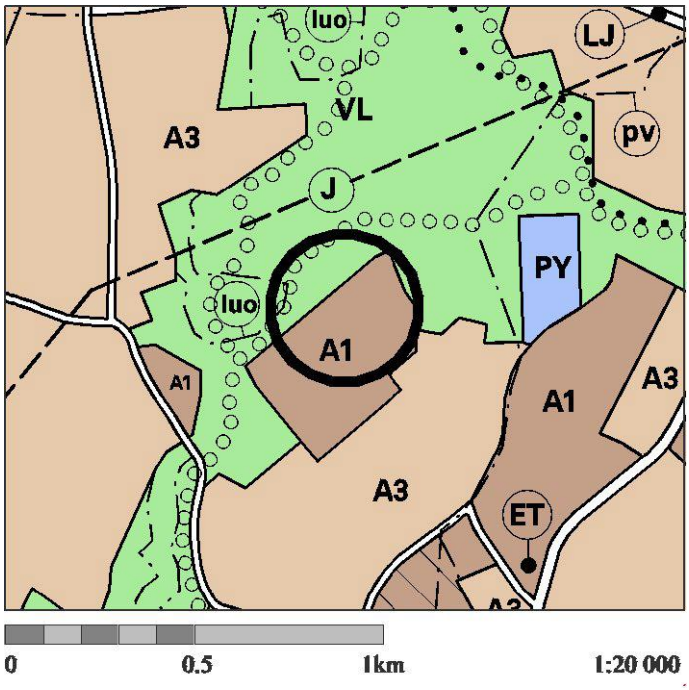
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti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

Maakuntakaava (YM 8.11.2006)
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alueen lähistöllä kulkee jätevesitunneli, merkintä (j). Merkintään liittyy MRL 33§:n 1.momentin nojalla rakentamisrajoitus. Alueen itäpuolelle on merkitty pohjavesialue. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



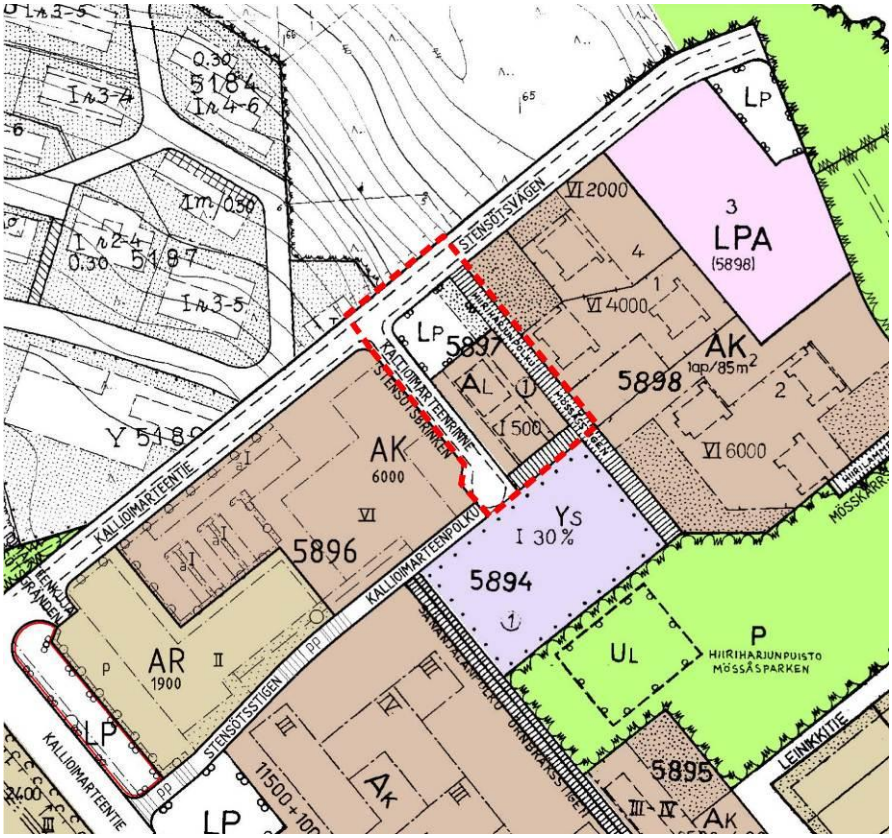
Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava (KV 17.12.2007)
Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta (A1). Kaavamuutosalueen pohjoispuoleiselle lähivirkistysalueelle (VL) on yleiskaavaan merkitty ohjeellinen ulkoilureitti sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Kaavamuutosalueen pohjoispuolen lähivirkistysalueella kulkee maakuntakaavaankin merkitty jätevesitunneli. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



Ote yleiskaavasta

Asemakaava (SM 29.4.1981, KV 30.9.1996)
Alueella voimassa oleva asemakaava nro 650800 (Tikkurila III) on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 22.2.1968. Alue on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL) ja pysäköimisalueeksi (LP). Hiiripolku ja Kallioimarteenpolku ovat yleiselle jalankululle varattuja katualueita.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Muut suunnitelmat

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan taloussuunnitelman 2013–2016 strategiset tavoitteet ovat mm. seuraavia:

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

Vantaan arkkitehtuuristrategian (kv 30.1.2006) toimenpiteitä:

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

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen vuosille 2012-2015 sekä Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 tavoitteena on 2000 uuden asunnon rakentaminen vuosittain Vantaalle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt alueen yksityinen maanomistaja. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 24.10.2011. Kaavamuutoksesta järjestettiin ensimmäinen kuuleminen 15.2.2012. Työn edetessä kaavamuutoksen tavoitteet muuttuivat ja kaavamuutoksesta järjestettiin uusi kuuleminen 22.12.2014. Kallioimarteenrinne asemakaavamuutostyö otettiin uudelleen kaupunkisuunnittelun vuoden 2015 työohjelmaan työnumerolla 002153.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 15.2.2012. Uusi kuuleminen järjestettiin 22.12.2014.

Asemakaavamuutoksen uudelleen kuulemisesta on tiedotettu jokaiseen vantaalaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin asukaslehdessä 11.1.2015 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavamuutoksen nro 002153 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 15.2.2012. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 6.3.2012 mennessä jätettiin yhteensä 4 mielipidettä. Lähialueen asukkaiden yhteisessä mielipiteessä oltiin huolissaan siitä, miten alueen täydennysrakentaminen muuttaa olemassa olevan alueen luonnetta, alueella asuvien ihmisten elämää ja asunnoista avautuvia näkymiä.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Museovirastolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Vantaan Energia muistuttaa mielipiteessään, että alueella sijaitsee muuntamo M 264 ja keski- ja pienjännitekaapelit. Mikäli muuntamoa ja maakaapeleita pitää kaavamuutoksen myötä siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 22.12.2014. Määräaikaan 26.1.2015 mennessä jätettiin yhteensä 8 mielipidettä.

Museovirasto, Vantaan kaupunginmuseo ja Vantaan Energia antoivat saman lausunnon kuin edellisessä kuulemisessa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuu mielipiteessään, että alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Kallioimarteentietä pitkin kulkeva linja 611 tarjoaa hyvät yhteydet mm. Tikkurilaan, Tammistoon ja Helsinkiin. Lisäksi Simonkyläntietä ja Koivukyläntietä pitkin kulkevat linja-autot tarjoavat yhteyksiä mm. Länsi-Vantaalle, Peijakseen sekä Korson ja Koivukylän suuntiin. Kehäradan valmistuessa vuonna 2015 alueen bussilinjat muuttuvat. Uudessa linjastossa Kallioimarteentietä pitkin kulkeva linja 619 tarjoaa hyvät yhteydet Tikkurilan asemalle. Lisäksi Simonkyläntietä ja Koivukyläntietä pitkin kulkevat linja-autot tarjoavat yhteyksiä mm. Helsinkiin, Länsi-Vantaalle, Aviapolikseen, Peijakseen sekä Leinelän, Koivukylän ja Korson asemille. HSL pitää vanhojen alueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa olevalle palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

Lähialueen asukkaat pitivät hyvänä lähtökohtana sitä, että kaavamuutosalueelle suunnitellaan ympäristön olemassa olevien asuinrakennusten mittakaavaa ja tehokkuutta vastaavaa uutta asuinkerrostaloa. Uudisrakennuksen suunniteltua sijoituspaikkaa pidettiin kuitenkin vääränä: toiveena oli, että uudisrakennus sijoittuisi alueen kaakkoiskulmaan, lähelle Hiiriharjunpuistoa ja alueen pysäköintipaikat lähelle Kallioimarteentietä. Lisäksi toivottiin, että tontin ajoliittymä, jätehuollon tilojen sijainti, uudisrakennuksen varjostus ja sisäänkäynnit tutkittaisiin kaavoituksen yhteydessä vielä uudemman kerran.

Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä maanomistajan edustajien ja heidän konsulttinsa (arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy) sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on hyödyntää tyhjäksi jääneen myymälärakennuksen paikka ja rakentamatta jäänyt pysäköintiin varattu alue nykyistä käyttöä paremmin. Purkamalla käyttämätön myymälärakennus ja rakentamalla tilalle ympäristön olemassa olevia rakennuksia vastaava asuinrakennus ehostetaan ja täydennetään olemassa olevaa ympäristöä ja autetaan osaltaan turvaamaan nykyisten palveluiden säilymistä alueella.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin arkkitehtitoimisto Forma Futuran laatimia luonnoskuvia.



Vaihtoehto A) Havainnekuvaluonnos uudisrakennuksen sijoittumisesta olemassa olevaan ympäristöön, arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy 3.2.2015



Vaihtoehto A) asemapiirrosluonnos, arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy 3.2.2015

Asemakaavamuutostyön pohjaksi laadittiin kaksi eri vaihtoehtoa uudisrakennuksen ja alueen pysäköintipaikkojen sijoittelusta.

Vaihtoehto A:ssa uudisrakennus sijoittuu Kallioimarteentien läheisyyteen ja alueen pysäköintipaikat lähelle Hiiriharjunpuistoa. Alueen yhteinen leikki- ja oleskelualue sijoittuu rakennuksen kaakkoispuolelle. Asuntojen ikkunat avautuvat pääosin kaakkoon, luoteeseen ja lounaaseen. Alueelle on suunniteltu kaksi ajoliittymää, jotka sijoittuvat Kallioimarteenrinteelle. Uudisrakennuksen lähin etäisyys olemassa olevasta rakennuksesta on vaihtoehdossa A noin 30 metriä.

Vaihtoehto B:ssä uudisrakennus on sijoitettu alueen eteläpuolelle lähelle Hiiriharjunpuistoa. Autopaikat sijoittuvat Kallioimarteentien viereen. Alueen yhteinen leikki- ja oleskelualue sijoittuu rakennuksen luoteispuolelle. Asuntojen ikkunat avautuvat pääosin kaakkoon, luoteeseen ja lounaaseen. Alueelle on suunniteltu kaksi ajoliittymää, jotka sijoittuvat lähelle Kallioimarteen-

rinteen ja Kallioimarteentien risteystä. Uudisrakennuksen lähin etäisyys olemassa olevasta rakennuksesta on vaihtoehdossa B noin 18 metriä.



Vaihtoehto B) Havainnekuvaluonnos uudisrakennuksen sijoittumisesta olemassa olevaan ympäristöön, arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy 3.2.2015



Vaihtoehto B) asemapiirrosluonnos, arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy 3.2.2015

Jätehuollon vaatimat tilat sijoittuvat molemmissa vaihtoehdoissa alueen keskivaiheille, Kallioimarteenrinteen läheisyyteen. Molempien vaihtoehtojen esityskuvista puuttuu alueella sijoitettava muuntamorakennus. Vantaan Energia on kuulemisen aikana lausutussa mielipiteessä ehdottanut muuntamon uudeksi paikaksi alueen eteläisintä kärkeä. Eteläkärkeen sijoittuvien kaukolämpöputkien vuoksi Vantaan Energia korjasi myöhemmin mielipidettään ja ilmoitti tulevan muuntamon ensisijaiseksi paikaksi alueen koillissivun keskiosan.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisun pohjaksi valittiin vaihtoehto A. Vaihtoehto A, jossa uudisrakennus sijoittuu Kallioimarteentien läheisyyteen, jättää olemassa olevien rakennusten ympärille enemmän tilaa ja peittää vaihtoehto B:tä vähemmän olemassa olevien asuntojen pääikkunoiden näkymiä. Vaihtoehto A:ssa alueen yhteinen leikki- ja oleskelualue saadaan sijoitettua suojaan Kallioimarteentien ajoneuvoliikenteeltä ja auringonvalon kannalta edulliseen ilmansuuntaan. Lisäksi vaihtoehto A jättää Kallioimarteenpolun eteläpuolisen Y-tontin mahdolliselle rakentumiselle enemmän mahdollisuuksia. Kaavamuutostyön aikana uudisrakennuksen kokoa pienennettiin asukkaiden toiveiden mukaisesti. Molemmista rakentamisvaihtoehdoista tutkittiin uudisrakennusten varjostus ja sisäänkäyntien paikat.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Alueen rakennusala sijoittuu pohjoisnurkkaan, Kallioimarteentien läheisyyteen. Alueelle saa rakentaa enintään seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon. Asukaspysäköinti sijoittuu alueen eteläpuolelle, kahteen erilliseen, maanpäälliseen pysäköintialueeseen, joiden ympärille on varattu tilaa istutettavaksi alueen osaksi. Pysäköintialueelta on osoitettu tontin sisäinen jalankulkuyhteys rakennuksen sisäänkäynnille. Jätekatokselle ja muuntamorakennukselle on varattu tila pysäköintialueelta. Pysäköintialueille ajetaan Kallioimarteenrinteeltä. Leikki- ja oleskelualueeksi varattavalle alueen osalle on osoitettu ohjeellinen paikka rakennusalan kaakkoispuolelta.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 2100 k-m². Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueen rakennusoikeus lisääntyy 1600 k-m². Kaavamuutosalueelle tulee arviolta 36 asuntoa. Asukkaita tulee 42, kun asukasta kohden lasketaan 50 k-m².

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:
asuinkerrostalojen korttelialueella: 1 autopaikka/90 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka/asunto. Lisäksi vieraille + 10 %.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla ja kaavamääräyksillä on varmistettu rakentamisen korkea laatutaso ja uudisrakennusten sopeutuminen nykyiseen ympäristöönsä. Uudisrakentamisessa pyritään seuraamaan ympäröivien rakennusten kokoa ja värimaailmaa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Asuinrakennusten korttelialueella pyritään seuraamaan ympäristön olemassa olevien rakennusten ulkoasua: julkisivujen sommittelun tulee sopia ympäristön muihin rakennuksiin. Julkisivujen tulee olla tyyliltään yksinkertaisia ja vähäeleisiä. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleat ja näkyvän sokkelin korkeus saa olla korkeintaan 70 cm. Parvekkeita saa sijoittaa yhteen asuinkerrokseen enintään kaksi kappaletta vierekkäin. Parvekkeista on pyritty saamaan avoimia ja viihtyisiä: parvekkeiden sivuseinät ja parvekekaiteet eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Pysäköintialueet tulee aidata pensasaidoin.

Katualueet
Katualueita levennettiin Kallioimarteentiellä ja Kallioimarteenrinteellä kunnallistekniikan vaatimien tilavarausten vuoksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella
Kaavamuutosalueelle on tulossa arviolta 42–72 uutta asukasta.

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

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

Asuminen
Alueelle tulee arviolta 36 asuntoa. Valmistuessaan asunnot helpottavat pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Kaava-alue on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut
Kaavamuutosalueella sijaitsevan 70-luvulla rakennetun myymälärakennuksen purkaminen ei vähennä alueen palveluntarjontaa, sillä rakennus on nykyisin tyhjillään. Kaavamuutos ei lisää Simonkylän työpaikkojen tai palveluiden määrää. Simonkylän yhdyskuntarakennetta tiivistämällä turvataan olemassa olevien palveluiden säilymistä alueella.

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

Liikenne
Alueelle tulee kaksi uutta ajoliittymää. Molemmat liittymät tulevat Kallioimarteenrinteelle. Uusi asuminen lisää Kallioimarteenrinteen ja Kallioimarteentien liikennettä, mutta ei siinä määrin, että sillä olisi merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen. Kaavaratkaisu perustuu osittain alueen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin. Hyvien bussiyhteyksien lisäksi Leinelän juna-asema sijaitsee kohtuullisen kävely- tai pyöräilymatkan, noin puolentoista kilometrin päässä.

Vesihuolto
Kaavamuutos ei aiheuta muutosta rakennettuun 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.

Rakennettu kulttuuriympäristö
Katso kohta 5.2 ja 5.3.1.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kasvihuonepäästöt
Alue sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja kohtuulliselle kävely- ja pyöräilyetäisyydelle Leinikkitien kaupallisista palveluista ja Leinelän juna-asemasta. Kaavamuutos tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin. Suurin osa alueesta on jo rakennettu, joten kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön.

5.4.3 Yhteenveto

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

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

6 Asemakaavan toteutus

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

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Lujatalo Oy
Tero Saanisto

Arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy
Leila Tuominen

Vantaan kaupunki
kaavasuunnittelija Minna Koskinen
kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala
aluearkkitehti Asta Tirkkonen
liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
suunnitteluavustaja Kaija Topra
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

Vantaalla 18.5.2015

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti

Minna Koskinen
Kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	20.03.2015
Kaavan nimi	002153 Simonkylä 65 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	15.02.2012
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002153
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2821	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,2821

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

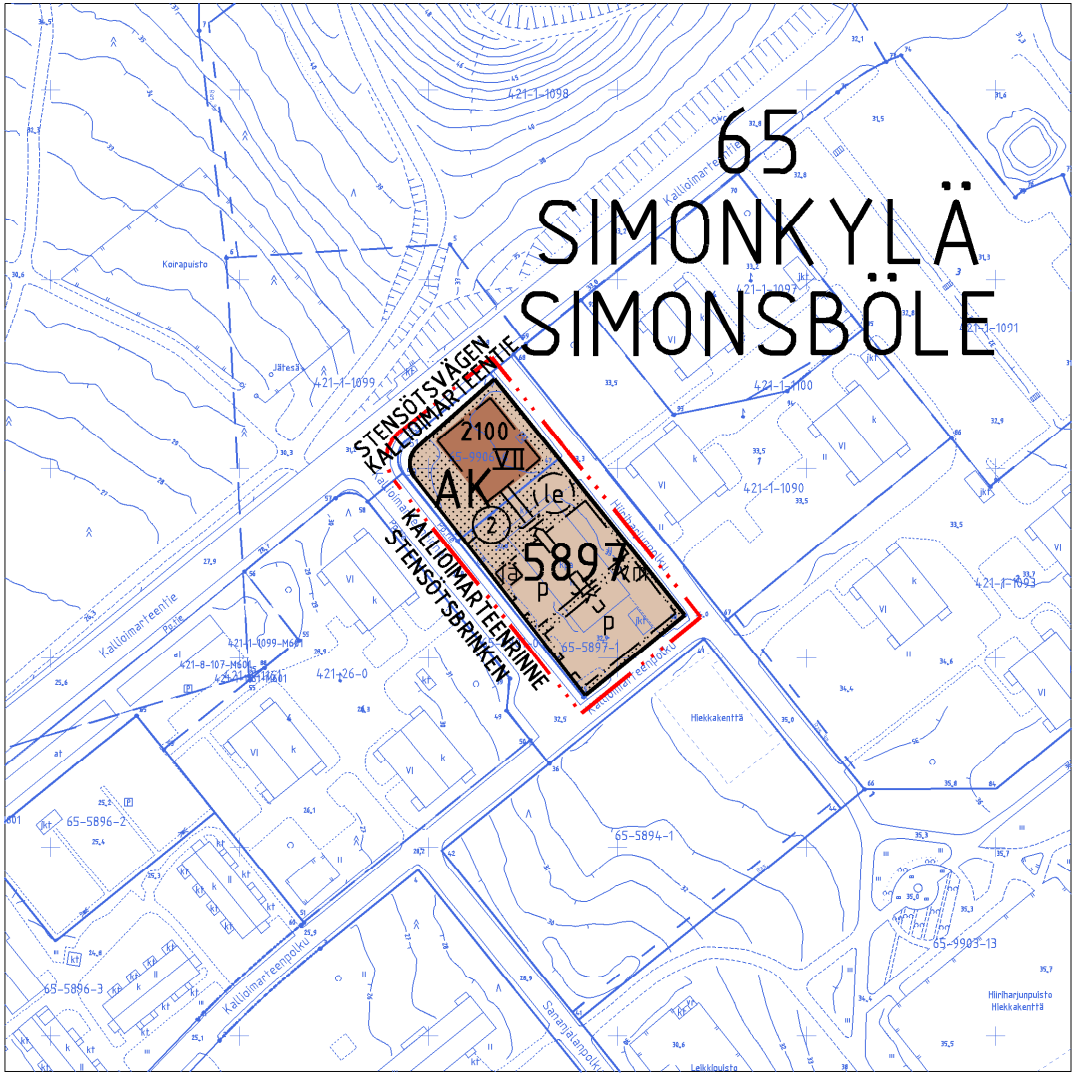
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2821**	**100,0**	**2100**	**0,74**	**0,0000**	**1600**
A yhteensä	0,2632	93,3	2100	0,80	0,2632	2100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1828	-500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0189	6,7	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					

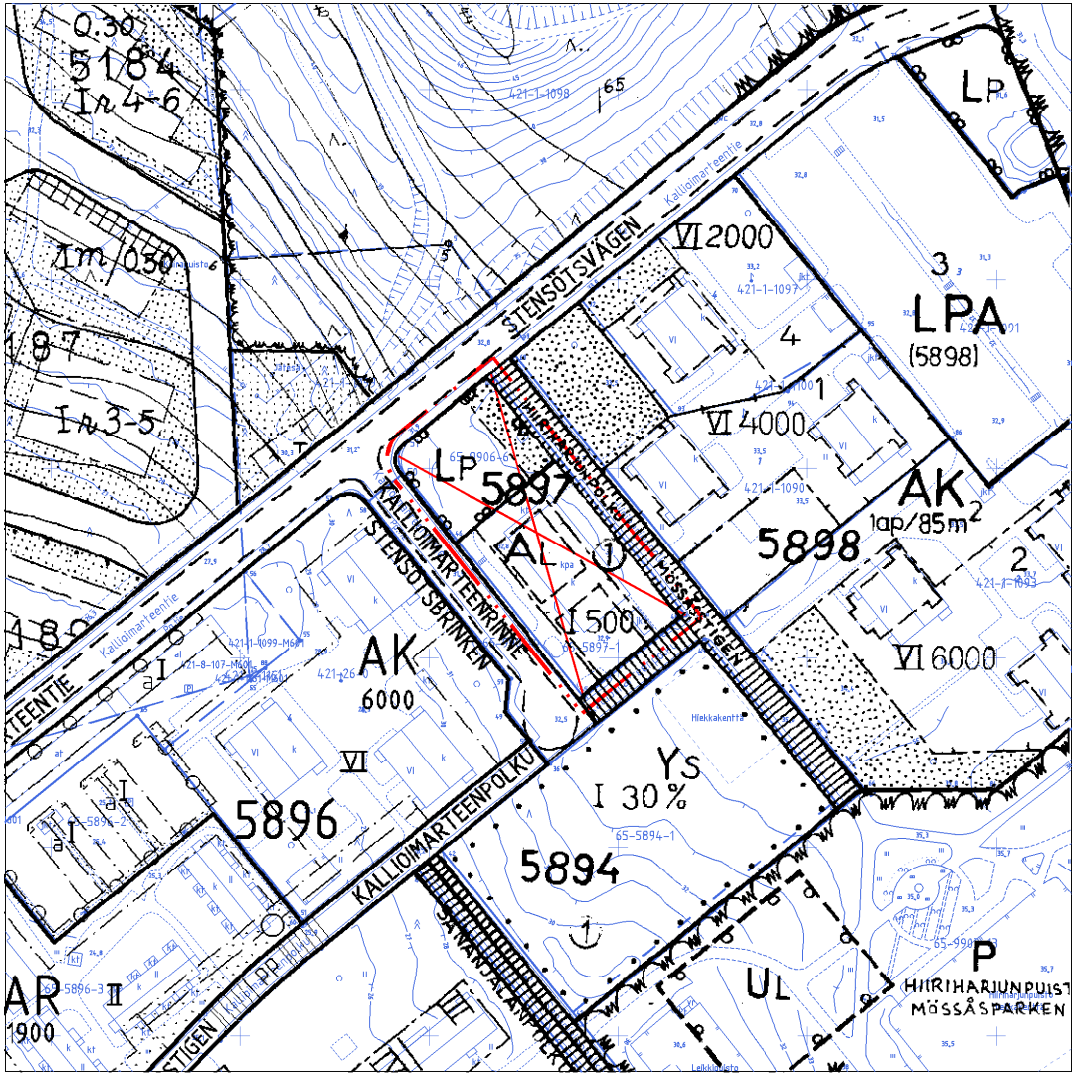
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2821**	**100,0**	**2100**	**0,74**	**0,0000**	**1600**
A yhteensä	0,2632	93,3	2100	0,80	0,2632	2100
AK	0,2632	100,0	2100	0,80	0,2632	2100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1828	-500
KL	0,0000		0		-0,1828	-500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0189	6,7	0		-0,0804	0
Kadut	0,0189	100,0	0		0,0189	0
LP	0,0000		0		-0,0993	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 1 / 2 Baskartbladens nummer
002153	18.5.2015	689501

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 65

SIMONKYLÄ

Asemakaavan muutos
Kortteli 5897 sekä katualueet.
(Kumoutuvan kaavan kortteli 5897 sekä liikennealuetta.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Kortteli 5897.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 65

SIMONSBÖLE

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 5897 samt gatuområdena.
(Kvarteret 5897 samt trafikområde i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Kvarteret 5897.

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 ja 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 och den del av trapphusen som överskrider 15 m²-vy/trappavsats får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.
Porrashuoneesta tulee olla uloskäynti kadulle ja leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontinosalle.	Trapphuset ska ha utgång till gatan och den tomtdel som anvisats som lek- och vistelseområde.
Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.	Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 28 dB.	Ljudisoleringen mot flygbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 28 dB.
Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun. Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksen maantasokerrokseen tai pysäköintialueelle jätesuojaan tai -katokseen.	På området ska reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering. Sophanteringsutrymmen ska placeras i byggnadens markplan eller på parkeringsområdet i ett sopskjul eller takförsedd inhägnad.
Muuntamorakennukselle tulee varata paikka pysäköintialueelta.	För transformatorbyggnaden ska plats reserveras på parkeringsområdet.
Julkisivut Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla rappaus.	**Fasader** Det huvudsakliga fasadmaterialet bör vara platsmurat tegel eller puts.
Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.	Fasaden i markplanet får inte ge ett slutet intryck.
Julkisivujen sommittelun tulee sopia ympäristön muihin rakennuksiin. Julkisivujen tulee olla tyyliltään yksinkertaisia ja vähäeleisiä.	Fasadernas artikulering ska anpassas till de övriga byggnaderna i området. Fasaderna ska till sin karaktär vara sparsmakade och dämpade.
Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleat.	Fasaderna skall huvudsakligen vara ljusa.
Näkyvän sokkelin korkeus saa olla korkeintaan 70 cm.	Synliga socklar får ha en höjd på högst 70 cm.
Parvekkeita saa sijoittaa yhteen asuinkerrokseen enintään kaksi kappaletta vierekkäin.	I ett och samma våningsplan får högst två balkonger placeras bredvid varandra.
Kahden parvekkeen välistä sivuseinää lukuun ottamatta parvekkeiden sivuseinät ja parvekekaiteet eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Maahan ulottuvia levymäisiä parvekkeen kannattajia on vältettävä.	Utöver mellanväggen mellan två balkonger får balkongernas sidoväggar och balkongräckena inte ge ett slutet intryck. Stödpelare för balkongerna som har karaktären av skivor som når ner till marken ska undvikas.

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

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa puita ja pensaita.

Istutettavalle alueen osalle saa sijoittaa välttämättömiä kulkureittejä.

Pysäköinti
Pysäköintialueet tulee aidata pensasaidoin.

Pysäköintialueilta tulee järjestää tontin sisäinen, turvallinen jalankulkuyhteys rakennuksen sisäänkäynnille.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/ 90 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto, lisäksi vieraille +10%

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

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.

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

På den tomtdel som planteras får nödvändiga färdrutter placeras.

Parkering
Parkeringplatserna ska inhägnas med häckar.

Från parkeringsområdena ska det inom tomten ordnas en trygg fotgängarförbindelse till byggnadens entréer.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/ 90 m²-vy, dock minst 1 bp/bostad, dessutom för gäster +10 %

	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.
②	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
65	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
SIMO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
5897	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KALLIOIMARTEENT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
vm	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
jä	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
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.
	Katu.	Gata.
jk	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.

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__

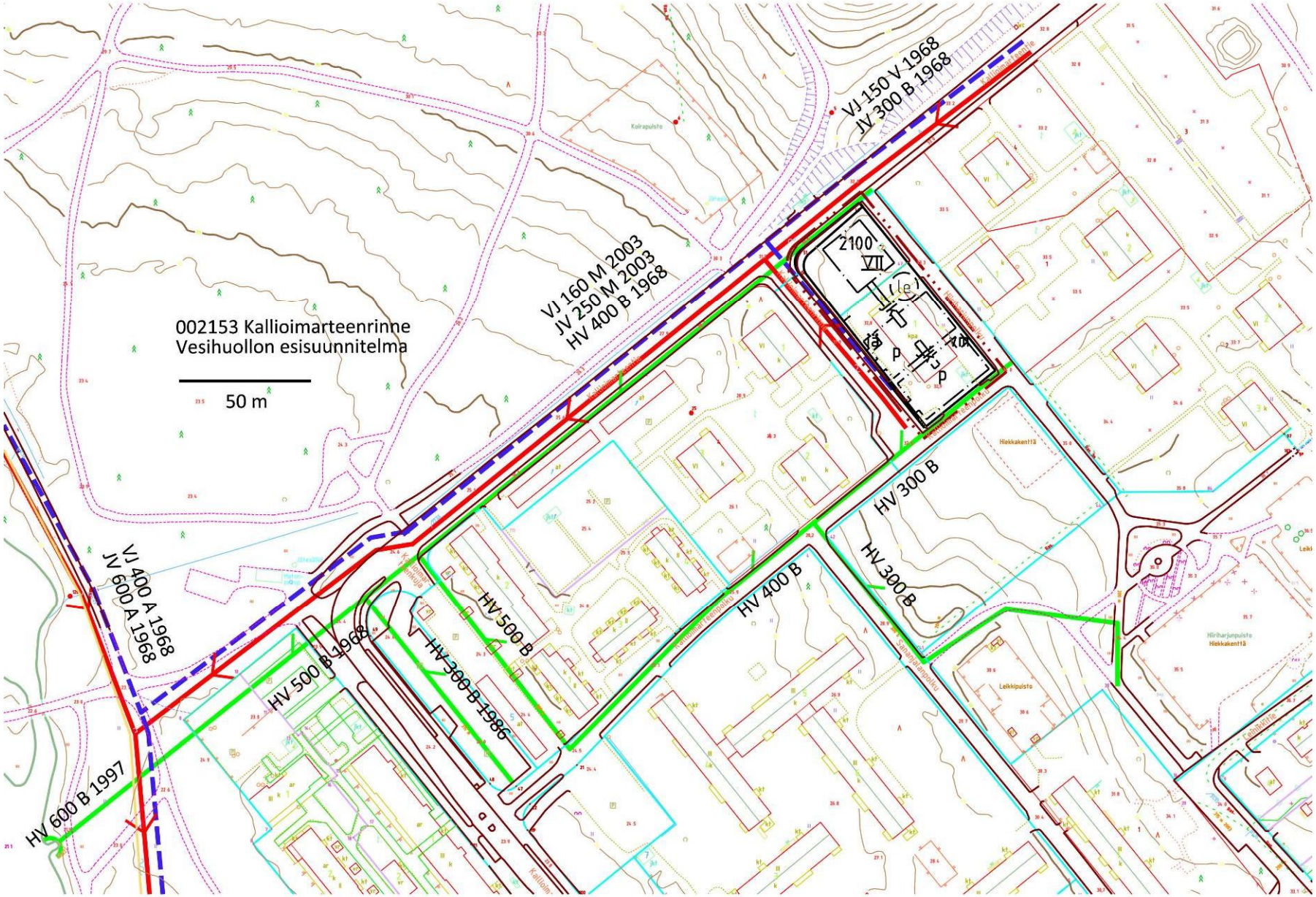
Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


002153 Kallioimarteenrinne
Vesihuollon esisuunnitelma
50 m
VJ 150 V 1968
JV 300 B 1968
VJ 160 M 2003
JV 250 M 2003
HV 400 B 1968
2100
VII
(e)
HV 300 B
HV 300 B
HV 400 B
HV 500 B
HV 500 B 1968
HV 300 B 1986
VJ 400 A 1968
JV 600 A 1968
HV 600 B 1997

15 § **Asemakaavan muutos 002242 ja maanalainen asemakaava 403200ma sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / kortteli 40102 / TLA**

VD/2264/10.02.04.01/2014

TLA/TKA/TKU/SRU

Kaavamuutos koskee korttelia 40102 ja maanalainen asemakaava raakavesitunnelia. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY). Kaavamuutoksessa korttelin käyttötarkoitusmerkintä muuttuu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), jolle saa rakentaa ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä, sekä toimisto- ja liikerakennuksia. Rakennusoikeudeksi muodostuu noin 18 600 k-m2.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 40102 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 40, Ylästö. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteli- ja katualuetta.

Maanalainen asemakaava koskee raakavesitunnelia.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 40102.

Alue sijaitsee Tuupakantien ja Kehä III:n välisellä alueella. Kaavamuutosaluetta rajaavat Tuupakantie, Kalliosolantie, Nuolitie ja Riistakuja.

Kaavamuutoksen hakija
Vantaan kaupungin yrityspalvelut on 6.3.2014 päivätyllä hakemuksella esittänyt asemakaavan muutosta.

Maanomistus
Alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ei ole osallistuneet muita.

Yleiskaava
Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2007 Vantaan yleiskaavan.
Kaava-alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta, TT.
TT-alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille,
joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Miten tilanne muuttuu
Kaavamuutosalue (kortteli 40102) rakentuu hieman tehokkaammin.
Kalliosolantien katualuevaraus poistuu pääosin, koska Kalliosolantien ei katsota olevan tarpeellinen katuna Nuolitien ja Riistakujan välisellä osuudella. Pääosa Kalliosolantien katualuevarauksesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi, VL. Osa Kalliosolantien aluevarausta säilyy Nuolitien suunnasta katuna. VL–alueelle on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joten kulkuyhteys Linkokujan ja Nuolitien välillä säilyy.

Miksi asemakaava tehdään
Voimassa oleva asemakaava ei sovellu alueelle kaavailulle rakennushankkeelle, eikä alueen asemakaava vastaa enää alueen maankäyttötavoitteita.

Lainvoimainen asemakaava
Kaavamuutosalueella on voimassa Tuupakka 2D asemakaava (nro 401200), joka on vahvistunut 7.10.1996. Muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, TY. Tehokkuusluku on pääasiassa korttelialuetta e = 0,50. Korttelin itäosassa tehokkuusluku on e = 0,30.

Asemakaavan muutos
Pääosa Kalliosolantien katualuevarauksesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi, VL.

VL–alueen nimeksi esitetään Nuolenkärjenpuisto – Pilspetsparken.
VL–alueelle on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Osa Kalliosolantiestä Nuolitien suunnasta säilyy katuna. Tämä noin 70 metrin pituinen katu tarvitaan ajoyhteytenä kortteleiden 40100 ja 40102 länsiosiin. Kadun nimeksi esitettään Nuolenkärjenkuja – Pilspetsgränden.

Korttelin 40102 käyttötarkoitusmerkintä on uudistettu merkinnäksi, KTY (toimitilarakennusten korttelialue). Alueelle saa rakentaa ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä sekä toimisto- ja liikerakennuksia. Tehokkuusluku on koko korttelissa e = 0.5 ja kerrosluku III ja IV. Liiketiloja sallitaan osassa korttelia 10 % (kl). Korttelin 40102 pinta-ala on noin 3,7 ha, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 18 600 k-m2.

Maanalainen asemakaava
Kaavakarttaan on lisätty korttelin 40102 itäosaan merkintä: Raakavesitunnelin suoja-alueen raja (rvt). Päijänne-tunneli kulkee kaavamuutosalueen itäpuolella noin 200 metrin päässä ”rvt” rajasta.

Tonttijako
Kaavamuutosalueella on yksi tontti nro 3 (40-102-3). Tonttijako tuli voimaan 19.9.1989.
Kaavatyö sisältää korttelia 40102 koskevan tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen. Tonttijako tulee hyväksytyksi asemakaavan muutoksen hyväksymisen yhteydessä.
Kortteliin 40102 on muodostettu kaksi uutta tonttia, joiden numerot ovat 1 ja 2.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Osallisille on annettu mahdollisuus lausua mielipiteensä.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 21.7.2014.
Kaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 9.8.2014.
Osallisten tuli toimittaa mielipiteensä 10.9.2014 mennessä.
Mielipiteitä saatiin 7 kpl.

Sopimus
Asemakaavan ei liity sopimuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.1.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002242 ja maanalainen asemakaavaehdotus 403100ma sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / kortteli 40102,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 § nojalla nähtävillä 25.2. – 26.3.2015
Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot
Lausunto (1 kpl) pyydettiin Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä 13.3.205 mennessä. Lausuntoa ei saatu.

Tekniset tarkistukset
Kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana esille tulleita seuraavia teknisiä tarkistuksia:

- Nuolenkärjenpuisto oli kaavakarttaan merkitty merkinnällä VP, kun oikea merkintä on VL (lähivirkistysalue). Ko. merkintä (VL) oli oikein kaavakartan kohdassa kaavamerkinnät sekä asemakaavan selostuksessa.

- Kaavankartan kohtaan määräykset oli virheellisesti tullut merkintä ”säilytettävä / istutettava puurivi”. Tällaista merkintää kaavakartassa ei ole.

- Kortteliin 40102 oli muodostettu kaksi uutta tonttia, joiden numerot olivat kaavaehdotuskartassa 1 ja 2. Oikeat numerot ovat 4 ja 5.

Tarkistukset ovat vähäisiä eivätkä ne vaikuta kenenkään etuun, joten kaavamuutoksen uudelleen nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) tehdään edellä esitetyt tarkistukset,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.5.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002242 ja maanalainen asemakaavaehdotus 403200ma sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / kortteli 40102.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavan muutoksen selostus 18.5.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

Vantaa

VANTAAN KAUPUNKI
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Asemakaavan muutos nro 002242
Maanalainen asemakaava nro 403200ma
kaupunginosa (40) Ylästö



Asemakaavan muutoksen ja maanalaisen asemakaavan selostus, joka koskee 18.5.2015 päivättyä **asemakaavakarttaa nro 002242 (nro 403200ma).**

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti, Teuvo Kuparinen, asemakaavasuunnittelija
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin 9.8.2014 Vantaan asukaslehdessä
Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015

1 PERUS - JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos
Ylästö (40) kortteli 40102 sekä katu- ja virkistysalueet
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli- ja katualuetta)

Tonttijako
Osa korttelia 40102

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 40102

Maanalainen asemakaava
Raakavesitunneli

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee Tuupakantien ja Kehä III:n välisellä alueella. Kaavamuutosaluetta rajaavat Tuupakantie, Kalliosolantie, Nuolitie ja Riistakuja.



SIJAINTIKARTTA

1.3 KAAVAN NUMERO

Kaavamuutoksen numero on 002242 ja maanalaisen asemakaavan numero on 403200ma.

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**	**SIVU**
1.1	TUNNISTETIEDOT	1
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	1
1.3	KAAVAN NUMERO	1
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIA-KIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	3
2	**TIIVISTELMÄ**	
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVAN MUUTOS	4
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3	**LÄHTÖKOHDAT**	
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus	9
3.2.	SUUNNITTELUTILANNE	
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4	**ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**	
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	14
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	14
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	
4.3.1	Osalliset	14
4.3.2	Vireille tulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö ja konsulttityö	15
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
5	**ASEMAKAAVAN KUVAUS**	
5.1	KAAVAN RAKENNE	18
5.1.1	Mitoitus	18
5.3	ALUEVARAUKSET	
5.3.1	Korttelialue	18
5.3.2	Muut alueet	19
5.3.3	Nimet	19

5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2	TOTEUTTAMINEN	21

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

liitekuvien sivut

22 ja 23	TILASTOLOMAKKEET
24	RUKSIKUVA (KAAVATILANNE)
25	ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
26 - 28	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ
29	VESIHUOLLON ESISUUNNIELMA
30	HULEVESIHALLINNAN ESISUUNNIELMA
31	ILMAKUVA

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä syntyneitä asiakirjoja säilytetään tulevaisuudessa Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloite asemakaavatyölle

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on 6.3.2014 esittänyt asemakaavan muutosta.

Viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi pitää, koska kaavamuutoshanke on Vantaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutoksen suunnitteluvaiheessa on kuultu eri alojen suunnittelijoita sekä tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63§) 21.7.2014.

Kuuleminen

Osallisia kuultiin MRL:n 62 §:n mukaisesti.
Maanomistajille sekä naapureille lähetettiin mielipiteiden kuulemista varten viesti, jonka liitteenä oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallisten tuli toimittaa mielipiteensä mennessä 10.9.2014. Mielipiteitä saatiin 7 kpl.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 ja 32 §:ien nojalla nähtävillä 25.2. – 26.3.2015. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Lausunto (1 kpl) pyydettiin Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä 13.3.205 mennessä. Lausuntoa ei saatu.

Kaavakarttaan ja määräyksiin tehtiin nähtävillä oloaikana esille tulleita teknisiä tarkistuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutoshakemuksen sisältö

Kaavamuutoksen hakija esittää seuraavaa:
- Korttelin 40102 asemakaavan ajantasaistaminen sekä sovittaminen kortteliin kaavailulle rakennushankkeelle.
- Kalliosalontien tarpeellisuuden selvittäminen.

Lainvoimainen asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Tuupakka 2D asemakaava (nro 401200), joka on vahvistunut 7.10.1996. Muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, TY. Tehokkuusluku on pääasiassa korttelialuetta e = 0,50. Korttelin itäosassa tehokkuusluku on e = 0,30.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on korttelissa pääosin +55,0. Tuupakantien varrella on rakennusala, jolla rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +59,0. Luvut tarkoittavat korkeusasemaa meren pinnan yläpuolella. Kortteli 40102 on louhittu noin +40,0 korkeusasemaan.
Korttelin itäosassa on eri kaavamääräysten välinen raja ja sen molemmin puolin on leveät istutettavat alueen osat.
Korttelin itäosa on Päijänne-tunnelin suoja-alueella, vaikka suoja-aluetta ei ole merkitty voimassa olevaan asemakaavan.

Asemakaavan muutos

Pääosa Kalliosolantien katualuevarauksesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi, VL.
VL–alueen nimeksi esitetään **Nuolenkärjenpuisto – Pilspetsparken.**
VL–alueelle on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t).
Osa Kalliosolantiestä Nuolitien suunnasta säilyy katuna. Tämä noin 70 metrin pituinen katu tarvitaan ajoyhteytenä kortteleiden 40100 ja 40102 länsiosiin.
Kadun nimeksi esitettään **Nuolenkärjenkuja – Pilspetsgränden**.

Korttelin 40102 käyttötarkoitusmerkintä on uudistettu merkinnäksi, **KTY** (toimitilarakennusten korttelialue).
Alueelle saa rakentaa ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä sekä toimisto- ja liikerakennuksia.
Tehokkuusluku on koko korttelissa e = 0.5 ja kerrosluku III ja IV.
Liiketiloja sallitaan osassa korttelia 10 % (kl).
Korttelin 40102 pinta-ala on noin 3,7 ha, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 18.600 m2.
Muita voimassa olevan asemakaavan tarkistuksia korttelissa 40102:

- Korttelin pohjoisosan istutettava alueen osa on poistettu, sillä uusi VL -alue korvaa istutettavan alueen osan ja näin kortteliin saadaan lisätilaa rakentamista varten.
- Korttelin itäosassa oleva eri kaavamääräysten välinen raja ja istutettavat alueen osat rajan molemmin puolin on poistettu.
- Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman (+59,0) rajausta on laajennettu korttelin länsiosassa. Tällä rakennusalalla rakennukset voivat olla noin 19 metrin korkeita.
- Nuolitien puoleiseen osaan korttelin rajaa on merkitty katualueen rajana osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Kaavamääräyksiä on lisätty mm. hulevesien käsittelyn, Päijänne-tunnelin veden suojauksen osalta.
- Korttelin länsikulmaan on merkitty ohjeellinen hulevesialue (wh)

Maanalainen asemakaava
Kaavakarttaan on lisätty korttelin 40102 itäosaan merkintä: Raakavesitunnelin suoja-alueen raja (rvt).
Päijänne-tunneli kulkee kaavamuutosalueen itäpuolella noin 200 metrin päässä ”rvt” rajasta.

Tonttijako
Kaavamuutosalueella on yksi tontti nro 3 (40-102-3). Tonttijako tuli voimaan 19.9.1989.
Kaavatyö sisältää korttelia 40102 koskevan tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen. Tonttijako tulee hyväksytyksi asemakaavan muutoksen hyväksymisen yhteydessä.
Kortteliin 40102 on muodostettu kaksi uutta tonttia, joiden numerot ovat 4 ja 5.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Toteuttamisaikataulu

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tontilla nro 1, kun tarvittavat luvat on voitu hankkia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

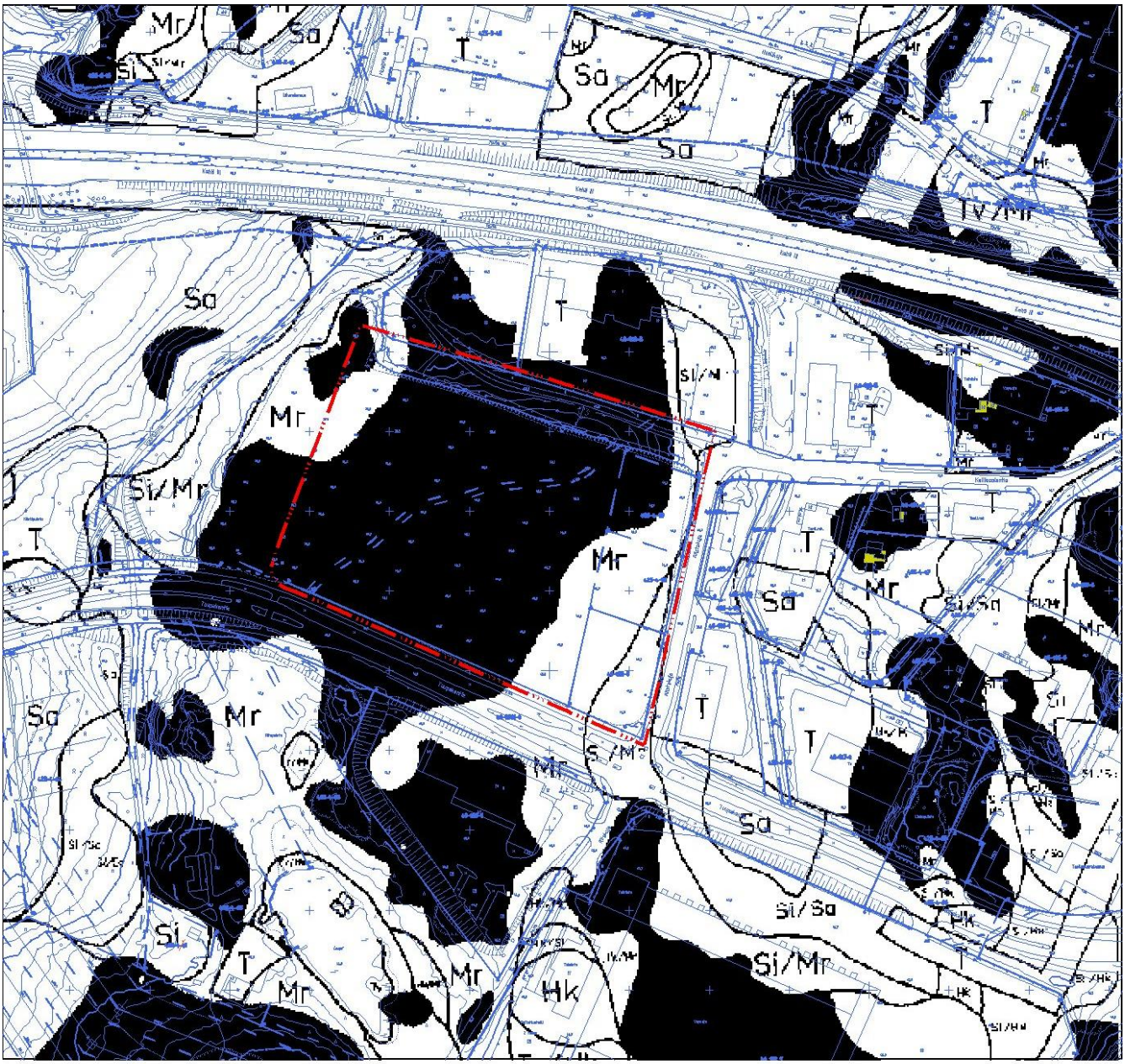
Kortteli 40102 ja Nuolitien aluevaraus on louhittu tasaiseksi.
Nuolitietä ei ole rakennettu. Nuolitie on suunniteltu ylittämään Kehä III:n nykyiselle Nuolitielle Kehä III:n pohjoispuolella. Kehä III:n ylittävän sillan rakentamisajankohtaa ei ole määritelty.
Kalliosolantien katualuevarausta ei ole louhittu ja osassa aluevarausta on vanha hiekkapintainen tie.
Ajoyhteys kaavamuutosalueelle tapahtuu Tuupakantien suunnasta Riistakujan kautta. Tuupakantieltä ei ole suoraa ajoneuvoliittymäkohtaa kortteliin 40102.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristöä ei ole muulla kuin louhimattomalla Kalliosolantien katualuevarauksella.

Maaperä

Kaava-alueen maaperä on pääosin kalliota ja moreenia.



MAAPERÄKARTTA

Rakennettavuus maaperän suhteen

Moreeni- ja kallioalueilla rakennukset perustetaan maanvaraisesti tiiviin moreenin ja/tai kallion varaan. Rakennusten perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja – suunnitelmiin.

Pohjavesi

Suunnittelualue kuuluu Päijänne-tunnelin selvitysalueeseen, jota kohdellaan I-luokan pohjavesialueena. Muutoin alue ei ole pohjavesialueella.

Päijänne-tunneli

Päijänne-tunnelin kautta kuljetetaan raakavettä pääkaupunkiseudulle.
Tunnelin suoja-alue kattaa 200 metrin levyisen vyöhykkeen putken molemmin puolin sen keskilinjasta mitattuna.
Alueella tapahtuva toiminta ei saa vaarantaa Päijänne-tunnelin veden tai pohjaveden laatua.
Alueiden käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet.
Päijänne-tunneli on otettava huomioon tunnelin vaikutusalueella rakennettaessa.
Raakavesitunnelin suoja-alueella ei kalliota saa louhia tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erityisselvitystä.

Suoja-alueella tulee louhintatöissä ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittava tärinätaso. Toimenpiteitä suunniteltaessa tulee olla yhteydessä Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:öön.
Kemikaali- ja öljytuoteonnettomuuksien varalta ovat ojat Päijänne-tunnelin vaikutusalueella tiivistettävä siten, etteivät haitalliset aineet pääse imeytymään maaperään.
Laaditun ohjeen "Ohje Päijänne-tunnelin suojaustarpeen huomioon ottamisesta Vantaalla, 12.1.2001" mukaisesti kaavamuutoksesta pyydetään lausunto PSV:ltä. PSV = Pääkaupunkiseudun Vesi Oy

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on rakentamaton.
Kaavamuutosalueen pohjois-, itä- ja eteläpuolella on teollisuus- ja varastorakennuksia. Kaavamuutosalueen länsipuolella on Kärkipuisto ja lounaispuolella Ritapuisto.

Kaava-alueen ympäristö

Tuupakantien varrella ja sen sivukaduilla on isoja varastorakennuksia. Rakennusten ympärillä on laajoja asfaltoituja alueita, joita käytetään tonttien sisäiseen liikenteeseen sekä trailer:eiden pysäköimiseen.

Liikenne

Voimassa olevan asemakaavan mukaan ajoyhteys kaavamuutosalueelle tapahtuu Tuupakantien suunnasta Riistakujan tai Nuolitien kautta.

Tuupakantie on hyväkuntoinen kaupunginosia yhdistäviä pääkatukatu sekä Kehä III:n eteläpuolinen rinnakkaistie. Kadun pohjoispuolella on erillinen kevyen liikenteen väylä.

Lähin ajoyhteys Kehä III:lle on Caravellentietä Kallionsolan eritasoliittymän kautta. Caravellentietä pääsee Kehä III:n ali Tikkurilantielle asti.

Joukkoliikenne

Tulkintiellä/Tuupankatiellä kulkee tällä hetkellä vain linja 50, mutta Kehä III:n joukkoliikenteen pysäkit ovat kävelyetäisyydelle kaava-alueelta.

YHDYSKUNTATEKNIIKKA

Vesihuolto

Kaava-alueen itä- ja kaakkoispuolella Riistakujalla ja Tuupakantiellä sijaitsevat rakennetut vesijohdot, jätevesiviemärit ja hulevesiviemärit.

Kaavoitettava alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m^3. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan paineenkorottamon kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +99.00 ja alin painetaso noin +85.00.

Jätevedet johdetaan alueelta Kehä III:n eteläreunaa pitkin kohti Martinlaaksoa ja Hämevaaraa, josta jäteveden runkoviemäri jatkaa Espooseen. Lopulta vedet päätyvät Espoossa sijaitsevaan Suomenojan jätevedenpuhdistamoon.

Nykyisin kaava-alue on esirakentamisessa tasattu tasaiseksi alueeksi, joka viettää loivasti lännen suuntaan. Sadevedet valuvat maaston muotoja mukaillen kohti länttä tonttia ympäröivään maastoon sekä Tuupakantien varrella olevaan avo-ojaan.

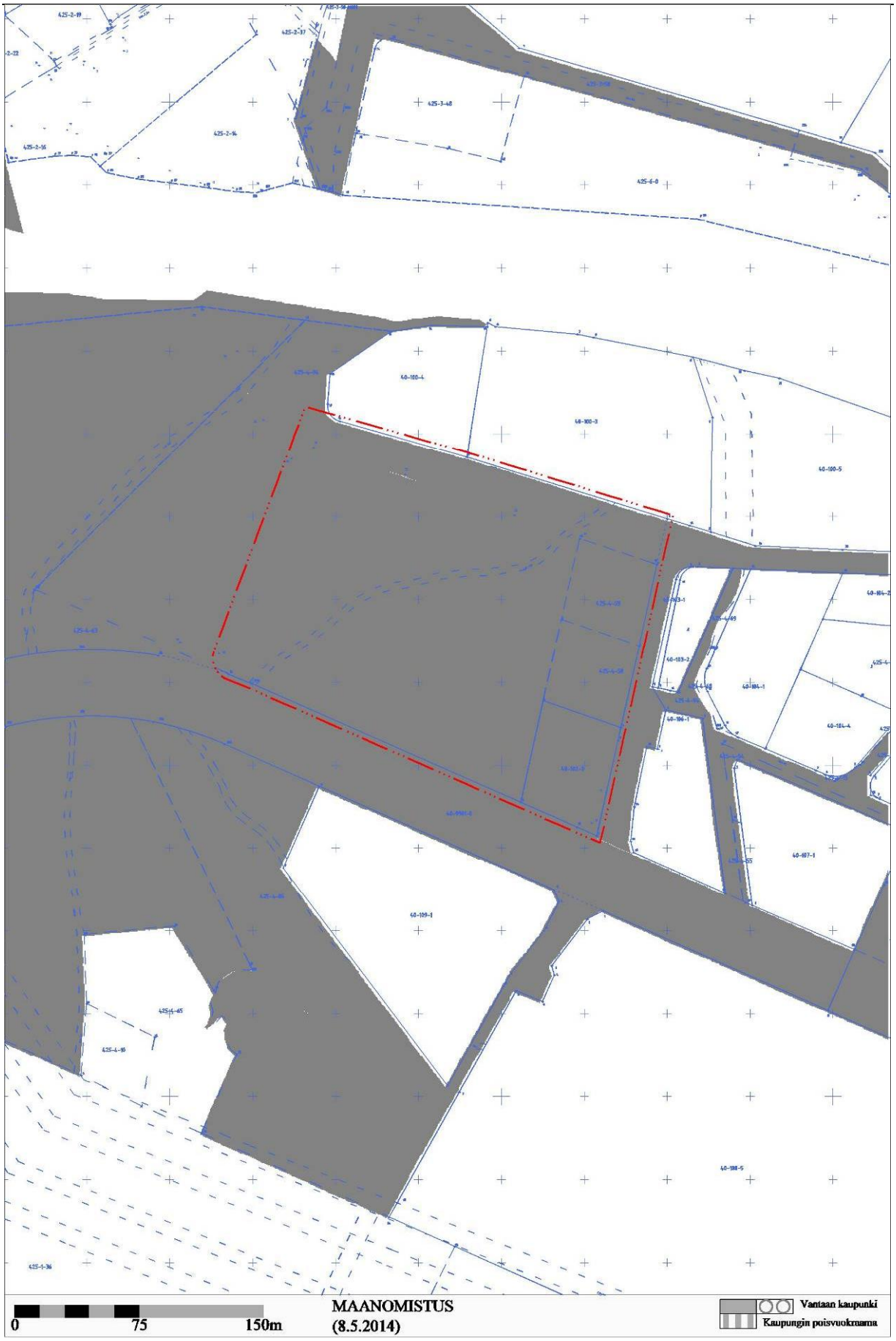
Ympäristön häiriötekijät

Lentomelu on alueen merkittävin häiriötekijä, mutta Kehä III:n liikennemelu on myös melko voimakasta.

3.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa asemakaavan muutosalueen.

Maanomistuskartta on seuraavalla sivulla.


0
75
150m
MAANOMISTUS
(8.5.2014)
Vantaan kaupunki
Kaupungin poisvuokraama

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

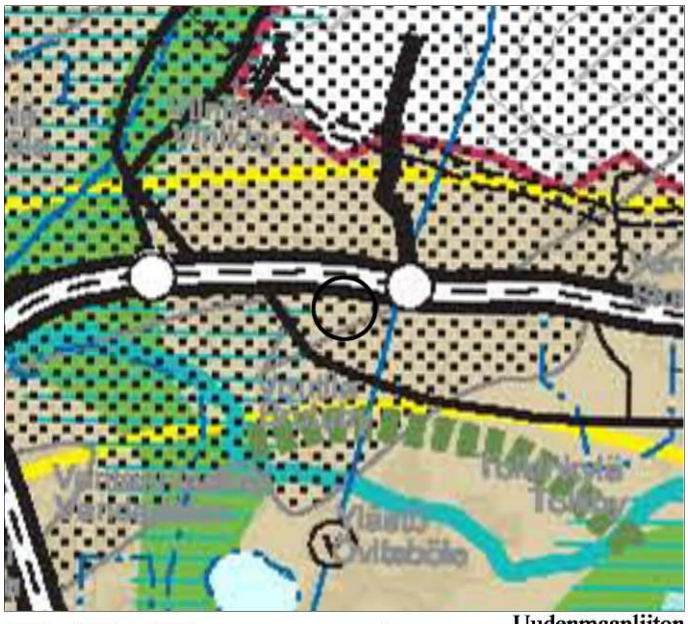
Uudenmaan maakuntasuunnitelma 2033

Maakuntavaltuusto hyväksyi joulukuussa 2009 Uudenmaan maakuntasuunnitelman 2033. Suunnitelman yleislinjat ovat kasvuhakuisuus ja ekologinen kestävyys. Maakuntasuunnitelma sisältää Uudenmaan tulevaisuuskuvan ja toimintastrategiat. Se on pohja alueen kaikelle suunnittelulle. Suunnitelma tarkistetaan neljän vuoden välein ja sen hyväksymisestä päättää maakuntavaltuusto. Maakuntasuunnitelma sisältää maakunnan kehittämisen päätavoitteet. Maakuntaohjelmassa sekä sen toteuttamissuunnitelmassa esitetään, miten nämä tavoitteet halutaan toteuttaa. Maakuntasuunnitelmassa määritellään myös käynnissä olevan maakuntakaavan uudistamistyön linjaukset. Maakuntasuunnitelman tavoitteet ohjaavat yleiskaavoitusta välillisesti maakuntakaavan kautta.

Maakuntakaava

Vertailu maakuntakaavaan
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §).

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (kartassa ruskea alue). Ympäristöministeriö 8.11.2006.
Lentomelualue näkyy kartassa pisteinä. Päijänne-tunneli on merkitty sinisellä yhtenäisellä viivalla.



0 1.25 2.5km

Uudenmaanliiton maakuntakaava 1:50 000

MAAKUNTAKAAVA

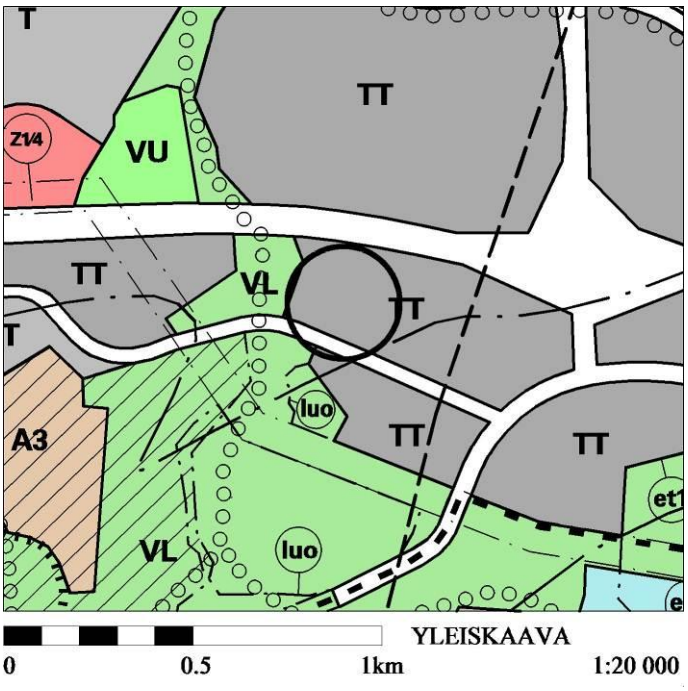
Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava 30.10.2014. Vaihemaakuntakaava käsittää Uudenmaan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikennejärjestelmään, vähittäiskaupan palveluverkkoon ja haja-asutuksen ohjaukseen liittyvät alueidenkäyttöratkaisut. Vaihemaakuntakaava kumoaa osittain alueella voimassa olevat maakuntakaavat.

Yleiskaava

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2007 Vantaan yleiskaavan. Kaava-alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta, TT. Alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Päijänne-tunneli kulkee koillis- lounaissuunnassa kaavamuutos alueelta itään.

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m1. Lentomelutaso vyöhykkeellä m1 Lden on yli 60 dB.
(**m1**)- Lentomeluvyöhyke 1 (L_{DEN} yli 60 dB). (**m2**)- Lentomeluvyöhyke 2 (L_{DEN} 55-60 dB). (**m3**)- Lentomeluvyöhyke 3 (L_{DEN} 50-55 dB).

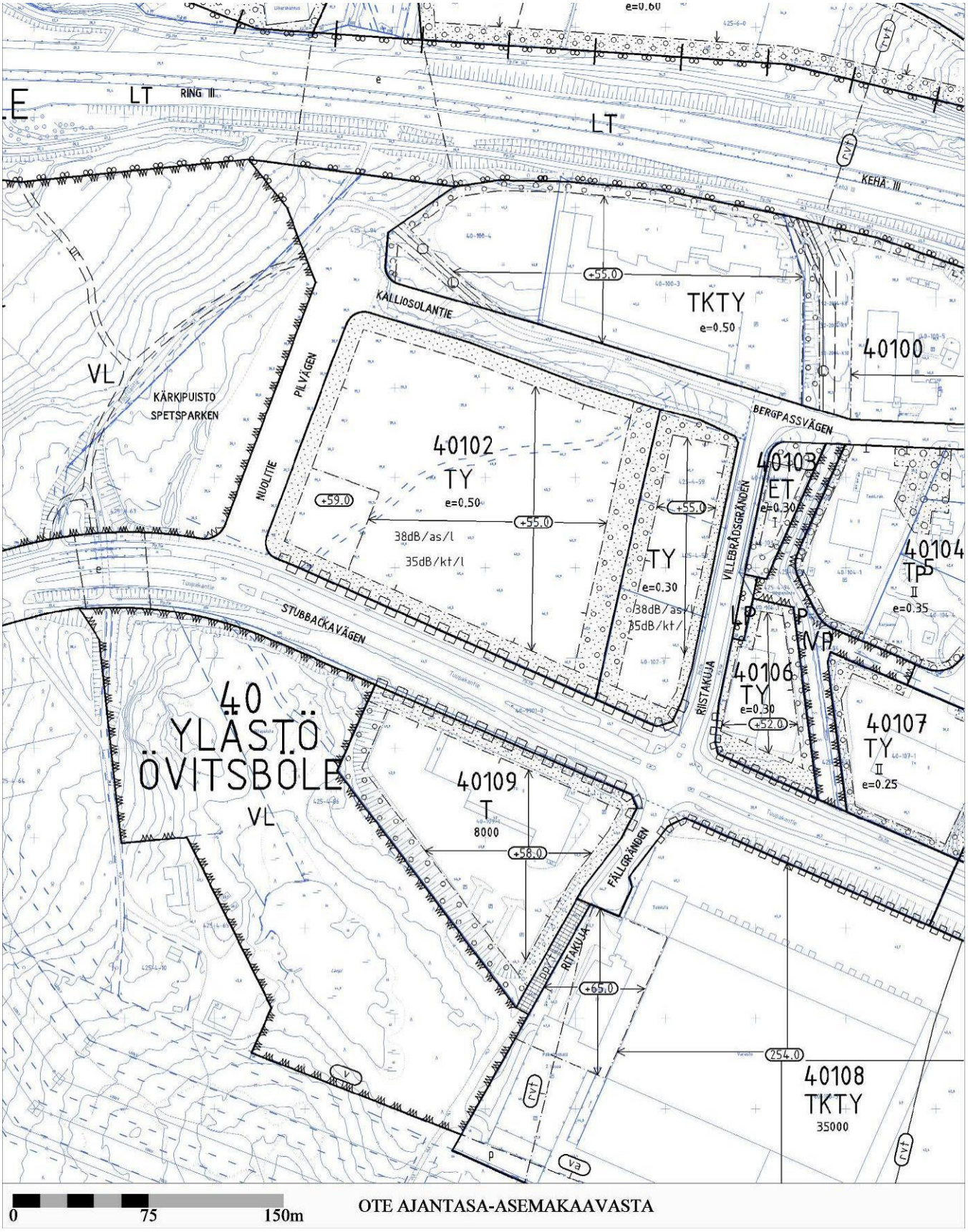


OTE YLEISKAAVASTA

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Tuupakka 2D asemakaava (nro 401200), joka on vahvistunut 7.10.1996. Muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, TY.

Ote ajantasakaavasta on seuraavalla sivulla.


e=0.60
LT
RING III
KEHÄ III
KALLIOSOLANTIE
TKTY
e=0.50
+55.0
40100
BERGPASSVÄGEN
VL
KÄRKIPUISTO
SPETSPARKEN
NUOLITIE
PILVÄGEN
40102
TY
e=0.50
+59.0
+55.0
38dB/as/l
35dB/kt/l
40103
ET
e=0.30
VILLEBRÅDSGRÄNDEN
40104
TP
II
e=0.35
TY
e=0.30
38dB/as/l
35dB/kt/l
STUBBACKAVÄGEN
RISTAKUJA
40106
TY
e=0.30
+52.0
40107
TY
II
e=0.25
40
YLÄSTÖ
ÖVITSBOLE
VL
40109
T
8000
+58.0
FÄLLGRÄNDEN
RITAKUJA
+65.0
254.0
40108
TKTY
35000
0
75
150m
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Kiinteistörekisteri

Alueen kiinteistöt kuuluvat Vantaan tontti- ja kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Ei ole.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Vantaan hulevesiohjelma

Vantaalla on hulevesiohjelma, jonka kuntatekniikan keskus on laatinut.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavatyölle on konkreettinen tarve, koska alueelle on kaavailtu rakennushanketta.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaupunkisuunnittelussa päätettiin haetun asemakaavan valmistelusta.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

● alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)
● kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
● Vantaan kaupungin viranomaiset
● Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Liikennevirasto, Finavia Oyj, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, Pääkaupunkiseudun Vesi Oy.
● kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavoituksen alkaminen (MRL 62 ja 63 §) ilmoitettiin:
-kuulutus Vantaan kaupungin ilmoitustaululla
-asukaslehdessä 9.8.2014

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutoksen suunnitteluvaiheessa on kuultu eri alojen suunnittelijoita sekä tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63§) 21.7.2014.

Osallisia kuultiin MRL:n 62 §:n mukaisesti.
Mielipiteitä saatiin 7 kpl.
Alla lista mielipiteiden antajista:

1. KOy RK-Kehä Oy, c/o Aberdeen
2. Cramo Oyj
3. HSL, Helsingin seudun liikenne
4. HSY, Helsingin seudun ympäristöpalvelut
5. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
6. Museovirasto
7. Vantaan kaupunginmuseo

Nähtävilläolo
Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 ja 32 §:ien nojalla nähtävillä 25.2. – 26.3.2015. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö ja konsulttityö (MRL 66 §)

Kaavalausunnot
Lausunto (1 kpl) pyydettiin Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä 13.3.205 mennessä. Lausuntoa ei saatu.

Seuraavat kaupungin asiantuntijat ovat osallistuneet kaavan valmisteluun:

Colliander Outi	Asiakirjojen valmistelu, kartan piirtäminen
Kallaluoto Timo	Aluearkkitehti
Virtanen Jaana	Liikenne
Komulainen Elina	Vesihuolto
Kuparinen Teuvo	Asemakaavoitus

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kunnan asettamat tavoitteet
Kaupungin tavoitteena on Vantaan työpaikkaomavaraisuuden säilyttäminen ja lisärakentamisella Vantaa saa uusia työpaikkoja.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet
Vantaan arkkitehtuuristrategiassa (Kv 30.1.2006) esitetyt tavoitteet on huomioitu kaavamuutoksen valmistelussa.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Voimassa oleva asemakaava ei vastaa enää alueen maankäyttötavoitteita eikä nykyinen asemakaava sovellu alueelle suunnitellulle rakennushankkeelle.

Kalliosolantien katualuevaraus on kaavamuutoksessa poistettu, koska Kalliosolantien ei katsota olevan tarpeellinen katuna Nuolitien ja Riistakujan välisellä osuudella.
Liikenne alueelle kulkee nyt ja tulevaisuudessakin Tuupankantien suunnasta, koska vain sen kautta on ajoyhteys Kehä III:lle. Nuolitie on suunniteltu vain Kehä III:n ylittävänä katuna ilman suoria liittymiä Kehä III:lle.

Kulkuyhteys Nuolitien ja Riistakujan välisellä osuudella entistä Kalliosolantietä halutaan kuitenkin säilyttää. Kulkuyhteyden turvaamiseksi on VL -alueen pohjoisosaan merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Samoin Nuolenkärjenkujan merkitsemällä kaavaan varmistetaan ajoyhteydet kortteleiden 40100 ja 40102 länsiosaan.

Kalliosolantien katualuevarauksen käsittämää aluetta ei ole louhittu ja tämä alue sijaitsee 5-9 metriä korttelin 40102 louhittua maanpinnan korkeusasemaa ylempänä. Kulkuyhteydeksi tarkoitettu alueen osa sijaitsee kuitenkin matalammalla siten, että kulkuyhteys voidaan rakentaa louhimatta nykyisen vanhan tien paikalle.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman (+59,0) rajausta on laajennettu korttelin länsiosassa. Rajauksen muutos ei ole ristiriidassa lentoesteiden korkeusrajoituspintojen kanssa, jotka ovat kaava-alueen kohdalla huomattavasti korkeammalla. Louhintataso on korttelissa 40102 noin +40.

Liikenne

Kaavamuutos ei muuta alueen nykyisiä liikennejärjestelyitä, koska Kalliosolantietä välillä Nuolitie/Riistakuja ei ole vielä rakennettu.
Haittaa Kalliosolantienosan poistamisesta ei uskota syntyvän, koska Nuolitieltä Linkokujalle/Riistakujalle suuntautuvan liikenteen määrä olisi vähäinen. Vähäinen liikenne johtuu siitä, ettei Nuolitien kohdalle tule suoria liittymiä Kehä III:lle.

Joukkoliikenne

Tuupankantietä/Tulkintietä kulkee nykyisin linja 50, joka ajaa arkisin 23-24 vuoroa ja lauantaisin 11 vuoroa suuntaansa. Kehäradan liikennöinnin alkaminen tulee muuttamaan jonkin verran joukkoliikenneyhteyksiä.

Pysäköinti

Kaava-alueen pysäköintinormina on käytetty teollisuus 1 ap/100 kem, varastot/logistiikka 1 ap/150 kem, toimistot 1 ap/50 kem ja liiketilat 1 ap/35 kem.
Yleiseen pysäköintiin ei kaavamuutosalueelta ole osoitettu alueita.

Kaupunkikuva

Rakennettu ympäristö täydentyy, kun kaavamuutosalueelle tulee lisää rakennuksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Alue tukeutuu Tuupakantiehen/Tulkintiehen ja Kehä III:lle johtavaan Caravellentiehen.
Kaava-alueelle liitytään Tuupakantieltä Riistakujan kautta sekä Nuolitieltä alkavan Nuolenkärjenkujan kautta.
Tuupakantielle ja Nuolitielle ei ole suoria tonttiliittymiä.
Liittymäkiellon asettaminen Nuolitielle muuttaa voimassa olevan kaavan rakennetta.
Alueen kaavallinen rakenne muuttuu Kalliosalontien osalta katualuevarauksen poistumisen johdosta.
Kevyen liikenteen kulkuyhteys kuitenkin säilyy ja kulkuyhteyttä käyttänevät alueen työtekijät kulkiessaan Kehä III:n bussipysäkeille.

Kortteli rakentuu tehokkaammin korttelin itäosan rakennusoikeuden noston myötä.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 4.2 ha.

Toimitilarakennusten korttelialue, KTY	noin 3.7 ha.
Lähivirkistysaluetta, VL	noin 0,4 ha
Katualuetta	noin 0,14 ha

Rakennusoikeus on noin 18.600 k-m2.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialue

Toimitilarakennusten korttelialue, KTY

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

Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma.
Hulevesien virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien viivytysaltailla.
Lastaus- ja purkualueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmän ja osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta.

Rakennuksien ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja aitojen tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus.
Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi.

Korttelin itäosassa on raakavesitunnelin suoja-alueen raja (rvt).
Alueen käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

5.3.2 Muut alueet

Katualue
Kaavamuutos sisältää noin 70 metriä pituisen osan katualuetta (Nuolenkärjenkuja) Nuolitien risteyksestä itään.
Lyhyttä katua voidaan käyttää liittymiseen kortteleihin tai vain autojen kääntöpaikkana.
Kadusta ei ole vielä tarkempia suunnitelmia, mutta kadun aluevaraus on riittävän suuri ajoneuvoliikenteen tarpeeseen nähden.

Lähivirkistysalue, VL
VL -alue on tarkoitettu vain lähikulkuun, eikä se pienuutensa ja Kehä III:n voimakkaan liikennemelun johdosta sovellu aktiiviseen virkistykseen.

5.3.3 Nimet

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä päätti 13.10 seuraavista nimistä:

Nuolenkärjenkuja, Pilpetsgränden, katu
Nuolenkärjenpuisto, Pilpetspark, lähivirkistysalue

5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia ympäristövaikutuksia on tarkasteltu kaavan laadinnan yhteydessä.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen

Yhdyskuntatalouteen kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia verrattaessa tilannetta lainvoimaisen asemakaavan mukaiseen tilanteeseen.

Energiatalous
Ei vaikutuksia.

Aluerakenne
Aluerakenne muuttuu, kun Kalliosolantieltä poistetaan osa ajoneuvoliikenteelle tarkoitetusta osuudesta. Vaikutus aluerakenteeseen on vähäinen, koska Kalliosolantietä ei ole rakennettu eikä se ole liikenteellisistä syistä välttämätön. Kalliosolantien aluevarauksen poistamisella ei ole aluerakenteeseen mitään vaikutusta, jos Nuolitien Kehä III:n ylittävä silta jää toteutumatta.

Yhdyskuntarakenne
Ei ole vaikutusta aluerakenteen kokonaisuuteen eikä yhdyskuntarakenteeseen.

Liikenne ja liikenneturvallisuus
Ei vaikutuksia.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maisema ja kaupunkikuva

Kaavamuutosalue muuttuu hieman tehokkaammin rakennetuksi ympäristöksi. Viheralueita (VL) tulee lisää. Istutettavia alueenosia on edelleen korttelin reunoilla.
Teollisuus- ja varastoalueiden kaupunkikuvassa on aina laajoja asfaltoituja alueita, jotka eivät paranna kaupunkikuvaa, mutta ovat toiminnan kannalta välttämättömiä.
Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan ovat vähäiset verrattaessa tilannetta lainvoimaiseen asemakaavaan.

Kulttuuriperintöön hankkeella ei ole vaikutuksia.

Rakennettu ympäristö
Rakennettu ympäristö täydentyy ja eheytyy rakentamatta oleva korttelialueen toteutumisen myötä.
Kerrosluvun nostaminen ei vaikuta rakennuksien kokonaiskorkeuteen, koska rakennuksien enimmäiskorkeus on määritelty erikseen.

Ihmisen elinoloihin ja ympäristöön

Kaavamuutosalueen läheisyydessä ei ole asukkaita.
Ihmisen elinolot ja ympäristö eivät kaavamuutoksen johdosta muutu.

Vesihuolto

Kaavamuutosta varten tulee Tuupakantien varressa olevia vesijohto- ja jätevesiviemärilinjoja jatkaa 60 m, jotta tontti 1 saadaan liitettyä vesihuoltoverkostoon. Tontti 2 voidaan liittää Riistakujan tai Tuupakantien yleisiin vesihuoltoverkostoihin. Tontti 1 kuivatetaan Nuolitielle rakennettavaan hulevesiviemäriin, josta vedet johdetaan länteen. Tontti 2 kuivatetaan Tuupakantien tai Riistakujan hulevesiviemäriin. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 215 000 €.

Tonteilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Viivytys voidaan hoitaa maanpäällisillä tai maanalaisilla hulevesirakenteilla. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien 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. Tulvareitin suunnittelussa on syytä varautua 50 mm sadetapahtumaan. Lisätietoja ja mitoitusohjeita löytyy kaupungin Internet-sivuilta. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Työllisyys ja talous

Työllisyyteen ja talouteen rakentamisella on aina positiivinen vaikutus.

Sosiaaliset vaikutukset

Työpaikkoja syntyy lisää ja esim. työpaikan saavalle henkilöllö vaikutukset ovat positiivisia.

0 vaihtoehto (hanketta ei toteuteta)
Jos kaavamuutosta ei tehdä, voi Tuupakkaan suunniteltu rakennushanke siirtyä muualle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

(maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin)

Ei vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, koska koko kaavamuutosalue on ollut rakentamiseen varattua aluetta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 TOTEUTTAMINEN

Rakennuslupavaiheeseen on tehtävä tarkemmat hulevesisuunnitelmat.

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavoitus

Vantaalla, 18. päivänä toukokuuta 2014



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	29.12.2014
Kaavan nimi	002242 Ylästö 40		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	21.07.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002242
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,2477	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0806	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	4,2477

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,2477**	**100,0**	**18614**	**0,44**	**0,0000**	**1553**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,7227	87,6	18614	0,50	3,7227	18614
T yhteensä	0,0000		0		-3,7272	-17061
V yhteensä	0,3825	9,0	0		0,3825	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1425	3,4	0		-0,3780	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

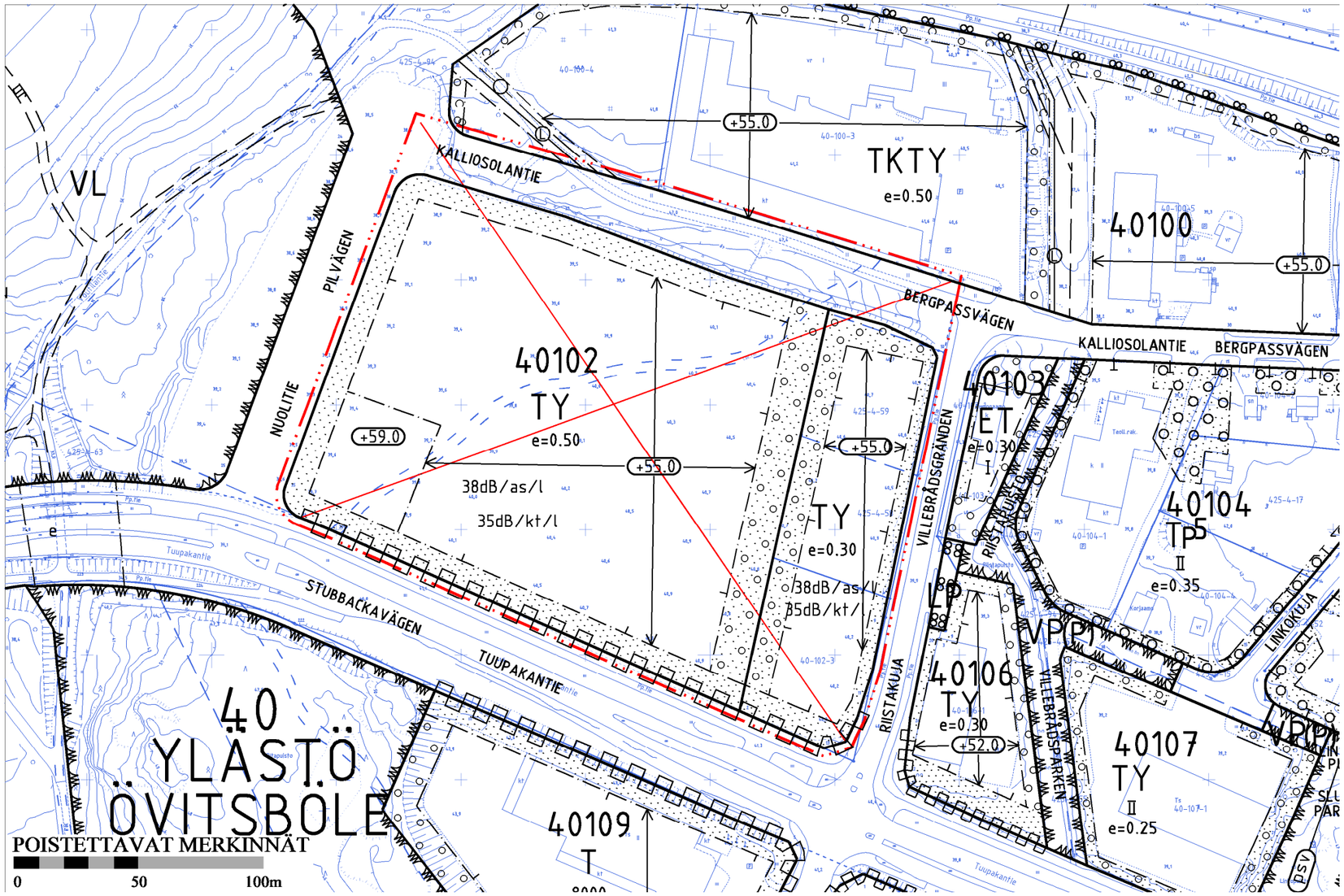
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0806**	**1,9**			

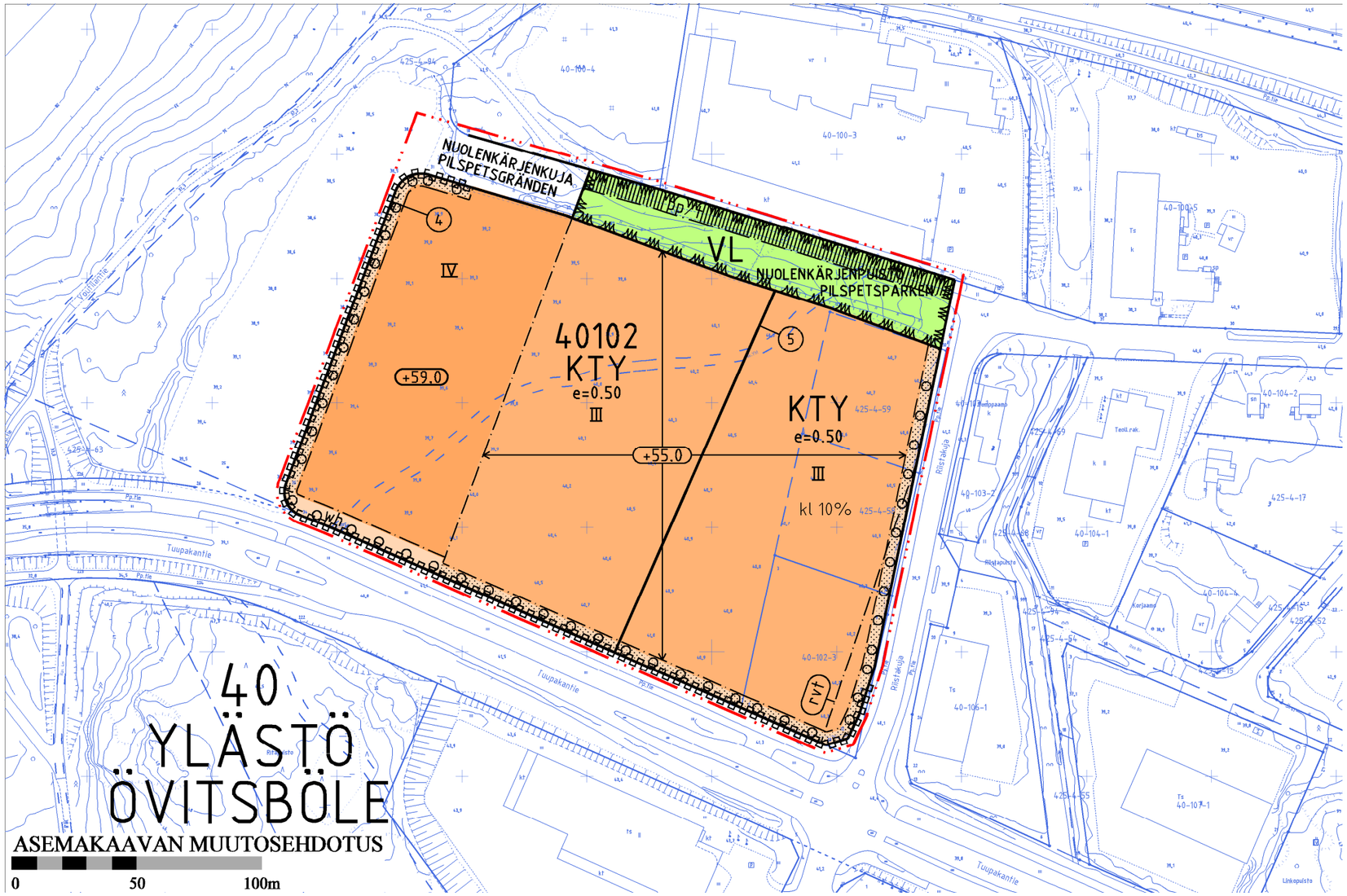
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,2477**	**100,0**	**18614**	**0,44**	**0,0000**	**1553**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,7227	87,6	18614	0,50	3,7227	18614
KTY	3,7227	100,0	18614	0,50	3,7227	18614
T yhteensä	0,0000		0		-3,7272	-17061
TY	0,0000		0		-3,7272	-17061
V yhteensä	0,3825	9,0	0		0,3825	0
VP	0,3825	100,0	0		0,3825	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1425	3,4	0		-0,3780	0
Kadut	0,1425	100,0	0		-0,3780	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0806**	**1,9**			
rvt	0,0806	100,0			


VL
KALLIOSOLANTIE
PILVÄGEN
NUOLITIE
BERGPASSVÄGEN
KALLIOSOLANTIE
BERGPASSVÄGEN
+55.0
TKTY
e=0.50
40100
+55.0
40102
TY
e=0.50
+59.0
+55.0
38dB/as/l
35dB/kt/l
+55.0
TY
e=0.30
38dB/as/l
35dB/kt/l
VILLEBRÅDSGRÄNDEN
40103
ET
e=0.30
I
40104
TP
II
e=0.35
LINKOKUJA
RIISTAKUJA
VP(P)
40106
TY
e=0.30
+52.0
VILLEBRÅDSPARKEN
40107
TY
II
e=0.25
STUBBACKAVÄGEN
TUUPAKANTIE
40
YLÄSTÖ
ÖVITSBÖLE
40109
T
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m


NUOLENKÄRJENKUJA
PILSPETSGRÄNDEN
VL
NUOLENKÄRJENPUISTIKKO
PILSPETSPARKEN
4
5
IV
40102
KTY
e=0.50
III
+59.0
+55.0
KTY
e=0.50
III
kl 10%
425-4-59
425-4-94
425-4-63
40-100-4
40-100-3
40-100-5
40-103-2
40-104-1
40-104-2
40-104-4
40-102-3
40-106-1
40-107-1
425-4-17
425-4-15
425-4-52
425-4-54
425-4-55
Tuupakantie
Riistakuja
Pp.tie
Linkopuisto
40
YLÄSTÖ
ÖVITSBÖLE
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002242 403200ma	18.5.2015	686494, 687494

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 40

YLÄSTÖ

Asemakaavan muutos
Kortteli 40102
sekä katu- ja virkistysalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 40102 sekä katualuetta.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos kortteli 40102.

Maanalainen asemakaava
Raakavesitunneli.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 40

ÖVITSBÖLE

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 40102
samt gatu- och rekreationsområdena.
(Kvarteret 40102 samt gatuområde i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen kvarteret 40102.

Underjordisk detaljipalan
Råvattentunnel.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

KTY **Toimitilarakennusten korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä sekä toimisto ja liikerakennuksia.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja jätekatokset saadaan rakentaa kaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusten julkisivut on jäsennettävä esim. porrashuoneilla, hissikuiluilla, erkkereillä, julkisivusyvennyksillä yms. siten, että jäsentämättömän julkisivun pituus on enintään 50 metriä.

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

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä varastointiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi.

Rakennuksen päämassa on sijoitettava Tuupakantien puoleiseen osaan tonttia ja kuorma-autojen lastausalueet Nuolenkärjenpuiston puoleiseen osaan tonttia.

Lastausalueet eivät saa sijaita suoraan Tuupakantien suuntaan.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä katualueeseen tai naapuritonttiin rajoittuvalta osaltaan.

Lastaus- ja purkualueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmän ja osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta.

Hulevesien virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien viivytysaltailla.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

I området får byggas sådana industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa samt kontors- och affärsbyggnader som inte orsakar miljöolägenheter.

Ventilationsmaskinrum och sopskjul får byggas utöver den byggrätt som tillåts i planen.

Byggnadernas fasader ska indelas med t.ex. trapphus, hisschakt, erker, fasadnischer o.dyl. så att den oindelade fasadens längd är högst 50 meter.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i kontor- och motsvarande tysta arbetslokalers ytterväggar ska vara minst 32 dB.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lagring- eller trafikområde ska finnas träd och buskar.

Det är förbjudet att ens tillfälligt uppsätta någon som helst struktur, anläggning eller antenn som överskrider flyghindrens hinderytor.

Byggnadens huvudmassa ska placeras i den del av tomten som ligger mot Stubbackavägen och lastningsområdena för lastbilar i den del av tomten som ligger mot Pilspetsparken.

Lastningsområdena får inte ligga direkt vända mot Stubbackavägen.

Den del av tomten som ska andändas för lastning och öppen lagring ska avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränskar mot trafik-, gatu- och parkområde eller mot granntomt.

Dagvattnen från lastnings- och lossningsområden ska avledas via ett oljeavskiljningssystem och ett avskilt och förslutningsbart dagvattensystem.

Dagvattnet måste renas och dess strömning dämpas genom utjämningsbassänger för dagvatten ovan jord och/eller under jord.

	Hulevesireitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa.	Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten.
	Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma.	Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering.
	Rakennuksien ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja aitojen tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus.	Byggnaderna med anslutande konstruktioner, skärmtak och inhägnader ska i fråga om stadsbild och material utgöra en enhetlig helhet.
	Lentoturvallisuuden varmistamiseksi ovat ilmailumääräykset erityisesti otettava huomioon, koska kaava-alue sijaitsee alle 10 kilometrin etäisyydellä lentoasemasta sekä nousu-/laskukiitotien välittömässä läheisyydessä.	För att garantera flygsäkerheten ska luftfartsbestämmelserna särskilt beaktas, eftersom planområdet är beläget på mindre än 10 kilometers avstånd från flygplatsen samt i omedelbar närhet av en start-/landningsbana.
	Autopaikat on jaettava puu- ja pensasistutuksin enintään 500 neliömetrin suuruisiin osiin.	Bilplatserna ska indelas med träd- och buskplantering ar i högst 500 kvadratmeter omfattande delar.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Teollisuus 1 autopaikka/100 krs-m² Varastot 1 autopaikka/150 krs-m² Toimistot 1 autopaikka/50 krs-m² Liiketilat 1 autopaikka/35 krs-m²	Minimiantalet bilplatser: Industri 1 bilplats/100 m²-vy Lager 1 bilplats/150 m²-vy Kontor 1 bilplats/50 m²-vy Affärslokaler 1 bilplats/35 m²-vy
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
	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.
40	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
YLÄS	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
40102	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
NUOLENKÄRJEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
kl 10%	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.
+59.0	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnads vattentak.
+55.0	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.	Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
wh	Ohjeellinen hulevesialue. wh-merkinnällä varustettu alue voidaan tarvittaessa varata koko korttelin 40102 käyttöön.	Riktgivande dagvattenområde. Området försett med beteckningen wh kan vid behov reserveras för användning av hela kvarteret 40102.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
pp/t	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo sallittu.	Områdesdel som reserverats för allmän gång- och cykeltrafik, där infarten till tomten tillåts.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
rvt	Raakavesitunnelin suoja-alueen raja. Alueen käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet.	Skyddsområde för råvattentunnel. Vid användning av området ska åtgärder för skyddande av råvattnet beaktas.
	Raakavesitunnelin suoja-aluetta koskevia määräyksiä: Päijänne-tunneli on otettava huomioon tunnelin vaikutusalueella rakennettaessa. Raakavesitunnelin suoja-alueella ei kalliota saa louhia tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erityisselvitystä. Suoja-alueella tulee louhintatöissä ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittava tärinätaso. Raakavesitunnelin (Päijänne-tunnelin) suoja-alueelle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa (esim. vaarallisten kemikaalien varastointia tai käsittelyä), joka voi vaarantaa Päijänne-tunnelin veden tai pohjaveden laadun. Polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitetut alueet on suojattava asianmukaisilla suojarakenteilla.	**För skyddsområde för råvattentunnel i detaljplanen gällande bestämmelser:** Päijännetunneln måste beaktas då man bygger på dess verkningsområde. På råvattentunnelns skyddsområde får berg inte sprängas nedanför tunnelns tryckvattennivå +43 m utan specialutredningar. Vid sprängningsarbeten på skyddsområdet måste risken för skador på tunneln och den tillåtna vibrationsnivån beaktas. I råvattentunnels (Päijännetunnelns) skyddsområde får sådan verksamhet ej placeras (t.ex. upplagring eller behandling av farliga kemikalier) som kan äventyra kvaliteten på Päijännetunnelns vatten eller grundvattnet. Områden avsedda för behandling eller upplagring av flytande bränslen ska skyddas med lämpliga skyddskonstruktioner.

Suoja-alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavesiä likaavia aineita.
Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen.
Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.
Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava hiekan- ja öljynerotuskaivojen kautta viemärissä suoja-alueen ulkopuolelle.
Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Inga flytande bränslen eller andra ämnen som smutsar ner grundvattnet får löst förvaras eller lagras inom grundvattenområdet.
Alla behållare avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen som är farliga för grundvattnets kvalitet måste placeras i en tät och täckt skyddsbassäng.
Bassängen ska ha en större volym än den största mängden vätska som lagras.
Lastnings- och lossningsområdena samt de områden som används för fordonstrafik och parkering ska isoleras med material som inte släpper igenom vatten.
Regn- och smältvatten som samlas upp från området ska ledas ut från grundvattenområdet via sand- och oljeavskiljningsbrunnar i avloppet.
Byggande, dikningar och schaktningar ska utföras, så att de inte orsakar förändringar i grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar i grundvattnets nivå.

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.

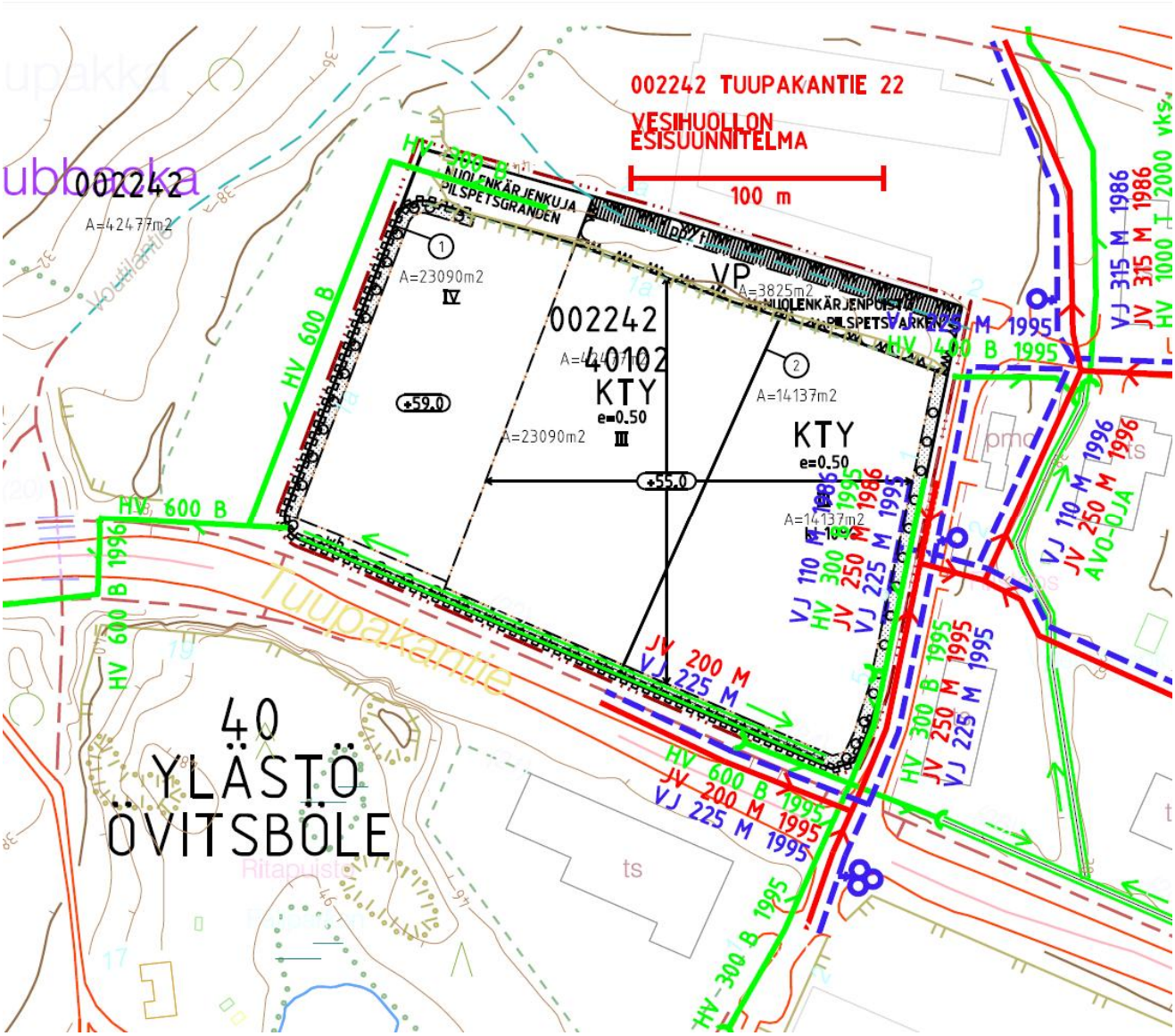
Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

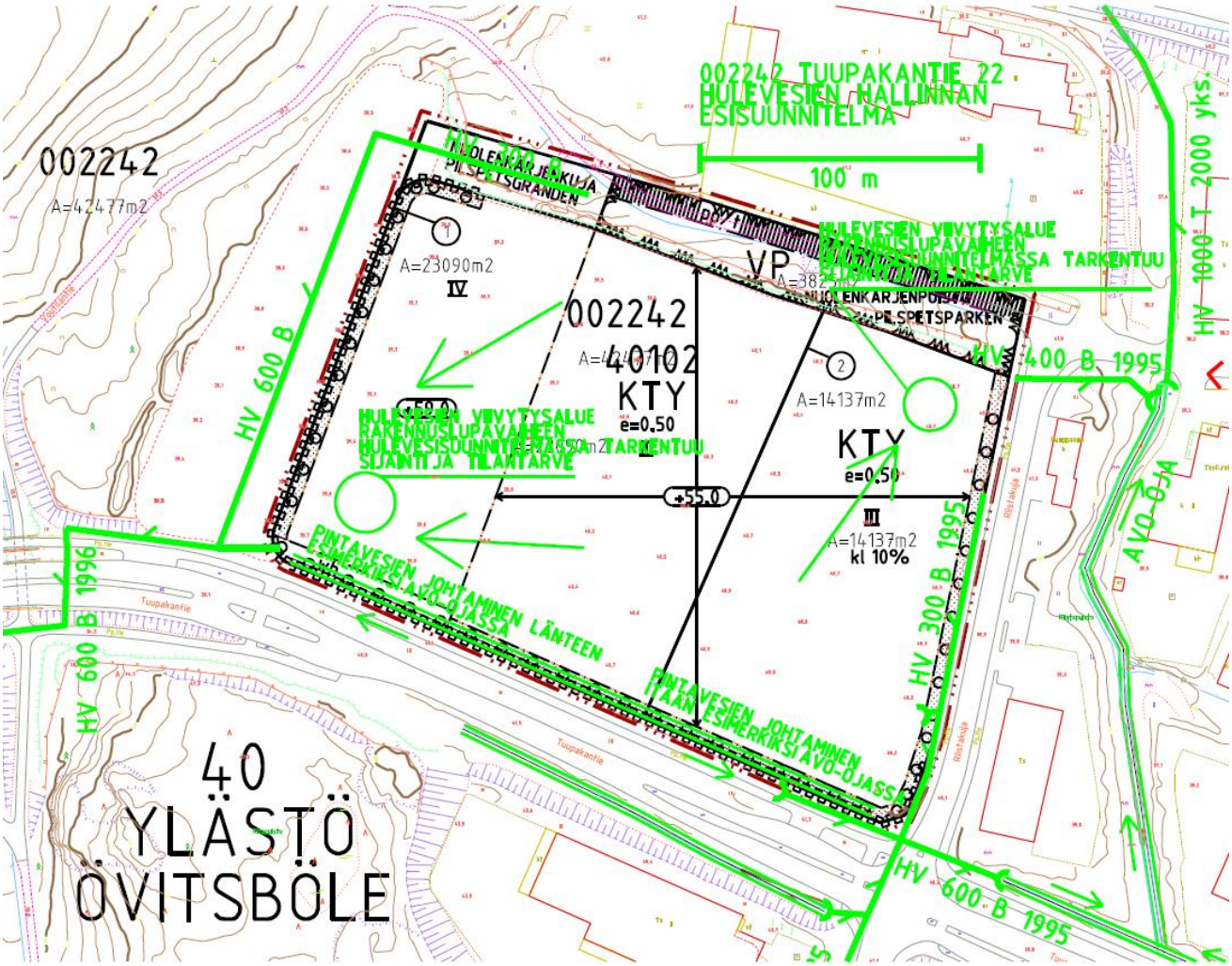
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA



HULEVESIHALLINNAN ESISUUNNITELMA


OTS
ILMAKUVA
0
50
100m

16 § **Asemakaavamuutos 002187 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 91 Länsimäki, Pallas / TLA**

VD/3371/10.02.04.01/2013

TLA/VKA/ESA/SRU

Purettavaksi suunnitellun Pallas koulurakennuksen tilalle on ensisijaisesti tarkoitus rakentaa asuntoja. Samassa yhteydessä on selvitetty, tarvitaanko Länsimäen muutosalueella aluevarausta esimerkiksi julkisten lähipalvelu- tai liikerakennusten korttelialueelle. Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 11 000 k-m2 (n. 160 - 180 asuntoa).

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 91204, 91205 ja 91206, kaupunginosassa 91, Länsimäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 91204 ja 91206.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee tonttia 2 korttelissa 91204, tonttia 2 korttelissa 91205 sekä tontteja 2 ja 3 korttelissa 91206.

Alue sijaitsee Länsimäen 91. kaupunginosassa, rajoittuen lännessä Länsimäentiehen, etelässä Pallastunturintiehen, idässä Kuru- ja Juoksuhaudanpuistoihin sekä pohjoisessa Vartiotiehen ja kortteleihin 91231 ja 91232.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki, Yrityspalvelut.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jonka länsireunaa sivuaa varaus 110 kV:n voimansiirtolinjalle (Z1). Alue sijaitsee lisäksi, kaakkoisosaa lukuun ottamatta, tärkeällä pohjavesialueella (pv).

Asemakaava
Asemakaavan muutosalueelle on kaavoitettu uutta asuntorakentamista ja uusi pieni yleisten rakennusten korttelialue Länsimäen koulun ja Pallastunturintien väliselle alueelle. Muilta osin muutosalueen toiminnat säilyvät entisinä.

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialue (Y) muutetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) ja asuinrakennusten korttelialueeksi (A.)

Rakennusoikeutta AK- ja A-korttelialueille on osoitettu yhteensä 11 000 kerrosalaneliömetriä ja YL ja Y-korttelialueille 15 300 kerrosalaneliömetriä.

Asuinkerrostalojen korttelialueet ovat jatkumo eteläpuolen Suunnistajankujan kuusikerroksisille kerrostaloille. Näiden korkeampien Länsimäentien itäpuolta seuraavien kookkaampien rakennusten rivistö saa päätepisteensä Länsimäen koulun koulurakennukseen.

Muutosalueen matalampi asuntorakentaminen sijoittuu alueen itäosaan ja muistuttaa rakenteeltaan ja massoiltaan ympäristön kaksikerroksista rivitaloympäristöä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.6.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä jätettiin yhteensä yksitoista (11 kpl).

Mielipiteitä on tullut useassa erässä kaavatyön aikana. Kaavatyö on sen vuoksi työn aikana ollut kaksisuuntainen, tietoa on jaettu ja tietoa ja toivomuksia on vastaanotettu, tarkka erittely eri vaiheiden huomioon ottamisessa ei sen vuoksi oikein ole kartoitettavissa.

Mielipiteissä tuotiin esille muun muassa seuraavia näkemyksiä ja esityksiä:

Koulutontille tulee rakentaa korvaava iso hiekkakenttä, puistoalueita ei tule pilkkoa tai pienentää, länsiosan ulkoilureitti tulee säilyttää, Vartiotien jatkeen risteyskohdan turvallisuutta tulee parantaa tai katkaista yhteys kokonaan, ajoliikenne koulutontin läpi tulee estää, asuntorakentaminen voi olla tehokastakin 11 000-13 000 k-m², kohteesta tehtävä meluselvitys, melutorjunta on hoidettava tonteilla, alueelle vain kovan rahan tai osaomistusasuntoja, alueelle vain matalaa rakentamista, urheilukenttä koulun länsipuolelle, enemmän kasvuston suojaa olemassa oleville naapuruston asuinrakennuksille, koulun piha rajattava/aidattava, koulun liikenne Pallastunturintien tai Vartiotien kautta, alueelle tulee varata alue lähialueita palvelevalle monitoimitilalle, Kurupuiston puoli muutosalueesta tulee rakentaa I-II –kerroksisilla rakennuksilla, selvitettävä hammashoitolarakennuksen käyttö tulevaisuudessakin kokoontumis- ja harrastetilana, pysäköinnin mitoitus tarkistettava mitoitusohjekokoilun mukaiseksi, nuoriso- liikunta- ja tilapalvelujen käyttöön varattava tilat asukkaiden ja toimijoiden hyvinvoinnin ja osallisuuden edistämisen mahdollistamiseksi, alueelle vain rivitaloja ei 5-kerroksisia rakennuksia, lasten koulutiet säilytettävä turvallisina, alueelle saatava vielä yksi pieni sisäliikuntatila päivisin koulun ja muulloin asukkaiden liikuntamahdollisuuksien edistämiseksi.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (11 000 k-m2, n. 160 - 180 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.5.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002187 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki / Pallas,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.5.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684,
asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramo, puh. 8392 3045
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäyttö / Kaupunkisuunnittelu

Vantaa, 91. kaupunginosa, Länsimäki

002187
”Pallas”

Koulukorttelin 91206 eteläosan muuttaminen asumis- ja muuhun rakennuskäyttöön ja Länsimäen koulun ajoneuvoliikenteen liikennejärjestelyt



Kuva: Länsimäen yhtenäiskoulun purettava PALLAS-koulurakennus

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.5.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002187

Laatija: Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, ESA, MHO
Aloite: Vantaan kaupunki, yrityspalvelut 20.08.2013
ID: KA / 3371 / 10.02.04.01 / 2013

1 PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava-alueen määrittely:

Asemakaavamuutos koskee
91. kaupunginosa, Länsimäki, korttelit 91204, 91205 ja 91206
sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako
Osat kortteleista 91204 ja 91205.

Tonttijaon muutos
Osat kortteleista 91204 ja 91206.

Asemakaavan laatijan nimi ja yhteystiedot:

Vesa Karisalo, aluearkkitehti
Kaupunkisuunnittelu, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

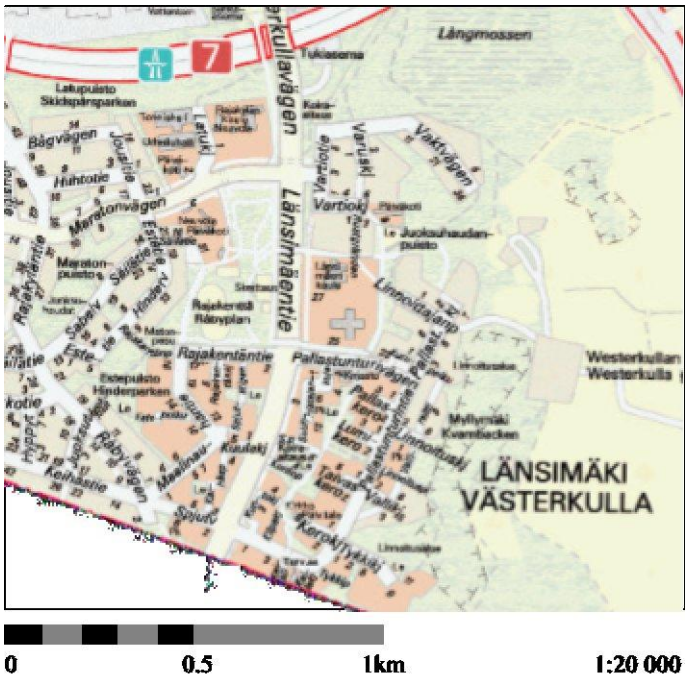
Eeva Sauramo, asemakaavasuunnittelija
Kaupunkisuunnittelu, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Merja Hokkanen, suunnitteluavustaja
Kaupunkisuunnittelu, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Asemakaavan selostus sisältää asemakaavatyöryhmän eri henkilöiden kirjoittamia tekstiosuuksia ja laatimia kuvia.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Länsimäen 91. kaupunginosassa, rajoittuen lännessä Länsimäentiehen, etelässä Pallastunturintiehen, idässä Kurupuistoon ja kortteleihin 91215 ja 91236 sekä pohjoisessa Vartiotiehen ja kortteleihin 91231 ja 91232 (KUVA 1).



KUVA 1 Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Mitä alueelle rakennetaan

Länsimäen yhtenäiskoulun korttelissa 91206 sijaitsee kaksi koulurakennusta, pohjoisosassa Ylläs-koulu ja eteläosassa tyhjillään oleva Pallas-koulu. Ylläs on valmistunut vuonna 1989 ja Pallas vuonna 1979. Pallas-koulun yhteydessä toimii myös erillinen ”terveydenhuollon rakennus”.

Vantaan rakennustutkija ja tilakeskuksen edustaja ovat tekemänsä Pallas-koulurakennuksen kunnostuskartoituksen yhteydessä todenneet, että koulurakennus on niin huonokuntoinen ja sisäongelmainen, ettei sitä kannata korjata ja että siitä luovutaan. Alun perin Pallas-koulu oli tarkoitus peruskorjata.

Purettavaksi suunnitellun koulurakennuksen tilalle on ensisijaisesti tarkoitus rakentaa asuntoja ja samassa yhteydessä selvitettiin myös, tarvitaanko Länsimäen muutosalueella aluevarausta esimerkiksi julkisten lähipalvelu- tai liikerakennusten korttelialueelle.

Ylläs-koulun laajennushankkeen yhteydessä rakennettiin pieni tekonurmi lähikenttä laajennusosan yhteyteen, koulutontin kaakkoisosaan. Lähikenttä on tarkoitettu koulun pienimmille oppilaille, kun taas vanhemmat oppilaat voivat ylittämällä Länsimäentien sen kahta eritasossa kulkevaa ylikulkusiltaa pitkin käyttää monipuolisia Rajakylän liikuntapuiston tarjoamia liikuntamahdollisuuksia.

Asemakaavan maankäytön muutokset kohdistuvat korttelin 91206 eteläosaan ja Vartiotien jatkeen ja Ylläs-koulun välisen alueen koululiikennejärjestelyihin.



Länsimäen yhtenäiskoulu; taka-alalla YLLÄS-koulu ja etualalla PALLAS-koulu.

1.4 Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo

1. Perustiedot sivu 2

1.1 Tunnistetiedot sivu 2
1.2 Kaava-alueen sijainti sivu 2
1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus sivu 3
1.4 Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo sivu 4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, sivu 5

taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista
1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä sivu 5

2. Tiivistelmä sivu 5

2.1 Kaavaprosessin vaiheet sivu 5
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen sivu 6

3. Lähtökohdat sivu 6

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista sivu6
3.2 Suunnittelutilanne sivu 13

4. Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet sivu 17

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve sivu 17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset sivu 17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö sivu 17
4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet sivu 19
4.5 Asemakaavamuutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sivu 20

5. Asemakaavan muutoksen kuvaus sivu 26

5.1 Kaavan rakenne sivu 26
5.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet sivu 26
5.3 Aluevaraukset sivu 27
5.4 Kaavan vaikutukset sivu 34
5.5 Ympäristön häiriötekijät sivu 38
5.6 Kaavamerkinnät ja kaavamääräykset sivu 38
5.7 Nimistö sivu 38

6. Asemakaavan muutoksen toteutus sivu 38

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat sivu 38
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus sivu 38
6.3 Toteutuksen seuranta sivu 38
6.4 Asemakaavoituskustannukset sivu 38

LIITEKUVAT

Kuva 1 Kaava-alueen sijainti
Kuva 2 Ote maaperäkartasta
Kuva 3 Ote maakuntakaavasta
Kuva 4 Ote Vantaan yleiskaavasta 2007
Kuva 5 Ote ajantasa-asemakaavasta
Kuva 6 Asuntokortteleiden rakentamisehdotus
Kuva 7 Vuontiskero kadun yleissuunnitelma
Kuva 8 Vesihuoltokartta
Kuva 9 Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus ja toteutusohjelma 2017 (MAL 2017) 18.01.2008. [Helsingin seudun yhteistyö perustuu vuonna 2005 tehtyyn 14 kunnan yhteistyösopimukseen]. Aiesopimuksen mukaan Vantaalle rakennetaan 400 valtion tukemaa vuokra-asuntoa vuodessa.
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979. Inventointiraportti / Amanda Eskola / Vantaan kaupunki 2002.
- Vantaan asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje 17.3.2011, KALA 4.4.2011 § 24.

- Vantaan pysäköinnin mitoitusohja täydennysrakennusalueilla, jotka sijaitsevat joukkoliikenteen suhteen edullisesti, KALA 9.12.2013.
- Länsimäen koulu, Pallas-koulun suppea rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto iiro Toivonen Oy, 31.10.2012.

1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä

Asemakaavan muutoksen laadinta perustuu koko kaupungin maankäyttöä ohjaavaan Vantaan yleiskaavaan. Asemakaavassa ratkaistaan muun muassa asuntoalueiden sisäinen katuverkko, kortteleiden tai niiden osien käyttötarkoitus, rakennusoikeudet, kerrosluvut ja rakennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja.

Asemakaavan muutos esitetään kartalla 1:2 000 siihen kuuluvine asemakaavamerkinnöin ja -määräyksin. Siihen kuuluu aina myös asemakaavan selostus.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään, miten kohdan 4.3 osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan muutoksen laadintaan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 63 mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS -suunnitelma), tunnisteella: "Asemakaavan muutos nro 002187", on valmistunut 14.06.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 002187, Länsimäki, MRA 63 §:n mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten kuuleminen on ollut 14.08.2013.—30.08.2013. Tänä aikana ei jätetty täydennysesityksiä.

Asemakaavan muutosehdotus nro 002187, Länsimäki; osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain MRL:n 62 §:n mukaisesti on ollut 14.08.2013.—30.08.2013, sekä 02.06.2014.—19.06.2014 ja 10.12.2014.—16.01.2015. Mielipiteitä jätettiin yhteensä yksitoista (11 kpl).

Mielipiteissä tuotiin esille muun muassa seuraavia näkemyksiä ja esityksiä:

Koulutontille tulee rakentaa korvaava iso hiekkakenttä, puistoalueita ei tule pilkkoa tai pienentää, länsiosan ulkoilureitti tulee säilyttää, Vartiotien jatkeen risteyskohdan turvallisuutta tulee parantaa tai katkaista yhteys kokonaan, ajoliikenne koulutontin läpi tulee estää, asuntorakentaminen voi olla tehokastakin 11 000-13 000 k-m², kohteesta tehtävä meluselvitys, melutorjunta on hoidettava tonteilla, alueelle vain kovan rahan tai osaomistusasuntoja, alueelle vain matalaa rakentamista, urheilukenttä koulun länsipuolelle, enemmän kasvuston suojaa olemassa oleville naapuruston asuinrakennuksille, koulun piha rajattava/aidattava, koulun liikenne Pallastunturintien tai Vartiotien kautta, alueelle tulee varata alue lähialueita palvelevalle monitoimitilalle, Kurupuiston puoli muutosalueesta tulee rakentaa I-II –kerroksisilla rakennuksilla, selvitettävä hammashoitolarakennuksen käyttö tulevaisuudessakin kokoontumis- ja harrastetilana, pysäköinnin mitoitus tarkistettava mitoitusohjekokoilun mukaiseksi, nuoriso- liikunta- ja tilapalvelujen käyttöön varattava tilat asukkaiden ja toimijoiden hyvinvoinnin ja osallisuuden edistämisen mahdollistamiseksi, alueelle vain rivitaloja ei 5-kerroksisia rakennuksia, lasten koulutiet säilytettävä turvallisina, alueelle saatava vielä yksi pieni sisäliikuntatila päivisin koulun ja muulloin asukkaiden liikuntamahdollisuuksien edistämiseksi.

Kaavamuutosehdotus nro 02187 Pallas esitetään kaupunkisuunnittelulautakunnalle 18.05.2015. Päätösehdotuksena on nähtäville pano ja lausuntojen pyytäminen.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Muutosalueen rakentaminen voi alkaa Ylläs-koulun laajennusosan valmistuttua syksyllä 2014, muutoksen tultua hyväksytyksi ja Pallas-koulun tultua dokumentoiduksi ja puretuksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen lähiympäristö

Kaavamuutosalue rajautuu kahteen isoon kokoojakatuun; pääkatuluokkaiseen Länsimäentiehen ja alempiluokkaiseen Pallastunturintiehen. Pohjois- ja itäpuolella aluetta ympäröi pientaloalueet, etelässä kerrostaloalue ja lännessä, Länsimäentien länsipuolella Rajakylän liikuntapuisto, jonne muutosalueelta on kaksi eri kevyen liikenteen siltaa Länsimäentien yli.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman yleiskuvaus

Hallitseva maisemakuva muutosalueella muodostuu isosta, lähes puuttomasta alueesta, jota hallitsee kaksi kookasta koulurakennusta ja niihin liittyvä sorapintainen liikunta- ja pallokenttä. Pinnanmuodot ovat, maavallia lukuun ottamatta, loivapiirteistä, lähes tasaista aluetta. Alue jakautuu korkeammalla sijaitsevaan koulualueeseen ja sen länsipuolella olevaan, sitä noin kolme metriä alempana olevaan kenttäalueeseen.

Kasvustollinen alue sijoittuu muutosalueen itäreunaan, varsinkin sen koilliskulmaan. Eteläosassa kasvaa harvahko mäntymetsä, pohjoisosassa taas tiheähkö sekametsä.



PALLAS-koulun itäpuolista, koulutonttiin kuuluvaa mäntymetsää.

Muutosalueen länsireuna rajoittuu Länsimäentiehen. Kadun ja varsinaisen koulujen alueen väliin on aikanaan rakennettu maavalli rajaamaan koulun aluetta toiminnallisesti ja rauhoittamaan koulutyöskentelyä liikennemelulta. Maavallia pitkin kulkee kevyen liikenteen raitti.

Maavallin kohdalle osuu myös etelä-pohjoissuuntainen 110 kV:n voimajohto. Voimajohdon istutusrajoitusten puitteissa alueelle ja sen reuna-alueille on istutettu matalaa kasvillisuutta.



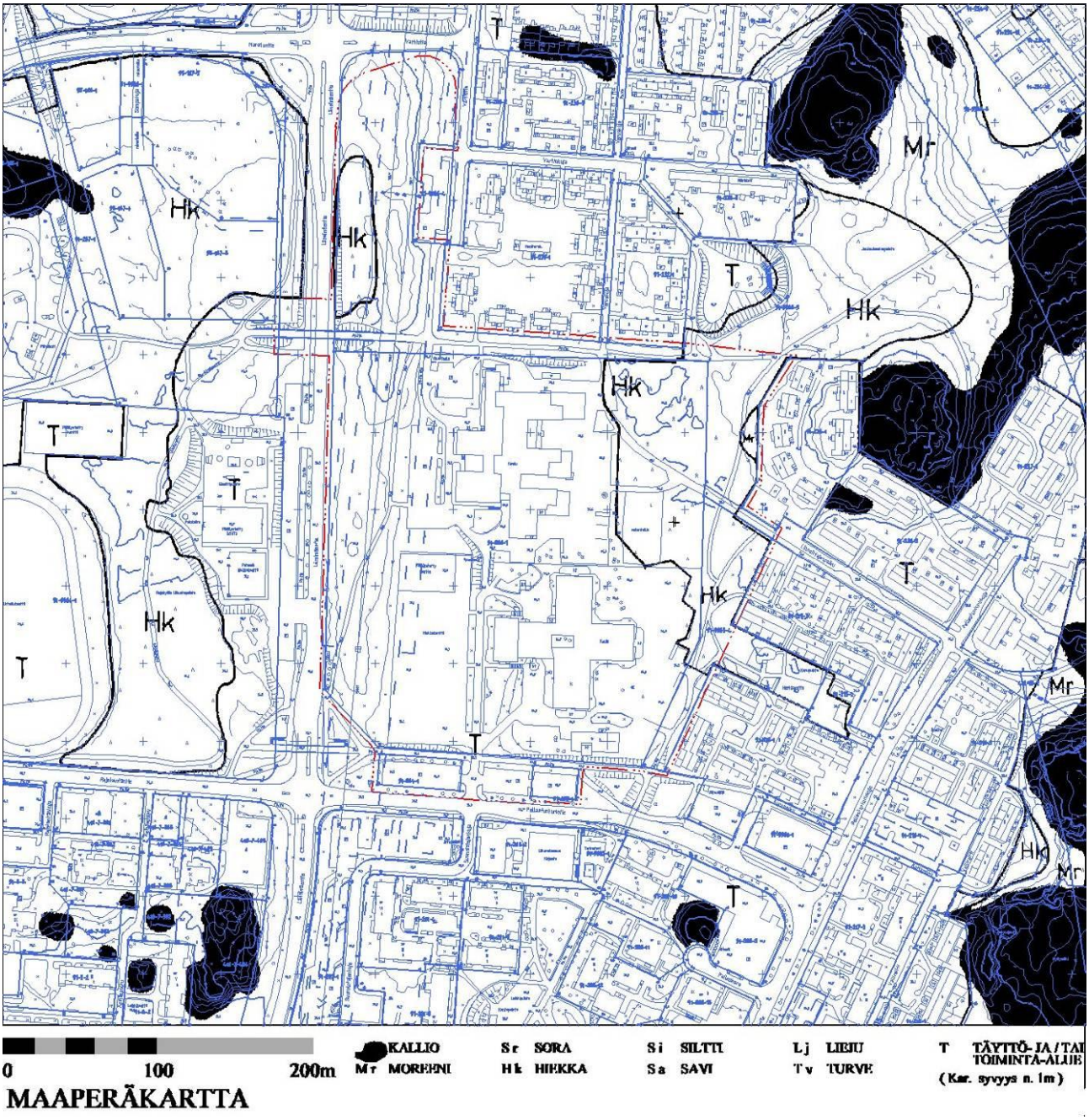
Koulun hiekkakenttä; taustalla Pallastunturintien varren kerrostalot.

Maaperä (KUVA 2)

Alue sijaitsee pintamaalajikartan mukaan täyttö- ja toiminta (T) alueella. Paikalla on olut aikoinaan soran/maa-aineksen otto-alueita. Nykyinen maanpinta on alueella noin tasolla +31...+37. Osa kaivannoista on täytetty myöhemmin usean metrin paksuudelta. Muuallakin alueella on pinnassa osittain täytemaakerros. Täytteen laadusta ei ole tietoa. Pintakerrostuman alapuolella on silttiä tai/ja savea noin 0-5 metriä. Hienorakeisen kerrostuman alapuolella on vaihtelevan paksuinen kerros kitkamaata, mahdollisesti hiekkaa. Maapeitteiden paksuus vaihtelee alueella noin 1-7 metriä. Pohjavedenpinnan tasosta ei ole tietoa. Kalliopinta syvenee itään ja etelään mentäessä.

Rakennettavuus maaperän suhteen (geotekniikka)

Rakennukset suositellaan perustettavaksi alueella paaluilla. Maatäyttöjen laatu ja pilaantuneisuus tulee selvittää seikkaperäisesti.



KUVA 2 Ote maaperäkartasta

Kasvillisuus

Tiedossa ei ole uhanalaisia tai rauhoitettuja kasvilajeja.

Eläimistö

Asemakaavan muutosalueella ei ole mitään merkittäviä havaintoja luonnon eläimistön suhteen.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet

Pääosa asemakaavamuutosalueesta kuuluu Fazerilan pohjavesialueeseen. Alue ei sijaitse Fazerin vedenottamoiden suojavyöhykkeellä. Pohjaveden pinta lähimmässä pohjavesiputkessa Pallastunturintien ja Pallastunturinkujan kulmauksessa on vaihdellut vuosina 1996 – 2014 välillä +29,00…+31,53.

Fazerilan pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitystyön ohjausryhmän ensimmäinen kokous pidettiin Vantaan kaupungin ympäristökeskuksessa 26.01.2015. Työn on suunniteltu valmistuvan elokuussa 2015.

Hulevedet

Kaava-alueella muodostuvat hulevedet johdetaan nykyisellään suoraan yleiseen hulevesiverkostoon. Alueen maaperä on hyvin vettä läpäisevää, joten päällystämättömille osille tuleva sadevesi imeytyy maaperään.

Luonnonsuojelu

Asemakaavan muutosalue ei sisällä luonnonsuojelukohteita eikä se rajoitu niihin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Sekä Pallaksen että Ylläksen koulurakennuksen yhteydessä sijaitsee yksi asunto.

Yhdyskuntarakenne

Alue on osa itäisen Vantaan Länsimäen kaupunginosan yhdyskuntarakennetta ja sijaitsee Länsimäen kerrostalo- ja pientaloalueen raja-alueella.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvassa muutosalue on hyvinkin piilossa. Länsimäentiellä alueen ohi ajettaessa alueesta ei juuri tiedä mitään.

Muutosalueen eteläpuolella sijaitsee VI-kerroksisia kerrostaloja vuosilta 1976 - 1977, itäpuolella vuosina 1979 ja 1981, koillispuolella vuonna 1990 ja pohjoispuolella vuosina 1983 ja 1985 rakennettuja, lähes yksinomaan kaksikerroksisia rivitaloja.

Palvelut

Asemakaavan muutosalueen varsinainen toiminta on kouluopetustoiminta oheistoimintoineen. Lisäksi koulurakennuksissa toimii Vantaan musiikkiopiston sivutoimipiste, joka musiikkitoiminnan lisäksi antaa yksilösoitonopetusta koulupäivän aikana. Tiloissa toimii myös Tempokerho ja harjoittelee kerhon Tempo-orkesteri. Iltaisin koulutiloissa on muuta toimintaa, muun muassa auditorion ja liikuntasalien vapaa-ajan toiminnat.

Länsimäen yhtenäiskoulussa on nykyisin 730 - 740 oppilasta.

Työpaikat

Muutosalueen työpaikat sijaitsevat kouluopetuksen, oheistoimintojen ja kouluterveydenhuollon piirissä.

Virkistys, liikunta ja urheilu

Muutosalue ei sisällä yleisiä liikunta- ja urheilualueita. Muutosalueen reunamilla on Kurupuisto-niminen virkistysalue ja osia Juoksuhaudantien virkistysalueesta.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne kouluille kulkee Vartiotien ja Pallastunturintien kautta.

26.10.2012 pidetyn asemakaavan muutoksen työryhmän suunnittelukokouksessa on sovittu seuraavista asioista:

> Kaavamuutoksen yhteydessä Länsimäen koulun autopaikat sijoitetaan koulutontille. Paikoitusnormina päätettiin käyttää 1 ap / 150 k-m².

Autoliikennemäärä Länsimäentiellä vuonna 2014 oli noin 11 600 moottoriajoneuvoa arkivuorokaudessa. Tästä raskaan liikenteen osuus 7 %.



Ajoneuvoyhteydet Pallastunturintieltä kouluille.



Länsimäentien kevyen liikenteen sillan jatke; oikealla autopaikoituskortteli 91204.

Joukkoliikenne
Joukkoliikenne liikennöi Länsimäentiellä.

Kevyt liikenne
Länsimäentien kaksi rakennettua kevyen liikenteen siltaylitystä tuovat kävelijät ja polkupyöräilijät suoraan koulutontin rajalle. Lisäksi koulutontin kaakkoisnurkan kohdalla on kevyen liikenteen alitus Pallastunturintien ali.

Asemakaavan muutostyön yhteydessä tutkitaan koulukorttelin 91206 koillisnurkan läpi menevän kevyen liikenteen raitin paikka. Koulutontin läpi menevä yleinen jalankulku- ja polkupyöräreitti ei koulun toiminnan kannalta ole optimaalinen. Koulutoiminnan kannalta on toivottavaa, ettei koulutontille, joka on koulun valvonnassa, ohjata läpikulkevaa yleistä raittia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Länsimäen koulu, jolla on käytössään kaksi koulurakennusta, vanhempi Pallas-koulu vuodelta 1979 ja uudempi Ylläs-koulu vuodelta 1989. Yllästkoulun on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Perko&Rautamäki Ky (Simo Rautamäki).

Länsimäen koulun Ylläs-koulurakennuksen laajennusosa otettiin käyttöön syksyllä 2014. Siinä vaiheessa opetustoiminta Pallas-koulun rakennuksesta siirtyi kokonaan Ylläs-koulun puolelle ja Pallas-koulun alue (tontin 91206 eteläosa) vapautui muuhun maankäyttöön.

Ylläs-koulun alueesta on laajennushankkeen yhteydessä laadittu pihasuunnitelma, joka on käytettävissä suunniteltaessa muutosalueen kevyen liikenteen ja ajoneuvojen yhteyksiä ympäristön alueisiin. Pihasuunnitelmassa on myös koulualueen kaakkoisosasta varattu alue nuorempien oppilaiden lähikenttää varten. Tarvittavilta osin kenttää rajaa 5 m korkea verkkoaita.

<u>Rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset</u>
Pallas-koulu on Vantaan kaupungin talosuunnitteluosaston RA Jarmo Fäldt'in ja RA Aimo Kurjen suunnittelema ja se on valmistunut vuonna 1979. Kohde on Vantaan moderneissa kulttuurikohteissa luokiteltu suojeluluokkaan A2. Se merkitsee, että se on potentiaalinen suojelukohde, jonka arvojen selvittäminen vaatii tarkempia inventointeja. Kohde ei kuulu ensisijaisiin Vantaan suojelukohteisiin.



PALLAS-koulun yhteydessä oleva terveydenhuolto- ja hammashoitolarakennus.

Vantaan rakennustutkija ja tilakeskuksen edustaja ovat tekemänsä koulurakennuksen kunnostuskartoituksen yhteydessä todenneet, että koulurakennus on niin huonokuntoinen ja sisäongelmainen, ettei sitä kannata korjata ja että siitä luovutaan. Alun perin Pallas-koulu oli tarkoitus peruskorjata.

Rakennustutkija totesi edelleen, ettei rakennusta voida esimerkiksi lämpörapata, koska se muuttaa rakennuksen ulkonäköä (tiilielementtijulkisivu). Elementit kuitenkin rapautuvat ja korjaus tulisi suhteettoman kalliiksi.
Hän totesi myös, että mikäli Pallas-koulu suunnitellaan purettavaksi, niin se tulee sitä ennen perusteellisesti dokumentoida jälkipolvia varten.
Pallas-koulun rakennushistoriallinen selvitys on Vantaan Tilakeskuksen toimesta tilattu ja valmistunut 31.10.2013.

Pallas-koulun alue koostuu kolmesta rakennuksesta; koulurakennus, terveystalo ja asuinrakennus. Kaikki ovat valmistuneet samana vuonna 1979.

<u>Muinaismuistot</u>

Asemakaavan muutosalueella ei ole muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu
Pallastunturintielle on vuonna 1969 rakennettu 200 mm halkaisijaltaan oleva vesijohto ja kaava-alueen kaakkoiskulmassa kulkee vuonna 1978 rakennettu 150 mm vesijohto.

Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m3, HW = +94,00 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00.

Jätevesiviemäröinti
Kaava-alueen kaakkoisreunalle on vuonna 1978 rakennettu 300 mm jätevesiviemäri, johon nykyinen koulurakennus on liitetty. Viemäri joka johtaa jätevedet etelään Kuntopuiston halki Helsingin puolelle. Helsingin verkostosta jätevedet päätyvät Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti
Kaava-alueen kaakkoisreunalle on vuonna 1978 rakennettu 400 mm hulevesiviemäri, johon nykyinen koulurakennus on liitetty. Pallastunturintiellä on vuonna 1975 rakennettu 300 mm hulevesiviemäri, joka kulkee Suunnistajanpolun kautta Länsimäentien hulevesiviemäriin. Kaava-alueen lounaiskulmassa kevyenliikenteenväylällä on 300 mm hulevesiviemäri, joka liittyy Länsimäentien hulevesiviemäriin Länsimäentien ja Pallastunturintien risteyksessä.

Tulevan Vuontiskeron kohdalla on yksityinen hulevesiviemäri, joka johtaa pohjoisemman koulurakennuksen hulevedet Pallastunturintien hulevesiviemäriin.

Kaukolämpö

Korttelin 91206 koillisnurkan läpi on rakennettu kaukolämpöjohto Varuskujan eteläpäätteeltä Linnoittajanpolun länsipäähän.

Erityistoiminnat

Vaara-alueet
Muutosalueen länsireunassa kulkee kuusi 110 Kv:n voimajohtoa, jotka vielä Pallas-koulun kohdalla ovat samassa pylväässä päällekkäin, mutta pohjoiseen mentäessä jakautuvat kahteen matalampaan pylvääseen rinnakkain kulkeviksi. Johdoista vastaa Helen sähköverkko Oy. Voimajohtojen läheisyydessä ei ole asutusta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Pilaantuneet maa-alueet
Maaperän haitta-ainepitoisuuksia ei ole kartoitettu.

Liikennemelu
Ympäröivät suuret liikenneväylät aiheuttavat melua muutosalueelle.

Lentomelu
Lentomelu ei aseta erityisvaatimuksia suunnittelulle.

Onnettomuus- ja häiriötilanteet

Naapurialueilla ei ole tiedossa onnettomuus- ja häiriötilanteita aiheuttavia toimintoja.

Sosiaalinen ympäristö

Koulu tarjoaa alansa palveluja asukkaiden arjen sujumiseen sekä kosketuspintoja sosiaalisien suhteiden luomiseksi ja ylläpitämiseksi ihmisten kesken. Varsinkin ala- ja yläasteen oppilaille se muodostaa keskeisen osan heidän sosiaalisesta verkostostaan.

Sosiotooppi
Asemakaava-alueen rakentamattomat alueet ovat sosiotoopiltaan toimineet kaupunkimetsänä. Niiden tärkeyttä sosiaalisten suhteiden ylläpitäjänä ja luojana ei ole kartoitettu. Kaupunkimetsän arvo on paikka, jossa voi kokea ja tutustua luontoon, lintuihin, kasveihin, marjoihin ja sieniin.

Esteettömyys

Asemakaavan muutosalueen nykyistä esteettömyystilannetta ei ole kartoitettu mittaamalla, havainnoimalla tai arvioimalla.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

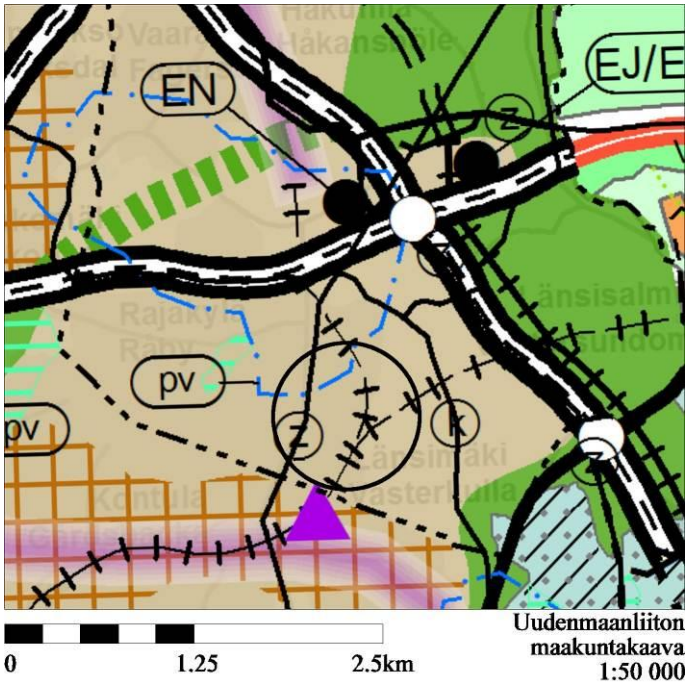
Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvoston päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (1.3.2009. tarkistettu 30.11.2014) erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka-, tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta. Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta, joka pääosin sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueen länsiosaan on merkitty aluevaraus voimajohtolinjalle (Z) (KUVA 3).



KUVA 3 Ote maakuntakaavasta

Östersundomin kuntien yhteinen yleiskaava

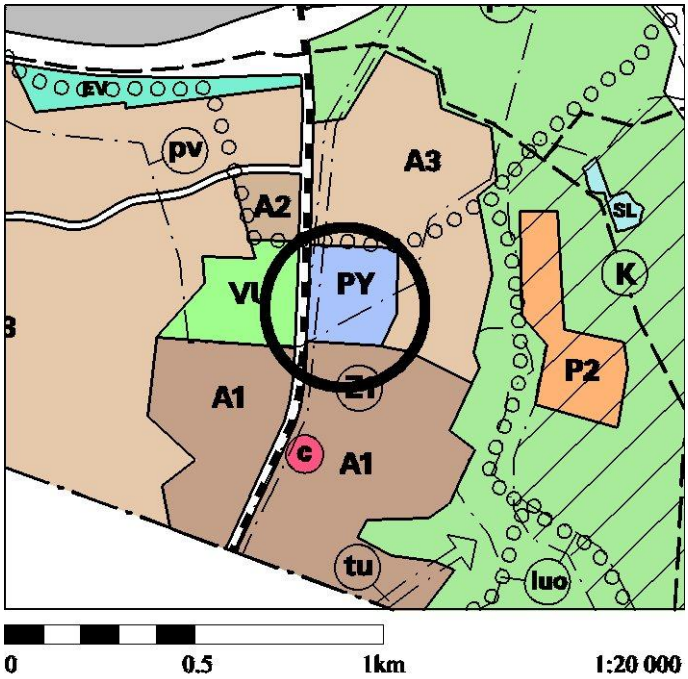
Asemakaavamuutosalue sisältyy Östersundomin kuntien yhteiseen yleiskaavaehdotukseen, joka on päivätty 27.10.2014. Muutosalue sijaitsee ehdotuksen läntisimmässä osassa, rajautuen Länsimäentiehen/suunniteltuun pikaraitiotiehen.

Östersundomin kuntien yhteinen yleiskaavaehdotus on päätetty asettaa nähtäville 26.01.—04.03.2015, Vantaan kaupunginhallitus hyväksyi sen nähtäville 1.12.2014. Siitä on myös päätetty pyytää lausunnot.

Östersundomin yhteisessä yleiskaavaehdotuksessa muutosalue on kerrostalovaltaista aluetta.

Yleiskaava

Vantaan yleiskaavassa 2007 kaava-alue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jonka länsireunaa sivuaa varaus 110 kV:n voimansiirtolinjalle (Z1). Alue sijaitsee lisäksi, kaakkoisosaa lukuun ottamatta, tärkeällä pohjavesialueella (pv) (KUVA 4).



KUVA 4 Ote Vantaan yleiskaavasta 2007

Asemakaava

Muutosalueella on voimassa oleva asemakaava. Korttelin 91206 tontti 1 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Rakennusoikeus kerrosalametreinä on 20 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku II.
Korttelien 91204 tontti 1 ja 91205 tontti 1 ovat autopaikkojen korttelialuetta (AP).

Korttelin 91206 koillisosaan on osoitettu rasite maanalaista johtoa varten ja muutosalueen länsiosaan on merkitty vaara-alue voimalinjoja varten. (KUVA 7).

Asemakaavan muutosalueen korttelit 91204, 91205 ja 91206 kuuluvat Länsimäki 2 -nimiseen asemakaavaan nro 910200, joka on vahvistunut 14.05.1974. Korttelin 91206 asemakaavaa on vahvistumisen jälkeen muutettu kaksi kertaa (asemakaavan muutos nro 000062 on vahvistunut 25.11.1976 ja muutos nro 000778 on vahvistunut 14.08.1989).

Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta on toteutettu noin 10'511 k-m².

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Vantaan kaupungin rakennusjärjestys. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 15.11.2011 § 7.

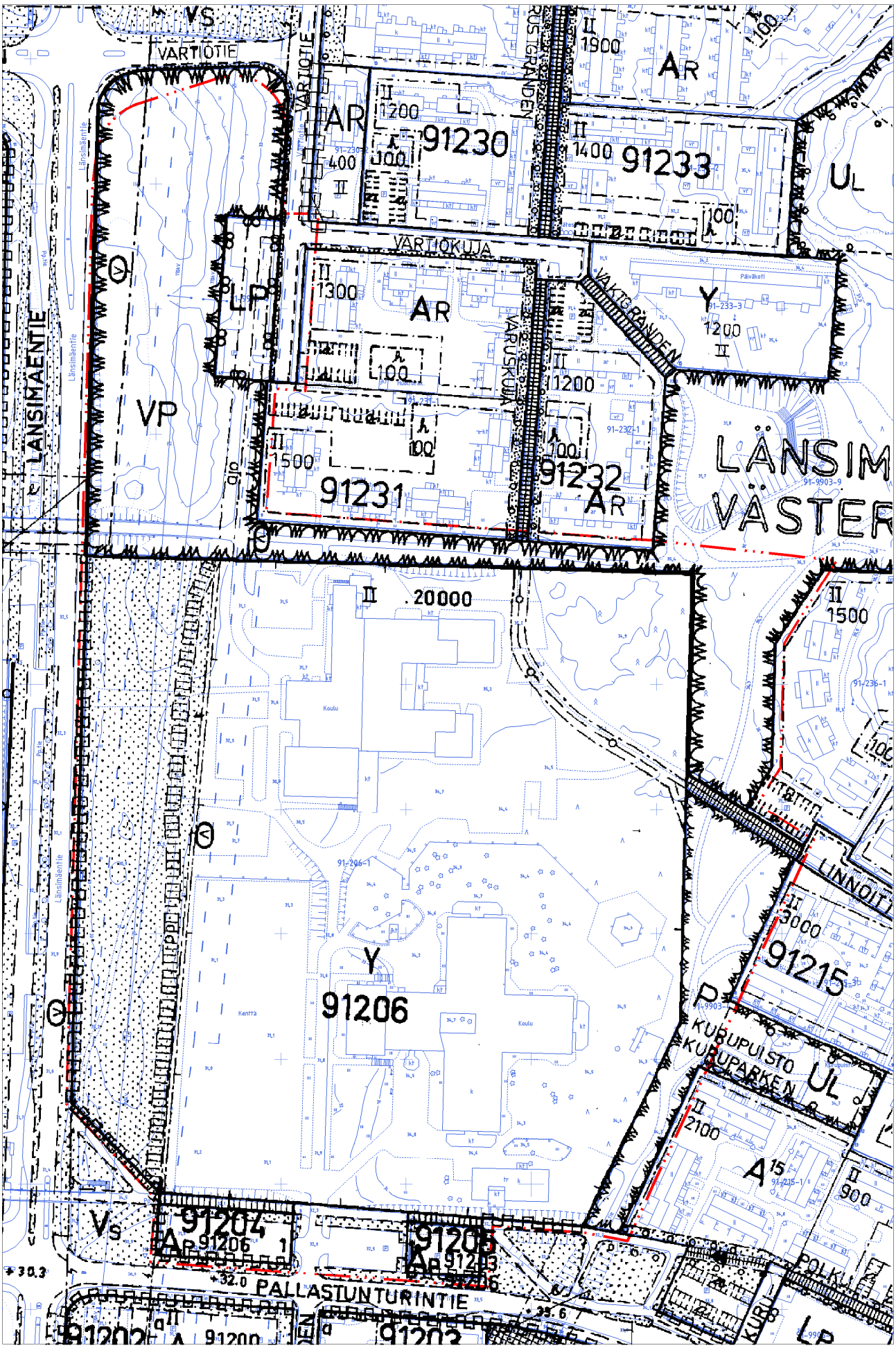
Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Korttelin 91206 tontti 1, korttelin 91205 tontti 1 ja korttelin 91204 tontti 1 kuuluvat Vantaan kaupungin tonttirekisteriin.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

KUVA 5 Ote ajantasa-asemakaavasta



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

0 50 100m

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Vuoden 2014 syksyn jälkeen purkutuomion saaneen Pallas-koulun alue vapautuu muuhun maankäyttöön. Vantaan kaupungin maankäytössä on ensisijaisesti päädytty tutkimaan alue asuinkäyttöön, mutta samalla myös selvittää mahdollinen muu ajankohtainen aluevaraustarve.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Muutoskohde 002187 on otettu kaupunkisuunnitteluyksikön työohjelmaan vuodelle 2013.

Asemakaavatyö on käynnistetty vuonna 2012 kunnan aloitteesta Pallas-koulun kuntokartoituksella ja laadituttamalla Pallas-koulun suppea rakennushistoriallinen selvitys. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 14.06.2013.

Vantaan kaupungin työn alla olevat kohteet kootaan vuosittain kaavoituskatsaukseen, joka ilmestyy maaliskuussa jokaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin asukaslehdessä.

Myös kaavojen ja kaavamuutosten liikkeelle lähdöstä ilmoitetaan Vantaan kaupungin asukaslehdessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Asemakaava-alueen maanomistajat , maanvuokraajat ja vuokralaiset.
- Asemakaava-alueen rajanaapurit ja lähipiirin naapurit.
- Asemakaava-alueen lähialueen asukkaat.
- Asukas- ym. yhdistykset ja järjestöt (esim. Itä-Vantaan Urheilijat ry, Länsimäen Vuokralaisyhdistys ry)
- Vantaan kaupungin asukkaat, luottamuselimet ja viranomaiset.
- Itsensä osallisiksi mieltävät.
- Valtion viranomaiset (ympäristöministeriö ja Uudenmaan ympäristökeskus ym.).
- Muut viranomaiset ja julkisyhteisöt (Uudenmaan liitto ja Vantaan Energia Oy ym.).
- Vantaan alueella toimivat yritykset ja yhteisöt sekä niiden työntekijät.

Asemakaavatyöhön osallistuneet asiantuntijaviranomaiset

Aluearkkitehti Vesa Karisalo
Suunnitteluinsinööri Janne Karppinen / Maaperä
Liikenneinsinööri Ilpo Pasanen
Suunnitteluinsinööri Harri Keinänen / Vesihuolto
Rakennuttaja-arkkitehti Arja Törmä
Rakennustutkija Jaana Moberg
Rakennustutkija Anne Vuojolainen
(Rakennustutkija Susanna Paavola)
Asumisen erikoisasiantuntija Tomi Henriksson
Asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramo
Suunnitteluavustaja Merja Hokkanen
Maanmittausteknikko Jyrki Nieminen

4.3.2 Aloite

Asemakaavoitustyö on aloitettu kesäkuussa 2013, alustavat valmistelelut syksyllä 2012.

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Vantaan kaupungin Yrityspalvelut.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavatyön nro 002187 lähtötilanne ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 14.06.2013.

Palautetta voivat antaa kaikki osalliset (osallisten kuuleminen). Palaute annetaan kaupunkisuunnitteluyksikön toimihenkilölle kirjallisesti. Tarvittaessa OAS-suunnitelma tarkistetaan saadun palautteen pohjalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 64 §:n nojalla osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Uudenmaan ympäristökeskukselle neuvottelujen käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä.

Osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti oli elo-syyskuussa 2013.

Mielipiteet kootaan yhteenvedoksi. Asemakaavamuutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Sen jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 27 §:n mukaisesti 30:n vuorokauden ajaksi. Tässä yhteydessä pyydetään myös mahdolliset viranomais- ja yhteisölausunnot. Arvioitu nähtävillä oloaika on loppukesästä/alkusyksystä 2015.

Nähtävillä oloaikana asemakaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Kaavan nähtävillä olosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä muussa kunnassa asuvalle maanomistajalle kirjaamattomalla kirjeellä.

Muistutukset kootaan yhteenvedoksi, joka käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa ennen kuin asemakaavaehdotus menee kaupunginhallituksen kautta Vantaan kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi. Asemakaava muutos tulee voimaan valtuuston hyväksymispäätöksen jälkeen annettavalla kuulutuksella.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään MRL 67 §:n nojalla tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Myös kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen

Osallisten kuuleminen:

Ennen asemakaavan laatimista kuullaan osallisia. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma (OAS-suunnitelma) lähetetään kohdassa 4.3.1 määritellyille osallisille.

Se on asetettu nähtäville myös määrittämättömiä osallisia varten (esim. kaikki kunnan asukkaat ja itsensä osallisiksi mieltävät) maankäyttötoimen asiakaspalveluun osoitteessa Kielotie 28. OAS-suunnitelma on nähtävillä myös internetissä osoitteessa http://www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu tai www.vantaa.fi/maankäyttö- ja ympäristö/kaavoitus- ja kaupunkisuunnittelu (kohdassa: "Alueilla tapahtuu").

Palautetta voivat antaa kaikki osalliset (osallisten kuuleminen). Osalliset voi myös ottaa yhteyttä kaupunkisuunnitteluun suunnittelutyön kaikissa vaiheissa.

Vuorovaikutuksen järjestäminen:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisen jälkeen laaditaan lopullinen asemakaavamuutosehdotus. Suunnittelutyön edetessä varsinkin kaavoitustyön luonnosvaiheeseen saattaa sisältyä suunnitelman tarkistuksia ja muutoksia.

Asemakaavatyön alkaminen
Asemakaavatyön alkamisesta tiedotetaan alueen asukkaille, maanomistajille, rajanaapureille, lähipiirin naapureille ja viranomaisille [Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n kuuleminen]. Kaavojen ja kaavamuutosten liikkeellelähdöstä ilmoitetaan myös Vantaan kaupungin asukaslehdessä.

Yleisötilaisuudet
Asemakaavaehdotuksesta ei ole suunniteltu pidettäväksi vain asemakaavamuutosta käsittelevää asukastilaisuutta.

Asukasillat
Pallaksen asemakaavamuutosasiaa on kaavoitustyön aikana 27.05.2014 ja 09.12.2014 esitelty Länsimäen kehittämisryhmän, Länsimäen koulun, kirjaston ja nuorisotilan järjestämissä asukasilloissa Länsimäessä. Asukasillat ovat olleet useamman toimialan ajankohtaisten asioiden esittelyä sekä Länsimäen alueen yhteisöllisyyttä edistävää ryhmätyöskentelyä pienryhmissä.

Mukana ovat olleet muun muassa Länsimäen koulu, Länsimäen koulun Tempo-orkesteri, Vantaan kaupungin viheralueyksikkö, liikuntapalvelut, liikennesuunnittelu, kaupunkisuunnittelu, nuorisopalvelut, Länsimäen nuorisotila ja Länsimäen kirjasto. Asukasiltojen vetäjänä on toiminut Länsimäen kehittämisryhmän edustaja.

Tilaisuudet ovat olleet avoimia kaikille alueen asukkaille ja sen kehittämissuunnittelusta kiinnostuneille.

Kummankin tilaisuuden yhteydessä asukkaille on jaettu sen hetkinen suunnitelma tai luonnos kaavamuutosalueesta sekä annettu useamman viikon aika toimittaa mielipiteitä jaetusta aineistosta ja tilaisuuksissa kuulluista suunnitelmista.

Asemakaavan nähtävillä olo ja sen voimaan tulo
Asemakaavan nähtävillä olosta (MRA § 27) ja voimaantulosta kuulutetaan Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja/tai harkinnan mukaan muissa lehdissä, Vantaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä nähtäville olosta ei vantaalaisille maanomistajille kirjeitse.

Asemakaavan muutos hyväksytään Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksellä.

Kaavoitustyön vaiheista ilmoittaminen
Kaavoitustyön vaiheesta ilmoitetaan vantaalaisiin talouksiin jaettavassa kaavoituskatsauksessa, joka julkaistaan "Vantaa Suunnittelee ja Rakentaa" -lehdessä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaava-alueesta ei ole käyty MRL:n § 66 viranomaisneuvotteluja.

Virkamiesviranomaisyhteistyö tapahtuu erillisin neuvotteluin ympäristöministeriön, Uudenmaan ympäristökeskuksen, Uudenmaan liiton ja Vantaan kaupungin kesken.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet
Vantaan vision mukaan Vantaa on kansainvälisen metropolin ytimessä vetovoimainen työn ja yritysten kasvupaikka, joka tuottaa turvallista arkea yhteisvastuullisesti, asukkaitaan kuunnellen, monikulttuurisuudestaan ammentaen ja ympäristövastuuta kantaen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on vapautuvan alueen muuttaminen asuntorakentamiselle tai osittain palveluille sopiviksi ja näin luoda edellytykset Vantaan kaupungissa toivotulle lisäasuntorakentamiselle, varsinkin pientalovaltaiselle asuntotuotannolle.

Asuntoalueiden toteuttamiseen vaikuttava ohjeistus tai päätös
"Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2017 (MAL 2017) 18.01.2008". Toteutusohjelman allekirjoittaneet kunnat ovat sitoutuneet vuokra-asuntotuotannon lisäämisestä sopimuskunnissa, joihin myös Vantaa lukeutuu.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
Asemakaavan tavoitteena on liittää suunnittelualue nykyiseen tie- ja katuverkkoon siten, että liikenteellinen toimivuus sekä liikenneturvallisuus nyt ja tulevaisuudessa ovat riittävät. Kevyen

liikenteen reittien jatkuvuuteen ja viihtyvyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Joukkoliikenteelle luodaan toimintavalmiudet. Muutosalueelta on joukkoliikenne- sekä pyöräilyetäisyysyhteys palvelualueen aluekeskukseen. Näitä kehitetään tarvittaessa.

Yleinen tavoite on luoda hyvä kaupunginosa asua sekä monipuolinen, toimiva, eri-ikäisten ihmisten tarpeet täyttävä kaupunkiympäristö.

Alue on kytkettävissä kaukolämmön piiriin, mikä tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

4.4.2 Työn aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaava-alueelle rakennetaan asuinrakennuksia kerrostaloihin, pienkerrostaloihin ja kytkettyihin rivitaloihin, hyödyntäen olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Asuinrakennukset suunnitellaan niin, että ne rakentamistavaltaan sekä -massoiltaan istuvat olemassa olevaan ympäristöön. Kerroskorkeudet voivat vaihdella kahdesta kuuteen, käytetyin kerroskorkeus lienee kaksi tai viisi.

Uusien asuinkorttelien tai korttelinosien tulee täyttää kerrostalo, pienkerros- sekä pientalojen rakentamistavalle ominaiset tunnusmerkit siltä osin kuin ne tälle alueelle soveltuvat. Näitä ovat esimerkiksi tiivis kaupunkirakenne, monikerroksiset asunnot, suurien yhtenäisten autopaikoitusalueiden välttäminen, vihertävä yleisilme, monikäyttöinen ja melulta suojattu asuntokohtainen piha- tai ulko-oleskelutila sekä parvekkeet, tontilla olevan pihan tai ulko-oleskelutilan muokkaaminen omiin tarpeisiinsa lisärakennusoikeudella, jota ei ole laskettu kokonaiskerrosalaan, mahdollisuus viherhuoneen rakentamiseen, lyhyt matka autopaikoitusalueille sekä toimivat joukkoliikenneyhteydet.

Uuden asuinalueen yleisilmeen sekä rakennusten yhteensovittaminen naapuruston olemassa olevan rakennuskannan kanssa muun muassa kaavamääräyksillä julkisivujen värityksestä, materiaalista ja kattokulmasta.

Alueen ja naapuruston olemassa olevat kevyen liikenteen pääkulkuyhteydet säilytetään.

4.5 Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Rakentamisvaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Nykytilanteen lisäksi asuntokortteleista on laadittu ja työstetty useampia ratkaisuluonnoksia, joista kaavatyöryhmä päätti valita vaihtoehto SK5:n (23.02.2015) lopulliseksi ratkaisuksi.

Oleellinen ero laadittujen luonnosten ja lopullisen vaihtoehdon välillä syntyi, kun työryhmässä päätettiin luopua koko alueen erillis- ja pientalovaihtoehdoista. Lisäksi hyväksyttiin, että alueelle voidaan rakentaa uusi tonttikatu kustannuksista huolimatta.

4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä mielipiteet, muistutukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

OAS OAS-suunnitelman palaute

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 002187, Länsimäki, MRA 63 §:n mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten kuuleminen on ollut 14.08.2013.—30.08.2013. Tänä aikana ei jätetty täydennysesityksiä.

§ 62 Mielipiteet 2012 , 2014 ja 2015

Asemakaavan muutosehdotus nro 002187, Länsimäki; osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain MRL:n 62 §:n mukaisesti on ollut 14.08.2013.—30.08.2013, sekä

02.06.2014.—19.06.2014 ja 10.12.2014.—16.01.2015. Mielipiteitä jätettiin yhteensä yksitoista (11 kpl).

Mielipiteitä on tullut useassa erässä kaavatyön aikana. Kaavatyö on sen vuoksi työn aikana ollut kaksisuuntainen, tietoa on jaettu ja tietoa ja toivomuksia on vastaanotettu, tarkka erittely eri vaiheiden huomioon ottamisessa ei sen vuoksi oikein ole kartoitettavissa.

Pitemmät mielipiteet on alla olevassa esityksessä lyhennelty, alkuperäiset ovat luettavissa erillisessä ”Mielipiteet”–liitteessä.

Mielipiteen jättäjä	Mielipide
NRO 1 Osallinen, asukas	Koulun laajentamiselle tulee jättää tilavaraus myös tulevaisuutta varten. Alakoululaisia varten tulee rakentaa nykyisen kaltainen, riittävän kokoinen leikkipiha esim. tontin koillisosaan. Puistoalueita ei pidä pilkkoa tai vähentää, koska ne muodostavat nykyisellään yhtenäisen ja turvallisen kevyen liikenteen väyläverkoston. Nykyiset puistomaiset tontin osat koulujen välissä ja koillisnurkassa ovat epäsiistejä, yläkoululaisten ”piilopaikkoja”. Länsiosan ulkoilureitti tulee säilyttää, sinne on talvisin tehty myös harjoittelulatu koululaisille. Pohjoisesta tulevan ajoyhteyden ja ylikulkusillalta itään johtavan kevyen liikenteen väylän risteyksen turvallisuutta tulisi parantaa, varsinkin jos liikenne lisääntyy. Läpiajoliikenne tontin läpi tulee estää. Pysäköintikortteleiden 91204 ja 91205 käyttöä tulisi tarkastella, nykyiseen pysäköintitarpeeseen vastaa lähes täysin katualueeseen kuuluva pysäköintialue em. kortteleiden välissä. Pysäköintialueet tekevät kaupunkikuvasta turhan löysän ja väljän. Asuntorakentaminen voi olla tehokastakin, mielellään e=0.4 – e=1.0. Rakentamisen ei tulisi olla tuettua vuokratalorakentamista, koska sitä on alueella jo riittävästi. Kaupungin omiin tarkoituksiin tulee jättää varantoa ja yläkoulun yhteiskäyttöä esim. asukastilana pitäisi tutkia.
NRO 2 Vantaan kaupunki, kuntatekniikan keskus, liikennesuunnittelu	"Asemakaavan muutosalue rajautuu Länsimäentiehen ja Pallastunturintiehen. Asemakaavaa laadittaessa on tehtävä meluselvitys, jossa otetaan huomioon Länsimäentien ja Pallastunturintien liikenne (myös pikaraitiotie). Meluselvityksessä melutasot on laskettava keskiarkivuorokausiliikenteellä (KAVL). Kaava-alue on niin laaja, että sillä käytetään ulkona valtioneuvoston päätöksen (993/1992) uuden alueen yöajan (klo 22-7) melutason ohjearvoa 45 dB. Meluntorjunta on hoidettava tonteilla."
NRO 3 Vantaan Energia Sähköverkot Oy ja Vantaan Energia Oy	Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan sähköverkon sijainti. Mikäli sähköverkkoa pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti." "Vantaan Enegia Oy haluaa, että asemakaavan muutoksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
NRO 4 Museovirasto	”Ei huomautettavaa.”

NRO 5
As Oy Linnoittajanrinne, kortteli 91236 tontti 1

Yleistä

Tämä dokumentti sisältää taloyhtiön As Oy Linnoittajanrinne ehdotuksia Länsimäen koulualueen kehittämiseen. Kommentit on jaettu kahteen osa-alueeseen. Ensimmäinen osa koskee koko koulualueen asuinkäyttöön suunniteltuja osuuksia, ja toinen osa jäljelle jäävää "uutta" koulualuetta.

1. Asuinkäyttöön tuleva alue

Vanhan, purettavan alakoulun alue on suunniteltu otettavaksi asutuskäyttöön. Tässä suunnittelussa yksi tärkeimmistä asioista on mielestämme alueen arvostuksen nostaminen. Näin alue saadaan entistä houkuttelevammaksi myös keski- ja hyvätuloisille. Tämä pyrkimys on hyvin linjassa esimerkiksi Ympäristöministeriön ”Länsimäen kehittämisohjelma 2013-2015” kanssa.
Rakennettava alue on maantieteellisesti vetovoimainen houkuttelemaan asunnon ostajia. Liikenneyhteydet ovat kätevät: Mellunmäen metroasemalta (1 km) pääsee Helsingin keskustaan 20 minuutissa, ja autolla pääsee muutamassa minuutissa kehä 1/3:lle sekä Itäväylälle. Arjen palvelut (kauppa, posti, kirjasto, terveysasema, päiväkodit, ala- ja yläkoulu) ovat lyhyen kävelymatkan päässä.

Nykyisellään Länsimäessä on runsaasti tuettua asumista. Jos uusikin alue sisältää tuettua asumista, pelkona on paremmin toimeentulevien kato alueelta. Ehdotukset uutta asuinaluetta koskien:

1.1 Uusien asuntojen tulisi olla houkuttelevia ns. kovan rahan asuntoja eli omistus- tai esimerkiksi osaomistusasuntoja.

1.2 Suunniteltavan alueen itäreuna rajautuu rivitaloalueeseen. Jotta uusi alue sopisi ympäristöön ja mahdollistaisi hyvät kulkuyhteydet, toivomme matalaa rakentamista sekä puistokaistaleen ja siinä kulkevan kevyen liikenteen reitin säilyttämistä.

1.3 Rivitaloalueeseen rajautuvan (itäisen) osan suunniteltavasta alueesta olisi hyvä olla matalampaa asutusta, mieluiten rivitaloja/erillistaloja/paritaloja. Mikäli alueelle tulee kerrostaloja, tulisi ne sijoittaa Länsimäentien puoleiseen osaan.

2. Uudistuva koulualue
Koulualue tulisi suunnitella siten, ettei se häiritse asuinalueita enempää kuin välttämätöntä.

Tämän saavuttamiseksi toivoisimme ja ehdotamme seuraavia asioita.

2.1 Suunnitellun urheilukentän sijainti voisi olla koulun länsipuolella. Siellä asuinalueita ei ole vieressä ja urheilutoiminnot ovat muutenkin keskittyneet Länsimäentien varteen (skeittipuisto, Rajakenttä, tennis, koripallo jne.).

2.2 Alueen uudistamiseen liittynee nykyisen metsäalueen huomattava pieneneminen. Nykyisen kaltainen puusto ei pienempänä alueena pysty enää tarjoamaan tarvittavaa suojaa ja melun vaimennusta, ja haittapuolena varjostaa asuinaluetta. Kasvusto koulun ja taloyhtiöiden välissä voisi olla matalaa mutta enemmän suojaa antavaa ja melua vaimentavaa.

2.3 Toivomme, että koulun piha rajataan hyvin selkeästi ja läpikulku itään ja koilliseen tapahtuisi hallitusti kevyen liikenteen väyliä pitkin.

2.4 Toivomme, ettei liikenne missään tapauksessa lisäänny Linnoittajanpolulla, ja että kaikki huolto- ja autoliikenne koulualueelle ohjataan suunnitelmien mukaisesti Pallastunturintien ja Vartiotien kautta.

3. Yhteenveto

Pidempään Länsimäessä asuneet osaavat arvostaa alueen hyviä puolia, mutta ulkopuolisten korviin Länsimäki särähtää usein vähäosaisten lähiönä. Länsimäki on kuitenkin paljon muutakin ja kuten todettua on se maantieteellisesti loistavasti sijoittunut. Aluetta ei ole rakennettu liian tiiviisti, lisäksi jalankulku ja kevyt liikenne on hoidettu esimerkillisesti. Tehdään siis yhdessä Länsimäestä houkutteleva paikka kaikille asua.

Osallistumme mielellämme myös jatkossa alueen suunnitelmien kommentointiin tai vaihtoehtojen miettimiseen ja kehittämiseen.

NRO 6
As Oy Vantaan Kurupuisto, kortteli 91215 tontti 3

Esitämme, että kaava-alueelle tulisi toteuttaa asuntorakentamisen lisäksi Länsimäkeä ja Rajakylää palveleva lähipalvelujen monitoimitila, esim. kirjasto, nuorisotila, harraste- ja kokoontumistiloja sekä asukaspuistotiloja.

Kurupuiston puoleisella osalla tonttia toivotaan toteutettavan yksi- tai kaksikerroksia rivitaloja kuten on puiston toisella puolella tällä hetkellä. Lisäksi esitämme, että kaavatyön yhteydessä selvitetään, onko nykyisellä koulun erillisellä hammashoitolan ja talonmiehen asunnon käsittävää kiinteistöä hyödyntää esim. kokoontumis- ja harrastetilana.

Suunnittelualueen sisällä on Suunnistajankuja 2:n kiinteistö, jossa on mm. kauppa, kirjasto ja nuorisotila. Kyseisen rakennuksen voisi purkaa ja siinä olevat toiminnot toteuttaa koulun tontilla esimerkiksi Länsimäentien ja Pallastunturintien kulmauksessa olevalle nykyiselle P-alueelle rakennettavaan kiinteistöön.

NRO 7
Osallinen, asukas

”110Kv voimalinja rajoittaa tontin rakentamista siten, että asuinkorttelialueeksi jäävä ala on noin 23000 m². rakentamisen tehokkuutta tulisi verrata tuoreeseen Latukankaan alueeseen, jolloin rakennusoikeutta tulisi olla noin 11000 k-m². rakentamisen korkeus tulee suhteuttaa olemassa oleviin rakennuksiin ja maastoon, jolloin itäosassa luontevin kerrosluku olisi II ja länsiosassa IV-V.

Tehokkuutta lisää se, että pysäköinti tulee ensisijaisesti osoittaa nimeämättöminä paikkoina ja yhteiskäyttöperiaatteella LPA-kortteleihin 91204 ja 91205 sekä näiden väliselle katualueella olevalle pysäköintialueelle. Näistä voisi muodostaa yhtenäisen LPA-tontin. Nykyistä koulutonttia ei tule tuhlata tonttikohtaisella pysäköinnillä. Matka tulevilta asuintonteilta pysäköintialueelle pysyy kohtuullisena ollen joka paikasta alle 150m. Myös koulun pysäköintialueita tulee hyödyntää esimerkiksi vieraspysäköinnissä.
Vaihtoehtoisesti LPA-tontit tulee osoittaa rakennuskortteleiksi.

Pysäköinnin mitoituksessa tulisi soveltaa 1 ap / 130 k-m² mitoitusohjeen määräaikaisen kokeilun mukaisesti (Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013 23§). Edellä mainitun nimeämättömien paikkojen sekä toimintojen yhteiskäytön vuoksi tähän mitoitukseen on hyvät perusteet.

Nykyiset viheryhteydet tulee säilyttää, mieluummin vielä parantaa.”

NRO 8
Nuorisopalvelujen johtaja, Aluenuorisopäällikkö, Hakunilan alue, Projektipäällikkö, liikuntapalvelut, Länsimäen koulun rehtori, Länsimäen koulun vararehtori

”*Vetoomus Länsimäen kulttuurikuntola KUKUn puolesta*

Länsimäen alueelle on kaivattu lisää kuntoiluun ja kulttuuriin liittyviä toimintamahdollisuuksia nuorista eläkeläisiin. Alueella on muutenkin pula yhteisöllisistä toimintatiloista.
Purkuluvan saaneen alakoulu Pallaksen vieressä sijaitsevan hammashoitolan (Pallastunturintie 25) tyhjäksi jääneeseen tilaan luotiin vuoden 2014 alussa POP-UP –periaatteella nuoriso-, liikunta- ja tilapalvelujen sekä Länsimäen koulun yhteistyöllä kulttuurikuntola KUKU.
KUKU on saanut innostuneen vastaanoton ja toivomme, että sen olemassaolo turvataan. Tila on alueella hyvin tärkeä ja sen mahdollinen purku tulisi siirtää mahdollisimman myöhäiseen vaiheeseen.

KUKU mahdollistaa monipuolisen toiminnan; tila palvelee mm. koululiikuntaa, Sporttia kaikille –hanketta ja nuorisotyön erilaisia pienryhmiä. Myös muilla asu-

kasryhmillä on jatkossa mahdollisuus varata tilaa käyttöönsä. Pienryhmätoimintaan tarkoitetussa kompaktissa tilassa voi harrastaa monipuolista liikuntaa mm. tanssia, jumppaa sekä lihaskuntoharjoittelua. Liikuntapalveluilta saadut kuntoilulaitteet tuovat helpotusta alueelta puuttuvaan kuntosalitoimintaan. Liikunnan lisäksi tila soveltuu mainiosti myös kulttuuripainotteiseen toimintaan; draamaharjoituksiin, käsityökerhoon tai vaikkapa pienimuotoisten esitysten näyttämöksi.
Tila on jo käytössä ja toimintakonseptia rakennetaan yhdessä eri toimijoiden kanssa nuorisopalveluiden koordinoidessa toimintaa. KUKUSSA vaalitaan yhteisöllisyyttä; teemme tilan toimivaksi yhdessä, niin että kaikilla on kiva olla. Olemme suvaitsevaisia, auttavaisia ja otamme toisemme huomioon.

KUKUn toiminnan avulla voidaan edistää monin eri tavoin alueen asukkaiden ja toimijoiden hyvinvointia ja osallisuutta. Tilan toimintojen avulla tuetaan terveitä elämäntapoja ja lisätään vapaa-ajan mahdollisuuksia; maksuttomuudella tuetaan myös vähävaraisten harrastusmahdollisuuksia. Alueen toimijoiden yhteistyötä tiivistämällä ja tehostamalla lisätään myös eri-ikäisten asukkaiden ja toimijoiden vuorovaikutusta ja mahdollistetaan aito yhteisöllinen toiminta."

NRO 9
As Oy Kurupolun hallitus, kortteli 91215 tontti 1

Tässä taloyhtiömme hallituksen kommentit.

1)
Toivomme, että kaavaa esitettäessä harkittaisiin vielä uudelleen myös 3-kerroksisten kerrostalojen tai jopa rivitalojen rakentamista 5-kerroksisten talojen sijaan. Kaavoitettava tontti sijaitsee Länsimäen ainoassa pelkästään pientalosta koostuvassa nurkkauksessa. Tähän maisemaan sopivat huonosti korkeat kerrostalot.

2)
Tietääksemme Länsimäen koulun lisäsiiven suunnittelussa ja toteutuksessa ei ole mitenkään varauduttu oppilasmäärien kasvuun. Myös tämän vuoksi kerrostalojen rakentamista alueelle kannattaisi harkita uudelleen.

3)
Jos kerrostaloja kuitenkin rakennetaan, toivomme, että ne sijoitellaan tontille niin, etteivät ne ole rivitaloyhtiömme Kurupolku 1:n tontin rajan tuntumassa. Osa taloyhtiömme asuntojen oleskelupihoista on kaavoitettavalle tontille päin. Jos kerrostaloja rakennetaan tonttirajan tuntumaan, kerrostalojen ylimmistä kerroksista on suora näkyvyys taloyhtiömme pihoille.

4)
Toivomme myös, että kaavassa kiinnitetään erityistä huomiota liikennejärjestelyihin niin, että alueen lasten koulutie säilyy turvallisena.

NRO 10
Osallinen , asukas

"Kaupungin kaavoitustavoitteen 25% lisäyksen vuoksi myös tämän kohteen kerrosalatavoitetta tulee nostaa 25%. Tonteille saisi vaikka 13 000 k-m², jolloin keskimääräinen tonttitehokkuus jää vielä alle e=0.70. Rakennusoikeusneliön arvo alueella on varovasti arvioiden noin 420 € / k-m², joten 2500 k-m² lisäys rakennusoikeuteen tuottaa miljoonan euron verran lisää tuottoa kaupungille.

Rakennusten sijoittelun kannalta on loogista, että korkeampi rakentaminen sijoittuu länsiosaan ja matalampi korkeammalle itäosalle, jonka vieressä on olemassa olevaa kaksikerroksista rakennuskantaa.

Pysäköintitonteille 91204 ja 91205 tulee osoittaa uusien tonttien pysäköintiä ja nykyisen katualueen pysäköintialueen voi osoittaa korttelille 91203 sekä suunnittelualueelle jätettävälle julkisten palvelujen tontille. Ilmaisten pysäköintipaikkojen tarjoaminen asukkaille ei ole kaupungille taloudellisesti perusteltua. Alueella pysäköintiin tulisi soveltaa kaupunkisuunnittelulautankunnan 9.12.2013 päättämää mitoitusohjetta 1 ap / 130 k-m², koska Mellunmäen metroasemalle on suoraan noin 800 metriä ja kävellen noin kilometri. Lisäksi aivan suunnittelualueen vieressä on vuonna 2015 aloittavan runkolinjan 562 pysäkit.

Ajatus sulkea kulkuyhteys Länsimäen koululle pohjoisenpuoleisen viheralueen

kautta on kannatettavaa liikenneturvallisuuden vuoksi, mutta tällöin uuden kadun turvallisuuteen ja riittäviin hidasteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota myös koulutontilla, koska ajoreitti kulkee läheltä koulun pääovea."

NRO 11
Länsimäen koulun vanhempainyhdistys ry ja rajakylän koulun vanhempainyhdistys ry

Me Länsimäen ja Rajakylän vanhemmat olemme huolestuneita alueen liikuntatilojen vähenemisestä, sekä kouluajalla että harrastetoiminnassa.

Viime vuonna Länsimäen koulussa oli käytössä kahden koulun liikuntasalit, koska molemmissa rakennuksissa oli omat salit: yläkoulussa oma ja alakoulussa oma.

Kun uusi alakoulu rakennettiin yläkoulun kylkeen, käyttöön jäi vain yksi liikuntasali. Sen laskettiin riittävän nykyisen oppilasmäärän käyttöön pakollisiin liikuntatunteihin. Koulussamme liikunta on myös valinnaisaineena ja sitä valitaan paljon, jolloin ollaan tultu tilanteeseen, että liikuntasalivuoroja ei riitä kaikille liikuntatunneille. Kuluvana lukuvuonna liikuntatunnit vietetään liikuntasalissa siten, että jokaisella luokalla on salivuoro joka toinen viikko. Se toinen viikko liikuntatunnit pidetään sään salliessa ulkona, mutta liikuntatunteja on jouduttu pitämään myös mm. käytävillä ja auditorion näyttämöllä.

Lisätilana käytetään Campon liikuntakeskusta. Käytännössä se palvelee lähinnä yläkoulun oppilaita, välimatkan vuoksi. Campo-tilan käytöstä koulu joutuu tietenkin maksamaan, joten hintakin rajoittaa käyttöä. Toinen tila, jota on käytetty, on entisen hammashoitolan tiloissa toimiva KUKU, josta löyty kuntosali. Tämäkin palvelee enemmän yläkoululaisia.

Tätä todellisuutta voidaan peilata opetussuunnitelmaan ja tavoitteisiin. Päästäänkö tällaisilla liikuntajärjestelyillä opetussuunnitelman tavoitteisiin. Tuskin päästään.

Mitkä ovat vaihtoehdot?
-enemmän rahaa Campon käyttöön. Mistä?
-rajoitetaan liikunnan valintaa. Ei kuulosta hyvältä.
-mitään kunnollista toista liikuntahallia alueelle tuskin tullaan saamaan, kun paikallisilla urheiluseuroilla ei ole rahaa ja kaupungin tukema halli rakennetaan Hakunilaan.

—> ehdotus ns. monitoimitila KUKUn tilalle. Monitoimitila suunniteltaisiin siten, että koulu voisi käyttää sitä liikuntatilana päivisin. Sitten iltaisin & viikonloppuisin tilaa voisivat käyttää alueen yhdistykset, urheiluseurat ja muut toimijat. Alueellamme toimii useita päiväkoteja, jotka hekin olisivat tilan potentiaalisia käyttäjiä.

Alueen sosioekonominen tilanne huomioon ottaen, olisi erittäin tärkeää saada alueella toimimaan paikallista liikunta- ja muuta harrastetoimintaa.
Liikunta on meitä kaikkia yhdistävä toiminta ja vaikuttaa syrjääntymisen ehkäisemiseen.

Koulun tontilla sijaitseva liikuntakenttä on toinen huolenaihe. Ehdotamme, että johonkin puolelle koulua jätetään tila reilun kokoiselle hiekkakentälle, pienen tekonurmen lisäksi. Pienille koululaisille kenttä koulun vieressä liikuntatunteja varten on erityisen tärkeä. Pienten koululaisten liikkuminen Rajakylän urheilupuistoon on hankalaa ja aikaa vievää. Hiekkakenttä koulun alueella toimii myös välituntisin pelialueena.

Tulevaisuuden näkökulmasta olisi tärkeää saada Rajakylän urheilukentän suunnitelmat toteutusvaiheeseen.
Haluammehan tukea lasten lähiliikuntamahdollisuuksia!

Tämän mielipiteen takana on kaksi paikallista vanhempainyhdistystä. Asia on puhututtanut kokouksissamme ja olemme yhdessä Länsimäen koulun rehtoreiden kanssa päätyneet ehdottamaan yllä selitettyä ratkaisua.

Toivomme tulevamme kuulluksi!

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalueelle on kaavoitettu uutta asuntorakentamista ja uusi pieni yleisten rakennusten korttelialue Länsimäen koulun ja Pallastunturintien väliselle alueelle. Muilta osin muutosalueen toiminnat säilyvät entisinä.

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialue (Y) muutetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) ja asuinrakennusten korttelialueeksi (A.)

Rakennusoikeutta AK- ja A-korttelialueille on osoitettu yhteensä 11 000 kerrosalaneliömetriä ja YL ja Y-korttelialueille 15 300 kerrosalaneliömetriä.

Asuinkerrostalojen korttelialueet ovat jatkumo eteläpuolen Suunnistajankujan kuusikerroksisille kerrostaloille. Näiden korkeampien Länsimäentien itäpuolta seuraavien kookkaampien rakennusten rivistö saa päätepisteensä Länsimäen koulun koulurakennukseen.

Muutosalueen matalampi asuntorakentaminen sijoittuu alueen itäosaan ja muistuttaa rakenteeltaan ja massoiltaan ympäristön kaksikerroksista rivitaloympäristöä.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueesta, jonka pinta-ala on 8,59 hehtaaria, noin 1,83 hehtaaria on muutettu asuntorakentamisen korttelialueiksi, joilla kerrosalaa on yhteensä 11 000 k-m².

Aluekohtainen asuntorakennusoikeusjakauman viitesuunnitelma:
Kortteli 91206 alue 1 lähimpänä Länsimäentietä 5 100 k-m² kolmessa rakennuksessa, noin 0,65 hehtaaria.
Kortteli 91206 alue 2 Vuontiskeron itäpuolella 2 800 k-m² kahdessa rakennuksessa, noin 0,49 hehtaaria.
Kortteli 91206 alue 3 Juoksuhaudanpuiston naapurissa 3 100 k-m² viidessä rakennuksessa, noin 0,69 hehtaaria.

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia palvelurakentamiseen tai sen mitoitukseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Kunnan tavoitteiden toteutuminen

Kunnan asettamat tavoitteet
Kunnan asettamat tavoitteet on toteutettu ja sopeutettu tämänhetkisen tarpeen mukaiseksi.

Asuntoalueiden toteuttamiseen vaikuttava ohjeistus tai päätös
Asemakaavan muutos mahdollistaa vuokra-asuntotuotannon rakentamisen Vantaalla.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet on toteutettu.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet
Asemakaavan laadulliset tavoitteet on toteutettu lukuun ottamatta kohtaa suurten yhtenäisten autopaikoitusalueiden välttämisen osalta. Muutosta laadittaessa on kuitenkin pidetty tärkeämpänä sijoittaa autopaikat lähimmäksi katua, jolloin näiden avulla voidaan vähentää liikennemelun aiheuttamaa ympäristöhäiriötä asumisen muilla toiminta-alueilla. Asemakaavaehdotus ei sinänsä määrää tarkkaa autopaikkojen sijaintia rakentamisalueella.

5.2.2 Osallisten tavoitteiden toteutuminen

Osalliset ovat esittäneet seuraavia tavoitteita:

1. Koulualueelle tulee jättää myös laajentamisvaraa.
2. Virkistysaluetta ei kaavamuutosalueella tule vähentää.
3. Koulutontille pohjoisesta tulevan ajoneuvoyhteyden risteyskohta kevyen liikenteen raittien kanssa on vaarallinen. Läpiajoliikenne koulutontin läpi tulee estää.
4. Pallastunturintien varren LP ja LPA–alueet tulee osoittaa asumisalueen käyttöön tai asumiseen.
5. Muutosalueelle tulee osoittaa vain omistus- tai osaomistusasuntoja.
6. Alueen itäosaan tulee osoittaa vain matalaa rakentamista.
7. Kerrostalot on osoitettava Länsimäentien puoleiseen osaan muutosalueesta.
8. Koulun uusi pikkutekonurmikenttä on aidattava.
9. Jätettävä kasvustoa asutuksen ja koulualueen väliin.
10. Ei koulun huoltoajoa ja autoliikennettä Linnoittajanpolulle.
11. Alueelle tarvitaan lähipalvelujen monitoimitila.
12. Asuntorakennusoikeutta tulee osoittaa noin 11 000—13 000 k-m², joka hyvin mahtuu muutosalueelle.
13. Pysäköinti tulee toteuttaa nimeämättömien autopaikkojen ja yhteiskäytön periaatetta noudattaen.
14. Asuinalueen pysäköintiin tulee soveltaa pysäköintinormia 1 ap/130 k-m² Vantaan kaupungin määräaikaisen kokeilun mukaisesti.
15. Alueen KUKU -toiminnan malli tulee vakinaistaa sekä osoittaa toiminnalle ja vastaavan toiminnan jatkajille vakituiset tilat ja tilavaraus alueelta.
16. Alueelle tulee rakentaa myös III-kerroksisia asuinrakennuksia.

Osallisten tavoitekohdat 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, ½9 (virkistysalue jää ennalleen, koulutontti, joka nyt kasvaa puustoa voidaan rakentaa), 10, 11, ≈12 (11 000 toteutuu), ≈14 ja 15 ovat toteutuneet lautakunnalle esitettävässä asemakaavaehdotuksessa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



KUVA 6 Asuntokortteleiden rakentamisehdotus

Asuinkerrostalojen korttelialue AK korttelissa 91206

Alueille on suunniteltu yhteensä viisi viisikerroksista asuinkerrostaloa. Näistä kolme sijoittuu Vuontiskeron länsipuolelle ja kaksi kadun itäpuolelle.

Pääosa asuinrakennusten parvekkeista ja terasseista on mahdollista suunnata etelään, länteen tai lounaaseen.

Asuinrakennusten seinät tulee olla poltettua tiiltä, rapattuja tai väribetonista. Seinän päävärin lisäksi julkisivuissa on käytettävä tehostevärejä ja tehostemateriaaleja. Tehosteet on sovitettava päävääriin ja ne saavat olla värikkäitä.

Rakennusoikeutta on yhteensä 7 900 k-m² (noin 116 – 127 asuntoa), joka on jaettavissa useammalle tontille.

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä ja niiden viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Leikki- ja oleskelualueita on suojattava ja elävöitettävä istutuksin. Lisäksi alueet tulee sijoittaa pienilmaston kannalta suojaisasti. Niiden yhteyteen voi rakentaa loivasti kaltevia tai tasakattoisia oleskelukatoksia ja pergoloita.

Asuinrakennusten korttelialue A korttelissa 91206

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin peittomaalattua puuta. Rakennusten, rakennelmien ja puuaitojen värien tulee olla sävyiltään puhtaita, kirkkaita ja täyteläisiä. Määräyksillä on tavoiteltu ympäristöä, jossa puurakentaminen ja puujulkisivut olisivat vallitseva vaikutelma. Tämä tontti saa selkeästi erottua muusta ympäröivästä alueesta iloisen värisenä ja itsellisenä kokonaisuutena.

Alue sijoittuu Juoksuhaudanpuiston länsipuolelle, nykyisen rivitaloalueen naapurustoon. Siksi on ollut perusteltua käyttää tällä korttelialueella asuinrakennusten kerroslukuna samaa II kerrosta kuin ”vanhan” Länsimäen pientaloalueella.

Korttelialueen osa esitetään rakennettaviksi kaksikerroksisilla asuinrakennuksilla. Kaava määrää, miten monta erillistä asuinrakennusta rakennusalalle on vähintään rakennettava. Asunnot rakennuksiin voi sijoittaa vapaasti.

Rakennusoikeutta on yhteensä 3 100 k-m² (noin 45 – 50 asuntoa).

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä ja niiden viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Leikki- ja oleskelualueita on suojattava ja elävöitettävä istutuksin. Lisäksi alueet tulee sijoittaa pienilmaston kannalta suojaisasti. Niiden yhteyteen voi rakentaa loivasti kaltevia tai tasakattoisia oleskelukatoksia ja pergoloita.

Auton säilytyspaikat

Autopaikat sijoittuvat pääasiassa keskitetysti. Poikkeuksia saattaa esiintyä asuinrakennusten korttelialueella (A), riippuen alueen rakentamisratkaisuista.

Autopaikkojen korttelialue (LPA) tontti 2 korttelissa 91204 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK). Alueelle mahtuu noin 38 autopaikkaa, joka vastaa kahden kerrostalon autopaikkatarvetta.

Autopaikkamitoituksessa on käytetty Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 hyväksymää mitoitusohjetta täydennysrakennusalueilla, jotka sijaitsevat joukkoliikenteen suhteen edullisesti. Muutosalue kuuluu tämän määräaikaisen kokeilun piiriin.

Asuinkortteleiden maisemasuunnitelma

Asemakaavamuutosehdotuksen laadinnan yhteydessä on tarkasteltu suunnittelualueen nykyistä maisemarakennetta ja sen antamia lähtökohtia suunnittelulle. Tavoitteena on ollut ottaa huomioon maiseman kannalta tärkeät seikat sekä luoda koko alueesta kaupunkikuvallisesti yhtenäinen.

Suunnittelualueesta on pyritty luomaan yleisilmeeltään vehreän luonnonmukainen, joka toteutuu istutettavan kasvillisuuden sekä säilytettävän puuston, kujanteiden, puurivien ja mäntyjen avulla. Pihat voidaan istuttaa kasvillisuudeltaan ja toiminnallisuudeltaan monipuolisiksi oleskelu- ja leikkimisympäristöiksi.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue YL korttelissa 91206, tontti 2

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, jolla sijaitsee Länsimäen yhtenäiskoulu. Vanhin osa on vuodelta 1989. Lisärakennus valmistui ja otettiin käyttöön syksyllä 2014. Rakennusoikeus on 14 000 k-m² ja kerrosluku III. Alue on kooltaan 2,57 hehtaaria ja koulun autopaikat sijaitsevat koulurakennuksen länsipuolella. Autopaikkojen ja Länsimäentien välissä sijaitsee osa Juoksuhaudanpuiston virkistysaluetta ja 110 kV:n voimalinja.

Kaavatyön aikana ovat Länsimäen koulun johto, Länsimäen ja Rajakylän vanhempainyhdistykset sekä Vantaan kaupungin sivistystoimen suunnittelijat esittänet, ettei koulurakennuksen itäpuolista koulutontin aluetta kavenneta, koska koulualuetta tulee jättää myös tulevia tarpeita varten.

Koulurakennusta käyttävät myös alueella toimivat eri harrastustoiminnat sekä muu kokoontumistiloja tarvitseva toiminta. Koulurakennuksen itäpuolella on pieni tekonurmikenttä koulun nuorimpia varten.

Koulutontin luoteisnurkasta on suora kevyen liikenteen eritasoyhteys Länsimäentien yli kadun toisella puolella olevalle Rajakylän liikuntapuiston alueelle, joka on myös koulun käytössä.

Koulutontti on mitoitettu niin, että tarvittaessa koulurakennusta voidaan laajentaa tai rakentaa alueelle lisärakennus.

Yleisten rakennusten korttelialue Y kortteleissa 91206, tontti 3

Kaupunginosien paikallisten julkisten lähipalvelujen osalta suuntauksena on, ettei rakennusten korttelialueiden käyttötarkoitusta määritellä tarkkaan, jolloin alueelle tarpeen ja kulloisenkin rahatilanteen mukaan voidaan toteuttaa paras paikallinen palvelu asukkaille.
Esitetyllä kaavamerkinnällä ”yleisten rakennusten korttelialue Y” tämä päämäärä toteutuu.

Y-alueelle on merkitty 1300 k-m²:n kerrosala. Tämän puitteissa alueelle on mahdollista muiden toimintojen lisäksi rakentaa pieni liikuntahalli. Alue on kooltaan noin 0,30 hehtaaria.

Yleisten rakennusten korttelialueella Y toimii entisessä hammashoitolassa kulttuurikuntola KU-KU. Toiminnan on toivottu jatkuvan, kunnes alueen suhteen tulee vireille uusia suunnitelmia vastaavan toiminnan jatkamiselle.

Korttelin 91206 Y-korttelialueenosan autopaikat on osoitettu Pallastunturintien katualueella toimineelle yleiselle paikoitusalueelle, josta on tullut osa korttelialuetta 91205. Autoja tälle alueelle mahtuu noin 18 kappaletta. Lisäksi korttelille 91206 on osoitettu määrittelemätön määrä autopaikkoja nykyisen AP-korttelin 91205 tontilta 1. Myös Y-korttelialueelle voidaan osoittaa jokunen autopaikka, jos niin halutaan.

Pallastunturintien katualueella oleva autopaikoitusalue

Pallastunturintien katualueella oleva pysäköintialue LPA tontti 2 korttelissa 91205 on osoitettu viereisen yleisten rakennusten korttelialueen Y käyttöön. Paikoitusalueen pohjoisreunaan on osoitettu nykyinen puuistutusrivi. Alueelle mahtuu 18 henkilöautoa.

Esteettömyys

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hyväksyttävä ympäristön esteettömyystarkastelu. Esteettömyystarkastelussa tulee tarkastella esteettömyyttä näkö-, kuulo-, liikunta-, allergia- ja kognitiiviset ongelmat aistien kannalta.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet

Puisto VP

Juoksuhaudanpuisto
Kaava-alueella on yksi yhtenäinen puistoalue, kooltaan n. 3,17 hehtaaria, joka jo nykyisin toimii rakennettuna puistoalueena tai sen osana olematta sitä asemakaavoissa kaikilta osin virallisesti. Puisto kiertää koulutontin sen länsi-, itä- ja pohjoispuolelta.

Juoksuhaudanpuistoa tarkemmin suunniteltaessa ja toteutettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen rajoittuvien kortteleiden välisten raja-alueiden suunnitteluun, jotta raja-alueista tulee kaupunkitilan toiminnallisia osia.

Korttelin 91215 eteläosan kohdalla virkistysaluetta on levennetty noin 5—6 metriä korttelin 91206 puolelle.

Korttelien 91231 ja 91232 ja koulutontin välistä virkistysaluetta on itäosastaan hieman levennettykoulutontin puolelle, jotta virkistysalueesta on tullut tasalevyinen. Sille saadaan näin talvisin rinnan mahtumaan sekä kevyen liikenteen raitti ja että latu/luistelulatu.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Vartiotien eteläpäästä lähtevä yleiskaavan mukaisen lännestä itään kulkevan pääulkoilureitin kanssa risteävä puistoalueella sijaitseva ajoneuvoajoyhteys korttelin 91231 länsipuolella on esitetty poistettavaksi asemakaavamuutoksen yhteydessä. Kaikki koululle johtava liikenne on osoitettu rakennettavan Vuontiskero kadun kautta. Tämä on myös ollut koulun toivomus.

Liikennealueet

Liikennejärjestelyt

Liikenneyksikkö on laatinut koululle Pallastunturintiltä erkanevan uuden kadun yleissuunnitelman ja suunnitellut uuden tonttikatu Vuontiskeron poikkileikkauksen (KUVA 7).

Liikennetarkastelun yhteydessä on myös esitetty parannuksia liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen Länsimäen koululle.

Vuontiskero kadun istutukset
Vuontiskero katualueen paikalla on jo nyt ajoyhteys Länsimäen koululle. Ajoradan ja sen länsipuolella olevan sorakentän välissä kasvaa mustamarjaorapihlajapuita, joiden säilyttämistä katualueella on kaavatyön kuluessa selvitetty. Puiden tarkat sijaintipaikat on loppuvuodesta 2014 kartoitettu. Puut istuvat hyvin maisemaan, ovat sopivan kokoisia ja hyväkuntoisia.

Puiden säilyttämisen edellytyksenä on, ettei maanpinnan korkoa, mikäli puu sijaitsee suunnilleen katuluiskan puolivälissä, nosteta enempää kuin 30 cm. Mikäli maanpinnan korkoa nostetaan enemmän, on kaavatyöryhmässä sovittu, että paikalle tulee mustamarjaorapihlajien tilalle istuttaa suunnilleen vastaavan kokoisia, vastaavalla paikalla toimeen tulevia uusia puita.

Hulevesien valumisen onnistuminen edellyttää Vuontiskero kadun pohjoispään maanpinnan koron nostamista jonkin verran. Sama koskee Vuontiskeron länsipuolisen korttelialueen pohjoisosaa.

Valaistus Vuontiskerolla

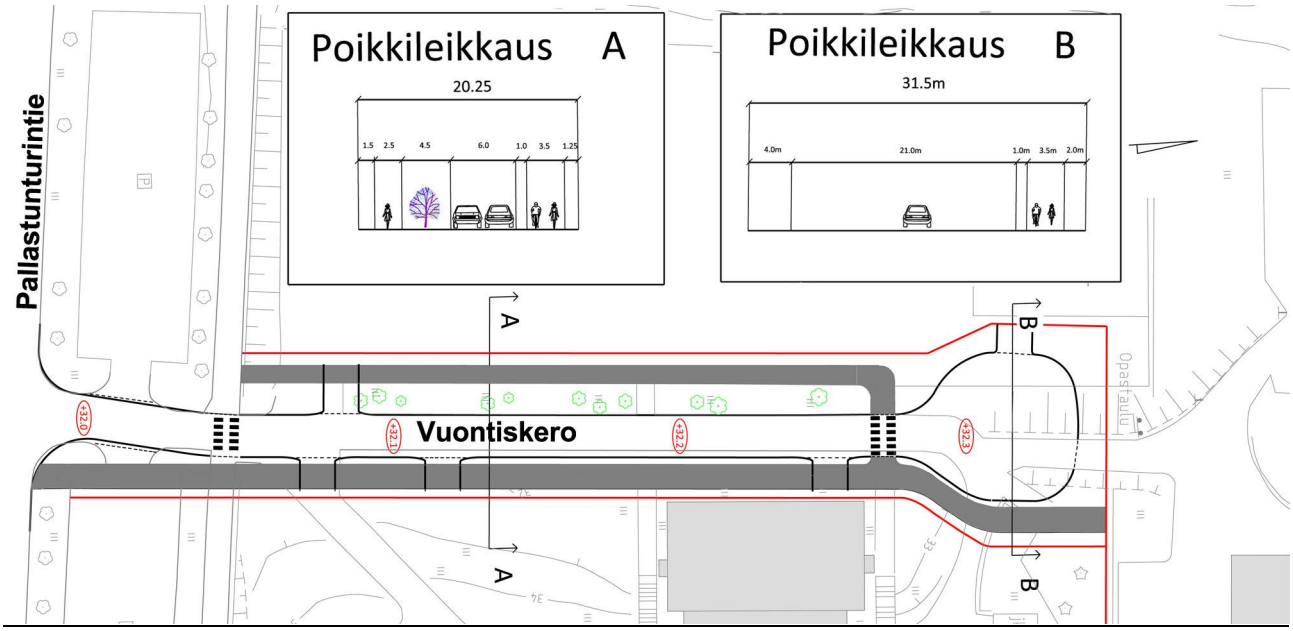
Suunnitellusta Vuontiskero tonttikadusta muodostuu keskeinen kulkuyhteys ja maisema-aihe koululle ja uusille asuinalueille. Kadun valaistuksen toteuttaminen on haaste ja siihen tulee sen vuoksi paneutua. Puolihämärän valaistuksen tilalle tulee suunnitella ja toteuttaa aisteille mielenkiintoinen, houkutteleva sekä pienellekin liikkujalle turvallisesti valaistu ympäristö.

Ajoneuvoliikenteen verkko
Asemakaavaan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ajoneuvoliikenteen verkkoon.

Kevyen liikenteen verkko
Kevyenliikenteen pääverkko säilyy nykyisellään. Muutosalueella on erittäin hyvä kevyenliikenteen verkosto, joka toimii asukkaiden ja työntekijöiden terveys- ja arkiliikuntaympäristönä sekä osana koululaisten koulutietä.

Joukkoliikenne
Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen verkkoon.

Pysäköinti
Pysäköinti järjestetään tonttikohtaisesti.



KUVA 7 Vuontiskero kadun yleissuunnitelma

Liikennemelu

Sallituista melutasoista ulko-oleskelutiloissa on annettu asemakaavamääräykset. Myös asuntojen rakenteiden ääneneristävyydestä on määrätty asemakaavamääräyksellä.

Pikaraitiotievaraus

Länsimäentien länsireunaan on ylempiasteisissa kaavoissa osoitettu varaus pikaraitiotielle. Ajallisesti tarkempaa suunnitelmaa tästä ei vielä ole olemassa.

Erityisalueet

Vaara-alueet

Muutosalueen länsilaidassa pääosin virkistysalueen läpi kulkee etelä-pohjoissuuntaisia 110 kV:n voimajohtoja, joista vastaa Helen sähköverkko Oy (HSV). Voimajohtoalue on merkitty asemakaavan muutokseen vaara-alueeksi (va). Vaara-alueen rakennusrajoitusalue on 25 metriä johdon keskilinjasta.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-aluetta varten tarvitaan uusi 110 mm vesijohto Pallastunturintieltä alueelle rakentuvan uuden kadun Vuontiskeron alle noin 130 metrin matkalle. Lisäksi Vuontiskerolta tarvitaan uusi 63 mm vesijohto kaava-alueen itäosan tonteille noin 70 metrin matkalle.

Jätevesiviemäröinti

Uudet 200 mm jätevesiviemärit tulee Pallastunturintielle, Vuontiskeron alle sekä kaava-alueen itäosan tonteille. Viemäri liitetään kaava-alueen kaakkoiskulmalla olevaan jätevesiviemäriin.

Hulevesiviemäröinti

Vuontiskeron alle sekä siitä kaava-alueen itäosan asuinalueelle menevälle kujalle tarvitaan uudet 315 mm hulevesiviemärit. Pohjoisemman koulurakennuksen hulevesiviemäri liitetään uuteen Vuontiskeron hulevesiviemäriin. Lisäksi Pallastunturintien alle uuden jätevesiviemärin rinnalle tarvitaan uusi hulevesiputki toimimaan tulvareittinä.

Energiahuolto

Tontit on liitettävissä energiahuollon piiriin. Alue on kaukolämpöverkon piirissä.

Jätteiden keräys

Jätehuolto

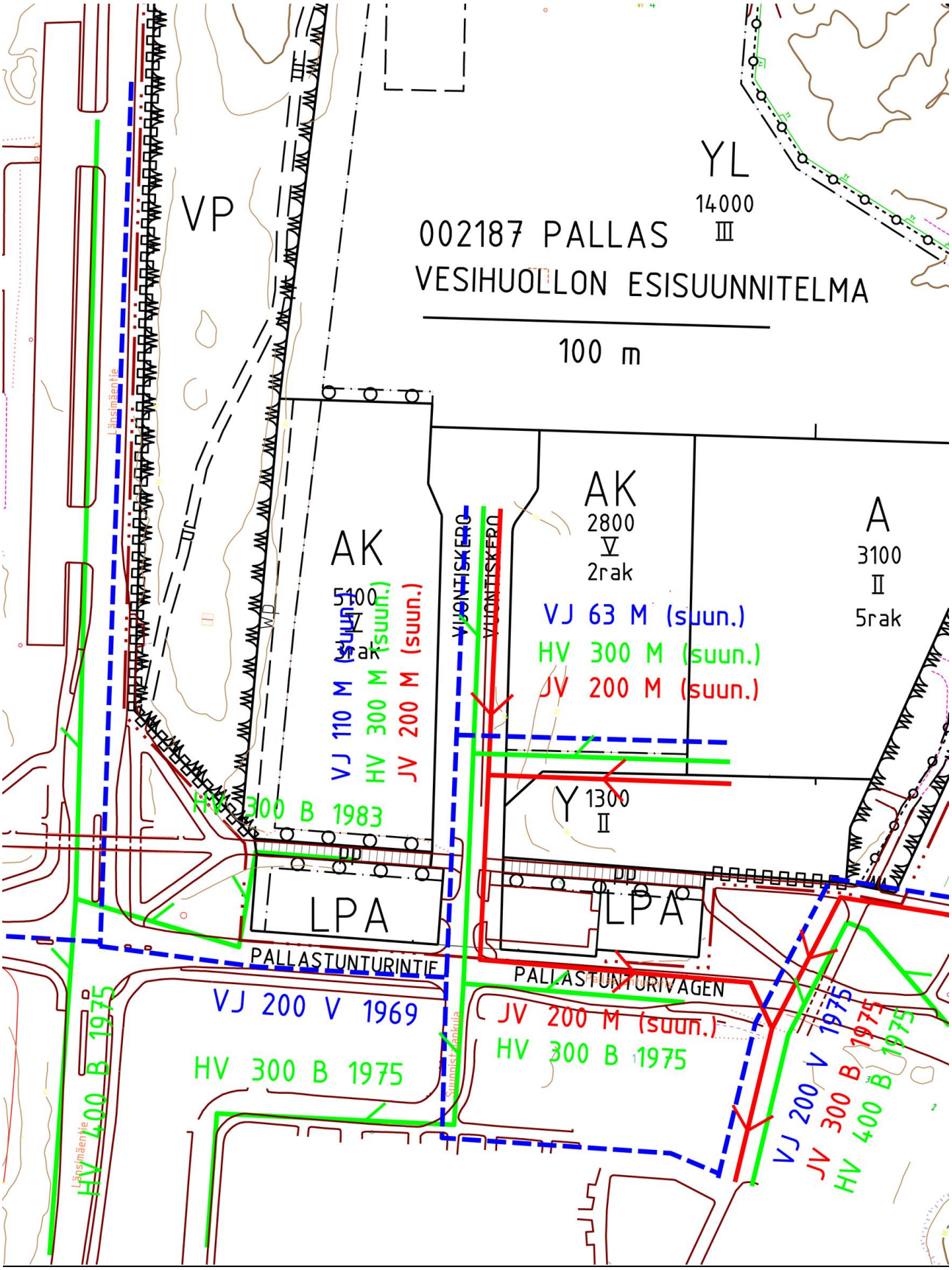
Jätteiden käsittely, lajittelu ja jätetilojen suunnittelu tulee tonteilla järjestää YTV:n jätehuoltonormien mukaisesti.

Vesistöt ja vesitalous

Hulevedet

Vantaan hulevesiohjelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 11.05.2009.
Hulevesiohjelmassa esitettyjä periaatteita tulee noudattaa asemakaavan muutosalueella.

Asemakaavan muutoksen määräyksissä on annettu seuraava määräys hulevesien ohjauksesta: "Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle. Pohjavesialueella maahan saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma".



KUVA 8 Vesihuoltokartta

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaihtoehtojen laatiminen

Nykytilanteen lisäksi on laadittu yksi päävaihtoehto, viitesuunnitelma SK5 25.02.2015.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan valmistelun osana laaditaan tai käytetään aikaisemmin tehtyjä selvityksiä seuraavien arvioitavien merkittävien välittömien ja välillisten vaikutusten perustaksi:

1.
Selvitetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaiset vaikutukset ihmisen elinoloihin ja ympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön sekä rakennettuun ympäristöön.

2.
Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan selvitetään tarpeellisessa määrin suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

3.
Arvioidaan, miten lisärakentaminen vaikuttaa hulevesien käyttäytymiseen alueella.

Arviointimenetelmien määrittely

Asemakaavatyössä käytettävät arviointitavat perustuvat eri henkilöiden kokemukseen ja havaintoihin, nykytilasta saatuun tietoon, yleisesti hyväksyttyihin arvoihin, laskennallisiin menetelmiin, asiantuntija-arvioihin, osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella tunnistettuihin vaikutuksiin, osallisilta saatuun palautteeseen, vaikutusten rajaukseen ja arvottamiseen sekä hyvän ympäristön tarkastuslistoihin (esim. ekologinen lista).

Koska useita vaikutuksia on mahdoton mitata yhteismitallisesti, keskeiseksi muodostuu vaihtoehtojen välisen eron löytäminen (tunnistaminen).

Eri arviointitunnusmerkkejä käyttäen arvioidaan ympäristövaikutusten merkittävyys ja muutoksen suuruus sekä odotettavissa oleva vaikutus.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueelle muuttaa noin 230 uutta asukasta, mikäli asumisväljyytenä käytetään 48 k-m² /asukas.
(Vastaava asukasmäärä asumisväljyydellä 40 k-m² /asukas on 275 asukasta).

Yhdyskuntarakenne

Olemassa oleva yhdyskuntarakenne pysyy muuttumattomana. Muutosalue on jo nyt osa rakennettua Länsimäen kaupunginosan asunto- ja työpaikka-aluetta.

Kaupunkikuva

Asemakaavan muutosalueen näkyvä kaupunkikuva muuttuu vain Länsimäentien ja Pallastunturintien risteysalueesta koilliseen, jossa se sitten muuttuukin oleellisesti alueen rakentamisen myötä. Alueelle on voimassa olevassa asemakaavassakin esitetty paljon rakentamista, mutta koska suunnitelma ei koskaan täysin ole toteutunut, muutos tapahtuu vasta nyt asuntorakentamisen myötä.

Palvelut

Rakennetun ympäristön palvelurakenteessa ei ole odotettavissa huononnuksia.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutos tukee Länsimäen kehittämistä työpaikka- ja palvelualueena tarjoamalla lisää asuntoja potentiaalisille työtekijöille ja asiakkaita palvelujen tarjoajille.

Virkistys

Rakennetussa ympäristössä kaupunkiluontoalueille jää edelleen selkeitä alueita, joille voidaan luoda asukkaille merkityksellisiä, luonnon kasvuun ja rakentamiseen perustuvia monimuotoisia kaupunkitiloja.

Rajakylän perhe- ja liikuntapuisto säilyy alueen naapurissa ja tarjoaa tulevaisuudessa lisää urheilu-, liikunta- sekä oleskelua palvelevia paikkoja. Puisto on jo vuosikymmenien aikana vakiintunut alueelle.

Länsimäen koulun osalta puiston kehittäminen lisää monipuolisen koululiikunnan lisätarjontaa.

Liikenne

Asemakaavan muutoksella ei liikenteen osalta ole odotettavissa huononnuksia.

Tekninen huolto

<u>Vesihuolto</u>
Uuden vesihuollon rakentaminen kohdistuu uudisrakentamisalueille ja katualueille, eikä näin ollen juurikaan vaikuta jo rakennettuun ympäristöön.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavan muutoksella ei annettuja asemakaavamääräyksiä noudatettaessa ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön, maa- ja kallioperään eikä ilmaan tai ilmastoon.

<u>Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY) ja Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittämät ilmanlaatuvyöhykkeet</u>
HSY:n ja THL:n määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Ilmanlaatuvyöhykkeiden tavoitteena on taata terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
Ilmanlaatuvyöhykkeiden suositusetäisyys mitataan metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivulle tai oleskelualueiden reunaan. Liikennemääränä käytetään ennustetta kyseisen kadun liikennemäärästä.

Asuinrakennukset
Länsimäentien puolelle esitettyjen asuinrakennusten osalta HSY:n ja THL:n määrittämä ilmanlaatuvyöhykkeen suositusetäisyys 40 metriä 20 000 auton liikennemäärällä täyttyy koko korttelirajan osalta. Etäisyys mitataan metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivulle tai oleskelualueiden reunaan.

Koulurakennus
Länsimäen koulu on luokituksen mukaan niin sanottu ”herkkä kohde”. Ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys Länsimäentien ajoradan reunaan on 40 metriä ja suositusetäisyys 80 metriä. Nykyinen koulurakennus laajennuksineen on 85 metrin päässä lähimmästä ajoradasta ja koulualueen lähin rakentamismahdollisuus voimalinjan vaara-alueen vuoksi on 55 metriä ajoradan reunasta, joten HSY:n ja THL:n määrittämä ilmanlaatuvyöhykkeen suositusetäisyys täyttyy.

Onnettomuus- ja häiriötilanteet

Porvoonväylän pohjoispuolella toimii teollisuusyrityksiä, joiden toiminnasta suuronnettomuus- ja häiriötilanteissa, esim. tulipalon yhteydessä, ei asemakaavan muutosalueelle pitäisi levitä ihmisiä altistavia myrkyllisiä ja ympäristölle vaarallisia kemikaaleja.

Porvoonväylällä mahdollisesti liikkuvat, ympäristölle vaaralliset kemikaalikuljetukset ovat vaikeammin ennakoitavissa. Näitä kuljetuksia säätelevät niitä koskevat lait ja asetukset.

Sosiaalinen ympäristö

Sosiaalisessa ympäristössä ei laajemmin tarkasteltuna ole odotettavissa oleellisia muutoksia. Paikallisesti uudet asukkaat voivat olla sekä ilo että harmi riippuen siitä miten nykyiset asukkaat ovat purettavan Pallas- koulun alueita aiemmin käyttäneet. Onko alue aiemmin toiminut sosiaalisten suhteiden ylläpitäjänä ja luojana tai onko se käytännössä ollut merkityksetön (asukas ei ole niitä ollenkaan käyttänyt).

Uusien asuinkortteleiden asukkaat, liikenne tai muukaan ominaisuus tuskin haittaa tai muuttaa lähiympäristön ihmisten terveyttä, ihmissuhteita ja elinoloja huonompaan suuntaan.

Sosiotooppi
Asemakaavamuutosalueen rakentamattomat alueet ovat sosiotoopiltaan toimineet leikki- ja liikunta-alueena sekä kaupunkimetsänä.

Esteettömyys

Rakennushankkeiden esteettömyystarkastelu tapahtuu rakennusluvan yhteydessä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Muutoshankkeella ei ole vaikutuksia maisemarakenteeseen. Paikallisesti maisemakuva muuttuu asuinkortteleiden rakentamisen myötä.

Luonnon monimuotoisuus

Asemakaavan muutoksella ei ole mainittavimpia vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Luonnonolot

Kasvillisuus
Asemakaavan muutosalueella ei ole havaintoja suojeltavista tai silmälläpidettävistä kasveista.

Eläimistö
Asemakaavan muutosalueella ei ole havaintoja suojeltavista tai silmälläpidettävistä eläimistä.

Luonnonsuojelu

Asemakaavamuutokseen ei liity luonnonsuojelullisia näkökohtia.

Pienilmasto

Esitetty uusi asuntorakentaminen sijoittuu pienilmastollisesti suotuisaan ympäristöön.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet
Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään imeytettäessä puhtaita hulevesiä maaperään hulevesimääräyksen mukaisesti. Asuminen ei ole pohjaveden kannalta riskitoimintaa.

Hulevedet
Noudattamalla annettuja huleveden käsittelyä koskevia asemakaavamääräyksiä ja toimimalla hulevesiselvityksen ohjeistuksen mukaisesti hulevesien vaikutukset luontoon ja luonnonympä-

ristöön ovat myönteisiä. Edelleen tulvavesien oletetaan esitettyä reittiä pitkin ohjautuvan eteenpäin vahingoittaen luontoa ja luonnonympäristöä mahdollisimman vähän.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Melulle herkkiä toimintoja alueella ovat koulu ja asunnot. Hyväksytyistä melutasoista parvekkeilla ja piha-alueilla sekä rakennusten ääneneristävyydestä on annettu tarvittavat kaavamääräykset.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavatyössä on käytetty tavanomaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

5.7 Nimistö

Vantaan nimistöryhmä on 10.11.2014 hyväksynyt Pallastunturintieltä koulun suuntaan lähtevän uuden kadun nimeksi Vuontiskero—Vuontiskero.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan selostukseen on liitetty rakentamisehdotus ja ilmakuva. Niiden tarkoituksena on toimia arviointiperusteena sekä näyttää, miten alueen voi rakentaa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ajoitus

Asemakaavamuutos nro 002187 on maankäyttötoimen kaupunkisuunnittelun työohjelmassa vuodelle 2015. Asemakaavaehdotuksen arvioitu ensimmäinen kaupunkisuunnittelulautakuntakäsittely on keväällä 2015. Ehdotus asetetaan nähtäville 30:n vuorokauden ajaksi (MRA 27 §).

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan asukkaiden antaman palautteen pohjalta.

6.4 Asemakaavoituskustannukset

Vantaan kaupunki perii kaavoitustyöstä korvauksen (MRL § 59). Korvaus määräytyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.12.2011 § 19 tekemän päätöksen mukaisesti. Perittäviä korvausluokkia on viisi ja ne määräytyvät asemakaavan tai asemakaavamuutoksen työn laajuudesta.

Vantaalla 18. päivänä toukokuuta 2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaavoitus ja maankäyttö
Kaupunkisuunnittelu

Vesa Karisalo
Aluearkkitehti, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

KUVA 9 Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta (seuraava sivu).


ILMAKUVA
0
50
100m

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	07.05.2015
Kaavan nimi	002187 Länsimäki 91 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.06.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002187
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,5912	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	8,5912

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

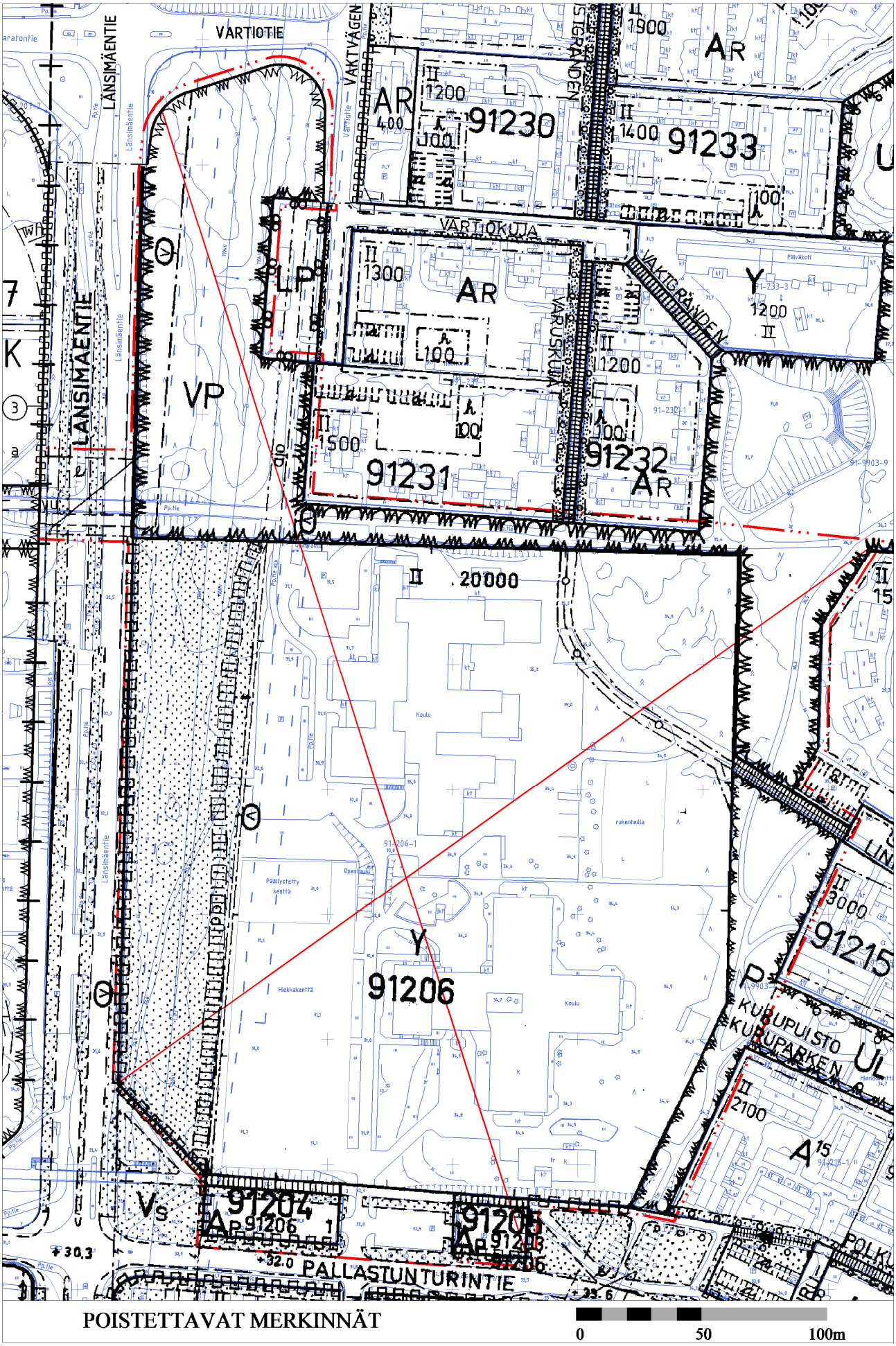
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**8,5912**	**100,0**	**26300**	**0,31**	**0,0000**	**6300**
A yhteensä	1,8286	21,3	11000	0,60	1,8286	11000
P yhteensä						
Y yhteensä	2,8615	33,3	15300	0,53	-3,1804	-4700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,1682	36,9	0		1,1001	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7329	8,5	0		0,2517	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

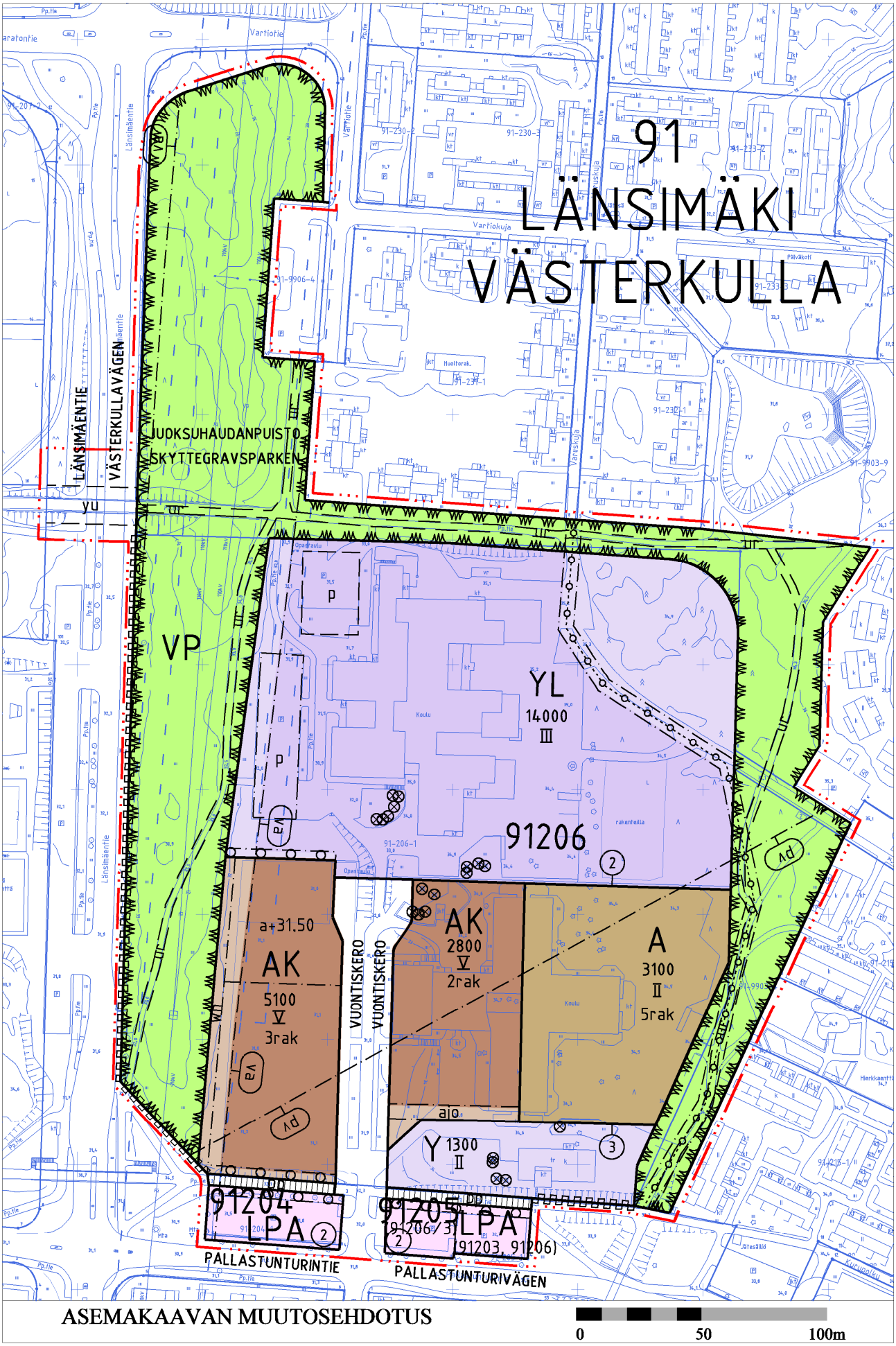
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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	**8,5912**	**100,0**	**26300**	**0,31**	**0,0000**	**6300**
A yhteensä	1,8286	21,3	11000	0,60	1,8286	11000
A	0,6910	37,8	3100	0,45	0,6910	3100
AK	1,1376	62,2	7900	0,69	1,1376	7900
P yhteensä						
Y yhteensä	2,8615	33,3	15300	0,53	-3,1804	-4700
Y	0,2962	10,4	1300	0,44	-5,7457	-18700
YL	2,5653	89,6	14000	0,55	2,5653	14000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,1682	36,9	0		1,1001	0
VP	3,1682	100,0	0		1,1001	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7329	8,5	0		0,2517	0
Kadut	0,4442	60,6	0		0,2024	0
Kev.liik.kadut	0,0491	6,7	0		-0,0233	0
LPA	0,2396	32,7	0		0,0726	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


VARTIOTIE
LÄNSIMÄENTIE
VAKTVÄGEN
VARTIOKUJA
VAKTGRÄNDEN
VARUSKUJA
LÄNSIMÄENTIE
VP
LP
AR
Y
Vs
II 1900
II 1200
AR 400
100
91230
II 1400
91233
II 1300
II 1200
II 1500
91231
91232
II 20000
91206
II 3000
91215
KUKUPUISTO
KUKUPARKEN
II 2100
A 15
91204
AP 91206 1
91205
AP 91206
+30.3
+32.0
PALLASTUNTURINTIE
+33.6
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m


91
LÄNSIMÄKI
VÄSTERKULLA
LÄNSIMÄENTIE
VÄSTERKULLAVÄGEN
JUOKSUHAUDANPUISTO
SKYTTEGRAVSPARKEN
yu
VP
YL
14000
III
91206
AK
5100
V
3rak
a+31.50
AK
2800
V
2rak
A
3100
II
5rak
VUONTISKERO
VUONTISKERO
ajo
Y 1300
II
91204
LPA
91205
LPA
(91203, 91206)
PALLASTUNTURINTIE
PALLASTUNTURIVÄGEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002187	18.5.2015	681506

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 91

LÄNSIMÄKI

Asemakaavan muutos
Korttelit 91204, 91205 ja 91206
sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako
Osat kortteleista 91204- 91205.

Tonttijaon muutos
Osat kortteleista 91204 ja 91206.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 91

VÄSTERKULLA

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 91204, 91205 och 91206
samt gatu- och rekreationsområdena.

Tomtindelning
Delar av kvarteren 91204- 91205.

Ändring av tomtindelningen
Delar av kvarteren 91204 och 91206.

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.
	AK- alueita korttelissa 91206 koskevia määräyksiä:	**Bestämmelser som gäller AK- områden i kvarter 91206:**
	Asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.	I en bostadsbyggnads samtliga våningsplan och i ekonomibyggnaderna får, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, dessutom utanför bostaden byggas förråd, servicerum, hobby-, klubb-, tvätt- och bastuutrymmen, skyddsrum, tekniska utrymmen och andra utrymmen som betjänar boendet, motsvarande sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt.
	Saunoja ja teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.	Bastur och tekniska utrymmen får byggas utan att det som bestäms om högsta tillåtna våningstal utgör något hinder.
	Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 12 m² suuruisen lasikuistin, kasvi- /viherhuoneen tai muun vastaavan puolilämpimän tilan.	Per bostad får utöver byggrätten byggas en högst 12 m² stor glasveranda, växthus/ vinterträdgård eller annat motsvarande halvvarmt utrymme.
	Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.	Den del av trapphusen som överstiger 15 m²-vy får byggas utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen.
	Yksikerroksiset talousrakennukset saa sijoittaa rakennusoikeuden estämättä.	Ekonomibyggnader i ett plan får placeras oberoende av byggrätten.
	Tontin raja-alueelle rakennettava palomuuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.	Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.
	Arkkitehtuuri Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta.	**Arkitekturen** Arkitekturen ska vara högklassig.
	Samalla tontilla olevilla asuinrakennuksilla on oltava sama kattomateriaali ja kattokulma, kaltevuus 1:3 - 1:5. Harja- tai pulpettikatot ovat sallittuja. Katemateriaalit on valittava niin, että ettei niistä irtoa metalleja tai haitta-aineita, jolloin kattojen hulevedet ovat imeytettävissä.	Bostadsbyggnader som ligger på samma tomt ska ha samma takmaterial och takvinkel, lutning 1:3-1:5. Sadel- eller pulpettak är tillåtna. Takmaterialen ska väljas så att de inte avger metaller eller skadliga ämnen, varvid regnvattnet från taken kan tas upp i marken.
	Katon on oltava värityksel tään tumma. Autokatoksissa, erillisissä piha- ja varastorakennuksissa sekä jätekatoksissa katto voi olla myös viherkatto ja kattokulma asuinrakennuksia loivempi.	Taket ska ha en mörk färgsättning. Taken på carportar, separata gårds- och förrådsbyggnader och avfallsskjul kan också utgöras av gröntak och takvinkeln vara mera flack än på bostadsbyggnaderna.
	Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.	Fasaden i markplanet får inte ge ett slutet intryck.
	Elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtonisin keinoin.	Elementfogarna måste döljas med arkitektoniska medel.
	Rakennusten julkisivuissa ja aidoissa tulee käyttää korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistää elävästi eri materiaaleja. Sisääntulo-osan tulee erottua selvästi.	Högklassiga material ska användas i byggnadernas fasader och staketen och olika material ska kombineras på ett levande sätt. Entrédelen måste urskiljas klart och tydligt.
	Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin.	Bostäderna kan sammanbindas med lätta konstruktioner.
	Kerrostalokortteleiden toisiinsa rajautuvia tontteja ei saa erottaa aidoin.	I kvarteren med flervåningshus får angränsande tomter inte separeras med staket.
	Rakennuksen katutasossa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,5 m viereisen katualueen pinnan yläpuolella.	Golvet i bostadsrum som finns i byggnadens gatuplan ska ligga minst 0,5 m högre än den intilliggande gatunivån.
	Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.	Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

Asuinrakennusten julkisivut tulee olla tiiltä, rappausta tai väribetonisia. Julkisivuissa on käytettävä tehostevärejä ja -materiaaleja pääväri lisäksi.

Parvekkeiden taustaseinissä voidaan käyttää puuta.

Talousrakennusten ja autokatosten seinien värin tulee olla ruskea tai tiilenpunainen.

Pihat
Maantasokerroksen asunnoilla tulee olla oma terassipiha. Kadunpuoleiset terassipihat on selkeästi rajattava kadusta.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita.

Säilytettävän puuston alueilla maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa.

Leikki- ja oleskelualueita on suojattava ja elävöitettävä istutuksin. Niiden yhteyteen voi rakentaa loivasti kaltevia tai tasakattoisia oleskelukatoksia tai pergoloita.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Jalankulkualueiden tulee olla kivettyjä tai kiveyksellä rajattuja.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/115 k-m², vähintään 0,6 ap/ asunto
Polkupyörien säilytystilaa vähintään 1 paikka / 30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Pysäköintialuetta on jäsenneltävä istutuksin.

Rakennusoikeuden estämättä autopaikat saa sijoittaa katoksiin tai autotalleihin.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Meluntorjunta
Tontilla on meluesteinä tai muutoin huolehdittava siitä, ettei melutaso ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla 55 dB päivällä eikä 45 dB yöllä. Vaiheittain rakennettaessa on huolehdittava, että tämä vaatimus toteutuu kaikissa rakentamisvaiheissa.

Länsimäentien puoleisilla rakennusten sivuilla parvekkeet ja terassit on lasitettava ja tarvittaessa muilla keinoin eristettävä niin ettei melutaso siellä ylitä 55 dB päivällä eikä 45 dB yöllä.

AK-alueilla korttelissa 91206 Vuontiskero-kadun länsipuolella asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

A

Asuinrakennusten korttelialue.

A- aluetta korttelissa 91206 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa pienkerrostaloja tai kytkettyjä pientaloja.

Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 9 m² suuruisen lasikuistin, kasvi- / viherhuoneen tai muun vastaavan puolilämpimän tilan.

Asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Yksikerroksiset talousrakennukset saa sijoittaa rakennusoikeuden estämättä.

Tontin raja-alueelle rakennettava palomuuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.

Arkkitehtuuri
Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistettävä elävästi eri materiaaleja.

Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta.

Samalla tontilla olevilla asuinrakennuksilla on oltava sama kattomateriaali ja kattokulma, kaltevuus 1:3 - 1:5. Harja- tai pulpettikatot ovat sallittuja. Katemateriaalit on valittava niin, että ettei niistä irtoa metalleja tai haitta-aineita, jolloin kattojen hulevedet ovat imeytettävissä.

Bostadsbyggnadernas fasader ska bestå av tegel, puts eller färgad betong. I fasaderna ska effektfärger och -material användas utöver huvudfärgen.

I balkongernas bakvägg kan trä användas.

Ekonomibyggnaderna och carportarna ska ha brun eller tegelröd väggfärg.

Gårdarna
Bostäderna i markplan ska ha egen terrassgård. Terrassgårdarna mot gatan ska vara klart avgränsade från gatan.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används för trafik ska planteras rikligt med träd och buskar.

I de områden där trädbeståndet bevaras får markytans nivå inte ändras i någon större utsträckning.

Lek- och vistelseområdena ska skyddas och livas upp med planteringar. I anslutning till dessa kan byggas vistelseutrymmen med flackt sluttande eller plana tak eller pergolor.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Områdena för gångtrafik ska vara stenlagda eller avgränsade med stenläggning.

Trafik och parkering
Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/115 m²-vy, dock minst 0,6 bp / bostad.
Förvaringsutrymme för cyklar, minst 1 plats / 30 m²-vy
Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap i gårdsnivå.

Parkeringsområdet ska indelas med hjälp av planteringar.

Bilplatserna får placeras i carportar eller garage utan att byggrätten utgör ett hinder.

För de utrymmen som får byggas utöver våningsytan behöver inte byggas några bilplatser.

Bullerbekämpning
På tomten ska med bullerskydd eller på annat sätt sörjas för att bullernivån på de gårdsområden och balkonger som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid och 45 dB nattetid. Vid byggande i etapper ska det sörjas för att detta krav förverkligas i samtliga byggnadsskeden.

Balkongerna och terrasserna på de sidor av byggnaderna som ligger mot Västerkullavägen ska inglasas och vid behov på annat sätt isoleras, så att bullernivån där inte överskrider 55 dB på dagen och 45 dB på natten.

I AK-områdena i kvarter 91206 på västra sidan av Vuontiskerogatan ska ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i bostadsrummens ytterskikt vara minst 35 dB.

Kvartersområde för bostadshus.

Bestämmelser som gäller A- området i kvarter 91206:

På området får det i första hand byggas mindre flervåningshus eller kopplade småhus.

Per bostad får utöver byggrätten byggas en högst 9 m² stor glasveranda, växthus / vinterträdgård eller annat motsvarande halvvarmt utrymme.

I en bostadsbyggnads samtliga våningsplan och i ekonomibyggnaderna får, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, dessutom utanför bostaden byggas förråd, servicerum, hobby-, klubb-, tvätt- och bastuutrymmen, skyddsrum, tekniska utrymmen och andra utrymmen som betjänar boendet, motsvarande sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt.

Ekonomibyggnader i ett plan får placeras oberoende av byggrätten.

Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.

Arkitekturen
Högklassiga material ska användas i byggnadernas fasader och olika material ska kombineras på ett livfullt sätt.

Arkitekturen ska vara högklassig.

Bostadsbyggnader som ligger på samma tomt ska ha samma takmaterial och takvinkel, lutning 1:3-1:5. Sadel- eller pulpettak är tillåtna. Takmaterialen ska väljas så att de inte avger metaller eller skadliga ämnen, varvid regnvattnet från taken kan tas upp i marken.

Katon on oltava väritykseltään tumma.
Autokatoksissa, erillisissä piha- ja varastorakennuksissa sekä jätekatoksissa katto voi olla myös viherkatto ja kattokulma asuinrakennuksia loivempi.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin peittomaalattua puuta.
Elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtonisin keinoin.
Ulkoverhouksen paksuuden on oltava vähintään 25 mm.

Rakennusten, rakennelmien ja puuaitojen värien tulee olla sävyiltään puhtaita, kirkkaita ja täyteläisiä.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimien liittäminen rakennuksiin on sallittua.

Pihat
Tonteille on luotava luonnonmukainen ilme säilyttämällä tonttien havupuita. Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

Maantasokerroksen asunnoilla tulee olla oma terassipiha. Kadunpuoleiset terassipihat on selkeästi rajattava kadusta.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita.

Säilytettävän puuston alueilla maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa.

Leikki- ja oleskelualueita on suojattava ja elävöitettävä istutuksin. Niiden yhteyteen voi rakentaa loivasti kaltevia tai tasakattoisia oleskelukatoksia tai pergoloita.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/115 k-m², vähintään 0,6 ap/ asunto
Vieraspysäköintiin lisäksi: 10 % asuntoautopaikoista
Polkupyörien säilytystilaa vähintään 1 paikka / 30 k-m².
Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Pysäköintialuetta on jäsenneltävä istutuksin.

Rakennusoikeuden estämättä autopaikat saa sijoittaa katoksiin tai autotalleihin.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Taket ska ha en mörk färgsättning.
Taken på carportar, separata gårds- och förrådsbyggnader och avfallsskjul kan också utgöras av gröntak och takvinkeln vara mera flack än på bostadsbyggnaderna.

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen utgöras av trä som målats med täckande färg.
Elementfogarna måste döljas med arkitektoniska medel.
Väggbeklädnaden ska vara minst 25 mm tjock.

Byggnaderna, konstruktionerna och trästaketen ska gå i rena, klara och mättade färger.

Solpaneler eller andra motsvarande energifångare får anslutas till byggnaderna.

Gårdarna
Tomterna ska ges en naturenlig prägel genom att bevara barrträd på tomterna. Träd som bevaras ska skyddas under byggnadsskedet.

Bostäderna i markplan ska ha egen terrassgård.
Terrassgårdarna mot gatan ska vara klart avgränsade från gatan.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används för trafik ska planteras rikligt med träd och buskar.

I de områden där trädbeståndet bevaras får markytans nivå inte ändras i någon större utsträckning.

Lek- och vistelseområdena ska skyddas och livas upp med planteringar. I anslutning till dessa kan byggas vistelseutrymmen med flackt sluttande eller plana tak eller pergolor.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Trafik och parkering
Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/115 m²-vy, dock minst 0,6 bp / bostad
För gästparkering dessutom: 10 % av bostädernas bilplatser
Förvaringsutrymme för cyklar, minst 1 plats / 30 m²-vy
Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap i gårdsnivå.

Parkeringsområdet ska indelas med hjälp av planteringar.

Bilplatserna får placeras i carportar eller garage utan att byggrätten utgör ett hinder.

För de utrymmen som får byggas utöver våningsytan behöver inte byggas några bilplatser.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Y- aluetta korttelissa 91206 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa lähialuetta palvelevia tiloja ja rakennuksia, kuten kunnan ylläpitämiä palveluja sekä yksityisiä vapaa-ajan palveluja, joiden toiminnan luonne on julkinen. Näitä palveluja ovat kuntoiluun ja kulttuuriin liittyvät toiminnat, koululiikunta, nuorisotyön ja asukastyön erilaiset pienryhmät sekä pieni liikuntahalli.

Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta.

Rakennusten julkisivuissa ja aidoissa tulee käyttää korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistää elävästi eri materiaaleja. Sisääntulo-osan tulee erottua selvästi.

Pihat
Säilytettävän puuston alueilla maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä toiminta- ja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Katemateriaalit on valittava niin, että ettei niistä irtoa metalleja tai haitta-aineita, jolloin kattojen hulevedet ovat imeytettävissä.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Alueelle on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja; tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Bestämmelser som gäller Y- området i kvarter 91206:

I området får byggas utrymmen och byggnader som betjänar närområdet, såsom service som upprätthålls av kommunen samt privata fritidstjänster med en karaktär som uppfattas som offentlig. Till tjänster av detta slag räknas funktioner som hör samman med idrott och kultur, skolidrott, olika smågrupper för ungdoms- och invånararbetets räkning samt en mindre sporthall.

Arkitekturen ska vara högklassig.

Högklassiga material ska användas i byggnadernas fasader och staketen och olika material ska kombineras på ett levande sätt. Entrédelen måste urskiljas klart och tydligt.

Gårdarna
I de områden där trädbeståndet bevaras får markytans nivå inte ändras i någon större utsträckning.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas.

De delar av tomten som förblir obyggda och inte används som aktivitets- och vistelseområde eller för trafik ska vara försedda med träd och buskar.

Takmaterialen ska väljas så att de inte avger metaller eller skadliga ämnen, varvid regnvattnet från taken kan tas upp i marken.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Trafik och parkering
Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.

För området ska reserveras tillräckligt med cykelplatser; behovet bestäms i samband till bygglovet.

YL	**Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.**
	YL- aluetta korttelissa 91206 koskevia määräyksiä:	**Bestämmelser som gäller YL- området i kvarter 91206:**
	Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta.	Arkitekturen ska vara högklassig.
	Rakennusten julkisivuissa ja aidoissa tulee käyttää korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistää elävästi eri materiaaleja. Sisääntulo-osan tulee erottua selvästi.	Högklassiga material ska användas i byggnadernas fasader och staketen och olika material ska kombineras på ett levande sätt. Entrédelen måste urskiljas klart och tydligt.
	Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistön hoidolle välttämättömän määrän asuntoja.	På kvartersområdet får byggas för fastighetens skötsel nödvändigt antal bostäder.
	Meluntorjunta Tontilla on meluestein tai muutoin huolehdittava siitä, ettei melutaso ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla 55 dB.	**Bullerbekämpning** På tomten ska med bullerskydd eller på annat sätt sörjas för att bullernivån på de gårdsområden och balkonger som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB.
	Luokkahuoneiden ym. vastaavien herkkien tilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i klassrum och motsvarande känsliga utrymmens ytterhölje vara minst 32 dB.
	Pihat Tonteille on luotava luonnonmukainen ilme säilyttämällä tonttien havupuita. Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.	**Gårdarna** Tomterna ska ges en naturenlig prägel genom att bevara barrträd på tomterna. Träd som bevaras ska skyddas under byggnadsskedet.
	Säilytettävän puuston alueilla maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa.	I de områden där trädbeståndet bevaras får markytans nivå inte ändras i någon större utsträckning.
	Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä toiminta- ja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.	De delar av tomten som förblir obyggda och inte används som aktivitets- och vistelseområde eller för trafik ska vara försedda med träd och buskar.
	Katemateriaalit on valittava niin, että ettei niistä irtoa metalleja tai haitta-aineita, jolloin kattojen hulevedet ovat imeytettävissä.	Takmaterialen ska väljas så att de inte avger metaller eller skadliga ämnen, varvid regnvattnet från taken kan tas upp i marken.
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.
	Liikenne ja pysäköinti Autopaikkojen vähimmäismäärät: Koulut 1 ap/ 150 k-m² Asunnot 2 ap/ asunto	**Trafik och parkering** Minimiantalet bilplatser: Skolor 1 bp/ 150 m²-vy Bostäder 2 bp/ bostad
	Pysäköintialuetta on jäsenneltävä istutuksin.	Parkeringsområdet ska indelas med hjälp av planteringar.
	Alueelle on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja; tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	För området ska reserveras tillräckligt med cykelplatser; behovet bestäms i samband till bygglovet.
VP	**Puisto.**	**Park.**
LPA	**Autopaikkojen korttelialue.** Autopaikkojen korttelialue LPA korttelissa 91204 on varattu Vuontiskeron länsipuoliselle asuinkerrostalojen korttelialueelle AK korttelissa 91206.	**Kvartersområde för bilplatser.** LPA-kvartersområdet för bilplatser i kvarteret 91204 är reserverat för AK-kvartersområdet för flervåningshus väster om Vuontiskero i kvarteret 91206.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa - alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
②	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
9.1	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
LAN	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
91206	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
PALLASTUNTURINT	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
14000	**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.**
a +31.50	**Maanpinnan alin sallittu korkeusasema.**	**Markytans högsta tillåtna höjdnivå.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
5rak	**Merkintä osoittaa kuinka monta erillistä asuinrakennusta rakennusalalle on vähintään rakennettava**	**Beteckningen visar hur många separata bostadshus som åtminstone måste byggas på byggnadsarealen.**
o o o o o	**Säilytettävä / istutettava puurivi.**	**Trädrad som skall bevaras / planteras.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
wh	**Hulevesialue.**	**Dagvattenområde.**

⊗	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
P	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
P	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
yu	Kadun tai liikennealueen ylittävä ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled över gata eller trafikområde.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(91203,91206)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
(91206/3)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
va	Vaara-alue.	Faroområde.
pv	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Räjähteiden sekä pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos- tai ammattimainen käsittely ja varastointi on kielletty. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa maalämpöjärjestelmiä.	Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde. Verksamheten i området får inte medföra risk för grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Byggande, dränering, dagvattenhantering och markgrävningsarbeten ska utföras så att de inte orsakar förändringar i grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar i grundvattnets höjdnivå. Det är förbjudet att industriellt eller professionellt hantera och lagra explosiva ämnen och kemikalier samt avfall skadliga för grundvattnet. På grundvattenområden får inga jordvärmesystem placeras.

HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA

Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle tai pohjavedelle. Pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

PLAN FÖR DAGVATTENHANTERING

Dagvattnets flöde ska fördröjas och takvattnet infiltreras på tomten. Gårdsplanernas dagvatten ska behandlas och i mån av möjlighet infiltreras på tomten på så sätt att vattnet inte förorsakar problem i jordmånen eller grundvattnet. På grundvattenområdet får endast rent vatten infiltreras i marken. Till bygglovet ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.

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

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

17 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 232100, 23 Kivistö / Lipputie 8 / TLA

VD/1063/10.02.04.00/2014

TLA/LVA/R-MP/SRU

Voimassa olevan asemakaavan nro 231000 ATR- ja P-korttelialueet muutetaan AP-korttelіksi. Korttelin rakennusoikeus nousee 34 k-m^2. Uusi asemakaava koskee Lipputien kadunosaa, jolla ei vielä ole asemakaavaa.

Asemakaava koskee katualuetta, kaupunginosassa 23, Kivistö.
Muutos koskee voimassa olevan asemakaavan Marja-Vantaan asuntomessualue (nro 231000) korttelin 23172 osaa.

Asemakaavamuutosaluetta rajaavat lännessä Lipputie, pohjoisessa ja idässä Marja-Vantaan asuntomessualueen (nro 231000) pientalokorttelit ja etelässä Marja-Vantaan keskusta-asuminen 3:n (nro 231400) puistoalue. Uuden asemakaavan katualue sijaitsee 100 m päässä luoteessa.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki ja Pohjolan Design-Talo Oy tulevien omistajien edustajana.

Maanomistus
Alueen maat ovat yksityisten maanomistajien ja Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Avarc Oy/Aaro Virkkunen, jonka laatimien poikkeamis- ja rakennuslupapiirustusten pohjalta asemakaavamuutos on laadittu.

Osayleiskaava
Kaava-alue on pääosin Marja-Vantaan osayleiskaavan mukainen. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3:n eli Lden 50 - 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaavoituksen lähtökohtana saattaa asemakaava ajantasaiseksi toteutusvaiheessa tarkentuneiden suunnitelmien mukaisesti. ATR- ja P-korttelialueet muutetaan AP-korttelіksi, jonka rakennusoikeus on 975 k-m^2 (6 asuntoa). Rakennusoikeus kasvaa 34 k-m^2:lla. Autopaikat sijaitsevat omalla tontilla. Pihatilat tulee suojata tieliikennemelulta talousrakennuksin ja/tai meluaidalla Lipputien varressa. Lipputien osalle tulee asemakaavan katualuetta, jonka mitoitus perustuu toteutetun kadun mittoihin.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 19.1.2015

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

Kooste saaduista mielipiteistä on kirjattu kaavaselostukseen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 288 k-m^2.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.5.2015 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 232100, 23. Kivistö / Lipputie 8,

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

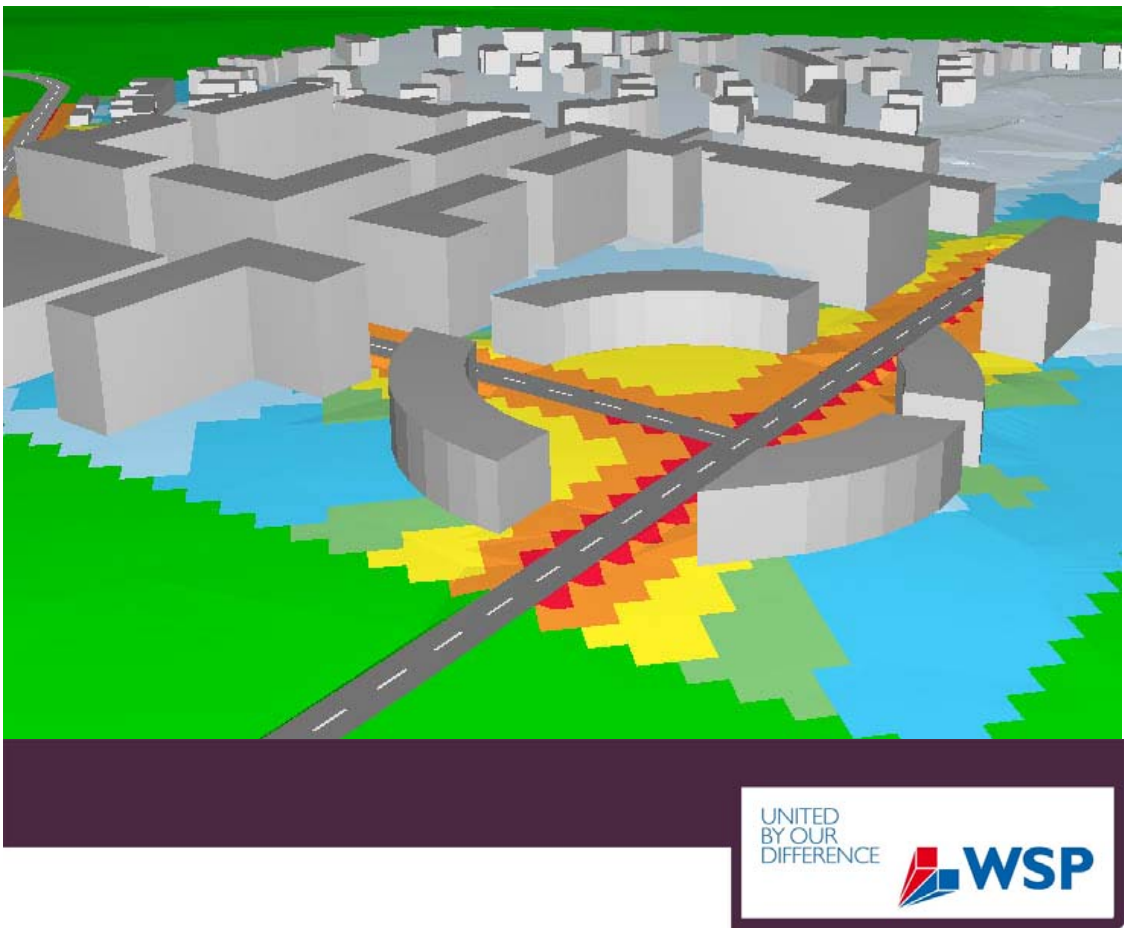
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.5.2015
- Meluselvitys

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, puh. 8392 2247,
asemakaavasuunnittelija Riikka-Maija Pihlaja, puh. 8392 25025
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



MARJA-VANTAA:
ASUNTOMESSUT 2015,
KAAVA-ALUEEN 231000 MELUSELVITYKSEN PÄIVITYS

12.1.2012

Projektinumero: 303880

WSP Finland Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.05.2015 / 17 §

Sisällysluettelo

1 Toimeksianto / Johdanto 3
2 Lähtötiedot ja menetelmät 4
2.1 Laskentamalli ja laskennan asetukset 4
2.1.1 Laskentamallin epävarmuus 4
2.1.2 Laskentamallin lähtötiedot / Käytetyt liikennemäärät 4
2.2 Ympäristömelun ohjearvot 5
3 Tulokset 5
3.1 Rakennusten julkisivujen ääneneristävyys 6
4 Johtopäätökset 7
5 Viitteet 7

Liite 1 – Rakennusten julkisivuihin kohdistuvat korkeimmat keskiäänitasot päivä- ja yöaikana
Liite 2 – Rakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot kerroksittain päivä- ja yöaikana
Liite 3 – Melun leviäminen tapauksessa, jossa katujen varsilla ei ole rakennuksia
Liite 4 – Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen esimerkkihuoneen tapauksessa

WSP Finland Oy
Heikkiläntie 7
FI-00210 Helsinki
Puh.: +358 207 864 11
Fax: +358 207 864 800
WSP Finland
Y-tunnus: 0875416-5
Kotipaikka: Helsinki
www.wspgroup.fi

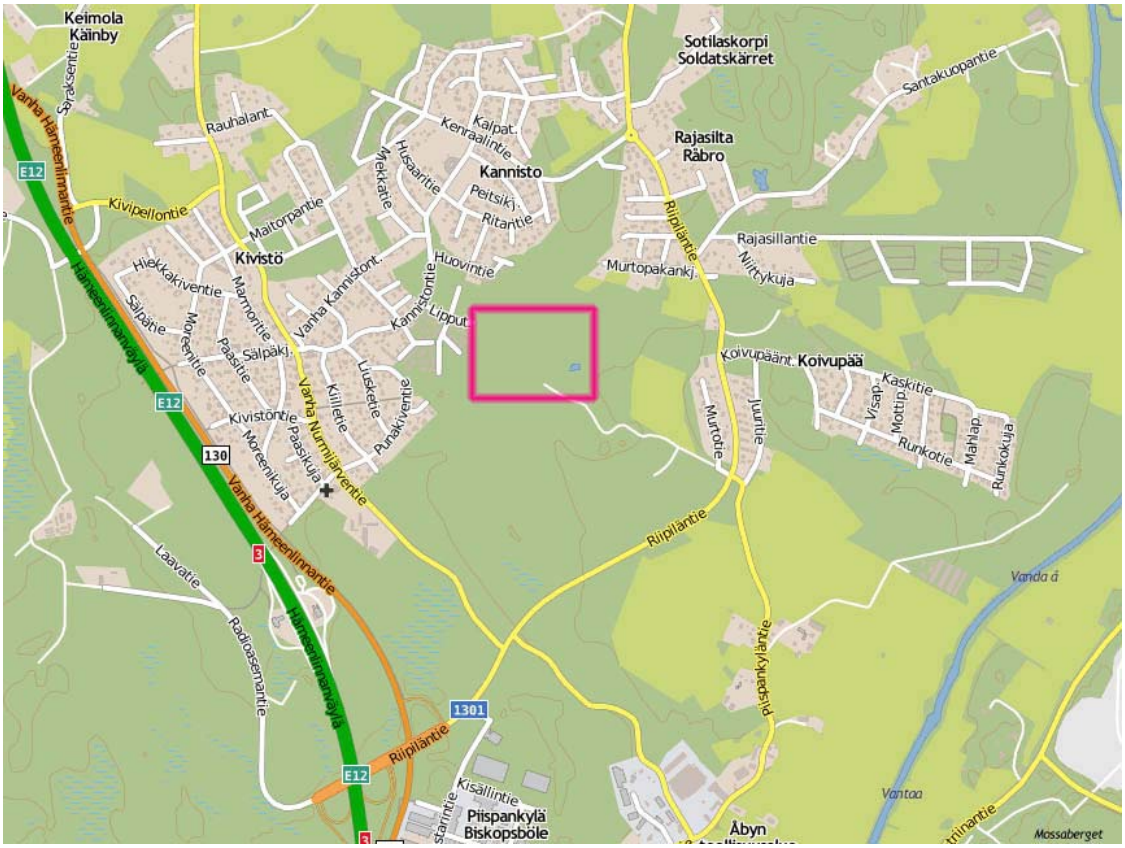
1 Toimeksianto / Johdanto

Työssä on tarkasteltu asemakaavaehdotuksen 231000 Asuntomessut 2015 suunnittelualueen melutilannetta ennustetilanteessa vuonna 2035. Selvityksen laatimisessa on käytetty hyväksi aikaisemmin alueella tehtyä selvitystä (*"Marja-Vantaan keskusta-asumisen meluselvityksen päivitys, WSP Finland Oy, 2011"*).

Aiemmin laadittua melun laskentamalliaineistoa on päivitetty 231000 Asuntomessut 2015-asemaakaava-alueen osalta seuraavilla tiedoilla:

- Laskentamallin liikennemäärätiedot on päivitetty uusilla liikenne-ennusteen tiedoilla
- Asemakaava-alueen rakennusmassoittelu on päivitetty
- Lipputien pohjoisosan sijainti on päivitetty
- Sinikvartsinkadun linjausta on siirretty itään

Kuvassa 1 on esitetty kaava-alueen sijainti yleiskartalla (kaava-alue on rajattu punaisella suorakaiteella).



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti yleiskartalla [Lähde www.eniro.fi].

Meluselvityksen laskennat ja raportin tuloksista laati DI Tuukka Lyly WSP Finland Oy:stä. Tulokset ja raportin on tarkastanut FM Ilkka Niskanen.

2 Lähtötiedot ja menetelmät

2.1 Laskentamalli ja laskennan asetukset

Ympäristömelun laskennallinen arviointi tehtiin Cadna A 4.2 ympäristömelumalliin kuuluvalla pohjoismaisella tieliikennemelumallilla (Nordic Council of Ministers 1996). Laskentamalli ottaa huomioon maaston ja rakenteiden muodostamien esteiden vaikutukset äänen etenemiseen sekä maanpinnan ja ilman absorption aiheuttamat vaimennukset. Laskentamallissa pohjana on käytetty Marja-Vantaan edellisissä projekteissa käytettyä maastomallia ja Vantaan kaupungin toimittamia suunnitelmia. Maastomalliaineisto sisälsi korkeuskäyrät, katujen korkeustiedot sekä ennustetilanteen rakennukset. Mallissa olevat tiet ja kivetykset (mm. Rubiiniaukio) on mallinnettu kovina pintoina muiden alueiden ollessa akustisesti pehmeitä. Rakennusten korkeudet on arvioitu kerroslukumäärän perusteella (*2m + 3m * kerroslkm*). Maastomallissa käytetty korkeuskäyräväli oli 50 cm.

Melutasoja on laskettu 5 metrin välein sijoitettuihin laskentapisteisiin kahden metrin korkeudelle maan pinnan tasosta ja tulokset on esitetty keskiäänivyöhykkeinä 5 dB luokissa. Laskennoissa otettiin huomioon ensimmäisen kertaluokan heijastukset. Asuinrakennuksiin kohdistuvia äänenpainetasoja on lisäksi tarkasteltu julkisivuihin sijoitettujen laskentapisteiden avulla kerroksittain.

2.1.1 Laskentamallin epävarmuus

Tieliikennemelun laskentamallin tulokset ja mittaustulokset ovat hyvin vertailukelpoisia silloin, kun maasto on tasainen ja sääolosuhteet vastaavat mallissa asetettuja sääolosuhdevaatimuksia. Tällöin tulokset eroavat ± 1 dB toisistaan. Mitä monimutkaisempi maasto on, sitä enemmän lasketut ja mitatut tulokset eroavat toisistaan. Laskentamallivertailussa mitatut ja lasketut melutasot mäkisessä maastossa erosivat suurimmillaan 5 - 6 dB (Eurasto 2005). Tässä selvityksessä tarkasteltua suunnittelualuetta rakennusmassoineen voidaan pitää suhteellisen yksinkertaisena laskentaympäristönä, minkä vuoksi arvioimme, että laskentamallin tarkkuus tässä tapauksessa on luokkaa ± 2 dB.

2.1.2 Laskentamallin lähtötiedot / Käytetyt liikennemäärät

Laskennassa käytetyt liikennemäärät on saatu Marja-Vantaan liikenne-ennusteesta vuodelle 2035 (*Trafix, 2011*). Ennustetilanteessa vuonna 2035 liikennemäärien on arvioitu olevan taulukon 1 mukaiset. Laskennoissa on arvioitu yöaikaisen liikenteen osuuden olevan 10 % kokonaisliikenteestä.

Taulukko 1. Liikennemäärät vuonna 2035.

	ajon/vrk.	raskas liikenne	nopeus (km/h)
Lipputie	2200	7 %	40
Ruusukvartsinkatu	3300	7 %	40
Lumikvartsinkatu	3200	7 %	40
Sinikvartsinkatu	1200	7 %	40

2.2 Ympäristömelun ohjearvot

Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) on annettu maankäytön ja rakentamisen, liikenteen suunnittelussa ja rakentamisen lupamenettelyssä sovellettavat melutason ohjearvot. Näitä ohjearvoja sovelletaan myös ympäristölupaharkinnassa (taulukko 2).

Melutason ohjearvot on annettu erikseen päiväaikaiselle keskiäänitasolle (klo 7 – 22) ja yöaikaiselle keskiäänitasolle (klo 22 – 7).

Taulukko 2. Melutason yleiset ohjearvot (Vnp 993/1992).

Alueen kuvaus	Päiväajan (klo 7 – 22) keskiäänitason ohjearvot	Yöajan (klo 22 – 7) keskiäänitason ohjearvot
Ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 – 50 dB [1) 2)]
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB [3)]
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoustilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

1) Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleensä käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista ohjearvoon.

Koska kyseessä on uusi asuinalue, sovelletaan alueelle yöajan melutason ohjearvoa 45 dB ($L_{Aeq\ 22\text{-}07}$).

3 Tulokset

Laskennallisen meluselvityksen perusteella ennustetilanteessa vuonna 2035 katujen varrella olevat korkeat kerrostalot muodostavat tehokkaan melusuojan alueen muille rakennuksille ja piha-alueille. Korkeimmat melutasot sijoittuvat Lipputien, Ruusukvartsinkadun ja Lumikvartsinkadun varrelle, jossa 55–60 dB päiväaikaisen keskiäänitason vyöhyke ulottuu noin 20 metrin etäisyydelle tiestä.

Rakennusten julkisivuihin kohdistuvat korkeimmat keskiäänitasot on esitetty valkeassa ympyrässä ko. rakennuksen päällä. Pienemmissä ympyröissä rakennuksen reunoilla on esitetty kyseiseen julkisivun kohtaan kohdistuva korkein keskiäänitaso (Liite 1).

Rakennusten julkisivuihin kohdistuva suurin keskiäänitaso havaitaan Rubiiniaukion kulmassa sijaitsevan kaarevan kerrostalon julkisivulla (rakennuksen päädyissä), jolla päiväajan korkein keskiäänitaso on noin 60 dB ($L_{Aeq\ 07\text{-}22}$). Lipputien, Ruusukvartsinkadun ja Lumikvartsinkadun varrella rakennusten julkisivuihin kohdistuu korkeimmillaan noin 59 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Sinikvartsinkadulla päiväaikainen keskiäänitaso rakennusten julkisivuilla on korkeimmillaan noin 56 dB ($L_{Aeq\ 07\text{-}22}$).

Rakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat suurimmillaan rakennusten alimpien kerrosten korkeudella (kerrokset 1 ja 2). Rakennusten ylimmissä kerroksissa (5-6 krs) päiväaikainen keskiäänitaso on noin 1-2 dB matalampi kuin kerroksilla 1-2. Rakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot on esitetty kerroksittain liitteessä 2.

Yöaikana Lipputien, Ruusukvartsinkadun ja Lumikvartsinkadun varrella sijaitsevien kerrostalojen julkisivuun kohdistuu korkeimmillaan (kadun puolella) noin 51–52 dB yöaikainen keskiäänitaso ($L_{Aeq22\text{-}07}$).

Jos rakennuksiin rakennetaan parvekkeet, tulee tällöin huomioida, että parvekkeet käsitellään ulkoalueina ja niille pätevät Valtioneuvoston päätöksessä ulkoalueille annetut ohjearvot. Tässä tapauksessa määräävänä ohjearvona toimii yöajan 45 dB ($L_{Aeq\ 22\text{-}07}$) ohjearvo. Jos katujen puolelle rakennetaan parvekkeet, tulee ne suojata riittävällä lasituksella, jotta annetut ohjearvot alitetaan. Normaaleilla parvekelasituksilla voidaan saavuttaa jopa noin 10 dB ääneneristävyys. Lasien väliset raot tiivistämällä ääneneristävyys paranee entisestään.

Lipputien autokatokset toimivat meluesteinä, jos niiden rakenne on ääntä läpäisemätön ja tiivis. Autokatosten väleihin on mallinnettu 2 metrin korkuiset meluseinät.

Liitteessä 3 on esitetty tilanne, jossa katujen varsille ei ole rakennettu kerrostaloja. Liitekuvista havaitaan, että katuja lähinnä olevilla piha-alueilla melutasot asettuvat 45–55 dB ($L_{Aeq07\text{-}22}$) tasolle päiväaikana ja 40–50 dB ($L_{Aeq22\text{-}07}$) tasolle yöaikana. Piha-alueiden päivä- ja yöajan ohjearvot ylittyvät vain Rubiiniaukion pohjoiskulmassa.

Kun kaikki suunnittelualueen rakennukset on rakennettu, ohjearvojen ei todettu ylittyvän piha-alueilla päivä- eikä yöaikana.

3.1 Rakennusten julkisivujen ääneneristävyys

Koska suunnittelualue sijaitsee lentomelualueella, on rakenteille annettu lentomelun takia julkisivun ääneneristävyysvaatimukseksi *ΔL = 35 dB*. Tie- ja katumelun tapauksessa julkisivun ääneneristävyysvaatimus olisi *ΔL = 25 dB (60 dB – 35 dB päiväaikana)*, joten lentomelu on alueella määräävämpi tekijä. Kaavamerkinnän ja –määräyksen ääneneristävyydellä tarkoitetaan koko tarkasteltavalta julkisivurakenteelta, siinä olevine rakenneosineen, vaadittavaa ulko- ja sisämelun keskiäänitason erotusta eli äänitasoeroa. Vaatimus ei siten tarkoita yksittäistä ikkunaa tai muuta rakenneosaa.

Liitteessä 4 on esitetty mitoituslaskenta julkisivun eri elementtien ääneneristävyysvaatimuksille esimerkkimakuuhuoneen tapauksessa. Mitoituslaskenta on toteutettu ääneneristävyysvaatimuksen *ΔL = 35 dB* mukaan. Esimerkkihuoneen pinta-alaksi on arvioitu 12 m^2 ja huoneen ikkunapinta-alalle on annettu arvo 6 m^2. Mitoituslaskenta on laadittu Ympäristöministeriön oppaan 108 ”*Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen”* mukaisesti.

Julkisivua koskeva ääneneristävyysvaatimus $R_{tr,vaad}$ saadaan kaavamääräyksenä annettavan äänitasoeron ΔL perusteella

$$R_{tr,vaad} = \Delta L + K_1 + 7dB\,,$$

jossa K_1 on julkisivun pinta-alan ja huoneen absorptioalan huomioon ottava korjaustermi. Termin K_1 arvot on taulukoitu ym. oppaassa.

Laskuesimerkkinä käytetyn pienen makuuhuoneen tapauksessa julkisivun ääneneristävyysvaatimukseksi saatiin ***$R_{tr,vaad}$ = 44 dB***. Ulkoseinän ja kattorakenteen ääneneristä-

vyysvaatimukseksi $R_{A,tr,\ seinä}$ **= *47 dB*** ja ikkunoiden ääneneristävyysvaatimukseksi $R_{A,tr}$**= *42 dB***.

4 Johtopäätökset

Asuntomessut 2015 kaava-aluetta 231000 ympäröi kadut Lipputie, Ruusukvartsinkatu, Lumikvartsinkatu ja Sinikvartsinkatu. Katujen liikennemäärät ovat suhteellisen vähäiset, joten tieliikenteen aiheuttamat melutasot alueella jäävät melko mataliksi. Lisäksi katujen varrella olevat rakennukset estävät liikenteen melun leviämistä kaava-alueelle tehokkaasti.

Laskennallisen arvioinnin perusteella tie- ja katuliikennemelun ei todettukaan ylittävän annettuja ohjearvoja piha-alueilla, kun kaikki suunnittelualueen rakennukset on rakennettu.

Katujen varrella rakennusten julkisivuihin kohdistuu korkeimmillaan noin 60 dB päiväaikainen ja 52 dB yöaikainen keskiäänitaso. Korkeimmat tasot havaittiin rakennusten alimmilla kerroksilla. Ylimpien kerrosten (5-6 krs) tasolla keskiäänitasojen todettiin pienentyneen noin 1-2 dB:llä.

Kaava-alue sijaitsee lentomelualueella, jonka takia rakennuksille on annettu ääneneristävyysvaatimukseksi *ΔL = 35 dB*. Lentomelu onkin alueella määräävämpi tekijä kuin katuliikenteen synnyttämä melu.

Jos rakennuksiin rakennetaan parvekkeita, tulee ne suojata riittävällä parvekelasituksella, jottei parvekkeilla ylitetä piha-alueille annettuja ohjearvoja.

Piha-alueille annetut ohjearvot alittuvat suurimmilta osin myös tapauksessa, jossa katujen varsille suunnitellut talot eivät ole vielä rakennettu. Tällöin piha-alueille annetut päivä- ja yöajan ohjearvot ylittyvät vain Rubiiniaukion pohjoiskulmassa ja näin onkin perusteltua, että kaavamääräykseen laitetaan maininta siitä, että Rubiiniaukion pohjoispuolella sijaitseva kaareva rakennus on rakennettava ensin (liite 3).

5 Viitteet

Nordic Council of Miniters 1996: Road Traffic Noise – Nordic Prediction Method. – TemaNord 1996: 525.

Valtioneuvoston päätös 993/1992

Ympäristöministeriön oppaita 108, *Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen",* Ympäristöministeriö, Helsinki 2003

Helsinki 12.1.2012



Tuukka Lyly

WSP Finland Oy

MARJA-VANTAA

Asuntomessut 2015
Kaava-alueen 231000
Meluselvityksen päivitys

Päiväajan keskiäänitaso,
LAeq 07-22 (dB)

Rakennusten julkisivuihin
kohdistuva korkein keskiäänitaso

Pohjoismainen tieliikenne-
melun laskentamalli,
laskentakorkeus 2 m

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Mittakaava 1 : 1 350 (A3)

12.1.2012

WSP Finland Oy /
Tuukka Lyly

Meluseinä 2m

Meluseinä 2m

Lipputie

Rubiiniaukio

Ruusukvartsinkatu

Lumikvartsinkatu

Sinikvartsinkatu

MARJA-VANTAA

Asuntomessut 2015
Kaava-alueen 231000
Meluselvityksen päivitys

Meluseinä 2m

Meluseinä 2m

Lipputie

Rubiiniaukio

Ruusukvartsinkatu

Lumikvartsinkatu

Sinikvartsinkatu

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.05.2015 / 17 §

Yöajan keskiäänitaso,
LAeq 22-07 (dB)

Rakennusten julkisivuihin
kohdistuva korkein keskiäänitaso

Pohjoismainen tieliikenne-
melun laskentamalli,
laskentakorkeus 2 m

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Mittakaava 1 : 1 350 (A3)

12.1.2012

WSP Finland Oy /
Tuukka Lyly

MARJA-VANTAA

Asuntomessut 2015
Kaava-alueen 231000
Meluselvityksen päivitys

Meluseinä 2m

Meluseinä 2m

Lipputie

Rubiiniaukio

Ruusukvartsinkatu

Lumikvartsinkatu

Sinikvartsinkatu

Päiväajan keskiäänitaso,
LAeq 07-22 (dB)

Rakennusten julkisivuihin
kohdistuva keskiäänitaso

Maantaso

Pohjoismainen tieliikenne-
melun laskentamalli,
laskentakorkeus 2 m

> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB

Mittakaava 1 : 1 350 (A3)

12.1.2012

WSP Finland Oy /
Tuukka Lyly

MARJA-VANTAA

Asuntomessut 2015
Kaava-alueen 231000
Meluselvityksen päivitys

Meluseinä 2m

Meluseinä 2m

Lipputie

Rubiiniaukio

Ruusukvartsinkatu

Lumikvartsinkatu

Sinikvartsinkatu

Päiväajan keskiäänitaso,
LAeq 07-22 (dB)

Rakennusten julkisivuihin
kohdistuva keskiäänitaso

1. Kerros

Pohjoismainen tieliikenne-
melun laskentamalli,
laskentakorkeus 2 m

> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB

Mittakaava 1 : 1 350 (A3)

12.1.2012

WSP Finland Oy /
Tuukka Lyly

MARJA-VANTAA

Asuntomessut 2015
Kaava-alueen 231000
Meluselvityksen päivitys

Meluseinä 2m

Meluseinä 2m

Lipputie

Rubiiniaukio

Ruusukvartsinkatu

Lumikvartsinkatu

Sinikvartsinkatu

Päiväajan keskiäänitaso,
LAeq 07-22 (dB)

Rakennusten julkisivuihin
kohdistuva keskiäänitaso

2. Kerros

Pohjoismainen tieliikenne-
melun laskentamalli,
laskentakorkeus 2 m

> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB

Mittakaava 1 : 1 350 (A3)

12.1.2012

WSP Finland Oy /
Tuukka Lyly

MARJA-VANTAA

Asuntomessut 2015
Kaava-alueen 231000
Meluselvityksen päivitys

Meluseinä 2m

Meluseinä 2m

Lipputie

Rubiiniaukio

Ruusukvartsinkatu

Lumikvartsinkatu

Sinikvartsinkatu

Päiväajan keskiäänitaso,
LAeq 07-22 (dB)

Rakennusten julkisivuihin
kohdistuva keskiäänitaso

3. Kerros

Pohjoismainen tieliikenne-
melun laskentamalli,
laskentakorkeus 2 m

> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB

Mittakaava 1 : 1 350 (A3)

12.1.2012

WSP Finland Oy /
Tuukka Lyly

MARJA-VANTAA

Asuntomessut 2015
Kaava-alueen 231000
Meluselvityksen päivitys

Meluseinä 2m

Meluseinä 2m

Lipputie

Rubiiniaukio

Ruusukvartsinkatu

Lumikvartsinkatu

Sinikvartsinkatu

Päiväajan keskiäänitaso,
LAeq 07-22 (dB)

Rakennusten julkisivuihin
kohdistuva keskiäänitaso

4. Kerros

Pohjoismainen tieliikenne-
melun laskentamalli,
laskentakorkeus 2 m

> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB

Mittakaava 1 : 1 350 (A3)

12.1.2012

WSP Finland Oy /
Tuukka Lyly

MARJA-VANTAA

Asuntomessut 2015
Kaava-alueen 231000
Meluselvityksen päivitys

Meluseinä 2m

Meluseinä 2m

Lipputie

Rubiiniaukio

Ruusukvartsinkatu

Lumikvartsinkatu

Sinikvartsinkatu

Päiväajan keskiäänitaso,
LAeq 07-22 (dB)

Rakennusten julkisivuihin
kohdistuva keskiäänitaso

5. Kerros

Pohjoismainen tieliikenne-
melun laskentamalli,
laskentakorkeus 2 m

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Mittakaava 1 : 1 350 (A3)

12.1.2012

WSP Finland Oy /
Tuukka Lyly

MARJA-VANTAA

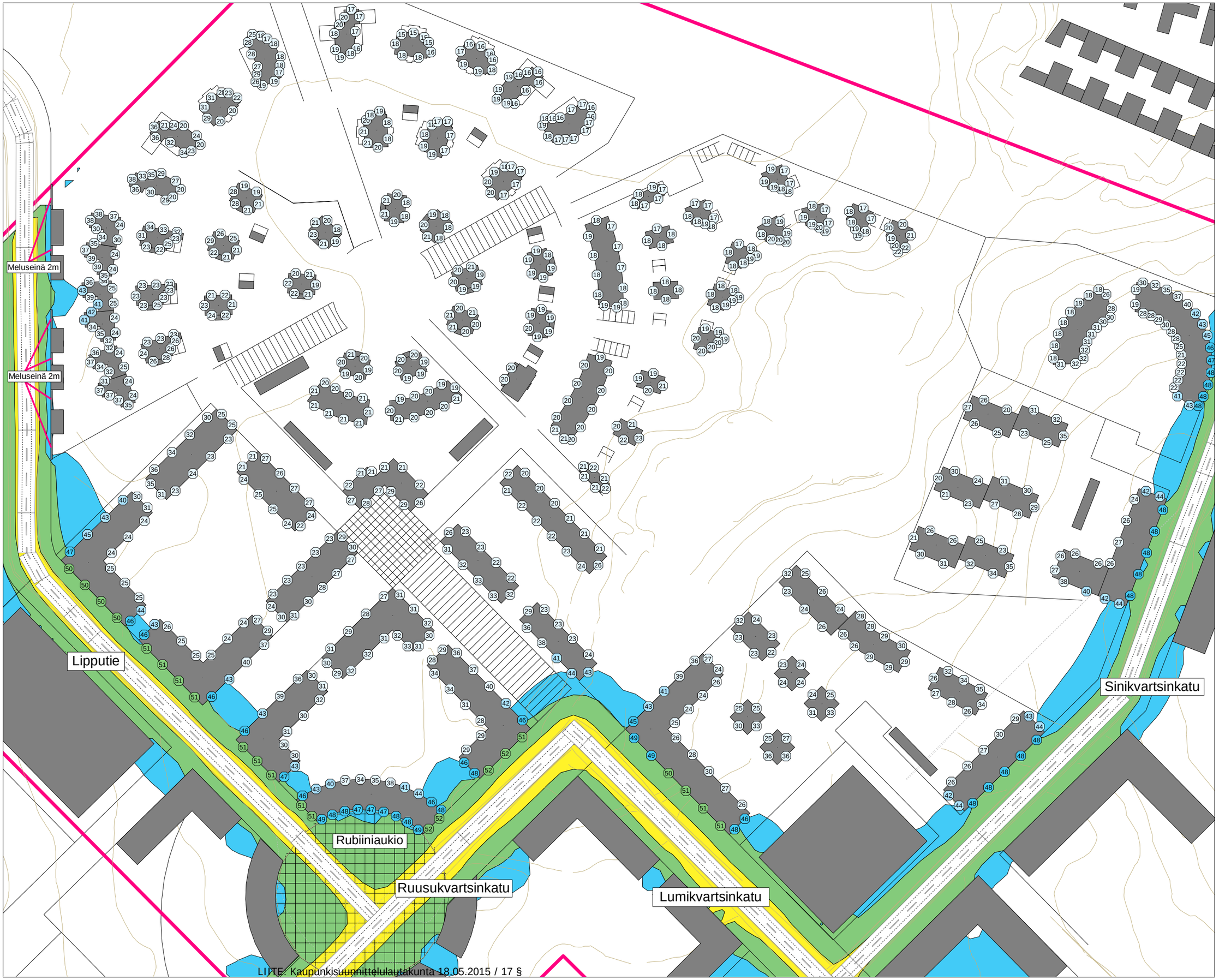
Asuntomessut 2015
Kaava-alueen 231000
Meluselvityksen päivitys

Yöajan keskiäänitaso,
LAeq 07-22 (dB)

Rakennusten julkisivuihin
kohdistuva keskiäänitaso

Maantaso

Pohjoismainen tieliikenne-
melun laskentamalli,
laskentakorkeus 2 m



> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB

Mittakaava 1 : 1 350 (A3)

12.1.2012

WSP Finland Oy /
Tuukka Lyly

MARJA-VANTAA

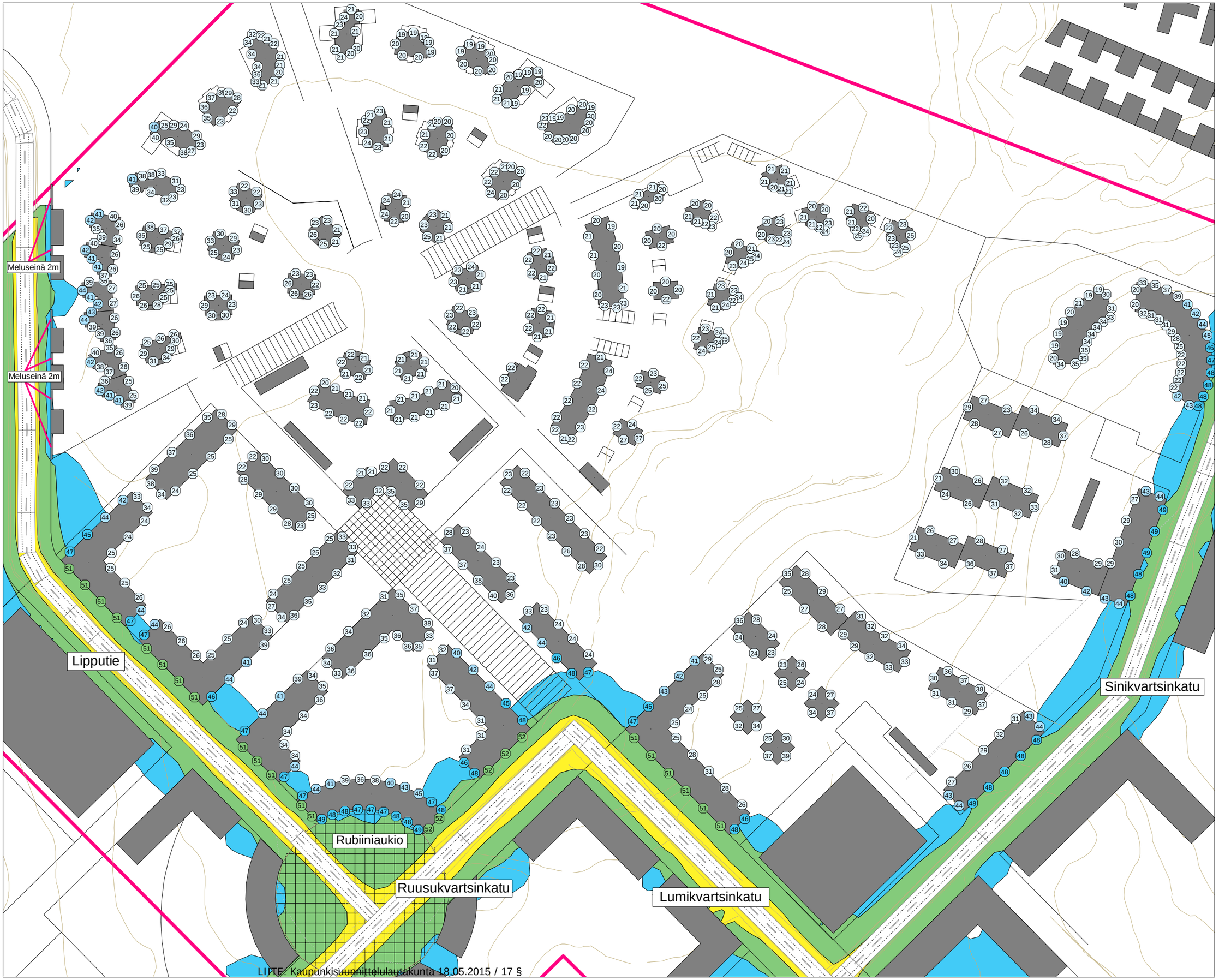
Asuntomessut 2015
Kaava-alueen 231000
Meluselvityksen päivitys

Yöajan keskiäänitaso,
LAeq 07-22 (dB)

Rakennusten julkisivuihin
kohdistuva keskiäänitaso

1. Kerros

Pohjoismainen tieliikenne-
melun laskentamalli,
laskentakorkeus 2 m



> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB

Mittakaava 1 : 1 350 (A3)

12.1.2012

WSP Finland Oy /
Tuukka Lyly

MARJA-VANTAA

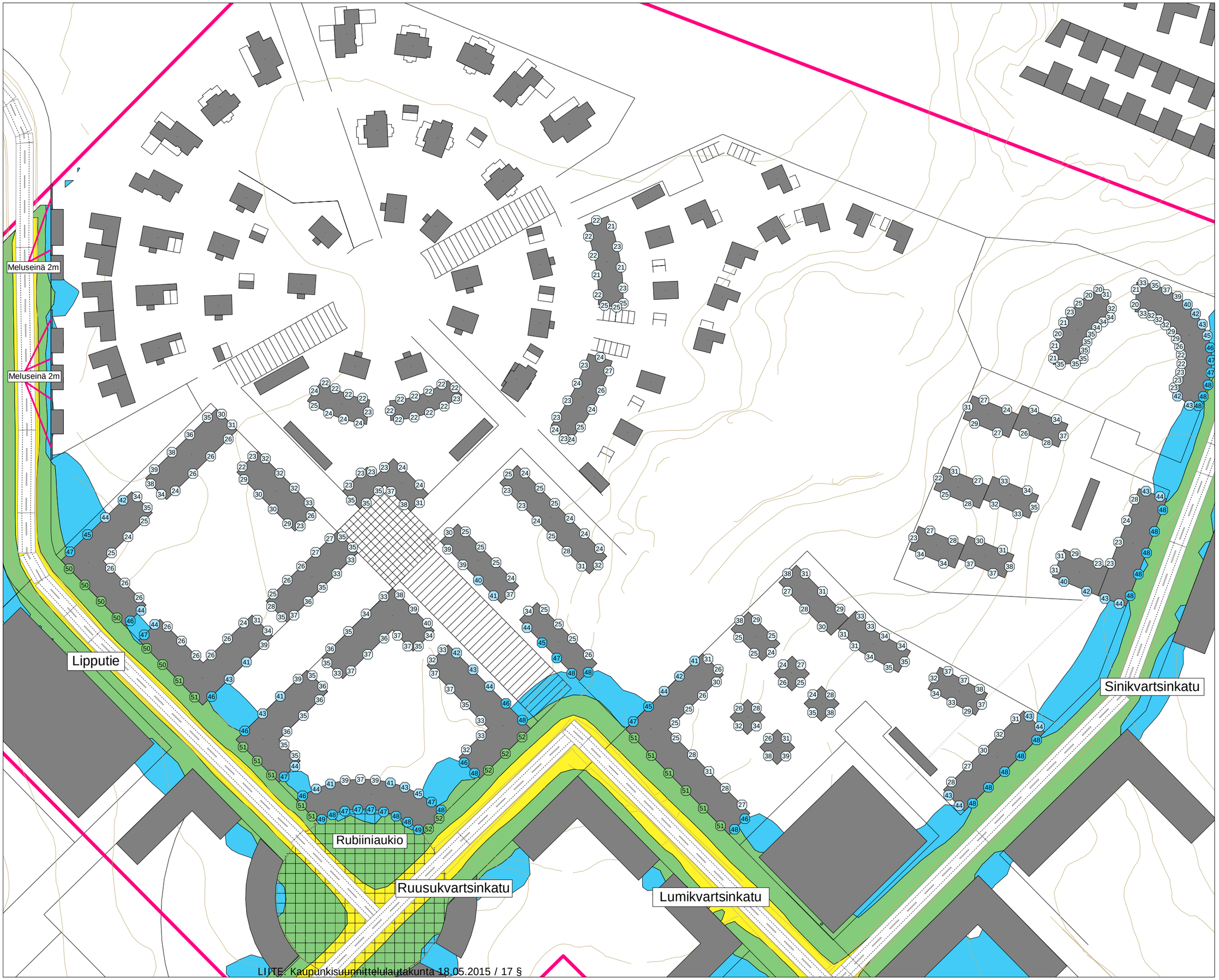
Asuntomessut 2015
Kaava-alueen 231000
Meluselvityksen päivitys

Yöajan keskiäänitaso,
LAeq 07-22 (dB)

Rakennusten julkisivuihin
kohdistuva keskiäänitaso

2. Kerros

Pohjoismainen tieliikenne-
melun laskentamalli,
laskentakorkeus 2 m



> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB

Mittakaava 1 : 1 350 (A3)

12.1.2012

WSP Finland Oy /
Tuukka Lyly

MARJA-VANTAA

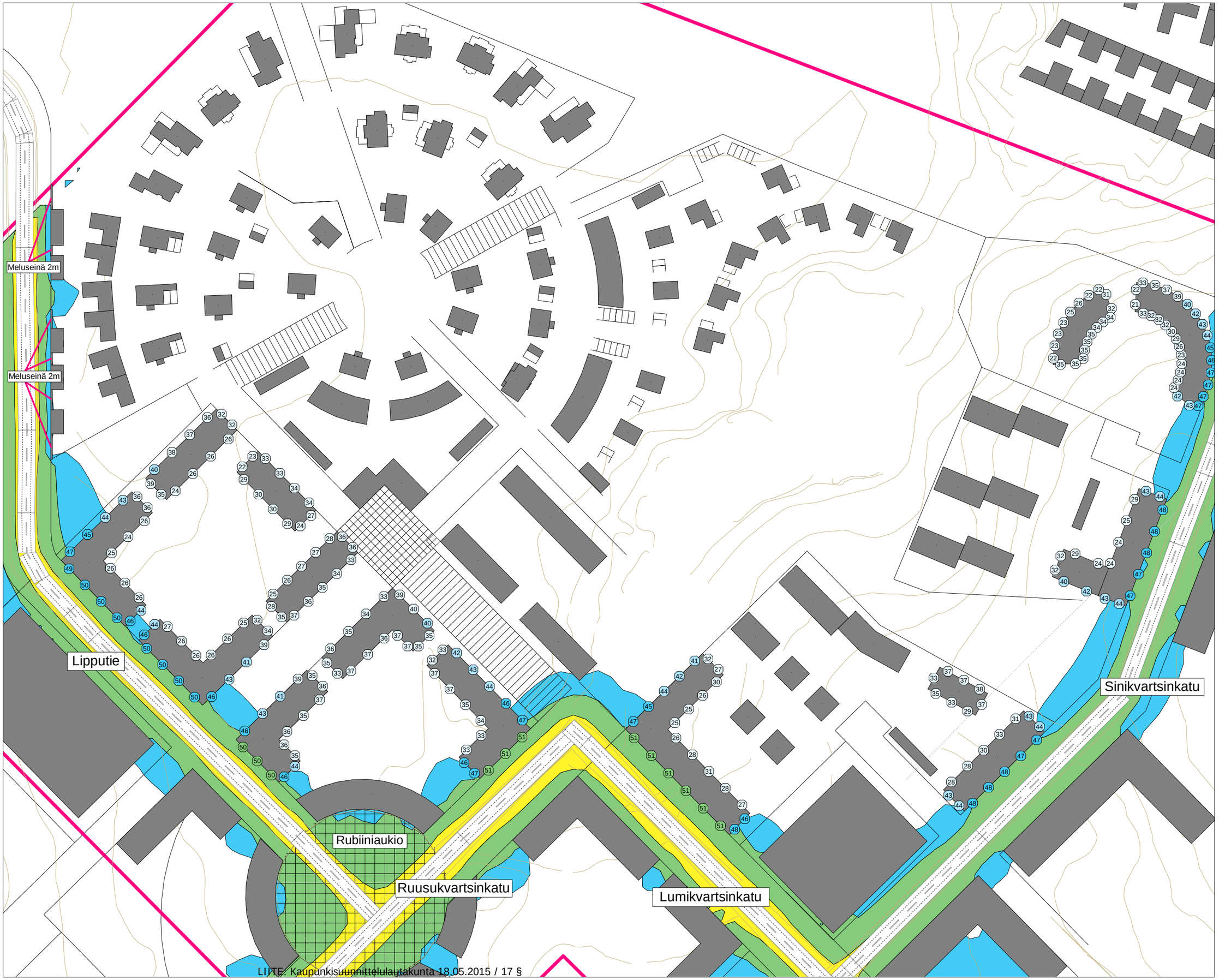
Asuntomessut 2015
Kaava-alueen 231000
Meluselvityksen päivitys

Yöajan keskiäänitaso,
LAeq 07-22 (dB)

Rakennusten julkisivuihin
kohdistuva keskiäänitaso

3. Kerros

Pohjoismainen tieliikenne-
melun laskentamalli,
laskentakorkeus 2 m



> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB

Mittakaava 1 : 1 350 (A3)

12.1.2012

WSP Finland Oy /
Tuukka Lyly

MARJA-VANTAA

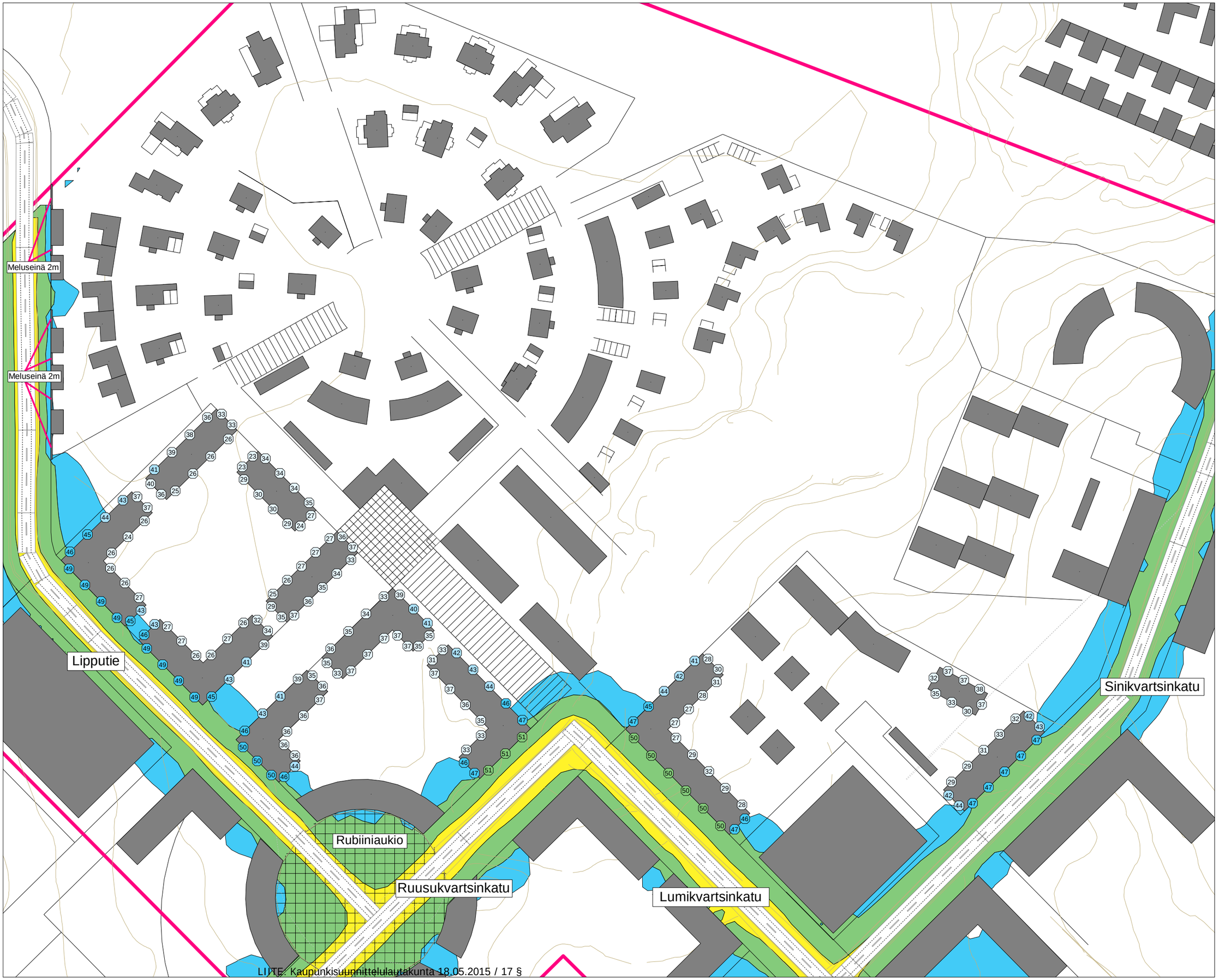
Asuntomessut 2015
Kaava-alueen 231000
Meluselvityksen päivitys

Yöajan keskiäänitaso,
LAeq 07-22 (dB)

Rakennusten julkisivuihin
kohdistuva keskiäänitaso

4. Kerros

Pohjoismainen tieliikenne-
melun laskentamalli,
laskentakorkeus 2 m



> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB

Mittakaava 1 : 1 350 (A3)

12.1.2012

WSP Finland Oy /
Tuukka Lyly

MARJA-VANTAA

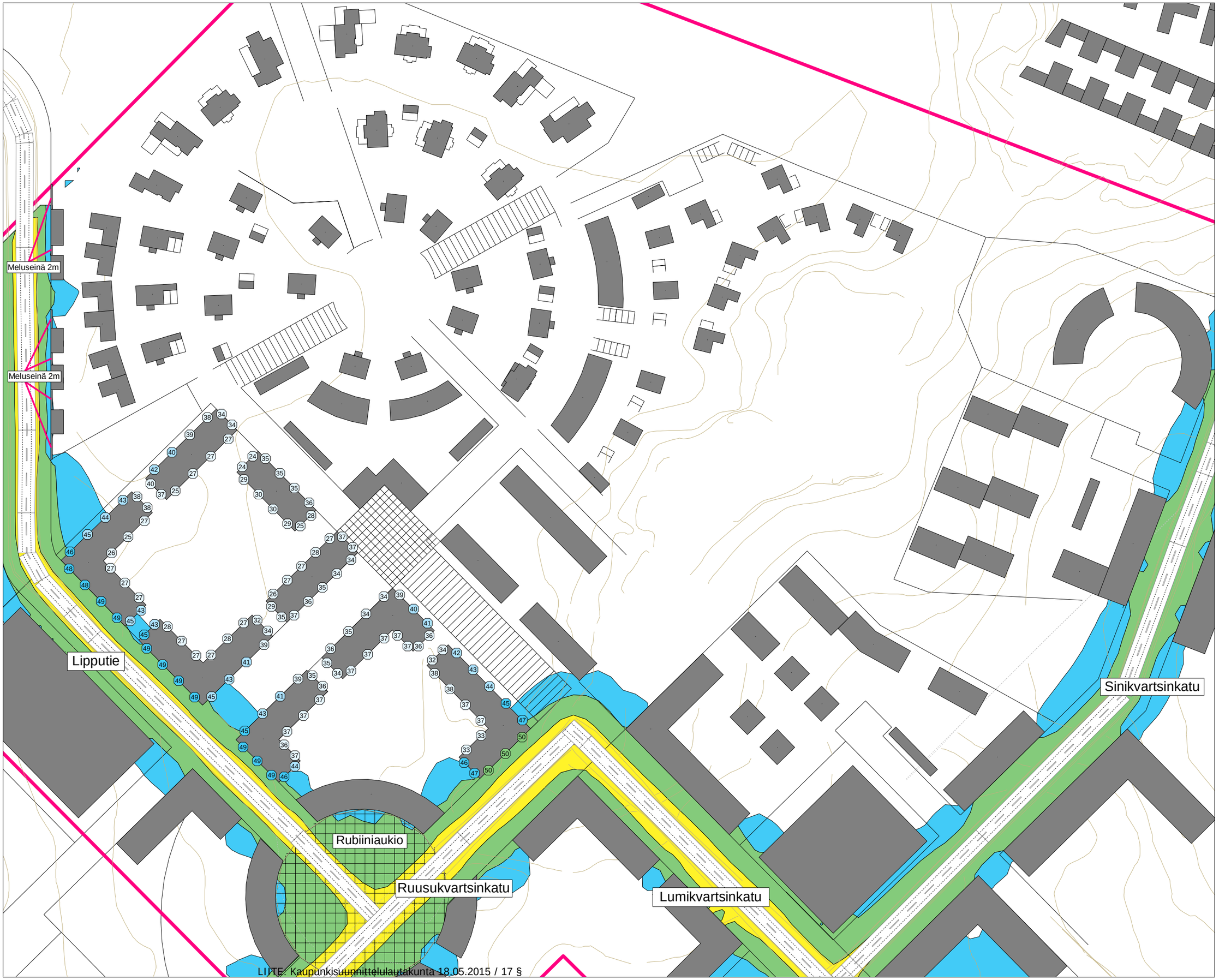
Asuntomessut 2015
Kaava-alueen 231000
Meluselvityksen päivitys

Yöajan keskiäänitaso,
LAeq 07-22 (dB)

Rakennusten julkisivuihin
kohdistuva keskiäänitaso

5. Kerros

Pohjoismainen tieliikenne-
melun laskentamalli,
laskentakorkeus 2 m



> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB

Mittakaava 1 : 1 350 (A3)

12.1.2012

WSP Finland Oy /
Tuukka Lyly

MARJA-VANTAA

Asuntomessut 2015
Kaava-alueen 231000
Meluselvityksen päivitys

Meluseinä 2m

Meluseinä 2m

Lipputie

Rubiiniaukio

Ruusukvartsinkatu

Lumikvartsinkatu

Sinikvartsinkatu

Päiväajan keskiäänitaso,
LAeq 07-22 (dB),
ilman rakennuksia
katujen varsilla

Rakennusten julkisivuihin
kohdistuva suurin keskiäänitaso

Pohjoismainen tieliikenne-
melun laskentamalli,
laskentakorkeus 2 m

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Mittakaava 1 : 1 350 (A3)

12.1.2012

WSP Finland Oy /
Tuukka Lyly

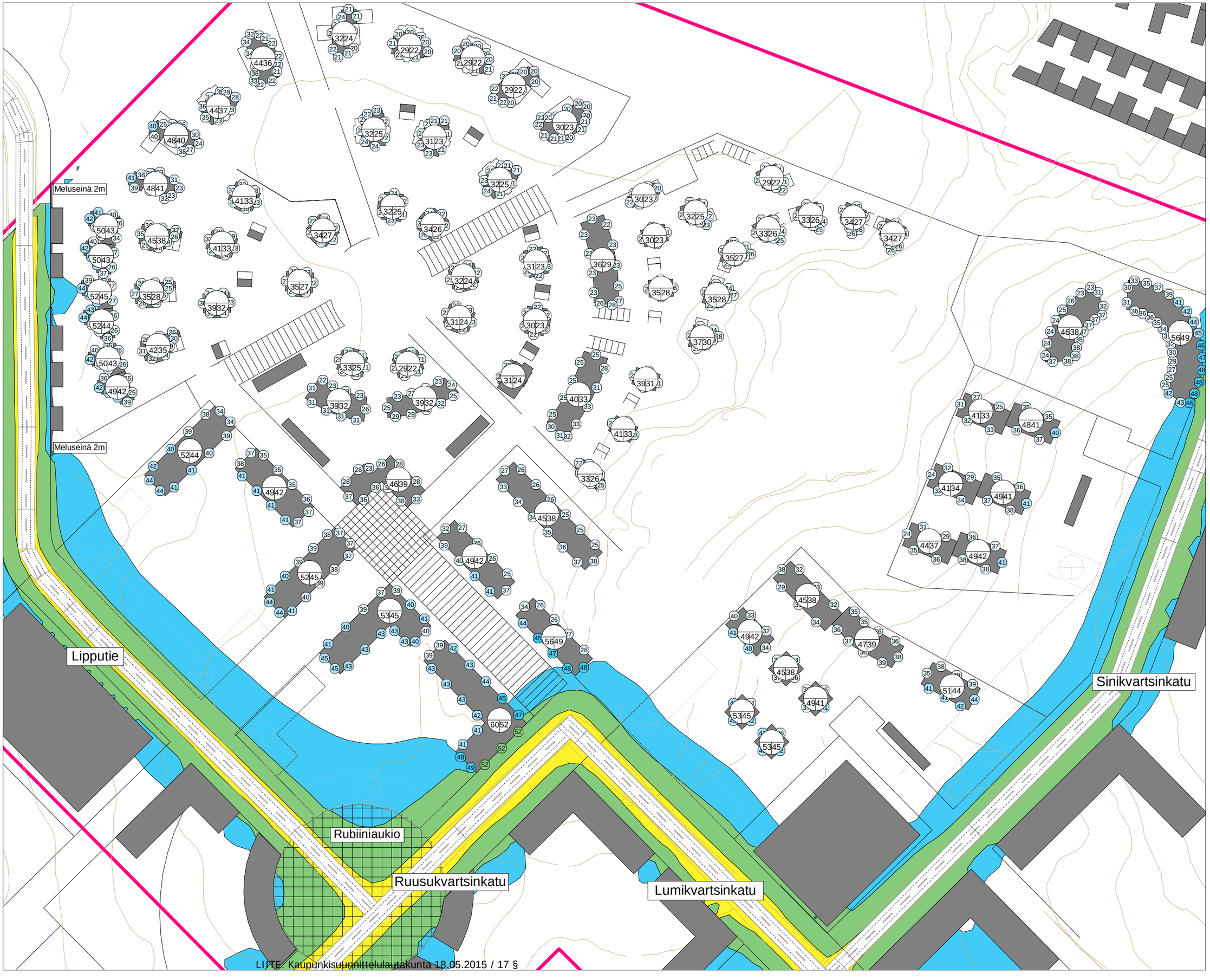
MARJA-VANTAA

Asuntomessut 2015
Kaava-alueen 231000
Meluselvityksen päivitys

Yöajan keskiäänitaso,
LAeq 22- (dB),
ilman rakennuksia
katujen varsilla

Rakennusten julkisivuihin
kohdistuva suurin keskiäänitaso

Pohjoismainen tieliikenne-
melun laskentamalli,
laskentakorkeus 2 m



- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Mittakaava 1 : 1 350 (A3)

12.1.2012

WSP Finland Oy /
Tuukka Lyly

Julkisivuäänieristyksen mitoitus

Ympäristöoppaan YM 108/2003 mukaisesti

Tilaaja: Vantaan kaupunki

Kohde: Asuntomessut 2015, Kaava-alueen 231000 meluselvityksen päivitys

Huone: Esimerkkimakuuhuone 12 m2

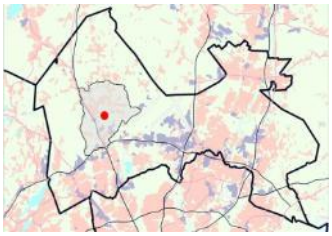
Laskennan lähtötiedot

kaavamääräys	ΔL	=	35	**dB**
tarkasteltavan julkisivun pinta-ala	S	=	17,5	**m2**
ikkunoiden ja ovien yhteispinta-ala	ΣS_i	=	6	**m2**
huonetilan lattiapinta-ala	S_H	=	12	**m2**
pinta-alojen suhde	S/S_H		1,5	
absorptioalan korjaustermi	K_1	=	2	**dB**
ovien ja ikkunoiden korjaustermi	K_2	=	-2	**dB**
pinta-alojen suhde	$\Sigma Si / S$	=	0,3	

Rakennekohtaiset äänieristysvaatimukset

koko julkisivu	$R_{tr,vaad}$	=	44	**dB**
ulkoseinä ja kattorakene	$R_{A,tr,seinä}$	≥	47	**dB**
kattorakenne lentomelua vastaan	$R_{A,tr,katto}$	≥	49	**dB**
ikkunat ja ovet	$R_{A,tr}$	≥	42	**dB**
pienet rakennusosat (venttiilit yms.)	$D_{n,e,A,tr}$	≥	49	**dB**
pienet rakennusosat (monta)	$D_{n,e,A,tr}$	≥	51	**dB**

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu



Kivistö, kaupunginosa 23

Lipputie 8

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen selostus, joka koskee 18.5.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 232100.



Kaavamuutosalueen rakennuksia etualalla. Taustalla Vantaan asuntomessualueen kerrostalorakentamista.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön keskustan pohjoisosassa. Asemakaavan muutos koskee Marja-Vantaan asuntomessualueen asemakaavatyötä nro 231000, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 21.5.2012. Lipputien varressa muutetaan korttelin pääkäyttötarkoitus. Uusi asemakaava koskee Lipputien osaa, jolta puuttuu asemakaava.



Asemakaava-alueen rajaus ilmakuvassa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT....1
1.1 Kaava-alueen sijainti....1
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus....3
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista....3
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista....3
2 TIIVISTELMÄ....3
2.1 Kaavaprosessien vaiheet....3
2.1.1 Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231 000 (Marja-Vantaan asuntomessualue)....3
2.1.2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 232 100 (Lipputie 8) valmistelu....4
2.1.3 Nähtävillä oloaikana saadut muistutukset....4
2.1.4 Saadut lausunnot....4
2.1.5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen tarkistukset....4
2.2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus....4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen....4
3 LÄHTÖKOHDAT....5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista....5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus....5
3.1.2 Luonnonympäristö....5
3.1.3 Rakennettu ympäristö....7
3.1.4 Maanomistus....11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset....12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET....16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve....16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset....16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö....16
4.3.1 Osalliset....16
4.3.2 Vireille tulo....16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt....16
4.4 Asemakaavan tavoitteet....17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot....17
4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset....17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS....18
5.1 Kaavan rakenne....18
5.1.1 Mitoitus....18
5.1.2 Palvelut....19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen....19
5.3 Aluevaraukset....19
5.3.1 Korttelialueet....19
5.3.2 Muut alueet....20
5.3.3 Tekninen huolto....20
5.4 Kaavan vaikutukset....22
5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset....22
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön....22
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön....23
5.4.4 Vaikutukset talouteen....23
5.5 Ympäristön häiriötekijät....23
5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset....24
5.7 Nimistö....24
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS....24
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat....24
6.2 Toteuttaminen....24
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET....24

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 232100, Lipputie 8.

Kaavan tarkoitus on muuttaa asemakaavaa nro 231000 toteutusvaiheessa tarkentuneiden suunnitelmien mukaisesti. Kaavamuutos mahdollistaa erillispientalojen ja paritalojen rakentaminen atriumtalojen ja palvelurakennusten korttelialueelle. Rakennusoikeus kasvaa 34 k-m^2:lla.

Uusi asemakaava koskee kadunosaa, jolla ei vielä ole asemakaavaa.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavakartta ja –määräykset
Tilastolomake
Katupoikkileikkaus (Lipputie)

Muut liitteet:
Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen ja asemakaavaan 231000 päivitetty meluselvitys, 2012, WSP Group Finland Oy

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Marja-Vantaan asuntomessualueen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231 000 (kv. 21.5.2012) selvityksineen ja liitteineen
Marja-Vantaan asuntomessualueen rakentamisohje ja taideohje
Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600 selvityksineen ja liitteineen
Marja-Vantaan keskusta-alueen tarkennettu hulevesisuunnitelma, 2011 FCG Oy, päivitetty 2012
Hulevesien hallinnan periaatteelliset esimerkit, Ramboll Finland Oy 2012
Poikkeamispäätös, lupatunnus 23-0052-14-POP
Poikkeamispäätös, lupatunnus 23-0053-14-POP
Rakennuslupa, lupatunnus 23-1301-14-A
Pääpiirustukset (Pohjolan Design-Talo Oy/Arkkitehtitoimisto Avarc Oy)
Pohjatutkimus (Uudenmaan maanrakennussuunnittelu Oy, 16.7.2014)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessien vaiheet

2.1.1 Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231 000 (Marja-Vantaan asuntomessualue)

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 231000 21.5.2012. Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, erityisenä perusteluna lentoliikenteen aiheuttama melu alueella. HHO hylkäsi valituksen 31.10.2012. Vantaan kaupunki kuulutti asuntomessualueen asemakaavan voimaan 28.11.2012.

Asemakaavaa muutetaan korttelin 23172 osalta. Palvelurakennusten korttelialue ja atriumtalojen korttelialue muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi ja rakennusoikeus tarkistetaan.

2.1.2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 232 100 (Lipputie 8) valmistelu

Vantaan asuntomessujen kilpailutuksessa esiin nousi ryhmärakentamisen hanke, joka toivoi paikkaa Lipputien varressa. Hanke nähtiin alueen profiilin ja asuntomessujen kannalta mahdolliseksi. Asuntomessujen kireän rakentamisaikataulun vuoksi ryhmärakentamiselle myönnettiin poikkeamislupa.

Pohjolan Design-Talo Oy haki poikkeamislupaa toteuttaa kaavan ATR- ja P-korttelialueille erillispientaloista koostuvan ryhmärakentamishankkeen. Hankkeelta edellytettiin voimassa olevan asemakaavan laatuvaatimusten sekä rakentamis- ja taideohjeen noudattamista.

Alueen luoteispuolella on kadunosa, jolta puuttuu asemakaava, ja katsottiin tarkoituksenmukaiseksi liittää se osaksi tätä kaavatyötä. Kaavamuutos on valmisteltu poikkeamis- ja rakennuslupakuvien sekä katusuunnitelmien pohjalta.

Kaavatyön vireilletulosta tiedotettiin Vantaan asukaslehdessä tammikuussa 2015 ja kirjeitse maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 19.1.2015 ja mielipiteet kaavatyöstä pyydettiin 20.2.2015 mennessä.

2.1.3 Nähtävillä oloaikana saadut muistutukset

2.1.4 Saadut lausunnot

2.1.5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen tarkistukset

2.2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Lipputien varressa ATR- ja P-korttelialueet muutetaan AP-korttelialueeksi ja rakennusoikeus kasvaa 34 k-m^2. Rakennusoikeus kaavamuutoksen jälkeen on 975 k-m^2, joka vastaa tehokkuuslukua e=0,33. Suurin sallittu kerrosluku (II) pysyy ennallaan. Voimassa olevan asemakaavan ratkaisu Lipputien liikennemelun torjumiseksi säilyy entisellään.

Uusi asemakaava koskee Lipputien jo rakennettua katualuetta, joka sijoittuu välille Lippukuja / Tapparakuja ja Kenraalinpuisto / Lipunkantajanpuisto.

Asemakaavaehdotus on pääosin Marja-Vantaan osayleiskaavan mukainen. Asemakaavalla toteutetaan Marja-Vantaan visiota sekä Vantaan kaupungin ja Marja-Vantaan strategisia tavoitteita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asuinkorttelin rakennustyöt on aloitettu alkuvuodesta 2015 poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan perusteella. Tavoiteaikataulun mukaan rakennukset valmistuvat Vantaan asuntomessuille 10.7.2015.

Lipputie on rakennettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Vantaan asuntomessujen 2015 aluetta, jonka toteutus on käynnissä ja jonka rakennukset valmistuvat 10.7.2015 mennessä. Lipputie on kokonaan rakennettu. Alue sijaitsee Kivistön keskustan koillisosassa, n. 800 m päässä Kivistön juna-asemasta. Kaava-alueen pohjois- ja luoteispuolella on Kenraalinpuisto, asemakaavoitettua Kivistön pientaloaluetta sekä koillispuolella Kanniston koulu-, päiväkoti-, nuoriso- ja asukastiloja sisältävä rakennus. Asuntomessualueen Rubiinipark-kiin avataan asukastila asuntomessujen jälkeen v. 2015.

Riipiläntie kulkee alueen itäpuolella n. 400 metrin päässä ja Kehäradan linjaus n. 200 metrin etäisyydellä alueen eteläpuolella. Kehäradan Lapinkylän seisakkeen varaus sijaitsee Riipiläntien ja radan risteyksessä. Seisakkeen käyttöönottovuosi riippuu siitä, onko 1 km:n säteellä seisakkeesta riittävä määrä asukkaita (10 000 asukasta).

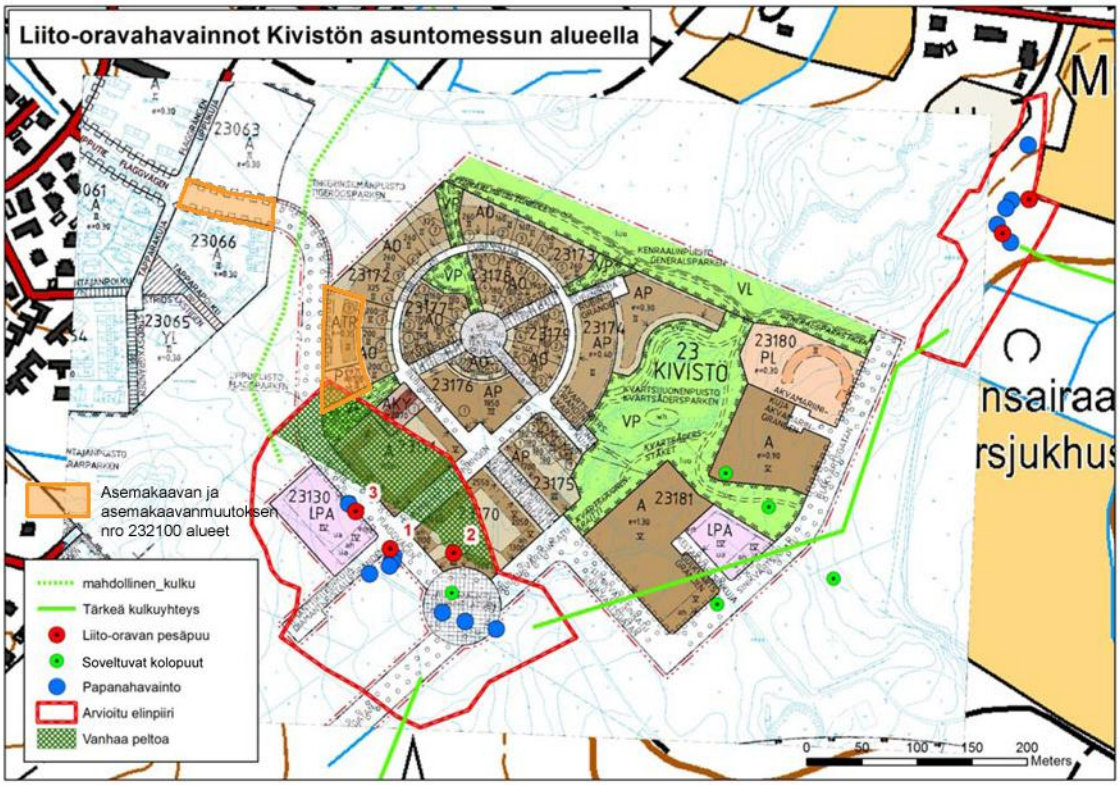
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva
Asemakaava-alue sijoittuu suurmaisemassa kohtaan, jossa laaja suurimuotoinen reunamoreeniselänne vaihettuu jokilaaksoksi. Alue on lännessä olevan laajemman selänteen, Sotilaskorven kalliomäkien ja Kanniston ja Koivupään pienempien mäkien välisessä kainalossa.

Alue ympäristöineen on muuttunut muutaman viime vuoden aikana luonnontilaisesta metsästä rakennustyömaaksi ja vähitellen valmistuvaksi asuinalueeksi. Korttelin pohjois- ja länsipuolelle rakentuvaan Lipunkantajanpuistoon jätetään paikoin alkuperäistä puustoa. Eteläpuolella sijaitseva Lippupuisto tulee säilymään luonnontilaisena metsänä.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu
Kaavamuutosalueella ei ole luontoarvoja: puusto on raivattu alueelta ja siellä on tehty maanrakennustöitä. Alueen kasvillisuutta ja eläimistöä on selvitetty varsin laajasti aikaisemmissa kaavoitusvaiheissa: Marja-Vantaan osayleiskaava-alueelle on tehty lepakkoselvitys, liito-oravaselvityksiä, kääpä- ja kasvillisuuskartoituksia, sammakko- ja matelijakartoitus sekä linnustoselvityksiä.

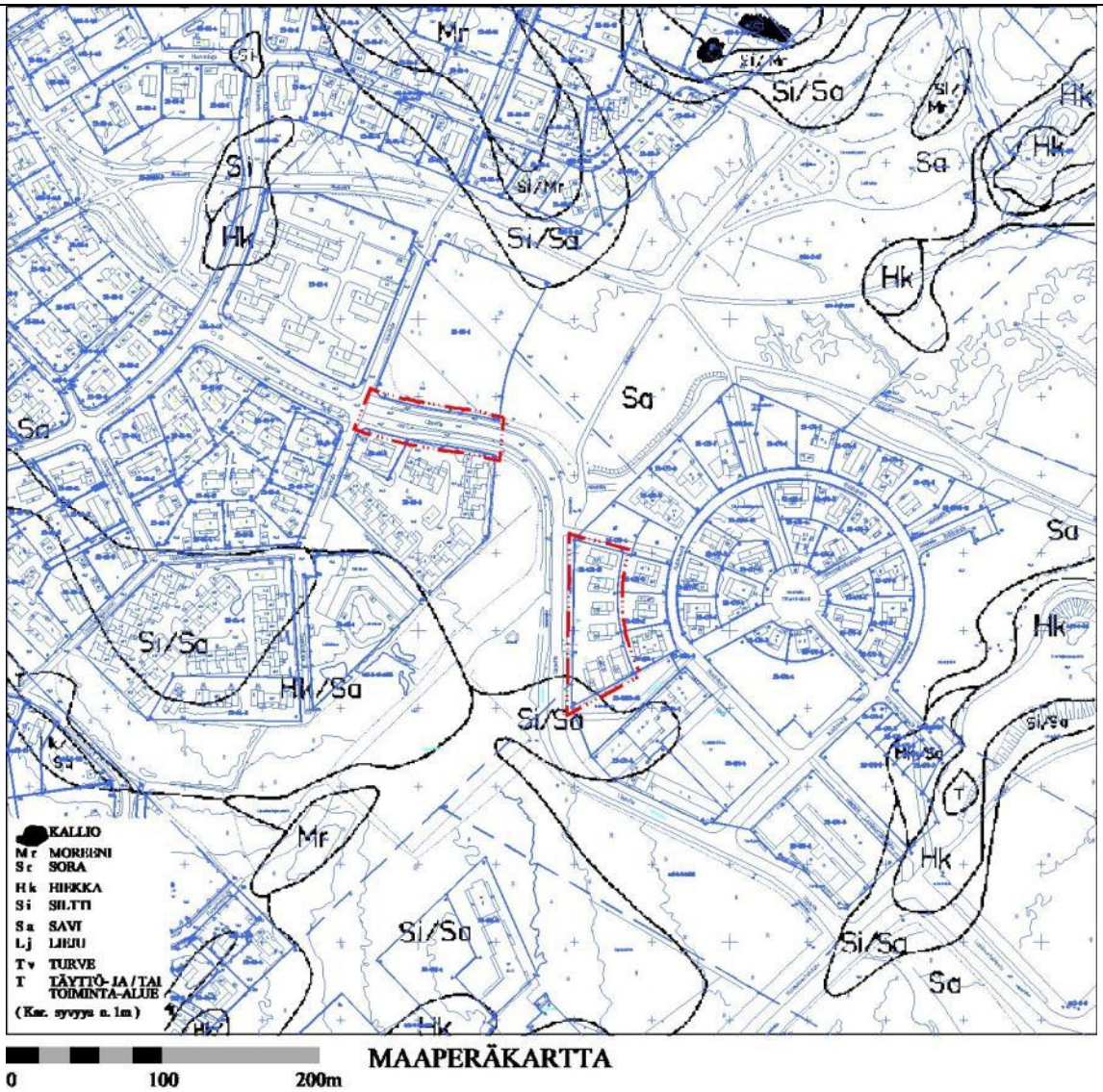
Marja-Vantaan liito-oravaselvityksessä v. 2012 havaitun liito-oravan elinpiirin rajaus ulottuu kaavamuutosalueen eteläosaan. Pesäpuut ja kolopuut sijoittuivat kauemmas etelään. Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa nro 231400 tutkittiin suojeltavan elinpiirin rajausta ja todettiin, että elinpiirin pohjoisosan (umpeenkasvanut pelto) säilyttäminen ei ollut välttämätöntä, kun elinpiirin eteläosan kuusikko suojeltiin kokonaan.



Liito-oravahavainnot Marja-Vantaan asuntomessualueen asemakaavan ympäristössä, Faunatica Oy 2012. Kuvaan on lisätty oranssilla asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 232100 alueet.

Asuntomessualueen ympäristön liito-orava-alueilla seurataan lajin esiintymistä n. 5 vuoden ajan. Vuosien 2013 - 2014 seurannan perusteella alue ei ole ollut enää naaraan keskeistä reviiriä.

Maaperä ja pohjavesi
Maaperä on alueella savea tai savea ja silttiä. Maanpinta vaihtelee tasolla noin +43...+44. Savi tai siltti on ominaisuuksiltaan sitkeää ja kuivakuoren omaista. Saven alla on paksuja ja löyhiä kitkamaakerroksia. Pohjaveden painetaso on alueen itäpuolelle vuonna 2011 asennetusta pohjavesikaivosta mitattuna tasolla noin +38, ollen noin 4 m syvyydellä luonnonmukaisesta maanpinnasta.



Maaperäkartta

Rakennettavuus maaperän suhteen
Pohjatutkimuksen mukaan rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksella.

Pohjaveden pinta on alueella noin 3 - 5 m syvyydellä luonnon maanpinnasta, jolloin alueelle on mahdollista rakentaa kellari pohjaveden pinnan yläpuolelle. Pohjaveden virtaus on alueen kitkamaalajien hyvän vedenläpäisevyyden takia arvioitu runsaaksi, jolloin rakentamista pohjaveden pinnan alapuolelle ei suositella. Pohjavedenpinnan alapuolelle rakentaminen vaatii hankekohtaisen pohjavedenhallintasuunnitelman.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella
Suunnittelualueelle muuttaa asukkaat asuntomessujen jälkeen. Keskustan kaava-alueelle on sijoittumassa 12 000 – 14 000 asukasta. Ensimmäiset asunnot keskustan alueelle valmistuvat toukokuussa 2015 ja asuntomessualueen rakennukset 10.7.2015 mennessä.

Kaava-alue kuuluu Kivistön kaupunginosaan nro 23, jossa suunnittelualueen pohjoispuolella asuu tällä hetkellä noin 2700 asukasta.

Yhdyskuntarakenne
Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Kivistön pientaloalue. Kivistön nykyinen keskusta on vaatimaton. Kivistön keskustan asuntoalue tukeutuu alkuvaiheessa osittain nykyisiin palveluihin: alueelta löytyy ruokakauppa, baari, kioski ja kirkko. Lähin ensivaiheen ruokakauppa tulee sijoittumaan Ruusukvartsinkadun varrelle rakentuvan Ruusuparkin kivijalkatilaan v. 2015 loppupuolella.

Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaan tärkeimmät kaupunginosatasoiset palvelut tulevat sijoittumaan uuden Kehäradan Kivistön aseman läheisyyteen. Kivistön aseman ympäristön asemakaavaehdotus, johon sisältyy kauppakeskus, hypermartketteja ja asumista, on hallinnollisessa käsittelyssä kesällä 2015. Kauppakeskus avautuu tavoiteaikataulun mukaan 2018.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta
Nykyiset lähimmät julkiset lähipalvelut ovat Kivistössä: siellä on useita päiväkoteja, neuvola, Kivistön koulu (ala-aste) ja Kanniston koulu (ala-aste), jonka yhteydessä toimii nuoriso- ja asukastila sekä hammashoitola. Lähin yläasteen koulu on Vantaankosken koulu. Muut julkiset palvelut sijaitsevat Martinlaaksossa ja Myyrmäessä. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Kivistön lisäksi Vantaanpuistossa. Aluekeskustason palvelut ovat Myyrmäessä.

Aurinkokiven palvelurakennuksen ensimmäinen vaihe otetaan käyttöön v. 2016. Rakennus sisältää koulu-, päiväkoti-, lastenneuvola-, kuvataide- ja musiikkiopetuksen tiloja. Rakentuessaan Aurinkokiven koulu korvaa nykyisen Kivistön koulun.

Lähimmät nykyiset työpaikka-alueet ovat keskustan eteläpuolella Piispankylässä, Åbyssä ja Vantaankoskella. Valtatie 3:n ja Tikkurilantien varteen tulee sijoittumaan keskustan työpaikka-alue. Vehkalan työpaikka-alue alkaa rakentua Valtatie 3.n ja Kehä III:n risteyksen luoteispuolelle, Vehkalan juna-aseman ympärille.

Virkistys
Kaava-alueen länsi- ja koillispuolella sijaitsevassa Kenraalinpuistossa on ulkoilureitistöä sekä monipuolisia, eri asukasryhmille suunnattuja toimintoja. Länsi- ja eteläpuolella on Lipunkantajanpuisto, jonne rakennetaan ulkoilureitistöä ja urheilukenttä. Eteläpuolelle jäävä Lippupuisto on liito-oravien elinolojen säilyttämiseksi tällä hetkellä luonnontilaista metsää. Pohjoisessa sijaitsee Kanniston urheilukenttä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot
Kaava-alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja.

Liikenne
Kivistön keskustan kadut, ml. Lipputie, on rakennettu v. 2013. Alueen tiestö on alkuvuodesta 2015 vain työmaaliikenteen käytössä ja avautuu yleiselle liikenteelle syksyllä 2015. Lipputiellä on ajorata, jalkakäytävä, pyörätie ja bussipysäkit. Linja-autoliikenne Lipputiellä ja Kivistön keskustassa alkaa syksyllä 2015.

Yhdyskuntatekninen huolto

Vesihuolto
Alueelle on rakennettu vesihuolto kadunrakentamisen yhteydessä.

Hulevedet
Pintavesiä pyritään viivyttämään ja imeyttämään omalla tontilla, minkä jälkeen ne ohjataan Lipputien alla kulkevaan hulevesiviemäriin. Koko Kivistön keskustan hulevesien viivyttämiseksi rakennetaan Murronpuiston hulevesiallas. Sen 1. vaiheen rakentaminen alkaa syksyllä 2015. Altaasta hulevedet virtaavat edelleen Vantaanjokeen.

Vastaanottavat vesistöt
Valumavesiä vastaanottavista vesistöistä sekä Vantaanjoki että Koivupäänojan alajuoksu ovat tulvaherkkiä vesistöalueita. Koivupäänoja on Vantaan pienvesiselvityksen mukaan linjaukseltaan muokattu uoma, josta 98 % on nykyisellään avouomaa. Vesistössä on pienvesiselvityksen mukaan luontoarvoja (luokka 3).

Vantaanjoki on pääkaupunkiseudun merkittävin jokivesistö. Sen valuma-alueen pinta-ala on 1680 km^2 ja valuma-alueella asuu yli miljoona suomalaista. Jokeen kohdistuu huomattavaa kuormitusta. Vantaanjokea on viime vuosikymmeninä kunnostettu mittavin toimin. Vantaanjoki on pääkaupunkiseudun raakaveden varalähde, valtakunnallisesti arvokas maisema- ja luontokokonaisuus sekä merkittävä virkistysympäristö.

Energiahuolto
Lipputielle on rakennettu kaukolämpöjohto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melulähteet ja meluselvitys
Merkittävimmät melunlähteet, jotka rasittavat kaava-aluetta, ovat lentoliikenne ja Lipputien liikenne. Suunnittelualue sijaitsee niin kaukana Kehäradasta, että rataliikenteen mahdollisesti aiheuttama melu ei yllä kaava-alueelle.

Tiedot lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhokäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Marja-Vantaan osayleiskaavassa. Asemakaava perustuu osayleiskaavan ratkaisuun lentoliikenteen melun osalta, jonka mukaan lentoliikenteen melu ei aseta rajoituksia asumisen sijoittamiselle kaava-alueella. Lentomelu voidaan torjua rakenteellisesti.

Marja-Vantaan keskustan pääkatuverkon tulevia liikennemelun määriä on selvitetty keskustan asemakaavatyötä nro 230600 varten laaditussa meluselvityksessä (Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen meluselvitys, WSP Finland Oy, 25.3.2010, päivitetty 3.3.2011). Selvitys on päivitetty asuntomessualueen osalta kyseisen kaavatyön yhteydessä (WSP Finland Oy, 12.1.2012). Tätä selvitystä on voitu soveltaa tämän asemakaavaehdotuksen laatimisessa.

Meluselvityksessä tie- ja katuliikenteen melulaskennat perustuvat vuodelle 2035 laadittuihin liikenne-ennusteisiin.

Lentomelu
Lentoliikenteen melua on kuultavissa koko kaava-alueella. Asemakaava-alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50–55 dB), joka ei estä uusien asuinalueiden rakentamista. Lentomeluvyöhykkeen m2 (Lden 55–60 dB:n) raja kulkee pienimmillään 600 m etäisyydellä alueesta etelän suunnassa.

Keskustan asemakaavaluonnosta 230600 varten laaditussa meluselvityksessä tutkittiin lento- ja maaliikenteen aiheuttaman melun yhteisvaikutusta. Selvityksen mukaan nii-

den yhteisvaikutuksen ei voida katsoa kasvavan merkittävästi: yhteisvaikutus 1 - 2 dB:n luokkaa.

Tie- ja pääkatuverkon liikennemelu
Nykytilanteessa suunnittelualueella on vähäistä tieliikenteestä aiheutuvaa melua.

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

Kemikaalien varastointi
Transmeri Oy:n alue sijaitsee 1,5 km päässä asemakaava-alueesta, joten kyseiseen asemakaavaehdotukseen kemikaalien varastointi ei aseta reunaehtoja.

Ilman epäpuhtaudet ja pienhiukkaset
Keskustan asemakaavaluonnoksesta pyydettiin asiantuntijoiden lausunto ilman epäpuhtauksien ja pienhiukkasten osalta. Valtatie 3:n ilmanpuhtauden seuranta ei ulotu kaava-alueelle. Suunnittelualueella ei ole ilman epäpuhtauksia tai pienhiukkasia aiheuttavia toimintoja. Tulevaisuudessa liikennemäärien aiheuttamat ilman epäpuhtaudet pystytään hallitsemaan normaalein menetelmin eli kasvillisuuden, ilmastoinnin ja pihojen suojaisuuden avulla.

3.1.4 Maanomistus

Alueen maat ovat Vantaan kaupungin ja rakennushankkeisiin ryhtyvien yksityishenkilöiden omistuksessa. Vantaan kaupungin maanomistus on merkitty karttaan harmaalla.



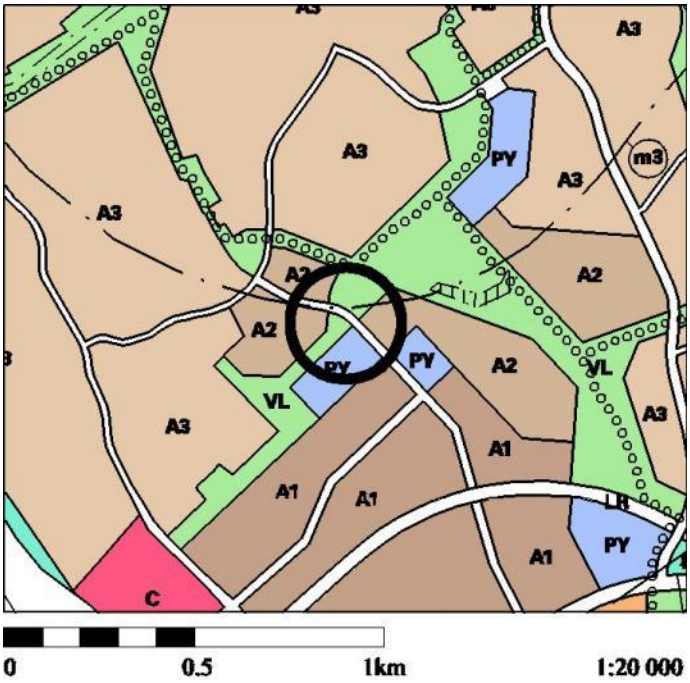
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Kaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, erityisesti tuomalla uusia asukkaita erinomaisten, ilmastonmuutosta hillitsevien raideliikenneyhteyksien vaikutusalueelle.

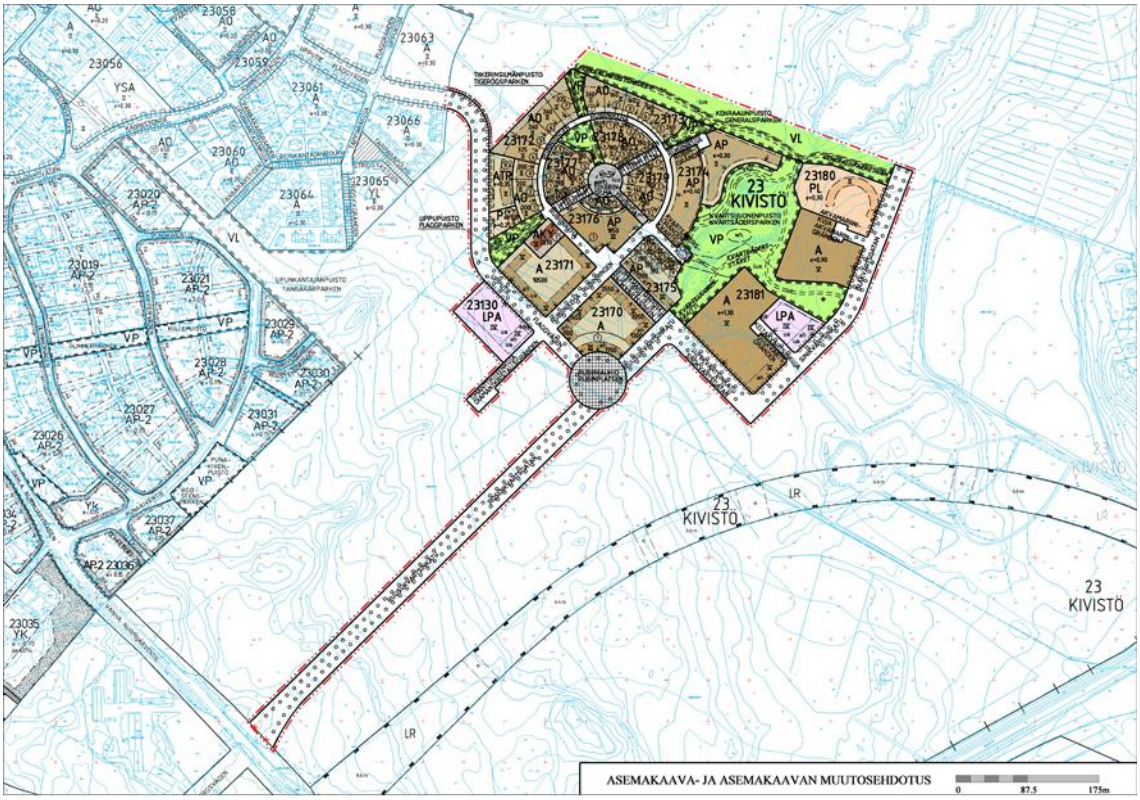
Maakuntakaava (YM 8.11.2006)
Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Asemakaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen.

Marja-Vantaan osayleiskaava (KV 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008)
Suunnittelualue on osayleiskaavassa matalan ja tiiviin asumisen aluetta (A2). Suunnittelualue on lentomeluvyöhykettä m3 (LDEN 50–55 dB), joka ei estä asuntorakentamista.

Kaava-alueen ulkopuolelle koillisessa sijoittuu osayleiskaavan lähivirkistysalueen ohjeellinen ulkoilureitti ja liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka.



Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231 000 (Marja-Vantaan asuntomessualue)



Marja-Vantaan asuntomessualue, asemakaava- ja asemakaavan muutos, nro 231 000

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 231000 21.5.2012. Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, erityisenä perusteluna lentoliikenteen aiheuttama melu alueella. HHO hylkäsi valituksen 31.10.2012. Vantaan kaupunki kuulutti asuntomessualueen asemakaavan voimaan 28.11.2012.

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa atriumtalojen korttelialuetta (ATR) ja palvelurakennusten korttelialuetta (P). Suurin sallittu kerrosluku on II, tehokkuusluku on ATR-korttelissa 0,35 (rakennusoikeus 687 k-m^2) ja P-korttelissa 0,25 (rakennusoikeus 254 k-m^2). P-korttelialueelle saa sijoittaa asumista 100 k-m^2.

Asemakaavaa nro 231000 muutettiin asemakaava ja asemakaavan muutoksella nro 231400 (Marja-Vantaan keskusta-asuminen 3). Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 17.12.2012. Eteläisiä kortteleita ja Lipputien eteläpäätä muutettiin siten, että rakentaminen ja kadut kiertävät liito-oravan pesimäalueen. Pesimäalue kaavoitettiin virkistysalueeksi ja asemakaavaa 231000 kumottiin sen itäisimpien kortteleiden osalta. Asemakaava ja asemakaavan muutos ei koskenut tämän kaavatyön suunnittelualuetta.



Marja-Vantaan keskusta-asuminen 3, asemakaava- ja asemakaavan muutos, nro 231 400

Rakennusjärjestys
Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2002 lähtien.

Tonttijako- ja rekisteri
Tonttijako on muutettu 20.12.2014 poikkeamispäätöksen perusteella.
Kiinteistöt ovat Vantaan kiinteistörekisterissä.

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

Rakennuskiellot
Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa kaavan laatimiseksi.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Marja-Vantaan keskusta-alueen hulevesien hallinnasta on laadittu tarkennettu hulevesisuunnitelma (14.1.2010 FCG Oy), joka noudattaa osayleiskaava-alueelle määriteltyjä hulevesien hallintaperiaatteita ja on mitoitukseltaan tarkennettu vastaamaan asemakaavaluonnoksen maankäyttötehokkuutta. Tarkastelualueena on ollut keskustan asemakaava-alue siihen liittyvine valuma-alueineen, yhteensä kokonaispinta-alaltaan noin 2,4 km^2. Suunnitelma on päivitetty koko keskustan osalta talvella 2011 (FCG OY).

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

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
Suunnittelualueen itä- ja kaakkoispuolelle jää voimaan Marja-Vantaan asuntomessualueen asemakaava (231000). Alueen etelä- ja lounaispuolella on voimassa Kivistön

keskustan asemakaavoja: Marja-Vantaan keskusta-asuminen 3 (231400) , Kivistön keskusta-asuminen 4 (231500) ja Aurinkokivi (231200). Lännessä ja pohjoisessa on asemakaavoitettua Kivistön pientaloaluetta.

Kivistön kaupunkikeskus 1:n asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (230800) on ollut lausunnoilla v. 2014 lopulla. Tarkistettua asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta käsitellään v. 2015 aikana ja tavoiteaikataulun mukaan kauppakeskus avataan 2018.

Ruusukvartsinkadun, Lumikvartsinkadun ja Kehäradan välisen alueen asemakaavatyö Keskusta-asuminen 6 (231900) on käynnissä. Kaavatyö täydentää keskustan asuinrakentamisen kaavoja, erityisteemanaan puurakentaminen. Kivistön keskustan koillispuolelle laaditaan 2015 aikana Murron alueen yleissuunnitelma (240400), joka käsittää Sinikvartsinkadun jatkeen Riipiläntielle saakka, pientalo- ja kerrostaloasumista ja puistoja.

Kaava-alueen läheisyydessä Kivistön keskustan toteutus etenee mm. Lipunkantajanpuiston ja -kentän sekä Murronpuiston rakentamisella.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava ja asemakaavan muutos laaditaan asemakaavan saattamiseksi vastaamaan poikkeamis- ja rakennusluvan perusteella tapahtuvaa toteutusta. Lipputien osan puuttuva asemakaava on liitetty tähän asemakaavatyöhön.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistetty Pohjolan Design-Talo Oy:n hakemuksen perusteella ja se sisältyy Kivistön asemakaavayksikön kevään 2015 työohjelmaan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

Alueen ja viereisten alueiden omistajat, vuokralaiset, asukkaat, yritykset ja työntekijät (naapurit).
Kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasyhdistykset ja muut yhdistykset
Kunnan jäsenet
Suomen Asuntomessut
Kaupungin viranomaiset
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Tiehallinto, Finavia, Museovirasto, Tukes
Vantaan Energia Oy, Gasum Oy, Elisa Communications Oyj
Kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat.
Ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavatyön nro 232100 aloittamisesta ja vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 10.1.2015 sekä kirjeitse (MRL 62§) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Asemakaavatyö on ollut Kivistön asemakaavayksikön työohjelmassa keväälle 2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 19.1.2015.

Kuulemiskirjeisiin (OAS 19.1.2015) saatiin seuraavat mielipiteet:

<u>Museovirasto 24.2.2015</u>
Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaavahanketta ei ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausunnolle sen myöhemmissä valmisteluvaiheissa.

Vantaan kaupunginmuseo 6.2.2015
Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavatyön jatkovaiheissa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) 23.1.2015
Kaavatyössä tulee varmistaa, että Lipputielle sijoitetut bussipysäkit säilytetään.

Bussipysäkkien sijoittelu on huomioitu suunnitelmassa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa tiivistä pientaloasumista hyvien liikenneyhteyksien ja Kivistön keskustan palveluiden läheisyyteen. Kivistön vision mukaisesti tavoitteena on visuaalisesti erinäköinen kaupunki, jossa käytetään monipuolisesti värejä ja taidetta rakennusten arkkitehtuurissa: alueelle on laadittu rakentamis- ja taideohje.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavamuutos on laadittu Arkkitehtitoimisto Avarc Oy:n suunnitelmien pohjalta.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Lipputie 8 (nro 232 100) asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyt:

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava luo edellytykset tiiviin asuinkorttelin toteuttamiselle. Se on osa aluetta, jolla järjestetään Vantaan asuntomessut v. 2015.

Kaava-alue liittyy Lipputien ja Ruusukvartsinkadun välityksellä Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminaalin ympäristöön ja siitä edelleen paikalliseen ja seudulliseen liikenneverkkoon. Lipputien kautta on yhteydet pohjoisen pientaloalueiden, Kanniston koulu-päiväkoti-asukastilan ja Lipunkantajan päiväkodin suuntaan. Itäreunaltaan asuinkortteli liittyy Kivistön asuntomessualueen pientalokortteleihin ja virkistysalueisiin.

Asuminen
Kaava mahdollistaa tiiviin erillistalokorttelin toteuttamisen. Suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeus 975 k-m^2. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuolisia varasto- ja yhteistiloja enintään 15 % asuinkerrosalasta.

Kaava-alueen liikenne
Kehärata ja heilurilinjoihin perustuva bussien syöttöliikenne tarjoavat korkealuokkaiset joukkoliikennepalvelut alueelta mm. Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja Vantaan aluekeskuksiin. Kivistön asema ja lähipalvelut sijoittuvat noin kilometrin etäisyydelle. Asemakaava-alueen osana ja rajana on Lipputie, jolla varaudutaan asemalle syöttävään bussiliikenteeseen.

Pysäköinti
Pysäköinti tapahtuu omalla tontilla. Lipputien varteen tulee rakentaa tieliikennemelun torjumiseksi talousrakennus / talousrakennuksia, joihin voidaan sijoittaa pysäköintitiloja tai –katoksia. Vaihtoehtoisesti tieliikenteen melua tulee torjua 2 m korkealla aidalla.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen rakennusoikeus on 975 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta e=0,33. Sen lisäksi saadaan rakentaa asuntojen ulkopuolisia varasto- ja yhteistiloja enintään 15 % asuinkerrosalasta. Talousrakennusten rakennusalalle ei ole osoitettu rakennusoikeutta: sille rakennettavat tilat kuuluvat em. varasto- ja yhteistilojen lisärakennusoikeuteen.

Rakennusoikeus kasvaa 34 k-m^2:lla verrattuna voimassa olevaan asemakaavan rakennusoikeuteen. Asuinrakennusoikeus kasvaa 288 k-m^2:lla. Rakennusoikeus perustuu poikkeamislupa- ja rakennuslupapäätöksiin.

Alueelle on tulossa noin 20 asukasta, kun asukasta kohden lasketaan 50 k-m^2.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,5 ap/ asunto.

Polkupyörille edellytetään laadukkaita ja helppokäyttöisiä pysäköintipaikkoja, mikä osaltaan lisää pyöräilyn houkuttelevuutta liikkumismuotona. Polkupyörien säilytystilaa tulee varata 1 m^2 / 20 k-m^2 pyörävarastotilaa helposti käytettävinä asukkaiden yhteiseen, maantasoon sijoitettavaan pyörävarastoon. Tästä 50 % tulee olla vähintään puolilämmintä lukittavaa tilaa ja 50 % voi sijaita kylmissä tiloissa ja katoksissa.

5.1.2 Palvelut

Kaupalliset palvelut
Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 yhteydessä selvitettiin laajasti kaupallisia palveluita ja etsittiin ns. kivijalkaliikkeille toteutumisedellytyksiä. Keskusta-alueen keskeiset tulevaisuuden kaupallisten palvelujen alue sekä lähipalvelut sijoittuvat keskustan kaavaluonnoksen länsiosan C -kortteleihin, Kivistön aseman läheisyyteen.

Lähimmät kivijalkatilojen varaukset sijaitsevat asuntomessualueen Rubiiniparkissa sekä Ruusukvartsinkadun ja Lipputien risteyksessä. Lähin ensivaiheen ruokakauppa tulee sijoittumaan Ruusukvartsinkadun varrelle rakentuvan Ruusuparkin kivijalkatilaan v. 2015 loppupuolella.

Julkiset palvelut
Asemakaava-alueen lounaispuolelle toteutuva Aurinkokivi tulee sisältämään monipuolisia tiloja koulun, päiväkodin, lastenneuvolan, nuorisotoiminnan, musiikki- ja kuvataideopetuksen käyttöön. Aurinkokiven ensimmäinen vaihe otetaan käyttöön vuonna 2016. Kaava-alueen koillispuolella sijaitsee Kanniston koulu-päiväkoti-asukastilarakennus, jonka ensimmäinen vaihe otettiin käyttöön syksyllä 2011.

Kivistön keskustan kauppakeskukseen on tulossa kirjasto-nuorisotila sekä terveysasema. Tavoitteen mukaan ne avataan loppuvuodesta 2018.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Muodostuvan asuinympäristön viihtyisyyden ja rakentamisen laatutason varmistamiseksi on annettu kaavamääräyksiä:

§ 1 Kaupunkikuva
Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppejä ja kaupunkitiloja. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Energiantuotantoon liittyvät tekniset ratkaisut tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön.

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä.

Varastojen, autosuojien ja katosten tulee liittyä tontin päärakennuksen arkkitehtuuriin.

§ 2 Laatu
Alueelle on laadittu taideohje ja rakentamisohje.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AP Asuinpientalojen korttelialue
Kortteleihin saa rakentaa enintään kaksikerroksisia kytkettyjä tai erillisiä pientaloja. Rakennusalueen raja sijoittuu 2 m päähän korttelialueen pohjoisrajasta, 1,5 m päähän etelärajasta ja 3 m päähän itärajasta itäpuolella sijaitsevien tonttien valonsaannin tur-

vaamiseksi. Korttelialueelle rakennetaan kuusi erillistaloa. Kapearunkoisista ja pitkänomaisista taloista neljä sijoittuu itä-länsisuuntaisesti viuhkan muotoon ja kaksi eteläisintä pohjois-eteläsuuntaisesti. Kullakin talolla on etelän tai lounaan puolelle suuntautuva pieni piha-alue, parveke ja terassi.

Lipputien varteen sijoittuvalle talousrakennusten rakennusalalle rakennetaan autokatoksia ja asuntokohtaisia varastotiloja. Suurin sallittu kerrosluku on yksi. Rakennusten väliin toteutetaan meluaita, joka suojaa pihatiloja tieliikennemelulta. Tonttiliittymän paikka on määrätty asemakaavassa ja ajo kullekin erillistalolle tapahtuu sen kautta. Talousrakennusten rakennusalan ja asuinrakennusten rakennusalan väliin on jätetty tila kulkuväylää varten.



Lipputie 8:n rakennuksia työmaavaiheessa huhtikuussa 2015.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet
Katu on rakennettu Ramboll Oy:n laatimien katusuunnitelmien mukaan. Katualueen leveys on 22 m ja siinä on ajorata, jalkakäytävä, pyörätie ja bussipysäkit. Katupuita ei tällä kadunosalla ole.

5.3.3 Tekninen huolto

Kaava-aluetta palvelevat Lipputielle rakennetut vesijohdot sekä jätevesi- ja hulevesiviemärit.

Hulevedet
Hulevesien hallintaratkaisuissa on otettu huomioon kaava-alueella tavoiteltu laadukas, vehreä ja luonnonmukainen yleisilme. Hulevesien määrää korttelialueilla vähennetään käyttämällä mahdollisimman paljon läpäiseviä päällysteitä ja monikerroksellista vettä hyödyntävää ja pidättävää kasvillisuutta. Viherkatot ovat tehokas tapa vähentää hulevesivirtaamia. Ohutrakenteinen viherkatto pidättää laskennallisesti noin 50 - 60 % vuotuisista katolle kohdistuvista virtaamista.

Hulevesiä vähennetään, käsitellään ja viivytetään korttelikohtaisesti. Menetelmät valitaan korttelityypin ja olosuhteiden mukaan. Korttelikohtaisten hallintamenetelmien mitoitusperuste on lähtökohtaisesti 1 m³ käsittely- ja viivytystilavuuden varaaminen korttelialueille 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti.

Korttelikohtainen hulevesien hallinta liitetään osaksi pihasuunnittelua. Hulevesien imeytymistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. Hulevesien hallinnassa noudatetaan kaava-alueelle laadittuja periaatteellisia esimerkkejä.

Vedenjakelu
Marja-Vantaan keskusta kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86.

Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Myllymäen paineenkorottamon kautta.

Myllymäen paineenkorottamolta vesi johdetaan DN 500 - 400 vesijohdolla Kivistöön. Myllymäen paineenkorottamon kapasiteettia on tarpeen nostaa, vaikka painetasoa ei voida nostaa merkittävästi käyttöpaineen liiallisen nousun välttämiseksi. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89.00 ja ylin painetaso noin +98.00.

Jätevesiviemäröinti
Kaava-alue liitetään rakennettavaan viettoviemäriin, joka johtaa jätevedet kaakkoon Tikkurilantien eteläpuolelle suunnitellulle Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Jätevedet pumpataan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Energiahuolto
Alue voidaan liittää Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoon. Kaukolämpöön liittyminen ei ole pakollista.

Alue liitetään sähköverkkoon.

Jätehuolto
Kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Se perustuu kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaiseen kolmen tai neljän eri jätejakeen keräämiseen jätepisteisiin, josta ne maahan sijoitetun välivaraston ja keräysputkiverkoston kautta ilman painevoiman avulla siirretään alueelliselle jätteenkeräysasemalle. Jätteenkeräysasemalta jätteet toimitetaan eteenpäin HSY:n määräysten mukaisesti. Järjestelmää tukee aluekeräyspisteiden verkosto, joissa kerätään mm. lasia, pienmetallia, kartonkia, paperia, paristoja ja vaatteita. Lähin aluekeräyspiste sijaitsee Lipunkantajanpuiston paikoitusalueella.



Lipputie on rakennettu valmiiksi. Näkymä pohjoisen suuntaan.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset

Marja-Vantaan asuntomessualue asemakaavaehdotus nro 231000 sosiaalisia vaikutuksia on arvioitu ja tarkennettu Marja-Vantaan ydinkeskustan kaavaluonnoksen sosiaalisten vaikutusten arviointiraportin pohjalta.

Merkittävimmät sosiaaliset vaikutukset tällä asemakaavalla liittyvät ympäristöön, joka täydentyy. Asukkaiden kannalta tyhjäksi jäävät tontit ovat ajan myötä ongelmallisia.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva
Asemakaavan toteutuksen myötä Kivistön keskustan rakentuminen täydentyy tiiviillä pientalokorttelilla. Asuinrakennukset sekä autokatosten ja varastotilojen rakennusrivi rajaavat Lipputien katutilaa ja estävät liikennemelun leviämisen pihatiloille.

Asuminen
Voimassa oleva asemakaavaan verrattuna asumiselle osoitettu rakennusoikeus kasvaa. Kaavamuutos tiivistää alueen rakentamista ja tuo lisää asukkaita alueelle.

Palvelut
Kaavamuutoksella poistuu palveluille varattua korttelialuetta, mikä yksipuolistaa korttelin toiminnallista rakennetta. Lähimmät palveluita mahdollistavat kivijalkatilojen varaukset sijaitsevat Ruusukvartsinkadun varressa.

Kaava-alueen asukasmäärä on niin vähäinen, että se ei edellytä lisäpalveluja alueelle. Alueen asukkaat käyttävät Kivistön keskustaan tulevia palveluja.

Joukkoliikenne

Kehäradan Kivistön asema tarjoaa kaava-alueen asukkaille korkealuokkaiset joukkoliikennepalvelut.

Yhdyskuntatekninen huolto

Hulevedet
Tiivis yhdyskuntarakentaminen ja Kehäradan toteuttaminen muuttavat luonnontilaisen valuma-alueen veden kiertoa ja vesitaloudellisia olosuhteita. Lisääntynyt pintavalunta yhdistettynä hulevesien tehokkaaseen ja nopeaan viemäröintiin sekä kasvillisuuden vähenemiseen ja maaperän tiivistymiseen äärevöittää hulevesivirtaamia ja kuivattaa maaperää ja pienilmastoa.

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
Lisääntyvä liikenne tuo tulevaisuudessa meluhaittoja, jotka voidaan hallita nyt toteutettavalla aidan ja talousrakennusten yhdistelmällä Lipputien varressa sekä rakennusten ääneneristävyydellä.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakavalla ja asemakaavanamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Alue on parin viime vuoden aikana muuttunut luonnontilaisesta maastosta esirakennetuksi rakennusmaaksi ja se muuttuu edelleen valmiiksi asuinympäristöksi.

5.4.4 Vaikutukset talouteen

Asuntomessualueen asemakaava-alue on sisältynyt ydinkeskustan asemakaavaluonnoksesta syksyllä 2010 laadittuun kaavataloudelliseen selvitykseen.

Kaavamuutos ei edellytä uutta kunnallistekniikan rakentamista. Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti.

Rakennusoikeuden määrä kasvaa 34 k-m^2:lla

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tieliikenteen melu
Asemakaavassa määrätään, että AP-korttelin pihatilat on suojattava melulta rakennuksin ja / tai korkeudeltaan 2 m olevin arkkitehtonisesti korkeatasoisin meluaidoin.

Lentomelu
Kaava-alueella lentomelu on rakennusten ulkokuoren eristävyyttä mitoittava tekijä. Soveltamalla Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakennusohjeen "Rakennusten ulkovaipan ääneneristävyysvaatimukset" (31.10.2007) melutason yleiset ohjearvot täyttyvät. Näitä ohjeita sovellettaessa täyttyvät myös katuliikenteen melun aiheuttamat sisätilojen eristävyysvaatimukset. Kaava-alueen laadullisena tavoitteena on ollut asun-

tojen tavanomaista parempi suojaus lentomelulta. Siksi kaavamääräyksiin on esitetty astetta tiukemmat normit sisätilojen ääneneristävyysvaatimuksille.

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

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

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Asemakaavaehdotuksen merkinnät ja -määräykset on laadittu noudattaen Kivistön mallia. Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Kaava ei edellytä uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Taideohje

Aluetta koskee asuntomessualueen taideohje, joka on laadittu Marja-Vantaa-projektissa syksyllä 2012 (Anna-Riitta Kujala). Rakennusjaos on hyväksynyt ohjeen 27.11.2012.

Asuntomessualueen taideohje koostuu kahdesta osasta: 1)Värit ja 2) Julkiset ulkoalueet. Rakennusten julkisivuvärin valinnassa tulee huomioida mm. ilmansuunnat, rakennuksen suhde ympäristöönsä ja ympäröivien rakennusten värit. Ohjeessa on annettu esimerkinomaisia värikoodeja suositeltavista julkisivuväreistä. Tavoitteena on värikäs ja vaihteleva asuinalue. Värit tulee valita niin, että korttelikokonaisuuden rakennuksissa ei ole kahta samaa väriä.

Rakentamisohje

Marja-Vantaan asuntomessualueen rakentamisohje on hyväksytty rakennusjaoksessa 27.11.2012. Ohjetta voidaan soveltaa kaavamuutosalueen rakentamiseen pääkäyttötarkoituksen muuttuessa mm. pihasuunnitteluohjeiden, aitaamisperiaatteiden ja Lipputien meluaita-talousrakennuskokonaisuuden osalta.

6.2 Toteuttaminen

Kortteli on rakenteilla.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:
Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen
Asemakaavasuunnittelija Riikka-Maija Pihlaja
Asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala
Asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki

Suunnitteluavustaja Outi Colliander
Asuntoasiainpäällikkö Tuula Hurme
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen
Lupa-arkkitehti Matti Kärki
Lupa-arkkitehti Jorma Suokas

Hankkeen edustajat:
Pohjolan Design-Talo Oy

Suunnittelukonsultit edustamistaan yhtiöistä:
Arkkitehtitoimisto Avarc Oy / Aaro Virkkunen, arkkitehti SAFA

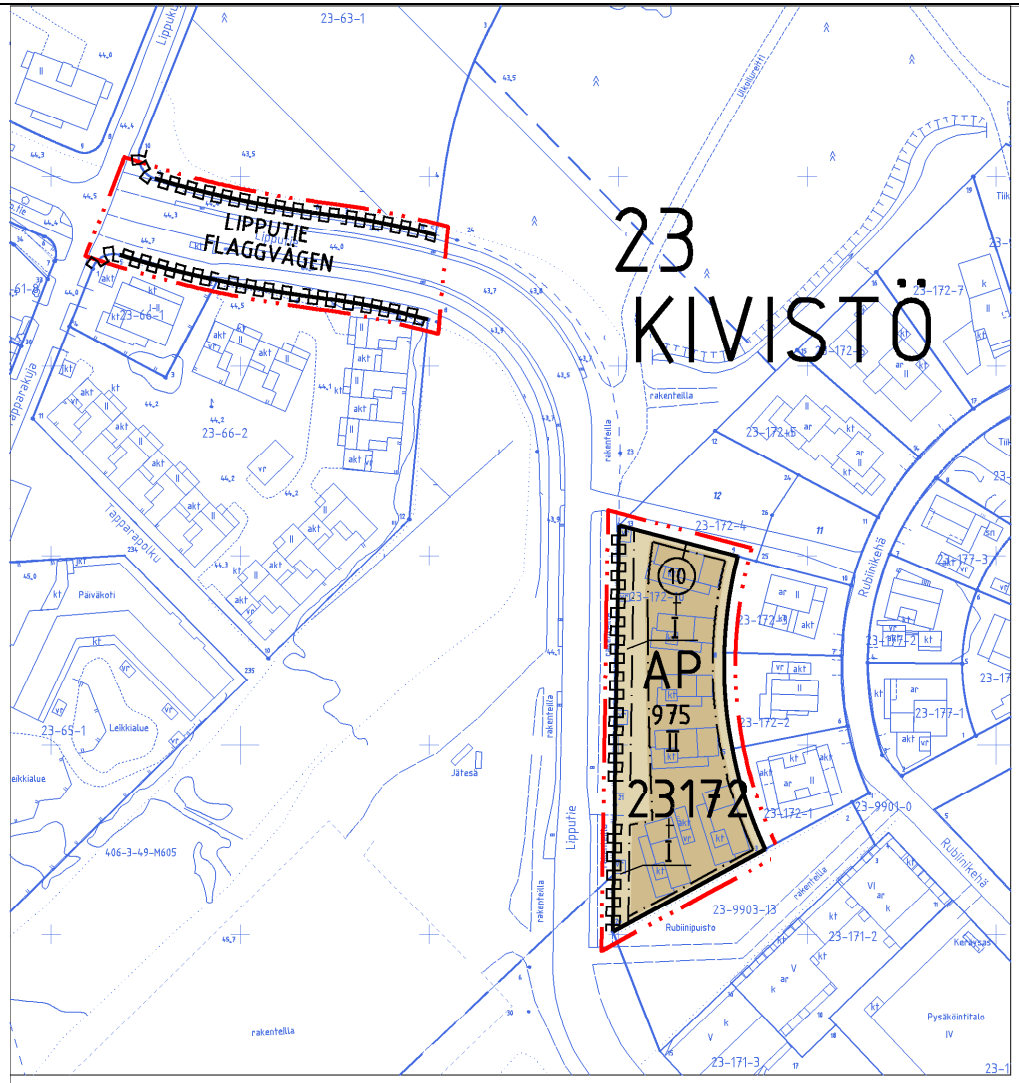
Vantaalla 11.5.2015

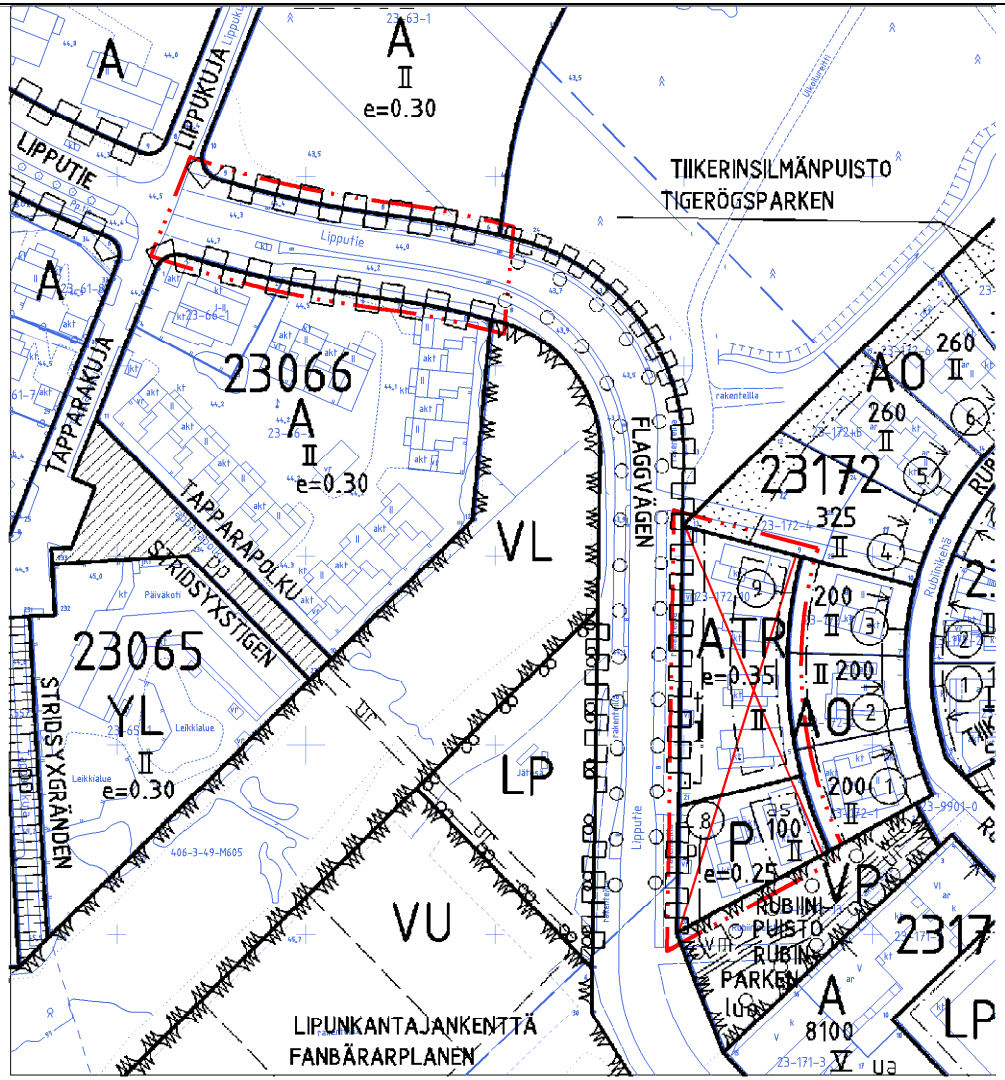




Lea Varpanen,
kaavoituspäällikkö

Riikka-Maija Pihlaja
asemakaavasuunnittelija





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
232100	18.5.2015	690491 / 689491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23, Kivistö

LIPPUTIE 8

Asemakaava
Katualuetta.

Asemakaavan muutos
Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 23172.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 23, Kivistö

FLAGGVÄGEN 8

Detaljplan
Gatuområde.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 23172 rekreationsområde i den plan som upphävs.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AP Asuinpientalojen korttelialue.

Kortteleita koskevat § 1 - 7

§ 1 kaupunkikuva
Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppejä ja kaupunkitiloja. Kaupunkitilojen tulee ilmentää kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteita: esim. aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Energiantuotantoon liittyvät tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Rakennusten katot ovat lapekattoja ja väriltään harmaan eri sävyjä. Rakennusten katolle saa rakentaa aurinkopaneeleja ja viherkattoja. Kattomuotojen ja kattokulmien valinnassa tulee huomioida aurinkopaneelit, viherkatot sekä katu- ja pihatilojen valonsaanti kaikkina vuodenaikoina. Em. asioita käsitellään tarkemmin rakentamisohjeessa.

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä.

Varastojen, autosuojien ja katosten tulee liittyä tontin päärakennuksen arkkitehtuuriin.

§ 2 laatu
Alueelle on laadittu taideohje ja rakentamisohje.

§ 3 rakennusoikeus
Tässä pykälässä sallitut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa yhteensä enintään 15% asuntokerrosalasta asuntojen ulkopuolisia varasto- ja yhteistiloja.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 20 k-m²/ asunto lasirakenteisia verantoja ja viherhuoneita sekä varasto- ja

erillisenä, esim. autokatoksen yhteyteen.

§ 4 pysäköinti ja - laitokset
Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
- yhtiömuotoiset tontit 1,5 ap/ asunto

Rakennettavat polkupyöräpaikat:
Säältä suojattuja helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa vähintään 1 m² / 20 k-m². Vähintään 50% näistä tiloista on oltava puolilämpimiä tai lämpimiä suljettavia tiloja, 50% saa olla kylmää tilaa tai katoksia. Polkupyörien säilytystiloista 50% saa rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle paloturvallisuus huomioon ottaen.

§ 5 ympäristöhäiriöt ja energiahuolto
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för småhus.

För kvarteren gäller § 1 - 7

§ 1 stadsbilden
De krav som stadsbilden och trivseln ställer ska uppfyllas genom att bygga varierande byggnadstyper och stadsrum. Stadsrummen ska ge uttryck för målsättningen för hållbar stadsplanering: t.ex. ska solpaneler och andra lösningar som sparar och producerar energi gynnas. Energiproduktionens tekniska anordningar ska integreras naturligt i arkitekturen och markanvändningen.

Högklassiga material ska användas i byggnadsfasaderna. Ingärdningarna och murarna ska anpassas till husets husets arkitektur och till stadsbilden.

Byggnaderna har pulpettak i olika grå nyanser. På byggnadernas tak får byggas solpaneler och gröntak. Vid val av takformer och takvinklar ska solpaneler och gröntak beaktas, likaså att gator och gårdar får ljus under alla årstider. Ovan nämnda saker behandlas mer ingående i byggnadsanvisningen.

Utgångspunkten är att fasaderna ska vara färggranna.

Förråd, carportar och skärmtak ska ansluta till arkitekturen i tomtens huvudbyggnad.

§ 2 kvaliteten
För området har konst- och byggnadsanvisningar utarbetats.

§ 3 byggrätten
De tilläggsbyggrätter som tillåts i denna paragraf dimensionerar inte bil- eller cykelplatserna.

På sammanlagt högst 15 % av bostadsvåningsytan får, utöver byggrätten, byggas förråd och gemensamma utrymmen utanför bostäderna.

Utöver byggrätten får byggas 20 m²-vy/bostad verandor och grönrum i glaskonstruktion och 15 m²-vy/bostad förråd och tekniska utrymmen i samband med bostaden eller separat, t.ex. i samband med en carport.

§ 4 parkering och parkeringsanläggningar
Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
- tomter i bolagsform 1,5 bp/bostad

Cykelplatser som ska byggas:
Minst 1 m²/20 m²-vy reserveras för cykelplatsutrymmen som är skyddade mot väder och lätta att använda. Minst 50 % av dessa utrymmen ska vara halvvarma eller varma slutbara utrymmen, 50 % får vara kalla utrymmen eller skjultak. Av förvaringsutrymmena för cyklar får 50 % byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan med beaktande av brandsäkerheten.

§ 5 miljöstörningar och energiförsörjning
Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens yttre skikt skall vara minst 35 dB.

Asemakaava-alueen kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustaan rakennettavaan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Korttelin 23172 pihatilat on suojattava tieliikenteen melulta rakennuksin ja/tai korkeudeltaan 2 m olevin arkkitehtonisesti korkeatasoisin meluaidoin.

§ 6 hulevedet
Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä korttelialueella. Talousrakennuksissa tulee suosia viherkattoja. Hulevesien imeytymistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. Hulevesien hallinnassa noudatetaan kaava-alueelle laadittuja periaatteellisia esimerkkejä.

§ 7 pihatilat ja ulko-oleskelualueet
Tonteille saadaan sijoittaa teknistä huoltoa, koti- ja vammaispalvelua, kaupallisia kuljetuksia ja terveydenhoitoa palvelevia autopaikkoja.

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä ja niiden viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Jokaiselle tontille on istutettava kukkiva pienpuu.

Asfaltin käyttö on sallittua tonttiliittymissä.

Tonttien aitaaminen:
Asuintontit aidataan pensain tai rakenteellisin aidoin, joiden periaatteet esitetään rakentamisohjeessa ja kaavaselostuksessa.

Fastigheterna i detaljplaneområdet ska anslutas till det rörsystem för centraliserad insamling av avfall som byggs i centrum av Kivistö.

I kvarteret 23172 ska gårdsutrymmena skyddas mot vägtrafikbuller med hjälp av byggnader och/eller 2 m. höga bullerskydd av hög arkitektonisk kvalitet.

§ 6 dagvatten
Dagvattnen ska i första hand behandlas inom kvartersområdet. I ekonomibyggnader ska gröntak gynnas. Material ska väljas som underlättar absorberingen av dagvatten. Vid hanteringen av dagvatten följs de principexempel som utarbetats för planområdet.

§ 7 gårdsplaner samt utevistelseområden
På tomterna får placeras sådana bilplatser som betjänar teknisk service, hem- och handikapptjänster, kommersiella transporter och hälsovård.

Gårdarna och utevistelseutrymmena ska vara grönskande och trivsamma och grönbyggandet kopplas tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen.

På varje tomt ska planteras ett blommande småträd.

Asfalt får användas i tomtanslutningarna.

Ingärdning av :
Bostadstomterna ingärdas med buskar eller ingärdande konstruktioner; principerna för dessa visas i byggnadsvisningen och planbeskrivningen.

	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.**
23	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
KIVIS	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
23172	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
LIPPUTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
975	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
II	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
t	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.**	**Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.**
	Katu.	**Gata.**
	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.

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**	10.04.2015
Kaavan nimi	232100 Lipputie 8, 23 Kivistö		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	19.01.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092232100
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4860	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,1883
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,2977

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

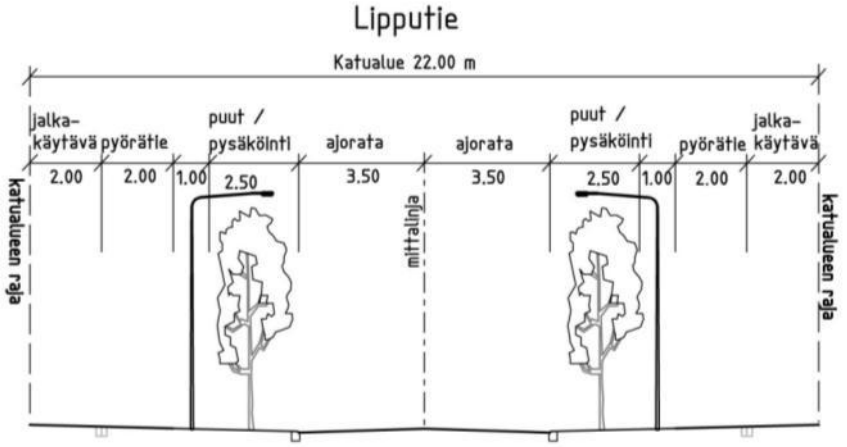
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4860**	**100,0**	**975**	**0,20**	**0,1883**	**34**
A yhteensä	0,2977	61,3	975	0,33	0,1015	288
P yhteensä	0,0000		0		-0,1015	-254
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1883	38,7	0		0,1883	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	**0,4860**	**100,0**	**975**	**0,20**	**0,1883**	**34**
A yhteensä	0,2977	61,3	975	0,33	0,1015	288
AP	0,2977	100,0	975	0,33	0,2977	975
ATR	0,0000		0		-0,1962	-687
P yhteensä	0,0000		0		-0,1015	-254
P	0,0000		0		-0,1015	-254
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1883	38,7	0		0,1883	0
Kadut	0,1883	100,0	0		0,1883	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kadun tyyppipoikkileikkaus 1:200
Ramboll 12.1.2012

18 § **Asemakaavamuutos 002232 sekä tonttijako, 15 Myyrmäki / Piipuisto / TLA**

VD/210/10.02.04.01/2014

TLA/TKA/SRU

Piipuistoon, vastapäätä Metropolia ammattikorkeakoulua, kaavoitetaan opiskelija-asuntoja varten asuntorakentamista 4 000 k-m2 (noin 53 asuntoa). Tulevien rakennusten kerrosluvut ovat viisi ja kahdeksan. Rakennukset merkitsevät Myyrmäen lounaisnurkan. Näiden kulmaukseen tulee pieni aukio tontin puolelle. Pääkatujen risteyksessä sijaitsevana Piipuisto ei ole merkittävä virkistysalue, mutta alue on kaupunkikuvallisesti merkittävä asuntorakentamisen paikka.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 15507 sekä katualuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa katu- ja virkistysalueita.

Tonttijako koskee osaa korttelia 15507

Alue sijaitsee osoitteessa Raappavuorentie 3.

Kaavan hakija
Vantaan kaupungin yrityspalvelut

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä. Hoasin konsulttina toimi Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoa P ja osin katualuetta. Puistoon merkittyä leikkikenttää ei ole rakennettu.

Alue on metsää. Naapuritonteilla on neljäkerroksisia kerrostaloja. Rajatorpantien eteläpuolella on Metropolia ammattikorkeakoulu, jota laajennetaan. Laajennusosasta tulee seitsemänkerroksinen.

Asemakaavamuutos
Tontti osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A. Rakennusoikeudeksi annetaan 4 000 k-m2. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi tulee toiseen taloon viisi ja toiseen kahdeksan.

Rakennukset merkitsevät Myyrmäen nurkan. Naapuritontteja suurempaa kerroslukua perustelee sijainti pääkatujen kulmauksessa. Rakentaminen ei merkittävästi heikennä naapuritonttien näkymiä eikä varjosta, koska paikalla on nyt metsää ja naapuritonteilla rakennusmassojen kulmia on viistetty 45 astetta.

Muodostuvalle tontille rakennetaan opiskelija-asuntoja noin 53 kpl, jotka ovat kimppakämppiä (kaksioita).

Autopaikkanormina käy opiskelija-asunnoille 1 ap / 160 k-m2, koska Myyrmäessä on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Voimassa oleva asemakaava vaatii asuntoloilta 1 ap / 200 k-m2. Autopaikat sijoittuvat rakennuksen alle (nykyiseen monttuun).

Tonttiliittymä tulee Raappavuorentielle. Bussipysäkkiä ja kaukolämpö- ja sähköjohtoja pitää siirtää. Lisäksi rakennetaan Näkinkuorenpolun jatke bussipysäkille.

Kaupunginvaltuusto 7.4.2014 hyväksyessään Metropolian asemakaavamuutoksen 002195 merkittiin, että Sosialidemokraattinen valtuustoryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman, johon yhtyi

Vihreä valtuustoryhmä, Perussuomalaisten valtuustoryhmä, Vasemmistoliiton valtuustoryhmä ja Kristillisdemokraattinen valtuustoryhmä: ”Hyväksyessään asemakaavan, joka mahdollistaa ammattikorkeakoulu Metropolian laajennuksen Myyrmäessä, allekirjoittaneet valtuustoryhmät edellyttävät, että oppilaitoksen lähietäisyydeltä osoitetaan ja luovutetaan uusia tontteja opiskelija-asuntojen rakentamista varten.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 15.3.2014.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 4.9.2014.
Yleisötilaisuudesta ilmoitettiin lisäksi Vantaan Sanomissa 6.9.2014.
Yleisötilaisuus pidettiin Kilterin koulussa 23.9.2014, paikalle ei tullut osallisia.

Mielipiteet 5 kpl on esitetty vastineineen kaavaselostuksessa.

Kaavamuutosta ei vastustettu.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 17.12.2012).
Kaava kohdistuu kaupungin maalle, keskusta-alueelle ja tuottaa asuntokerrosalaa 4 000 k-m2, noin 53 asuntoa.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.
Kaavan voimaan tulon jälkeen tehdään maakauppa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään,

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.5.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002232 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki / Piipuisto.

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.5.2015

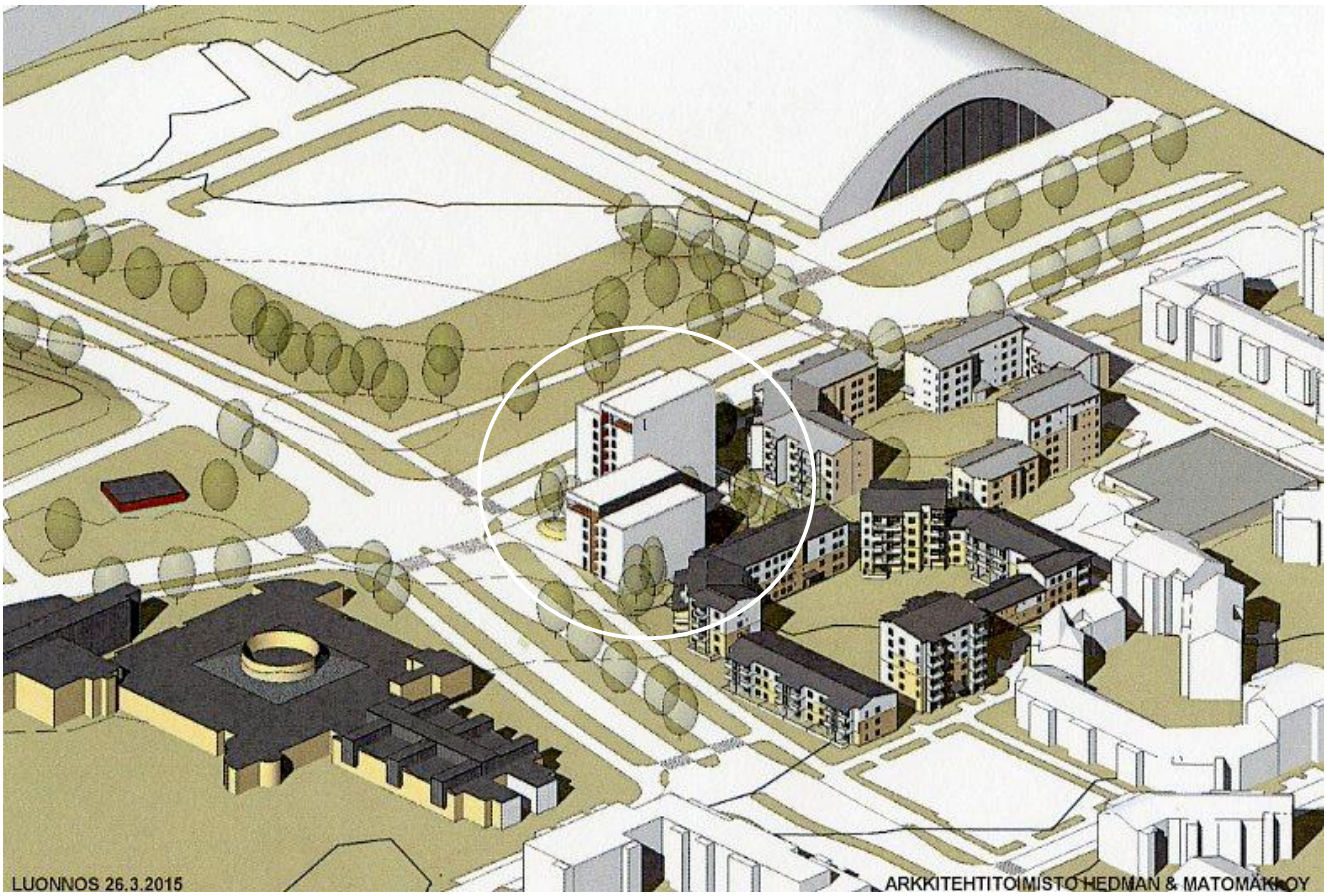
Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

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

Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Piipuiston opiskelija-asunnot



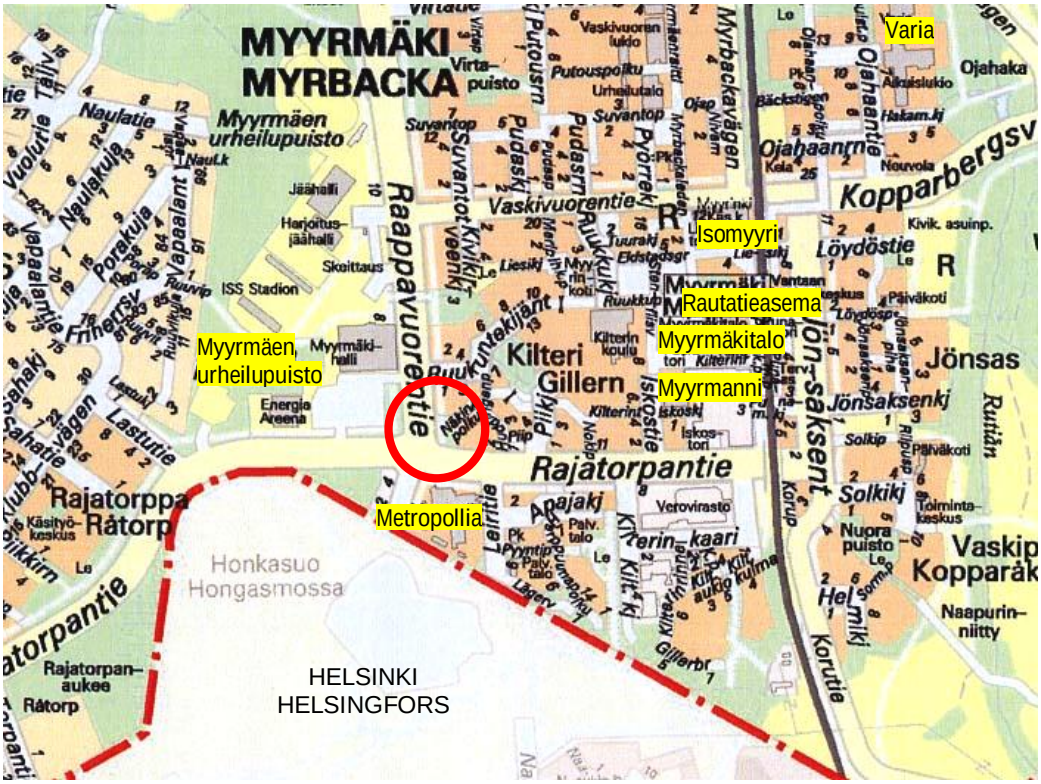
Asemakaavan muutoksen selostus ja tonttijako,
joka koskee 18.5.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002232

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos
Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki
osa korttelia 15507 sekä katualue
(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja puistoalueet)

Kaava-alueen sijainti
Raappavuorentie 3

Tonttijako
Osa korttelia 15507


MYYRMÄKI
MYRBACKA
Varia
Myyrmäen urheilupuisto
Raappavuorentie
Vaskivuorentie
Isomyyri
Rautatieasema
Myyrmäkitalo
Myyrmanni
Myyrmäen urheilupuisto
Kilteri
Gillern
Rajatorpantie
Metropollia
Honkasuo
Hongasmossa
HELSINKI
HELSINGFORS
Kopparbergsv
Jönsas
Solkiki
Vaskip
Kopparåk
Naapurin-niitty
Korutie
Rajatorppa
Råtorp
Rajatorpan-aukee
Råtorp
Ojahaka
Löydöstie
Jönsaksenkj
Ruitian
Kilterin-kaari
Veterinäärikuja
Gillerbr
Iskostie
Energia Areena
ISS Stadion
Myyrmäki-halli
Harjoitus-jäähalli
Jäähalli
Skeittaus
Suvantotie
Pudasjärventie
Ojahaantie
Myrbackavägen
Lastutie
Naulatie
Porakuja
Vuolukuja
Nauvola
Kivik. asuinp.
Päiväkoti
Nuora puisto
Toiminta-keskus
Käsityö-keskus
Palv. talo
Veterinäärisk.
Kilterin koulu
Iskos-tori
Myyrin-koti
Liesiki
Ruukinkuja
Ruukintie
Ruukkupolku
Kilterinkuja
Kilterinpolku
Pilpolku
Apajakj
Leirintie
Korup
Solkip
Helmiki
Somp
Lagerl
Kilt
Kilterinkuja
Kilterinkulma
Kilterinaukio
Kilterinpolku
Kilterinkaari

2. Tiivistelmä



Piipuisto sijaitsee Metropoliaa vastapäätä. Viistoilmakuva 2011.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asuntorakentamista Piipuistoon.

Alue on metsää. Naapuritonteilla on neljäkerroksisia asuinkerrostaloja. Rajatorpantien eteläpuolella on Metropolia ammattikorkeakoulu, jota laajennetaan. Raappavuorentien länsipuolella on Myyrmäen urheilupuisto.

Maakuntakaavassa Myyrmäki on esitetty tiivistettäväksi.

Yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoa P. Asemakaavaan merkittyä leikkikenttää (ul) ei ole rakennettu.

Asemakaavamuutoksessa tontti osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A. Rakennusoikeudeksi annetaan 4 000 k-m2. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi tulee toiseen taloon viisi ja toiseen kahdeksan. Näiden kulmaukseen syntyy pieni aukio tontin puolelle.

Rakennus merkitsee Myyrmäen nurkan. Naapuritontteja suurempaa kerroslukua perustelee sijainti pääkatujen kulmassa. Rakentaminen ei merkittävästi heikennä naapuritonttien näkymiä eikä varjosta, koska paikalla on nyt metsää.

Muodostuvalle tontille rakennetaan opiskelija-asuntoja 53 kpl, jotka ovat kimppakämppiä (kaksioita). Autopaikkanormina käy opiskelija-asunnoille 1 ap / 160 k-m2, koska Myyrmäessä on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Tonttiliittymä tulee Raappavuorentielle. Bussipysäkkiä ja johtoja siirretään. Lisäksi rakennetaan Näkinkuorenpolun jatke bussipysäkille.

3. Lähtökohdat



Näkymä Piipuistosta, vasemmalla VAV:n asuintalo Huddingenpolku 2. Jyrki Kauhanen 2014.

Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on yksi pääkaupunkiseudun aluekeskuksista. Kaupunginosaa on rakennettu 1960-luvulta alkaen kerrostalovaltaisesti. Suurin kerrosluku on Myyrmäentien varrella kaksitoista. Rajatorpantien vartta on rakennettu 1980-luvulta alkaen; kadun varrella kerrosluku vaihtelee kolmesta kahdeksaan.

Luonnonympäristö

Alue on luonnonvarainen metsikkö. Ylispuina kasvaa pääasiassa varttuneita kuusia. Paikoin on myös tuomia ja haapoja. Aliskasvillisuus koostuu pihlajan, lepän, raidan, tuomen ja haavan taimista. Pohjakerroksen voimakkaan kulumisen vuoksi kuusta ei juuri ole taimina. Sen vuoksi myös muu aluskasvillisuus on harvaa. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita. Piipuisto sijaitsee montussa, koska Rajatorpantie ja Raappavuorentie on rakennettu penkereelle. Maalajiltaan alue on pääosin savea.

Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamaton, mutta alueen koillisosassa on ollut asuinrakennus, joka näkyy peruskartassa 1967. Naapuritonteilla on keltatiilisiä neljäkerroksisia asuinkerrostaloja vuosilta 1992 ja 1996. Rajatorpantien eteläpuolella on keltatiiliharkoilla vuorattu Metropolia ammattikorkeakoulu vuodelta 1988.



Lähiympäristön analyysi. Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 26.3.2015

Palvelut

Myyrmäki on aluekeskus. Kauppakeskus Myyrmanniin on 550 metriä.

Virkistys

Piipuistoa ei ole rakennettu puistoksi, vaan se on luonnontilainen metsikkö. Raappavuorentien länsipuolella on Myyrmäen urheilupuisto, joka liittyy laajaan seudulliseen vihervyöhykkeeseen. Lähellä on myös Huddingenpuisto.

Liikenne

● ***Autoliikenne:*** Raappavuorentiellä kulki 10 364 ajon/vrk ja Rajatorpantiellä 13 442 ajon/vrk vuonna 2013.
● ***Joukkoliikenne:*** Myyrmäen rautatieasemalle on 850 metriä. Kehäradan liikenne alkaa 1.7.2015. Lähipysäkeiltä kulkee busseja Helsinkiin, Espooseen ja eri puolille Länsi-Vantaata. Bussilinjasto muuttuu 10.8.2015, jolloin alkaa myös runkolinjan 560 Myyrmäki – Malmi – Vuosaari liikennöinti.
● ***Kevyt liikenne:*** Viereisillä kaduilla on erilliset kevyen liikenteen raitit. Näkinkuorenpolkua ei ole rakennettu Raappavuorentielle asti.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole inventoituja muinaismuistoja eikä kulttuurihistoriallisia kohteita.

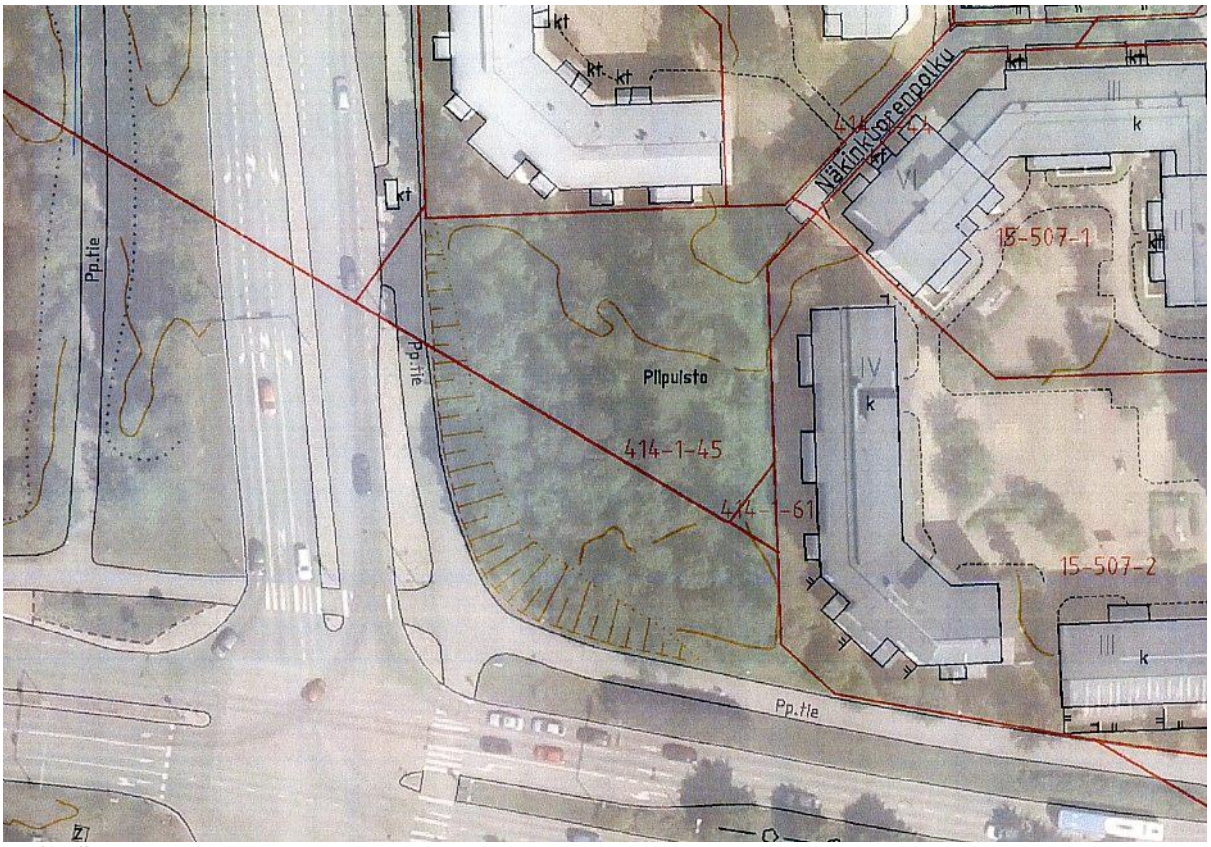
Tekninen huolto

Alueelle on valmis kunnallistekniikka (vesi, viemäri, sähkö ja kaukolämpö).

● ***Vedenjakelu:*** Näkinkuorenpolulla on vesijohto, johon kaavoitettava asuinkerrostalo voi liittyä. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m^3. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +102.00 ja alin painetaso noin +86.00.

● ***Jätevesiviemäröinti:*** Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Alueen jätevedet johdetaan Myyrmäen jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan edelleen Vapaalan ja Hämeenkylän kautta Espoon viemäriverkostoon kautta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

● ***Hulevedet:*** Alue on luonnontilaista metsää, johon satavat vedet imeytyvät maaperään.

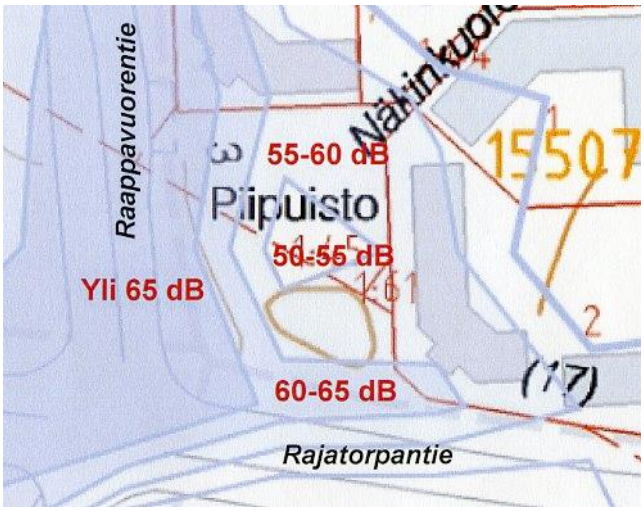


Nykytilanne.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

● ***Lentomelu***

Alueen lentomelutaso on alle 50 dB, joten alue ei ole lentomelualuetta, mutta kuuluu yleiskaavan meluntorjuntatarvealueeseen. Tämä edellyttää asunnoilta 28 dB:n ääneneristävyyttä, mistä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.
Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.



● ***Katuliikennemelu***

Ennustettu katumelutaso vuonna 2030 on Rajatorpantien katualueen rajalla 60 – 65 dB ja Raappavuorentien katualueen rajalla yli 65 dB. Ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.

← Katuliikenteen meluennuste vuodelle 2030.

Tiemeluvyöhyke (dB)	Äänitasoero asuin-huoneissa ΔL (dB)
65…100	erillinen selvitys
60…64,9	35
55…59,9	30
50…54,9	–

Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.

Maanomistus

Alueen omistaa Vantaan kaupunki.

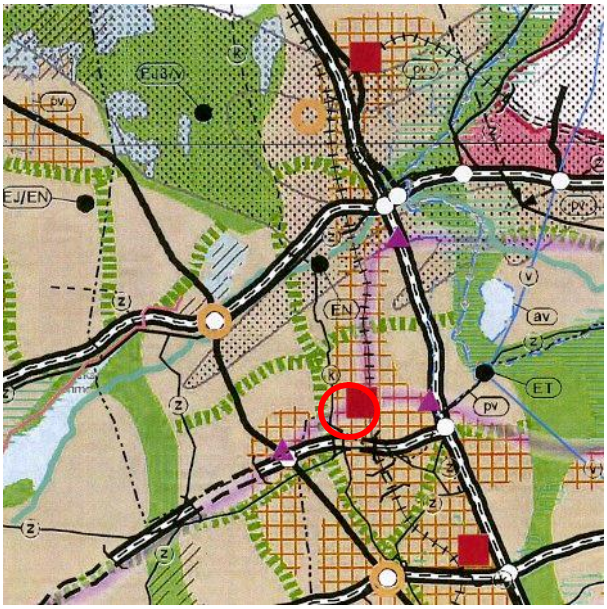
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisena tavoitteena on mm. että asuin- ja työpaikka-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008.
– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) Myyrmäki on taajama-toimintojen aluetta ja keskustatoimintojen aluetta. Uudenmaan toisessa vaihe-maakuntakaavassa (30.10.2014) Myyrmäki on tiivistettävää aluetta.
– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

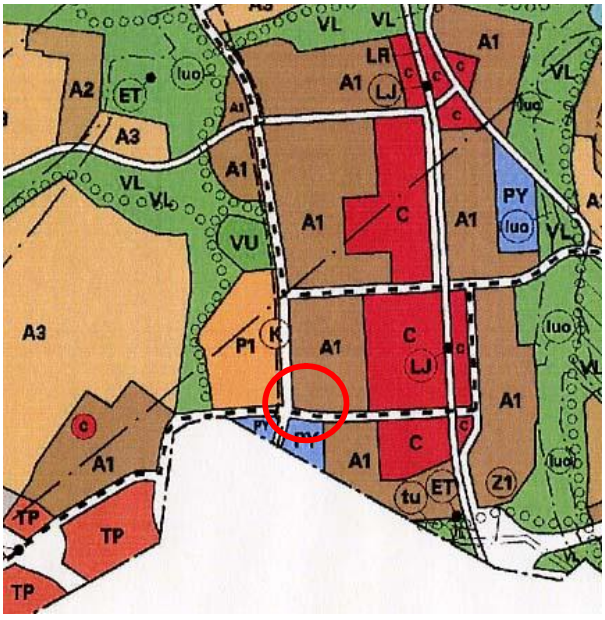


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

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

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaa-vassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistä-minen, täydentäminen ja eheyttäminen. – Kaavamuutos on yleiskaavan mukai-nen.

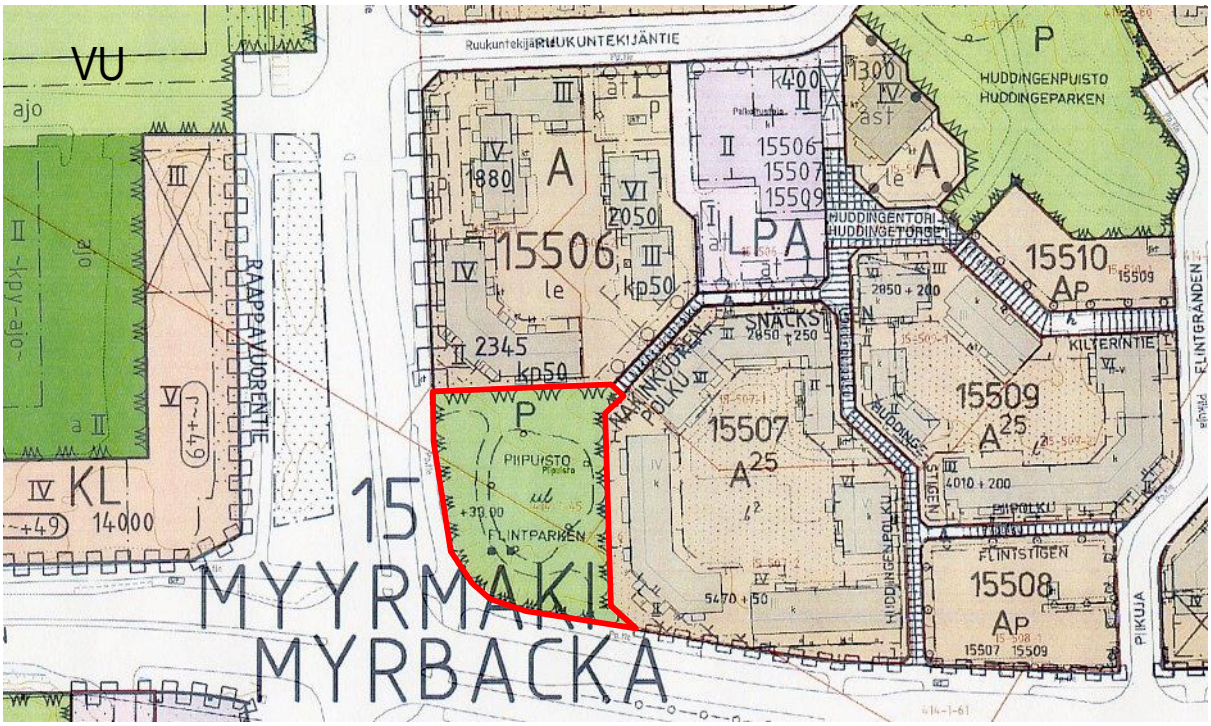


Ote Vantaan yleiskaavasta.

- **A1** Tehokas asuntoalue.
- **A2** Matala ja tiivis asuntoalue.
- **A3** Pientaloalue.
- **C** Keskustatoimintojen 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.
- (**Z1**)- Voimansiirtolinja, 110 kV.
- (**tu**)- Liikenneväylän tunneliosuus.
- o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- ▪ ▪ ▪ ▪ Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
- ——— Alueen raja.
- – · – · Osa-alueen raja.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 151400, Myyrmäki 4A, vahvistettu ympäristöministeriössä 19.7.1984, jossa alue on puistoa P. Asemakaavan mukaan asuntoloita varten on varattava autopaikkoja 1 ap / 200 k-m2.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

15521	Korttelin numero.
A	Asuinrakennusten korttelialue.
A^{25}	Asuntorakennusten korttelialue.
AP	Autopaikkojen korttelialue.
KL	Liikerakennusten korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
P	Puisto.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
2345	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Suurin sallittu kerrosluku (room. numeroin).
15504	Korttelit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
ul	Ohjeellinen leikkikenttä.
||| h |||	Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jonka poikki huoltoajo on sallittu..
	Istutettava alueen osa.
– · – ·	Rakennusalan raja.
	Kaavamuutosalueen rajaus.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin maata keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle. (Kv 22.9.2014)

Kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2015

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

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Vantaan kaupunki / Mika Karjalainen ja Juha Vihervä; Myyrmäen luonnonhoitosuunnitelma (Kuja 8.9.2004)

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Näkymä Raappavuorentieltä, vasemmalla Piipuisto, taustalla Metropolia. Jyrki Kauhanen 2014.

Kaavamuutoshakemus perusteluineen

Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki 8.1.2014 asemakaavamuutosta Piipuistoon yleiskaavan mukaiseen asuntorakentamiseen.

Suunnitteluohjelma

Kaavamuutostyö sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan 2014, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014 hyväksyi ohjeellisena ja kaupunginhallitus 10.2.2014 merkitsi tiedoksi.

Vireilletuloilmoitus

Kaavatyön vireille tulo ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan kaupungin asukaslehdessä 15.3.2014.

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjalausuma

Kaupunginvaltuusto 7.4.2014 hyväksyessään Metropolian asemakaavamuutoksen 002195, merkittiin, että Sosialidemokraattinen valtuustoryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman, johon yhtyi Vihreä valtuustoryhmä, Perussuomalaisten valtuustoryhmä, Vasemmistoliiton valtuustoryhmä ja Kristillisdemokraattinen valtuustoryhmä: ”Hyväksyessään asemakaavan, joka mahdollistaa ammattikorkeakoulu Metropolian laajennuksen Myyrmäessä, allekirjoittaneet valtuustoryhmät edellyttävät, että oppilaitoksen lähietäisyydeltä osoitetaan ja luovutetaan uusia tontteja opiskelija-asuntojen rakentamista varten.”

Osallistuminen ja vuorovaikutus

● ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 4.9.2014, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet pyydettiin 24.9.2014 mennessä.
● ***Yleisötilaisuudesta*** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 6.9.2014.
● ***Yleisötilaisuus*** pidettiin Kilterin koulun ruokalassa, Iskostie 8, 23.9.2014 klo 17.00. Paikalla olivat vain aluearkkitehti ja asemakaavasuunnittelija, ei osallisia.
● ***Asemakaavasuunnittelija Jyrki Kauhanen*** oli tavattavissa puhelimitse 15.9.2014 klo 9 – 11. Puheluja ei tullut.
● ***Osallisia*** kaavoituksessa olivat hakija, naapurit, kaupunginosan asukkaat, työntekijät ja yhdistykset, kunnan jäsenet, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia, HSY ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. **Museovirasto**, 30.9.2014:

Kaavamuutosalueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen mukaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat arkeologisiin inventointeihin, jotka on tehty vuosina 2000 ja 2005.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asiasta lausuu Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

2. **Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL**, 13.10.2014, saapunut 17.10.2014:

HSL kannattaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä alueilla, joilla on hyvät olemassa olevat joukkoliikenneyhteydet. Piipuisto sijaitsee noin 600 metrin päässä Myyrmäen asemasta ja lähimmät bussipysäkit ovat alueen välittömässä läheisyydessä. Vuonna 2015 alueen joukkoliikenneyhteydet paranevat entisestään, kun liikennöinti kehäradalla ja runkolinjalla 560 aloitetaan. Runkolinjan 560 päätepysäkki sijaitsee suunnittelualueen vieressä.

HSL puoltaa asuinrakentamisen kaavoittamista alueelle. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja joukkoliikenteen toimintaedellytysten kannalta maankäytön tulisi olla suunnittelualueella mahdollisimman tehokasta. Suunnittelualueen reunassa sijaitseva pysäkki V1528 ”Raappavuorentie” tulee säilyttää myös tulevaisuudessa. HSL on mielellään mukana alueen jatkosuunnittelussa.

► *Pysäkkiä siirretään etelään päin.*

3. **Vantaan Energia**, 23.10.2014:

- ***Sähköverkko:*** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1. ja 2. mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- ***Kaukolämpöverkko:*** Ei huomioitavaa. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

► *Johdot ilmenevät kaupungin johtokartasta eikä niitä merkitä asemakaavaan. Sähköjohtoja ja kaukolämpöjohto siirretään.*

4. **Vantaan kaupunginmuseo**, 14.10.2014:

Ei huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

5. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 27.10.2014:
Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet ovat Piipuiston koillis-kulmassa (vj 110 m 1993, jv 200 m 1993 ja hv 300 bet 1993) ja Rajatorpantiellä (hv 315 m). Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon Piipuiston pohjoisrajalla sijaitsevat yksityiset tonttijohdot, jotka palvelevat kiinteistöä 15-506-1. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulisi tarkastella kustannusarvioineen kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

► *Kaavamuutos sisältää vesihuollon esisuunnitelman (jäljempänä).*

Hoasin tavoitteet
Tavoitteena on, että opiskelijat sijoitetaan asumaan mahdollisimman lähelle omaa oppilaitostaan, jolloin liikennettä syntyy vähän. Tavoitteena on rakentaa kimppakämppiä, jotka ovat suosituimpia.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu
Ei ollut tarpeen.

Muut neuvottelut
- 30.10.2014 kaupungin sisäisessä neuvottelussa todettiin, että alueelle voidaan sijoittaa opiskelija-asumista kahdeksaan kerrokseen noin 4000 k-m2, johdot voidaan siirtää, ajoliittymä voidaan osoittaa Raappavuorentielle ja autopaikkanormina voidaan käyttää 1ap / 250 k-m2.
- 17.11.2014 neuvottelu Hoasin kanssa, jolloin todettiin, että vieressä on Metropolia, joten kohde voi olla autoton tai vähäautoinen ja että tontille voidaan sijoittaa kaksi tornia ja että tonttiliittymä saadaan Raappavuorentielle.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet
● ***Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan***
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

● ***Vertailu yleiskaavaan***
Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

● ***Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan***
Puisto muuttuu asuinkortteliksi ja katualueeksi.

Asemakaavaratkaisun keskeiset vaihtoehdot ja niiden vaikutukset



Vaihtoehto 1. Kerrosluvut 8 ja 8.



Vaihtoehto 2. Kerrosluvut 12 ja 8.



Vaihtoehto 3. Kerrosluvut 16 ja 8.



Vaihtoehto 4. Kerrosluvut 16 ja 12.

TKa 19.11.2014

Tornitalot ovat mahdollisia, jos opiskelijoille ei tarjota autopaikkoja eikä autopaikoitus rajoita asuntorakentamista. Tämä olisi mahdollista, koska tontti sijaitsee aivan Metropolian naapurissa. Tavoitteena on korostaa Myyrmäen nurkkaa, mutta ei dominoida sitä, koska ei olla Myyrmäen ydinkeskustassa.

Kaavoitusta jatkettiin vaihtoehdon 1 pohjalta, jossa suurin kerrosluku on kahdeksan.



Vaihtoehto 5, jossa rakennus seuraa kadun kulmaa. TKa 17.4.2015

Vaihtoehdossa 5 rakennus muodostaisi korttelille viiston nurkan naapuritonttien tapaan. Rakennuksesta tulisi yhtenäinen, mutta massiivinen ja kömpelö ja osa asunnoista avautuisi pohjoiseen. Myyrmäen kulmasta tulisi löysä. Menetettäisiin myös aurinkoinen sisääntuloaukio.

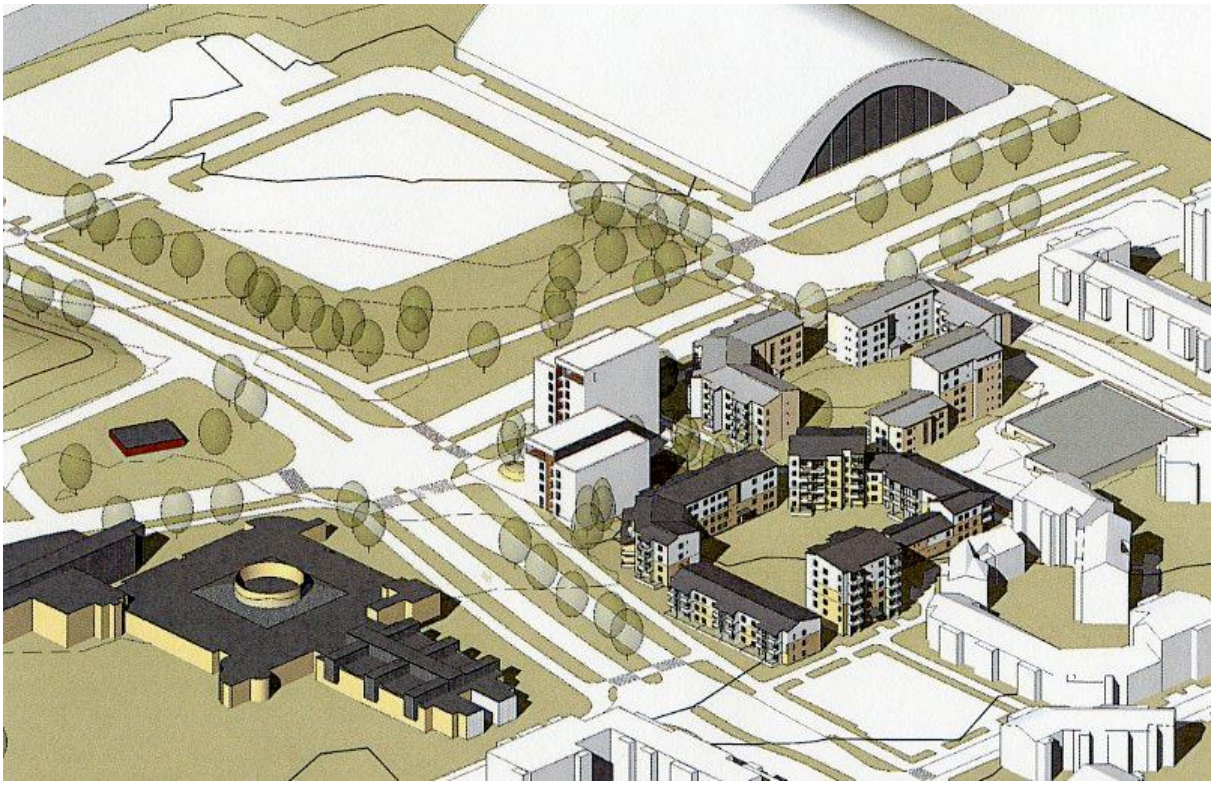
Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat asumisasioiden päällikkö *Tuula Hurme*, tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, asumisen erikoisasiantuntija *Tomi Henriksson*, asemakaavasuunnittelija arkkitehti *Jyrki Kauhanen* (6.11.2014 asti), maisema-arkkitehti *Laura Muukka*, liikenneinsinöörit *Jaana Virtanen*, *Pirjo Suni*, suunnitteluinsinööri *Elina Kettunen* ja suunnitteluavustajat *Joonas Arponen*, *Sari Simonen*.

Hoasia edusti toimitusjohtaja *Matti Tarhio*.

Hoasin konsulttina toimi arkkitehti Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy / *Mari Matomäki*.

5. Asemakaavan kuvaus



Aksonometria. Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 26.3.2015

Asemakaavamuutos luo edellytykset opiskelija-asuntojen rakentamiselle Metropolia ammattikorkeakoulun naapuriin.

Kaavaratkaisu

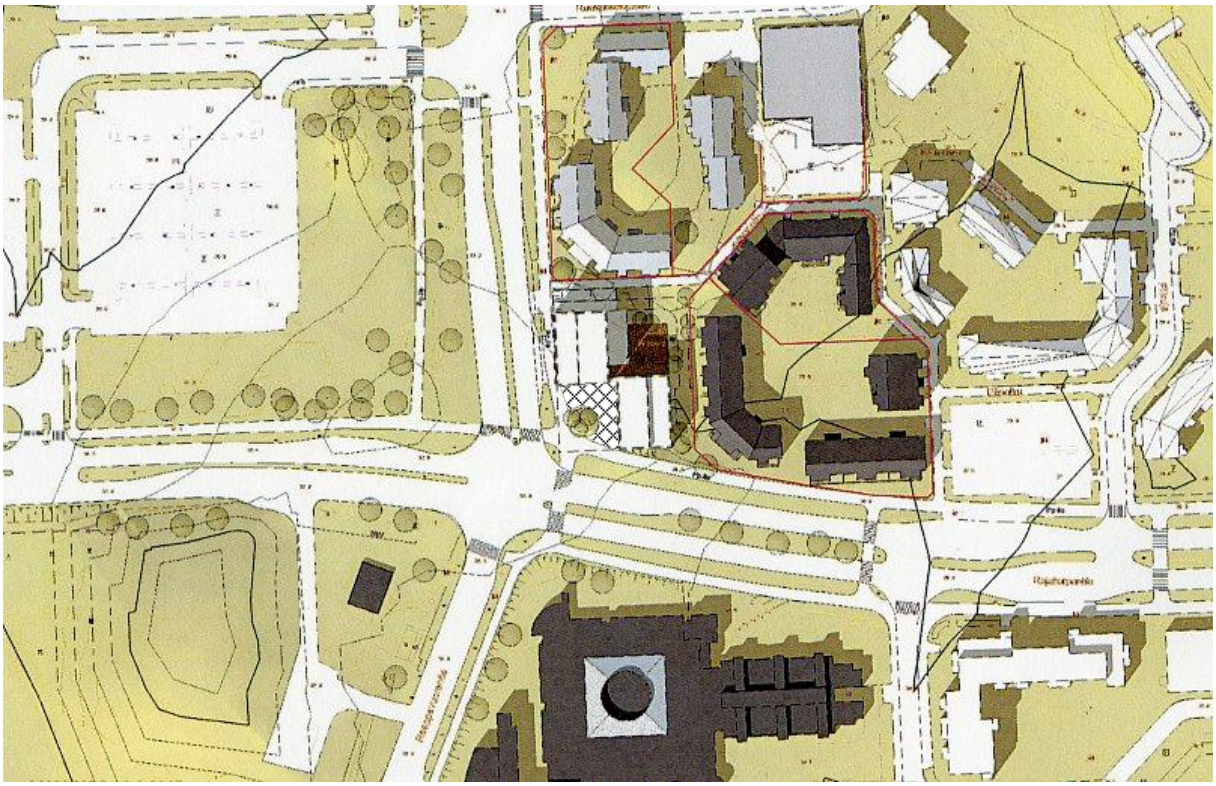
Uudet korkeammat rakennukset korostavat saapumista aluekeskukseen pääkatujen kulmassa eivätkä merkittävästi heikennä asuinoloja naapuritonteilla. Rakennusoikeus on 4000 k-m2. Rakennusten kerrosluvut ovat viisi ja kahdeksan.

Alueen pohjoisosaan sijoittuu Näkinkuorenpolun jatke Raappavuorentien bussipysäkille. Pysäkkiä siirretään etelään päin.

Kaavaratkaisun perustelut

Kaavamuutos vastaa opiskelija-asuntojen tarpeeseen ja on maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Paikka sijaitsee aluekeskuksessa rautatieaseman ja erityisen hyvän joukkoliikenteen vaikutuspiirissä sekä urheilupuiston ja ammattikorkeakoulun vieressä, joten alueen tehokas maankäyttö opiskelija-asumiseen on perusteltua. Naapuriin Metropolian tontille on sallittu seitsemänkerroksinen rakentaminen.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (2000) ei ole enää vanhan rakennuslain (1958) määräystä, jonka mukaan puistojen määrää ei saanut vähentää ilman erityistä syytä. Siten puistojen määrää voidaan harkita asemakaavamuutoksessa. Piipuisto voidaan poistaa, koska sitä ei ole rakennettu puistoksi ja lähellä Näkinkuorenpolun itäpäässä on meluton Huddingenpuisto, joka soveltuu paremmin virkistykseen. Lisäksi kadun toisella puolella on Myyrmäen urheilupuisto.



Rakentamisen suhde lähipympäristöön. Kadun kulmaukseen syntyy pieni aukio. Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 26.3.2015

Rakennettu ympäristö

Muodostuvalle tontille rakennetaan opiskelija-asuntoja kahteen 5- ja 8-kerroksisiin rakennuksiin yhteensä 4 000 k-m2. Ajoliittymä tulee Raappavuorentielle. Pysäköinti sijoittuu maan alle, jonne johtaa ajoramppi Näkinkuorenpolun eteläpuolella. Naapuritontteja vastaan osoitetaan istutettavaa aluetta.

Luonnonympäristö

Metsikkö muuttuu rakennetuksi tontiksi.

Liikenne ja pysäköinti

Tontille tulee ajoliittymä Raappavuorentieltä, jolloin bussipysäkki siirtyy etelään päin. Vertaa, että esimerkiksi Tokion ydinkeskustan pääkaduilla on tonttiliittymiä, vaikka rakentamisvolyymit ja liikennemäärät ovat huomattavasti suurempia kuin Myyrmäessä.

Myyrmäessä vaaditaan asunnoille 1 ap / 130 k-m2 (Kala 9.12.2014). Voimassa oleva asemakaava vuodelta 1984 vaatii asuntoloille 1 ap / 200 k-m2. Tampereella opiskelija-asunnoille sovelletaan normia 1 ap / 250 k-m2. Helsingissä Vuosaaressa ei opiskelija-asunnoille ole osoitettu lainkaan autopaikkoja. Myyrmäessä on erittäin hyvä joukkoliikenne ja vieressä on Metropolia ammattikorkeakoulu. Opiskelija-asunnoille varataan vähintään 1 ap / 160 k-m2 eli 25 ap, jotka mahtuvat rakennusten kellariin, joka rakentuu luontevasti, koska tontti sijaitsee montussa.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa annetaan tarpeelliset kaupunkikuvalliset määräykset. Äänieristävyydestä ja hulevesien johtamisesta määrätään rakennusjärjestyksessä.



Esimerkki tonttiliittymistä Tokion keskustan pääkadulla, Hibiya Dori. Google, Street Wiew 2014.
Rakentamisvolyymit ja liikennemäärät ovat suuremmat kuin Myyrmäessä.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

● ***Asuinrakennusten korttelialue A***

Kaavassa määrätään mm., että tontille saa rakentaa opiskelija-asuntoja. Julkisivujen tulee olla korkeatasoisia. Julkisivuvärin tulee olla kaikissa julkisivuissa valkoinen, paitsi viisikerroksisessa rakennusosassa julkisivun länteen tulee olla sininen. Julkisivuissa tulee käyttää kuvataiteen keinoja. Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä. Sisäänkäyntejä tulee korostaa. Katu- ja maantasojulkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Kaavamääräykset on esitetty jäljempänä.

Nimistö

● ***Näkinkuorenpolku***, ***Snäckstigen***, 1979, liittyy Myyrmäestä tehtyihin esihistoriallisiin löytöihin. Jönsaksen kivikautinen asuinpaikka on sijainnut silloisen meren rannalla.



Vesihuollon esisuunnitelma.
EKe 6.5.2015

Tekninen huolto

● ***Vesi, viemäri, sähkö ja kaukolämpö:*** Liittymät nykyisiin johtoihin. Kaukolämpö- ja sähköjohtoja joudutaan siirtämään katujen kulmauksessa.

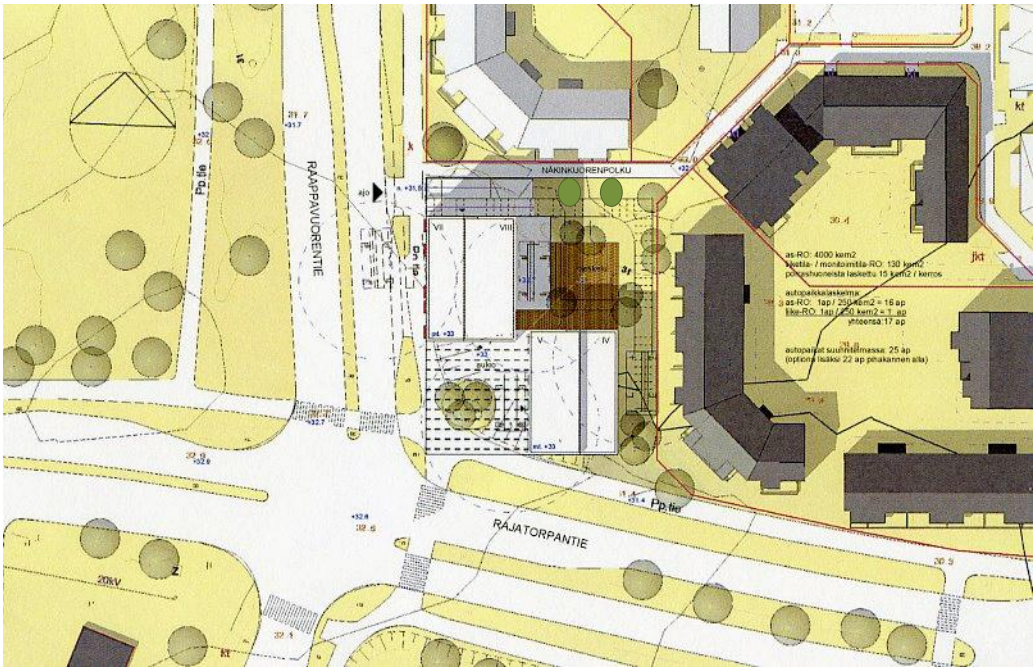
● ***Vesihuolto***

Uudet asuinkerrostalot liittyvät nykyisiin vesihuoltolinjoihin Näkinkuorenpolun päässä, joten kaavaa varten ei tarvitse rakentaa yleistä vesihuoltoverkostoa.

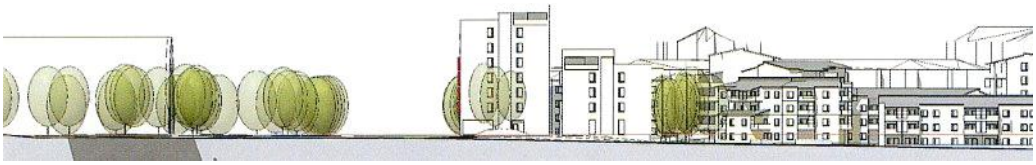
● ***Hulevedet:*** Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukainen ensisijainen toteutustapa hulevesivirtaaman tasaamiseen ja hulevesien käsittelyyn on korttelikohtainen hajautettu käsittely, joka toteutetaan mahdollisimman lähellä hulevesivirtaaman syntyaluetta. Tontin hulevesien hallinta voidaan toteuttaa kasvillisuuspeitteisiä hulevesipainanteita käyttäen.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevedet viivytetään maanalaisessa viivytysrakenteessa alueen lounaisosassa. Viivytetyt hulevedet voidaan johtaa Rajatorpantien hulevesiviemäriin. 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.

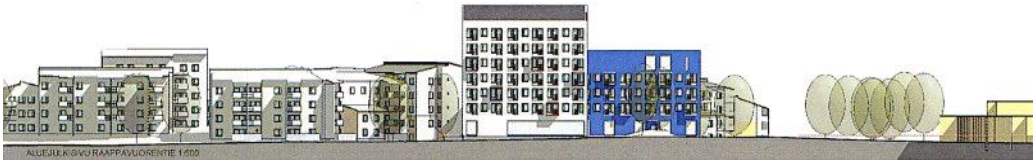
● ***Pohjavesi:*** Uuden rakennuksen perustusten kuivattamiseen rakennettavat salaojat alentavat paikallisesti pohjaveden pintaa. Hulevesien viivytysaltaan toteutussuunnittelussa tulee ottaa maaperä ja pohjavesiolosuhteet huomioon.



Asemapiirros.



Alueleikkaus Rajatorpantieltä.

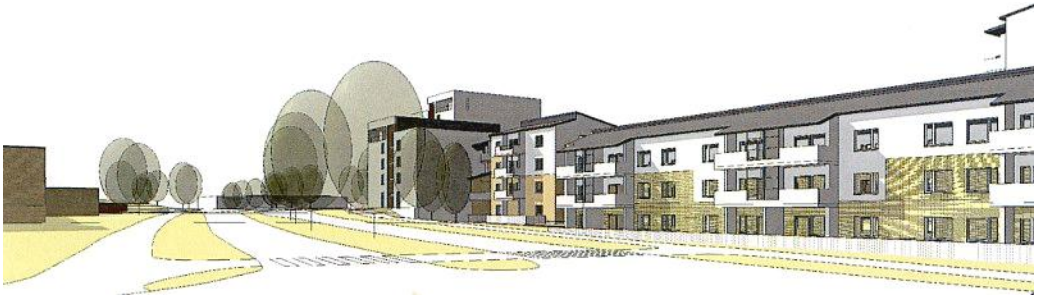


Alueleikkaus Raappavuorentieltä.

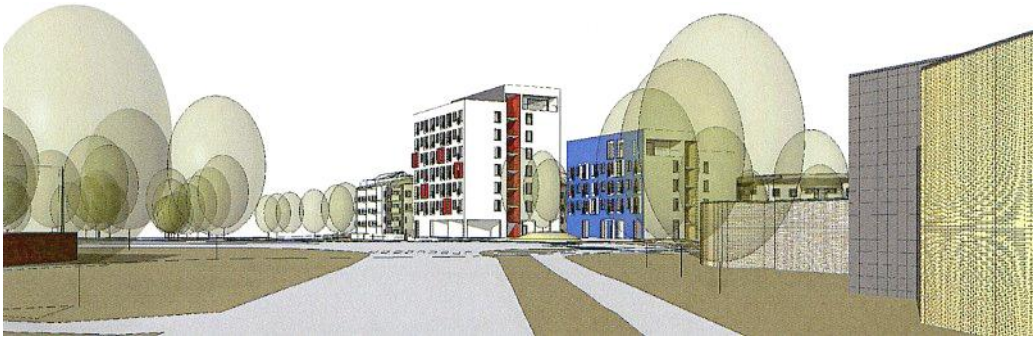
Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 26.3.2015



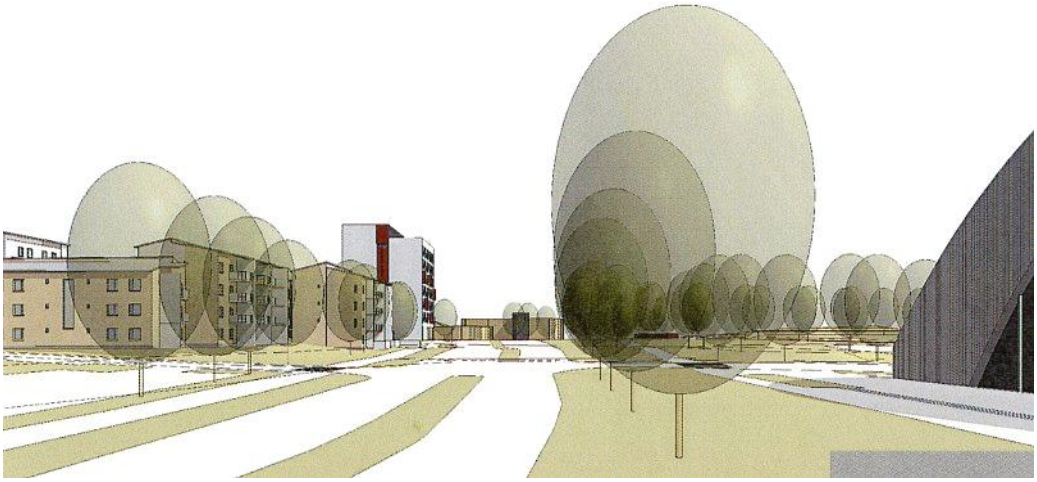
Näkymä lännestä Rajatorpantieltä.



Näkymä idästä Rajatorpantieltä.

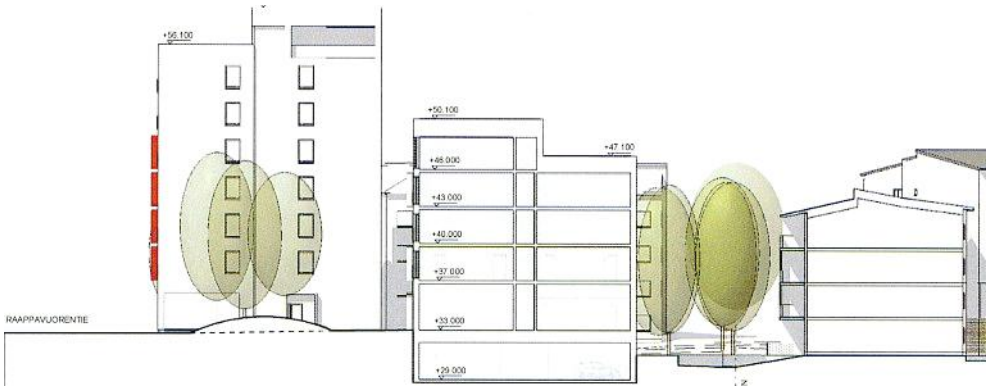


Näkymä etelästä Raappavuorentieltä.



Näkymä pohjoisesta Raappavuorentieltä.

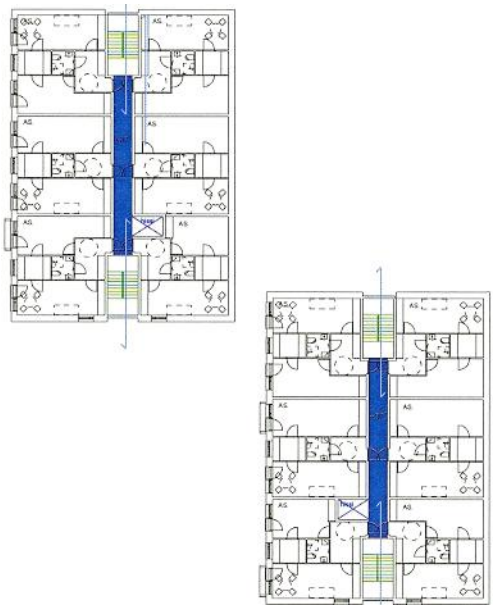
Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 26.3.2015



Leikkaus etelästä.



Kattokerros.

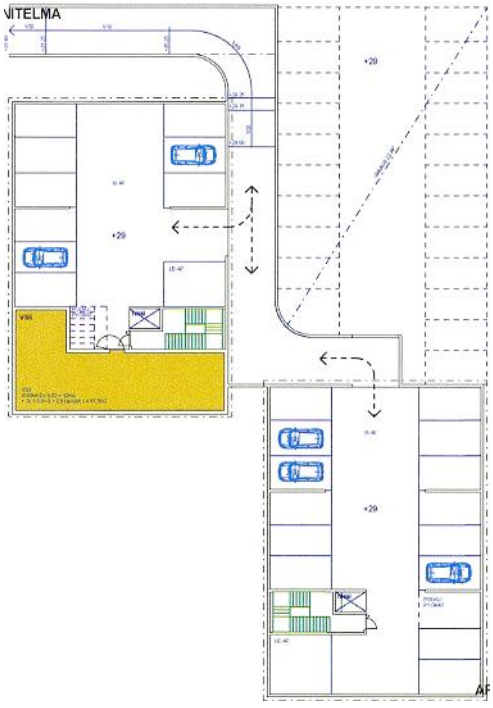


2. kerros.



Monitoimitila. Aputila. Käytävä.

1. kerros.



Kellari.

Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 26.3.2015

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

● ***Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen, voimassa olevaan asemakaavaan, luonnonympäristöön ja maisemaan***
Piipuisto muuttuu asuintontiksi.

● ***Vaikutukset suhteessa rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan***
Alueelle saa rakentaa kaksi opiskelija-asuntoja sisältävää asuinrakennusta, jotka kohoavat naapuritaloja korkeammiksi. Tätä perustelee tontin sijainti pääkatujen risteyksessä sekä opiskelija-asuntojen tarve ja ammattikorkeakoulun läheisyys. Pääkatujen risteyksessä sijaitsevana Piipuisto ei ole merkittävä virkistysalue, mutta on kaupunkikuvallisesti merkittävä asuntorakentamisen paikka.

● ***Liikenteelliset vaikutukset***
Yleiskaavan (2007) tuottaman maankäytön liikenteelliset vaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Kaavamuutos lisää joukkoliikenteen käyttöä ja kevyttä liikennettä, mutta autoliikennettä vain noin 78 ajon/vrk, koska autopaikkoja rakennetaan 26 kpl. Alueelta on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet ja lyhyt matka ammattioppilaitokseen, joten auton käyttö ei ole välttämätöntä.

● ***Sosiaaliset vaikutukset***
Opiskelija-asuminen mahdollistaa itsenäisen opiskelun ja elämän.

Maankäytön muutos

Käyttö-tarkoitus	Ennen muutosta		Muutoksen jälkeen		Nettovaikutus	
	Pinta-ala m^2	Kerrosala k-m^2	Pinta-ala m^2	Kerrosala k-m^2	Pinta-ala m^2	Kerrosala k-m^2
A	-	-	2 608	4 000	+ 2 608	+ 4 000
P	2 704	-	-	-	- 2 704	-
Kadut	90	-	186	-	+ 96	-
Yhteensä	2 794	-	2 794	4 000	0	+ 4 000

6. Asemakaavan toteutus

Toteuttamissopimusta ei tarvita.
Kaupunki myy muodostuvan tontin, kun kaavamuutos on tullut voimaan.
Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

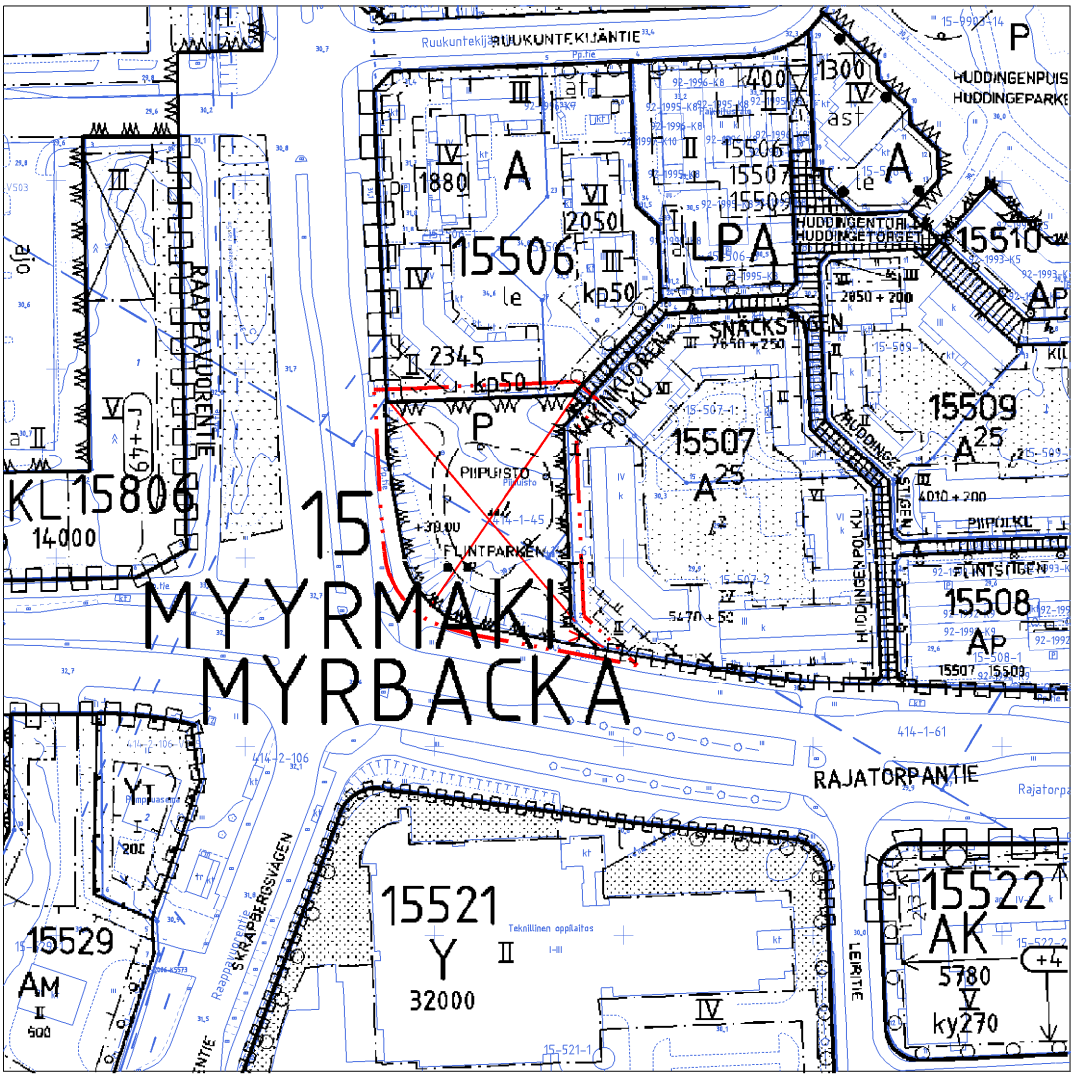
Vantaalla 18.5.2015

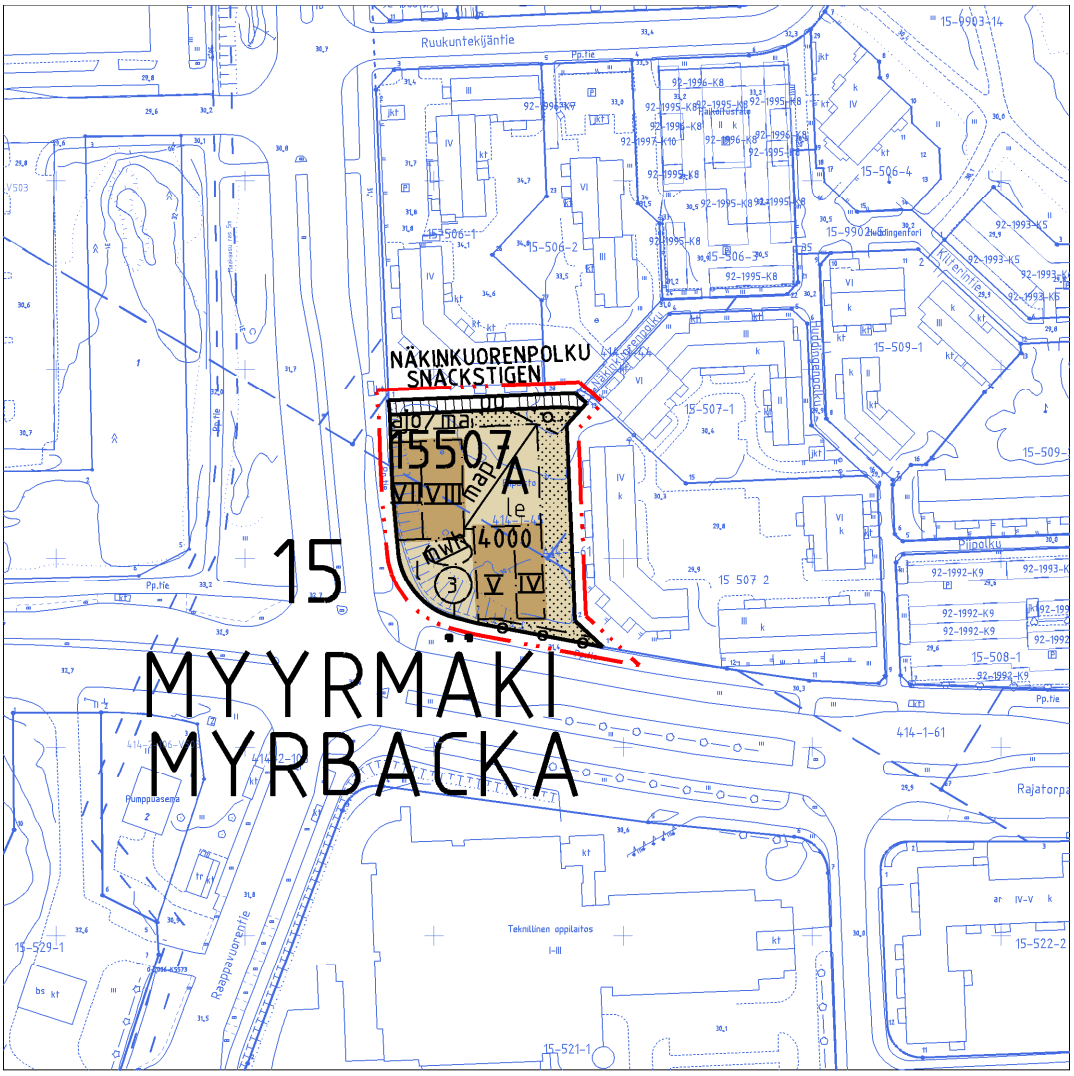
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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

Asemakaavan muutosehdotus




NÄKINKUORENPOLKU
SNACKSTIGEN
15507
A
15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
Ruukuntekijäntie
Pp.tie
Piipolku
Rajatorpa
Teknillinen oppilaitos
Raappavuorenfie
Kiltaniitynfie
15-506-4
15-506-1
15-506-2
15-506-3
15-507-1
15-509-1
15-508-1
15-529-1
15-521-1
15-522-2
15 507 2
414-1-61
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 1 / 2
002232	18.05.2015	682490,683490-91

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 15

MYYRMÄKI

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 15507
sekä katualue.
(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako
Osa korttelia 15507.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 15

MYRBACKA

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 15507
samt gatuområde.
(Gatu- och rekreationsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelningen
Del av kvarteret 15507.

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.
	Alueelle saa rakentaa opiskelija-asuntoja.	På området får byggas bostäder för studerande.
	Julkisivujen tulee olla korkeatasoisia.	Byggnad ska ha högklassiga fasaderna.
	Julkisivuvärin tulee olla kaikissa julkisivuissa valkoinen, paitsi viisikerroksisessa rakennusosassa julkisivun länteen tulee olla sininen.	Fasadfärg ska vara vit i alla fasaderna, utom i byggnadsdel som har fem våningar ska fasaden mot vänster vara blå.
	Julkisivuissa tulee käyttää kuvataiteen keinoja.	I fasaderna ska användas bildkonstnärliga medel.
	Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.	Eventuella elementfogar får inte synas.
	Sisäänkäyntejä tulee korostaa.	Ingångarna ska främhävas.
	Katolle saa rakentaa sauna-, yhteis- ja teknisiä tiloja kerros- ja rakennusoikeuden estämättä	På taket får byggas bastu-, gemensamma och tekniska utrymmen utöver våningsantalet och byggnadsrätten.
	Maantasoon saa sijoittaa liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis-, varasto- ja pysäköintitiloja sekä teknisiä ja suojatiloja rakennusoikeuden estämättä.	I markplanet får placeras affärs-, kontors-, service-, gemensamma, lager-och parkeringsutrymmen samt tekniska och syddsutrymmen utöver byggnadsrätten.
	Katu- ja maantasojulkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.	Fasaderna på gatu- och marknivån får inte ge ett slutet intryck.
	Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi, jos porrashuoneet ovat luonnonvaloisia.	Utöver den i detaljplanen anvisade byggnadsrätten får på varje våning byggas den del i trapphusen som överstiger 15 m², omdet finns naturligt ljus i trapphus.
	Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää meluselvitys.	Bullerutredning ska presenteras i ansökan för byggnadslov.
	Tontilla on järjestettävä hulevesien viivytys.	På tomten ska ordnas så att dagvattnet fördröjs.
	Asuinrakennuksiin johtavat sisääntulokäytävät tulee kivetä.	Entrégångar till bostadshusen ska stenläggas.
	Piha ja istutettava alue tulee istuttaa rehevästi puin, pensain ja varvuin.	Gårdsplanen och den del som ska planteras ska planteras frodigt med träd, buskar och ris.
	Tontin ajoyhteys tulee järjestää Raappavuorentieltä tontin luoteisnurkasta.	Tomtens körförbindelse ska ordnas från Skrapbergsvägen genom tomtens nordöstra hörn.
	Polkupyöräpaikkoja on oltava 1 kpl / asunto.	Cykelplatser ska vara minst 1 st. / bostad.
	Autopaikkojen tulee olla kellarissa tai maantason alla.	Bilplatserna ska vara i källaren eller under marknivån.
	Autopaikkoja on oltava vähintään 25 kpl.	Bilplatser ska vara minst 25 st.
———	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.
15	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MYYR	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.

15507	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
NÄKINKUORENPOLKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
4000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VIII	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.
map	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
mwh	Maanalainen hulevesien viivytysrakenne.	Underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
l	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
ajo/ma	Ajoyhteys maanalaiseen tilaan.	Körförbindelse till utrymme under markytan.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.

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 seurantalomakeAsemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	11.05.2015
Kaavan nimi	002232 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	04.09.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002232
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2795	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0827	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,2795

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2795**	**100,0**	**4000**	**1,43**	**0,0000**	**4000**
A yhteensä	0,2608	93,3	4000	1,53	0,2608	4000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2704	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0187	6,7	0		0,0096	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	**0,0827**	**29,6**	**0**	**0,0827**	**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	**0,2795**	**100,0**	**4000**	**1,43**	**0,0000**	**4000**
A yhteensä	0,2608	93,3	4000	1,53	0,2608	4000
A	0,2608	100,0	4000	1,53	0,2608	4000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2704	0
VP	0,0000		0		-0,2704	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0187	6,7	0		0,0096	0
Kadut	0,0000		0		-0,0091	0
Kev.liik.kadut	0,0187	100,0	0		0,0187	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	**0,0827**	**29,6**	**0**	**0,0827**	**0**
ajo/ma	0,0093	11,2	0	0,0093	0
map	0,0668	80,8	0	0,0668	0
mwh	0,0066	8,0	0	0,0066	0

19 § **Asemakaavamuutos 002269 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12 / TLA**

VD/2581/10.02.04.01/2015

TLA/TKA/SRU

Kylväjänkuja 12:n tontille on suunnitteilla hoitokoti, jonka rakennusoikeustarve on 2500 k-m2. Rakennusoikeus kasvaa 635 k-m2. Tontilla on pähkinäpensaita, jotka asukkaat haluavat suojella. Rakennushanketta on siirretty niin, että pähkinäpensaita säästyy mahdollisimman paljon. Lisäksi on istutettava uusia pähkinäpensaita.

Asemakaavamuutos koskee osa korttelia 12058 sekä katualuetta kaupunginosassa 12 Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osa korttelia 12058

Alueen sijainti
Kylväjänkuja 12

Kaavan hakija
Vantaan kaupungin yrityspalvelut

Maanomistus
Vantaan kaupunki

Kaavan valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä. Yrjö ja Hanna -säätiön konsulttina toimi arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen.

Alue on rakentamaton tontti, jonka pohjoisosassa on pähkinäpensaita, sekä rakentamaton jalankulkukatu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014 § 28 päätti varata Kylväjänkuja 12:n tontin (92-12-58-8) vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikölle sekä oikeuttaa yrityspalvelut järjestämään neuvottelumenettely ja tekemään vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikön investorin valinta yhdessä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan vanhuspalveluiden kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25 päätti varata korttelin 12058 Ykt-tontin nro 8 Yrjö ja Hanna-säätiölle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön.

Yrjö ja Hanna -säätiö on neuvotellut kaupungin kanssa ja suunnitellut hoitokotia YKT-tontille. Pääpiirustuksissa tontille on esitetty rakentamista 2 465 k-m2 kahteen kerrokseen, mikä perustuu 48 huoneen hoitoyksikköön. Hankkeelle on varattu ARA-rahoitusta vuodelle 2015.

Asukkaiden vaatimus kaavan muuttamiseksi ja suojelupäätöksestä
Ympäristön asukkaat / **Timo Vepsäläinen** ja **Hanne Forsman** jättivät 2.3., 4.3. ja 7.3.2015 kaupungille vaatimuksen asemakaavan muuttamiseksi ja alueen suojelemiseksi (Dnro VD/2368). Adressissa on 101 nimeä. Sisältö kaavaselostuksessa.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.
Kaavamerkintä sisältää tarvittavat palvelut.

Voimassa oleva asemakaava
Kaupungin tarpeita palvelevien rakennusten korttelialuetta YKT, tonttitehokkuus e = 0,3, suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusoikeus on 1 865 k-m2.

Asemakaavamuutos
Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Kylväjänkuja 12:n tontin rakennusoikeus e = 0,30 (1 865 k-m2) nousee 2500 k-m2:iin ja että viereinen tarpeeton Kylväjänpolun katualue liitetään tonttiin. Tontille on sijoittumassa Yrjö ja Hanna -säätiön hoitokoti.

Asemakaavamuutoksessa tontti muuttuu palvelurakennusten korttelialueeksi P, joka sallii myös yksityiset palvelut. Alueelle sallitaan hoitokoti sekä erityis- ja palveluasumista. Tarpeeton Kylväjänpolun jalankulkukatu, jota ei ole rakennettu, liitetään tonttiin. Rakennusoikeudeksi annetaan 2 500 k-m2, jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu e = 0,40. Suurin sallittu kerrosluku säilyy nykyisenä. Tämä mahdollistaa hoitokotihankkeen toteuttamisen.

Pähkinäpensaita on eniten tontin pohjoisosassa. Rakennuksen sijoitus määritellään rakennusalalla mahdollisimman etelään ja itään. Työvara rakennuksen ympärillä on 3 metriä.

Pähkinäpensaita tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Lisäksi on istutettava uusia pähkinäpensaita.

Kylväjänpolun eteläosa liitetään tonttiin, pohjoisosalla sallitaan polkupyöräily. Jalankulkukatua ei ole vielä rakennettu.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 12.3.2015.
Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 22.3.2015.
Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 24.3.2015.

Mielipiteissä vaadittiin, että tontti tulisi kaavoittaa puistoksi tai luonnonsuojelualueeksi ja pitäisi jättää rakentamatta. Myös vaadittiin, että Uudenmaan ELY-keskuksen tulisi määrittää luontotyyppi. Hanke tulisi toteuttaa muualle. Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Uudenmaan ELY-keskukselta pyydettiin 25.3.2015 sähköpostilla lausunto, jota ei saatu. Kokouksessa 23.4.2015 Uudenmaan ELY-keskus totesi, että lausunto annetaan kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014).
Kaava kohdistuu kaupungin maalle ja joukkoliikennevyöhykkeelle ja tuottaa uutta kerrosalaa 635 k-m2.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.5.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002269 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12,

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Jäsen Minna Kuusela esitti, että asia jätettäisiin pöydälle.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.5.2015

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

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

Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto



Kylväjänkuja 12

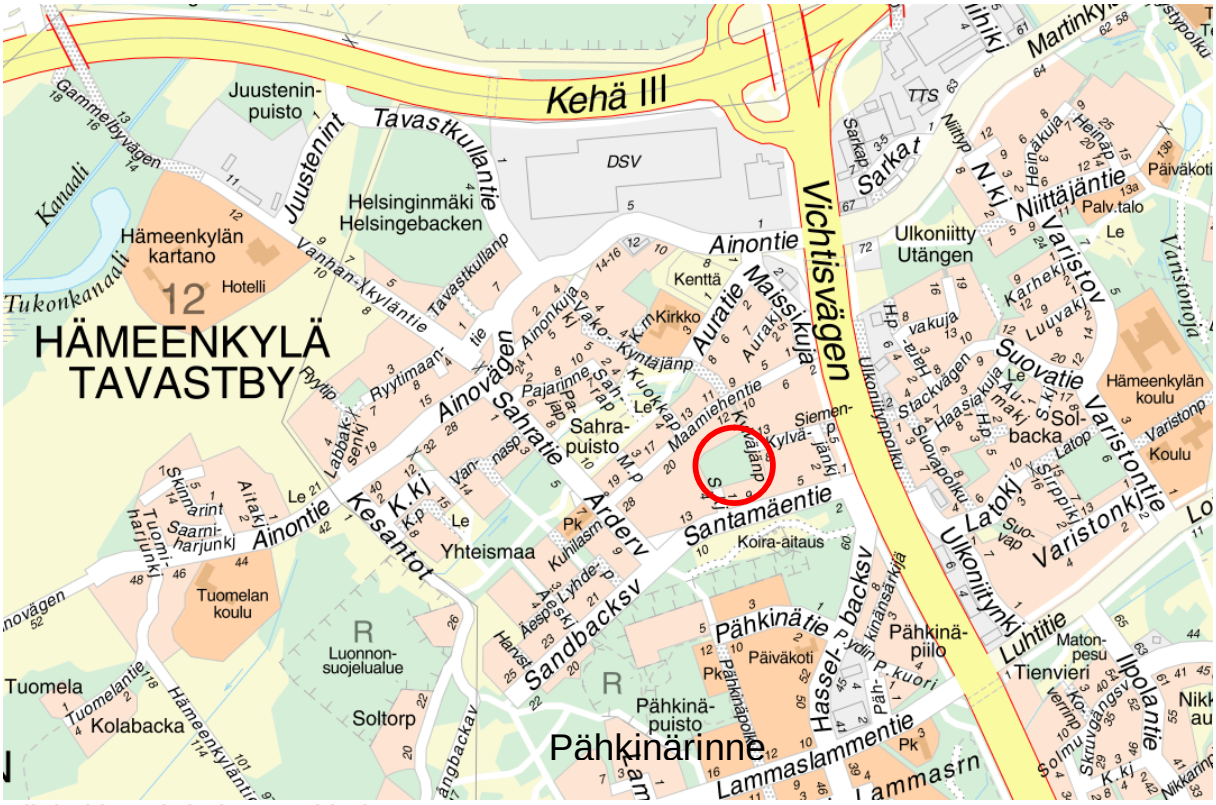
Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 18.5.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002269

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos
Vantaan kaupungin kaupunginosa 12 Hämeenkylä
osa korttelia 12058 sekä katualueet

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 12058

Kaava-alueen sijainti
Kylväjänkuja 12 / Santamäenkuja 3.



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä



Viistoilmakuva vuodelta 2014.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Kylväjänkuja 12:n tontin rakennusoikeus e = 0,30 (1 865 k-m2) nousee 2500 k-m2:iin ja että viereinen tarpeeton Kylväjänpolun katualue liitetään tonttiin. Tontille on sijoittumassa hoitokoti.

Yleiskaavassa kaava-alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta kunnan tarpeisiin YKT. Tonttitehokkuus on e = 0,30, siitä laskettu rakennusoikeus 1 865 k-m2 ja suurin kerrosluku kaksi.

Asemakaavamuutoksessa tontti muuttuu palvelurakennusten korttelialueeksi P, joka sallii myös yksityiset palvelut. Alueella sallitaan hoitokoti sekä erityis- ja palveluasuminen. Tarpeeton Kylväjänpolun jalankulkukatu, jota ei ole rakennettu, liitetään tonttiin. Rakennusoikeudeksi annetaan 2 500 k-m2, jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu e = 0,40. Suurin sallittu kerrosluku säilyy nykyisenä. Kaavamuutos mahdollistaa hoitokotihankkeen toteuttamisen.

Kylväjänkujan pohjoispuolisella rakentamattomalla jalankulkukadulla sallitaan polkupyöräily. Muuntaja merkitään kuuluvaksi katualueelle.

Alueella on pähkinäpensaita, jotka otetaan kaavassa mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavassa ensisijaiseksi on arvotettu vanhusten hoito.

Asemakaavaan merkitään tonttijako (tontti 19).

3. Lähtökohdat

● Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus
Pientaloalueella on rakentamaton tontti Kylväjänkujan päässä.

Luonnonympäristö
Tontti sijaitsee moreenipohjaisella kukkulalla. Kaupungin metsänhoitosuunnitelman mukaan tontilla on kypsää metsää (lehto), pääpuulajina on rauduskoivu. Alueella on pähkinäpensaita. Tontin maaperä on moreenia, hiekkaa ja savea. Tontin läpi menee polku Kylväjänkujalta Santamäenkujalle.



Ortoilmakuva vuodelta 2013.



Maalajit.
Savi. Hiekka. Moreeni.
Täytemaa, rakennettu alue.
//// Kaksoismaalaji.

Rakennettu ympäristö
Tontille on rakennettu vain sähkölaitoksen muuntaja.

Liikenne
- ***Autoliikenne:*** Kylväjänkujan ja Santamäenkujan kautta Santamäentielle.
- ***Joukkoliikenne:*** Santamäentieltä bussit Helsinkiin ja Myyrmäkeen.
- ***Kevyt liikenne:*** Kylväjänkujalla ja Santamäenkujalla ei ole jalkakäytäviä.

Kulttuurihistorialliset kohteet
Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä kulttuurihistoriallisia kohteita.

Tekninen huolto
Tontille on valmis kunnallistekniikka: Kylväjänkujalla vesijohto, hulevesiviemäri, jätevesiviemäri, kaukolämpö, sähkö ja tietoliikennekaapeli.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
- ***Lentomelutaso*** Lden 55 – 60 dB edellyttää asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa 35 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 32 dB ääneneristävyyttä. **/** Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.
- ***Tiemelutaso*** on 45 – 50 dB (2011, päivä ja yö), ennusteen 2030 mukaan 50 – 55 dB, mikä ei tuota ääneneristävyysvaatimusta.

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

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

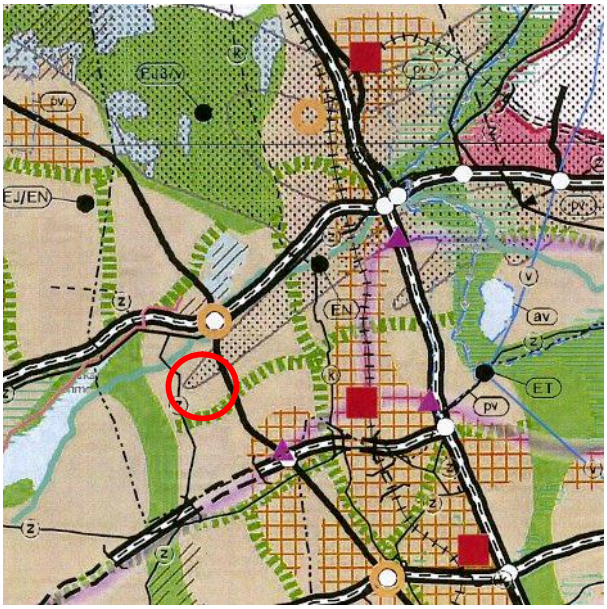
● Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteina on mm. asuntotuotannon edistäminen ja että asuin- ja palvelualueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta. (VN 13.11.2008)
– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta ja lentomelualuetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita.
– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

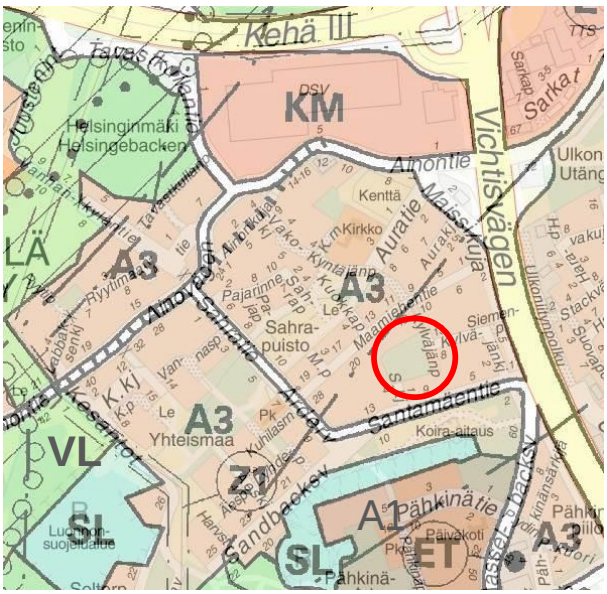


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- 400 kV voimalinja.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. ja lentomeluvyöhykettä m2 (Lden 55 – 60 dB). Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. – Yleiskaavan pientaloalue sisältää tarvittavat palvelut, joten kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



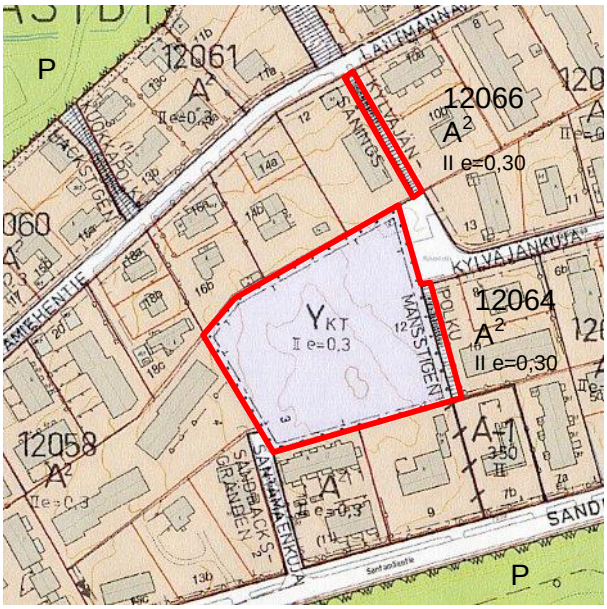
Vantaan yleiskaava.

- **A1** Tehokas asuntoalue.
- **A3** Pientaloalue.
- **KM** Kaupallisten palvelujen alue.
- **VL** Lähivirkistysalue.
- **SL** Luonnonsuojelualue.
- **VL** Lähivirkistysalue.
- (**m2**)- Lentomeluvyöhyke 2 (Lden 55 – 60 dB).
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- ● ● ● ● Ohjeellinen ratsastusreitti.
- Historiallinen tie.
- Maisemallisesti arvokas alue.
- Alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Asemakaava

Voimassa on ensimmäinen asemakaava 120500 (SM 31.8.1976), jossa Kylväjänkuja 12:n tontti on kaupungin tarpeita palvelevien rakennusten korttelialuetta YKT, tonttitehokkuus on e = 0,3 ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).



Ajantasa-asemakaava.

A-1	Asuinrakennusten korttelialue.
A²	Asuntorakennusten korttelialue.
P	Puisto.
YKT	Kaupungin tarpeita palvelevien rakennusten korttelialue.
12058	Korttelin numero.
II	Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).
e=0,30	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
350	Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä.
	Yleiselle jalankululle varattu katualue.
	Kaavamuutosalueen rajaus.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Nykyiset asemakaavamääräykset:

- YKT = kaupungin tarpeita palvelevien rakennusten korttelialue.
- Korttelissa saa rakentaa toiminnan tai huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.
- Vähintään 3 metrin mittaisia lehtipuita on istutettava niin, että tällaisten lehtipuiden määrä on vähintään viisi kappaletta kutakin tontin tuhatta neliömetriä kohti.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: --- Asuntolat ja vanhusten talot 1 autopaikka kerrosalan 200 m2 kohti.
- Autopaikat on sijoitettava mahdollisimman lähelle katualuetta ja erotettava muusta piha-alueesta istutuksin tai rakennelmin.

Nykyisen tontin pinta-ala on 6 217 m2 ja rakennusoikeus on 1 865 k-m2.

Vantaan karttoja, kaavoja ja ilmakuvia voi katsoa tarkemmin: ***kartta.vantaa.fi***

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin maata keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle ja luovutetaan keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. (Kv 22.9.2014)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2015

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 200 000 k-m2 sekä 80 pientalotonttia vuodessa.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot

Ei ole.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Tontti Santamäenkujan puolelta. Kallaluoto 12.3.2015

Tonttivaraus

● ***Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014 § 28*** päätti varata Kylväjänkuja 12:n tontin (92-12-58-8) vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikölle sekä oikeuttaa yrityspalvelut järjestämään neuvottelumenettely ja tekemään vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikön investorin valinta yhdessä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan vanhuspalveluiden kanssa.

● ***Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25*** päätti varata korttelin 12058 Ykt-tontin nro 8 Yrjö ja Hanna-säätiölle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön.
Katso tarkemmin: *paatokset/vantaa.fi*

Rakennushankkeen valmistelu

● ***Yrjö ja Hanna -säätiö*** on neuvotellut kaupungin kanssa ja suunnitellut hoitokotia YKT-tontille 12-058-8, Kylväjänkuja 12. Pääpiirustukset valmistuivat 24.2.2015. Tontille on esitetty rakentamista 2 465 k-m2 kahteen kerrokseen, mikä perustuu 48 huoneen hoitoyksikköön.

Asukkaiden vaatimus kaavan muuttamiseksi ja suojelupäätöksestä

● ***Ympäristön asukkaat*** / ***Timo Vepsäläinen*** ja ***Hanne Forsman*** jättivät 2.3., 4.3. ja 7.3.2015 kaupungille seuraavan vaatimuksen asemakaavan muuttamiseksi ja alueen suojelemiseksi (Dnro VD/2368), **sisältää 101 nimen listan**:

”Vaatimus kaavan muutoksesta ja suojelupäätöksestä Vantaan Hämeenkylässä kortteli 12-58-8

1. Vaatimus kaavan muuttamisesta ja suojelupäätöksestä

Vaadimme Vantaan Kaupunkia muuttamaan, Vantaan Hämeenkylässä, Kylväjänkujan, Maamiehentie ja Santamäentien väliselle alueelle sijoittuvan lehdon kaavaa, luonnonsuojelulailla rauhoitetuksi alueeksi.

Vaadimme myös että Vantaan Kaupunki keskeyttää kaikki toimensa kyseessä olevalla alueella välittömästi, kunnes tämä kaavan muutosvaatimus on käsitelty.

Pyydämme Uudenmaan Ely-keskukselta suojelupäätöstä kyseessä olevan alueen osalta.

2. Aluetta koskevat tiedot, kaavatiedot ja pinta-ala

Vantaan Kaupungin omistama maa-alue, Vantaan Hämeenkylässä, korttelissa 12-58-8, joka sijoittuu Kylväjänkujan, Maamiehentie ja Santamäentien väliselle alueelle. Alue on tällä hetkellä luonnontilassa, jolla ei ole rakennuksia.

Alue on nykyisessä kaavassa merkitty merkinnöin Ykt, II e=0,3. Alue on merkitty myös Vantaan Kaupungin metsäsuunnitelmassa lehtoalueeksi, metsäkuviona 1549.0.

Alueen pinta-ala on n. 0,65 hehtaaria.

Alueella kasvaa pähkinäpensaita noin 60 kappaletta, jotka ovat yli kaksi metriä korkeita.

Alueelle on tehty tonttivaraus Vantaan päätöksenteossa sen kaupunkisuunnittelulautakunnassa, Yrjö ja Hanna-säätiölle, asumispalvelun yksikköä varten, Kylväjänkuja 12:sta.

3. Peruste kaavan muutosvaatimukselle ja suojelupäätökselle

Alue tulisi 20.12.1996 voimaantulleen luonnonsuojelulain mukaan suojella, koska sillä kasvaa pähkinäpensaita.

Luonnonsuojelulain 29 § mukaan ja sen toisen kohdan mukaan suojeltuihin luontotyyppeihin luetaan pähkinäpensaslehdot. Lain mukaan tähän luontotyyppiin kuuluvaa luonnontilaista tai luonnontilaiseen verrattavaa aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu.

Onko Vantaan Kaupunki maan omistajana huomioinut kyseisen luonnonsuojelulain kaavoituksessaan? Vantaan Kaupungin hoitaessa metsäaluetta ja tehdessään alueen metsäkuvion, tulisi sen huomioida metsälain mukaisesti myös kyseinen laki.

4. Suomen ympäristöministeriön määritelmä pähkinäpensaslehdolle

Pähkinäpensaslehdoissa kasvaa vähintään kaksi metriä korkeita tai leveitä pähkinäpensaita ainakin 20 kappaletta hehtaarilla. Pähkinäpensaat kasvavat yhtenä tai useampana lähekkäisenä ryhmänä yhtenäisellä alueella. Puustona on lehtipuita, havupuita tai molempia. Kyseessä olevalla alueella yli kaksi metriä korkeita pähkinäpensaita on n. 60 kappaletta 0,65 hehtaarin alueella.

Luonnonvaraisia pähkinäpensaita ja pähkinäpensaslehtoja on vain Etelä-Suomessa. Pähkinäpensaslehtoja kasvaa rehevällä ja tuoreella tai kuivahkolla maaperällä.

Pähkinäpensaslehdot ovat pienialaisia. Luonnontilaisina tai luonnontilaista vastaavina niitä on säilynyt vain vähän. Myös kyseinen alue on pienialainen.

Pähkinäpensaslehdon aluskasvillisuus on lehdoille tyypillistä: hentokiurunkannusta, kevätlinnunhernettä, sini- ja valkovuokkoja, kieloja ja vuohenputkia. Myös kyseisellä alueella tavataan runsaasti sinivuokkoja ja kieloja.

Eliöstö on hyvin monimuotoista. Pähkinän seurassa tai pähkinäpensaalla viihtyy useita uhanalaisia eliöitä. Erityisesti lahot rangat ovat monien sienten ja hyönteisten elinpiiriä. Suomessa harvinainen pähkinähakki on riippuvainen pähkinäpensaista. Rauhoitettu suomukka on pähkinäpensaan juuriloinen.

Suomen ympäristöministeriön mukaan alueella ei yleensä pidä harventaa Pähkinäpensaita vaan vanhat rungot tulee jättää lahoamaan. Tarpeen on myös säästää jaloja lehtipuita sekä haapaa ja raitaa. Maanpinnan muokkaaminen, kemikaalien käyttö, kuusen istutus ja ojitukset eivät ole hyväksi pähkinäpensaille. Rakentaminen suojellun luontotyypin alueelle ei ole sallittua.

5. Vaatimuksen osoitus

Tämän vaatimuksen allekirjoittaneet henkilöt ja tahot osoittavat vaatimuksen Vantaan Kaupungille sekä Uudenmaan Ely-keskukselle.

Uudenmaan Ely keskukselta pyydetään kyseessä olevan alueen suojelupäätöstä.

Vantaan kaupunkia vaaditaan keskeyttämään kaikki toimensa kyseessä olevalla alueella välittömästi, kunnes tämä kaavan muutosvaatimus on käsitelty ja Ely-keskus on antanut ratkaisunsa suojelupäätöksestä.

Tämä vaatimus osoitetaan tiedoksi myös Vantaan Kaupungin valtuuston varapuheenjohtajalle, Anniina Kostilaiselle. Hänelle on lähetetty tietoa kyseessä olevasta asiasta, ja pyyntö tutustua asiaan. Kostilainen on vastannut perehtyvänsä asiaan, sekä käyvänsä paikanpäällä tutustumassa alueeseen.

6. Vaatimuksen esittäjät

Tämän vaatimuksen esittävät Vantaan Hämeenkylässä asuvat henkilöt ja Hämeenkylään liittyvät tahot.

Vaatimuksen esittäjät ovat allekirjoittaneet tämän vaatimuksen.

Vantaalla 2.3.2015

Vaatimuksen laatija; Timo Vepsäläinen”

LIITTEET; Liite 1 - Yleiskartta alueesta
Liite 2 - Korttelin 12-58-8 kartta
Liite 3 - Vaatimuksen allekirjoittajien lista, 101 nimeä.
Liitteet ovat kaupungin sähköisessä arkistossa.

Vantaan ympäristökeskuksen lausunnot pähkinäpensaiden suojelusta

Vantaan kaupungin ympäristökeskus / Jaakko Vähämäki, johtava ympäristösuunnittelija 5.3.2015

● Kyseinen pähkinälehto on pienialainen ja aluskasvillisuudeltaan kulunut. Koska sen välittömässä läheisyydessä on huomattavasti isompi ja edustavampi rauhoitettu pähkinäpensaslehto ja alle kolmen kilometrin etäisyydellä vielä kaksi muuta rauhoitettua laajempialaista pähkinäpensaslehtoa, ei Vantaan kaupungin ympäristökeskus eikä Uudenmaan ELY-keskus katso tarpeelliseksi tämän rakentamiseen varatulla tontilla sijaitsevan pähkinäpensasesiintymän rauhoittamista luonnonsuojelulain nojalla. Vaikka pähkinäpensaiden määrä ja korkeus täyttävät luonnonsuojelulaissa luontotyyppirauhoitukselle määritellyt kriteerit niin siitä ei seuraa automaattista rauhoittamisvelvoitetta.

Pähkinäpensaita tulee kuitenkin mahdollisuuksien mukaan suojella rakentamisen aikana ja sen jälkeen hoitaa tontilla pihakasvillisuutena.

Vantaan kaupungin ympäristökekus / Jarmo Honkanen, va. ympäristösuunnittelija 9.3.2015, saapunut 12.3.2015

● Kävin eilen katsastamassa Kylväjänpolun pähkinäpensaat. Alan pohjoisosa, olisiko ehkä ¼ osa koko alueesta, vaikuttaa hyvältä, suuria pähkinäpensaita paljon. Suurimmalla osalla alueesta pähkinäpensaita harvakseltaan. Eivät oikeastaan erotu maisemassa erityisesti. Laaja kirjopeippikasvusto erottuu hyvin, kun ei muita vihreitä kasveja vielä. Peippi levinnyt varmaankin puutarhajätteen mukana metsään. Vanhoja risu- ja lehtikasoja metsän reunassa, eli vaikuttaisi olleen metsikkö naapureiden puutarhajätteiden kippauspaikkana. Puuhun väsätty majan pohjaa, maassa rakenteita myös. Varmaankin maankairaajat kasanneet oksia kasoiksi,van maastoon ei pahoja jälkiä jäänyt. Pohjoisosan hienolta vaikuttava alue säilyttämisen arvoinen ja hyvällä tahdolla onnistunee, vaikka tontille rakennettaisiin.”


1. Eteläosa, puutarhajätettä.


2. Itäosa, majarakenteita.


3. Keskiosa, kirjopeippiä.


4. Keskiosaa.


5. Länsiosaa.


8. Pohjoisosaa.


6. Pohjoisosaa.


7. Pohjoisosaa.


9. Pohjoisosaa.



10. Pähkinäpensaiden sijainti.

Kuvia tontilta. Jarmo Honkanen 8.3.2015.

Kaavamuutoshakemus

● ***Vantaan kaupungin yrityspalvelut*** haki asemakaavamuutosta 11.2.2015 siten, että tontin rakennusoikeus e = 0,30 (1865 k-m2) nostetaan 2500 k-m2:iin ja että Kylväjänpolun tarpeeton katualue liitetään tonttiin. Tontille on tarkoitus rakentaa hoitokoti.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

● ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 12.3.2015, lähetettiin osallisille ja jaettiin postilaatikkojakeluna asukkaille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 1.4.2015 mennessä.
● ***Vireille tulosta*** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 22.3.2015.
● ***Kaavatilaisuus maastokäynti*** järjestettiin Kylväjänkujan päässä 24.3.2015 klo 17.00 – 19.00.
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, Liikennevirasto, Ratahallintokeskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. **Timo Vepsäläinen**, sähköposti Yrjö ja Hanna -säätiölle / Ilkka Murto, 14.3.2015, välitetty aluearkkitehdille 17.3.2015:
Säätiönne, Yrjö ja Hanna -säätiö on suunnittelemassa hoitokodin rakentamista Vantaan Hämeenkylään, tontille nro 12-058-8.

Haluan tuoda tietoonne alueen asukkaiden mielipiteen hankkeesta, liittyen tonttiin, sekä siihen että alueen asukkaat ovat jo pitkään hakeneet tontille suojelua, koska se on Pähkinäpensaslehto.

Pähkinäpensaslehdothan ovat Suomen luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltavia alueita. Liitän tähän viestiin alueen asukkaiden tekemän vaatimuksen Vantaan Kaupungille ja Uudenmaan Ely-keskukselle. Vaatimuksen on allekirjoittanut nyt pikaisesti 101 henkilöä, mutta tarvittaessa keräämme myös lisää nimiä tähän vaatimukseen.

Liitän viestiini Vantaan Kaupungin aluearkkitehdin ilmoituksen asemakaavamuutoksesta, kaavatilaisuudesta, sekä maastokäynnistä. Tämän ilmoituksen olettekin mahdollisesti saaneet ?

Oletan että teilä ei ehkäpä ole ollut riittävästi tietoa kyseessä olevasta alueesta ja sen luonnonsuojelullisesta merkityksestä ? Alue on sen asukkaille erittäin tärkeä.

Vetoan myös Yrjö ja Hanna -säätiöön, jotta se miettisi vahvasti tästä luonnonsuojelullisesta näkökulmasta hankettaan Vantaan Hämeenkylässä. Säätiönne arvoihinkin kirjattua eettisyyttä ja avoimmuutta voisi mielestäni tässä kohtaa pohtia ? Onko eettisesti oikein rakentaa alueelle, joka lakien mukaan tulisi suojella ? Toki Vantaan Kaupunki lausunnossaan yrittää tuoda esille näkemyksen, jossa se vähättelee alueen merkitystä. Tätä näkemystä tulemm tarkastelemaan kriittisesti, sekä pyytämään siihen asiantuntijoiden sekä luonnosuojelullisten ammattilaisten lausunnnot.

Onko säätiölle myöskään edullista se, että alueen asukkaat vahvasti vastustavat hanketta tälle luonnonsuojelullisestikin tärkeälle alueelle ?

Pyydän siis säätiötä pohtimaan hankkeen toteutusta. Varmasti säätiön tuottamille palveluille on tarve, ja toki itse tarkoitusta varmasti kannatetaan, mutta tässä tilanteessa tonttiratkaisu ei ole hankkeelle sopiva, uskon että Vantaa pystyy, niin haluetessanne, osoittamaan hankkeelle paremman sijoituspaikan ?

Olemme lähestyneet / lähestymme tämän vaatimuksen osalta;
- Kaupungin päättäjiä, niin hallitusta, kuin valtuustoakin
- Uudenmaan Ely-keskusta
- Vantaan Kaupungin Ympäristövirastoa
- Vantaan Kaupungin lupa-arkkitehtejä

- Suomen Luonnonsuojeluliittoa
- Hämeenkylän Omakotiyhdistystä
- Suomen Omakotiliittoa
- Mediaa

Pyydän Säätiöltä vastausta ja kannaottoa asiaan kirjallisesti.

Alueen asukkaiden, vaatimuksen allekirjoittaneiden puolesta, Timo Vepsäläinen

➔ *Kaavaehdotuksesta pyydetään Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto. Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistyksen kannanotto jäljempänä (13).*

2. **Yrjö ja Hanna -säätiö**, Ilkka Murto, 17.3.2015:

(*Vastaus edelliseen Timo Vepsäläisen sähköpostiin*.)

Kiitoksia yhteydenotostanne. Kyseessä on hanke jossa Vantaan kaupungin yrityspalvelut järjestivät neuvotteluhaun, jossa etsittiin toteuttajainvestoria Hämeenkylästä tarkoitukseen valitulle tontille. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.8.2014 apulaiskaupunginjohtajan esityksestä päättänyt varata Hämeenkylän vanhusten tehostettuun asumispalveluun varatun tontin parhaimman kokonaisratkaisun perusteella Yrjö ja Hanna-säätiölle. Tällä hetkellä odotamme viranomaisten arviota siitä soveltuuko tontti suunniteltuun käyttötarkoitukseen.

3. **Timo Saarinen**, 22.3.2015:

Vastustan ylipäänsä minkäänlaista rakentamista ko. metsikköön. Metsikössä on enemmän pähkinäpensaita kuin läheisellä luonnonsuojelualueella. Luulisi Vantaalta löytyvän tontti, jossa on köyhemmät luontoarvot kuin Kylväjänkuja 12 tontilla. Onko tutkittu esim. tonttia, jolta purettiin Pähkinärinteen vanha kaukolämpövoimala?

➔ *Tontti on asemakaavassa varattu yleisten rakennusten rakentamiseen. Kaukolämpövoimalan tontin omistaa Vantaan Energia Oy, ei kaupunki. Kaavaehdotuksesta pyydetään Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto.*

4. **Kaavatilaisuudessa maastokäynnillä** 24.3.2015 klo 17.00 – 19.00 oli läsnä 35 osallista, jolloin saatiin seuraavia mielipiteitä.

Vuorovaikutusasiantuntijan muistio

Keskustelussa osallistujat kommentoivat ja tiedustelivat seuraavia asioita:

- Asukkaat tiedustelivat, mistä kaavamuutos on lähtenyt liikkeelle. – Yrjö ja Hanna -säätiö on hakenut hoivakodille tonttia ja kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25 päätti varata tontin Yrjö ja Hanna -säätiölle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön. Kaupungin yrityspalvelut on hakenut tämän päätöksen pohjalta kaavamuutosta.
- Asukkaat ovat jättäneet 2., 4. ja 7.3.2015 kaupungille vaatimuksen asemakaavan muuttamiseksi ja alueen suojelemiseksi. Vaatimuksen allekirjoittajina on 101 nimeä. Vaatimuksessa vaaditaan Vantaan kaupunkia muuttamaan Kylväjänkujan, Maamiehentien ja Santamäentien väliselle alueelle sijoittuvat lehdon kaavaa, luonnonsuojelulailla rauhoitetuksi alueeksi. Alue tulisi vaatimuksen mukaan 20.12.1996 voimaantulleen luonnonsuojelulain mukaan suojella, koska sillä kasvaa pähkinäpensaita. Asukkaat toistivat vaatimuksen myös kaavatilaisuudessa.
- Asukkaat tiedustelivat, missä ja milloin vaatimus käsitellään. – Aluearkkitehti kertoi, että vaatimus käsitellään kaavatyön yhteydessä. Työn yhteydessä on tarkoitus selvittää rakentamisen ja ympäristön suojelun välinen ristiriita. Ristiriidan vuoksi tehdään asemakaavamuutos, ei poikkeusluvalla.

- Työssä selvitetään erilaiset vaihtoehdot, joita voivat olla mahdollisesti hankkeen jatkaminen nykyisen suunnitelman pohjalta, hankkeen muokkaaminen tai alueen muuttaminen luonnonsuojelualueeksi tai puistoksi.
- Kaupunkisuunnittelu on lähettänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman myös kaupungin ympäristökeskukselle sekä Uudenmaan ELY-keskukselle, siellä myös Jussi Heinämiehelle. Kannanotot on pyydetty 1.4.2015 mennessä. Asukas toivoi, että pyyntö lähetettäisiin tiedoksi myös Kirsi Hellakselle.
- Asukkaat toivoivat, että alueen luontoarvot ja luontotyyppi määritettäisiin selkeästi ja että alueen puusto ja eläimistö kartoitettaisiin sekä maaperä tutkittaisiin. Asukkaat toivoivat, että ELY-keskuksen edustajat vierailisivat alueella.
- Alueella on asukkaiden mukaan 93 pähkinäpensasta.
- Asukkaiden mukaan alue on tyypillistä lehtomaata ja pohtivat, ovatko myös lähialueiden lähialueet lehtomaata. Vaikka alue ei saisi suojelustatusta, ei asukkaiden mielestä alueelle saa kuitenkaan rakentaa.
- Alueen viihtyvyys on tärkeä asia asukkaille. Tärkeää on myös se, millainen näkymä kodin ikkunoista avautuu.
- Asukkaat tiedustelivat kaavan ja vaatimuksen käsittelyn aikataulua. Suunnitelmissa on, että kaava menisi kaupunkisuunnittelulautakuntaan ennen kesää. Tämän jälkeen kaava asetetaan nähtäville 30 päiväksi. Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää muistutuksia. Valtuustoon kaava menisi syksyllä ja näin ollen se hyväksyttäisiin nopeimmillaan mahdollisesti tämän vuoden puolella. Mahdolliset valitukset hidastavat aikataulua. Rakennuslupa voidaan myöntää vasta, kun kaava on tullut voimaan.
- Keskustelussa kysyttiin myös, päättävätkö samat ihmiset, jotka valmistelevat kaavan. Kaavatyön valmistelee aluearkkitehti yhdessä eri tahojen asiantuntijoiden kanssa. Kaavan nähtäville panosta päättää kaupunkisuunnittelulautakunta. Lautakunnan jäsenten yhteystiedot löytyvät osoitteesta www.vantaa.fi → päätöksenteko → muut luottamuselimet. Kaavan hyväksyjä on kaupunginvaltuusto.
- Asukkaat kehottivat tutustumaan aiempiin tonttia koskeviin kaavaprosesseihin. He ovat myös aiemmin, noin 10 vuotta sitten, vastustaneet tontille rakentamista.
- Asukkaat tiedustelivat, millainen hoivakoti alueelle on tulossa. – Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti varata tontin Yrjö ja Hanna -säätiölle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön. Hoivakotiin on suunniteltu ryhmäkotiasuntoja 48 kpl.
- Asukkaat miettivät, onko tontti soveltuva hankkeeseen ja onko kaupungilla erityinen syy kaavahankkeeseen. Tontti on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialue kaupungin käyttöön (YKT).
- Asukkaat pohtivat hoivakodille vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja. Yhtenä vaihtoehtona nostettiin esiin lähellä oleva lämpövoimalan entinen tontti. Tontin omistaa Vantaan Energia. Vaihtoehtopaikoiksi mainittiin myös Santamäentie.
- Asukkaat kokivat, että rakennusoikeuden muuttaminen on kansalaisten oikeuksia vastaan. He toivoivat rakennusoikeuden vähentämistä.
- Asukkaat ovat huolissaan tontille tehdyistä porauksista.
- Alueelle ei ole tulossa uusia liikennejärjestelyjä. Asukkaat pohtivat liikennemäärän vaikutuksia.
- Asukkaat tiedustelivat, miksi Kylväjänpolku halutaan liittää kaavaan ja lisääkö polun liittäminen rakennusoikeutta. – Polun eteläosa on tarpeeton; pohjoisosa liittyy kaavaan, jotta polun nimi säilyy kokonaisena. Polun liittäminen alueeseen ei lisää rakennusoikeutta.
- Asukkaat pohtivat, olisiko koko polun pohjoisosa mahdollista saada pois. –Tämä edellyttää, että maanomistajat hakevat asemakaavamuutosta.

- Asukkaat pohtivat, pitääkö kaupunki huolta lehdosta. Aluetta hoitaa viheralueyksikkö, joka määrittää viheralueiden huoltoluokituksen. Mikäli alue muutettaisiin kaavaan puistoalueeksi, asukkaat olivat valmiita pitämään huolta alueesta. Kaupunki on tehnyt joissakin puistoissa kummisopimuksia.
- Maamiehentie 16 b asukas ilmoitti, että ei ole saanut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. – Kallaluoto totesi, että on jakanut sen itse kaikkien naapureiden postilaatikkoihin, myös kyseiseen postilaatikkoon, jossa oli asukkaan nimi. Todettiin, että asukas on saanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman viimeistään nyt.
- Asukkaat kommentoivat, että kaavan vireille tuloilmoitus oli kovin pienellä Vantaan Sanomissa.
- Mielipiteet ja tavoitteet kaavoitukselle pyydetään 1.4.2015 sähköpostilla Vantaan kaupungin kirjaamoon kirjaamo@vantaa.fi tai kirjeellä Vantaan kaupunki, kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa. Mielipiteen voi jättää kuka vaan, joka katsoo olevansa asiassa osallinen. Asukkaat pohtivat onko tehokkaampaa, jos jättää useamman mielipiteen. Mielipiteiden määrällä ei sinällään ole merkitystä. Tärkeintä on, että asiat tulevat kirjatuksi. Tähän mennessä on tullut kaksi mielipidettä. Asukas tiedusteli, onko Hämeenkylän omakotiyhdistykseltä tullut mielipide. Heiltä ei ole vielä tullut mielipidettä.
- Timo Vepsäläinen toivoi, että hänelle lähetetään tilaisuuden muistiinpanot ja ELY-keskukselta saatava lausunto tiedoksi.
- Asukkaat toivoivat Vihdintien varteen meluestettä. – Vihdintie on valtion maantie. Esteitä rakennetaan maantien perusparannuksen yhteydessä. Aikataulua on vaikea sanoa.
- Koirapuistoon on haudattu rakennusjätteitä. Alueelta valuu asukkaiden kertoman mukaan ruskeaa vettä.

Aluearkkitehdin muistio

- tontilla on laskettu olevan 93 pähkinäpensasta
- tarvitaan Uudenmaan ELY-keskuksen luontotyyppiarvio ➔ *Pyydetty 25.3. Uudenmaan ELY-keskuksen ja Vantaan ympäristökeskuksen lausunnot. Uudenmaan ELY-keskus antaa lausunnon kaavan nähtävillä olon aikana.*
- kaavoitettava luonnonsuojelualueeksi ➔ *Tämä on yksi vaihtoehdoista, mutta esityksenä on hankkeen toteutus.*
- tutkittava vaihtoehtoja: lämpökeskuksen tontti ja Santamäentie ➔ *Katso jäljempänä.*
- myös Kylväjänkujan pohjoisosa poistettava asemakaavasta ➔ *Tällöin haettava kaavamuutosta ja liitettävä tonttiin; tarvitaan myös maakauppa.*
- alueelle kantautuu lentomelua ja Vihdintien melua; Vihdintielle tarvitaan meluesteet. ➔ *Vihdintie on valtion tie; meluesteet on rakennettava vasta tien parantamisen yhteydessä. Lento- ja tiemelutaso sallii asumisen.*
- ei ole saatu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ➔ *Jaettu kaikkien naapureiden postilaatikkoihin ja vielä kaavatilaisuudessa.*
- katualueen liittäminen tonttiin lisää rakennusoikeutta ➔ *Ei lisää, koska tarve on joka tapauksessa 2500 k-m2, joka osoitetaan asemakaavassa luvulla.*
- tehokkuus on liian suuri ympäristöön (e = 0,30) nähden ➔ *Rakennusoikeus on hankkeen tarvitsema ja perustuu nykyaikaisen hoitolaitoksen mitoitusvaatimuksiin (12 huoneen yksiköt, yöhoito 24 huonetta, yhteensä 48 huonetta) Hanke mahtuu tontille.*
- liikenne lisääntyy, Kylväjänkujan mutka on vaarallinen
- lisäksi tilaisuudessa jaettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmia ja pienennöksiä pääpiirustuksista sekä kerrottiin kaavaprosessi ja vaikutusmahdollisuudet.

➔ *Muistiot on toimitettu Timo Vehviläiselle ja Yrjö ja Hanna -säätiölle.*



Asemapiirros / arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen / Lasse Lehtinen 24.2.2015.
Tuleva tontin raja (alustava).

5. Museovirasto, 25.3.2015:

Kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat arkeologisen kulttuuriperinnön inventointeihin, jotka tehtiin vuosina 2000 ja 2005. Näin ollen Museovirastolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavaa ei ole myöskään tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausunnolle sen myöhemmissä valmisteluvaiheissa.

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

6. Timo Vepsäläinen, päivätty 28.3.2015, saapunut 29.3.2015:

”Vaatimus asemakaavamuutokseen nro 002269

Liittyen Vantaan kaupungin Yrityspalveluiden hakemaan asemakaavamuutokseen nro 002269 esitän vaatimuksen ja huomautuksen Vantaan kaupungille.

Vantaan kaupunki / Timo Kallaluoto järjesti kaavatilaisuuden, maastokäynnin kyseisellä alueella 24.3.2015. Tämän käynnin aikana asukkaat esittivät useita hanketta vastustavia mielipiteitä sekä ehdotuksia hankkeen siirtämisestä toiselle alueelle.

1. Aluetta koskevat tiedot, kaavatiedot ja pinta-ala

Vantaan kaupungin omistama maa-alue, Vantaan Hämeenkylässä, korttelissa 12-58-8, joka sijoittuu Kylväjänkujan, Maamiehentie ja Santamäentien väliselle alueelle. Alue on tällä hetkellä luonnontilassa, jolla ei ole rakennuksia.

Alue on nykyisessä kaavassa merkitty merkinnöin Ykt, II e=0,3. Alue on merkitty myös Vantaan kaupungin metsäsuunnitelmassa lehtoalueeksi, metsäkuviona 1549.0.

Alueen pinta-ala on 0,6216 hehtaaria.

Alueella kasvaa pähkinäpensaita 93 kappaletta, jotka ovat yli kaksi metriä korkeita.

Alueelle on tehty tonttivaraus Vantaan päätöksenteossa sen kaupunkisuunnittelulautakunnassa, Yrjö ja Hanna-säätiölle, asumispalvelun yksikköä varten, Kylväjänkuja 12:sta. Säätiön on tarkoitus rakentaa tontille ryhmäkotiasuntoja, laajuudeltaan 2500 k-m2.

2. Vaatimukset / huomautukset asemakaavamuutokseen liittyen

2.1. Vaatimus asukkaiden mielipiteiden ja ehdotusten ottamisesta huomioon kaavatilaisuudessa 24.3.2015 sekä tietojen toimittamisesta

Vaadin, että Vantaan kaupunki ottaa huomioon kaavatilaisuudessa 24.3.2015 asukkaiden esittämät mielipiteet huomioon käsitellessään kaavamuutosta.

Tilaisuuden aikana sovimme että siinä muistiota ylläpitänyt Vantaan kaupungin edustaja Pia Tasanko toimittaa tilaisuudesta tehdyn muistion Timo Vepsäläiselle. Tahtotilana oli katsoa muistio läpi ja kommentoida sitä ennen kaavaan liittyvän muistutusajan päättymistä 1.4.2015. Muistiota ei ole sovitusti toimitettu Vepsäläiselle 29.3.2015 mennessä. Toivon, että Vantaan kaupunki toimittaa muistion sovitusti, pikaisesti. Vaadin myös, että muistioon kirjatut asukkaiden tilaisuudessa esittämät mielipiteet kirjataan kaavamuutoksen käsittelyyn.

Huomautan myös, että kaavamuutostilaisuudessa sovimme Tasangon ja Kallaluodon kanssa, että Tasanko lähettää kaiken tähän muutoskäsittelyyn liittyvän materiaalin Vepsäläiselle.

2.2. Alueen luontotyypin määritys

Vaadin, että alueen luontotyyppi määritellään. Toin jo esille kaavatilaisuudessa 25.3. [po. 24.3.], että alueen luontotyyppi tulee vahvistaa. Oma ja alueen asukkaiden näkemys on, että kyseinen alue on pähkinäpensaslehto. Alue täyttää erinomaisesti sekä luonnonsuojelulain, luonnonsuojeluasetuksen että ympäristöministeriö määritykset Pähkinäpensaslehdosta.

2.3. Kaavan muuttaminen ja suojelupäätös

Vaadin, että kaupunki ottaa huomioon jo aikaisemmin laaditun ja alueen asukkaiden allekirjoittaman vaatimuksen, joka on lähetty kaupungille ja joka on kirjattu myös jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 12.3.2015 / kaavatilaisuuden ilmoitukseen. Vaatimuksen mukaan alueen asukkaat vaativat Vantaan

kaupunkia muuttamaan Vantaan Hämeenkylässä, Kylväjänkujan, Maamiehentie ja Santamäentien väliselle alueelle sijoittuvan lehdon kaavaa luonnonsuojelulailla rauhoitetuksi alueeksi. Vaatimuksen on allekirjoittanut 101 alueen asukasta. Liitän puhtaaksi kirjoitetun nimilistan tämän vaatimuksen liitteeksi asian käsittelyyn.

Luonnontilaista tai luonnontilaiseen verrattavaa luontotyyppiä ei LSL:n mukaan saa muuttaa niin, että sen ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu (23 §). Kielto tulee voimaan, kun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on päätöksellään määritellyt suojeltuun luontotyyppiin kuuluvan alueen rajat ja antanut päätöksen tiedoksi alueen omistajille ja haltijoille (30 § 1 mom.).

Oletan, että kaupungin julkisena viranomaisena tulee ottaa yhteiskunnallinen vastuu luonnonsuojelulain asianmukaisesta toimeenpanosta.

Jo lähetetyn vaatimuksen mukaan alueen asukkaat ovat vaatineet myös, että Vantaan kaupunki keskeyttää kaikki toimensa kyseessä olevalla alueella välittömästi, kunnes tämä kaavan muutosvaatimus on käsitelty. Tällä alueen asukkaat haluavat turvata pähkinäpensaslehdon, jotta sille ei aiheudu haittaa mistään alueella tehtävistä ennakoivista tai muista töistä, jotka liittyvät siihen kohdistuviin suunnitelmiin.

2.4. Uudenmaan Ely-keskuksen lausunto alueesta, sen luontotyypistä ja mahdollisesta suojelusta.

Pyydämme, että Vantaan kaupunki pyytää Uudenmaan Ely-keskukselta lausunnon kyseisen alueen luontotyypistä sekä alueen suojelusta luonnonsuojelulain 29 § mukaisesti.

Pyydän myös saada lausunnon sähköpostiini; timo.vepsalainen@luukku.com

2.5. Vantaan kaupungin Ympäristökeskuksen lausunto alueesta, sen luontotyypistä ja mahdollisesta suojelusta

Pyydämme, että Vantaan kaupunki pyytää Vantaan kaupungin Ympäristökeskukselta lausunnon kyseisen alueen luontotyypistä sekä alueen suojelusta luonnonsuojelulain 29§ mukaisesti.

Pyydän myös saada lausunnon sähköpostiini; timo.vepsalainen@luukku.com

2.6. Luonnonsuojelulain uudistus

Pyydän myös Vantaan kaupunkia ottamaan huomioon asemakaavan muutoskäsittelyssä Ympäristöministeriössä vireillä olevan Luonnonsuojelulain uudistuksen.

Luonnonsuojelulaki on ollut voimassa vuodesta 1997 alkaen. Ympäristöministeriö on tilannut Suomen ympäristökeskukselta selvityksen, jonka mukaan nykyisessä laissa on parannettavaa. Selvityksessä arvioitiin luonnonsuojelulain ja –asetuksen sekä erämaalain toimivuutta sekä lainsäädännölle asetettujen tavoitteiden toteutumista. Yksi keskeinen johtopäätös oli, ettei lainsäädäntö yksin, eikä yhdessä muiden ohjauskeinojen kanssa ole onnistunut pysäyttämään luontomme monimuotoisuuden köyhtymistä.

Ympäristöministeriö on LSL:n valmisteluun liittyen tehnyt jo runsaasti selvityksiä ja ehdotuksia sekä osa uudistettavista kohteista on jo hallituksen esittelyvaiheessa.

Ehdotuksia ja esityksiä sekä mietintöjä läpikäydessä nousee esiin myös LSL 29§ mukaiset suojeltavat luontotyypit. Vaikutelmaksi jää, että kyseiset luontotyypit voisivat jatkossa olla suoraan automaattisesti suojeltavia kohteita, joten niiden suojeluun ei edes tarvittaisi esim. Ely-keskuksen aluerajaus-päätöstä.

Pyydän Vantaan kaupunkia myös ottamaan huomioon vireillä olevan LSL:n uudistuksen ja ottamaan huomioon sen kaavamuutoskäsittelyssä. Pyydän Vantaan kaupunkia ottamaan huomioon lausuntopyynnöissään Ely-keskukselle sekä Vantaan Ympäristövirastolle nyt käynnissä LSL:n uudistuskäsittelyn sekä pyytämään myös Ympäristöministeriöltä, valmistelevana viranomaisena,

lausuntoa meneillään olevasta muutostyöstä erityisesti LSL:n pykälän 29§:n osalta, jolla on vaikutusta ko. kaavamuutosalueen käsittelyyn.

2.7. Pähkinäpensaslehtoon ei saa rakentaa

Pyydän Vantaan kaupunkia ottamaan huomioon Ympäristöministeriön ohjeen pähkinäpensaiden osalta. Suomen Ympäristöministeriön mukaan rakentaminen suojellun luontotyypin alueelle ei ole sallittua.

2.8. Kaavamuutos puistoalueeksi

Alueen asukkaat vetoavat kaupunkiin ja pyytävät että kyseessä oleva korttelialue 12-58-8 muutetaan puistoalueeksi. Alue on tärkeä, pieni viherkeidas sen asukkaille. Näillä viheralueilla on suuri merkitys jo muutoin melko ahtaaseen rakennetuilla alueilla ja erityisesti siis kaupunkiasumisessa.

Vantaan kaupunki on jo aikaisemmin n. 10 vuotta sitten tutkinut ko alueen rakentamista ja jo silloin on hankkeesta päätetty vetäytyä nimenomaan sillä kasvavien pähkinäpensaiden sekä viheraluemerkityksen johdosta. Miksi tilanne olisi nyt muuttunut?

Alueen asukkaiden tahtotila on ko alueen suhteen seuraava:

1. Alue merkitään puistoalueeksi ja sen luontotyypiksi merkitään pähkinäpensaslehto. Alue suojellaan luonnonsuojelulain 29§ mukaisesti.
2. Alue merkitään puistoalueeksi ja sen luontotyypiksi merkitään pähkinäpensaslehto, jolle ei saa rakentaa.

2.9. Rakennusoikeuden muutos

Pyydän ottamaan huomioon kaavakäsittelyssä alueen asukkaiden esittämän kysymyksen rakennusoikeuden muutoksesta jo kaavatilaisuudessa 24.3.2015.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Kylväjänkuja 12:n tontin rakennusoikeus e = 0,30 (1 865 k-m2) nousee 2500 k-m2:iin (kerrosneliömetriin). Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta kunnan tarpeisiin YKT. Tonttitehokkuus on e = 0,30, siitä laskettu rakennusoikeus 1 865 k-m2 ja suurin kerrosluku kaksi.

Vantaan kaupunki esittää, että Hämeenkylän asemakaava-alueelle yhden tontin rakennusoikeutta lisättäisiin 34% enemmän kuin vahvistetussa asemakaavassa kaikilla nykyisen alueen tonteilla on. Näkemyksemme on että jos kaupunki hyväksyy tällaisen menettelyn yhden tontin osalta olisi se ennakkotapauksena sellainen, että se mahdollistaisi kenen tahansa hakea vastaavaa rakennusoikeuden lisäystä, jolloin vahvistetulla alueen asemakaavalla ei olisi mitään merkitystä. Siten kaupungin hyväksyessään asemakaavan muutoksen ko. tontin osalta, mitätöisi se koko alueen asemakaavan.

Merkitystä ei ole silläkään, että hankkeessa kaupunki on hakijana. Kyseessä on kuitenkin yksityisen käyttäjän perusteeton etu. Vantaan kaupungin tarkoituksena lienee tontin myyminen yksityiselle taholle eli Yrjö ja Hanna –säätiölle.

Alueen asukkaat vastustavat ensisijaisesti rakentamista alueelle, mutta myös ylläesitetyillä perusteella rakennusoikeuden lisäämistä ko alueella.

2.10. Ykt-tontti

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta kunnan tarpeisiin Ykt.

Kaupungin tarkoituksena lienee tontin myyminen Yrjö ja Hanna –säätiölle ? Tontti on nyt asemakaavassa merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi kunnan tarpeisiin. Kun hankkeessa kuitenkin puhutaan yksityisen säätiön hankkeesta, ei asemakaavan merkintä tosiasiallisesti myöskään toteudu.

Yrjö ja Hanna –säätiö kuuluu Yrjö ja Hanna –konserniin joka muodostuu Yrjö ja Hanna –säätiöstä sekä sen omistamasta Yrjö ja Hanna Oy:stä. Säätiö lienee mahdollisen hankkeen toteuttava/rakentava osapuoli, sekä kiinteistöä ylläpitävä osapuoli ja Yrjö ja Hanna Oy kohteessa palveluita tuottava yhtiö. Kyseessähän

on tosiasiallisesti liiketoimintaa harjoittava yritys, joka myy varmaankin myös kunnalle palveluita sen niitä yksityiseltä ostaessa.

Yksityinen palveluntuottaja ei siten voi rakentaa kyseiselle asemakaava-alueelle.

2.11. Tontin käyttäminen palvelutalon rakentamiseksi

Alueen asukkaat toivat esille kaavatilaisuudessa 24.3.2015 ihmetyksensä palvelutalon paikasta. Kyseinen alue on kaukana palveluista. Mikäli tontille rakennettaisiin palvelutalo, vaatisi se ilmeisesti vaatisi se ilmeisesti myös Kylväjänkujan uudelleen rakentamisen, sillä tie on melko kapea ja siltä puuttuu kokonaan kevyen liikenteen väylä. Palvelutalo lisäisi merkittävästi Kylväjänkujan liikennettä, tavaraliikenteen, henkilökunnan ja asukkaidenkin toimesta. Kylväjänkujalla on myös liikenteellisesti haasteellinen mutka, joka liikennemäärän kasvaessa varmasti tulisi ottaa huomioon ja tien turvallisuutta parantaa.

Pyydämme Vantaan kaupunkia arvioimaan tulevat liikennemäärät, niiden lisääntymisen ja mahdolliset liikennejärjestelyt ja Kylväjänkujan uudelleen rakentamisen, mikäli se vie asemakaavamuutosta ko tontin osalta eteenpäin.

Alueen asukkaat vastustavat ko. tontin rakentamista myös tästä liikenteellisestä näkökulmasta.

2.12. Vaihtoehtoinen tontti ja palvelut

Alueen asukkaat toivat esille kaavatilaisuudessa 24.3.2015 ko. tontin sijainnin ja ihmettelivät rakennuspaikkaa. Miten hyvänä vanhusten palvelutalon sijoituspaikaksi voisi olla melko syrjäinen sijainti heikoilla liikenneyhteyksillä, josta lähimpiin palveluihin on matkaa runsaasti?

Ehdotuksia vaihtoehtoisille tonteille annettiin mm. puretun Pähkinärinteen lämpövoimalan tontti, joka on Pähkinärinteen palveluiden vieressä ja johon voitaisiin sijoittaa vaikka korkea hissillä varustettu kerrostalo, jolloin jokaiseen asuntoon olisi esteetön pääsy. Toinen ehdotettu paikka oli Santamäentien varressa oleva tasattu täyttöalue, josta ei olisi haittaa kenellekään. Kummallakaan ehdotetulla alueella ei myöskään ole luonnonsuojelullisia tarpeita.

Pyydän Vantaan kaupunkia ottamaan huomioon yllä esitetyt vaatimukset ja huomautukset, harkitessanne asemakaavan muutosta nro 002269.”

Nimilista: puhtaaksikirjoitettuna 101 nimeä.

➔ ***2.1.*** *Muistio on toimitettu Vepsäläiselle 30.3.2015.*
2.2. – 2.5. *Pyydetty sähköpostilla 25.3.2015 Uudenmaan ELY-keskuksen ja Vantaan ympäristökeskuksen lausunnot. ELY-keskus antaa lausunnon kaavan nähtävillä olon aikana.*
2.6. – 2.7. *Kaavamuutos perustuu voimassa olevaan lakiin.*
2.8. *Yleiskaavan (2007) tavoitteena on tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen, ei kaupunkirakenteen hajauttaminen. Kyseessä on lainvoimaisen asemakaavan rakentamiseen tarkoitettu tontti.*
2.9. *Kaupungeissa tonttitehokkuus voi vaihdella vierekkäisilläkin tonteilla. Erityisesti yleisten rakennusten tontit ja liiketontit ovat usein pientalotontteja tehokkaampia toimintansa ja isompien rakennustensa vuoksi. Asemakaavamuutoksia täytyy voida tehdä, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Rakennusoikeuden noston perusteena on kaupungin väestökehitys, joka edellyttää kustannustehokasta hoitokotirakentamista. Hoitokodin laajuus perustuu neljään 12 huoneen yksikköön (yöllä 2 x 24 huonetta).*
2.10. *Kaavaa muutetaan niin, että tontin voi omistaa ja tontilla voi toimia myös yksityinen palveluntuottaja.*
2.11*. Myös tontille alun perin suunniteltu päiväkoti olisi tuottanut liikennettä. Liikennemääriä on arvioitu jäljempänä.*

2.12. *Vanhusten tehostetun asumispalvelun yksiköstä ei haeta palveluja ulkopuolelta, vaan kaikki palvelut tuodaan hoitokotiin. Rakennukseen tulee hissi. Lämpövoimalan tontti ei ole kaupungin vaan Vantaan Energia Oy:n omistuksessa. Santamäentien alue on yleiskaavassa tarkoitettu asuntorakentamiseen. Kylväjänkujan tontilla on rakentamiseen hyvin sopiva maaperä.*

7. Vantaan kaupunginmuseo, 12.3.2015, saapunut 30.3.2015:

Suunnittelualue on rakentamatonta lehtometsää, jolla ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

8. Vantaan Energia Oy, 30.3.2015:

Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M 713 sekä keski- ja pienjänniteverkot sijaitsevat karttaliitteiden 1 ja 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja sähköverkon sijainti. Mikäli muuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Ei huomioitavaa.

➔ *Muuntamon paikka kaavoitetaan katualueeksi. Sähköjohdot ilmenevät kaupungin johtokartalta eikä niitä merkitä asemakaavaan.*

9. Asunto Oy Ruusurinne, hallituksen puheenjohtaja Olli Löfgren, isännöitsijä Arvo Korte, 30.3.2015:

A. Timo Vepsäläisen ja alueen asukkaiden vaatimus asemakaavan muuttamiseksi korttelissa 12-58-8 luonnonsuojelulain tarkoittamaksi rauhoitetuksi alueeksi

Kannatamme tämän Hämeenkylässä olevan ainoan luonnontilaisen pähkinälehdon rauhoittamista, koska se on erittäin tärkeäksi osoittautunut lähivirkistysalue alueen asukkaille.

B. Vantaan kaupungin esittämä tontin rakennusoikeuden nostaminen e = 0,30 nykyisestä 1 865 k-m2 > 2 500 k-m2:iin.

1. On käsittämätöntä, että Hämeenkylän asemakaava-alueella esitetään yhdelle tontille rakennusoikeutta 34 % enemmän kuin vahvistetussa asemakaavassa kaikilla nykyisen alueen tonteilla on. Jos kaupunki hyväksyy tällaisen menettelyn yhden tontin osalta, olisi se ennakkotapaus, joka mahdollistaisi kenen tahansa hakea vastaavaa rakennusoikeuden lisäystä, jolloin vahvistetulla alueen asemakaavalla ei olisi enää mitään merkitystä. Tällöin tulee koko nykyinen asemakaava mitätöidyksi. Sillä ei ole merkitystä, että kaupunki on hakijana, kyseessä on kuitenkin tulevan yksityisen tontin käyttäjän perusteeton etu.

2. Alueella on monta sellaista paikkaa, joihin suunniteltu palvelutalo voitaisiin paljon paremmin sijoittaa; esim. puretun Pähkinärinteen lämpövoimalan tontti, johon voitaisiin sijoittaa korkea hissillä varustettu kerrostalo jolloin jokaiseen asuntoon olisi esteetön pääsy ja palvelut ostoskeskuksessa (kaupat, apteekki ym.) olisivat välittömässä läheisyydessä. Jos hoitokoti

pitää välttämättä sijoittaa Hämeenkylään, toinen vaihtoehto olisi Santamäentien varressa oleva tasattu täyttöalue josta ei olisi haittaa kenellekään.

3. Esitetty Ykt tontti sijaitsee Hämeenkylän pahimmalla lentomelualueella jossa vilkkaimpina tunteina lentokoneita tontin kohdalta laskeutuu 3-kiitoradalle 1½ minuutin välein, jolloin lentomelu on huomattavasti suurempi kuin Hämeenkylässä keskimäärin. Melun mittausta ei ole tontin kohdalla tehty mutta melu on niin kovaa, ettei ulkona voi tällöin keskustella puheäänellä.

Edellä mainituilla syillä rakennusoikeuden nosto ei ole perusteltua ja suunniteltu rakentaminen pitäisi peruuttaa sekä etsiä paremmin soveltuva paikka palvelutalolle, sillä sellaisia paikkoja Vantaalta löytyy riittävästi.

➔ ***A.*** *Kyseessä on rakentamatta jäänyt tontti. Hämeenkylässä on Pähkinäpuistossa laajempi rauhoitettu pähkinäpensasalue.*
B1. *Kaupungeissa tonttitehokkuus voi vaihdella vierekkäisilläkin tonteilla. Erityisesti yleisten rakennusten tontit ja liiketontit ovat usein pientalotontteja tehokkaampia toimintansa ja isompien rakennustensa vuoksi. Asemakaavamuutoksia täytyy voida tehdä, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Rakennusoikeuden noston perusteena on kaupungin väestökehitys, joka edellyttää kustannustehokasta hoitokotirakentamista. Hoitokodin laajuus perustuu neljään 12 huoneen yksikköön (yöllä 2 x 24 huonetta).*
B2. *Vanhusten tehostetun asumispalvelun yksiköstä ei haeta palveluja ulkopuolelta, vaan kaikki palvelut tuodaan hoitokotiin. Rakennukseen tulee hissi. Lämpövoimalan tontti on Vantaan Energia Oy:n, ei kaupungin omistuksessa. Santamäentien alue on yleiskaavassa tarkoitettu asuntorakentamiseen. Kylväjänkujan tontilla on hyvä maaperä.*
B3. *Kaavatilaisuuden aikana lentokoneen ylilento aiheutti 71 dB maksimimelutason. Lentomelun häiritsevyyttä kuvataan kansainvälisesti Lden-arvolla, joka on vuorokauden ekvivalenttitaso ja jossa painotetaan ilta- ja yömelua. Alueen lentomelutaso Lden on 55 – 60 dB, jossa asuntojen ja potilashuoneiden rakentaminen on mahdollista, kun ääneneristävyys on 35 dB.*

10. Hämeenkylän omakotiyhdistys ry, pj. Ville Hurmalainen, 31.3.2015:

Hämeenkylän omakotiyhdistys ry. ei pidä esitettyä kaavamuutos hyväksyttävänä. Kyseistä Kylväjänkuja 12 tonttia oli tarkoitus rakentaa jo 10 vuotta sitten, mutta silloin todettiin alueen pähkinäpensaiden estävän rakentamisen. Omakotiyhdistys ihmettelee, mikä olisi muuttunut, sillä alueen pähkinäpensaat ovat edelleenkin voimissaan ja laki edelleen suojelee kyseistä luontotyyppiä, eli pähkinäpensaslehtoa.

Nykyinen kaavoitus mahdollistaa tontin käyttämistä kunnan tarpeisiin. Nyt esitettyjen suunnitelmien mukaan tonttia ei kuitenkaan rakentaisi Vantaan kaupunki, vaan Vantaan kaupunki olisi myymässä tonttia Yrjö ja Hanna –säätiölle. Tällöin ei ole kysymys yleisestä, kunnan omistamasta julkisesta rakennuksesta, vaan aivan tavallista liiketoimintaa harjoittavasta yrityksestä. Kaavamerkintä ”yleinen rakennus kunnan tarpeisiin” ei tarkoita yksityisiä yrittäjiä, joten suunnitelma on jo nykyisen kaavan vastainen.

Tonttiin on merkitty tehokkuusluku e = 0,30, joka tarkoittaa että rakennuslupaa olisi 1865 neliömetriä. Nyt Vantaan kaupunki esittää kaavamuutosehdotuksessa, että rakennuspinta-alaa olisikin mahdollista käyttää jopa 2500 neliömetriä. Tällöin tontin tehokkuusluku olisi huomattavasti alueen muita tontteja suurempi. Lisäksi näin suuri rakennus keskellä pientaloaluetta poikkeaisi huomattavasti alueen rakennuksista. Sallimalla tämä yksityiselle säätiölle, rikotaan lakia, jonka perusteella *kunnan asukkaita on kohdeltava tasavertaisesti*.

Luonnonsuojelun kannalta kaavamuutosehdotuksessa annetaan ymmärtää, että pähkinäpensaita voitaisiin säästää piha-alueelle, jos ne saadaan suojattua rakentamisvaiheessa. Kuitenkin esitetty 2500 rakennusneliötä ja pihalle

kaavoitettu 27 autopaikkaa tarkoittaa, että tontti olisi lähes täyteen rakennettu tai asvaltoitu rakennukset pysäköinti- ja liikennetarkoituksiin.

Pähkinäpensaslehdosta ei jäisi tämän jälkeen käytännössä mitään jäljelle. Kunnan tulee noudattaa luonnonsuojelulakia, eikä lisäneliöiden määrää voida näin pienelle tontille kasvattaa ilman, että alkuperäiset luontoarvot väistämättä tuhoutuvat lain hengen vastaisesti.

Hämeenkylän omakotiyhdistys ihmettelee myös, että rakennettavaksi esitetylle tontille on hyvin huonot tieyhteydet. Kuinka olisi mahdollista, että palvelutalo, johon olisi paljon huolto-, henkilöstö- ja asiakasliikennettä, rakennettaisiin ilman kunnon tieyhteyttä? Suunnitelma vaikuttaisi negatiivisesti alueen asukkaisiin, koska nykyisellään tien leveys riittää, mutta varsinkin talvisaikaan jo roska-auton käyminen on hankalaa. Miten palvelutalo toimisi, kun teiden auraus on jo nyt vaikeaa?

Edellä esitettyjen seikkojen perustella Hämeenkylän omakotiyhdistys ry. vastustaa tontin kaavamuutosta. Lisäksi Hämeenkylän omakotiyhdistys ry. puoltaa alueen asukkaiden ehdotusta, että tämä luonnonarvoiltaan merkittävä, suhteellisen pieni tontti tulisi pysyvästi muuttaa rauhoitetuksi puistoksi.

➔ *Yleiskaavan (2007) päätavoite on täydennysrakentaminen. Kaavaa muutetaan niin, että se sallii myös yksityisen hoitokodin. Tontin käytön kannalta ei ole merkitystä, järjestääkö palvelun kunta vai yksityinen. Kaupungeissa eri tonteilla esiintyy eri tonttitehokkuuksia. Yleiset tontit ja liiketontit ovat yleisesti pientalotontteja tehokkaampia. Tontille jää myös rakentamatonta piha-aluetta, erityisesti tontin pohjoisosaan. Tontti liittyy katuun. Tontti on ollut varattuna päiväkodin rakentamiseen, joka sekin olisi aiheuttanut liikennettä.*

11. **Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL**, 31.3.2015:

Alueella on kohtuulliset joukkoliikenneyhteydet. Santamäentietä ja Vihdintietä pitkin kulkevat linja-autot tarjoavat joukkoliikenneyhteyden Helsingin keskustaan, Lentoasemalle sekä Myyrmäen ja Tikkurilan aluekeskuksiin. Kehäradan valmistuttua vuonna 2015 alkaen bussilinjat muuttuvat, mutta Helsingin keskustan ja Myyrmäen yhteydet säilyvät ennallaan. Kehäradan valmistuttua nopein yhteys Lentoasemalle ja Tikkurilaan on vaihtoyhteys junaan. Samalla uudessa linjastossa alueelle perustetaan kutsuohjattu joukkoliikennelinja, minkä palvelu suunnitellaan erityisesti iäkkäämpien ihmisten matkustustarpeiden mukaan.

HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta sekä olemassa oleville että uusille palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

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

12. **Kataja Anne ja Timo**, 31.3.2015:

Vastustamme kaavamuutosta. Mielestämme alue on nyt jo muutenkin ahtaasti rakennettu ja nyt viimeisen metsäsaarekkeen rakentaminen pahentaa entisestään tilannetta. Varsinkaan rakennusoikeuden kasvattamista ei tulisi hyväksyä. Kyllähän alueella on muutenkin vielä hyvin rakentamatonta tonttia. Miksi uusi rakennus pitää ahtaa juuri muutoinkin jo aihtaimpaan paikkaan?

➔ *Kyseessä on yleisten rakennusten tontti, joka tarvitaan hoitolaitoksen rakentamiseen. Rakennusoikeus on hoitolaitoksen toiminnan tarvitsema.*

13. **Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry**, **SLL Vantaa**, Vesa Järvinen, Pekka Kumpulainen 31.3.2015:

Lehtopohjaiselle luonnonsuojelullisesti arvokkaan pähkinäpensasmetsikön tontille on suunnitteilla Yrjö ja Hanna-säätiölle rakennus vanhusten ehostetun asumispalvelun yksikölle eli hoitokodille.
Hankalia puolia hoitokodin sijainnille ovat

1) sisäänajosuunnitelma Kylväjänkujan puolelta, koska katu on ahdas kuja jolla on jyrkkä mutka
2) rakennus on tarkoitettu liikuntakykyisille vanhuksille, mutta kaikki palvelut ovat kaukana (sijainti yksityistonttien ympäröimänä)

Tontin rakennusoikeus on määritetty e=0.30 eli 1865 k-m2, mutta hakija haluaa ylittää sen 2500 k-m2:iin. Tontti on yleiskaavassa A3:n sisällä, jolloin se voitaisiin jättää lähivirkistysalueeksi poistamalla ajantasaisasemakaavan YKT-merkintä. Tätä puoltaa se, että alueen yli 2-metristen pähkinäpensaiden lukumäärä ylittää pähkinälehdon yksilömääritelmän hehtaarilla 3-kertaisesti. Yhtenäisimmin pensaita on pohjoisrajalla. SLL Vantaa esittää alueen luontotyypin määrittelyn sekä selkärangattoman eläinlajiston tutkimusta ennen jatkotoimenpiteitä kaavakäsittelyssä tai maaston raivaamisessa. Lisäksi yhdistys esittää, että Vantaan kaupunki etsii vaihtoehtotonttia palveluiden läheisyydestä.

Vantaan ympäristökeskus ja Uudenmaan ELY-keskus ovat lausuneet, ettei tälle lehdolle ole rauhoitustarvetta, koska lähistöllä ja kauempanakin on edustavampia pähkinälehtoja. SLL Vantaan mielestä Kehä III:n pohjoispuolen, Uudenkyläntien, pähkinämetsät ovat kuitenkin liian etäisiä tähän vertailuun. Santamäentien eteläpuolen suojelualueella on pähkinäpensaita, mutta itäosassa kuusivaltainen metsä varjostaa niitä. Länsipäässä on hyvä ja valoisa keskittymä, joka jatkuu vielä suojelurajauksen ulkopuolelle Pähkinäpuistoon. Lähekkäiset metsiköt tukevat hyvin toisiaan tuulipölytteisellä lajilla ristipölytykseen.

Kylväjänkuja 12:n metsikön pohja on kulunut (vaikka arvio nyt vain varhaiskeväinen). Eniten kulumista on läpi menevän polun kohdalla, jota rasittavat lisäksi lukuisat koiranjätökset metsän ravinnepohjaa muokkaavina! Kaakkoisnurkalla on roskaantunut sortuneiden puumajojen alue. Metsikössä on monin paikoin aloittamassa ”vieraslaji” keltapeippi valloitustaan alkuperäislajien peitoksi. Mikäli metsikkö saadaan säilymään, se tulee hoitaa edustavaan kuntoon em. syistä.

Vantaan YKE esittää, että pähkinäpensaita tulee jättää tontille pihakasvillisuudeksi. Tontin asemapiirros paljastaa rakennuksen sijoittelun niin hankalaksi, ettei mitään pensaikkoa todellisuudessa jää. Entä millä perustellaan jopa 27 autopaikkaa? Rakennuksen sijoittelu tulisikin suunnitella uudelleen esim. siirtämällä pohjoissiipi eteläimmäksi tai kääntämällä rakennus (tai siipi) tontinluoteisrajan suuntaiseksi – jos siis rakentamiseen lopulta päädyttäisiin. Kylläpä tonttitehokkuuden kasvattamisesta huolimatta päästään vain vaivaiseen 48 asuinhuoneeseen, ja hävitetään ikiajoiksi yksi Hämeenkylän seudun luontotyyppejä edustava pähkinämetsä.

➔ *Kyseessä on vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikkö, jonne palvelut tuodaan ja jossa on ympärivuorokautinen hoito. Myös tontin käyttö päiväkotina olisi tuottanut liikennettä Kylväjänkujalle. Yleiskaavan pientalomerkintä sisältää tarvittavat palvelut. Asemakaavassa tontti on tarkoitettu yleisille rakennuksille. Kaavamuutosehdotuksesta pyydetään Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto. Suurin autopaikkatarve on vuorojen vaihtumisen aikana. Kaavaehdotuksessa rakennusta siirretään etelämmäksi.*

14. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 1.4.2015:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lausuntopyynnöt

Uudenmaan ELY-keskukselta ja Vantaan ympäristökeskukselta pyydettiin sähköpostilla 25.3.2015 lausunnot luontotyypistä. Lausuntoja ei saatu.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Muut neuvottelut viranomaisten kanssa

- 23.4.2015 ***Uudenmaan ELY-keskus*** ilmoitti kuukausikokouksessa, että antaa lausunnon kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana.
- 28.4.2015 ***Rakennusvalvonnan*** lupapäällikkö Ilkka Rekonen ilmoitti suullisesti, että rakennuksen ympärille tulee jättää kolmen metrin työvara.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

● ***Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakunta-kaavaan***

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa. Asemakaavamuutos on myös maakuntakaavan mukainen.

● ***Vertailu yleiskaavaan***

Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

● ***Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan***

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta kunnan tarpeisiin YKT ja asemakaavan muutosehdotuksessa yleisten rakennusten korttelialuetta Y, joka sallii eritys- ja palveluasuntojen sekä hoitolaitosten rakentamisen. Tontin rakennusoikeus kasvaa.

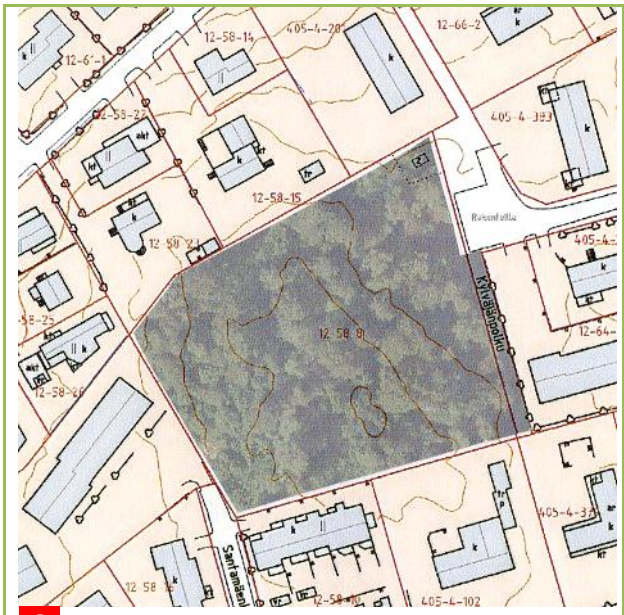
● ***Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet***

Hoitokodin rakentaminen, pähkinäpensaiden säilyttäminen.

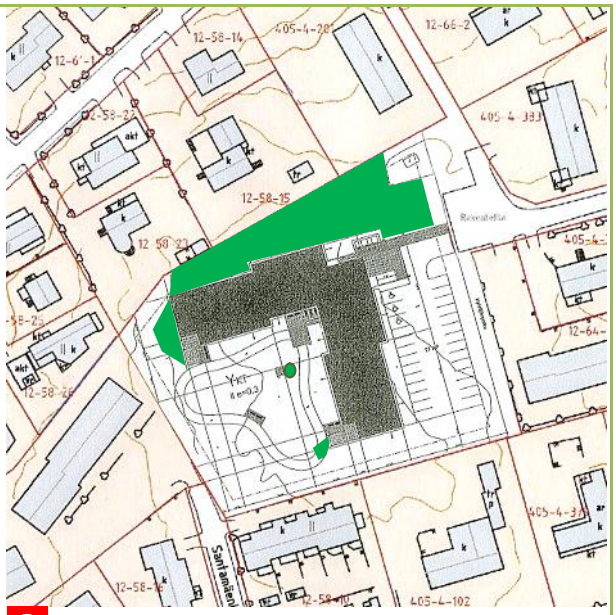


Pähkinäpensaiden mittaus.

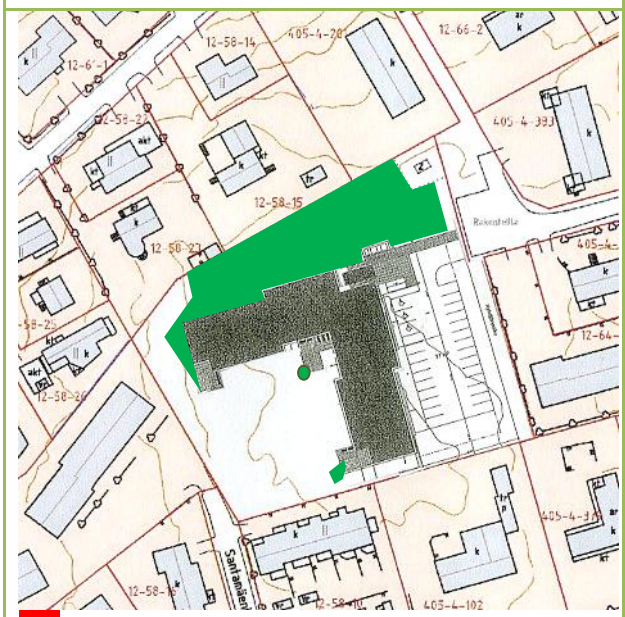
Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset



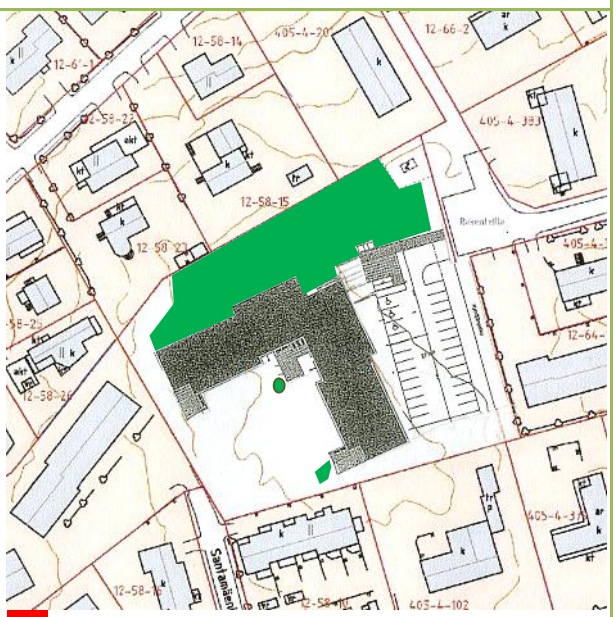
1. Nykytilanne. Alue säilyy joko puistona tai luonnonsuojelualueena tai tyhjänä tonttina. Hoitokotihanke ei toteudu.



2. Pääpiirustuksen 24.2.2014 mukainen hoitokotihanke, 48 ryhmäasuntoa. Suuri osa pähkinäpensaista menetetään.



3. Talo siirretty etelämmäksi. Pähkinäpensaita säilyy enemmän, mutta käyttöpiha pienenee hieman.



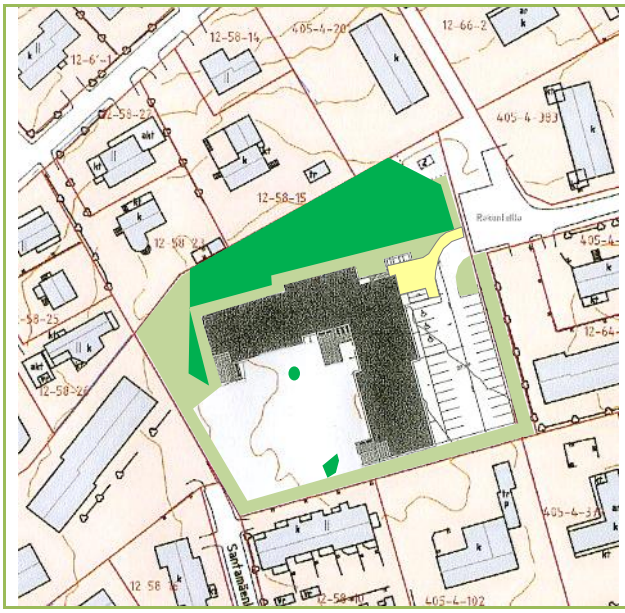
4. Talo siirretty etelämmäksi ja käännetty. Pähkinäpensaita säilyy vielä enemmän, mutta käyttöpihakin pienenee enemmän. Osa huoneista kääntyy koillisen suuntaan.

5. Vaihtoehtoinen sijainti lämpökeskuksen tontilla. Tontin omistaa Vantaan Energia Oy, ei Vantaan kaupunki.

6. Vaihtoehtoinen sijainti Santamäentiellä. Paikka on yleiskaavassa tarkoitettu asuntorakentamiseen.

7. Tontille sijoittuu jokin muu hanke, kuten erityis- tai palveluasumista.

8. Vanhusten tehostetun asumispalvelun hoitokotihanketta ei toteuteta. Vanhusten hoito ei toteudu.



9. Rakentaminen sijoitetaan mahdollisimman etelään ja itään, niin että pähkinäpensaita säilyy mahdollisimman paljon. Lisäksi tontille istutetaan (tai siirretään) uusia pähkinäpensaita. Rakennuksen ympärillä tulee olla kolmen metrin työvara.

Kaavamuutos on laadittu tämän vaihtoehdon pohjalta.

Kaavamuutoksessa on vaakakupeissa luonnonsuojelu, myös alueen käyttö asukkaiden reviirinä ja virkistysalueena, ja vanhusten hoito.

Rakennuksen pohjapiirustus perustuu 12 huoneen (yöllä 24 huoneen) hoitoyksiköihin, joten pohjaratkaisua on vaikea muuttaa. Lisäksi hoitokoti tarvitsee pihan ja autopaikat. Rakennuksen siirtäminen etelämmäksi pienentää käyttöpihaa, joka on tärkeä vanhusten toimintakyvyn ylläpidon ja virkistyksen vuoksi. Tontille voidaan sijoittaa laadittujen pääpiirustusten mukainen rakennus.

Asemakaavamuutoksen pohjaksi valittiin vaihtoehto 9, jolloin hoitokoti toteutuu, pähkinäpensaita säilyy eniten, mutta käyttöpiha ei pienene merkittävästi eivätkä asunnot käänny koillisen suuntaan. Tontin käyttö yleiseen virkistykseen poistuu.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Kaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat
asuntotuotannon kehittämispäällikkö *Tuula Hurme*,
tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*,
erityisasumisen asiantuntija *Elisa Ranta*,
lupapäällikkö *Ilkka Rekonen*,
johtava ympäristösuunnittelija *Jaakko Vähämäki*,
va. ympäristösuunnittelija *Jarmo Honkanen*,
ympäristöpäällikkö *Leena Maidell-Münster*,
vuorovaikutusasiantuntija *Pia-elina Tasanko*,
kartoittaja *Tommi Mäki*,
suunnitteluavustajat *Joonas Arponen*, *Sari Simonen*

Yrjö ja Hanna -säätiötä edusti kiinteistöpäällikkö *Ilkka Murto*.

Arkkitehtisuunnitelman laati Yrjö ja Hanna -säätiön konsulttina arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen / arkkitehti *Lasse Lehtinen*.

5. Asemakaavan kuvaus



Luonnos, jossa rakentamista on siirretty itään ja etelään päin. Kallaluoto 23.4.2015.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos luo edellytykset Yrjö ja Hanna -säätiön hoitokodin rakentamiselle. Kyseessä on rakentamaton tontti, ei puisto.

Asemakaavamuutoksessa tontti muuttuu palvelurakennusten korttelialueeksi P. Kaavamerkintä sallii tontin myymisen yksityistä hoitokotia varten. Tontille sallitaan hoitokoti sekä erityis- ja palveluasuminen.

Nykyistä muuntajaa varten varataan katualuetta, joka merkitään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (et). Tarpeeton Kylväjänpolun eteläosa, jota ei ole rakennettu, liitetään tonttiin. Kylväjänpolun pohjoisosassa, jota ei ole rakennettu, sallitaan myös polkupyöräily (pp).

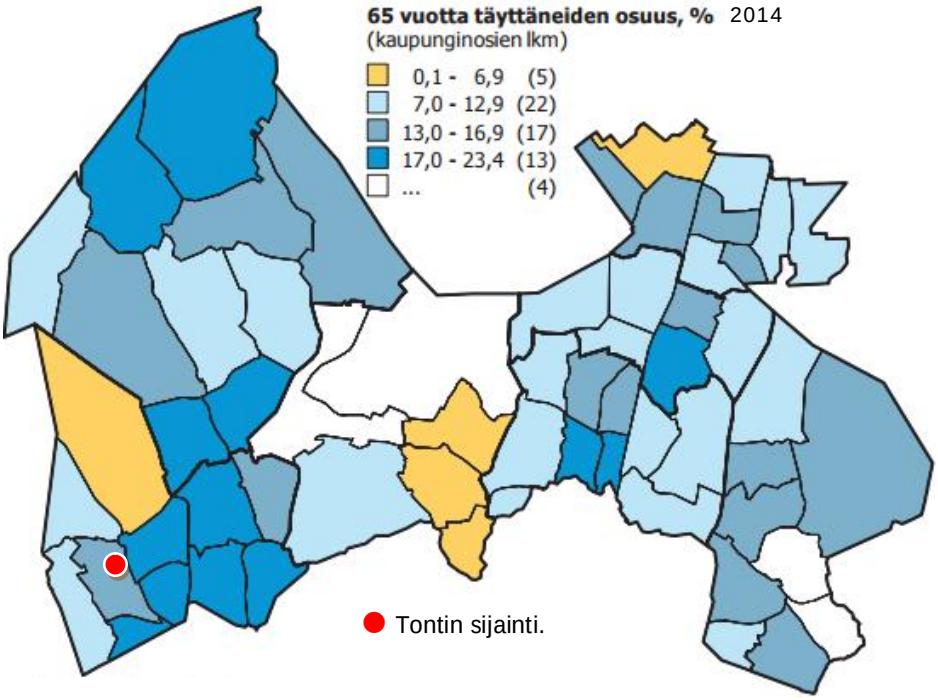
Rakennusoikeudeksi annetaan 2 500 k-m2, jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu e = 0,40. Suurin sallittu kerrosluku säilyy nykyisenä (kaksi). Tämä mahdollistaa hoitokotihankkeen toteuttamisen. Ryhmäkotiasuntoja tulee 48 kpl, jolloin rakennuksen laajuus on 2465 k-m2. Autopaikkoja tehdään 27 kpl.

Tontin pohjoisosaan annetaan pähkinäpensaille suojelumerkintä. Pähkinäpensaita tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Lisäksi tulee istuttaa uusia pähkinäpensaita.

Asemakaavaan merkitään tonttijako (tontti 19).

Kaavaratkaisun perustelut

Alueen väestö vanhenee, joten uusi hoitokoti on tarpeen. Vantaalla Vihdintien varren kaupunginosissa on nyt vain VAV:n palvelutalo Kastanjakujalla ja Med One:n palvelutalo Varistontiellä, jotka eivät vastaa kysyntään. Tontti on tasainen ja hoitokotihankkeelle sopiva.



Vanhusväestö kaupunginosittain

	Ikä	2014 henkeä	%	2019 ennuste henkeä	%	2024 ennuste henkeä	%
10 Linnainen	65 – 74	46	5,7	71	8,7	119	12,5
	75+	44	5,4	41	5,1	47	5,0
11 Hämevaara	65 – 74	134	10,1	161	9,6	176	10,0
	75+	97	7,3	126	7,5	142	8,0
12 Hämeenkylä	65 – 74	745	10,0	975	12,4	921	11,4
	75+	351	4,7	519	6,6	834	10,3
13 Vapaala	65 – 74	475	12,1	457	11,4	385	9,5
	75+	239	6,1	315	7,9	417	10,1
14 Varisto	65 – 74	322	13,2	329	13,8	249	10,8
	75+	94	3,9	159	6,6	254	11,0
20 Askisto	65 – 74	150	8,4	195	10,6	176	10,0
	75+	53	3,0	74	4,0	120	6,8
26 Petikko	65 – 74	10	3,4	21	5,5	33	5,0
	75+	8	2,7	7	2,0	11	1,6

%-osuus koko kaupunginosan väestömäärästä. Vantaan kaupunki, tilasto ja tutkimus

Rakennettu ympäristö

Tontille rakennetaan kaksikerroksinen 2500 k-m2 suuruinen Yrjö ja Hanna -säätiön hoitokoti. Julkisivumateriaaleiksi määrätään pääosin valkoinen rappaus ja osin vaalea beige paikalla muurattu tiili.

Luonnonympäristö

Tontin nykyinen luonnonympäristö muuttuu pääosin rakennetuksi ympäristöksi, mutta tontille jää myös pähkinäpensaita ja muuta nykyistä luonnonkasvillisuutta.

Liikenne

Suunnitelmassa autopaikkoja on 27 kpl, huippukapasiteetti esiintyy vuorojen vaihdon yhteydessä.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusala on rajattu luonnosten mukaan. Lisäksi kaavassa annetaan määräyksiä julkisivuista, ääneneristävyydestä, hulevesien käsittelystä ja autopaikoista. Tontin pohjoisosan pähkinäpensaille annetaan suojelumerkintä. Pähkinäpensaita on säästettävä niin paljon kuin mahdollista.

Katualueet

Kylväjänpolun eteläosa (Kylväjänkujan eteläpuolella) liitetään tonttiin. Kylväjänpolun pohjoisosa on kaavamuutoksessa mukana kadunnimen vuoksi. Samalla Kylväjänpolun katualueella sallitaan polkupyöräily. Muuntaja siirretään kuuluvaksi katualueelle, joka merkitään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (et).

Tonttijako

Asemakaavamuutos sisältää tonttijaon ja tonttijaon muutoksen osaan korttelia 12058 (tontti 19).

Ympäristön häiriötekijät

Asuntojen ääneneristävyydeksi lento- ja tieliikennemelua vastaan määrätään ΔL 35 dB sekä toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen osalta ΔL 32 dB.

Nimistö

Kadunnimet liittyvät Hämeenkylän maatalousnimistöön

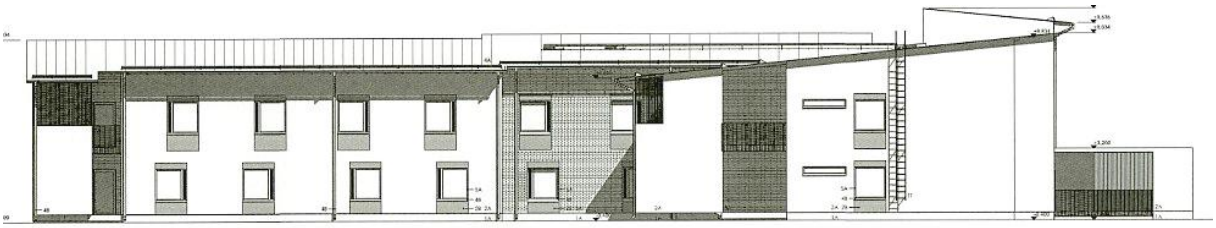
- ***Kylväjänkuja***, ***Såningsmansgränden***, 1946 Salotie, 1974 nykyinen nimi.
- ***Kylväjänpolku***, ***Såningsmansstigen***, 1976.
- ***Santamäenkuja***, ***Sandbacksgränden***, 1946 nimetön, 1976 nykyinen nimi.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

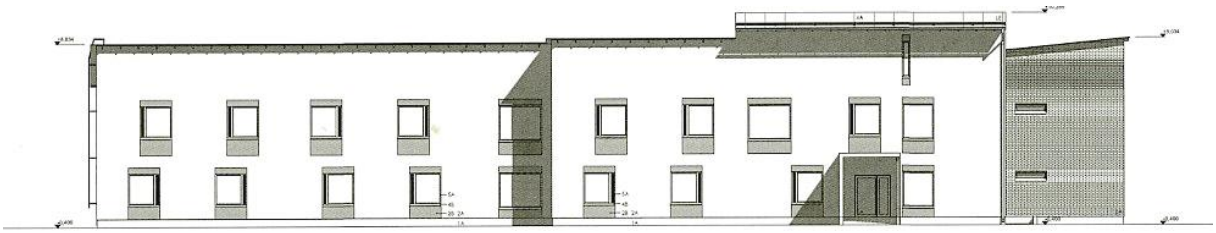
- ***Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen***
  Rakentamaton tontti tulee rakennetuksi.
- ***Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan***
  Rakennusoikeus kasvaa 635 k-m2. Tarpeeton jalankulkukatu liitetään tonttiin.
- ***Vaikutukset rakennettuun ympäristöön***
  Puistokäytössä ollut yleisten rakennusten tontti tulee rakennetuksi.
- ***Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan***
  Tontilla olevaa luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Pähkinäpensaat vähenevät, mutta niitä säilyy tontin pohjoisosassa.
- ***Liikenteelliset vaikutukset***
  Autopaikkojen kysyntähuippu ja suurin liikennemäärä ajoittuu vuorojen vaihtoon. Lisäksi hoitokodilla käy huolto-, saatto- ja vierailuliikennettä. Vanhusten hoitokodin (2 500 k-m2) liikennetuotokseksi voidaan karkeasti arvioida noin 70 ajon/vrk (saapuvat ja lähtevät yhteensä), mikä mahtuu Kylväjänkujalle. Nykykaavan mukainen päiväkoti (1 800 k-m2) tuottaisi jalankulkuliikenteen lisäksi ajoneuvoliikennettä arviolta 177 ajon/vrk.
- ***Sosiaaliset vaikutukset***
  Kaavamuutos tarjoaa vanhuksille tehostetun asumispalvelun hoitokotipaikkoja, joille on kysyntää väestön ikärakenteen vanhenemisen vuoksi.

Maankäytön muutos

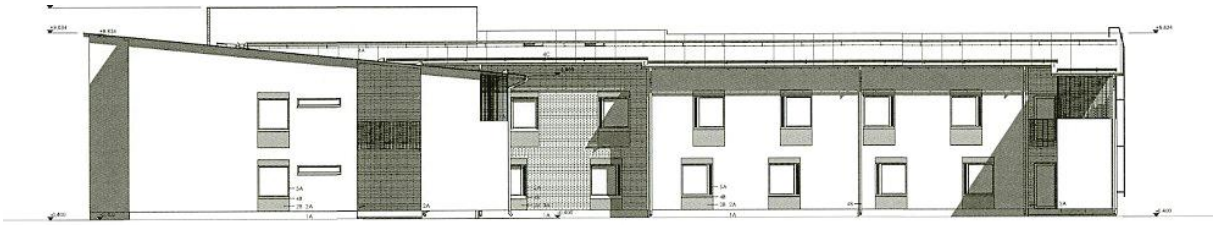
Käyttötarkoitus	Ennen muutosta		Muutoksen jälkeen		Nettovaikutus	
	Pinta-ala m^2	Kerrosala k-m^2	Pinta-ala m^2	Kerrosala k-m^2	Pinta-ala m^2	Kerrosala k-m^2
P	-	-	6 305	2 500	+6 305	+2 500
YKT	6 217	1 865	-	-	-6 217	-1 865
Kadut	431	-	343	-	-88	-
Yhteensä	6 648	1 865	6 648	2 500	0	+635



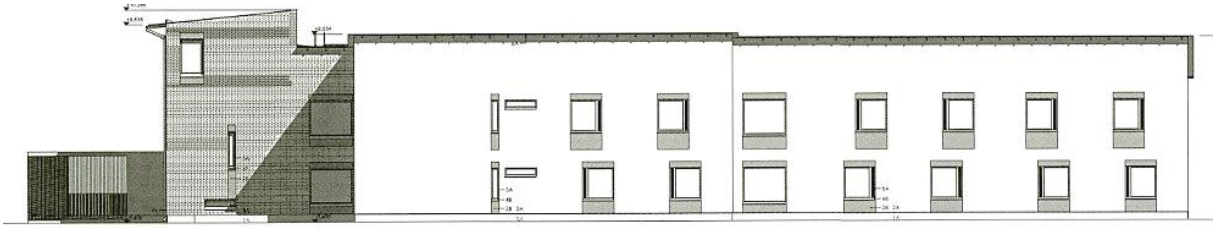
Julkisivu etelään.



Julkisivu itään.



Julkisivu länteen.



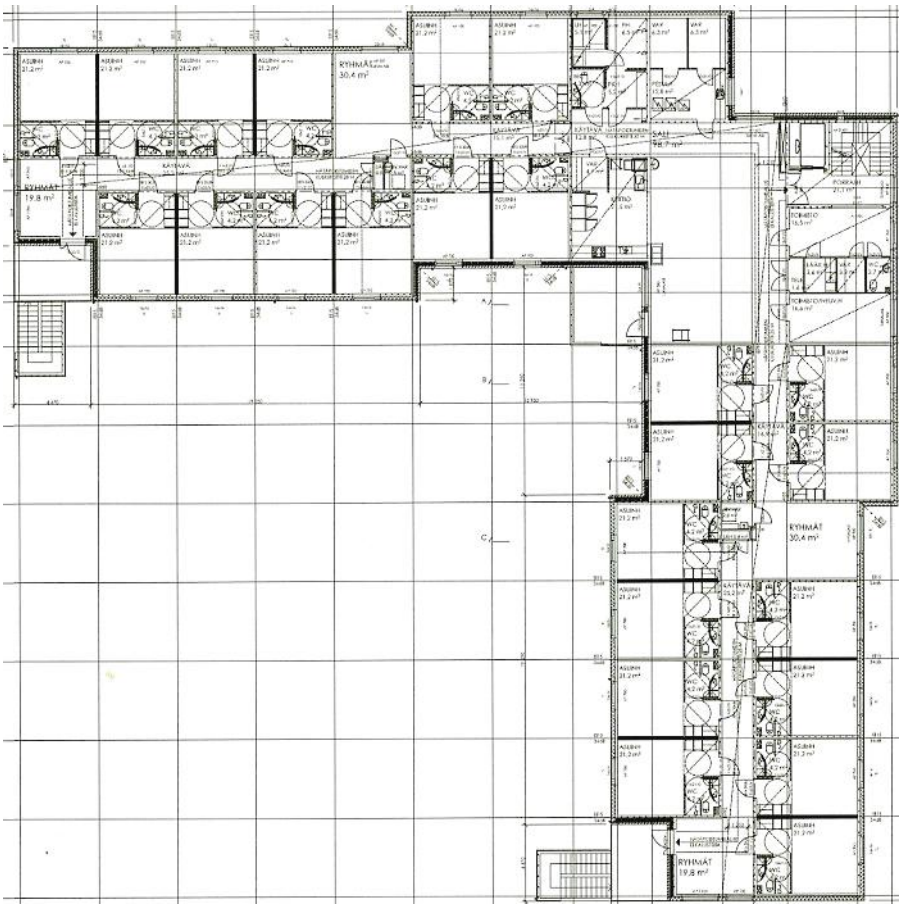
Julkisivu pohjoiseen.

Julkisivumateriaalit

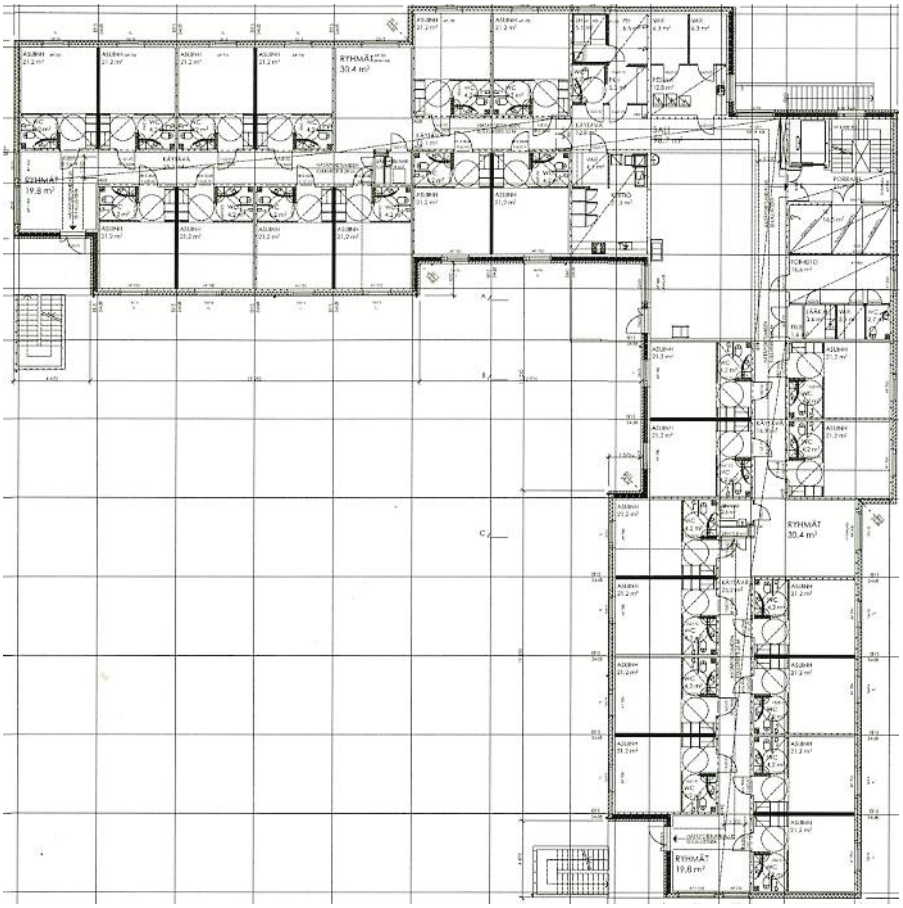
1A sileävalettu betoni harmaa	sokkelit
2A hierretty rappaus valkoinen	rapatut julkisivun osat
3A tiili vaalea ruskea	muuratut julkisivun osat
4A muovipinnoitettu teräsohutlevy tumma harmaa	katto
4B muovipinnoitettu teräsohutlevy hopea	ikkunalaudat, syöksytorvet
4C konesaumattu peltikate tumma harmaa	-
5A maalattu alumiini hopea	ikkunan pokat
6A maalattu puu tumma harmaa	-
7A maalattu teräs hopea	säleiköt parvekkeissa ym.

arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen / Lasse Lehtinen 24.2.2015

Rappauksen 2A väri on tarkistettu harmaasta valkoiseksi, koska kyseessä on vanhusten hoitokoti. Tästä annetaan kaavamääräys.



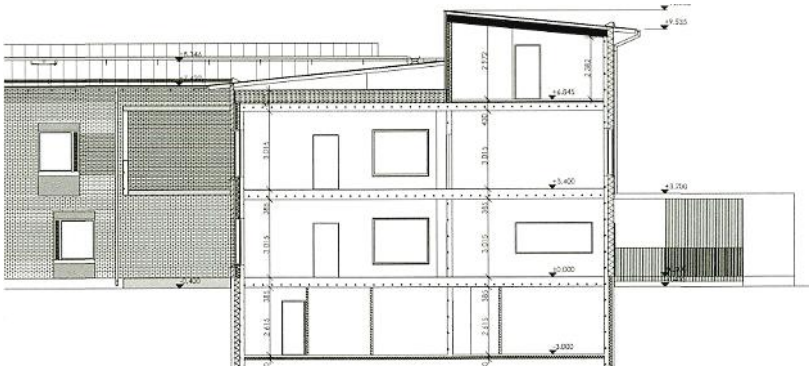
2. kerros.



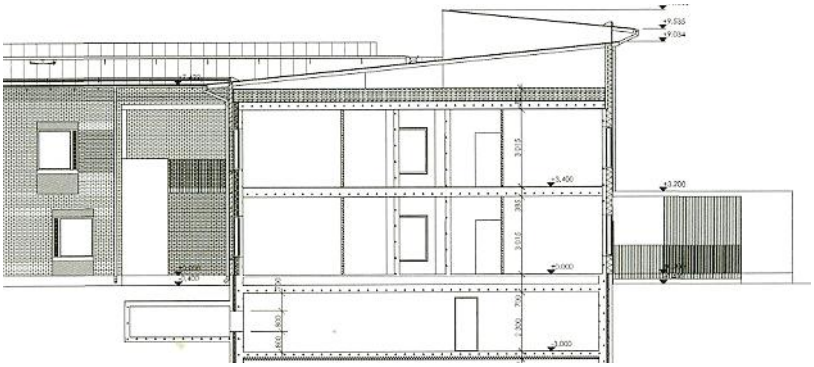
← Pääsisäänkäynti

1. kerros.

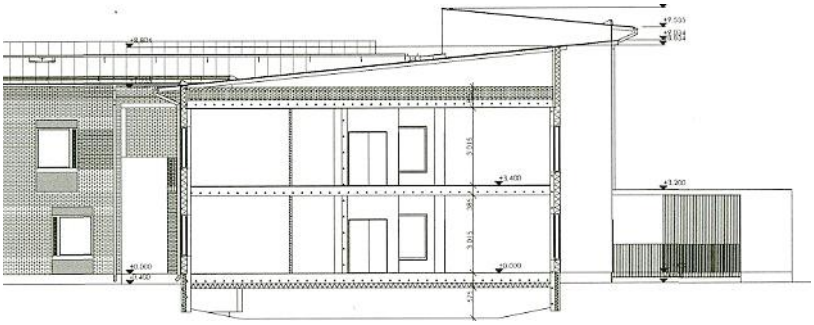
arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen / Lasse Lehtinen 24.2.2015



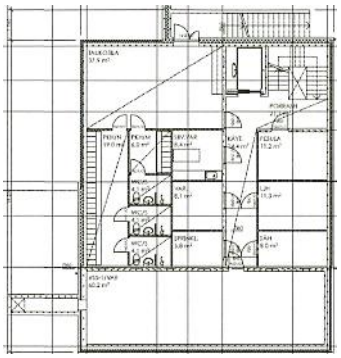
Leikkaus A-A.



Leikkaus B-B.



Leikkaus C-C.



Kellari.

arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen / Lasse Lehtinen 24.2.2015

6. Asemakaavan toteutus

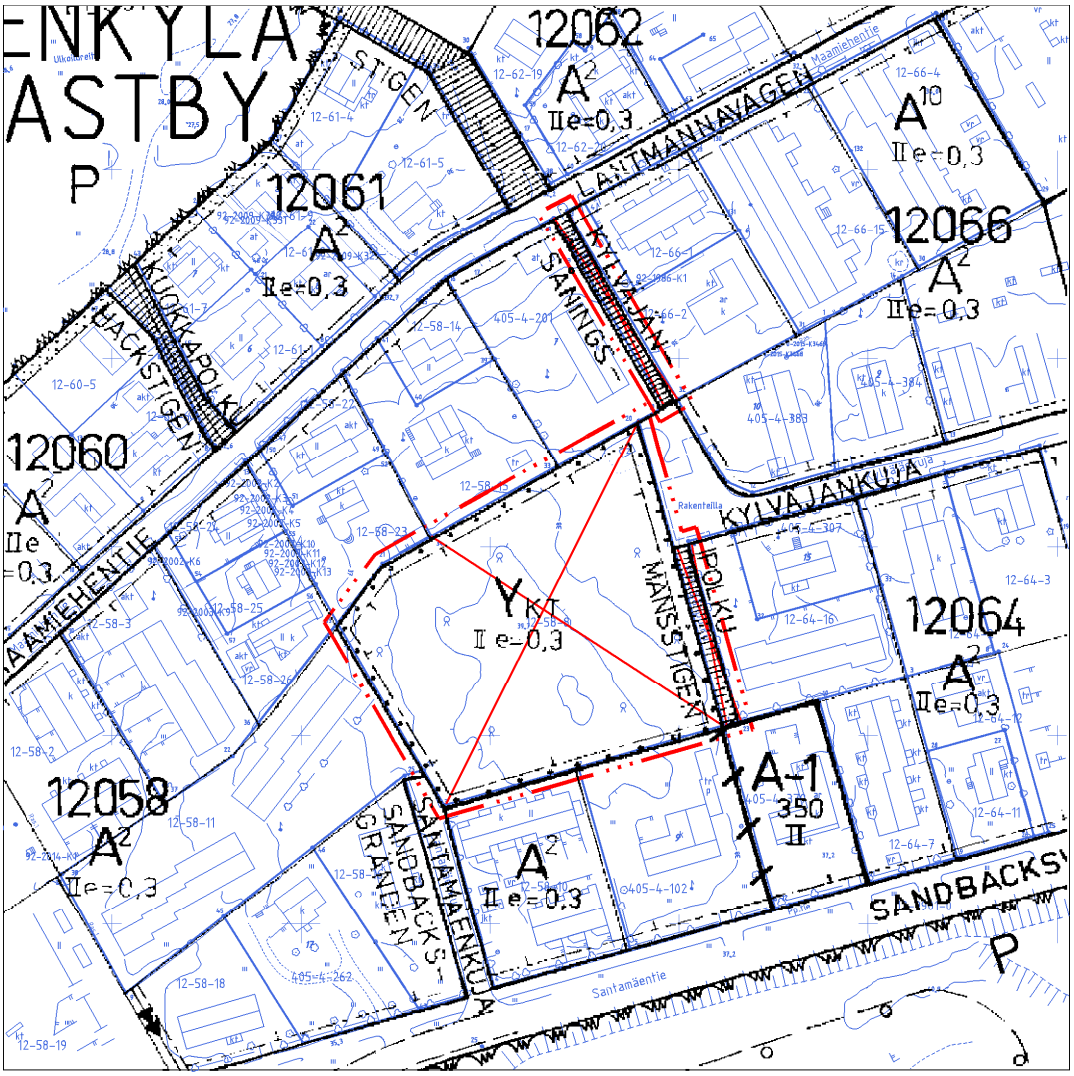
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.
Tontti myydään hankkeen toteuttajalle.
Hanke on tarkoitus toteuttaa heti, kun kaavamuutos on tullut voimaan.
Jos hoitokotihanke ei jostain syystä toteudu, niin tontille voidaan toteuttaa myös erityis- tai palveluasumishanke.
Rakennusluvasta ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaalla 18.5.2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

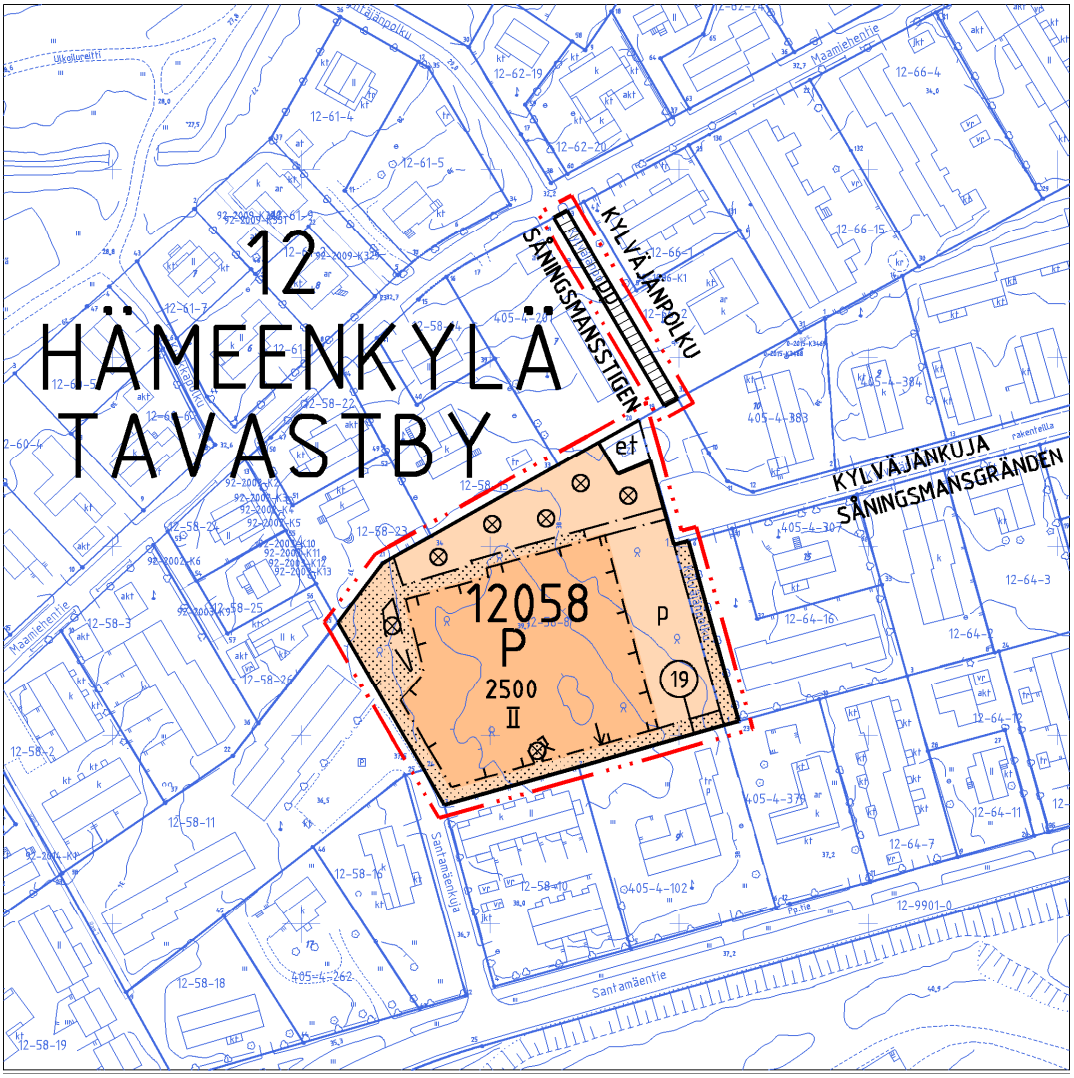
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m


12
HÄMEENKYLÄ
TAVASTBY
KYLVÄJÄNPOLKU
SÅNINGSMANSSTIGEN
KYLVÄJÄNKUJA
SÅNINGSMANSGRÄNDEN
12058
P
2500
II
et
p
19
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002269	18.05.2015	683488,684488-89

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 12

HÄMEENKYLÄ

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 12058
sekä katualueet.

Tonttijako
Osa korttelia 12058.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 12058.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 12

TAVASTBY

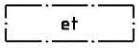
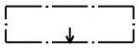
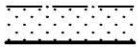
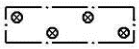
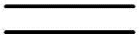
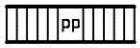
Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 12058
samt gatuområdena.

Tomtindelning
Del av kvarteret 12058.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 12058.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
P	Palvelurakennusten korttelialue.	Kvartersområde för servicebyggnader.
	Korttelialueelle saa rakentaa erityis- ja palveluasuntoja ja hoitolaitoksen.	På kvartersområdet får byggas special- och servicebostäder samt serviceanstalten.
	Julkisivujen tulee olla pääosin valkoista rappausta, osin vaaleanruskeaa paikalla muurattua poltettua tiiltä.	Fasaderna ska vara huvudsakligen av vit puts, delvis av ljus brun på platsen murad brand tegel.
	Pähkinäpensaita on säästettävä alueella niin paljon kuin mahdollista.	Hasslar ska sparas på området så mycket som möjligt.
	Tontille on istutettava myös uusia pähkinäpensaita.	På tomten ska planteras också nya hasslas.
	Hulevedet on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
	Ääneneristävyyden ΔL lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asuin-, ja potilashuoneissa vähintään 35 dB sekä toimisto- ja muissa hiljaisissa työtiloissa vähintään 32 dB.	Ljudisolenring ΔL mot flyg- och vägbuller ska vara i bostads-, minst 35 dB patientsrum samt i kontors- och andra tysta arbetsutrymmen minst 32 dB
	Autopaikkoja on varattava hoitolaitosta varten 27 autopaikkaa kuitekin vähintään 1 autopaikka / 150 k-m² , joiden tulee olla Kylväjänkujan lähellä.	Bilplatser ska reserveras för serviceantalten 27 bilplastser dock minst 1 bilplats / 150 m²-vy somska vara nära Såningsmansgränden.
———	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.
⑲	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.
.12	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HÄME	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
12058	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KYLVÄJÄNPOLKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2500	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.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Alueen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.	Del av område med för stadsbilden värdefulla träd som skall skyddas. På området är endast för landskapsvården nödvändiga åtgärder tillåtna.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	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**	05.05.2015
Kaavan nimi	002269 Hämeenkylä 12 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.03.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002269
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6648	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,6648

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	**0,6648**	**100,0**	**2500**	**0,38**	**0,0000**	**635**
A yhteensä						
P yhteensä	0,6305	94,8	2500	0,40	0,6305	2500
Y yhteensä	0,0000		0		-0,6217	-1865
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0343	5,2	0		-0,0088	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	**0,6648**	**100,0**	**2500**	**0,38**	**0,0000**	**635**
A yhteensä						
P yhteensä	0,6305	94,8	2500	0,40	0,6305	2500
P	0,6305	100,0	2500	0,40	0,6305	2500
Y yhteensä	0,0000		0		-0,6217	-1865
YKT	0,0000		0		-0,6217	-1865
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0343	5,2	0		-0,0088	0
Kadut	0,0112	32,7	0		0,0112	0
Kev.liik.kadut	0,0231	67,3	0		-0,0200	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

20 § **Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupahakemus 24-67-14-PSR / Pihlström Antti / TLA**

VD/2288/10.03.00.01/2015

TLA/MSI/KZU/SRU

Antti Pihlström hakee 300 k-m2 suuruisen omakotitalon ja 90 k-m2 suuruisen autotallin rakentamista omistamalleen määräalalle tilasta 409-6-137, kaupunginosassa 24 Lapinkylä, osoitteessa Santakuopantie 25. Rakentaminen sijoittuu yleiskaavan lähivirkistysalueelle.

Hanke sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen aluerajauksen ulkopuolelle ja sisältyy kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen rajaukseen.

Rakennuspaikaksi haettu määräala tilasta 6:137 on voimassa olevassa yleiskaavassa lähivirkistysaluetta VL ja maatalousaluetta MT sekä maisemallisesti arvokasta aluetta. Yleiskaavan määräysten mukaan MT-alueella sallitaan kolmen (3) tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevan asunnon rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla 5 -20 hehtaarin suuruisilla tiloilla. Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskuksen yhteyteen tai siirrettävä AT- tai A4-alueille. VL -alue on varattu yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. VL -alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Hanke sijoittuu Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle.

Uudenmaan ELY-keskukselta saadussa lausunnossa todetaan, että haettu rakentaminen sijoittuu nykyisten maneesi/tallirakennusten läheisyyteen noin 200 metrin etäisyydelle Vantaanjoen rantaviivasta. Rakennus sijoittuisi maisemallisesti katsoen puuston suojaan. ELY-keskus katsoo, että haettu rakentaminen laajentaisi suunnittelemattomasti ympärivuotista asutusta erilleen muusta asutuksesta voimassa olevan yleiskaavan virkistysalueelle. Kantatilalle on jo saanut rakentaa kaksi asuinrakennusta. Alueen mahdollinen enempi täydennysrakentaminen tulisi sijoittaa tilan länsiosiin olevan asutuksen yhteyteen yleiskaavan maankäyttöratkaisua noudattaen.

Yleiskaavapäällikkö toteaa asiassa seuraavaa:

Yleiskaavan määräyksissä tarkoitetun 6.6.1983 mukaisen tilan 6:137 pinta-ala on noin 19 hehtaaria ja tällä hetkellä sillä sijaitsee vuonna 2006 valmistunut yhden asunnon omakotitalo. Tilalle on vuonna 2013 myönnetty rakennuslupa hevostallitoimintaan liittyvälle huoltorakennukselle ja siihen sisältyvälle asunnolle. Rakennusta ei ole toteutettu.
Lisäksi tilalla sijaitsee tilalla harjoitettavaan hevostalouteen liittyviä ratsastusmaneesi-, talli- ja talousrakennuksia.

Kiinteistön erotuksessa hevostallitoiminta ja siihen liittyvät rakennukset jäävät hakijalle, tilasta 6:137 erotettavalla 10,5 hehtaarin suuruiselle määräalalle. Olemassa oleva omakotitalo jää kantatilalle.

Tilan 6:137 pinta-alasta noin 10 hehtaaria on Vantaanjokeen rajautuvaa MT-aluetta. Yleiskaavan määräyksien mukaisesti MT-alueella on yksi maatilataloutta palvelevan asunnon rakennusoikeus jäljellä. MT-alue on kuitenkin kokonaan ranta-aluetta ja suurimaksi osaksi tulvavaara-aluetta, jolle ei sallita rakentamista. Tilan A4-alue, jolle MT-alueen rakentaminen on yleiskaavan määräysten mukaan ensisijaisesti siirrettävä, jää kiinteistön erotuksessa kantatilalle.

Rakennuspaikaksi haetulla määräalalla haettu omakotitalon ja autotallin rakentaminen sijoittuu ranta-alueen ulkopuolelle VL -alueelle hevostallitoiminnan välittömään läheisyyteen.

Naapurien kuulemisessa ei esitetty muistutuksia.

Asiassa on toimivalta kaupunkisuunnittelulautakunnalla, koska hanke on yleiskaavan vastainen.

Perustelut poikkeamiselle
Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden muulle järjestämiselle. Poikkeamisen erityisinä syinä ovat hankkeen sijaitseminen yleiskaavassa osoitetun laajan virkistysalueen laidalla siten, ettei sillä estetä ohjeellisen ulkoilureitin toteuttamista sekä hevostallin toimintaedellytysten parantaminen.

Perustelut suunnittelutarveratkaisulle
Hanke sijoittuu olemassa olevan hevostallitoiminnan välittömään yhteyteen yleiskaavassa osoitetun laajan virkistysalueen laidalle ja maisemallisesti katsoen puuston suojaan. Hankkeella ei estetä yleiskaavassa esitetyn ohjeellisen ulkoilureitin toteuttamista.
Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden muulle järjestämiselle, ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä eikä vaikeuta virkistystarpeiden turvaamista, ja on päätöksessä annettu ehto huomioiden sopivaa maisemalliselta kannalta.

Edellä sanotun perusteella yleiskaavapäällikkö esittää, että hakemus hyväksytään ehdolla, että rakennusten tulee materiaaleiltaan ja ulkonäöltään soveltua maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) esittelyosassa mainituin perusteluin hyväksyä poikkeamislupa- ja suunnittelutarveratkaisuhakemus 24-67-14-PSR ehdolla, että rakennusten tulee materiaaleiltaan ja ulkonäöltään soveltua maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Poikkeamispäätös on voimassa yhden vuoden päätöksen antopäivästä lukien, missä ajassa on haettava rakentamiseen tarvittavat luvat,

b) tarkastaa tämä pykälä heti ja

c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti kokouksessa.

Liitteet:
- Asemapiirros
- Sijaintikartta
- Yleiskaavaote
- Hakemus

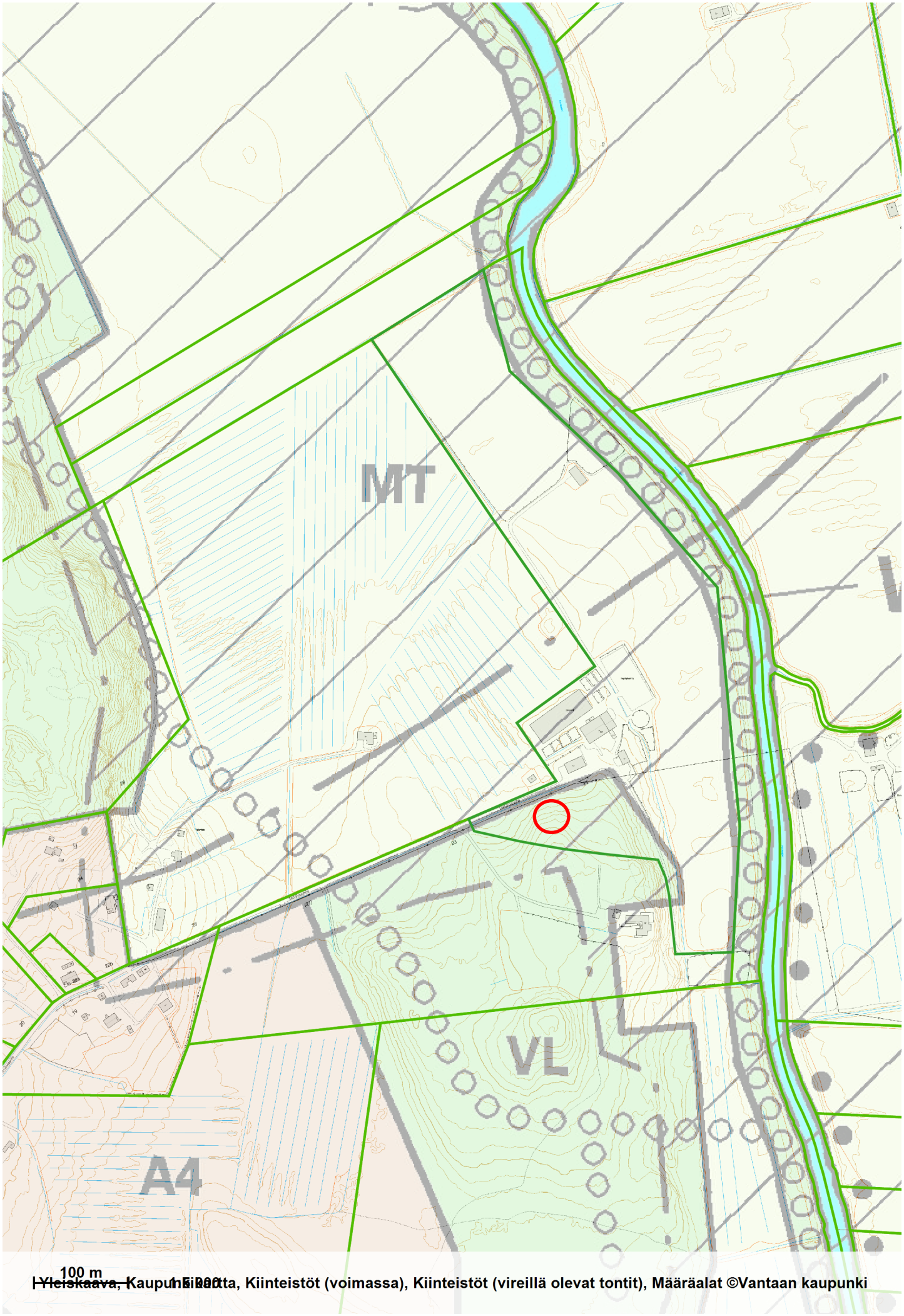
Täytäntöönpano: Päätös nähtäville / kaupunkisuunnittelu, ote hakijalle ja Uudenmaan ELY-keskukselle

Muutoksenhakuohje: 6

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

Talli
kt
vr
vr
tr
20kV
Santakuopantie
AT
90 k/m²
AS RAK
300 k/m²
II
at
ar
kt
20kV


Riipilä
Luhtaanmäki
Seutula
Kiila
Vallinoja
Vierumäki
Leppäkorpi
Korso
Metsola
Jokivarsi
Vestra
Matari
Asola
Lapinkylä
Kivistö
Keimola
Ilola
Rekola
Lentokenttä
Koivukylä
Päiväkumpu
Ruskeasanta
Havukoski
Kuninkaanmäki
Viinikkala
Simonkylä
Piispankylä
Veromies
Jokiniemi
Petikko
Myllymäki
Koivuhaka
Viertola
Sotunki
Itä-Hakkila
Pakkala
Askisto
Martinlaakso
Ylästö
Helsingin pitäjän kirkonkylä
Kuninkaala
Hakunila
Varisto
Tammisto
Ojanko
Vaarala
Hämeenkylä
Myyrmäki
Kaivoksela
Linnainen
Länsisalmi
Hämevaara
Rajakylä
Länsimäki



Yleiskaava, Kaupunkiratta, Kiinteistöt (voimassa), Kiinteistöt (vireillä olevat tontit), Määräalat ©Vantaan kaupunki

Vantaa

Vantaan kaupunki | Kaupunkisuunnittelu

HAKEMUS POIKKEAMISLUPAAN / SUUNNITTELUTARVERATKAISUUN
(MRL 137 §, MRL 171 §, MRL 172 §)

Saapunut	Lupatunnus
23.9.14 BJP	24-0067-14 - STR

1 Hakija	Nimi / yritys Pihlström Antti		Y-tunnus
	Puhelin (koti / työ / faksi) [redacted]	Sähköposti [redacted]	
	Jakeluosoite [redacted]	Postinumero ja -toimipaikka [redacted]	
	Laskutusosoite (jos eri kuin hakijan)		
Asiamies	Nimi / yritys Seppo Kokko / Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy		Y-tunnus 0548900-1
	Puhelin (koti / työ / faksi) [redacted]	Sähköposti [redacted]	
	Jakeluosoite Keltamotie 6	Postinumero ja -toimipaikka 01300 Vantaa	
2 Rakennus-paikka	Kaupunki / kaupunginosa Vantaa / 24. Lapinkylä 700	Korttelin nro	Tontin nro
	Kylä	☐ Tila R:no ☒ Määräala tilasta R:no 6:137M602	
		Rakennuspaikan pinta-ala m² 105000	

3 Kaavan-mukaisuus

☐ Asemakaavan mukainen rakentaminen ☐ Asemakaavasta poikkeava rakentaminen ☒ Asemakaavoittamaton alue

4 Rakennus-toimenpide

Rakennuksen käyttötarkoitus	Asuntojen lukumäärä	Kerrosluku	Kerrosala m²
Omakotitalo / paritalo	1	300	
Rivitalo			
Kerrostalo			
Toimitilarakennus / varastorakennus / liikerakennus + VIOTALLI	1	90	
Muu, mikä (esim. laajennus, käyttötarkoituksen muutos, tilapäisen jatkolupa)			

5 Liitteet (ks. lisäohjeet)

☒ Asemapiirros 1:500 kolmena kappaleena
☐ Naapurien kuuleminen
☐ Valtakirja, jos hakijana ei ole tontin / tilan / määräalan omistaja tai vuokraoikeuden haltija
☐ Tarvittaessa erikseen pyydettävät lisäselvitykset

6 Naapurien kuuleminen (ks. lisäohjeet)

☐ Hakija on itse kuullut naapurit
☐ Osa naapureista kuullaan viran puolesta
☒ Naapurit kuullaan viran puolesta

7 Päätös ja lasku postitetaan (ks. lisäohjeet)

☐ asiamiehelle
☒ hakijalle tai laskun maksajalle

8 Perustelut kaavasta poikkeamisesta	Tarve uudelle päärakennukselle.	
9 Lisätietoja (esim. tarkempi selvitys hankkees-ta)		
10 Päiväys ja allekirjoitus	Päiväys 9.9.2014	Hakijan tai asiamiehen allekirjoitus Nimen selvennys Antti Pihlström

21 § **Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja Esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaavan muutos nro 002153, kaupunginosa 65, Simonkylä / Kettunen Jouni Juhani / LM-H**

VD/4328/10.00.01.05/2015

LM-H/AVP/MVä

Jouni Juhani Kettunen on hakenut asemakaavan muutosta Simonkylän (65.) kaupunginosassa omistamalleen tontille 5897/1 (kiinteistötunnus 92-65-5897-1). Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002153 sopimusalue ja sen viereinen kaupungin omistama pysäköimisalue on tarkoituksena yhdistää yhdeksi tontiksi ja muuttaa asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.
Voimassa olevassa asemakaavassa nro 650800 sopimusalue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 500 k-m^2. Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002153 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 1361 k-m^2 ja käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutosehdotuksella sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 861 k-m^2. Sopimusalueella sijaitseva nykyinen liikerakennus on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa kerrostaloasuntoja.
Kaupunki ja Kettunen sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti Kettusen osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa Jouko Juhani Kettunen ja Vantaan kaupunki toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Jouni Juhani Kettunen maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **145 504 €**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kuukauden kuluttua asemakaavan muutosehdotuksen nro 002153 tultua voimaan. Kettunen luovuttaa Kaupungille summaltaan **145 504 euron** suuruisen turvaavan vakuuden sopimuksessa sovittujen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Jouni Juhani Kettunen sopivat seuraavaa:

Jouni Juhani Kettunen luovuttaa Kaupungille noin 58 m^2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin 65. kaupunginosan korttelin 5897 tontista nro 1(kiinteistötunnus 92-65-5897-1). Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002153 osoitettu katualueeksi. Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Luovutus on vastikkeeton.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002153 on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 21

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Jouni Juhani Kettusen kanssa liitteenä olevan A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja B. Esisopimuksen määräalan luovutuksesta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavamuutos nro 002153 on tullut voimaan ja

c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. esisopimus määräalan luovutuksesta
- Karttaliite A1: sopimusalue
- Karttaliite B1: luovutuksen kohde n. 58 m2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-65-5897-1

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447,
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 09 8392 6180
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

A.KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ Asemakaavan muutos nro 002153, kaupunginosa 65, Simonkylä

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **Kettunen Jouni Juhani**
(jäljempänä Kettunen).

2. SOPIMUKSEN TAUSTAA JA TARKOITUS

Kettunen on hakenut asemakaavan muutosta Simonkylän (65.) kaupunginosassa omistamalleen tontille 5897/1 (kiinteistötunnus 92-65-5897-1, jäljempänä sopimusalue). Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002153 sopimusalue ja sen viereinen pysäköimisalue on tarkoituksena yhdistää yhdeksi tontiksi ja muuttaa asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 650800 (hyväksytty sisäasiainministeriössä 22.2.1968) sopimusalue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 500 k-m^2. Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002153 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 1361 k-m^2 ja käyttötarkoitusta muutetaan siten, että liikerakennusten korttelialue (AL) muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutosehdotuksella sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 861 k-m^2 ja käyttötarkoitus muuttuu. Sopimusalueella sijaitseva nykyinen liikerakennus on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa kerrostaloasuntoja.

Kaupunki ja Kettunen sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kettusen 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

Kettunen maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä sataneljäkymmentäviisituhattaviisisataaneljä (145 504) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kuukauden kuluttua asemakaavan muutosehdotuksen nro. 002153 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Kettunen asettaa summaltaan yhteensä sataneljäkymmentäviisituhattaviisisataaneljän (145 504) 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

Kettunen sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Kettunen sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Kettunen vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Kettunen ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Kettunen 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 002153 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002153 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002153, 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 Jouni Juhani Kettuselle ja yksi Vantaan kaupungille.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Jouni Kettunen (jäljempänä Luovuttaja) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002153, Simonkylä, on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Jouni Juhani Kettunen

(jäljempänä Luovuttaja)

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

N. 58 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin 65. kaupunginosan korttelin 5897 tontista nro 1(kiinteistötunnus 92-65-5897-1, jäljempänä Määräala).

Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002153 osoitettu katualueeksi.

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Luovutuskirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. **LUOVUTUSHINTA**

Luovutus on vastikkeeton.

2. **OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS**

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. **KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT**

3.1 Luovuttaja luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. **KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN**

Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. **ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN**

5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaava-kartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. **IRTAIMISTO**

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Luovuttajien tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2016.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002153 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä

sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Luovuttaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Luovuttaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Luovuttaja tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi luovuttajalle, yksi kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla . päivänä kuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

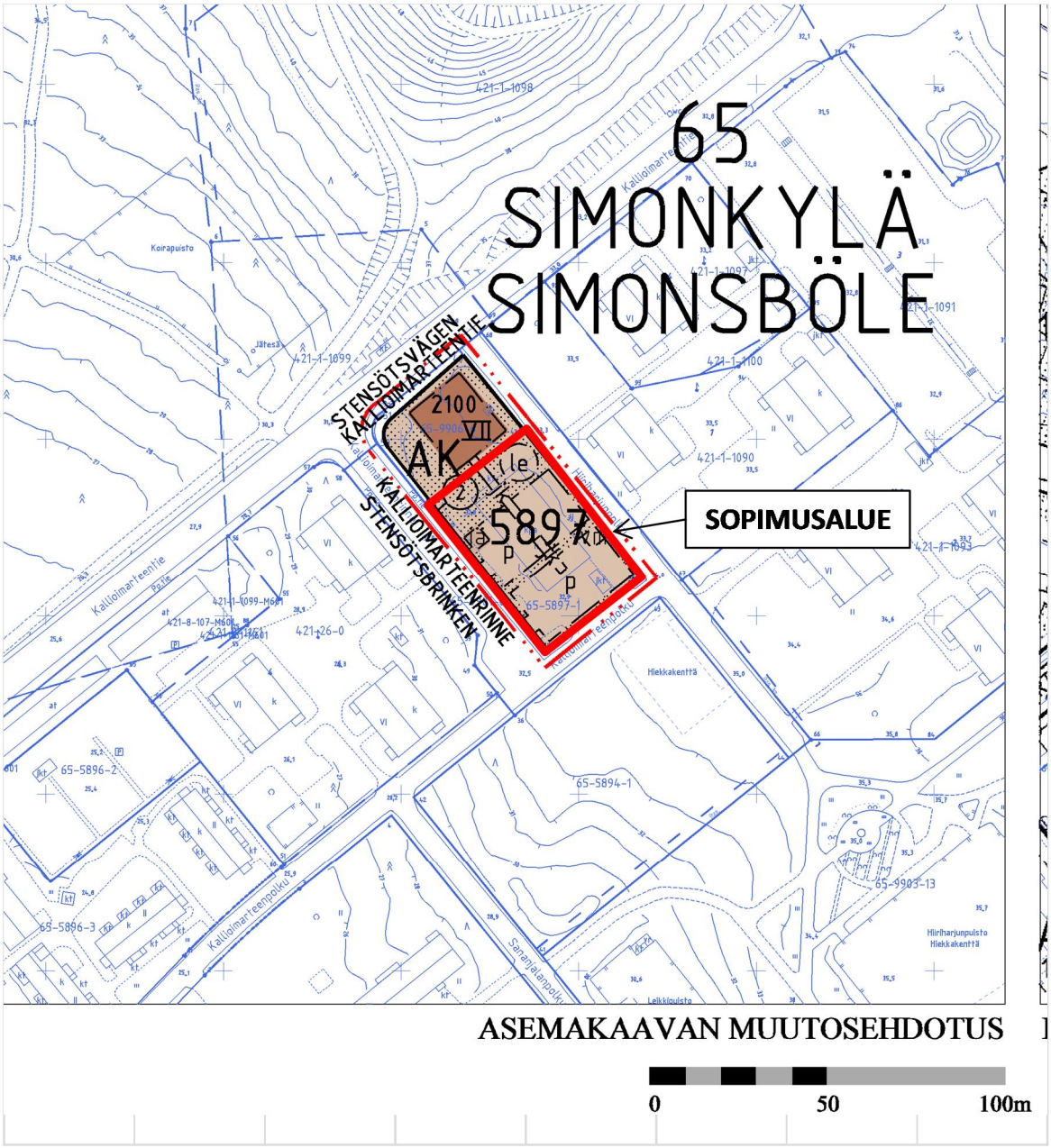
_____
Jouni Juhani Kettunen

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

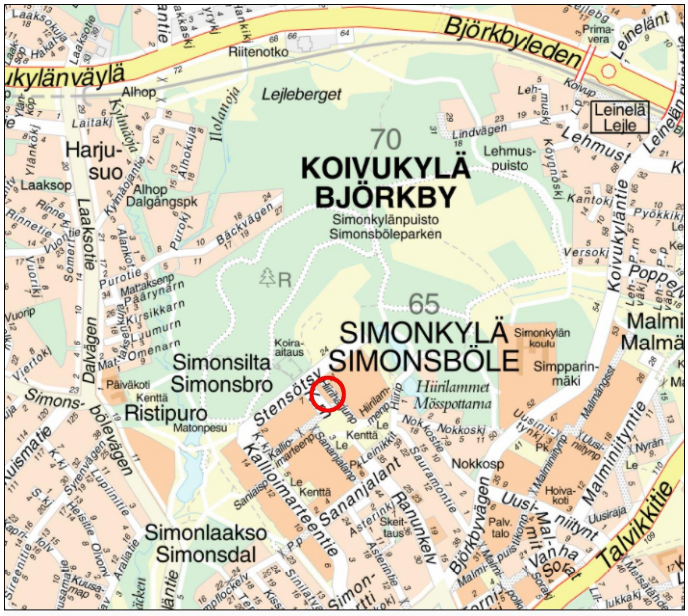
LIITEET

- Liite A1: sopimusalue
- Liite B1: Jouni Juhani Kettusen luovuttama määräala

LIITE A1
sopimusalue (punaisella rajattu)
asemakaavan muutos nro. 002153 (päivätty 18.5.2015)



KOHTEEN SIJAINTI



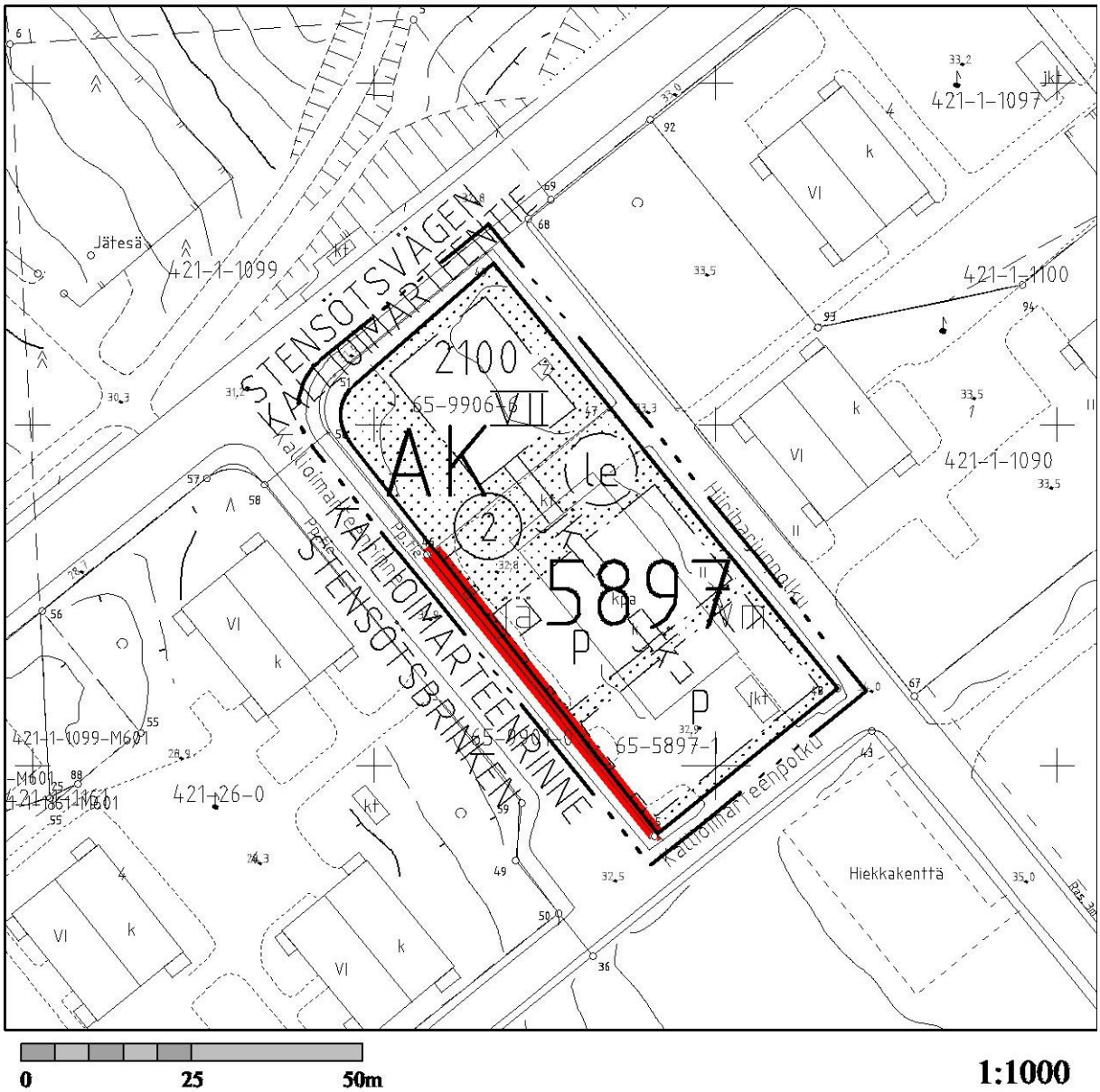
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (katua) / Kettunen Jouni

YPA/AVP

Kaupunginosa: SIMONKYLÄ (65)

Kylä: TIKKURILA (421)

n. 58 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-65-5897-1



22 § **Erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutusehtojen ja luovutushintojen hyväksyminen vuonna 2015 luovutettaville tonteille / LM-H**

VD/4475/10.00.02.00/2015

LM-H/TH/MH

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten tavoitteena on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Pientaloasunnoille on kysyntää ja Vantaan kaupungin tavoitteena onkin luovuttaa pientalotontteja myös tulevina vuosina.

Maapoliittisten linjausten mukaan kaupungin pientalotontit myydään pisteytyksellä, arvonnalla, niiden yhdistelmällä, tarjouskilpailun perusteella tai kiinteähintaisina.

Keväällä 2014 järjestettiin yleinen pientalotonttihaku (pisteytystontit kiinteällä hinnalla), jossa haettavina oli yhteensä 31 tonttia Vapaalasta, Pakkalasta ja Ilolasta. Tontinsaajien valinnassa käytettiin nykymuodossaan vuodesta 2013 lähtien käytössä ollutta hakijoiden pisteytystä, jossa kriteereinä olivat hakijoiden kotipaikan vantaalaisuus, Vantaalla asutut vuodet sekä lasten lukumäärä. Tonttihakemuksia jätettiin yhteensä 48 kappaletta. Haettavina olleista 31 tontista 26 myytiin vuoden 2014 aikana.

Syksyllä 2014 järjestettiin tarjouskilpailu 31 tontista, jotka sijaitsevat Hämevaarassa, Pakkalassa, Kivistössä, Ylästössä ja Ojangossa. Näistä tonteista myytiin 5 tonttia.

Askistosta, Petikosta ja Nikinmäestä oli myös ns. jatkuvassa myynnissä yhteensä 16 tonttia, joista 6 tonttia myytiin vuoden 2014 aikana.

Vuonna 2014 haettavina olevasta yhteensä 78 pientalotontista luovutettiin vuoden 2014 aikana yhteensä 37 pientalotonttia.

Kaupunginhallitus päätti 15.12.2014 / § 41 vuonna 2014 myymättä jääneiden Askistossa ja Nikinmäessä sijaitsevien yhteensä 10 tontin ns. jatkuvan myynnin jatkamisesta tammikuun 2016 loppuun saakka. Kaupunginhallitus päätti samassa kokouksessa, että vuonna 2014 myymättä jääneiden Hämevaarassa, Kivistössä, Ylästössä ja Pakkalassa sijaitsevien yhteensä 27 tontin myymisestä ns. jatkuvalla myynnillä tammikuun 2016 loppuun saakka sekä päätti, että vuonna 2014 tarjouskilpailussa luovuttamatta jääneet tontit Ojangosta (3 tonttia) ja Ylästöstä yksi tontti voidaan luovuttaa uudella tarjouskilpailulla vuoden 2015 aikana.

Yrityspalvelut järjesti erillispientalotonttien tarjouskilpailun 3.3. – 10.4.2015 Ojangon kolmesta erillispientalotontista ja yhdestä Ylästön erillispientalotontista. Tarjouksia saatiin yhteensä kaksi kappaletta. Toinen tarjouksista tehtiin Ylästön tontista ja toinen yhdestä Ojangon tonteista. Näiden tonttien osalta kaupat tehdään kesäkuun 2015 puoleen väliin mennessä. Myymättä jäävät kaksi Ojangon tonttia on mahdollista luovuttaa seuraavassa tarjouskilpailussa.

Huhtikuun 2015 loppuun mennessä jatkuvan myynnin 37 tontista on 12 tonttia myyty ja 2 tonttia varattu, joten jatkuvassa myynnissä on edelleen vapaana 23 tonttia.

Erillispientalotonttien yleinen haku vuonna 2015
Yrityspalvelut esittää, että syksyllä 2015 järjestetään erillispientalotonttien yleinen haku, koska jatkuvan myynnin tontit ovat käyneet hyvin kaupaksi.

Vuonna 2015 yleiseen hakuun luovutuskelpoisia uusia tontteja on yhteensä 19. Näistä 3 tonttia on Vapaalassa, 6 tonttia Pakkalassa, 1tontti Hiekkaharjussa ja 9 tonttia Nikinmäessä. Hämevaarasta ei esitetä luovutettavaksi tässä vaiheessa uusia tontteja, koska alueelta on jatkuvassa myynnissä vielä 11 tonttia.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan erillispientalotontit myydään kohtuulliseen hintaan, joka on vähintään 20 % yli alueen pientalotonttien ARA-hinnan. Yleiseen hakuun 2015 esitettävät erillispientalotontit esitetään hinnoiteltaviksi em. linjauksen mukaisesti siten, että niiden hinta kerrosneliömetriä kohti on vähintään 20 % yli alueen ARA-hinnan.

Tonttihintojen nousu on tasoittunut koko pääkaupunkiseudulla. Keskimääräiset pientalotonttien hinnat ovat laskeneet Vantaalla vuodesta 2013 vuoteen 2014 noin 9 prosenttia. Kaupunginosittaiset vaihtelut ovat todella suuria. Joissain kaupunginosissa hinnat ovat kuitenkin nousseet vuoden 2013 hinnoista. Vuoden 2015 aikana edustavia pientalotonttikauppoja on tehty vähän ja niiden perusteella voidaan todeta, että hintataso on pysynyt vuoden 2014 tasolla.

Yleisessä haussa tonteille määritellään kiinteä hinta ja tontinsaajat valitaan pisteytyksellä. Ennen yleistä tonttien hakua (pisteytystontit kiinteällä hinnalla) kaupunkisuunnittelulautakunta tekee päätöksen luovutettavista tonteista ja vahvistaa tontinsaajien valinnassa käytettävän pisteytyksen. Tontit esitetään luovutettaviksi kaupunginhallituksen vahvistaman alueellisen kerrosneliömetrihinnan perusteella laskettavalla myyntihinnalla. Tonttien varausmaksun suuruudeksi esitetään 2 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa, mutta sitä ei palauteta, mikäli kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Jos kaupunki ostaa tontin takaisin ostajan pyynnöstä, peritään kustannusten korvauksena varausmaksun suuruinen maksu.

Mikäli vuoden 2015 yleisestä hausta jää tontteja luovuttamatta, esitetään ne siirrettäväksi jatkuvaan myyntiin, jolloin noudatetaan soveltuvin osin tässä esitettyjä luovutusehtoja, jotka esitetään olemaan voimassa tammikuun 2017 loppuun. Hinnat kuitenkin tarkistetaan siinä vaiheessa, kun tontit siirretään jatkuvaan myyntiin. Jatkuvassa myynnissä tontit myydään halukkaille ostajille varausmaksun maksamisjärjestyksessä siten, että ostaja voi itse valita sillä hetkellä myymättä olevista tonteista haluamansa tontin. Varausmaksu maksetaan käteisenä maankäytön, rakentamisen ja ympäristön asiakaspalvelupisteen kassaan samalla, kun jätetään allekirjoitettu tonttivaraus. Aikaisemmin Vantaan kaupungilta ostettu tai vuokrattu rakentamaton tontti ei ole esteenä tontin ostamiselle ns. jatkuvassa myynnissä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 22

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Esitetään kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa yleisenä hakuaikana omakoti- ja muita enintään kahdelle perheelle osoitettuja tontteja (erillispientalotontteja) noudatetaan seuraavia luovutusperiaatteita, luovutushintoja ja luovutusehtoja:

1. LUOVUTUSPERIAATTEET

Tontinsaajien tulee olla yksityishenkilöitä, joiden on muutettava asumaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen.

Mikäli tonttia, jolle asemakaavan ja rakentamisohjeiden mukaan voi rakentaa kaksi erillistä asuntoa, on yhdessä hakenut kaksi ruokakuntaa, on sille rakennettava samanaikaisesti kaksi erillistä asuntoa. Tällöin tontti voidaan myydä myös perustettavan yhtiön lukuun. Jos tällaista tonttia hakee vain yksi ruokakunta, tontille saa rakentaa vain yhden asunnon.

Tontteja ei luovuteta sellaiselle henkilölle, joka on aikaisemmin ostanut tai vuokrannut rakentamattoman tontin Vantaan kaupungilta.

Tontinsaajat valitaan asettamalla hakijat etuoikeusjärjestykseen kaupunkisuunnittelulautakunnan myöhemmin vahvistaman pisteytyksen mukaan.

2. LUOVUTUSHINTA

Tonttien rakennusoikeudet ovat Vapaalassa 120 - 150 kerrosneliömetrin välillä, Pakkalassa 145–201 kerrosneliömetrin välillä, Hiekkaharjussa 300 kerrosneliömetriä ja Nikinmäessä 200 - 300 kerrosneliömetrin välillä.

Alueellinen kerrosneliömetrihinta on Vapaalassa 650 euroa/kerrosneliömetri, Pakkalassa 550 euroa / kerrosneliömetri, Hiekkaharjussa 550 euroa/kerrosneliömetri ja Nikinmäessä 450 euroa / kerrosneliömetri.

Tonttien hinnat ovat Vapaalassa 78.000 – 97. 500 euron välillä, Pakkalassa 79.750 – 110.550 euron välillä, Hiekkaharjussa 165.000 euroa ja Nikinmäessä 90.000 – 135.000 euron välillä.

Asumisasioiden päällikkö vahvistaa alueellisen hinnan perusteella jokaisen tontin myyntihinnan erikseen ottaen huomioon mm. tontin muodon, sijainnin ja maaperän.
Tontin kauppahinta tulee maksaa kaupungin laskulla kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

3. LUOVUTUSEHDOT

Luovutusmuoto
Tontit luovutetaan yksityishenkilöille myymällä.

Velvoitteet ja luovutuskielto
Tontinsaajan tulee sitoutua aloittamaan (aloituskokous) rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja ilmoittamaan siitä kaupungille sekä rakentamaan tontille kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asemakaavan, mahdollisten rakentamisohjeiden ja hyväksyttyjen piirustusten mukainen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis). Kaupunkisuunnittelulautakunta voi pidentää rakentamisvelvoiteaikaa kirjallisesti perustellusta ja pätevästä syystä.

Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Tontinsaajat sitoutuvat itse muuttamaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen ja ilmoittamaan välittömästi maankäytön ja ympäristön toimialan yrityspalveluihin kirjallisesti, kun osittainen loppukatselmus on suoritettu.

Tontinsaajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.

Sopimussakko
Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke. Kirjallisella hakemuksella sopimussakkoa voidaan alentaa tai luopua sen perimisestä pätevästä ja perustellusta syystä.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamistyön aloittamisen (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamisvelvoitteen (kolme vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on vuodessa 20 prosenttia kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos tontinsaajat luovuttavat tontin rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta, sopimussakon määrä on enintään kauppahinnan kolminkertainen määrä.

Tontin ostajalle asetetaan kauppakirjassa enintään tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko, mikäli ostaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Energiatehokkuus
Energiatehokkuuden osalta noudatetaan rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Rakennuksen lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

Kunnallistekniikan korvaaminen
Tontin ostajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Mikäli kaupunki on rakentanut / rakennuttanut tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin sekä mahdollisen hulevesiviemärin tontin rajalle, ostaja sitoutuu suorittamaan korvauksena tonttivesijohdon

ja tonttijätevesiviemärin rakentamisesta sekä hulevesiviemärin rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Lohkominen
Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä.
Tontinsaajalta peritään ennen kauppakirjan allekirjoitusta lohkomisajankohtana voimassa olleen taksan mukaiset tontin lohkomisen kustannukset.
Varausmaksu
Tontinsaajan on maksettava 2 000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Jos kaupunki perustellusta syystä ostaa rakentamattoman tontin takaisin ostajan pyynnöstä tai ostajasta riippuvasta syystä, peritään kustannusten korvauksena vähintään varausmaksun suuruinen maksu.

Hintojen ja ehtojen voimassaoloaika
Luovutusehdot ja -hinnat ovat voimassa 29.4.2016 saakka.

Luovuttamatta jäävät tontit
Mikäli edellä mainituista kaupunginosista jää vuonna 2015 yleisestä hausta luovuttamatta tontteja, voidaan niitä luovuttaa ns. jatkuvalla myynnillä 31.1.2017 saakka noudattaen soveltuvien osin tässä päätettyjä luovutusehtoja.

Luovutusperiaatteet
Jatkuvassa myynnissä olevat pientalotontit luovutetaan noudattaen seuraavia periaatteita:
Tontit myydään halukkaille ostajille varausmaksun maksamisjärjestyksessä siten, että ostaja voi itse valita sillä hetkellä myymättä olevista tonteista haluamansa tontin. Varausmaksu maksetaan käteisenä maankäytön, rakentamisen ja ympäristön asiakaspalvelupisteen kassaan samalla, kun jätetään allekirjoitettu tonttivaraus. Aikaisemmin Vantaan kaupungilta ostettu tai vuokrattu rakentamaton tontti ei ole esteenä tontin ostamiselle ns. jatkuvasta myynnistä.

Mikäli tonttia, jolle asemakaavan ja rakentamisohjeiden mukaan voi rakentaa kaksi erillistä asuntoa, on yhdessä hakenut kaksi ruokakuntaa, on sille rakennettava samanaikaisesti kaksi erillistä asuntoa. Tällöin tontti voidaan myydä myös perustettavan yhtiön lukuun. Jos tällaista tonttia hakee vain yksi ruokakunta, tontille saa rakentaa vain yhden asunnon.

Luovutushinta
Kaupunkisuunnittelulautakunta tarkistaa luovutushinnat ennen, kun tontit laitetaan jatkuvaan myyntiin, viimeistään kuitenkin alkuvuodesta 2016, vastaamaan luovutusajankohdan hintatasoa.

Asumisasioiden päällikkö vahvistaa alueellisen hinnan perusteella jokaisen tontin myyntihinnan erikseen ottaen huomioon mm. tontin muodon, sijainnin ja maaperän.

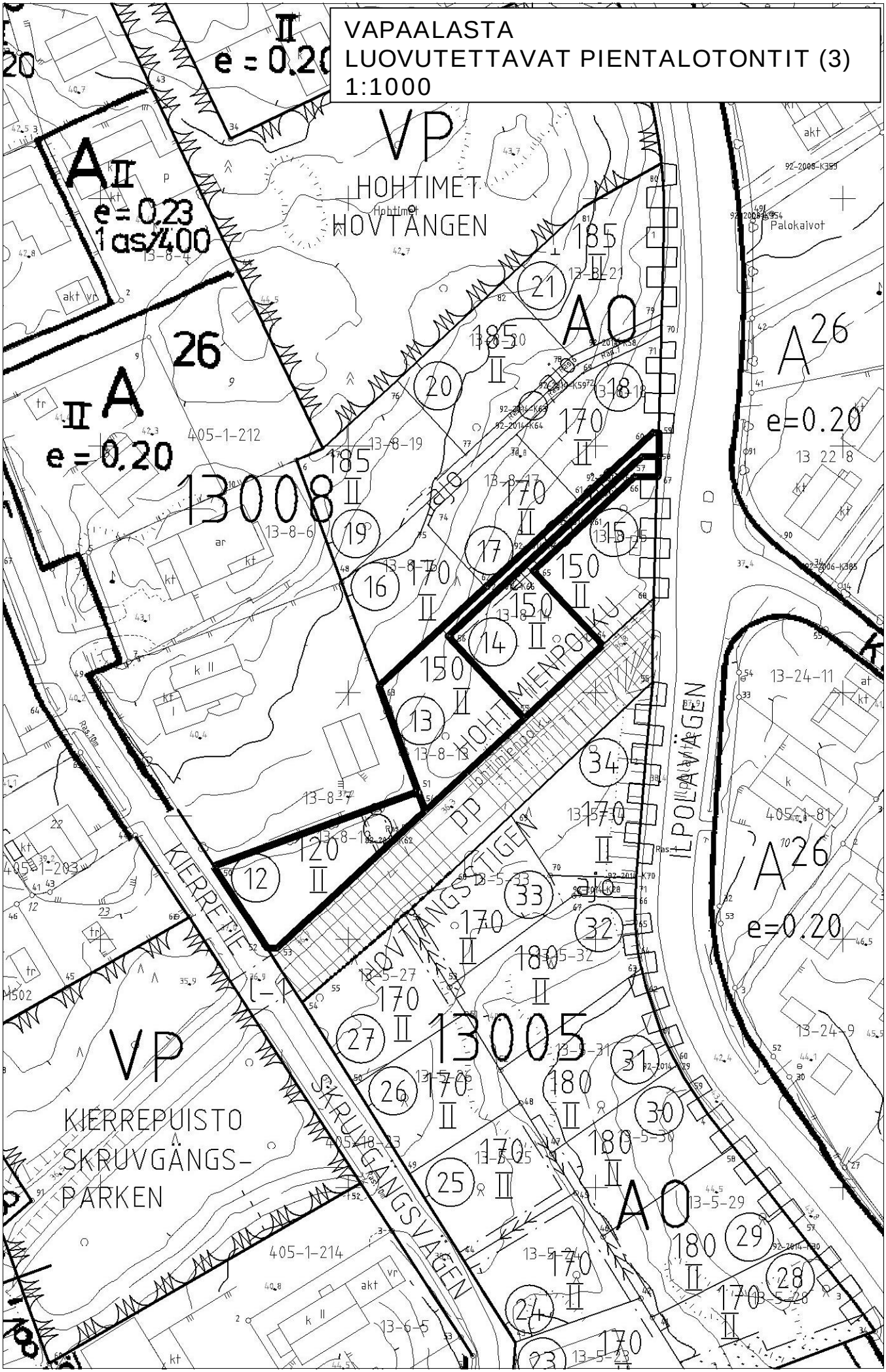
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartta Vapaalan tonteista
- Kartta Pakkalan tonteista
- Kartta Hiekkaharjun tontista
- Kartta Nikinmäen tonteista

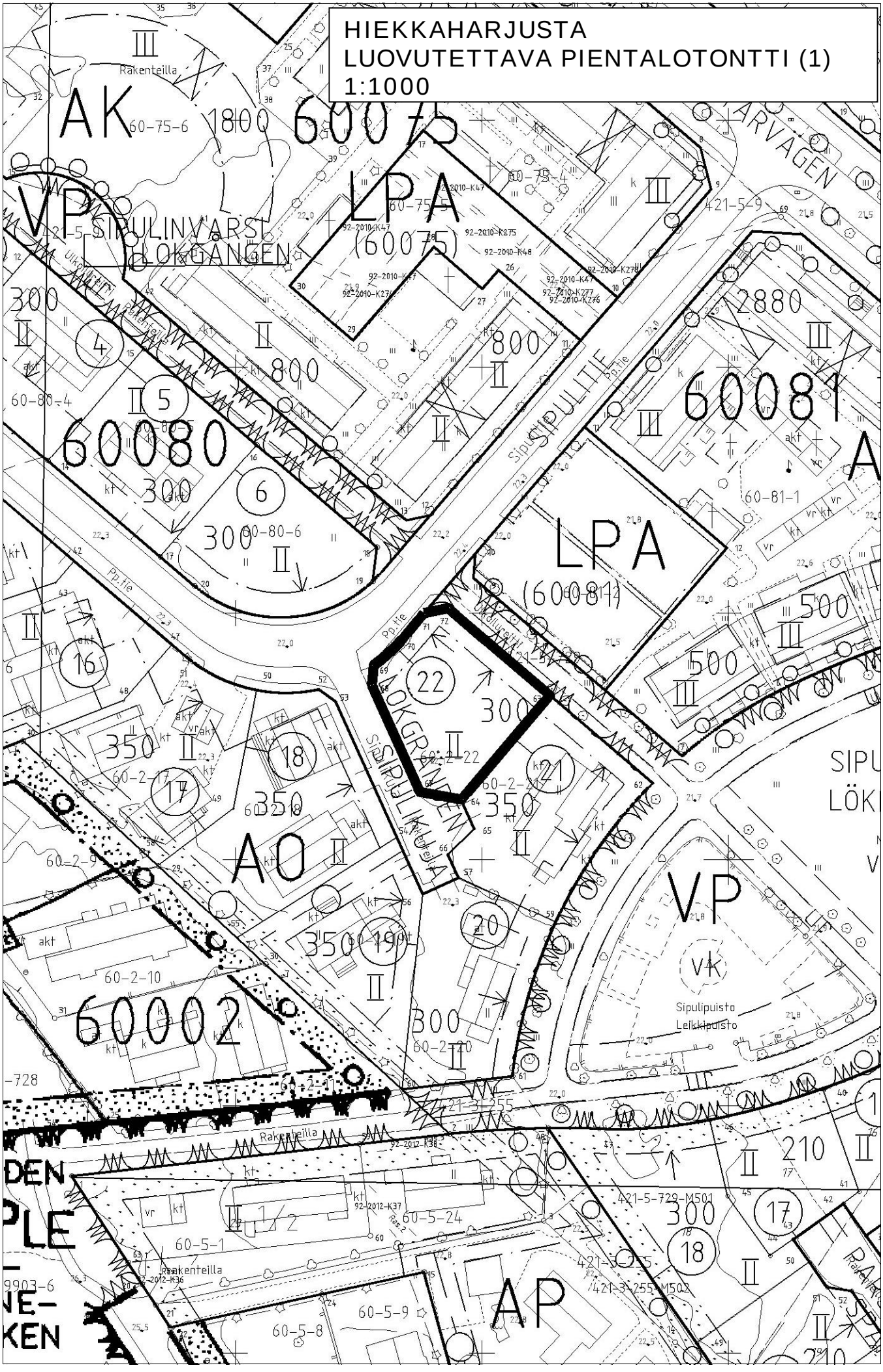
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

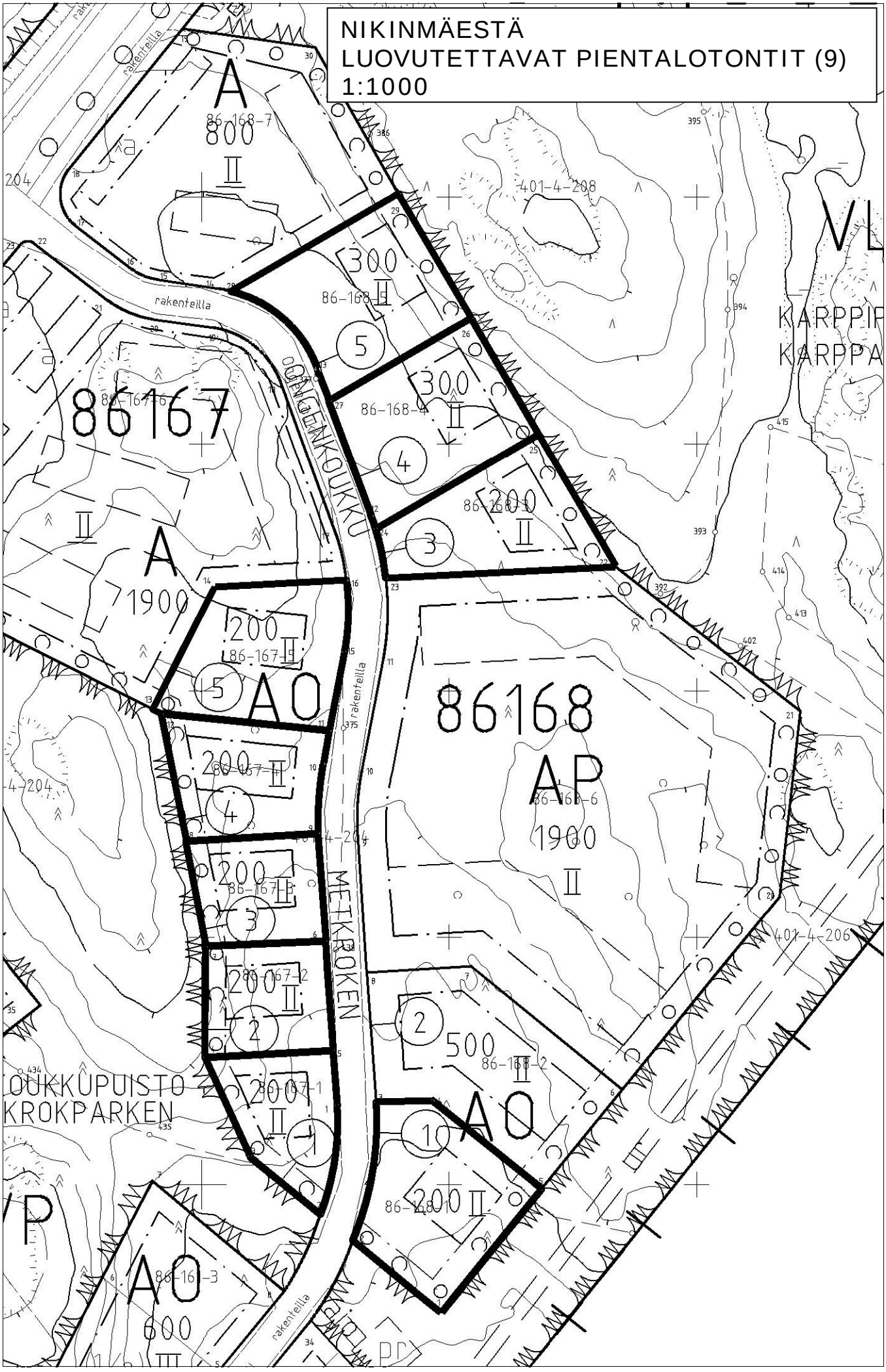
Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030,
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi


VAPAALASTA
LUOVUTETTAVAT PIENTALOTONTIT (3)
1:1000
VP
HOHTIMET
Hohtimet
HOVTÅNGEN
AII
e = 0.23
1 as/400
A
II
e = 0.20
26
13008
405-1-212
AO
A26
e=0.20
13 22 8
Palokaivot
185
II
170
II
150
II
120
II
180
II
13005
HOHTIMENPOLKU
PP Hohtimenpolku
KIERREPOLKU
SKRUVGÅNGSSTIGEN
ILPOLLAVÄGEN
SKRUVGÅNGSVÄGEN
VP
KIERREPUISTO
SKRUVGÅNGS-
PARKEN
405-1-214
405-1-203
405-1-81
13-24-11
13-24-9
13-8-4
13-8-6
13-8-7
13-8-10
13-8-11
13-8-12
13-8-13
13-8-14
13-8-15
13-8-17
13-8-18
13-8-19
13-8-20
13-8-21
13-5-22
13-5-23
13-5-25
13-5-26
13-5-27
13-5-28
13-5-29
13-5-30
13-5-31
13-5-32
13-5-33
13-6-5
92-2008-K359
92-2006-K385
92-2014-K58
92-2014-K59
92-2014-K63
92-2014-K64
92-2014-K66
92-2014-K70
92-2014-K29
92-2014-K30


PAKKALASTA
LUOVUTETTAVAT PIENTALOTONTIT (6)
1:1000
PITOTIE
SPANSKINKUJA
SPANSKISGRÄNDEN
JUHLAPUISTO
JUHLATIE
FESTGRÄNDEN
PAKKALANTIE
PAKKALASVÄGEN
Rakenteilla
8
7
6
5
2
1
51219
51220
51221
51222
51223
51224
51225
51227
51228
51230


HIEKKAHARJUSTA
LUOVUTETTAVA PIENTALOTONTTI (1)
1:1000
AK
LPA
VP
SIPULINVARSI
LÖKGANGEN
ARVAGEN
SIPULITIE
LPA
AO
AP
VP
Sipulipuisto
Leikkipuisto
Rakenteilla
Pp.tie


NIKINMÄESTÄ
LUOVUTETTAVAT PIENTALOTONTIT (9)
1:1000
A
800
II
86-168-7
300
II
86-168-5
5
300
II
86-168-4
4
200
II
86-168-3
3
86167
A
1900
II
86-167-6
200
II
86-167-5
5
AO
200
II
86-167-4
4
200
II
86-167-3
3
200
II
86-167-2
2
200
II
86-167-1
1
86168
AP
86-168-6
1900
II
500
II
86-168-2
2
AO
200
II
86-168-1
1
AO
600
III
86-168-3
OUKKUPUISTO
KROKPARKEN
OUKINKOUKKU
METKRÖKEN
rakenteilla
401-4-208
401-4-206
KARPPIP
KARPPA

23 § Asuntomessualueen erillispientalotonttien 23172-11 ja 12 luovutusperiaatteet, -ehdot ja -hinnat / LM-H

VD/4476/10.00.02.00/2015

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki ja Osuuskunta Suomen Asuntomessut järjestävät yhteistyössä valtakunnalliset asuntomessut vuonna 2015 Kivistössä.

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2012 § 21 Kivistön asuntomessualueen erillispientalotonttien luovutusperiaatteista, -ehdoista ja -hinnoista. Kaikki erillispientalotontit Kivistön asuntomessualueelta on myyty lukuun ottamatta korttelin 23172 tonttia 4, joka on toiminut messualueen rakentamisen aikana kulkuväylänä ja toimii messujen ajan mm. hätäpoistumistienä.

Yrityspalvelut on 2.3.2015 hakenut korttelin 23172 tontille 4 tonttijaon muutosta, mikä on hyväksytty 16.4.2015. Tontista 4 muodostetaan uudet tontit 11 ja 12. Tonttien muodostaminen / lohkomistoimitus on vireillä. Tontin 11 pinta-alaksi tulee 562 m2 ja rakennusoikeudeksi 162 k-m2. Tontin 12 pinta-alaksi tulee 867 m2 ja rakennusoikeudeksi 163 k-m2.

Tontit 11 ja 12 voidaan myydä aikaisintaan asuntomessujen päätyttyä, mutta ne voidaan laittaa haettaviksi jo aiemmin.

Yrityspalvelut esittää, että korttelin 23172 tontit 11 ja 12 laitetaan haettaviksi asuntomessujen ajaksi asuntomessuille Vantaan kaupungin infopisteeseen. Halukkaat tontin ostajat voivat osallistua hakuun täyttämällä tonttihakemuksen asuntomessuilla ja asuntomessujen päätyttyä tonttien saajat valitaan arpomalla. Arvontamenettelyssä kullekin hakijalle arvotaan järjestysnumero, missä järjestyksessä tonttia tarjotaan ostettavaksi.

Arvontaan voivat osallistua yksityishenkilöt. Hakijan kotikunta tai mahdollisesti aikaisemmin kaupungilta ostettu tai vuokrattu tontti ei rajoittaisi tontin saamista. Kullekin tontinsaajalle luovutetaan ainoastaan yksi tontti. Tontinsaajan on muutettava asumaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen. Hakuun pystyisi osallistumaan ainoastaan asuntomessujen ajan.

Tonttien hinnoittelu

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan erillispientalotontit myydään kohtuulliseen hintaan, joka on vähintään 20 % yli alueen ARA-hinnan. Messuilla haettaviksi esitettävät erillispientalotontit esitetään hinnoiteltaviksi em. linjauksen mukaisesti siten, että niiden hinta kerrosneliömetriä kohti on vähintään 20 % yli alueen pientalotonttien ARA-hinnan, joka on noin 400 €/k-m2.

Asuntomessualueen erillispientalotontit on myyty 530 €/k-m2 hintaan. Kivistössä pientalotontista on yksityisten välisissä kaupoissa maksettu vuoden 2015 alkupuolella keskimäärin 726 € kerrosneliömetriltä, joskin edustavia kauppoja on ollut ainoastaan kolme kappaletta.

Yrityspalvelut esittää, että korttelin 23172 tontit 11 ja 12 myydään yksikköhinnalla 600 €/k-m2, koska kyseisillä tonteilla ei ole asuntomessutonttien tapaan asuntomessuista aiheutuvaa kireää aikataulua rakentamisen suhteen eikä muitakaan messuista aiheutuvia velvoitteita. Tonttien hinnoiksi tulee näin ollen 97.200 euroa ja 97.800 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 23

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Esitetään kaupunginhallitukselle, että

a) Kivistön korttelin 23172 tontit 11 ja 12 laitetaan haettaviksi asuntomessujen ajaksi 10.7 – 9.8.2015 asuntomessuilla Vantaan kaupungin infopisteessä. Tontinsaajat arvotaan hakuaikana hakemuksensa jättäneistä,

b) luovutettaessa Kivistön korttelista 23172 erillispientalotontteja 11 ja 12 noudatetaan seuraavia luovutusperiaatteita, luovutushintoja ja luovutusehtoja:

1. LUOVUTUSPERIAATTEET

Tontit luovutetaan myymällä.

Tontinsaajat valitaan arpomalla. Hakija voi jättää vain yhden hakemuksen per tontti hakuaikana 10.7 – 9.8.2015. Arvontamenettelyssä kullekin hakijalle arvotaan järjestysnumero, missä järjestyksessä tonttia tarjotaan kullekin ostettavaksi.

Tontinsaajien tulee olla yksityishenkilöitä, joiden on muutettava asumaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen.

Aikaisemmin Vantaan kaupungilta ostettu tai vuokrattu rakentamaton tontti ei ole esteenä tontin ostamiselle.

2. LUOVUTUSHINTA

Alueellinen kerrosneliömetrihinta on Kivistössä 600 €/ kerrosneliömetri.

Asumisasioiden päällikkö vahvistaa alueellisen hinnan perusteella kummankin tontin myyntihinnan erikseen ottaen huomioon mm. tontin muodon, sijainnin ja maaperän.

Tontin kauppahinta tulee maksaa kaupungin laskulla kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

3. LUOVUTUSEHDOT

Luovutusmuoto
Tontit luovutetaan yksityishenkilöille myymällä.

Velvoitteet ja luovutuskielto
Tontinsaajan tulee sitoutua aloittamaan (aloituskokous) rakennustyöt vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja ilmoittamaan siitä kaupungille sekä rakentamaan tontille kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asemakaavan, mahdollisten rakentamisohjeiden ja hyväksyttyjen piirustusten mukainen yksiasuntoisen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis). Kaupunkisuunnittelulautakunta voi pidentää rakentamisvelvoiteaikaa kirjallisesti perustellusta ja pätevästä syystä.

Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 80 prosenttia.

Tontinsaajat sitoutuvat itse muuttamaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen ja ilmoittamaan välittömästi maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan yrityspalveluihin kirjallisesti, kun osittainen loppukatselmus on suoritettu.

Tontinsaajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.

Sopimussakko
Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke. Kirjallisella hakemuksella sopimussakkoa voidaan alentaa tai luopua sen perimisestä pätevästä ja perustellusta syystä.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamistyön aloittamisen (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamisvelvoitteen (kolme vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on vuodessa 20 prosenttia kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos tontinsaajat luovuttavat tontin rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta, sopimussakon määrä on enintään kauppahinnan kolminkertainen määrä.

Tontin ostajalle asetetaan kauppakirjassa enintään tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko, mikäli ostaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Energiatehokkuus
Energiatehokkuuden osalta noudatetaan rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Rakennuksen lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

Kunnallistekniikan korvaaminen
Tontin ostajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Mikäli kaupunki on rakentanut / rakennuttanut tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin sekä mahdollisen hulevesiviemärin tontin rajalle, ostaja sitoutuu suorittamaan korvauksena tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin rakentamisesta sekä hulevesiviemärin rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Jätteen putkikeräysjärjestelmä
Kivistön keskustan alueelle on rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Tontin ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden imujärjestelmään sekä allekirjoittamaan pienkiinteistöjen liityntäsopimuksen Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa. Pientalotonttien osalta liittymismaksu on kaupunginhallituksen päätöksen 20.10.2014 § 11 mukaisesti 4500 € /asunto. Mikäli tontilla sijaitsee esimerkiksi paritalo tai muu vastaava, jokainen asunto/huoneisto tekee Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa erillisen liityntäsopimuksen. Liittyjällä tarkoitetaan myös luovutuksen saajaa, jolle liityntäsopimus siirtyy rakennuskiinteistön omistajan tai omistajan vertaisen haltijan vaihtuessa. Liittymismaksun lisäksi ostajat sitoutuvat maksamaan jätteiden jätehuoltomaksun, joista päätetään kevään 2015 aikana. Keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä otetaan käyttöön syksyllä 2015.

Lohkominen
Tontit luovutetaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä. Tontinsaajalta peritään ennen kauppakirjan allekirjoitusta lohkomisajankohtana voimassa olleen taksan mukaiset tontin lohkomisen kustannukset.

Varausmaksu
Tontinsaajan on maksettava 2 000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Jos kaupunki perustellusta syystä ostaa rakentamattoman tontin takaisin ostajan pyynnöstä tai ostajasta riippuvasta syystä, peritään kustannusten korvauksena vähintään varausmaksun suuruinen maksu.

Hintojen ja ehtojen voimassaoloaika
Luovutusehdot ja -hinnat ovat voimassa 15.6.2016 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

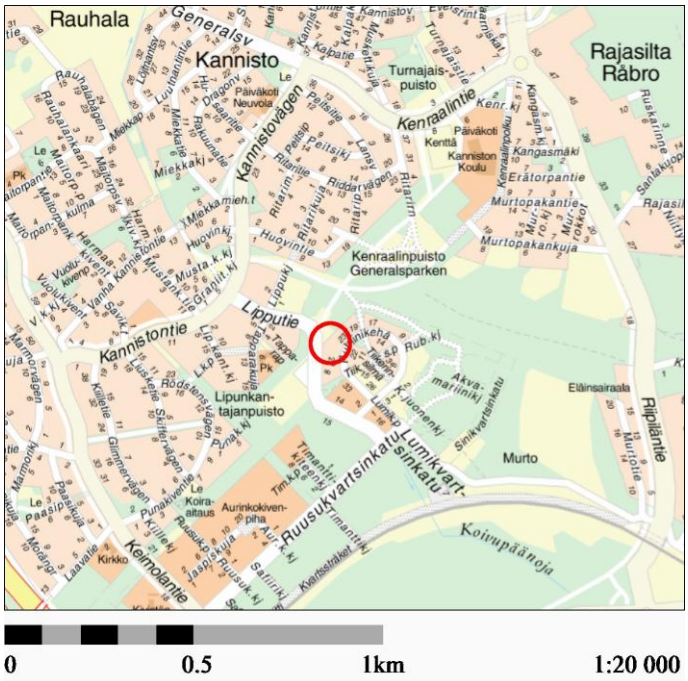
Liitteet:
- Kartta tonteista 23172-11 ja 12

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

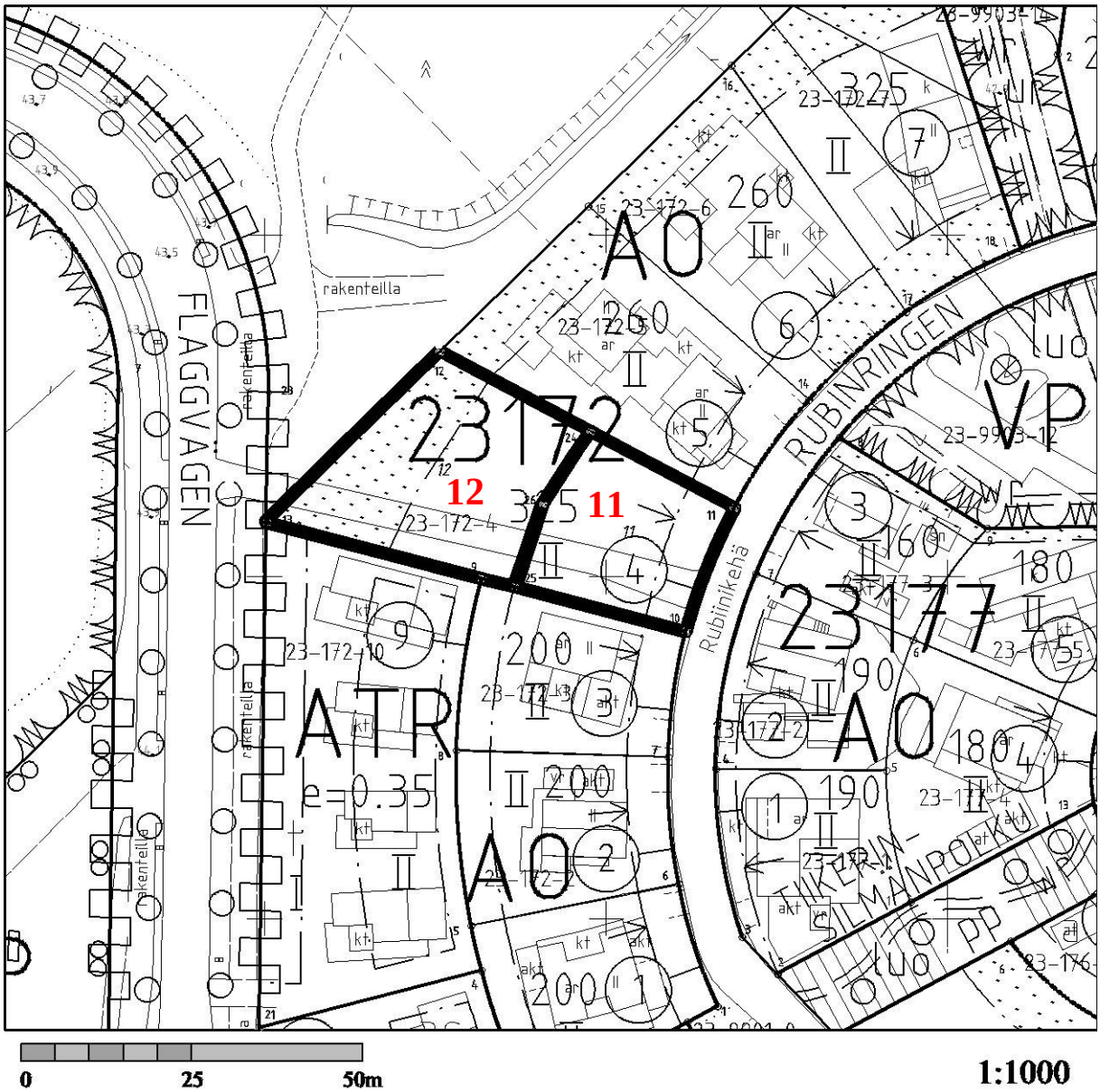


TONTTIHAKU

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23172

Tontit: 11 ja 12



24 § Noin 3100 m2:n määräalan vuokraaminen Myyrmäen urheilupuiston alueelta liikunta- ja hyvinvointikeskuksen toteuttamiseksi / Fressi Kiinteistöt Oy / LM-H

VD/4098/10.00.02.02/2014

LM-H/AV-P/TA

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa Myyrmäen urheilupuiston alueelle sijoittuvan kaavan mukaisen liikerakennusten korttelialueen 15806 tontin nro 1. Tontin lohkominen on vireillä. Korttelialueelle saa sijoittaa hotelli-, liikunta-, urheilu-, toimisto- ja liiketiloja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 19.1.2015 antanut tonttivarauksen Fysioline Fressi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun liikuntakeskuksen toteuttamiseksi Myyrmäen urheilupuistoon asemakaavan mukaiseen kortteliin 15806 karttaliitteessä 1 ohjeellisesti osoitetulle alueelle 31.12.2015 saakka.

Fysioline Oy tuottaa terveydenhoito- ja liikuntatuotteita ja -palveluita. Fysioline Oy työllistää yli 400 henkilöä ja yrityksellä on käytössään noin 35 000 k-m^2 liikuntatiloja lähes 20 eri kohteessa. Fysioline Oy operoi mm.
Fressi -liikuntakeskuksia, joiden keskeiset liikuntatoiminnot, missä käyttäjinä pääasiallisesti yksityishenkilöt ja yhteisöt, ovat tavanomaisesti iso kuntosali, ohjattu ryhmäliikunta, sisäpyöräily, hieronta, solarium, lapsiparkki yms. Mahdollisten muiden osapuolten kanssa yhteiset tilat ja toiminnot (vastaanotto, kahvila, ravintola, sauna yms.) ovat ensisijaisesti Fysioline Oy:n hallinnassa.

Fysioline Fressi Oy:n toimitusjohtaja Hannu Välikoski, joka omistaa Fressi Kiinteistöt Oy:n osakekannan 100 %:sti on neuvotellut yrityspalveluiden kanssa n. 3100 m^2:n suuruisen määräalan vuokraamisesta korttelista 15805 liikunta- ja hyvinvointikeskuksen ja siihen liittyvän pysäköintialueen rakentamista ja ylläpitoa varten. Fysioline Fressi Oy on saanut 21.4.2015 Vantaan kaupungin rakennuslupapäätöksen (lupatunnus 15-0145-15-A) 2131 k-m^2 suuruisen kuntokeskusrakennuksen rakentamiseksi alueelle.

Neuvotellun vuokrasopimuksen pääehdot ovat seuraavat.

Vuokra-alue on karttaliitteen osoittama yhteensä noin 3100 m^2:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-414-2-106 muodostettavasta tontista 92-15-806-1. Lohkominen on vireillä.

Alue vuokrataan noin 2131 k-m^2:n suuruisen liikunta- ja hyvinvointikeskuksen sekä siihen liittyvän pysäköintialueen sekä maalämpökaivon rakentamista ja ylläpitoa varten.

Vuokramies on Fressi Kiinteistöt Oy.

Vuokra-aika on 30 vuotta.

Vuosivuokra on 16 000 euroa ja vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

Vuokramies asettaa 50 000 euron suuruisen vakuuden vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon ja puhdistamisen vakuudeksi.

Vuokramies on velvollinen rakentamaan vuokra-alueelle hyväksyttyjen piirustusten mukaiset rakennukset ja rakennuksia palvelevan pysäköintialueen yhden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 24

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana Fressi Kiinteistöt Oy:lle edellä esitetyn mukaisesti Myyrmäen kaupunginosasta liitekartassa ohjeellisesti esitetyn noin 3100 m2:n suuruisen maa-alueen kiinteistöistä kiinteistöstä 92-414-2-106. Alue vuokrataan liikunta- ja hyvinvointikeskuksen sekä siihen liittyvän pysäköintialueen sekä maalämpökaivon rakentamista ja ylläpitoa varten kolmeksikymmeneksi vuodeksi. Vuokrasopimus solmitaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisesti.

b) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2015 mennessä, raukeaa tämä päätös.

c) Oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.

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

Pöytäkirjan tämän pykälän tarkasti Vesa Pajula.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

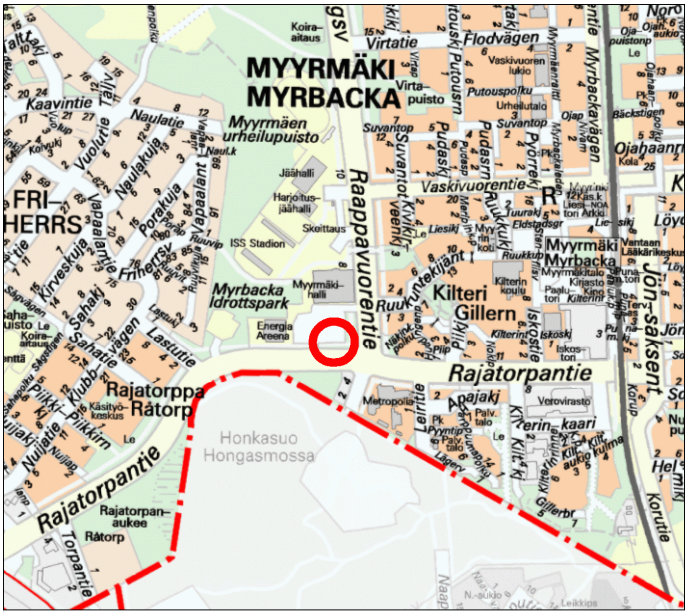
Liitteet:
- Maanvuokrasopimusluonnos
- Kartta vuokra-alueesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

KOHTEEN SIJAINTI


MYYRMÄKI
MYRBACKA
Myyrmäen urheilupuisto
Myrbacka Idrottspark
Kilteri
Gillern
Rajatorpantie
Rajatorppa
Rårtorp
Honkasuo
Hongasmossa
Raappavuorentie
Vaskivuorentie
Flodvägen
Myrbackavägen
Jönsaksentie
Korutie
Energia Areena
ISS Stadion
Jäähalli
Myyrmäki-halli
Myrbacka Myrmäki
Myrmäki Myrbacka
Rajatorpan-aukee
Rårtorp
Torpantie
Metropolia
Verovirasto
Kilterin koulu
Kilterin kaari
Kilterintie
Ruukkukuja
Ruukkuntekijäntie
Iskoskuja
Iskoskatu
Iskostori
Myyrmäentalo
Myyrmäki Kirjasto
Myyrmäki Myrbacka
Vantaan Lääkärikeskus
Myyrmäentalo
Myrmäki Myrbacka
Kilterin koulu
Kilterintie
Kilterin kaari
Kilterin aukio
Kilterintie
Gillerbr.
Virtatie
Virta-puisto
Putouspolku
Urheilutalo
Suvantop
Suvantokuja
Suvantokatu
Pyörekuja
Pudasrn
Pudasjärvenkuja
Ojaharju
Ojaharjuntie
Ojaharjuntie
Ojaharjuntie
Bäckstigen
Vaskivuorentie
Vaskivuoren lukio
Koira-altaus
Koira-altaus
Harjoitus-jäähalli
Skoittaus
Myyrmäen urheilupuisto
Kaavintie
Naulatie
Vuoluvie
Nauvakuja
Nauvatie
Nauvalk
Vuoluvie
Vaasaalantie
Vaasaalantie
Poratie
Poratie
Kirvestie
Kirvestie
Kirvestie
Kirvestie
Friherrsv.
Sahatie
Sahatie
Sahatie
Lastutie
Lastutie
Lastutie
Klubbvägen
Pikkirn
Pikkirn
Nuijatie
Nuijatie
Nuijap.
Nuijap.
Nuijap.
Nuijap.
Käsityö-keskus
Le
Le
Le

MAANVUOKRASOPIMUS (LUONNOS)

Vuokranantaja

Vantaan kaupunki / Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala / Yrityspalvelut, Kielotie 28, 01300 Vantaa
Yhteyshenkilö: Sopimusneuvottelut Armi Vähä-Piikkiö puh. 040 733 7447

Vuokramies

Fressi Kiinteistöt Oy (Y-tunn. 2680115-6)
Ulappakatu 1 A 57
02320 Espoo

Vuokra-alue

Karttaliitteen osoittama yhteensä noin 3100 m^2:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-414-2-106 muodostettavasta tontista 92-15-806-1. Lohkominen on vireillä.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan noin 2131 k-m^2:n suuruisen liikunta- ja hyvinvointikeskuksen sekä siihen liittyvän pysäköintialueen sekä maalämpökaivon rakentamista ja ylläpitoa varten.

Vuokrasopimuksen ehdot:

1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-aika on 30 vuotta x.x.2015 alkaen.

2. Vuokra

2.1 Vuosivuokra on 16 000 euroa.

2.2 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään vuokrasopimuksen alkamisajankohdan (x.x.2015) indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 2016 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

2.3 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

3. Vuokran maksu

3.1 Vuoden 2015 vuokra tulee maksaa yhdessä erässä vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

3.2 Vuodesta 2016 alkaen vuokra tulee maksaa kultakin vuodelta kahdessa yhtä suuressa erässä puolivuosittain etukäteen tammikuun ja heinäkuun aikana Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli laskutusosoite muuttuu.

3.3 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokramies on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Käyttömaksut

4.1 Vuokramies vastaa kustannuksellaan kaikista kuntokeskuksen ja pysäköintialueen toiminnasta aiheutuvista käyttömaksuista, kuten esimerkiksi lämpö-, sähkö-, vesi-, valaistus- ja jätehuoltomaksuista sekä solmii näitä koskevat sopimukset.

5. Kirjaaminen ja kiinnitykset

5.1 Kaupunki hakee Vuokramiehen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

5.2 Vuokramies valtuuttaa Vantaan kaupungin hakemaan tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokramiehen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokramiehelle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 32 000 euroa.

5.3 Samalla Vuokramies määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava Kaupungille todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja.

6. Panttaussitoumus

6.1 Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitun panttikirjan Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

6.2 Jos Vuokramies jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvan vuotuisen vuokranmaksun viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokramiestä enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

7. Rakentaminen ja Rakentamisvelvollisuus

7.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

7.2 Vuokramies saa rakentaa alueelle tämän vuokrasopimuksen ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokramies hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

7.3 Vuokramies on velvollinen rakentamaan Vuokra-alueelle hyväksyttyjen piirustusten mukaiset rakennukset ja rakennuksia palvelevan pysäköintialueen yhden (1) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

7.4 Kaupunki voi hakemuksesta pidentää edellä mainittua rakentamisaikaa.

8. Kunnallistekniikka

8.1 Vuokramies sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.

8.2 Vuokramies sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

8.3 Vuokramies sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

8.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

9. Vuokraoikeuden siirtäminen

9.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

9.2 Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus Kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

9.3 Uuden vuokramiehen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

9.4 Vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin ja Kaupunki on vastaanottanut uudelta Vuokramieheltä kohdassa 12.1 mainitun vakuuden.

10. Vuokrasopimuksen muut ehdot

10.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä.

10.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokramies korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

10.3 Vuokramies on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet, laitokset ja pysäköintialueen sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

10.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

10.5 Vuokramies vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

10.6 Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

10.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava

läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

10.8 Mikäli Vuokramiehen pysäköintialueeksi rakentamaa Vuokra-aluetta tai osaa siitä tarvitaan muita rakennushankkeita varten, on Kaupungilla oikeus osoittaa rakennushankkeen alle jääviä maantasopysäköintipaikkoja vastaava määrä pysäköintipaikkoja lähistöllä olevalta muulta alueelta.

11. Vuokrasuhteen päättyminen

11.1 Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä tasoitettava ja puhdistettava Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon.

11.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokramiehen lukuun viedä pois Vuokra-alueella oleva irtaimisto ja saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

11.3 Vuokramies vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokramiehen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokramies velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

11.4 Vuokramies on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 11.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

11.5 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

12. Vakuus

12.1 Vuokramies asettaa 50 000 euron suuruisen vakuuden (kotimaisen pankin omavelkainen pankkitakaus tai tilipanttaus pankin kuittaamattomuustodistuksin) Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 11.4 tarkoitetun korvauksen vakuudeksi.

12.2 Vakuus tulee toimittaa Kaupungille ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

12.3 Vakuuden tulee olla voimassa vähintään neljä (4) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

12.4 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin edellä kohdissa 11.1–11.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

13. Sopimussakko

13.1 Mikäli Vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta myös sopimussakkoa kustakin rikkeestä enintään vuotuisen vuokran kymmenkertaisen määrän.

13.2 Kaupunki. voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli vuokramies luovuttaa Vuokra-alueen takaisin kaupungille tai kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

14.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tämä vuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen xx. päivänä xxxxkuuta 2015 pöytäkirjan § xx/2015 kohdalla tekemään päätökseen.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Allekirjoitukset

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 2015

Vantaan kaupunki

_____

Vuokramiehenä hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 2015

_____ _____

Vuokramies Vuokramies

25 § Maanvaihto (katu- ja lähivirkistysalueita lentokenttäalueeseen) / Finavia Oyj / LM-H

VD/4441/10.00.01.00/2015

LM-H/AV-P/TJ

Yrityspalvelut on neuvotellut Finavia Oyj:n kanssa maanvaihdosta. Vaihdossa kaupunki saa asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita ja kaupunki luovuttaa asemakaavan mukaista lentokenttäaluetta Finavialle. Lisäksi kaupunki maksaa välirahaa Finavialle.

Alueet, jotka kaupunki saa Finavialta ovat:

- Karttaliitteen 1 osoittama kaksipalstainen n. 14 625 m^2:n suuruinen määräala tilasta 92-407-9-48. Määräala on Tikkurilantien katualuetta ja se on rakennettu kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. Määräalan arvoksi on sovittu 3 € / m^2, eli sen kokonaisarvo on 43 875 EUR.
- Karttaliitteen 2 osoittama n. 6 353 m^2:n suuruinen määräala tilasta 92-423-4-44. Määräala on Tikkurilantien katualuetta ja se on rakennettu kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. Määräalan arvoksi on sovittu 5 € / m^2, eli sen kokonaisarvo on 31 765 EUR.
- Karttaliitteen 3 osoittama n. 22 020 m^2:n suuruinen määräala tilasta 92-423-4-44. Määräala on Aviabulevardin ja Ilmakehän katualueita ja se on rakennettu kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. Määräalan arvoksi on sovittu 0 € / m^2 siltä osin kuin se on Aviabulevardin katualuetta ja 10 € / m^2 siltä osin kuin se on Ilmakehää. Näillä perusteilla määräalan kokonaisarvo on 45 900 EUR.
- Karttaliitteen 4 osoittama n. 825 m^2:n suuruinen määräala tilasta 92-423-4-44. Määräala on Tullipuisto-nimistä lähivirkistysaluetta ja se on rakentamaton. Määräalan arvoksi on sovittu 3 € / m^2, eli sen kokonaisarvo on 2 475 EUR.

Alue, jonka Finavia puolestaan saa kaupungilta on osoitettu karttaliitteessä 5. Se on n. 2 435 m^2:n suuruinen määräala tilasta 92-425-4-62 ja se on rakentamatonta lentokenttäaluetta. Määräalan arvoksi on sovittu 10 € / m^2, eli sen kokonaisarvo on 24 350 EUR.

Alueiden hinnoittelut perustuvat vastaavanlaisista alueista tehtyihin kauppoihin sekä erityisesti Lentoasemantien ja Kehä III:n maantietoimituksissa määriteltyihin korvaustasoihin. Aviabulevardin katualueen osalta hinnoittelu (0 € / m^2) perustuu siihen, että kaupungin ja silloisen Ilmailulaitoksen välillä 15.2.2001 allekirjoitetussa Aviapolis -alueen toteuttamissopimuksessa todetaan kohdassa 6.1, että Tietotien rakentaminen on Ilmailu- ja Tielaitosten vastuulla ja se rakennetaan Lentoasemantien tiesuunnitelman mukaisesti. Sittemmin po. sopimuksessa tarkoitetun Tietotien (yleinen tie) tuli korvaamaan Aviabulevardi (katu). Aviabulevardi toteutettiin Kehärata-projektin toimesta, jolloin kaupunki välillisesti osallistui sen rakentamisen kustannuksiin. Koska Aviabulevardi on asemakaavan mukaista katualuetta, on tarkoituksenmukaista saattaa sen maapohja kaupungin omistukseen.

Noudattaen edellä esitettyjä alueiden arvostuksia päädytään siihen, että kaupunki maksaa Finavialle lisäksi välirahaa 99 665 euroa.

Koska kaupungin luovuttaman alueen kokonaisarvo + väliraha ylittävät 100 000 euroa, on kaupunkisuunnittelulautakunta asiassa kaupungin päätösvaltainen toimielin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 25

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään, että tehdään edellä esitetyn mukainen maanvaihto, jossa Finavia Oyj luovuttaa Vantaan kaupungille karttaliitteiden 1-4 osoittamat kaksipalstaisen n. 14 625 m^2:n suuruisen määräalan tilasta 92-407-9-48, n. 6 353 m^2:n suuruisen määräalan tilasta 92-423-4-44, n. 22 020 m^2:n suuruisen

määräalan tilasta 92-423-4-44, n. 825 m^2:n suuruisen määräalan tilasta 92-423-4-44 ja Vantaan kaupunki luovuttaa Finavia Oyj:lle karttaliitteessä 5 osoitetun n. 2 435 m^2:n suuruisen määräalan tilasta 92-425-4-62.

Lisäksi Vantaan kaupunki maksaa välirahaa Finavia Oyj:lle 99 665 euroa.

Vaihto tehdään liitteenä olevan vaihtokirjaluonnoksen mukaisin ehdoin ja yrityspalvelut oikeutetaan tekemään siihen teknisluonteisia tarkistuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Karttaliitteet 1-5
- Vaihtokirjaluonnos

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut/maanhallinta/kiinteistöpäällikkö

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

Karttaliite 1.

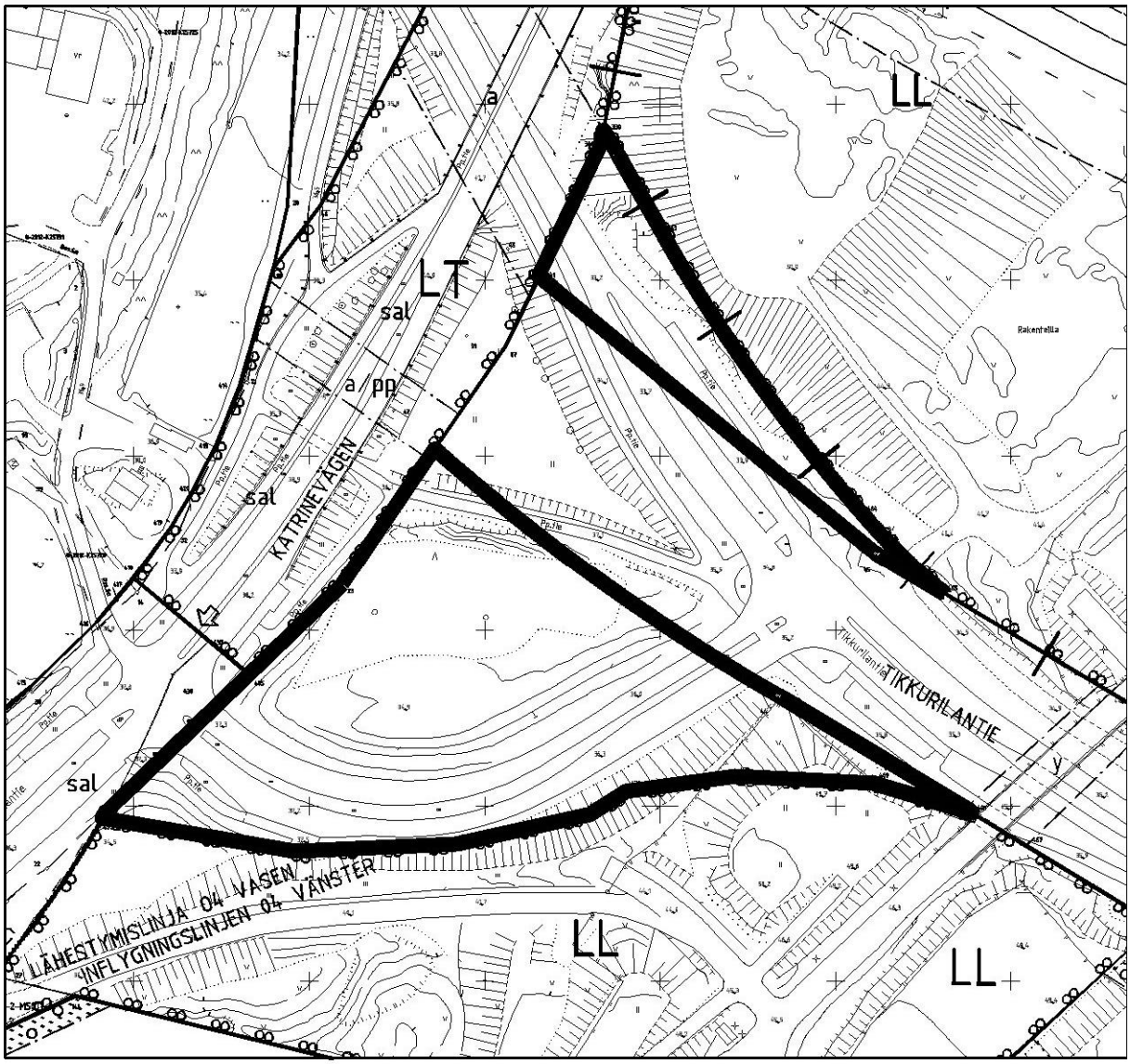
Kaupunki saa Finavia Oyj:ltä

YPA/TJ

Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

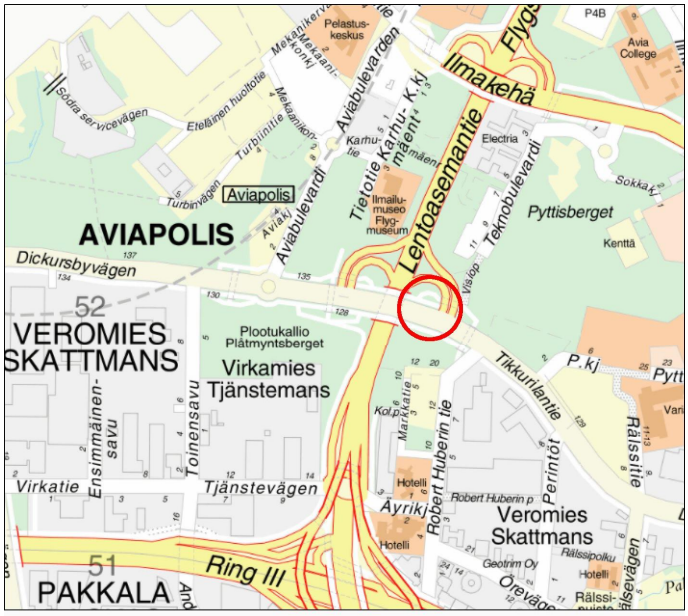
Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 14625 m^2 suuruinen määräala tilasta: 92-407-9-48



0 50 100m 1:2000

KOHTEEN SIJAINTI



Karttaliite 2.

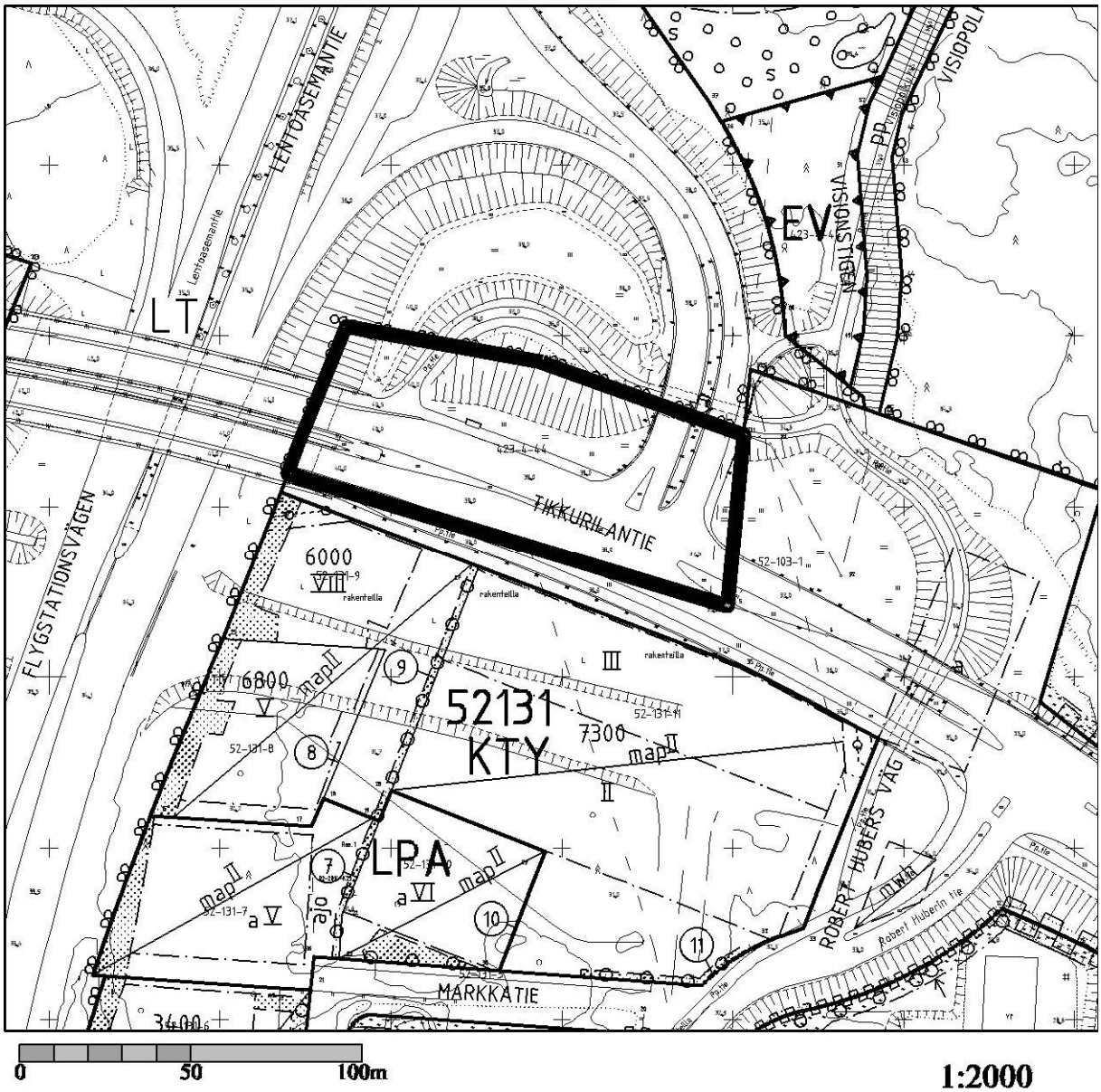
Kaupunki saa Finavia Oyj:ltä

YPA/TJ

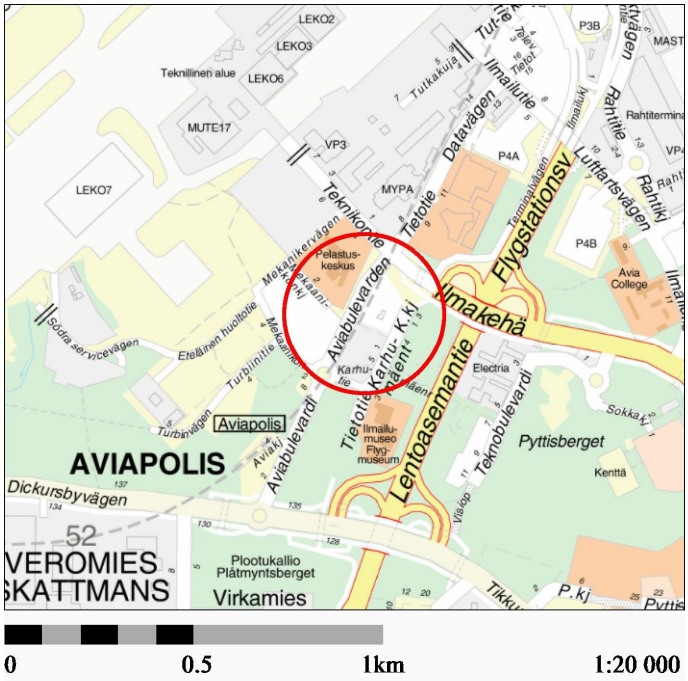
Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: VEROMIEHENKYLÄ (423)

n. 6353 m^2 suuruinen määräala tilasta: 92-423-4-44



KOHTEEN SIJAINTI



Karttaliite 3.

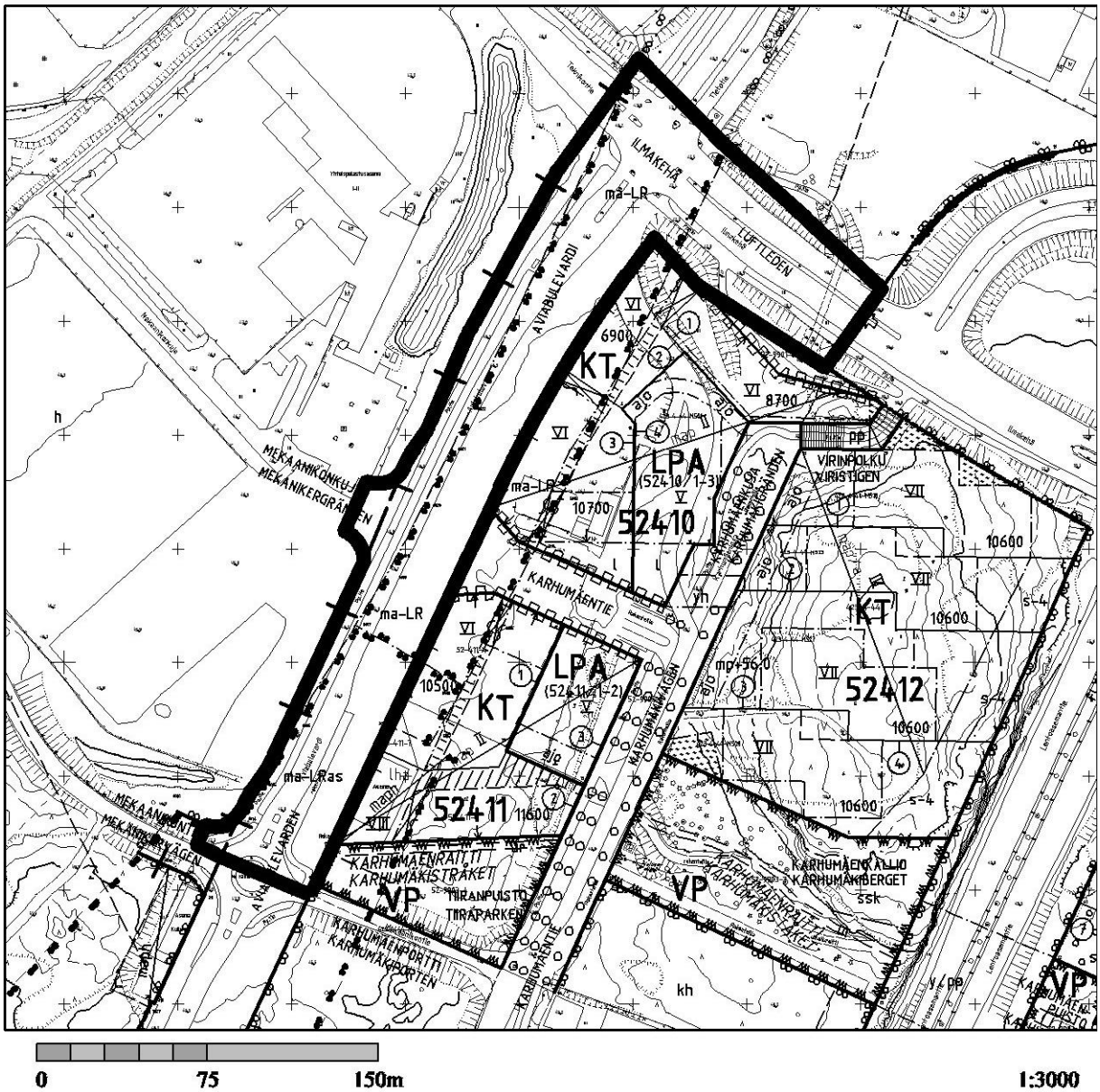
Kaupunki saa Finavia Oyj:ltä

YPA/TJ

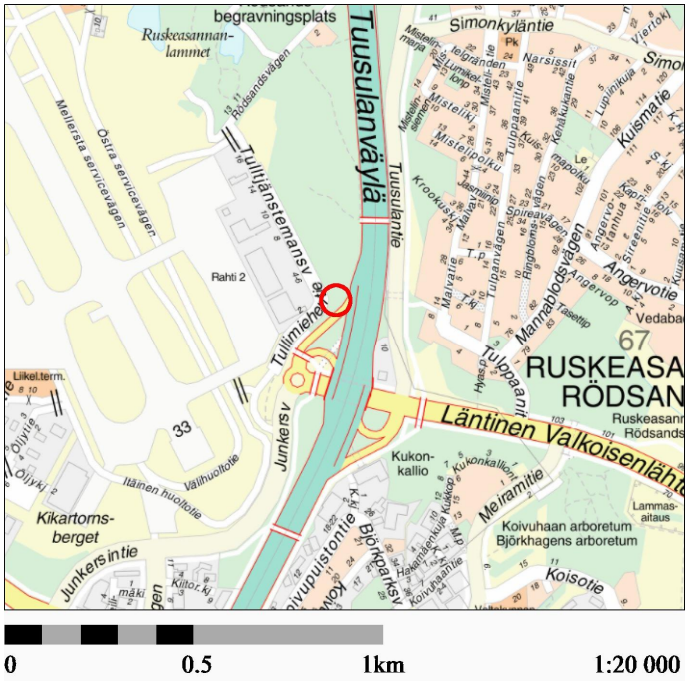
Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: VEROMIEHENKYLÄ (423)

n. 22020 m^2 suuruinen määräala tilasta: 92-423-4-44



KOHTEEN SIJAINTI



Karttaliite 4.

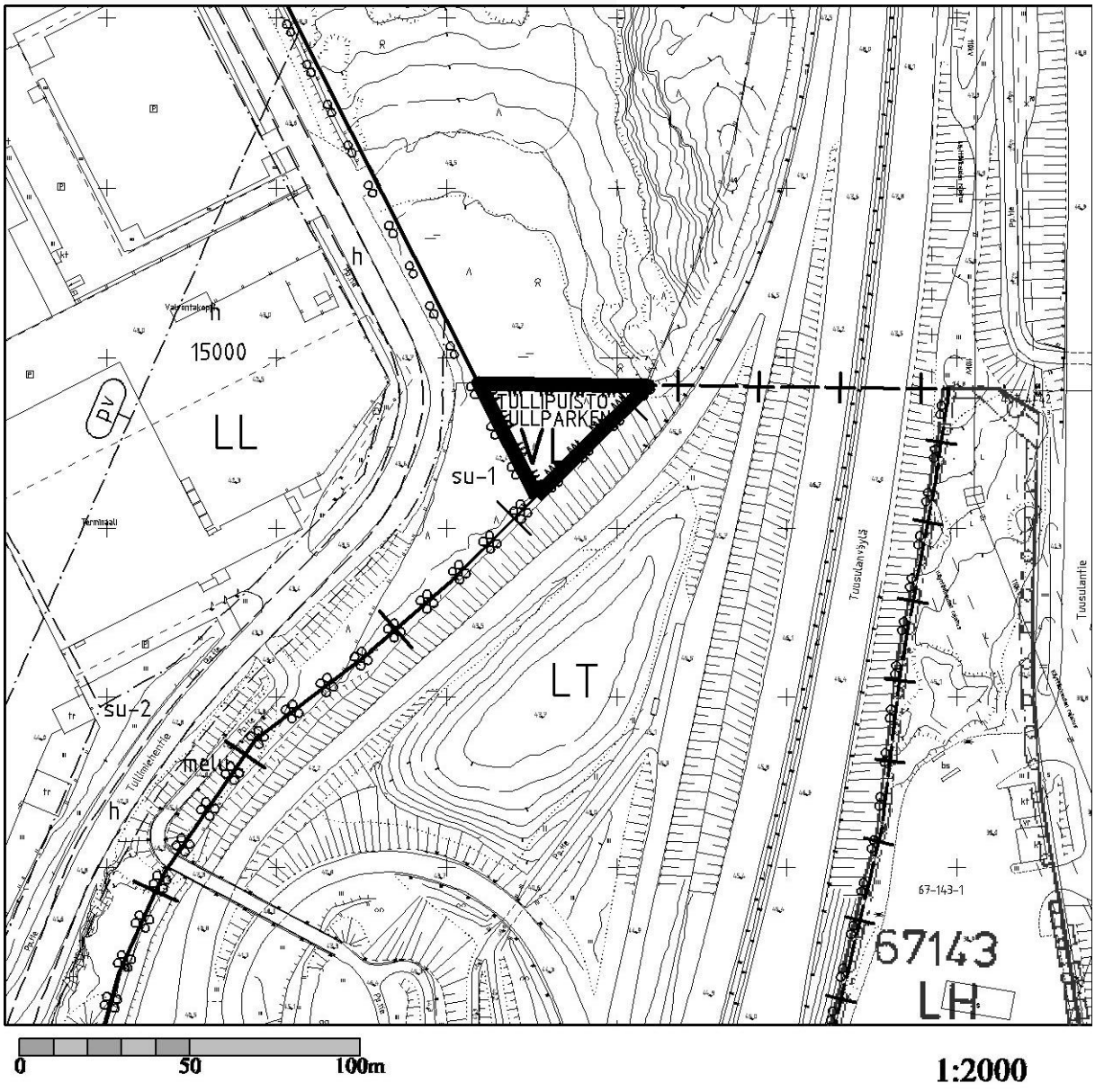
Kaupunki saa Finavia Oyj:ltä

YPA/TJ

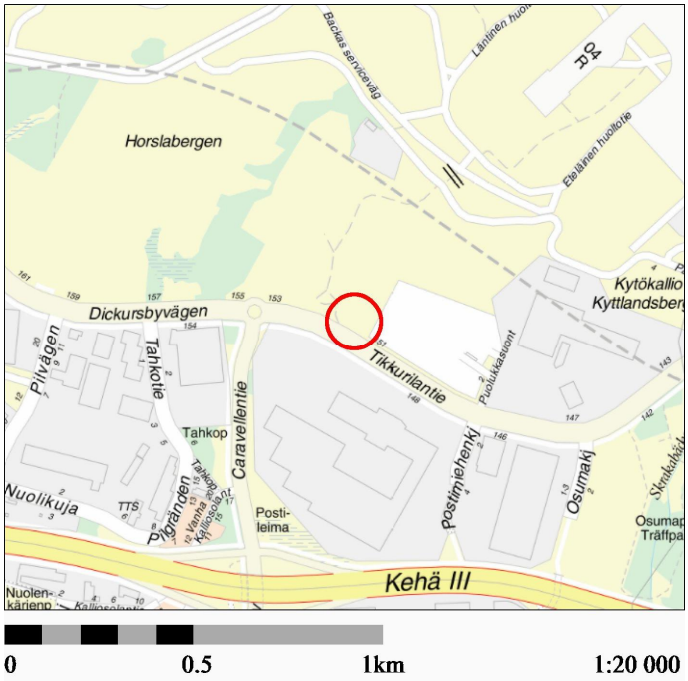
Kaupunginosa: LENTOKENTTÄ (53)

Kylä: VEROMIEHENKYLÄ (423)

n. 825 m^2 suuruinen määräala tilasta: 92-423-4-44



KOHTEEN SIJAINTI



Karttaliite 5.

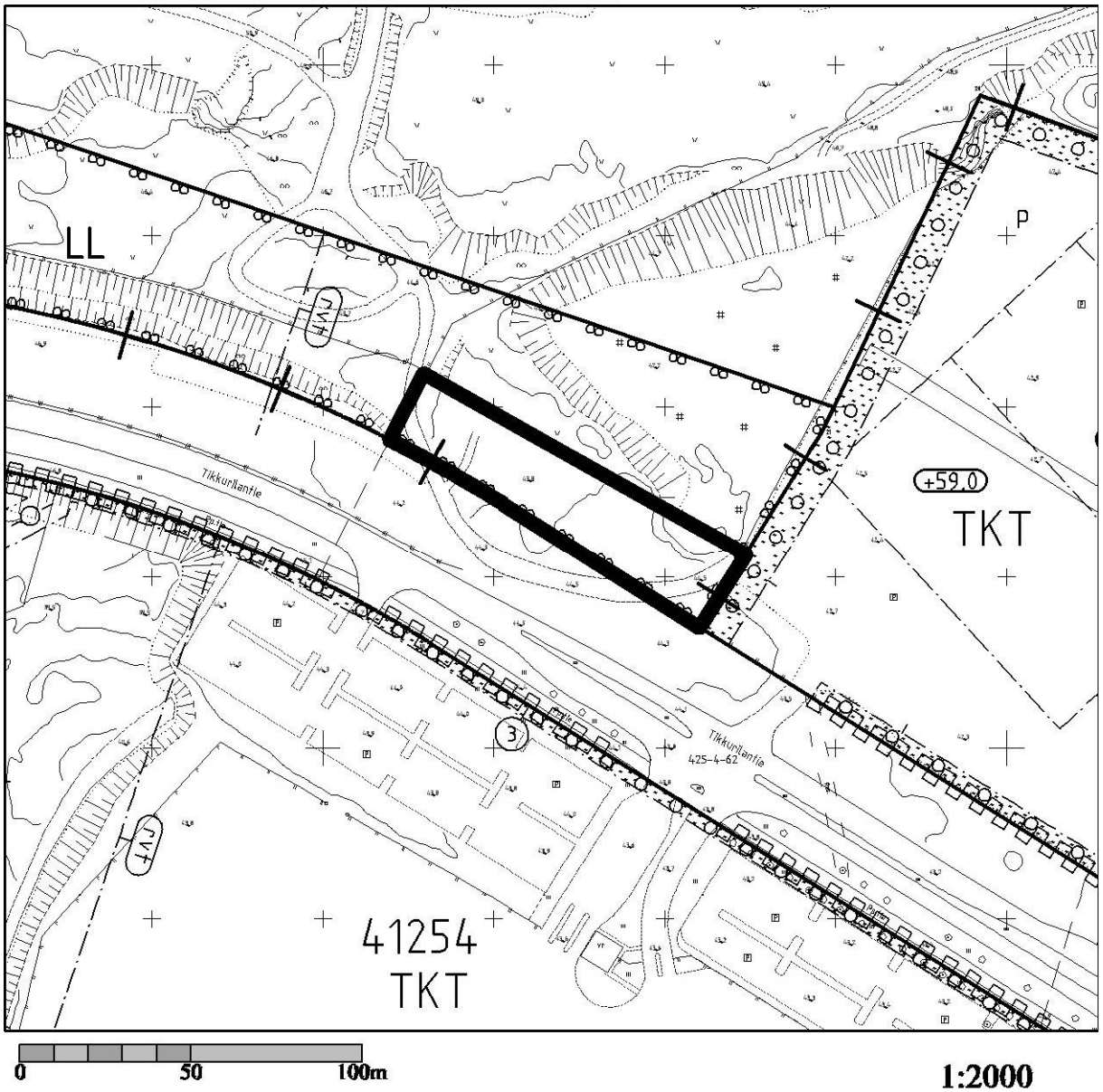
Kaupunki luovuttaa Finavia Oyj:lle

YPA/TJ

Kaupunginosa: LENTOKENTTÄ (53)

Kylä: VOUTILA (425)

n. 2435 m^2 suuruinen määräala tilasta: 92-425-4-62



5.5.2015

VAIHTOKIRJA

Osapuolet: Finavia Oyj Y-tunnus: 2302570-2
Lentäjäntie 3 / PL 50 01531 VANTAA

Vantaan kaupunki Y-tunnus: 0124610-9
Asematie 7 01300 VANTAA

Luovutustarkoitus ja luovutuksen kohteet:

A. Tämän vaihtokirjan ehdoilla Finavia Oyj luovuttaa omistusoikeuksin Vantaan kaupungille karttaliitteille 1 – 4 merkityt määräalat, jotka ovat:

Karttaliite 1: Noin 14.625 m^2:n suuruinen, kaksipalstainen määräala Vantaan kaupungin Lentoasema-nimisestä kiinteistöstä 92-407-9-48, joka on Tikkurilantien ja Katriinantien välisellä alueella. Määräala on 18.4.2011 alkaen ollut kaupungin hallinnassa.

Pienempää palstaa on ennen hallinnan siirtymistä käytetty lentoaseman alueena. Suurempi palsta on aiemmin ollut osa lentoaseman pelastustietä, joka on Katriinantien parantamisen yhteydessä siirretty.

Määräalalla ei ole rakennuksia ja niillä olevat katu- tai muut rakenteet eivät ole Finavia Oyj:n omaisuutta.

Määräala on asemakaavan mukaista Tikkurilantien katualuetta.

Karttaliite 2: Noin 6.353 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Lentokenttäalue- nimisestä kiinteistöstä 92-423-4-44, joka on Lentoaseman tulotien ja Tikkurilantien suunnitellun risteyksen rakentamiseksi ollut kaupungin hallinnassa 22.5.2002 alkaen.

Määräala on aiemmin ollut metsämaata.

Määräala on asemakaavan mukaista Tikkurilantien katualuetta.

Karttaliite 3: Noin 22.020 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Lentoasema- nimisestä kiinteistöstä 92-423-4-44, joka Aviabulevardin rakentamiseksi on osin ollut kaupungin hallinnassa 18.10.2010 alkaen ja noin 4.590 m^2:n suuruiselle osalle määräalaa on rakennettu osa Ilmakehää ilman erillistä hallinnan luovutusta.

Ennen Aviabulevardin rakentamista ko. aluetta on käytetty pääosin pysäköintialueena ja vähäiseltä osin Tietotien alueena. Se osa määräalasta, jolle on rakennettu osa Ilmakehää, on aiemmin ollut metsämaata.

Aviabulevardin itäpuolella olevaa määräalaa ei ole lohkottu, joten Aviabulevardin katualue luovutetaan vain siinä laajuudessa kuin määräala on Finavia Oyj:n omistuksessa.

Vantaan kaupunki on tietoinen siitä, että Kehärata-projektin yhteydessä osalle alueesta on rakennettu Aviapolis-aseman edustan piha-alue.

Määräala on asemakaavan mukaista katualuetta.

Karttaliite 4: Noin 825 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Lentokenttäalue- nimisestä kiinteistöstä 92-423-4-44, joka on asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta.

Määräala on metsää.

B. Tämän vaihtokirjan ehdoilla Vantaan kaupunki luovuttaa omistusoikeuksin Finavia Oyj:lle karttaliitteelle 5 merkityn noin 2.435 m^2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Harberget -nimisestä kiinteistöstä 92-425-4-62.

Määräala on Tikkurilantien vierustan alue, jolla ei ole rakennuksia tai rakenteita.

Määräala on asemakaavan mukaista lentokenttäaluetta (LL).

Väliraha ja sen maksaminen:

Vantaan kaupunki maksaa välirahana yhdeksänkymmentäyhdeksäntuhatta kuusisataakuusikymmentäviisi (99.665) €, joka suoritetaan Finavia Oyj:n tilille FI49 8000 1570 4600 49 ennen vaihtokirjan allekirjoittamista ja kuitataan kokonaan suoritetuksi vaihtokirjan allekirjoituksin.

Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen:

Omistusoikeus vaihdon kohteena oleviin määräaloihin siirtyy puolin ja toisin vaihtokirjan allekirjoittamisella.

Vantaan kaupunki saa vaihdon kohteena olevat määräalat kiinteistöistä 92-407-9-48 ja 92-423-4-44 hallintaansa omistusoikeuden siirtyessä, mikäli ne eivät katualueina ole jo sen hallinnassa.

Finavia Oyj saa vaihdon kohteena olevan määräalan kiinteistöstä 92-425-4-62 hallintaansa omistusoikeuden siirtyessä.

Vaihdon muut ehdot:

1. Kumpikin osapuoli on tutustunut luovutuksen kohteena olevien määräalojen kantakiinteistöjen lainhuuto- ja rasitustodistuksiin sekä kiinteistörekisterin otteisiin. Kumpikin osapuoli on selvillä vaihdon kohteena olevien määräalojen kaavakartoista ja -määräyksistä, ml. maanpinnan alla olevan Kehäradan kaavoista ja sen tunnelista, joka voi rajoittaa maankäyttöä.

2. Kumpikin osapuoli vastaa luovuttamistaan alueista menevistä veroista ja julkisoikeudellisista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on omistusoikeuden siirtymistä edeltänyt aika.

3. Kumpikin osapuoli vastaa siitä, että osapuolen luovuttama/t määräala/t luovutetaan vapaana velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista.

Finavia Oyj vastaa siitä, että kiinteistöjen 92-423-4-44 ja 92-407-9-48 rasitustodistuksiin merkityt kirjattujen vuokraoikeuksien kohteet eivät sijaitse Finavia Oyj:n luovuttamilla määräaloilla eikä niitä rasita muut kolmannen oikeudet, jotka siirtyisivät Vantaan kaupungin vastattaviksi.

Vantaan kaupunki vastaa siitä, että kiinteistöstä 92-425-4-62 luovutettavaa määräalaa ei rasita sellaiset kolmannen oikeudet, jotka siirtyisivät Finavia Oyj:n vastattaviksi.

Luovutettavalla määräalalla mahdollisesti olevat johdot, putket ja kaapelit jäävät rasittamaan luovutettavaa määräalaa.

4. Finavia Oyj vastaa tällä vaihdolla saamansa määräalan lainhuudattamisesta sekä varainsiirtoveron ja lohkomiskustannusten suorittamisesta.

Vantaan kaupunki vastaa tällä vaihdolla saamiensa määräalojen lainhuudattamisesta sekä lohkomiskustannusten suorittamisesta.

Vantaan kaupunki pyrkii siihen, että katualueet lohkotaan mahdollisimman pian.

5. Kumpikin osapuoli vakuuttaa, että määräalan luovuttavan osapuolen tietojen mukaan luovutettavalla määräalalla ei ole jätteitä tai vaarallisia aineita eikä määräaloilla ole käsitelty tai varastoitu sellaisia aineita, joista alue olisi pilaantunut.

Kumpikin osapuoli toteaa, että vaihdon kohteena olevien määräalojen maaperää ei ole tutkittu tai kunnostettu.

6. Tähän vaihtoon ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovutuksesta ole tehty eri sopimustakaan.

7. Tämän vaihtokirjan vahvistamisesta perittävän kaupanvahvistajan palkkion suorittaa Vantaan kaupunki.

8. Tämän Finavia Oyj:n ja Vantaan kaupungin välisen vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

Tämä vaihtokirja on laadittu kolmena samansanaisena kappaleena, yksi Finavia Oyj:lle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, kuun päivänä 2015

FINAVIA OYJ
valtakirjalla

VANTAAN KAUPUNKI

Liitteet: Karttaliitteet 1-5

Julkisena kaupanvahvistajan todistan, että Finavia Oyj:n valtuuttamana ja Vantaan kaupungin ovat allekirjoittaneet tämän vaihtokirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että vaihtokirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, kuun päivänä 2015

VALTAKIRJA

Finavia Oyj valtuuttaa allekirjoittamaan vaihtokirjan, jolla Finavia Oyj luovuttaa kolme määräalaa, pinta-alaltaan yhteensä noin 29.198 m^2 Vantaan kaupungin kiinteistöstä 92-423-4-44 ja yhden kaksipalstaisen määräalan, pinta-alaltaan yhteensä noin 14.625 m^2, Vantaan kaupungin kiinteistöstä 92-407-9-48 ja saa noin 2.435 m^2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin kiinteistöstä 92-425-4-62 sekä välirahana 99.665 €.

Annettu Vantaalla kuun päivänä 2015

FINAVIA OYJ

Sl/kiin/efhkmava

26 § Leinelän tontin 70116/10 myynti / Asunto Oy Vantaan Mielikki c/o Skanska Talon-rakennus Oy / LM-H

VD/4524/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Leinelän korttelin 70116 rakentaminen on käynnistynyt syksyllä 2014. Lemminkäinen rakentaa tontille 70116/11 yhteensä 73 omistusasuntoa käsittävää Asunto Oy Vantaan Primaveraa, VVO rakennuttaa tontille 70116/12 yhteensä 64 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa käsittävää kohdetta ja asuntosäätiö rakennuttaa tontille 70116/13 yhteensä 72 asumisoikeusasuntoa ja 34 ARA-vuokra-asuntoa käsittävää kohdetta. Edellä mainitut kohteet valmistuvat vuonna 2016. Tontille 70116/9 on rakenteilla Leinelänkaaren Pysäköinti Oy:n omistukseen pysäköintilaitos, johon kaikkien korttelin asuntotonttien autopaikat sijoitetaan ja jonka korttelin 70116 tonttien 10-13 toteuttajat omistavat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta varasi 15.9.2014 Skanskan omistamalle Asunto Oy Vantaan Mielikille korttelin 70116 tontin 10 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Samalla päätöksellä lautakunta päätti luovuttaa Asunto Oy Vantaan Mielikille määräosuuden 3340/19360 korttelin 70116 AH-tontista 8, joka rakennetaan korttelin yhteiseksi piha-alueeksi. Asunto Oy Vantaan Mielikki on myös osakkaana Leinelänkaaren Pysäköinti Oy:ssä.

Leinelän korttelin 70116 rakentumisen kannalta on tärkeää, että myös Skanskan omistamalle yhtiölle varatun tontin 70116/10 rakentaminen käynnistyy mahdollisimman pian. Skanska on käynnistänyt talvella vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakentamisen läheisen korttelin 70114 tontille 2. Kahden omistusasuntokohteen rakentaminen samanaikaisesti lähes viereisiin kortteleihin ei vallitsevassa kysyntätilanteessa ole taloudellisesti mahdollista. Tästä syystä Skanska on tiedustellut kaupungilta mahdollisuutta toteuttaa tontti 70116/10 vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina LähiTapiolan kiinteistörahaston omistukseen. Leinelän valmistumisen kannalta on toivottavaa, että kortteli 70116 rakentuu valmiiksi ja että alueen toimijat ryhtyvät seuraavaksi suunnittelemaan Koivukylänväylään rajoittuvan korttelin 70118 rakentamisen aloittamista vuonna 2016. Tontin 70116/10 toteuttaminen vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona ei uhkaa Leinelän toteutumista asuntojen rahoitus- ja hallintamuodoilta monipuolisena asuinalueena.

Myytäväksi esitettävä tontti 70116/10 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin rakennusoikeus on 3340 k-m2 ja sille on suunniteltu rakennettavan 60 asuntoa. Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään Leinelän yhteistoimintasopimuksen mukaan korottamalla ARA:n hyväksymää enimmäishintaa 20 %:lla, jolloin tontin 70116/10 hinnaksi tulee 378 €/k-m2 ja kauppahinnaksi saadaan 1 262 520 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 26

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään myydä Asunto Oy Vantaan Mielikille Koivukylän korttelin 70116 tontti nro 10 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 262 520 euron kauppahinnalla ja seuraavin ehdoin:

1) Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

2) Skanska Talonrakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Mielikin kanssa kauppakirjan ehtojen noudattamisesta siihen asti kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

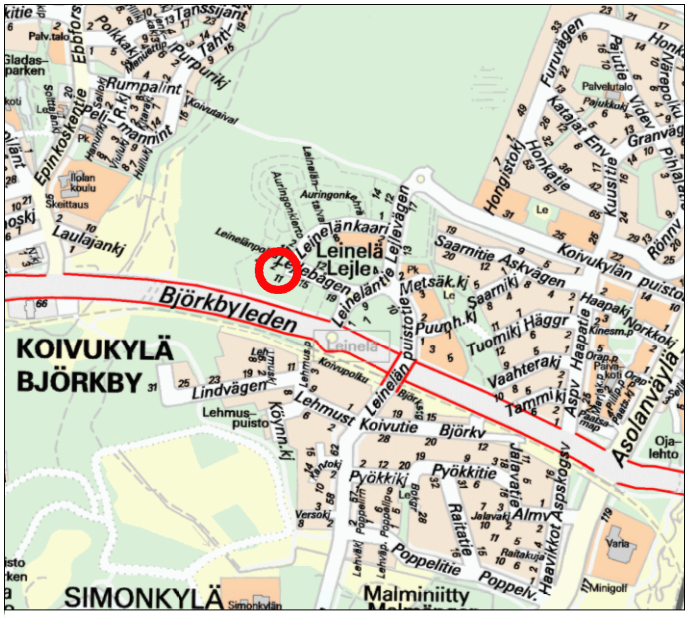
Liite:
- Kartta

Muutoksenhaku: 1

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



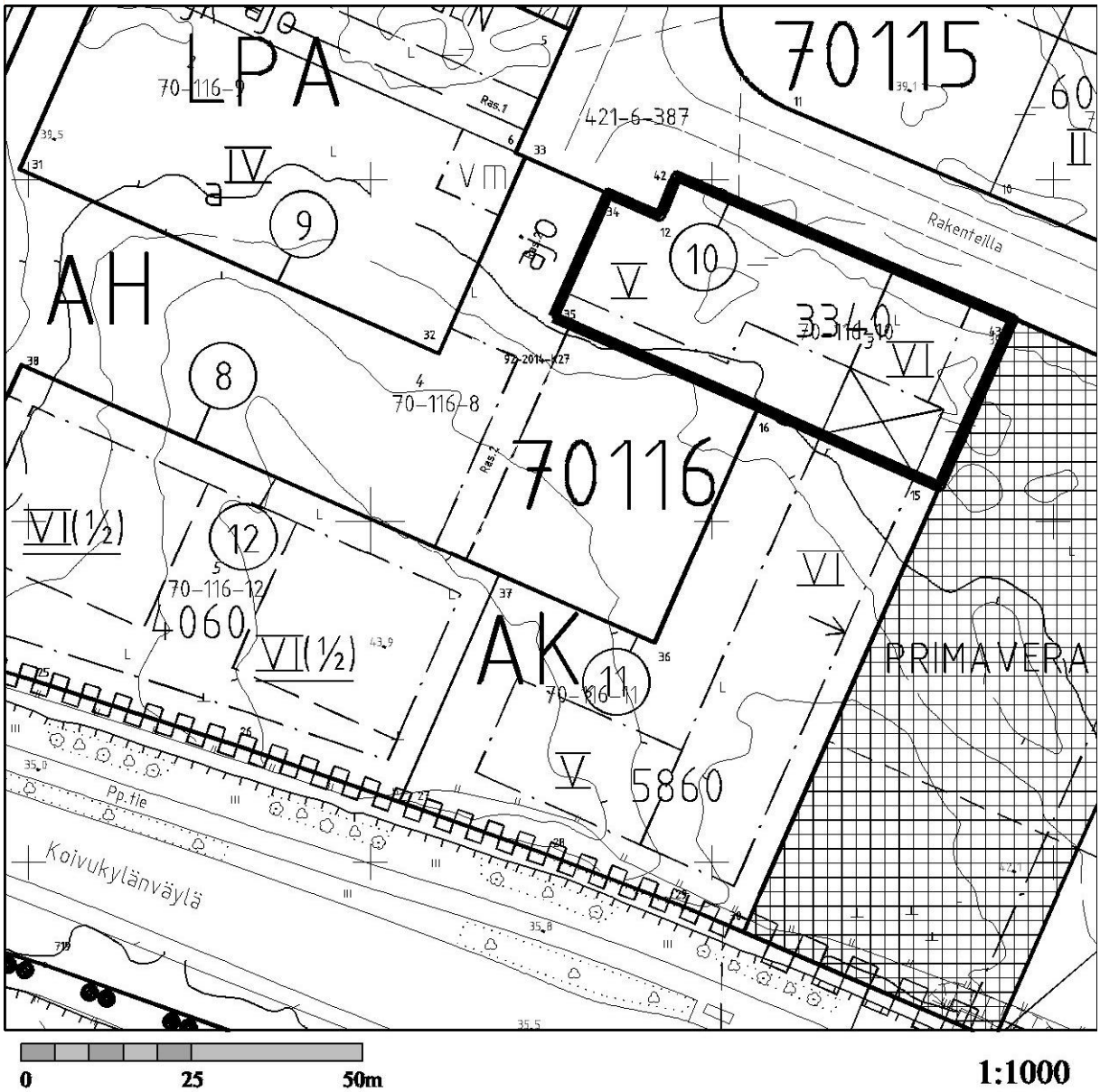
TONTIN MYYNTI /
ASUNTO OY
VANTAAN MIELIKKI

YPA/TH

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70116

Tontti: 10
Pinta-ala 1571 m2
Rakennusoikeus 3340 k-m2



27 § Tontin 23132/9 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2-alueelta / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / LM-H

VD/4523/10.00.02.00/2015

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 23132/11 (aiemmin tontti 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 Lähi-Tapiolan kiinteistörahaston omistukseen. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 13.4.2015 päättänyt myydä korttelin 23132 tontin 6 Suomen Osatontti II ky:lle, jolle Skanska toteuttaa 37 asuntoisen vapaarahoitteisen omistusasuntokohteen Asunto Oy Vantaan Stellan omistukseen

Monipuolisen asunto- ja asukasrakenteen varmistamiseksi Kivistön keskusta-alueelle Skanska on neuvotellut Asuntosäätiön kanssa tontin 23132/9 toteuttamisesta asumisoikeustuotantona. Kivistön keskusta-asuminen 2-aluetta koskevan yhteistoimintasopimuksen kohdassa 12 todetaan, että valtion tukemaan asuntotuotantoon (esim. asumisoikeustuotanto) osoitettavat tontit luovutetaan suoraan niiden toteuttajille. ARA:n sääntöjen mukaan rakentamisesta on järjestettävä urakkakilpailu.

Tontin 23132/9 autopaikat sijoitetaan saman korttelin LPA-tontille 1 toteutettavaan Kiinteistö Oy Vantaan Timanttikujan Pysäköinnin pysäköintilaitokseen, jonka Skanska tulee toteuttamaan. Yhtiön omistus jakaantuu korttelin 23132 asunto/kiinteistöyhtiöiden kesken laitokseen sijoitettavien autopaikkojen suhteessa. Asuntosäätiö ja Skanska neuvottelevat autopaikkojen toteuttamis- ja maksuaikatauluista keskenään.

Myytäväksi esitettävä tontti 23132/9 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 3050 k-m2. Tontille on rakennusluvalla myönnetty 50 k-m2 ylimääräistä rakennusoikeutta vähäisenä ylityksenä, jolloin tontin koko rakennusoikeus on 3100 k-m2. Tästä rakennusoikeuden ylityksestä laskutetaan 10 k-m2 ylittävä osuus. Yhteistoimintasopimuksen mukaan valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit luovutetaan ARA:n ko. paikalla hyväksymään enimmäishintaan 363 €/k-m2, jolloin tontin 23132/9 kauppahinnaksi saadaan 1 121 670 €.

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 18.5.2015 § 27

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään myydä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle Kivistön korttelin 23132 tontti nro 9 asumisoikeustuotantona toteutettavaksi 1 121 670 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.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kartta

Muutoksenhaku: 1

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

TONTIN MYYNTI /
ASUNTOSÄÄTIÖN
ASUMISOIKEUS OY

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23132

Tontti: 9
Pinta-ala 1481 m2
Rakennusoikeus 3050 k-m2



0 25 50m 1:1000

28 § **Tontin 15507/3 varaaminen Myyrmäestä / Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS / LM-H**

VD/4522/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS omistaa Vantaalla yli 1200 opiskelija-asuntoa 18 eri kohteessa. HOAS:in asunnot sijaitsevat Myyrmäessä, Jokiniemessä, Ruskeasannalla, Havukoskella, Asolassa, Kulomäessä ja Metsolassa. Kohteet on rakennettu vuosina 1973 - 1994 painottuen vahvasti 1970- ja 1980-lukuihin. HOAS on ainoa toimija seudulla, joka rakennuttaa ja omistaa ensisijassa opiskelijoille tarkoitettuja asuntoja. Hankkeet on toteutettu valtion tuella ARA-vuokra-asuntoina, joten niiden vuokrataso on myös pystytty pitämään kohtuullisena.

Vantaan asunto-ohjelmassa 2009-2017 todetaan, että opiskelija-asuntoja toteutetaan Tikkurilaan ja Myyrmäkeen ohjelmakauden aikana. **Vantaan elinvoimaohjelma EVO**:n toteuttamissuunnitelman tavoitteeksi 24 on kirjattu asuntoja nuorille ja opiskelijoille ja toimenpiteenä vuosille 2015 - 2016 on ”Tutkitaan mahdollisuudet nuoriso- ja opiskelija-asuntojen lisäämiseksi Myyrmäessä ja Tikkurilassa”.

HOAS on suunnitellut eräiden raskasta peruskorjausta vaativien kohteiden korvaamista opiskelijoiden kannalta paremmalla sijainnilla olevilla asunnoilla. Yrityspalvelut on yhdessä kaupunkisuunnittelun kanssa etsinyt HOAS:in kohteille sopivia rakennuspaikkoja mm. Myyrmäestä, koska Metropolia ammattikorkeakoulun Myyrmäen toimipistettä tullaan laajentamaan. Nykyinen opiskelijamäärä tulee kaksinkertaistumaan noin 3500 opiskelijaksi vuonna 2018. Opiskelijoiden asuminen oppilaitosten läheisyydessä säästää energiaa ja opiskelijoiden aikaa.

Metropoliaa vastapäätä Rajatorpantien ja Raappavuorentien kulmauksessa sijaitseva Piipuiston asemakaavaa esitetään muutettavaksi siten, että alueelle on mahdollista toteuttaa kaksi asuinrakennusta, yhteensä 4000 k-m2. Asemakaavan muutosehdotus nro 002232 on tällä samalla kaupunkisuunnittelulautakunnan listalla. HOAS on osallistunut asemakaavan muutoksen suunnitteluun. Kohteeseen on suunniteltu 53 ”kimppakämppää” (2h+k), jossa voi asua joko kaksi yksittäistä opiskelijaa tai pariskunta. Tämä asuntotyyppi on ollut viime aikoina suosittu opiskelijoiden keskuudessa.

Yrityspalvelut esittää, että Myyrmäen kortteliin 15507 osoitettu asuinrakennusten korttelialue (tuleva tontti 3) varataan HOAS:lle opiskelija-asuntojen toteuttamista varten kilpailuttamatta, koska HOAS on seudulla ainoa toimija, joka tarjoaa opiskelijoille asuntoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 28

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään

a) että kaupunki ei kilpailuta asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002232 osoitettua asuinrakennusten korttelialuetta 15507/3 ja

b) varata asemakaavan muutosehdotuksen nro 002232 mukainen korttelin 15507 tuleva tontti 3 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS:lle valtion tukemina opiskelija-asuntoina toteutettavaksi seuraavin ehdoin:

1) Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
2) Varaus on voimassa yhden vuoden hankkeen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan muutosehdotuksen nro 002232 voimaan tulosta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

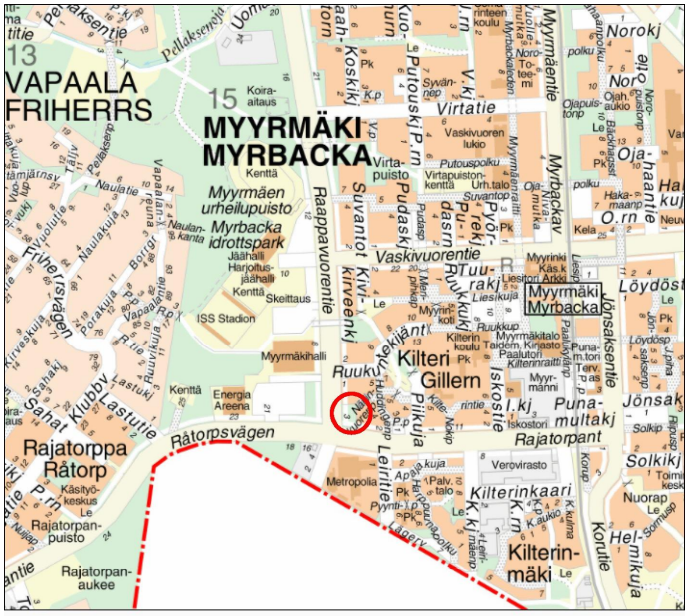
Liite:
- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

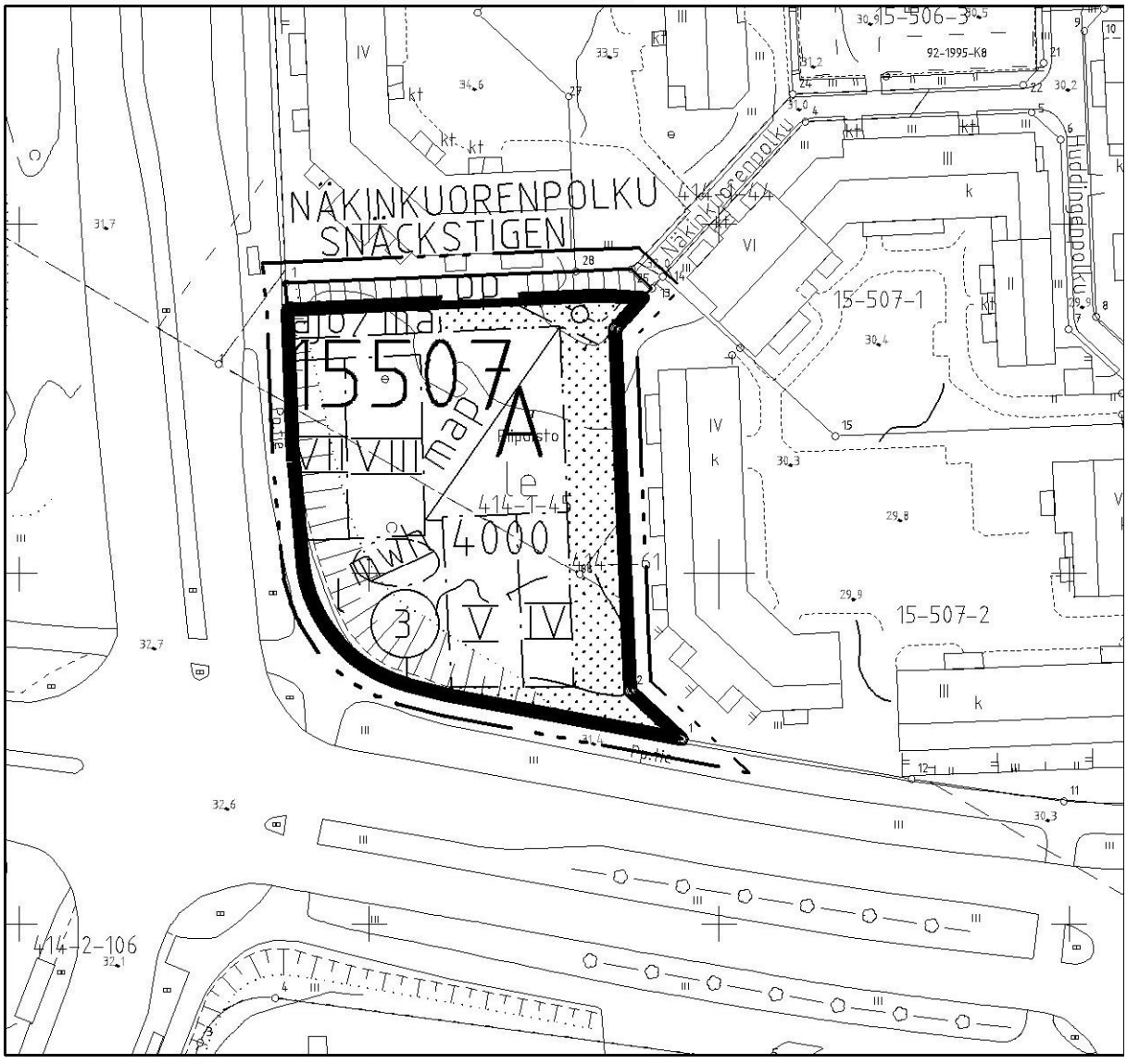
TONTIN VARAAMINEN /
Helsingin seudun
opiskelija-asuntosäätiö HOAS

YPA/TH

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15507

Tuleva tontti: 3
Pinta-ala 2608 m2
Rakennusoikeus 4000 k-m2



0 25 50m 1:1000

29 § **Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Kivistössä / DNA Oy / LM-H**

VD/3965/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AV-P/JHo

DNA Oy hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkaviestintukiasemaa varten noin 60 m^2:n suuruiseen alueeseen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosasta Keimolan kylän määräalasta RN:o 92-406-3-49-M605. Vuokrattava alue on osa asemakaavan mukaista Lipunkantajapuisto -nimistä lähivirkistysaluetta (VL). Vuokratulle alueelle sijoitetaan 36 metriä korkea antrasiitin harmaa putkipylväs (ylhäällä sinkitty vaalean harmaa ristikko-osa) ja antrasiitin harmaa laitesuoja. Pylvääseen tullaan sijoittamaan myös tulevan Lipunkantajankentän kenttävalaisimia.

DNA Oy:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.9.2015 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla, sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Tällä hetkellä Vantaan kaupungin perimä vuosivuokra uusista matkaviestintukiasemapaikoista on 1 100 euroa.

Lisäksi vuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen ottamaan antennipylvääseen myös mahdollisesti muiden osapuolten laitteita, mikäli se voi tapahtua teknisesti ilman, että vuokralaisen lähetystoiminta häiriintyy. Vuokralainen on oikeutettu perimään muilta osapuolilta kohtuullisen korvauksen antennipylvään käytöstä. Jos antennipylvääseen sijoitetaan muiden osapuolten laitteita, pitää siitä ilmoittaa myös kirjallisesti Vantaan kaupungin Yrityspalveluihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 29

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään, että Vantaan kaupunki vuokraa DNA Oy:lle määräalasta RN:o 92-406-3-49-M605 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittaman noin 60 m^2:n suuruisen alueen 1.9.2015 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja sopimukseen otetaan esittelyosassa mainittu ehto vapaiden antennipaikkojen vuokrausvelvollisuudesta sekä muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.12.2015, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, pylvään julkisivu ARK P36, laitesuojan julkisivut ARK 03, sijaintipiirustus ARK 04, havainnekuvat 1/2 ARK 05, havainnekuvat 2/2 ARK 06
- selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 12.3.2015 / DNA Oy
- viheralueyksikön lausunto 27.3.2015 / Satu Nätynki

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 839 24040, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

92–23–64–1

92–23–65–1

92–23–64–2

92–406–3–49

92–406–3–49–M605

7

2

236

Tapparakuja

raja

raja

suunniteltuja puistokäytäviä

oleva avo-oja (n.2m leveä),
asennetaan rumpu Ø500mm

DNA Oy rakentaa huoltotien tukiasemalle
Tapparakujan päädystä.
pituus n. 50 metriä, leveys n. 3m.
huoltotien pinta: esim. sora/murske 0 - 12 mm

37000

5000

5000

n.13500

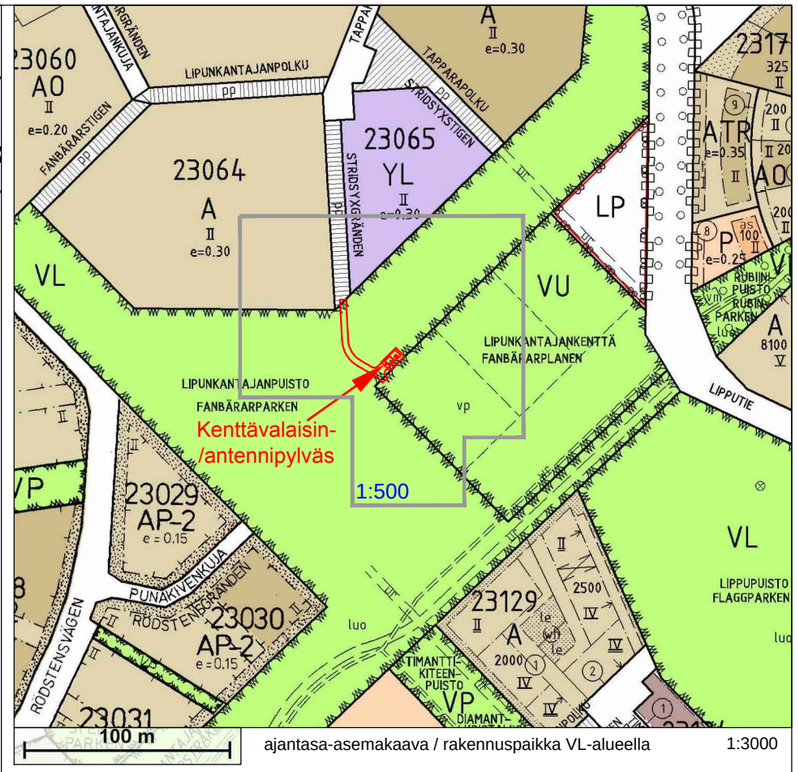
pylvään keskeltä kentän reunaan

pylvään keskeltä
kentän päätyyn

Tieto tällä hetkellä 3/2015.
Kaupunki suunnittelee rakentavansa
Lipunkantajankentän vuoden 2016 - 2017 aikana.
Suunniteltuja puistokäytäviä kentän ympärillä
kaupunki ei rakenna tässä vaiheessa.

LIPUNKANTAJANKENTTÄ
KIVITUHKAPINTAINEN
PELIKENTTÄ 106 X 68 m

53
92–409
8–0



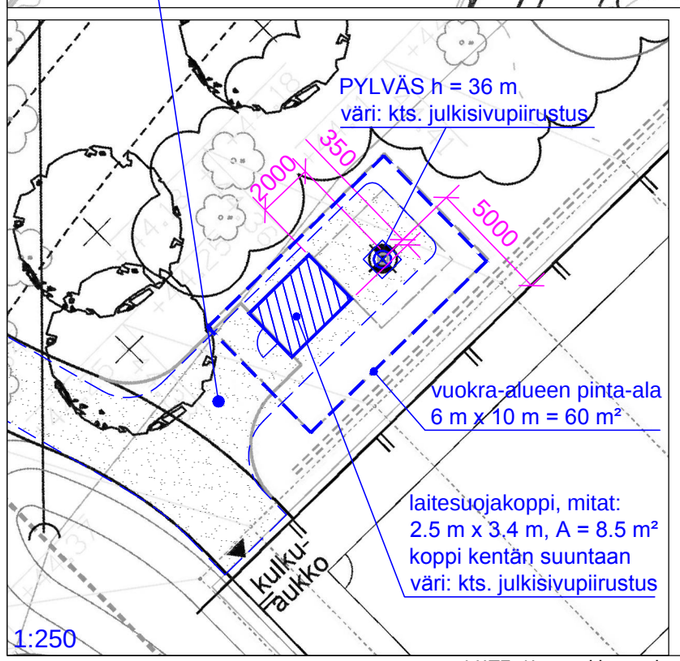
ajantasa-asemakaava / rakennuspaikka VL-alueella 1:3000

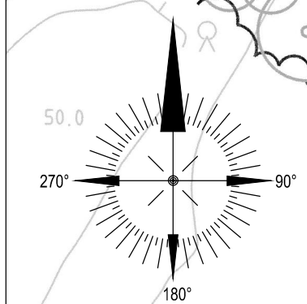
Asemapiirustuksen pohjalla on kaupungin kenttäsuunnittelijalta saatu (18.2.2015) suunnitelmaluonnos kenttävalaisimen-/antennipylvään sijainnista.

Kivistö, Kenttävalaisin- /antennipylväs h = 36 m
(pylvään perustuksen kanssa korkeus on n. 36.2 m)
z = +45.8 m (tuleva rakennettu maanpinnan korkeus merenpinnasta, korkeusjärjestelmä N2000)

	pylvään keskipisteen koordinaatit p	i
ETRS-GK25 / ETRS-GKn	6 689 919	25 491 755
KKJ yhtenäiskoordinaatisto (YKJ)	6 691 977	3 381 423

KUNTA: no 92 Vantaa
KAUP.OSA/KYLÄ: no 406
TILA r:no: 3:49
TILA nimi: Stenbacka I
vuokra-ala = 60 m²





1:500 0 5m 10m 20m

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 23 Kivistö)

Kaup.osa / Kylä: 406	Kortteli/Tila: Stenbacka I	Tontti/RNo: 3:49	Pääsuunnittelija: DNA Oy, RI Jouni Koskenkangas
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE		Pvm.: 24.2.2015	Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS; Juokseva nro: 1
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema Kivistö, Tapparakuja (8) / Lipunkantajanpuisto, 01700 Vantaa			Piirustuksen sisältö: ASEMAPIIRUSTUS, Kenttävalaisin- /antennipylväs, Laitesuoja 8.5m2; Mittakaava: 1:250, 1:500; Piir. koko: A3
SITO		Piirt. AE	
Suunnittelija: Sito Oy, Ari Ervasti		Suunnitteluala: ARK	Numero: 01; Rev.

Riippuen eri pylvästoimittajien mallista:
Ristikko-osien muoto (kolmio tai neliö) ja ristikko-osan (kolmion tai neliön) sivun pituus vaihtelee noin 550 mm - 800 mm välillä.
Putkiosien halkaisija vaihtelee noin 450 - 800 mm välillä.
Pylvästoimittajan rakennesuunnittelija mitoittaa ja suunnittelee pylvään rakenteen tarkemmin rakennepiirustuksessaan.

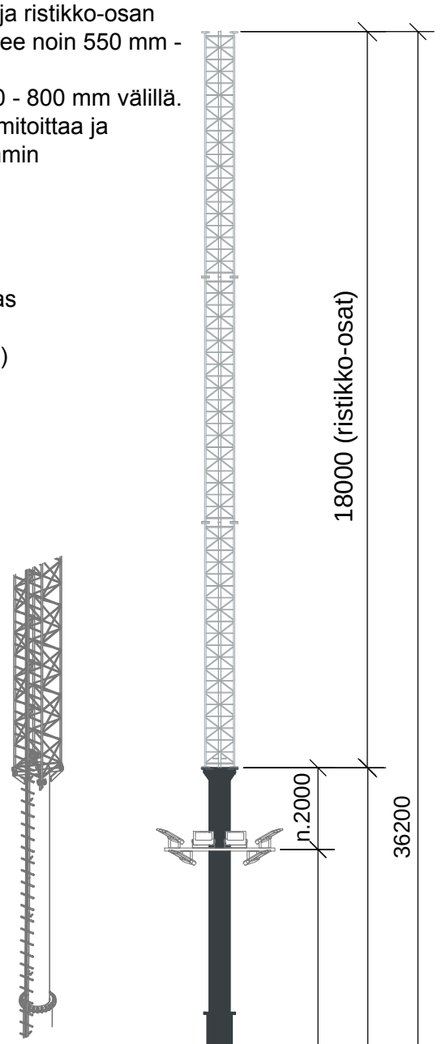
Väri, pylvään ristikko-osat ja kiipeilytikas ristikko-osien kohdalla:
- sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")

Väri, pylvään putkiosat ja kiipeilytikas putkiosien kohdalla:
- RAL 7016 antrasiitti harmaa

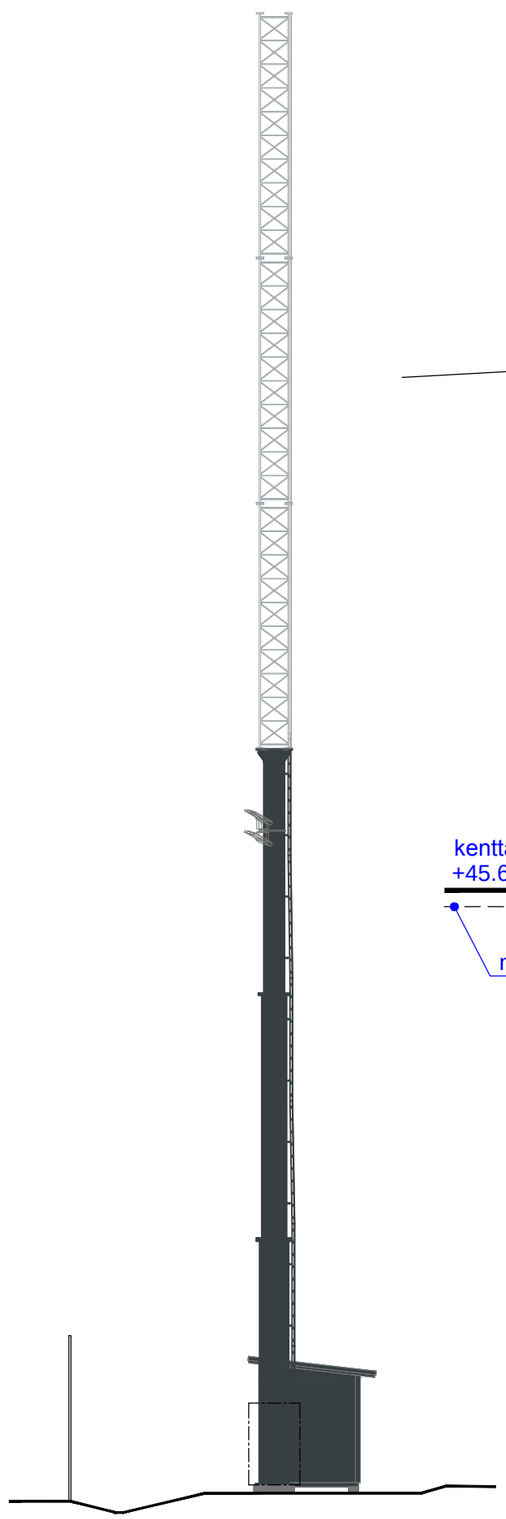
Pylvääseen asennetaan kiipeilytikas.
Kiipeilytikkaaseen tulee kiipeilynesto (pylvästoimittajan suunnitelman mukaan)

Värit, laitesuoja:
- kts. tarkempi väritysuunnitelma laitesuojan omasta piirustuksesta (RAL 7016 antrasiitti harmaa)

Tulostetut värisävyt voivat tulostusteknisistä syistä poiketa hieman oikeasta sävystä.



sivusta

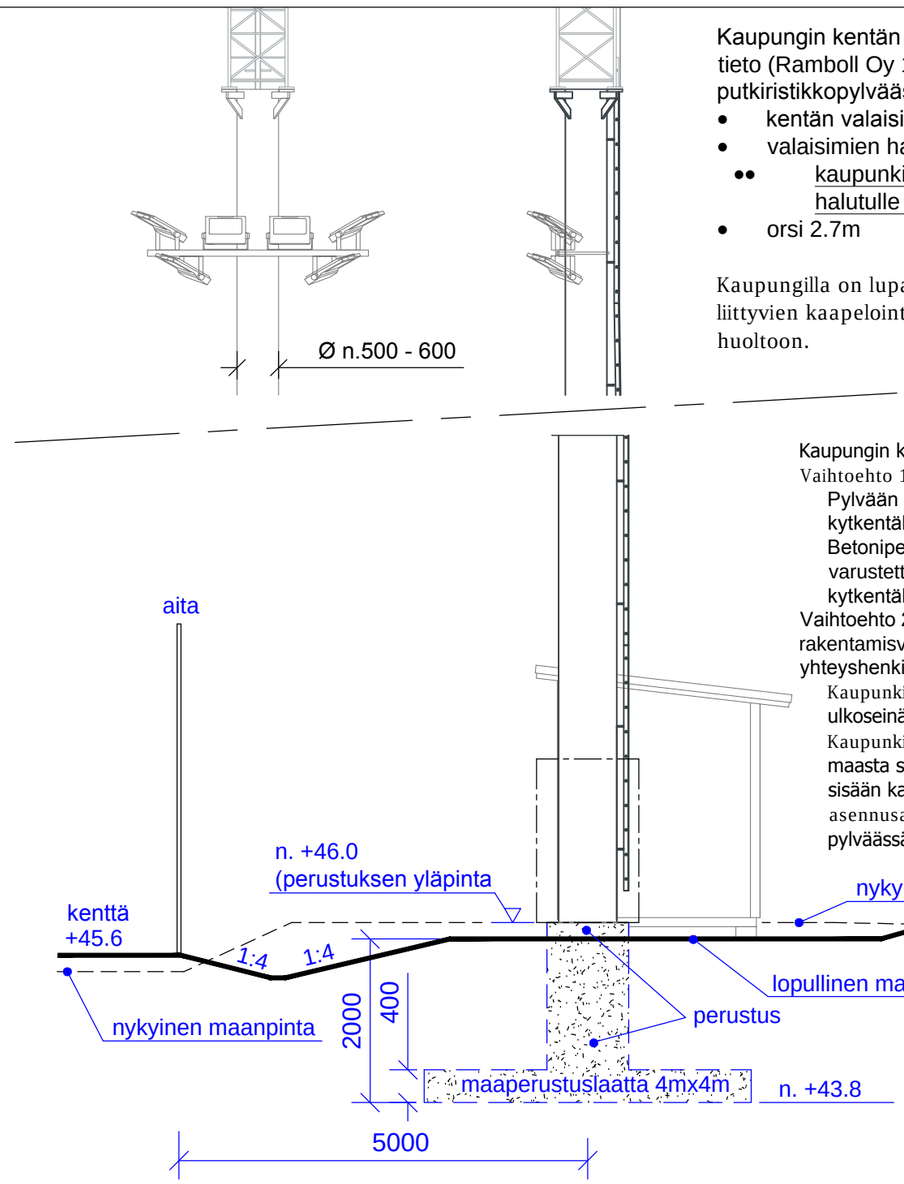


takaa

Kaupungin kentän valaisinsuunnittelijalta saatu tieto (Ramboll Oy 18.2.2015).
putkiristikkopylvääseen tulee:
- kentän valaisimia 6 kpl
- valaisimien haluttu korkeus n.+62.0 (N2000)
  - kaupunki asentaa valaisimet tarkemmin halutulle korkeudelle (putkiosalla)
- orsi 2.7m

Kaupungilla on lupa/oikeus valaisimien ja niihin liittyvien kaapelointien ja laitteiden asentamiseen, huoltoon.

1:75

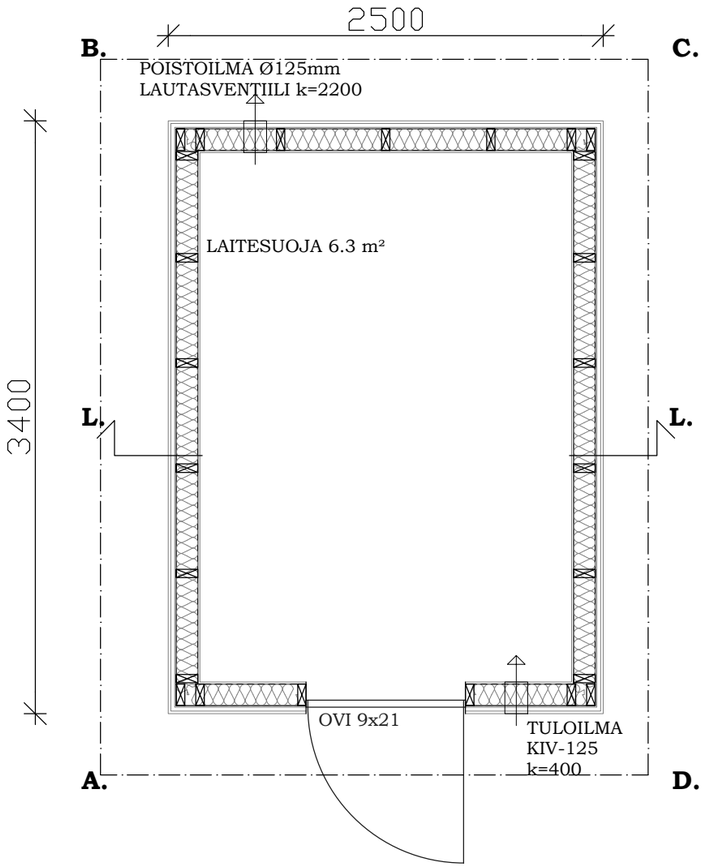


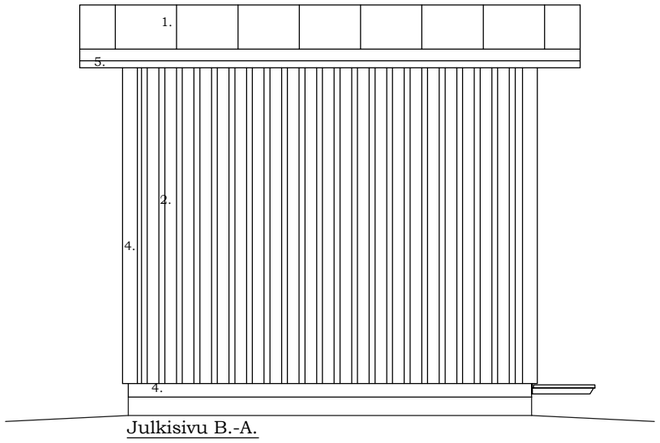
Kaupungin kenttävalaisinkaapelit/kytkennät:
Vaihtoehto 1)
Pylvään alaosaan asennetaan suljettava kytkentäluukku (DNA Oy rakennuttaa)
Betoniperustukseen putki 1 kpl (Ø110 mm) varustettuna vetonarulla kaapelivetoa varten kytkentäluukkuun asti (DNA Oy rakennuttaa).
Vaihtoehto 2), tästä on sovittava erikseen rakentamisvaiheessa kaupungin yhteyshenkilöiden kanssa
Kaupunki asentaa DNA Oy:n kopin ulkoseinään seinäkaapin kytkentöjä varten.
Kaupunki asentaa maakaapelit suoraan maasta seinäkaapille ja kaapelit pylvään sisään kaapelihyllyä pitkin pylvään asennusaukosta (valmis asennusaukko pylväässä n.2.5m korkeudella).

1:75
korkeusjärjestelmä N2000

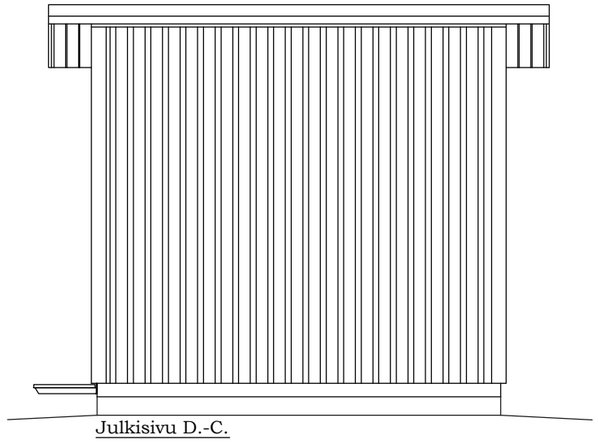
(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 23 Kivistö)

Kaup.osa / Kylä: 406	Kortteli/Tila: Stenbacka I	Tontti/RNo: 3:49	Pääsuunnittelija: DNA Oy, RI Jouni Koskenkangas
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE	Pvm.: 24.2.2015		Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS / Juokseva nro: 2
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema Kivistö, Tapparakuja (8) / Lipunkantajanpuisto, 01700 Vantaa			Piirustuksen sisältö: JULKISIVU, PÄÄMITAT JA VÄRISÄVYT, Kenttävalaisin- /antennipylväs / Mittakaava: 1:75, 1:150 / Piir. koko: A3
SITO / Piirt. AE / Suunnittelija: Sito Oy, Ari Ervasti			Suunnitteluala: ARK / Numero: P36 / Rev.

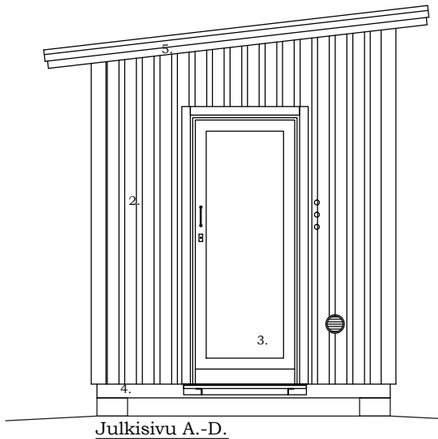




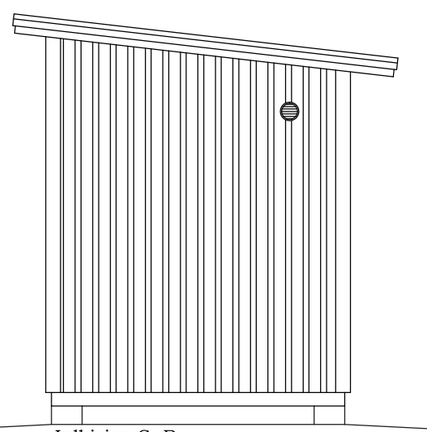
Julkisivu B.-A.



Julkisivu D.-C.

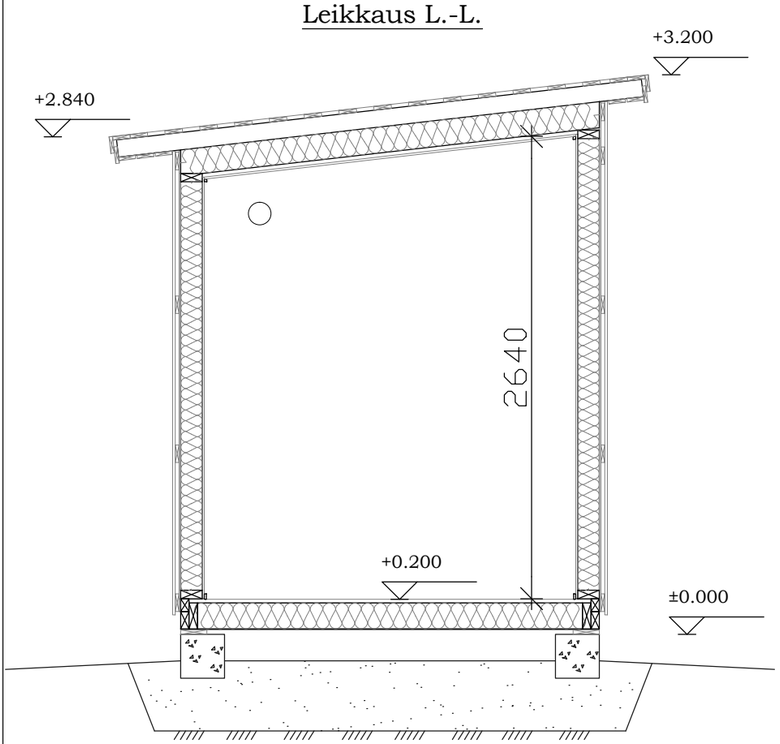


Julkisivu A.-D.



Julkisivu C.-B.

Leikkaus L.-L.



1. KONESAUMATTUPELTI	VÄRI RAL 7016 antrasiitti harmaa
2. SEINÄPELTI T15-115V-1134	VÄRI RAL 7016 antrasiitti harmaa
3. TERÄSOVI	VÄRI RAL 7016 antrasiitti harmaa
4. PELTILISTAT	VÄRI RAL 7016 antrasiitti harmaa
5. RÄYSTÄSLAUDAT	VÄRI RAL 7016 antrasiitti harmaa

ALAPOHJA U-ARVO 0,29 W/m²K

PERUSTUSPALKKI
PAINEKYLLÄSTETTY LAUTA
VANERI
ERISTYS 150mm (RUNKO 48x148 k400)
TERVAPAPERI
LATTIALEVY OSB3 22mm
MUOVIMATTO

YLÄPOHJA U-ARVO 0,26W/m²K

KONESAUMATTUPELTI
RUOTEET
ALUSKATE
TUULETUSRAKO
ERISTYS 150mm + VAARNAPALKKI k900
HÖYRYNSULKU
HARVALAUDOITUS
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

ULKOSEINÄ U-ARVO 0,29 W/m²K

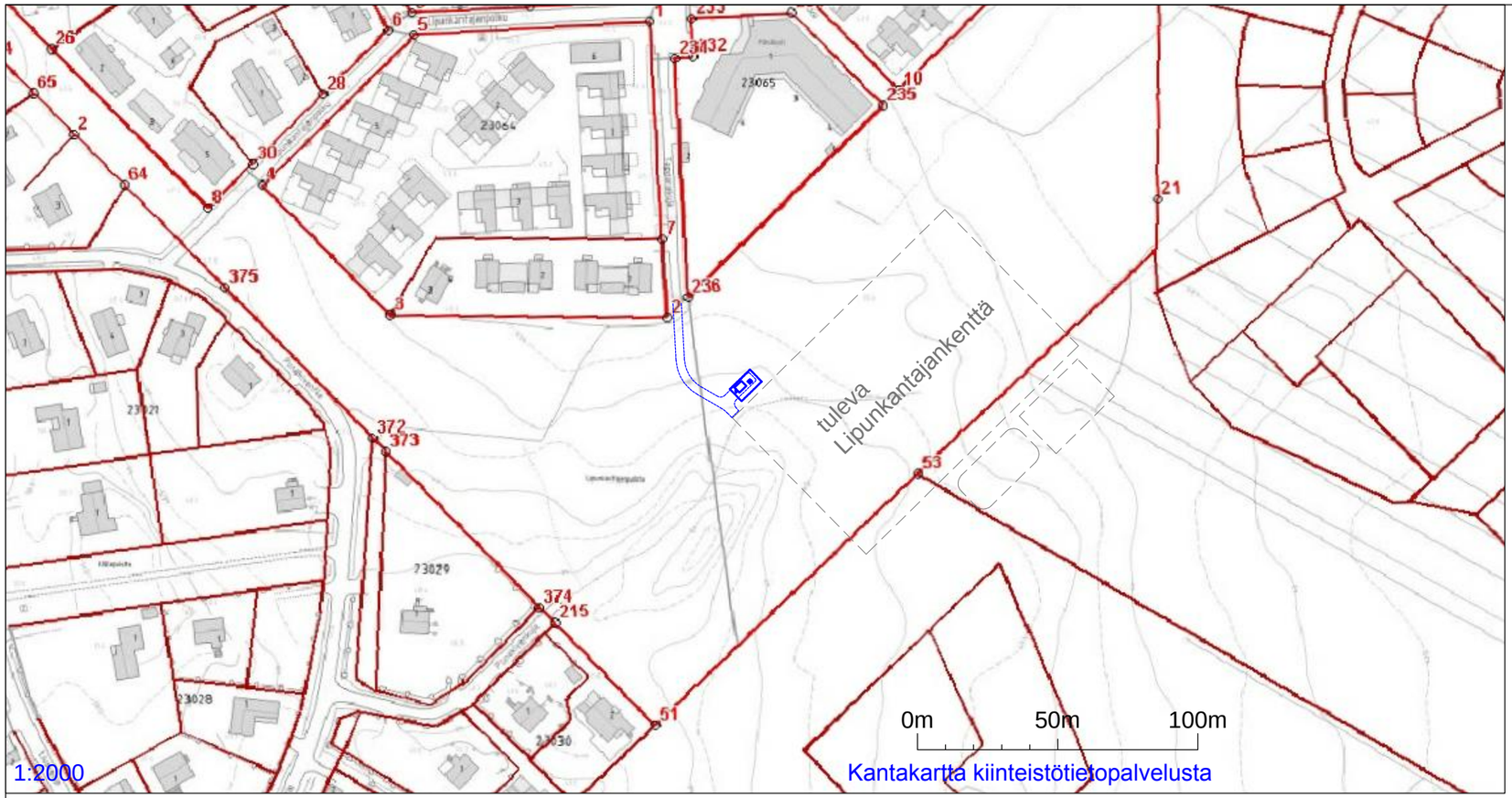
PELTI (RUUKKI T15-115V-1134)
TUULETUSRAKO(NAULAUSRIMA)
TUULENSUOJALEVY
ERISTYS 125mm (RUNKO 48x123 k600)
HÖYRYNSULKU
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

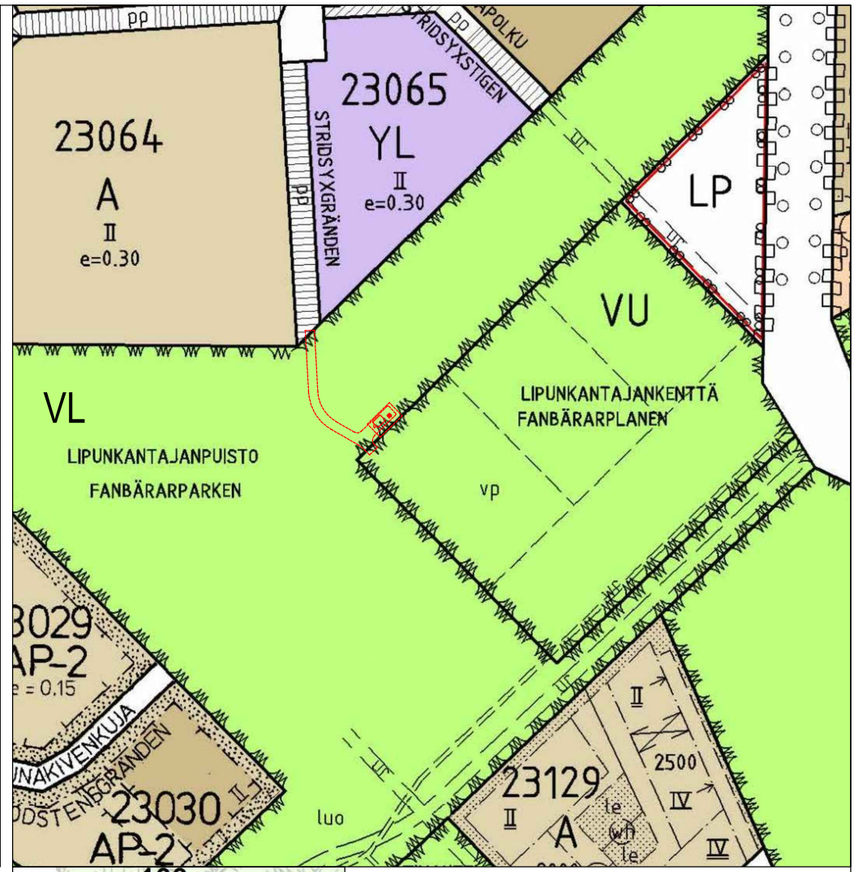
PINTA-ALA 8.5 m²
TILAVUUS 22.6 m³

PALOLUOKKA P3

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 23 Kivistö)

Kaup.osa / Kylä: 406	Kortteli/Tila: Stenbacka I	Tontti/RNo: 3:49	Pääsuunnittelija: DNA Oy, RI Jouni Koskenkangas	
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE		Pvm.: 24.2.2015	Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro: 3
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema Kivistö, Tapparakuja (8) / Lipunkantajanpuisto, 01700 Vantaa			Piirustuksen sisältö: LAITESUOJA, Pohja, leikkaus ja julkisivu, City mini	Mittakaava: 1:50; Piir. koko: A3
		Piirt.: AE	Suunnitteluala: ARK	Numero: 03 / Rev.
Suunnittelija: Esari Oy, RI Jonas Knutar	ESARI Oy, Veikontie 3, 69600 Kaustinen			



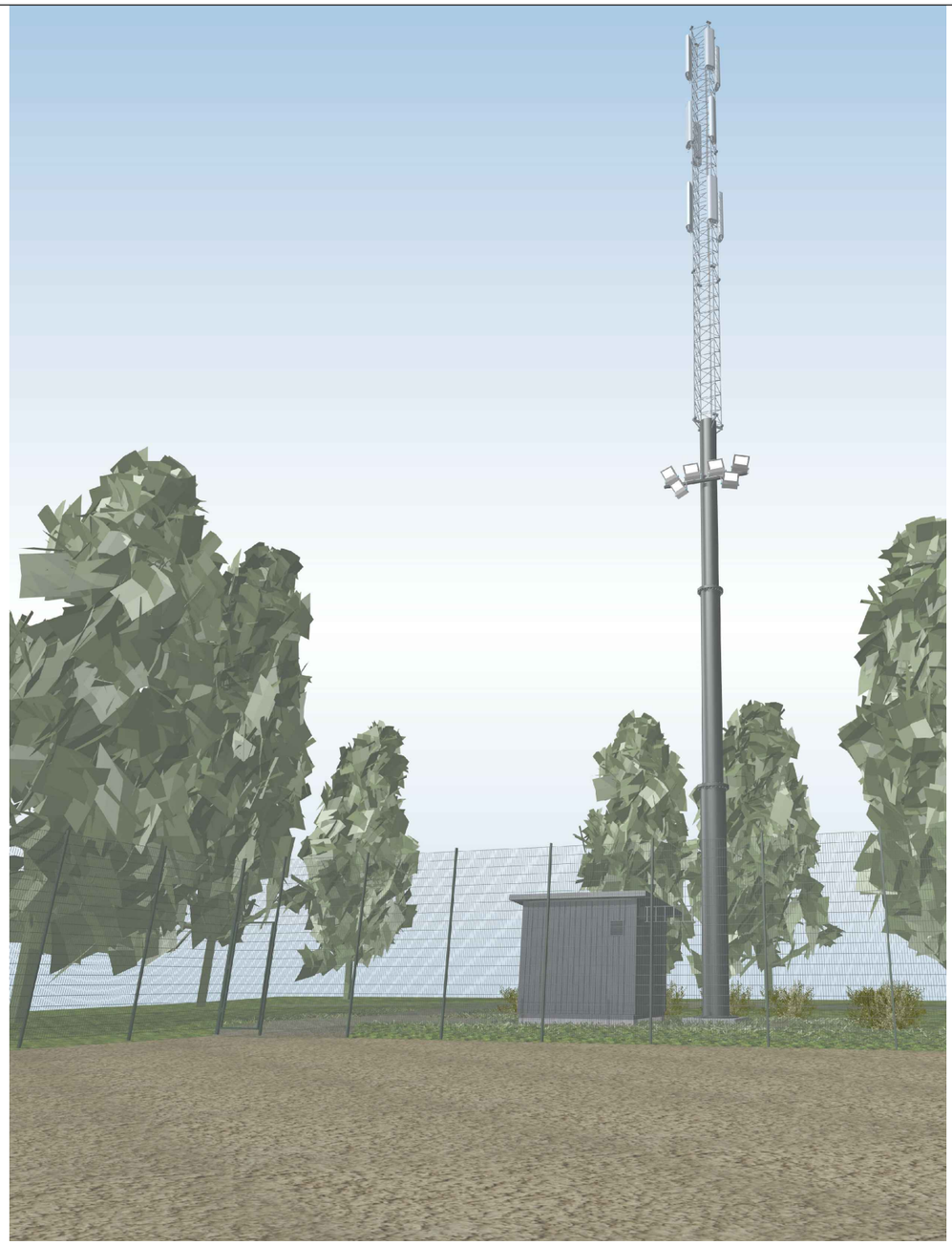




(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 23 Kivistö)

Kaup.osa / Kylä: 406	Kortteli/Tila: Stenbacka I	Tontti/RNo: 3:49	Pääsuunnittelija: DNA Oy, RI Jouni Koskenkangas
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE		Pvm.: 24.2.2015	Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS; Juokseva nro: 4
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema Kivistö, Tapparakuja (8) / Lipunkantajanpuisto, 01700 Vantaa			Piirustuksen sisältö: SIJAINTIPIIRUSTUS, Kantakartta / ilmakuva, Kenttävalaisin- /antennipylväs, Laitesuoja 8.5m2; Mittakaava: 1:2000; Piir. koko: A3
SITO		Piirt.: AE	
Suunnittelija: Sito Oy, Ari Ervasti		Suunnitteluala: ARK	Numero: 04; Rev.





(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 23 Kivistö)

Kaup.osa / Kylä: 406	Kortteli/Tila: Stenbacka I	Tontti/RNo: 3:49	Pääsuunnittelija: DNA Oy, RI Jouni Koskenkangas
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE	Pvm.: 24.2.2015		Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS / Juokseva nro: 5
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema Kivistö, Tapparakuja (8) / Lipunkantajanpuisto, 01700 Vantaa			Piirustuksen sisältö: HAVAINNEKUVAT 1/2, Kenttävalaisin- /antennipylväs, Laitesuoja / Mittakaava: - / Piir. koko: A3
SITO	Piirt. AE		Suunnitteluala: ARK / Numero: 05 / Rev.
Suunnittelija: Sito Oy, Ari Ervasti			



Lipputieltä
Kenttävalaisin- /antennipylväs
etäisyys noin 170 metriä



suurennos



Tapparakujalta
Kenttävalaisin- /antennipylväs
etäisyys noin 130 metriä



suurennos

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 23 Kivistö)

Kaup.osa / Kylä: 406	Kortteli/Tila: Stenbacka I	Tontti/RNo: 3:49	Pääsuunnittelija: DNA Oy, RI Jouni Koskenkangas
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE	Pvm.: 24.2.2015		Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS; Juokseva nro: 6
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema Kivistö, Tapparakuja (8) / Lipunkantajanpuisto, 01700 Vantaa			Piirustuksen sisältö: HAVAINNEKUVAT 2/2, Kenttävalaisin- /antennipylväs, Laitesuoja; Mittakaava: -; Piir. koko: A3
SITO	Piirt. AE		Suunnitteluala: ARK; Numero: 06; Rev.
Suunnittelija: Sito Oy, Ari Ervasti			

Helsinki 12.3.2015
tunnus: ”DNA/Kivistö”

Vantaan kaupunki
Yrityspalvelut, maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
Kielotie 28
01300 Vantaa

VIITE: Uusimmassa 5.2.1999 annetussa ja 1.1.2000 voimaan astuneessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälässä 64 § määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävät selvitykset.

1 Yleistä matkapuhelinverkoista

Tukiasemapaikkojen rakentamistarvetta pyritään suunnittelemaan ja ennustamaan vuosiksi eteenpäin. Suunnitelmat perustuvat nykyisen ja lähitulevaisuuden teknologioiden asettamiin vaatimuksiin.

Nykyinen maanlaajuinen matkapuhelinverkko tunnetaan GSM-verkkona, Teleoperaattorit rakentavat parhaillaan sen rinnalle seuraavien sukupolvien matkapuhelinverkkoja, ns. 3G-verkkoa (UMTS) ja 4G-verkkoa (LTE). 3G- ja 4G-verkkotekniikat mahdollistavat etenkin suurta datakapasiteettia vaativat langattomat telepalvelut (internet, sähköposti, video- ja mobiilipalvelut). Näistä on myös tulossa maanlaajuinen verkko ja se tulee korvaamaan myöhemmin purkautuvan GSM-verkon.

Uutta 3G- ja 4G-verkkoa laajennetaan pääasiassa olemassa olevien tukiasemapaikkojen kautta. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät, -nopeudet ja käytettävä teknologia edellyttävät kuitenkin näiden lisäksi myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa myös pitkälti sekä asukasmäärään että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä.

Uusien tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden. Onkin hyvin tavallista, että matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle osaksi muuta infrastruktuuria. Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaatkin ovat. 3G- ja 4G-tukiasemien signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa, joten tukiasemat rakennetaan lähelle asiakkaita.

Matkaviestinverkko koostuu kolmen tyyppisistä tukiasemista, eli makro-, mikro- ja pikosoluista. Makrosolutukiasemien kantama on muutamasta kilometristä 20 kilometriin. Mikrosolutukiasemat hoitavat liikennettä muutamien satojen metrien säteellä, eli esimerkiksi yhdellä kadulla tai aukiolla. Pikosolutukiasemia käytetään esimerkiksi yksittäisten kokoustilojen tai paikallisten katvealueiden kapasiteetin kasvattamiseen.

Tässä suunnitellussa tukiasemassa on kyseessä mikrosolutukiasema, joka tulee palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä.

2 Maston ja antennipylväiden vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Masto rakennetaan aina siihen sijoitettavien antennien kiinnitysalustaksi eli sen korkeuden ja järeyden määräävät radio- ja teletekniset vaatimukset.

Minimivaatimus antennikorkeuksille on niiden sijoittuminen puuston yläpuolelle ja maaseutukohteissa yleensä 60 – 90 m:n korkeudelle maanpinnasta. Näin ollen masto erottuu aina korkeutensa vuoksi ympäristöstään. Rakennetyypin oikealla valinnalla ja sen oikealla sijoittelulla voidaan ympäristövaikutuksia vähentää. Tässä tapauksessa antennien kiinnitysalustaksi on valittu varsinaisia perinteisiä mastoja huomattavasti matalampi,

Yritystiedot
DNA Oy
PL 10
01044 DNA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0592509-6

Käynti- ja postiosoite
DNA Oy
käynti: Läkkisepäntie 21, 00620 Helsinki
posti: PL 10, 01044 DNA

Yhteystiedot
Vaihde 044 0440
e-mail: etunimi.sukunimi@dna.fi
www.dna.fi

yksinkertaisempi ja ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova antennipylväs. Antennipylvään korkeus on 36 metriä. Antennipylvääseen tulee rakennettavan Lipunkantajankentän valaisimia. Pylväs toimii yhteiskäyttöpylväänä, kenttävalaisin-/antennipylväänä.

DNA Oy on ollut tästä hankkeesta yhteydessä Vantaan kaupungin viheralueyksikköön. Viheralueyksikkö antoi myönteisen lausunnon tukiaseman sijoituksesta.

DNA Oy rakentaa huoltotien Tapparakujan päädystä tukiasemalle. Huoltotien pituus on noin 50 metriä ja leveys 3 metriä. Huoltotien reitti seuraa kaupungin suunnittelemien puistokäytävien reittejä. Tukiaseman kohdalta poistetaan yksittäisiä puita. Huoltotien reitiltä poistuu puustoa saman verran kuin tulevien suunniteltujen puistokäytävien vuoksi poistuu. Tällä hetkellä kaupungille ei ole tiedossa puistokäytävien rakentamisaikataulu.

Kenttävalaisin-/antennipylvään lähimmät asuinnaapurit sijaitsevat luoteen suunnassa, joiden kiinteistön rajaan tulee matkaa 37 metriä ja lähimpiin asuinrakennuksiin noin 47 metriä. Pohjoisen ilmansuunnan rakennukseen tulee matkaa noin 85 metriä. Muihin ilmansuunnan asuinrakennuksiin tulee matkaa yli 110 metriä.

Kenttävalaisin-/antennipylvään ympärillä (etelän, lännen ja pohjoisen suunnissa) on olevaa lehti- ja havupuustoa, jotka estävät pylvään alimman osan näkymisen ympärillä oleviin asutuksiin merkittävästi. Kenttävalaisin-/antennipylväs ei häiritse ympärillä olevaa asutusta.

Pylvään yläosa tulisi näkymään kauemmaksi ympäristöön jonkin verran, mutta lentoeste-merkintöjen ja valojen sijaan harmaa pylvään yläosa (väri vaalea harmaa ”sinkitty”) soveltuu hyvin taustaansa horisonttia vasten. Muutoin pylvään alimmat osat (putki-osat) tulevat olemaan väritykseltään tummia, jolloin pylvään alaosa sulautuu olevaan puustoon. Ilmailulaitos ei määrää antennipylväälle lentoestemerkintöjä. Rakennettava antennipylvästyyppi on ohutrakenteinen, joten se sulautuu varsin huomaamattomasti ympäristöönsä.

Antennipylväät eivät aiheuta melua juuri enempää kuin esim. valaisintolpat, joita on kaikkialla. Tukiasema ei aiheuta häiriöitä radio- ja tv-lähetyksiin, vaikka se käyttääkin tiedonvälitykseen radioaaltoja, kuten radio- ja tv-lähetykset. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Antennipylväät suunnitellaan Eurocode-standardien mukaisesti. Putoavien jäiden varalle mastoille määritetään jäävaara-alue, joka ilmoitetaan etäisyytenä mastosta. Maston jäävaara-alue määritetään standardien ISO 12494 ja SFS-EN 1993-3-1 ja Suomen kansallisen liitteen (NA) mukaisesti. Mastolle määritetään jääluokka, jonka perusteella lasketaan jäävaara-alueen etäisyys mastosta. Tässä tapauksessa kohde kuuluu sijaintinsa ja korkeutensa perusteella alimpiin jäävaaraluokkiin ja pylväs ei aiheuta jäävaaran kannalta rajoituksia ympäristön käyttöön. Huomion arvoista on myös, että pääosin sileä pylväs kerää vähemmän jäätä ja lunta kuin puusto.

DNA Oy **noudattaa** tukiasemarakentamisessaan **maamme lakeja ja muita määräyksiä**, jotka koskevat tätä toimintaa. Niihin kuuluu myös tukiasemien **sähkömagneettista säteilyä säätelevät määräykset ja lait. Niiden valvontaa hoitaa sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalaan kuuluva asiantuntijaviranomainen Säteilyturvakeskus, STUK**. DNA Oy:n verkkosuunnittelijat ovat saaneet selkeän ohjeistuksen antennien asennusta, tukiasemapaikan valintaa, käytettyjä tehoja, antennivahvistuksia ja muita tähän vaikuttavia tekijöitä koskien. DNA Oy:n asennushenkilöstö on koulutettu tekemään asennukset niin, että tukiasemien antenneja ei asenneta tavalla, joka voisi aiheuttaa vaaratekijän työntekijöille itselleen tai tukiaseman lähistöllä asuville ihmisille. Käytettävistä tehoista johtuen alue, jolla säädösten mukaiset raja-arvot ylittyvät on noin 2 metriä antennista (pääkeilan suunnassa). Sivukeiloissa (myös alaspäin) ja takana varoalue on noin 0,5 m. Ylhäälle antennipylvääseen asennuksesta johtuen jokapäiväisessä elämässä ei ole mahdollista, että lähistön asukkaat joutuisivat tälle

Yritystiedot
DNA Oy
PL 10
01044 DNA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0592509-6

Käynti- ja postiosoite
DNA Oy
käynti: Läkkisepäntie 21, 00620 Helsinki
posti: PL 10, 01044 DNA

Yhteystiedot
Vaihde 044 0440
e-mail: etunimi.sukunimi@dna.fi
www.dna.fi

varoalueelle. Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käyttämistämme tukiasemista.

Yhteenvetona voidaan todeta, että matkaviestitukiasemat anteineen eivät ole määräysten mukaisesti toteutettuina vaaraksi ihmisille.

STUK on julkaissut seuraavat em. asioita laajemmin käsittelevät julkaisut, jotka ovat luettavissa STUK:n kotisivuilta (www.stuk.fi):

- Matkapuhelimet ja tukiasemat (03/2003)
- Radioaallot ympäristössämme (01/2009)
- Ionisoimaton_säteily ja ihminen (12/2002)
- Väestön altistuminen matkapuhelintukiasemien radiotaajuisille kentille Suomessa (08/2014)

Muita lähinaapureille antennipylväästä aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkoneet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1-2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.

Mielestämme antennipylvään rakentaminen ei ole ristiriidassa alueen ympäristön, luonnon, naapureiden ja alueen muun kehittämisen kanssa. Korostamme lisäksi, että lähtökohtana tukiaseman rakentamiselle on parempien ja laadukkaampien matkaviestinpalveluiden tarjoaminen alueen asukkaille, palveluille, yrittäjille, työntekijöille sekä alueen liikenneväylillä liikkujille.

3 Selvitys tukiasemapaikkahankkeen tarpeellisuudesta ja sijainnista

DNA Oy on ollut suunnitteluvaiheessa yhteydessä viheralueyksikköön ja heidän kauttaan Lipunkantajankentän suunnittelijoihin. Yhteistyössä heidän kanssaan on katsottu mahdollisuus, että pylväs toimii yhtenä kentän valaisinpylväänä.

Suunniteltu 3G- ja 4G-matkaviestintukiasema poistaa matkapuhelinkuluvuuden katveita ja lisää erityisesti datakapasiteettia alueella. Tukiasema tulee palvelemaan mm. liikkuvan laajakaistan asiakkaitamme. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Tämän vuoksi tukiasemia täytyy rakentaa suhteellisen taajaan kaupunkialueilla, missä on paljon ihmisiä. Suunnitelmia tehtäessä kartoitettiin mahdollisuutta saada alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävä palvelu jo olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Etäisyys lähimmistä olemassa olevasta tukiasemapaikasta halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin suuri, että korvaavaa vaihtoehtoa ei ollut tarjolla. Alueella ei myöskään ole jo olemassa olevia soveltuvia rakenteita tukiasemalaitteiden asennusta varten.

Katsomme että uuden antennipylvään rakentaminen tässä suhteessa on perusteltua.

Antennipylväs tulee palvelemaan myös muita teleoperaattoreita.

4 Lähimmät suunnitellut muut mastot

Selvityksen liitteenä on kartta, jossa näkyy ympärillä olevat muut pylväät/mastot ja etäisyydet niihin.

Tämän hankkeen aikana ei tiedossamme ole muita lähialueelle tarvittavia mastohankkeita.

Kunnioittaen

DNA Oy

Jouni Koskenkangas

Yritystiedot
DNA Oy
PL 10
01044 DNA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0592509-6

Käynti- ja postiosoite
DNA Oy
käynti: Läkkisepäntie 21, 00620 Helsinki
posti: PL 10, 01044 DNA

Yhteystiedot
Vaihde 044 0440
e-mail: etunimi.sukunimi@dna.fi
www.dna.fi

VANTAAN KAUPUNKI
MAANKÄYTÖN, YMPÄRISTÖN JA RAKENTAMISEN TOIMIALA
Viheralueyksikkö 27.03.15

DNA Oy
Jouni Koskelainen
PL 10
01044 DNA

Viite: Lausuntopyyntö Kivistössä olevalle Lipunkantajanpuisto -nimiselle VL-alueelle (kiinteistö 92-406-3-49-M605) ja kiinteistö (92-406-3-49/ Stenbacka I) sijoitettavasta matkapuhelinpylväästä ja laitesuojakopista

18.3.2015 DNA Oy:n toimeksiannosta Sito Oy, Tele, Ari Ervasti

VIHERALUEYKSIKÖN LAUSUNTO MATKAPUHELINPYLVÄÄN JA LAITESUOJAKOPIN SIJOITTAMISESTA LIPUNKANTAJANPUISTO– NIMISELLE VL-ALUEELLE 92-406-3-49-M605 JA 92-406-3-49

Vantaan kaupungin Viheralueyksikkö puoltaa matkapuhelinpylvään 36.2m ja laitesuojakopin 2.5x3.4x3.2sijoittamista ja huoltoyhteyden rakentamista Lipunkantajanpuisto- nimiselle VL- alueelle, (kiinteistö 92-406-3-49-M605) ja kiinteistö (92-406-3-49/ Stenbacka I) asemapiirustuksen 01 (24.2.2015) ja pääpiirustuksen P36 (24.2.2015) sekä pääpiirustuksen 03 (24.2.2015) ja pääpiirustuksen 04 (24.2.2015) ja pääpiirustuksen 05 (24.2.2015) ja pääpiirustuksen 06 (24.2015) mukaisesti.

Rakentamisessa tulee huomioida seuraavaa:
- Kiinteistö 92-406-3-49 ei ole Vantaan kaupungin omistuksessa.
Kiinteistöstä on tehty vaihtosopimus Vantaan kaupungin ja kiinteistön nykyisen maanomistajan kanssa. Sopimus on hyväksytty Kaupunginhallituksessa 16.9.2002 §45 (diaarinumero KA 3906/02). Vaihtosopimuksen mukaisesti omistaja on antanut kaupungille vastiikkettoman oikeuden rakentaa Lipunkantajanpuistoon yleisiä kevyenliikenteen reittejä.
- Viheralue ja urheilualue on suunniteltu ja pinnan korkeudet on määritelty.
- Viheralue on rakentamisohjelmassa 2015-2017.
- Alueen korot, kuivatusjärjestelyt, istutukset, valaistus ja muut suunnittelun ratkaisut tulee yhteen sovittaa puistosuunnitelmien kanssa. Puistosuunnitelmat tulee hankkia suunnitelmien lähtökohdaksi. Piirustukset tulee pyytää Kuntatekniikan keskuksen asiakaspalvelusta
- Viheralueelle ei ole sallittua tehdä minkäänlaisia muita toimenpiteitä, esim. korkotason muutoksia, hulevesien johtamista, luiskauksia tai läjityksiä. Viheralueen maapohjaa tai rakenteita ei saa vaurioittaa. Kasvillisuuden tai niiden juuriston ja latvuston vaurioittaminen on kielletty.
- Pintavesien johtuminen VL-alueella ei saa estyä rakennustöiden takia.
- Tukiaseman korkeustason tulee noudattaa mahdollisimman tarkasti suunnitelmassa esitettyä maanpinnan tasoa.
- Ennen töiden aloittamista on asemakaavan mukaisella viheralueella pidettävä rakennuttajan toimesta aloituskatselmus Viheralueyksikön edustajan kanssa. Paikalla olevasta henkilöstä ja jatkokatselmuksista tulee sopia Viheralueyksikön työpäällikön Bo Backmanin kanssa puh: 8392 2665 tai 0400459064. Sähköposti bo.backman@vantaa.fi.
- Viheralueella, olevat säilytettävät puut, pensaat ja muu kasvillisuus suojataan ennen työn aloittamista niin, että niiden maanpäälliset ja maanalaiset osat eivät

vahingoitu. Kasvillisuuden suojaustapa valitaan kasvillisuuden suojausluokan mukaisesti.

- VL- alueen puita saa kaataa vain tulevan matkaviestintukiaseman eli maston ja laitesuojan ja niiden vaatiman tilan (60 m2) alueelta ja huoltotien kohdalta. Muuta puustoa tai kasvillisuutta ei saa poistaa.
- Alueelle rakennettava 50jm pituinen ja 3m leveä huoltotie tulee tehdä Viheralueyksikön edellyttämillä rakennekerroksilla. Tapparakujan päähän tulee tehdä 3m pituinen asfalttilippa.
- Kaivutöitä tai maaleikkauksia ei saa tehdä 1,5m lähempänä säilytettävien puiden latvuksien ulkoreunaa.
- Viheraluetta ei saa käyttää työmaa- ja varastoalueena ja työmaa tulee aidata. Rakennustöistä ei saa aiheutua vaaraa tai haittaa viheralueen käyttäjille.
- Viheralueelle mahdollisesti levinneet rakennusjätteet ja roskat tulee poistaa.
- Rakentamisen jäljet maastossa viimeistellään alkuperäiseen tilaan, koko töiden vaurioittamalta alalta. Niillä alueilla, joilla kasvillisuutta on poistettu ja kenttäkerrosta on jouduttu rikkomaan, siistitään kaivun jäljet maaston muodot huomioiden. Alue maisemoidaan kuorikatteella.
- Laitesuojan on oltava suunnitelmaesityksen esimerkin kaltainen eli pulpettikattoinen, ja peltiverhoilu, väri RAL 7016.
- Mikäli tuleva laitesuoja poikkeaa ulkonäöltään mainitusta esimerkistä, tulee erilaisen laitesuojan julkisivukuvat hyväksyttää viheralueyksikön maisema-arkkitehdilla Hanna Keskisellä ennen laitesuojan rakentamista.
- Laitesuoja suositellaan käsiteltävän graffitinpoistoaineella. Laitesuojan ylläpito, myös graffitien poisto, kuuluu DNA Oy:lle.
- Mahdollisissa perusparannuksissa ja huoltotöissä noudatetaan edellä kuvattua viimeistelyohjetta ja viimeistelyn kustannuksista vastaa DNA Oy
- Hakijan on pyydettävä Vantaan kaupungin mittausosastoa kartoittamaan rakenteet.
- Rakenteet jäävät hakijan omistukseen, hoitoon ja kunnossapitoon.

Vantaalla 27.3.2015

Satu Nätynki
viheraluesuunnittelija, Länsi-
Vantaa Vantaan kaupunki
Maankäytön ja ympäristön toimiala, kuntatekniikan keskus
Viheralueyksikkö tel.
0400- 839762
e-mail: satu.natynki@vantaa.fi

Tiedoksi: Jorma Hopponen (Yrityspalvelut), Bo Backman työpäällikkö

30 § **Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Ruskeasannassa / TeliaSonera Finland Oyj / LM-H**

VD/3824/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AV-P/JHo

Vantaan kaupungin ja Unibase Oy:n (sittemmin sopimus siirtynyt TeliaSonera Finland Oyj:lle) välillä on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan 29.3.2006 § 20 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle matkapuhelintukiasemamaston sijoittamista varten noin 300 m^2:n suuruisen alueen Vantaan kaupungin Ruskeasannan kaupunginosan Tikkurilan kylän kiinteistöstä RN:o 92-421-1-1311 ajalle 1.5.2005 - 30.4.2015. Viimeiseltä vuosivuokrajaksolta vuokraa on peritty 1 314,33 euroa.

Vuokratulle alueelle on sijoitettu 37 metriä korkea tukiasemamasto ja laitetila.
Vuokrattava alue on osoitettu yleiskaavassa pientaloalueeksi (A3).

TeliaSonera Finland Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten takautuvasti 1.5.2015 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 314,33 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 18.5.2015 § 30

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään, että Vantaan kaupunki vuokraa TeliaSonera Finland Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-421-1-1311 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittaman noin 300 m^2:n suuruisen alueen takautuvasti 1.5.2015 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 314,33 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja sopimukseen otetaan esittelyosassa mainittu ehto vapaiden antennipaikkojen vuokrausvelvollisuudesta sekä muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 30.9.2015, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

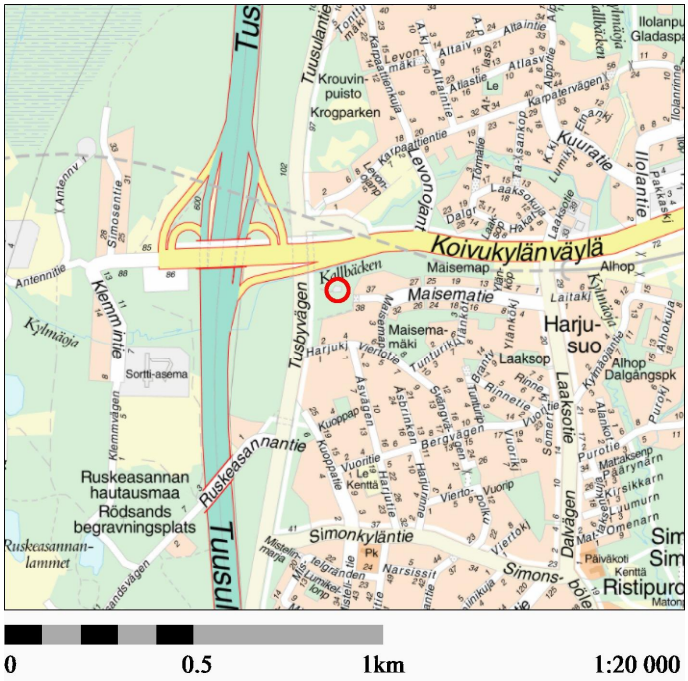
Liite:
- kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 839 24040, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



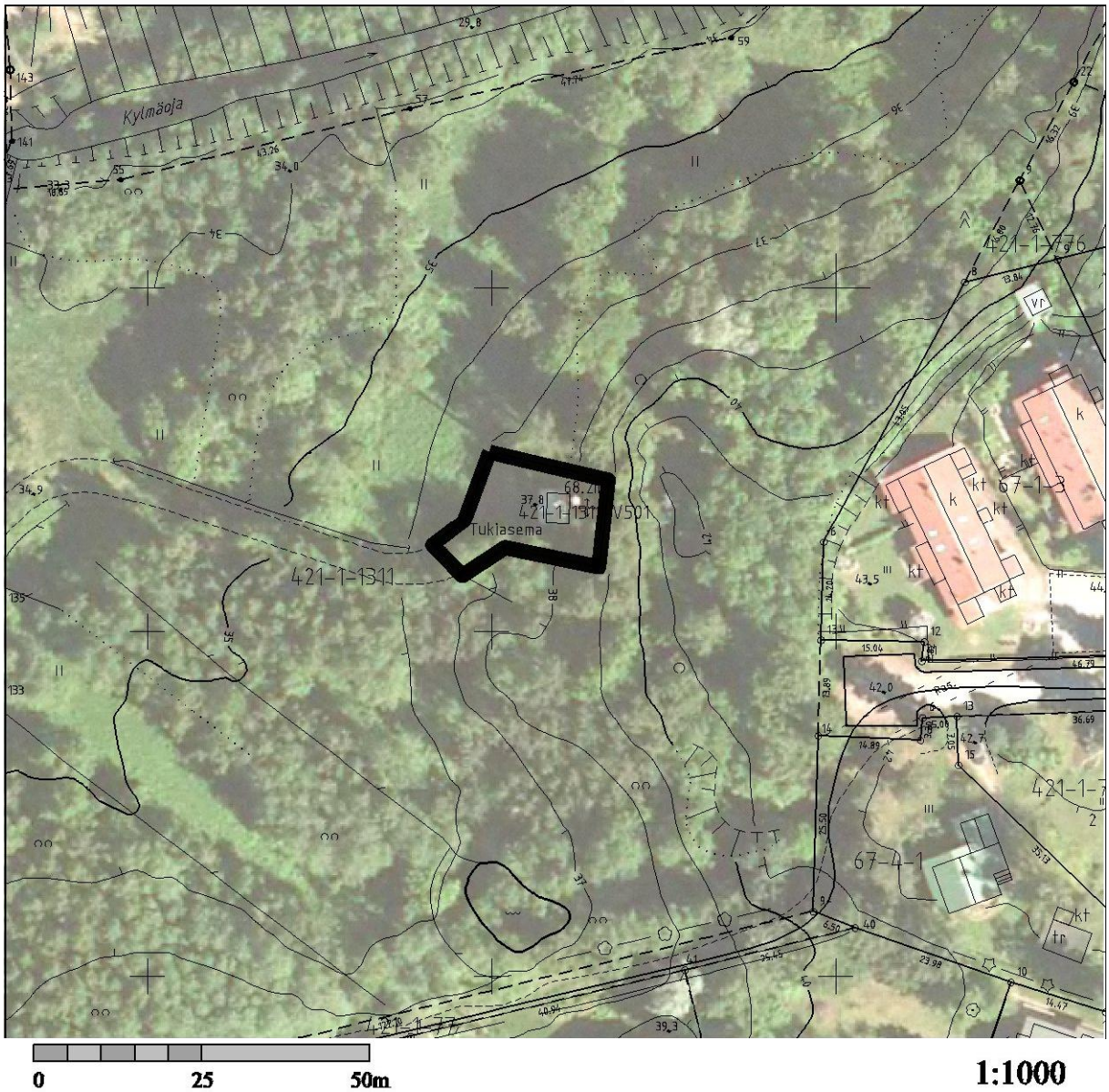
MAA-ALUEEN VUOKRAAMINEN MATKAVIESTINTUKIASEMALLE / TELIASONERA FINLAND OYJ

YPA/JHO

Kaupunginosa: RUSKEASANTA (67)

Kylä: TIKKURILA (421)

n. 300 m2 suuruinen maa-alue tilasta: 92-421-1-1311



31 § **Maa-alueen vuokrasopimuksen jatko pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi Kiilassa / Lentopysäköinti P24 Oy / LM-H**

VD/3918/10.00.02.04.00/2014

Asia poistettiin listalta.

KOHTEEN SIJAINTI



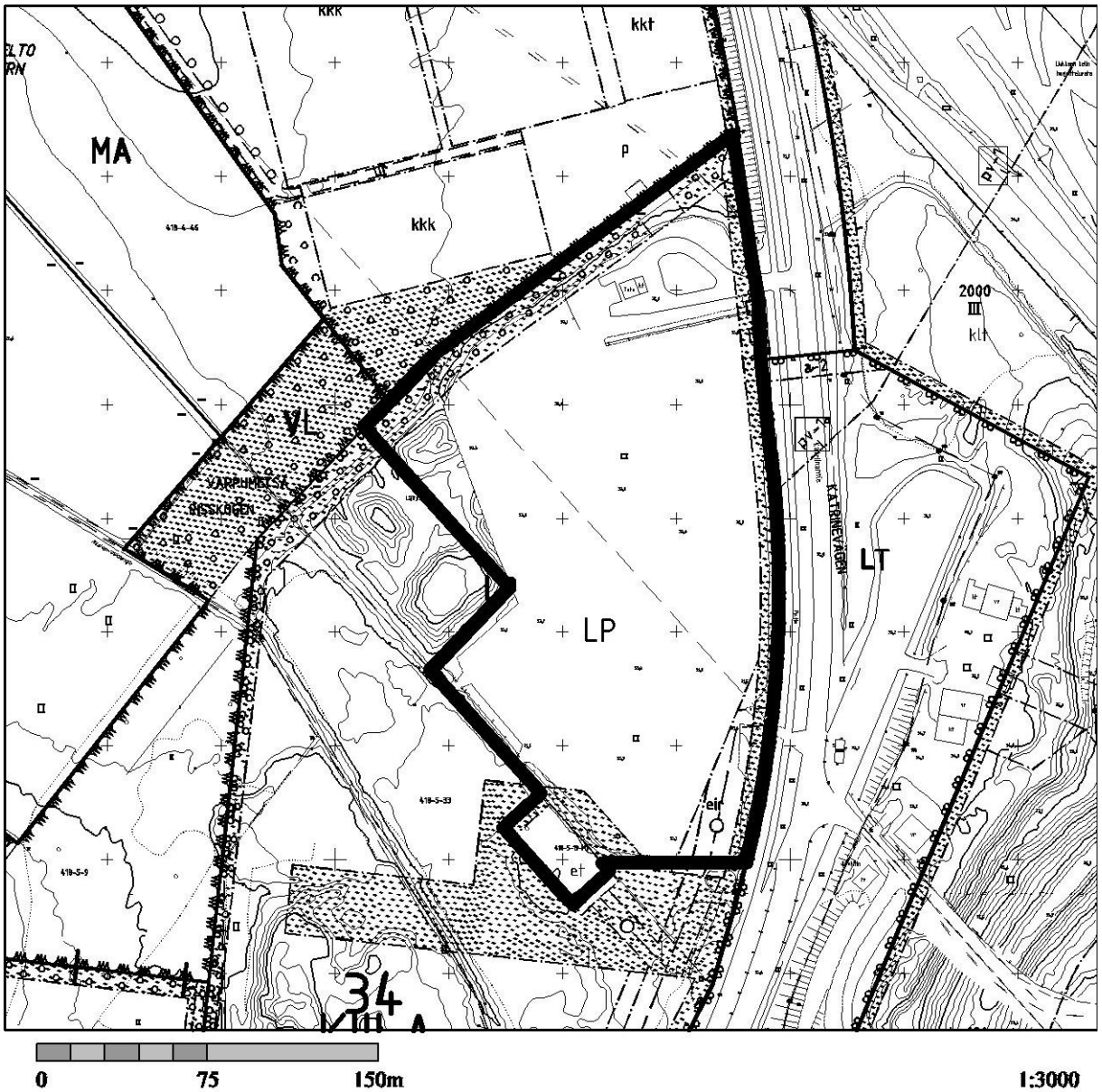
MAA-ALUEEN VUOKRAUS/
Lentopysäköinti P24 Oy

YPA/ JHO

Kaupunginosa: KIILA (34)

Kylä: SEUTULA (418)

n. 37753 m2:n suuruinen maa-alue tiloista: 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 sekä määräalasta 92-418-5-19-M1



32 § **Viiden yhdistyksen metsästysvuokrasopimusten uusiminen eri puolilla Vantaata / Tikkurilan Eräkerho ry, Vanda Jaktvårdsförening rf, Dickursby Jaktvårdsförening rf, Hämeenkylän metsästysyhdistys ry ja Keimolan Metsästysseura ry / LM-H**

VD/4539/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AV-P/TJ

Asia ja sen taustoja
Metsästysoikeuksia Vantaan kaupungin alueella kaupungin omistamille maille vuokrataan vain rekisteröidyille vantaalaisille metsästysseuroille. Ainakin jo 1980-luvulta lähtien kaupungin vuokralaisena olevien seurojen lukumääräksi on vakiintunut kahdeksan. Metsästysoikeuksien vuokrauspäätökset tekee kaupunkisuunnittelulautakunta yrityspalveluiden esityksestä. Vuokrasopimukset laaditaan kaupunkisuunnittelulautakunnan vahvistamalle (3.3.2004, § 18) sopimuspohjalle (liitteenä). Nyt ovat uusittavina viiden yhdistyksen sopimukset ja loput kolme uusitaan ensi vuonna. Tuolloin sopimukset on tarkoitus yhdenmukaistaa päättymään samaan ajankohtaan, jolloin ne voidaan jatkossa kaikki käsitellä yhdessä paketissa.

Lisäksi ns. ulkokuntien alueilla metsästysoikeuksia on vuokrattu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksin paikallisille yhdistyksille, milloin se on ollut erikseen perusteltua.

Edelleen yrityspalveluiden viranhaltijat ovat antaneet viranhaltijapäätöksin ns. maankäyttölupia riistapeltojen ja muiden ruokintapaikkojen toteuttamiselle erikseen yksilöityihin kohteisiin.

Metsästyksestä
Metsästäminen sinänsä käsittää hyvin monenlaista toimintaa. Kaupunkialueella korostuu ennen kaikkea riistanhoito. Riistanhoidolla tarkoitetaan toimintaa, jonka tarkoituksena on riistaeläinkantoja säätelemällä, riistaeläinten elinolosuhteet turvaamalla tai niitä parantamalla taikka muulla tavalla lisätä, säilyttää tai parantaa riistaeläinkantaa ja eri eläinkantojen välistä tasapainoa (metsästyslaki 615/1993, 3 §).

Edellä lausuttu tarkoittaa käytännössä muun muassa liikenneturvallisuuden edistämistä eläinten kulkureittejä ohjaamalla esim. ruokinnan keinoin; kuolleista, sairaista ja loukkaantuneista eläimistä huolehtimista; vahinko- ja haittaeläinten kantojen rajoittamista; koirakurin, salametsästyksen ja muutoinkin metsästyslain säädösten noudattamisen valvontaa sekä virka-avun antamista muille viranomaisille em. asioissa.

Kaupungin kannalta yllä mainittujen tehtävien ”ulkoistaminen” metsästysseuroille on erittäin perusteltua.

Metsästysvuokra-alueista ja turvallisuudesta
Kaupungilta vuokrattavat metsästysvuokra-alueet ovat usein pirstaleisia koostuen melko pienistäkin palstoista. Ne muodostavat kuitenkin yhdistysten muilta maanomistajilta vuokraamien alueiden kanssa metsästyksen kannalta järkeviä kokonaisuuksia. Kaupungilta vuokratut pienetkin maa-alueet yhdistävät erillisiä alueita yhtenäisiksi pinta-alaltaan riittävän suuriksi esim. hirvieläinten pyyntiluvan saamiseksi.

Silloin tällöin keskustelua on aiheuttanut asutuksen lähellä olevien alueiden metsästysoikeuden vuokraus. On pelätty, että asutuksen lähellä tapahtuva metsästystoiminta olisi vaaratekijä ympäristön asukkaille. Metsästyksen harjoittamisesta on säädetty jo edellä mainitussa metsästyslaissa. Asutuksesta, viljelyksistä ja liikenneväylistä johtuvista rajoituksista on säädetty lain 25 §:ssä. Lainkohdassa säädetään muun ohella, ettei eläintä saa ilman rakennuksen omistajan nimenomaista lupaa ampua 150:tä metriä lähempänä sellaista rakennusta, jossa asutaan. Vuokrasopimukseen otetaan vielä turvallisuutta nimenomaisesti korostava seuraava klausuuli: ”Vuokranantaja edellyttää asutuksen, ulkoilualueiden, liikenneväylien jne. läheisyydessä metsästettäessä kiinnittämään erityistä huomiota turvallisuuteen.” Esitys tähän on tullut metsästysseuroilta, jolloin ne pystyvät vielä entistäkin painavammin ohjeistamaan jäsenistöään turvallisuuskysymysten huomioimisessa.

Käytännössä seurat vuokraavat asutuksen läheltä maita riistanhoitoon ja/tai metsästysalueiden saamiseksi yhtenäisiksi ja mahdollisimman suuriksi.

Vuokran määrästä
Vuokran suuruus on jo useiden vuosien ajan ollut 0,50 euroa/ha/vuosi. Vuokran määrä on aikoinaan päätetty Uudenmaan riistanhoitopiiristä saadun selvityksen perusteella. Selvityksen mukaan korkein metsästysoikeuksista peritty hehtaarivuokra Uudenmaan alueella oli tuolloin 3 mk/ha/vuosi. Yrityspalvelut on selvittänyt käypiä vuokrahintoja ja voidaan todeta, että vuokra on edelleen käyvällä tasolla.

Lopuksi
Nyt päätettävänä oleviin metsästysvuokrasopimuksiin (vuokra-alueisiin) on tullut jonkin verran muutoksia kaupungin maanluovutusten ja -hankintojen johdosta. Lisäksi on jo etukäteen poistettu joitakin alueita, joiden luovutus tullee piakkoin ajankohtaiseksi. Muutoin aluerajaukset pääsääntöisesti noudattelevat aiempia sopimuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 32

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään, että Vantaan kaupunki vuokraa metsästysoikeuksia seuraavasti:

a) Tikkurilan Eräkerho ry:lle yhteensä n. 905,8 ha:n suuruiset alueet, jotka on osoitettu karttaliitteissä 1B - 8B,

b) Vanda Jaktvårdsförening rf:lle yhteensä n. 350,9 ha:n suuruiset alueet, jotka on osoitettu karttaliitteissä 9B - 12B,

c) Dickursby Jaktvårdsförening rf:lle yhteensä n. 311,4 ha:n suuruiset alueet, jotka on osoitettu karttaliitteissä 13B - 16B,

d) Hämeenkylän metsästysyhdistys ry:lle yhteensä n. 925,9 ha:n suuruiset alueet, jotka on osoitettu karttaliitteissä 17B - 19B ja

e) Keimolan Metsästysseura ry:lle yhteensä n. 379,5 ha:n suuruiset alueet, jotka on osoitettu karttaliitteessä 20B.

Vuokra-aika on 1.2.2015 alkaen viisi (5) vuotta. Vuokraa peritään 0,50 euroa hehtaarilta vuodessa.

Vuokrasopimus laaditaan edellä esitetyin lisäyksin kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.3.2004 hyväksymän metsästysvuokrasopimusmallin mukaisesti ja oikeutetaan yrityspalvelut tekemään solmittaviin sopimuksiin teknisluonteisia tarkistuksia sekä sopimusten tarkoitus huomioon ottaen niiden sisältöön merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.3.2004 hyväksymä metsästysvuokrasopimuspohja
- Karttaliitteet 1B - 8B / Tikkurilan Eräkerho ry
- Karttaliitteet 9B - 12B / Vanda Jaktvårdsförening rf
- Karttaliitteet 13B – 16B / Dickursby Jaktvårdsförening rf
- Karttaliitteet 17B – 19B / Hämeenkylän metsästysyhdistys ry
- Karttaliite 20B / Keimolan Metsästysseura ry

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut / tonttiyksikkö / Jääskeläinen

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

METSÄSTYSVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja: **Vantaan kaupunki**
Yhteyshenkilö: Sirpa Hannula/Reino Heikkinen/Teemu Jääskeläinen, Kielotie 28, 01300 Vantaa, puhelin:xxxxxxxx

Vuokramies: **”Metsästysseura”**
Yhteyshenkilö: xxxxxxxx

Vuokrauksen kohde: **Metsästysoikeus liitteessä mainituilla tiloilla ja/tai määräaloilla.**

1. Voimassaolo

Tämä sopimus on voimassa vuotta, alkaen .päivänä kuuta 20 ja päättyen .päivänä kuuta 20 .

2. Vuokranmaksu

Vuosittainen vuokra on euroa vuodessa ja se on suoritettava vuosittain mennessä erillistä laskua vastaan.

3. Vuokraoikeuden siirto

Vuokramies ei saa siirtää vuokraoikeuttaan kolmannelle ilman vuokranantajan suostumusta.

4. Sopimuksen irtisanominen

Vuokranantajalla on painavasta syystä oikeus tämän sopimuksen irtisanomiseen kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanominen voi koskea myös tiettyä vuokra-aluetta tai osaa/osia siitä. Tällöin jo maksetusta vuokrasta palautetaan käyttämättä jäänyttä aikaa ja/tai vuokra-aluetta vastaava osuus. Palautusta ei kuitenkaan suoriteta, jos palautettava rahamäärä olisi vähemmän kuin 100 euroa.

5. Sopimuksen purkaminen ja vahingonkorvaus

Tämän sopimuksen purkamisesta ja vuokramiehen vahingonkorvausvelvollisuudesta on voimassa mitä metsästyslainsäädännössä säädetään.

6. Metsästys ja vahinkoeläinten pyynti

Vuokramiehellä on tämän sopimuksen perusteella oikeus harjoittaa metsästystä ja vahinkoeläinten pyyntiä kaikilla metsästyslainsäädännön kulloinkin sallimilla pyyntitavoilla ottaen huomioon metsästysviranomaisten vuosittain antamat rajoitukset.

7. Riistanhoitotoimenpiteet

Vuokramiehellä on tämän sopimuksen perusteella oikeus suorittaa metsästysvuokra-alueella riistanhoitotoimenpiteitä. Puiden kaatamiseen ja maanpinnan käsittelyyn sekä

riistan ruokintaan metsästysvuokra-alueella ei vuokramies voi ryhtyä ilman vuokranantajan tai hänen edustajansa antamaa erillistä kirjallista lupaa.

8. Muita sopimusehtoja

Vantaan kaupungin ympäristövalvontalautakunnalla on edellä olevien sopimusehtojen estämättä oikeus kieltää vuokra-alueella tai sen osalla määräajaksi tai toistaiseksi tietyn tai tiettyjen riista- tai vahinkoeläinten metsästäminen, muu tappaminen tai hätyyttäminen taikka antaa tietty metsästys- tai pyyntitapaa koskeva kielto tai rajoitus. Kielto tai rajoitus tulee voimaan neljäntoista (14) päivän kuluttua siitä, kun se on annettu tiedoksi vuokramiehen edustajalle.

Tätä sopimusta on tehty kaksi keskenään yhtäpitävää kappaletta.

Vantaalla .päivänä kuuta 20

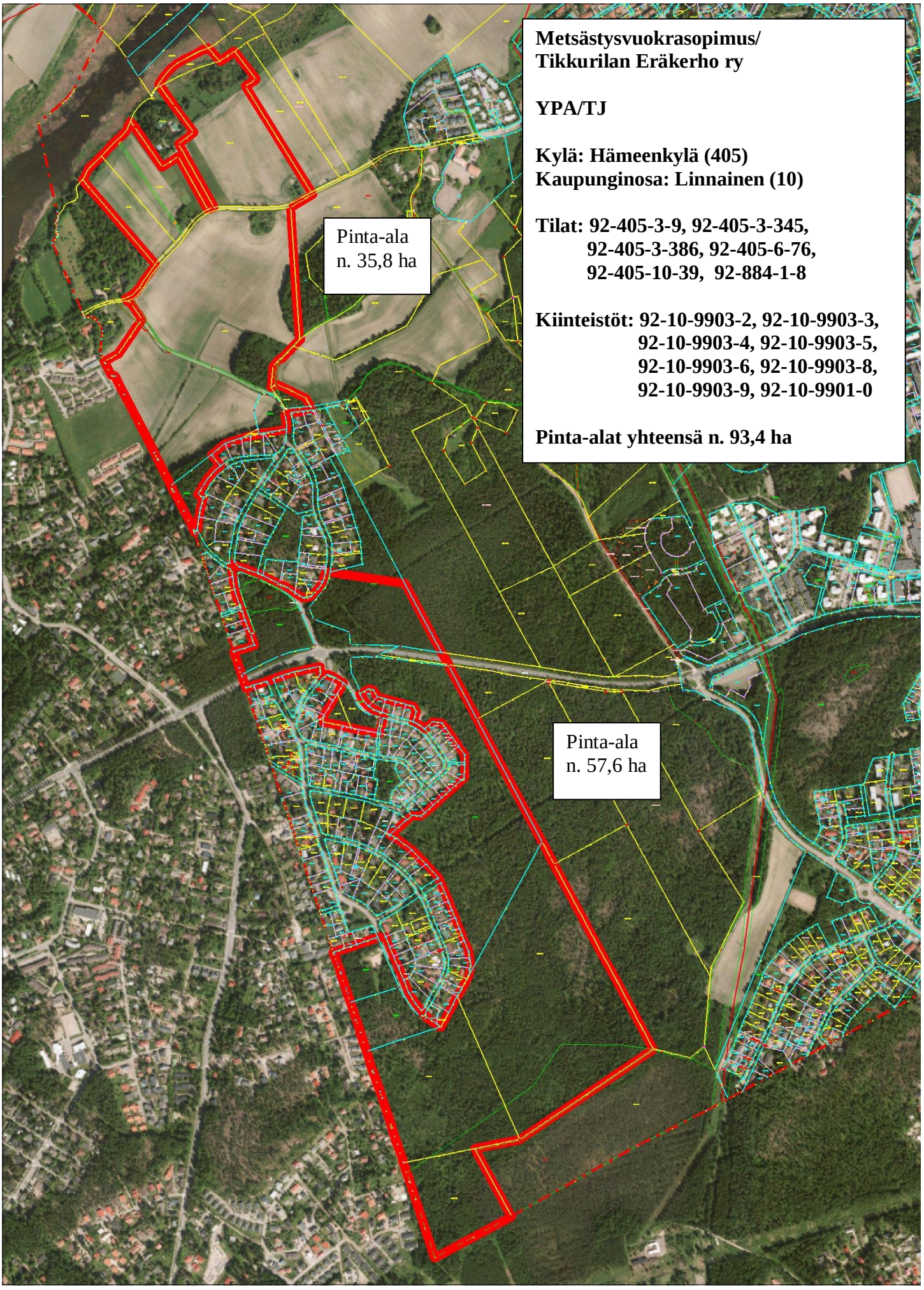
Vuokranantajan edustaja

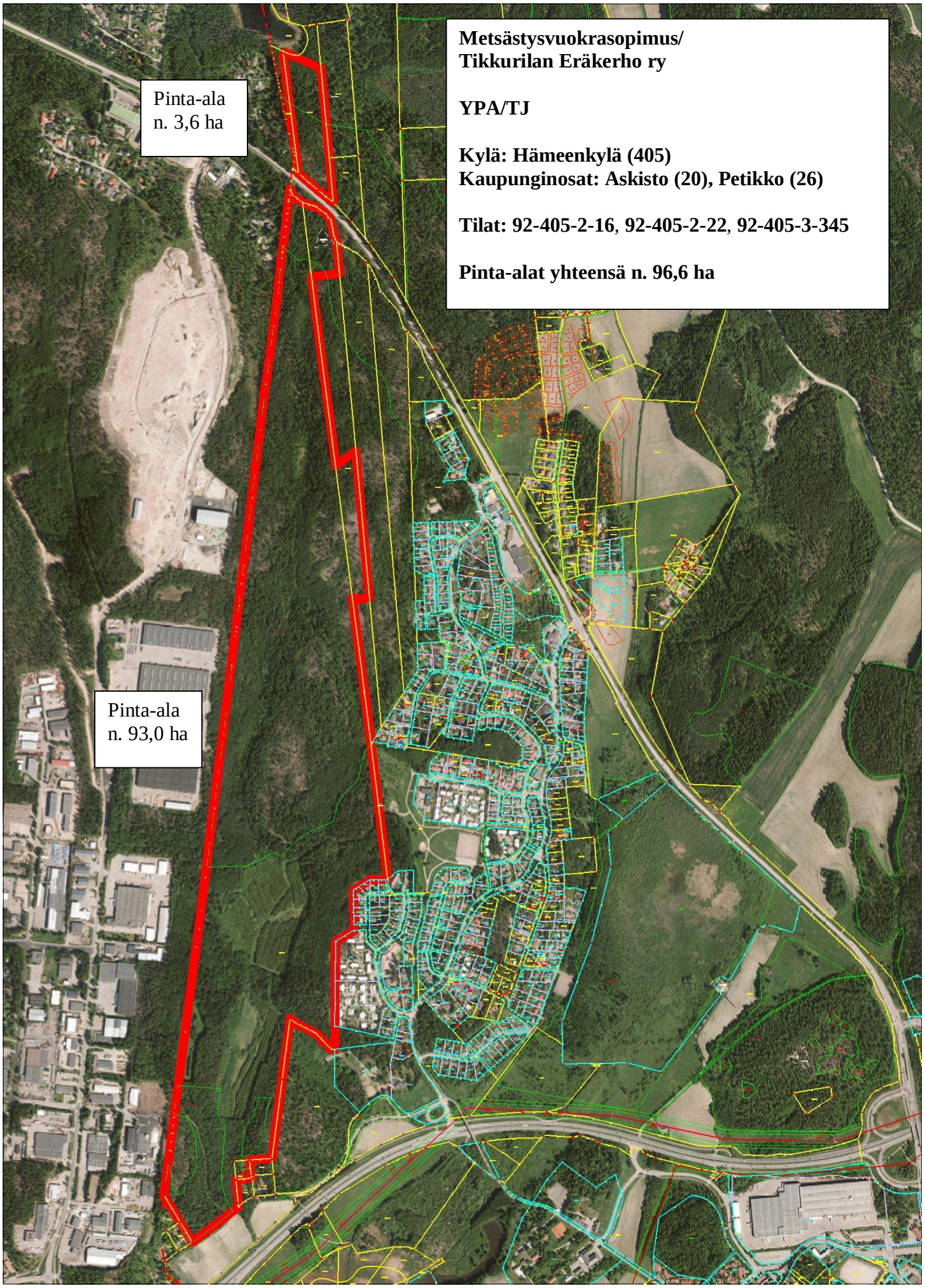
Yrityspalvelujohtaja/Lakimies/Maanhankintainsinööri/Maankäyttöinsinööri

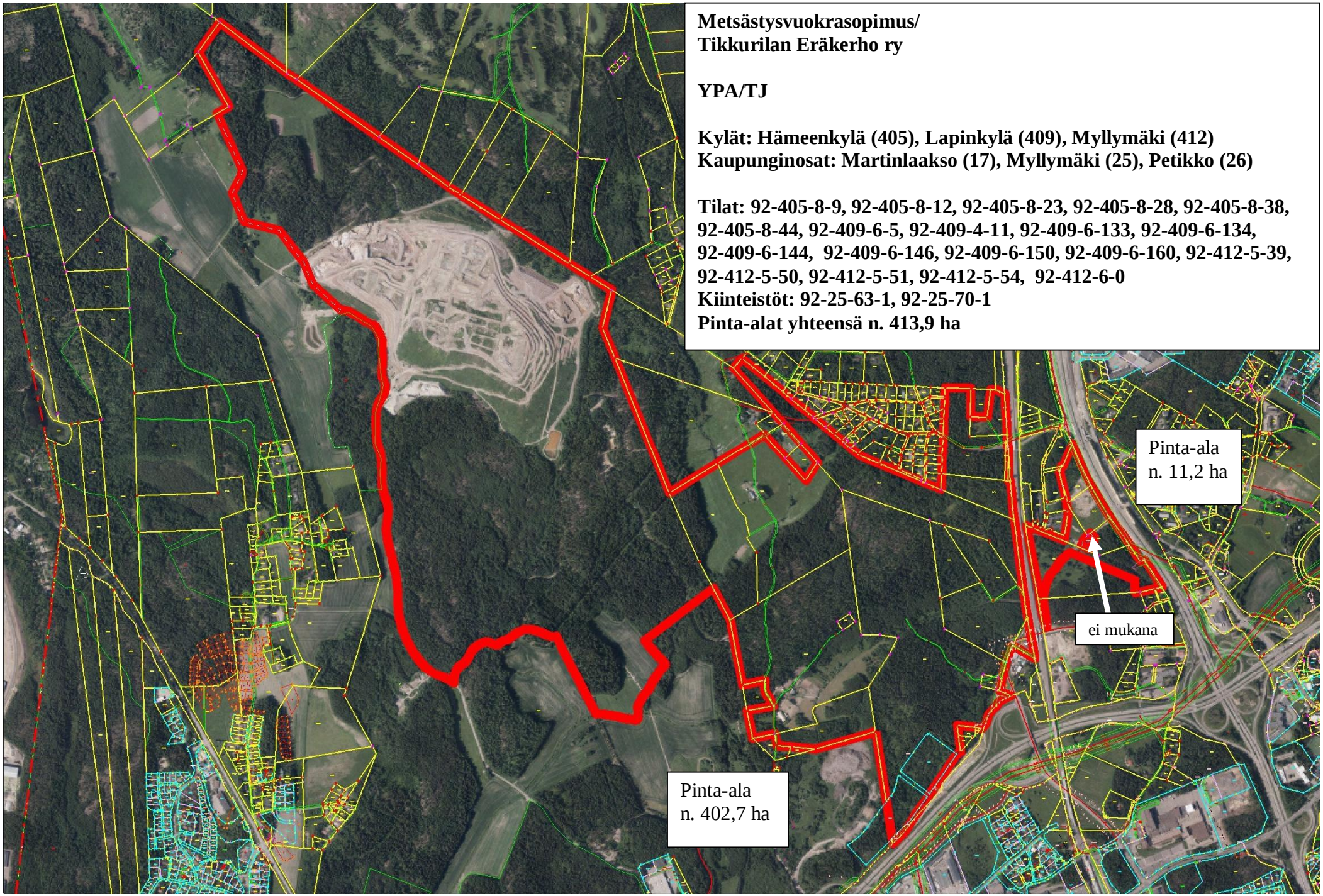
Yllä olevaan metsästysvuokrasopimukseen olemme tyytyväisiä ja sitoudumme täyttämään siinä mainitut ehdot.

Vantaalla _____.päivänä _____kuuta 20_____

Todistavat


Metsästysvuokrasopimus/
Tikkurilan Eräkerho ry
YPA/TJ
Kylä: Hämeenkylä (405)
Kaupunginosa: Linnainen (10)
Tilat: 92-405-3-9, 92-405-3-345,
92-405-3-386, 92-405-6-76,
92-405-10-39, 92-884-1-8
Kiinteistöt: 92-10-9903-2, 92-10-9903-3,
92-10-9903-4, 92-10-9903-5,
92-10-9903-6, 92-10-9903-8,
92-10-9903-9, 92-10-9901-0
Pinta-alat yhteensä n. 93,4 ha
Pinta-ala
n. 35,8 ha
Pinta-ala
n. 57,6 ha


Metsästysvuokrasopimus/
Tikkurilan Eräkerho ry
YPA/TJ
Kylä: Hämeenkylä (405)
Kaupunginosat: Askisto (20), Petikko (26)
Tilat: 92-405-2-16, 92-405-2-22, 92-405-3-345
Pinta-alat yhteensä n. 96,6 ha
Pinta-ala
n. 3,6 ha
Pinta-ala
n. 93,0 ha

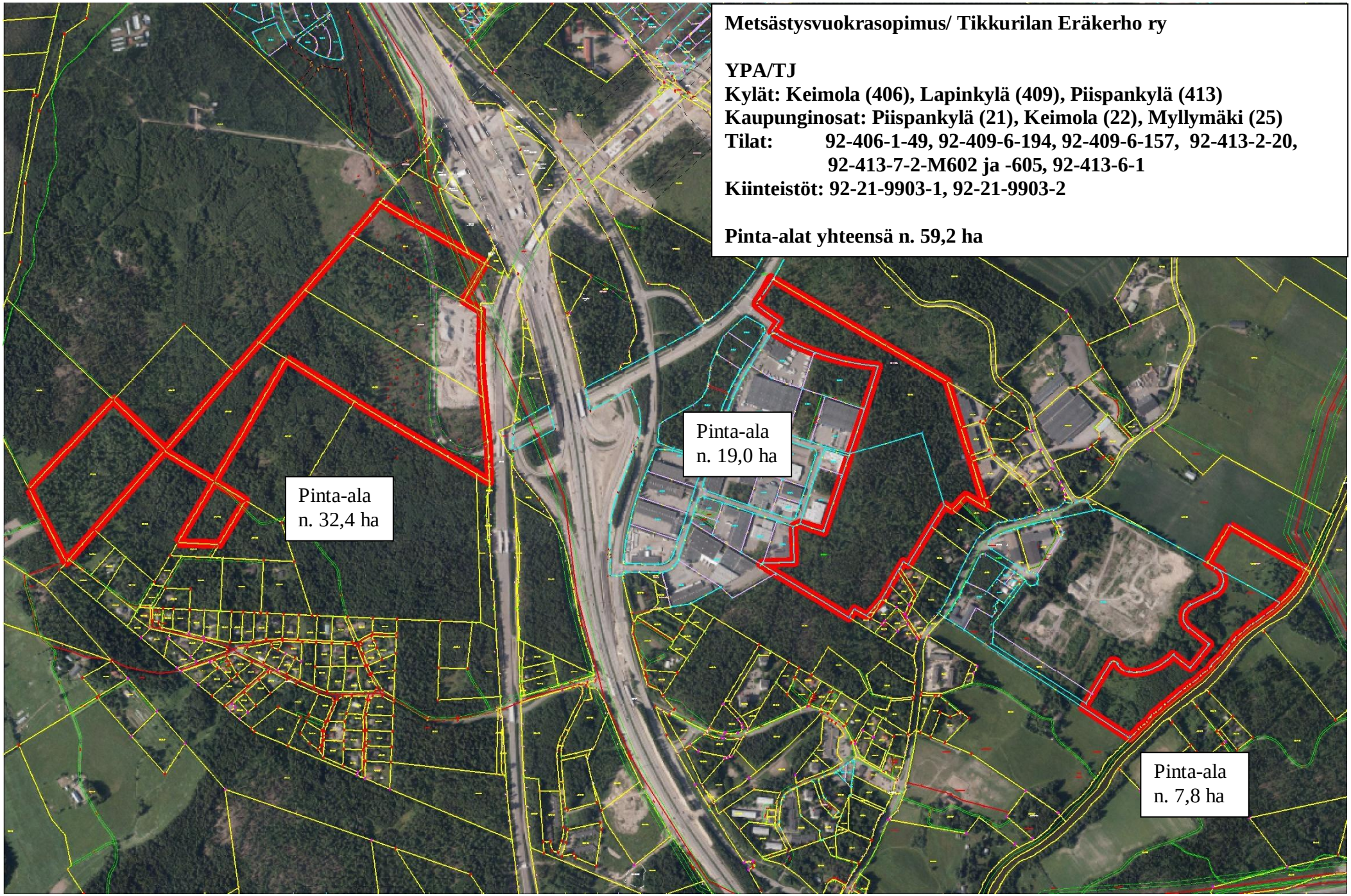

Metsästysvuokrasopimus/
Tikkurilan Eräkerho ry
YPA/TJ
Kylät: Hämeenkylä (405), Lapinkylä (409), Myllymäki (412)
Kaupunginosat: Martinlaakso (17), Myllymäki (25), Petikko (26)
Tilat: 92-405-8-9, 92-405-8-12, 92-405-8-23, 92-405-8-28, 92-405-8-38, 92-405-8-44, 92-409-6-5, 92-409-4-11, 92-409-6-133, 92-409-6-134, 92-409-6-144, 92-409-6-146, 92-409-6-150, 92-409-6-160, 92-412-5-39, 92-412-5-50, 92-412-5-51, 92-412-5-54, 92-412-6-0
Kiinteistöt: 92-25-63-1, 92-25-70-1
Pinta-alat yhteensä n. 413,9 ha
Pinta-ala n. 11,2 ha
ei mukana
Pinta-ala n. 402,7 ha

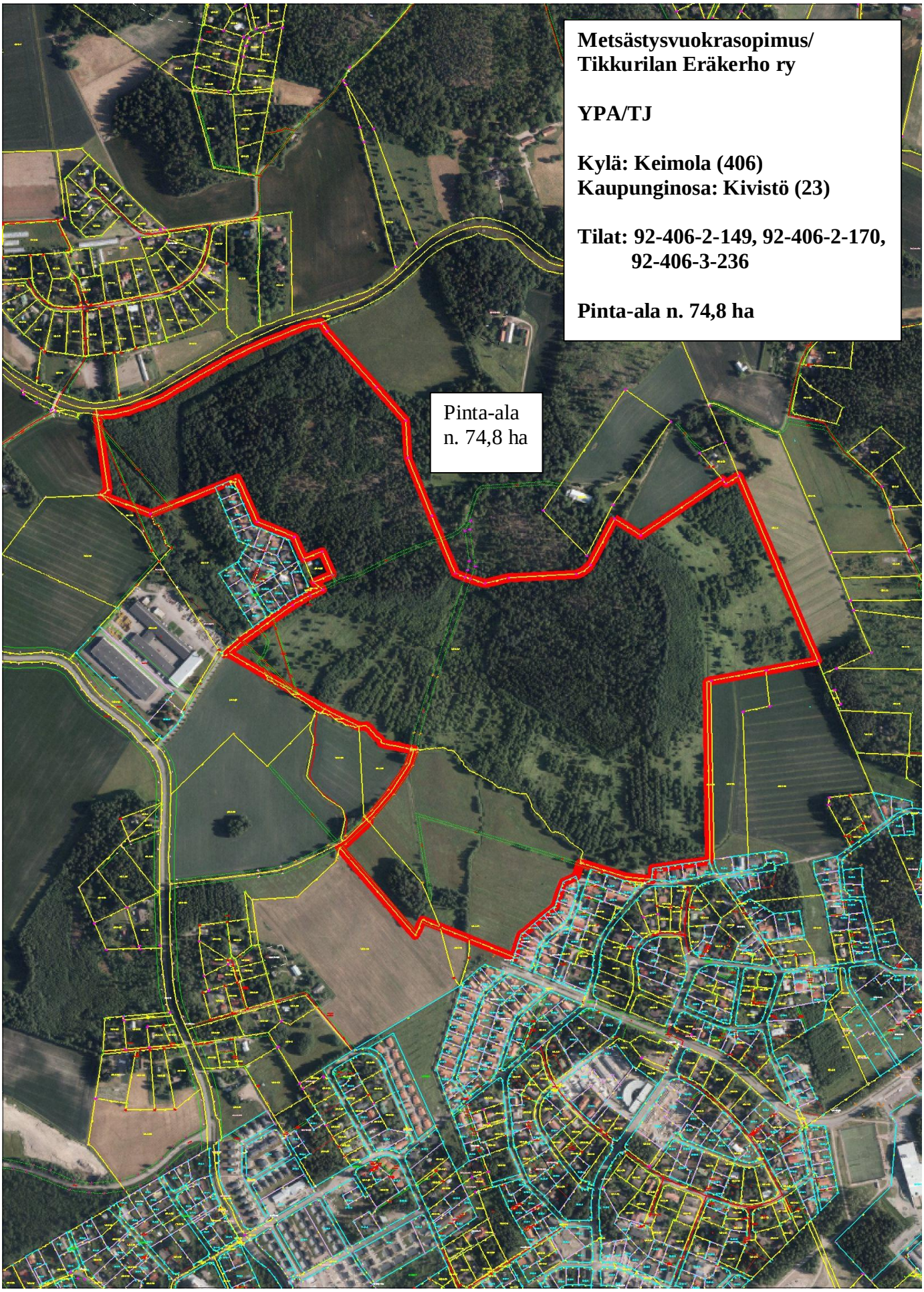

Metsästysvuokrasopimus/
Tikkurilan Eräkerho ry
YPA/TJ
Kylä: Martinkylä (411)
Kaupunginosa: Vantaanlaakso (18)
Tila: 92-411-1-311
Pinta-ala n. 14,1 ha
Pinta-ala
n. 14,1 ha

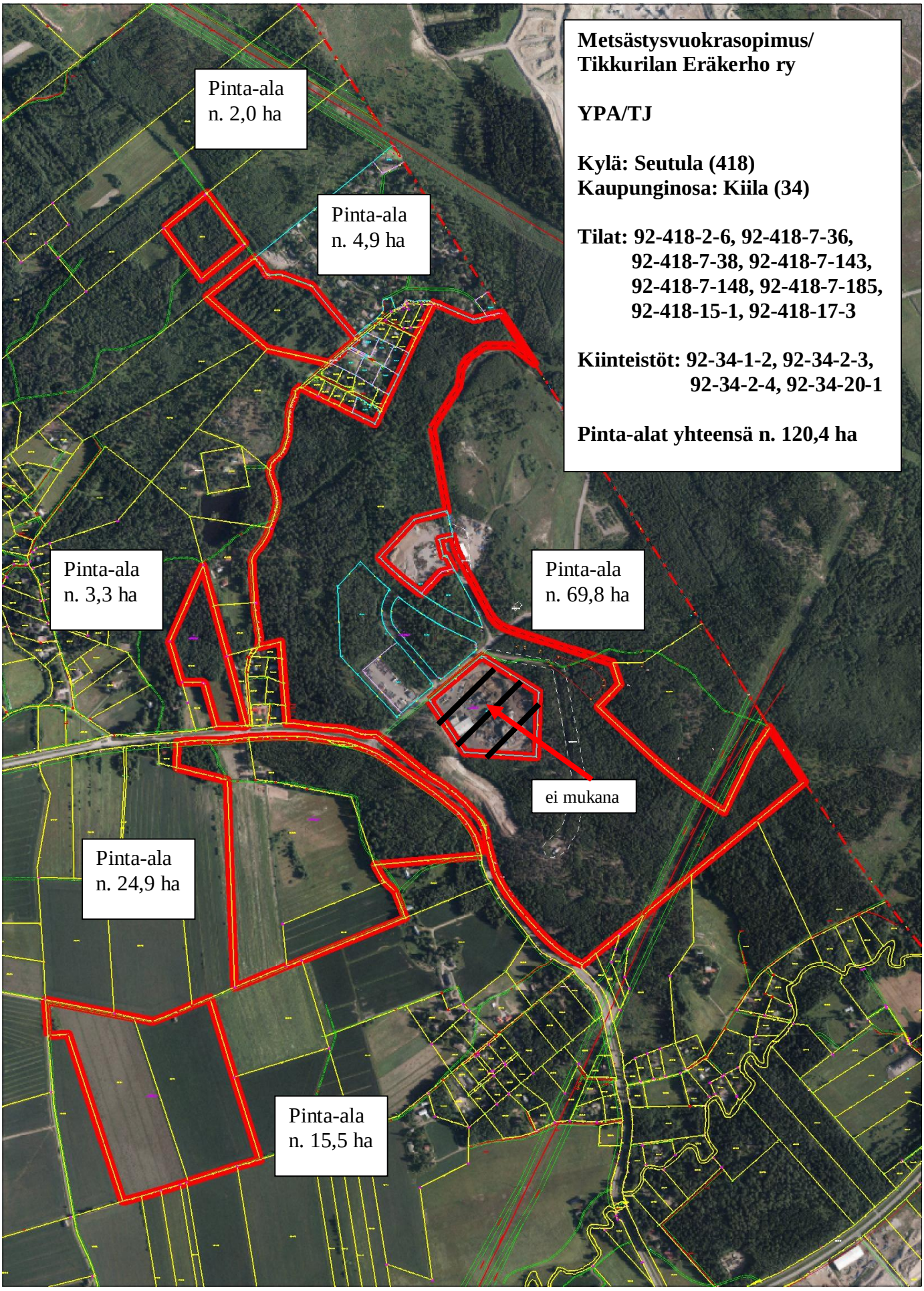
Metsästysvuokrasopimus/ Tikkurilan Eräkerho ry

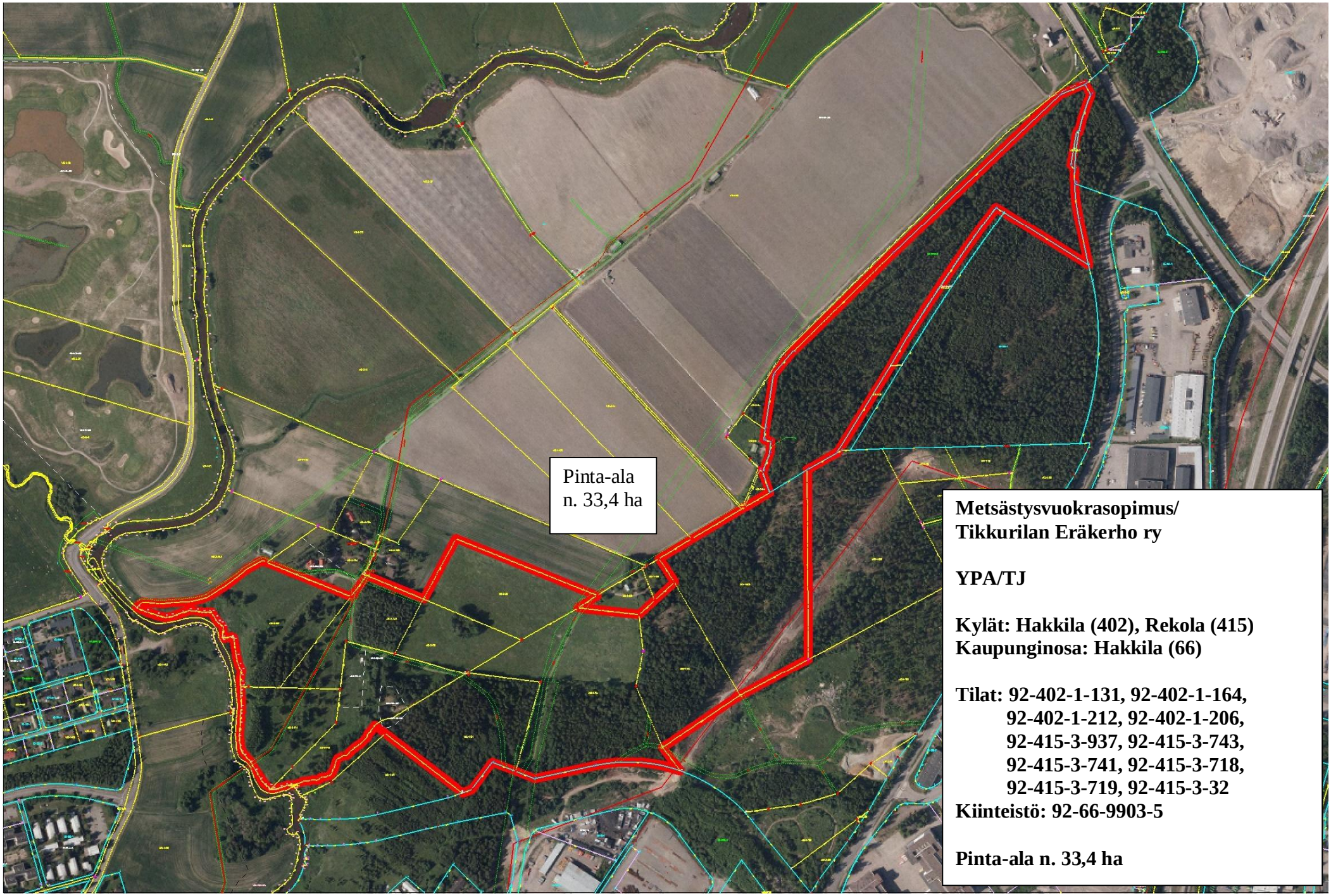
YPA/TJ
Kylät: Keimola (406), Lapinkylä (409), Piispankylä (413)
Kaupunginosat: Piispankylä (21), Keimola (22), Myllymäki (25)
Tilat: 92-406-1-49, 92-409-6-194, 92-409-6-157, 92-413-2-20, 92-413-7-2-M602 ja -605, 92-413-6-1
Kiinteistöt: 92-21-9903-1, 92-21-9903-2

Pinta-alat yhteensä n. 59,2 ha




Metsästysvuokrasopimus/
Tikkurilan Eräkerho ry
YPA/TJ
Kylä: Keimola (406)
Kaupunginosa: Kivistö (23)
Tilat: 92-406-2-149, 92-406-2-170,
92-406-3-236
Pinta-ala n. 74,8 ha
Pinta-ala
n. 74,8 ha


Metsästysvuokrasopimus/
Tikkurilan Eräkerho ry
YPA/TJ
Kylä: Seutula (418)
Kaupunginosa: Kiila (34)
Tilat: 92-418-2-6, 92-418-7-36,
92-418-7-38, 92-418-7-143,
92-418-7-148, 92-418-7-185,
92-418-15-1, 92-418-17-3
Kiinteistöt: 92-34-1-2, 92-34-2-3,
92-34-2-4, 92-34-20-1
Pinta-alat yhteensä n. 120,4 ha
Pinta-ala
n. 2,0 ha
Pinta-ala
n. 4,9 ha
Pinta-ala
n. 3,3 ha
Pinta-ala
n. 69,8 ha
ei mukana
Pinta-ala
n. 24,9 ha
Pinta-ala
n. 15,5 ha



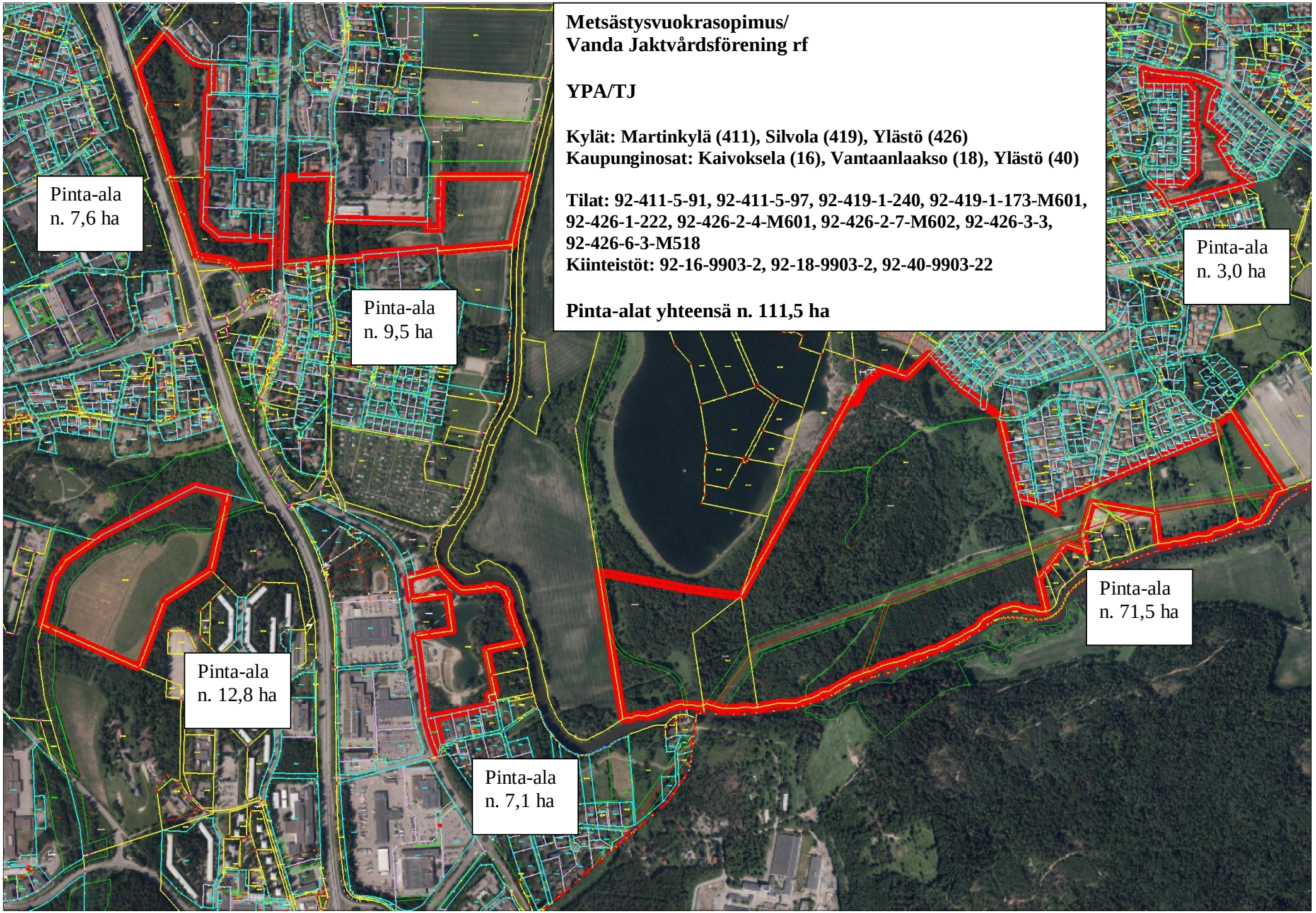
Metsästysvuokrasopimus/
Tikkurilan Eräkerho ry

YPA/TJ

Kylät: Hakkila (402), Rekola (415)
Kaupunginosa: Hakkila (66)

Tilat: 92-402-1-131, 92-402-1-164,
92-402-1-212, 92-402-1-206,
92-415-3-937, 92-415-3-743,
92-415-3-741, 92-415-3-718,
92-415-3-719, 92-415-3-32
Kiinteistö: 92-66-9903-5

Pinta-ala n. 33,4 ha


Metsästysvuokrasopimus/
Vanda Jaktvårdsförening rf
YPA/TJ
Kylät: Martinkylä (411), Silvola (419), Ylästö (426)
Kaupunginosat: Kaivoksela (16), Vantaanlaakso (18), Ylästö (40)
Tilat: 92-411-5-91, 92-411-5-97, 92-419-1-240, 92-419-1-173-M601, 92-426-1-222, 92-426-2-4-M601, 92-426-2-7-M602, 92-426-3-3, 92-426-6-3-M518
Kiinteistöt: 92-16-9903-2, 92-18-9903-2, 92-40-9903-22
Pinta-alat yhteensä n. 111,5 ha
Pinta-ala n. 7,6 ha
Pinta-ala n. 9,5 ha
Pinta-ala n. 3,0 ha
Pinta-ala n. 71,5 ha
Pinta-ala n. 12,8 ha
Pinta-ala n. 7,1 ha

Metsästysvuokrasopimus/ Vanda Jaktvårdsförening rf

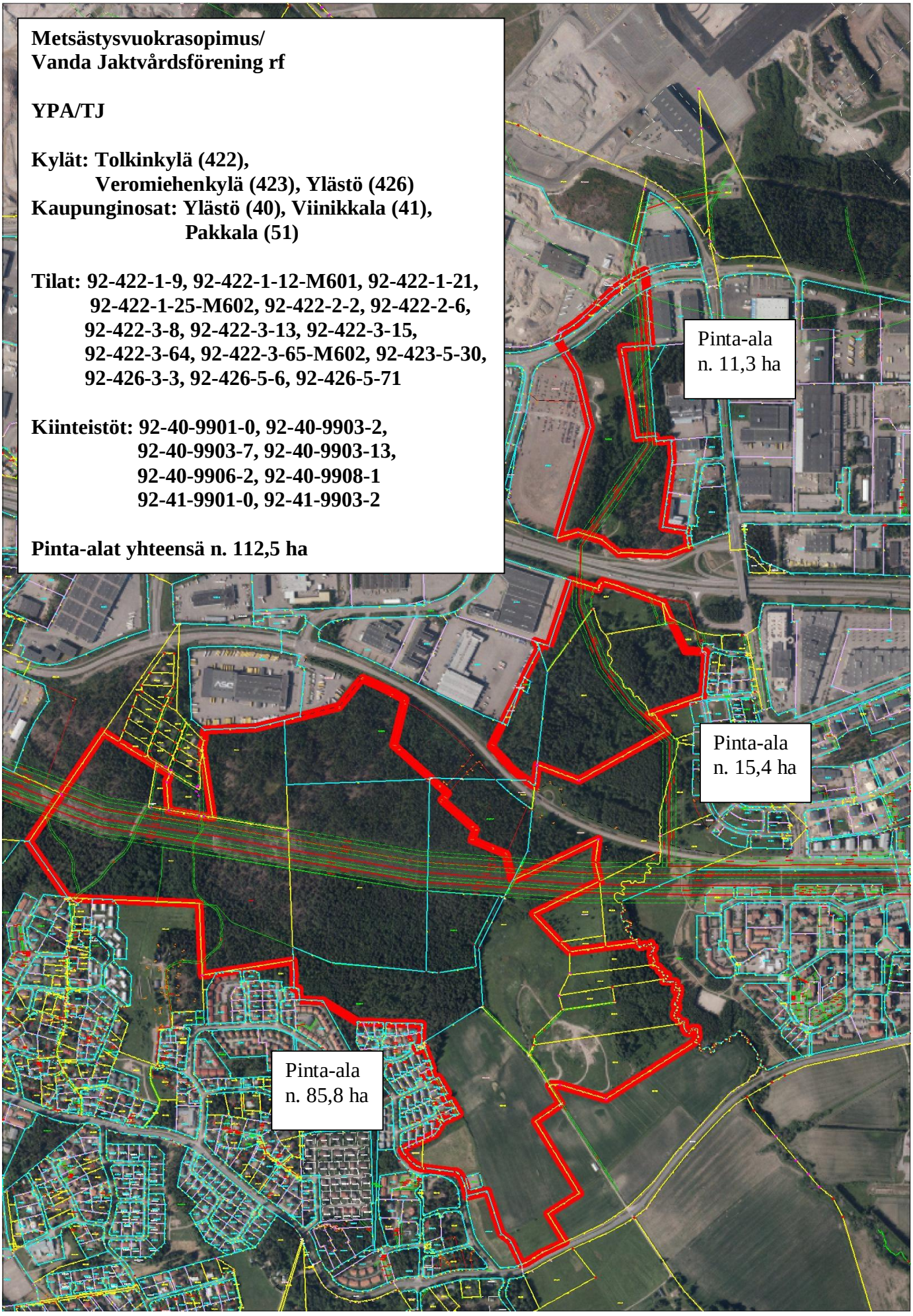
YPA/TJ

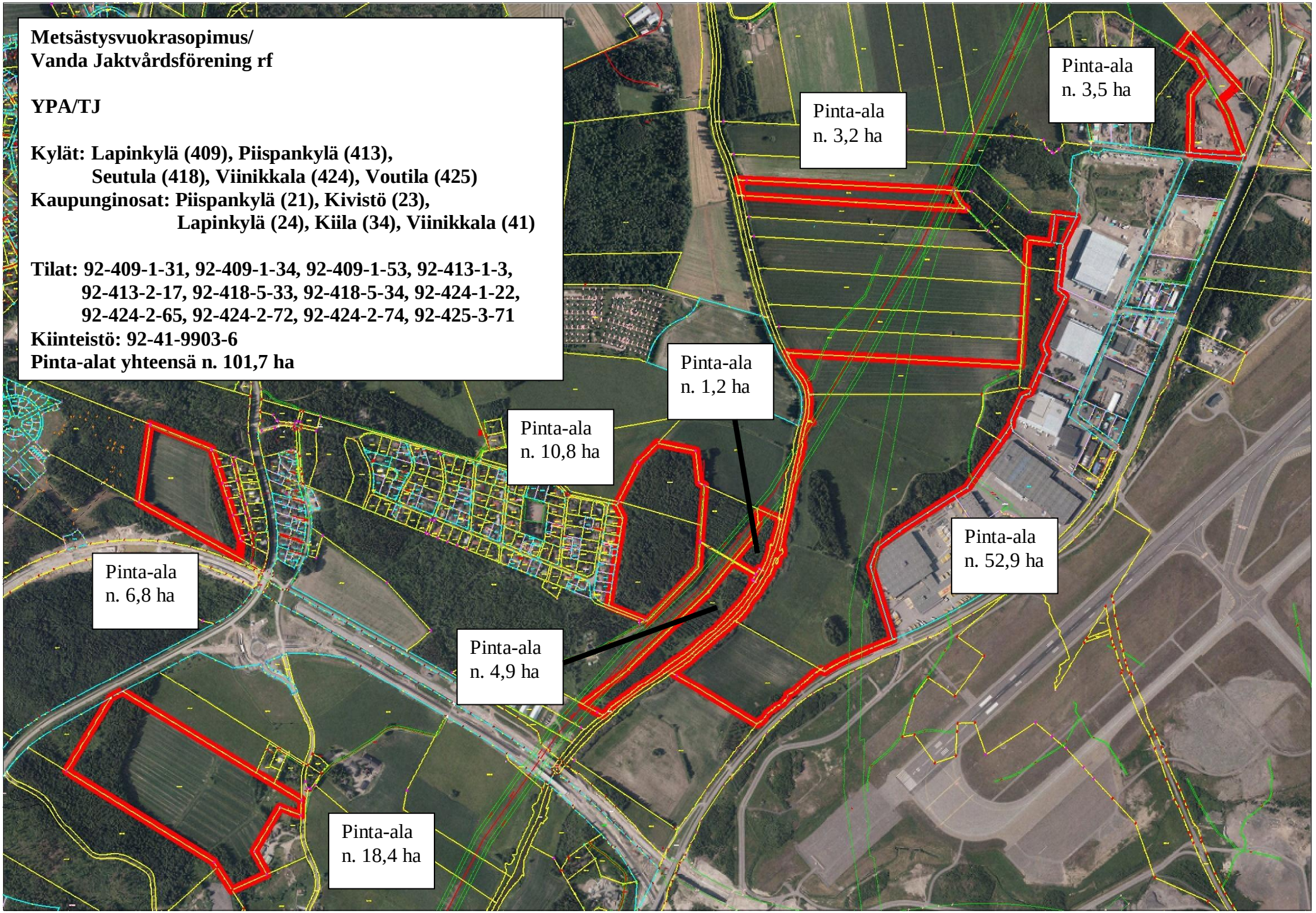
Kylät: Viinikkala (424), Voutila (425)
Kaupunginosat: Ylästö (40), Viinikkala (41)

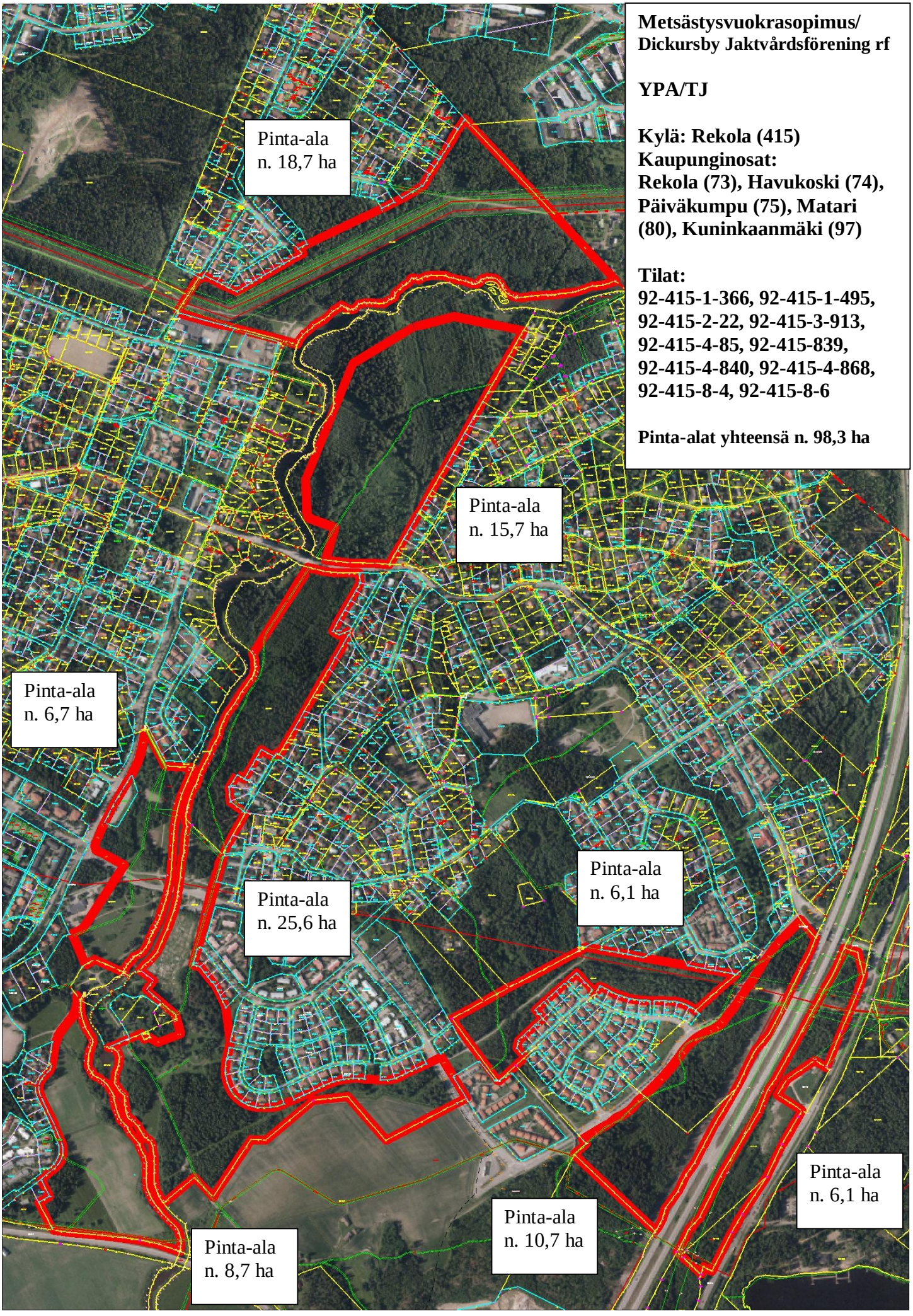
Tilat: 92-424-2-74, 92-424-3-2, 92-425-2-4, 92-425-2-41,
92-425-2-52, 92-425-2-54, 92-425-2-68, 92-425-4-64, 92-425-4-86
Kiinteistöt: 92-41-269-1, 92-41-9901-0, 92-41-9903-1, 92-41-9908-2, 92-41-9908-4

Pinta-alat yhteensä n. 25,2 ha




Metsästysvuokrasopimus/
Vanda Jaktvårdsförening rf
YPA/TJ
Kylät: Tolkinkylä (422),
Veromiehenkylä (423), Ylästö (426)
Kaupunginosat: Ylästö (40), Viinikkala (41),
Pakkala (51)
Tilat: 92-422-1-9, 92-422-1-12-M601, 92-422-1-21,
92-422-1-25-M602, 92-422-2-2, 92-422-2-6,
92-422-3-8, 92-422-3-13, 92-422-3-15,
92-422-3-64, 92-422-3-65-M602, 92-423-5-30,
92-426-3-3, 92-426-5-6, 92-426-5-71
Kiinteistöt: 92-40-9901-0, 92-40-9903-2,
92-40-9903-7, 92-40-9903-13,
92-40-9906-2, 92-40-9908-1
92-41-9901-0, 92-41-9903-2
Pinta-alat yhteensä n. 112,5 ha
Pinta-ala
n. 11,3 ha
Pinta-ala
n. 15,4 ha
Pinta-ala
n. 85,8 ha


Metsästysvuokrasopimus/
Vanda Jaktvårdsförening rf
YPA/TJ
Kylät: Lapinkylä (409), Piispankylä (413),
Seutula (418), Viinikkala (424), Voutila (425)
Kaupunginosat: Piispankylä (21), Kivistö (23),
Lapinkylä (24), Kiila (34), Viinikkala (41)
Tilat: 92-409-1-31, 92-409-1-34, 92-409-1-53, 92-413-1-3,
92-413-2-17, 92-418-5-33, 92-418-5-34, 92-424-1-22,
92-424-2-65, 92-424-2-72, 92-424-2-74, 92-425-3-71
Kiinteistö: 92-41-9903-6
Pinta-alat yhteensä n. 101,7 ha
Pinta-ala n. 3,5 ha
Pinta-ala n. 3,2 ha
Pinta-ala n. 1,2 ha
Pinta-ala n. 10,8 ha
Pinta-ala n. 52,9 ha
Pinta-ala n. 6,8 ha
Pinta-ala n. 4,9 ha
Pinta-ala n. 18,4 ha



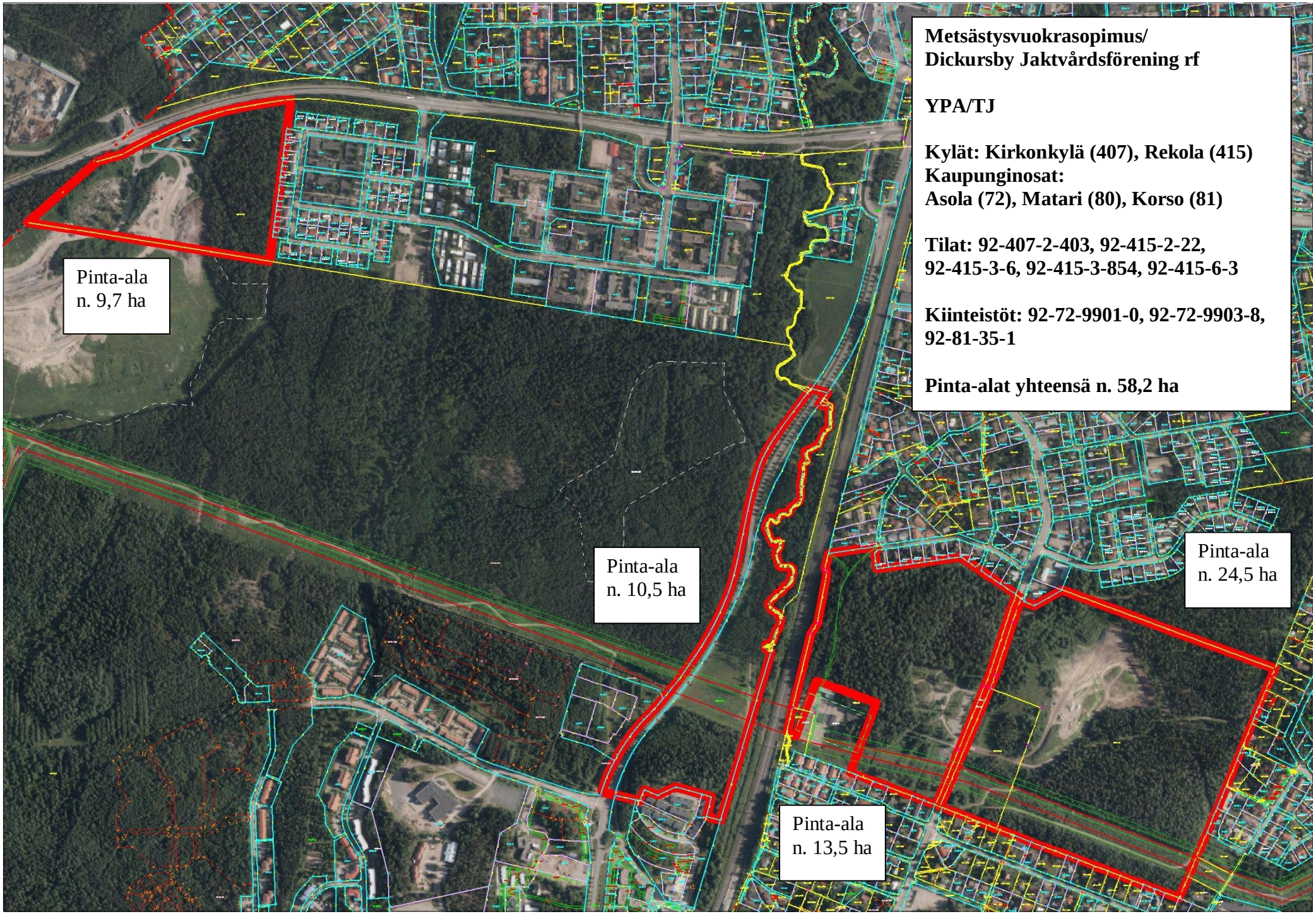
Metsästysvuokrasopimus/
Dickursby Jaktvårdsförening rf

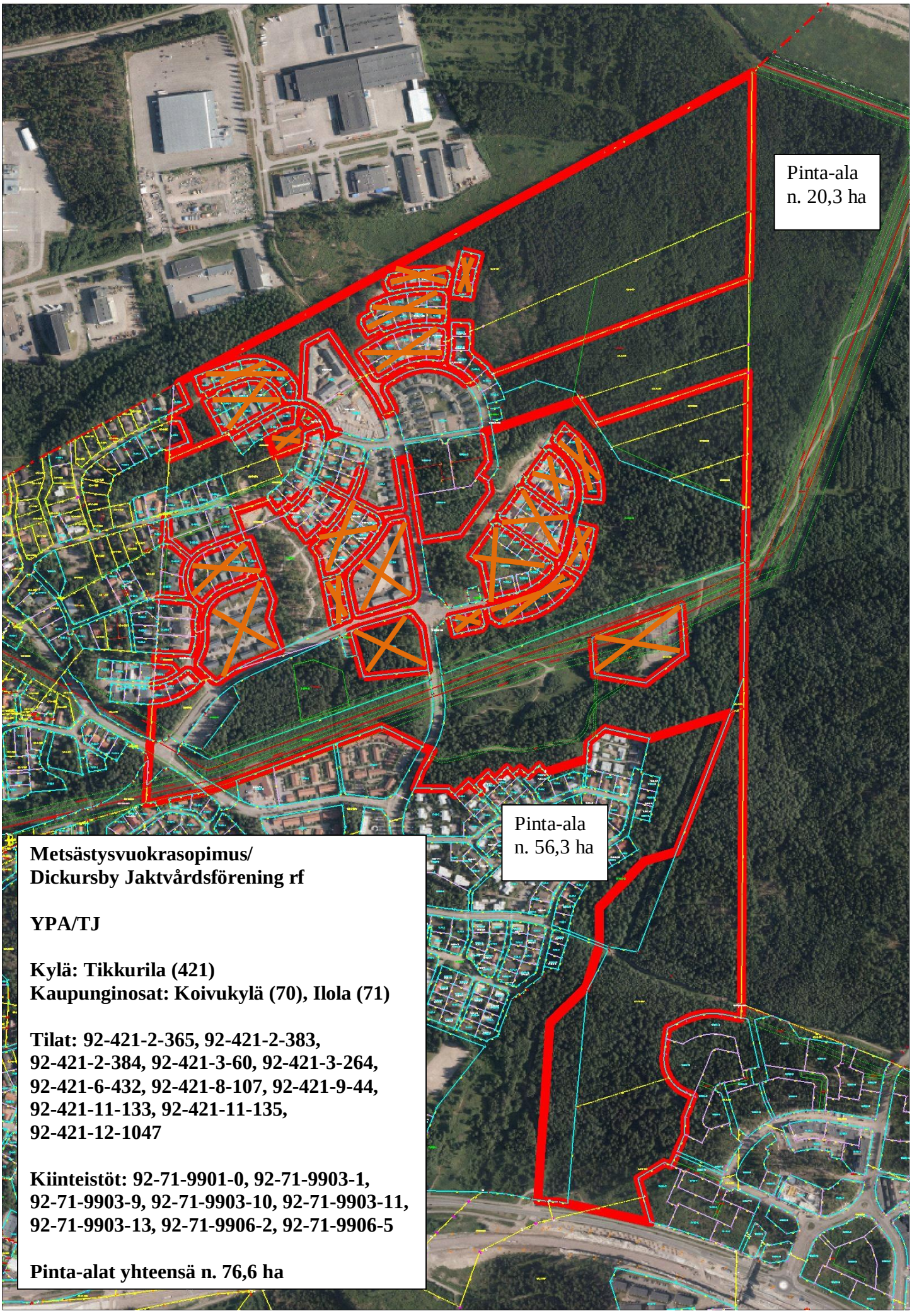
YPA/TJ

Kylä: Rekola (415)
Kaupunginosat:
Rekola (73), Havukoski (74), Päiväkumpu (75), Matari (80), Kuninkaanmäki (97)

Tilat:
92-415-1-366, 92-415-1-495, 92-415-2-22, 92-415-3-913, 92-415-4-85, 92-415-839, 92-415-4-840, 92-415-4-868, 92-415-8-4, 92-415-8-6

Pinta-alat yhteensä n. 98,3 ha


Metsästysvuokrasopimus/
Dickursby Jaktvårdsförening rf
YPA/TJ
Kylät: Kirkonkylä (407), Rekola (415)
Kaupunginosat:
Asola (72), Matari (80), Korso (81)
Tilat: 92-407-2-403, 92-415-2-22,
92-415-3-6, 92-415-3-854, 92-415-6-3
Kiinteistöt: 92-72-9901-0, 92-72-9903-8,
92-81-35-1
Pinta-alat yhteensä n. 58,2 ha
Pinta-ala
n. 9,7 ha
Pinta-ala
n. 10,5 ha
Pinta-ala
n. 24,5 ha
Pinta-ala
n. 13,5 ha



Metsästysvuokrasopimus/
Dickursby Jaktvårdsförening rf

YPA/TJ

Kylä: Tikkurila (421)
Kaupunginosat: Koivukylä (70), Ilola (71)

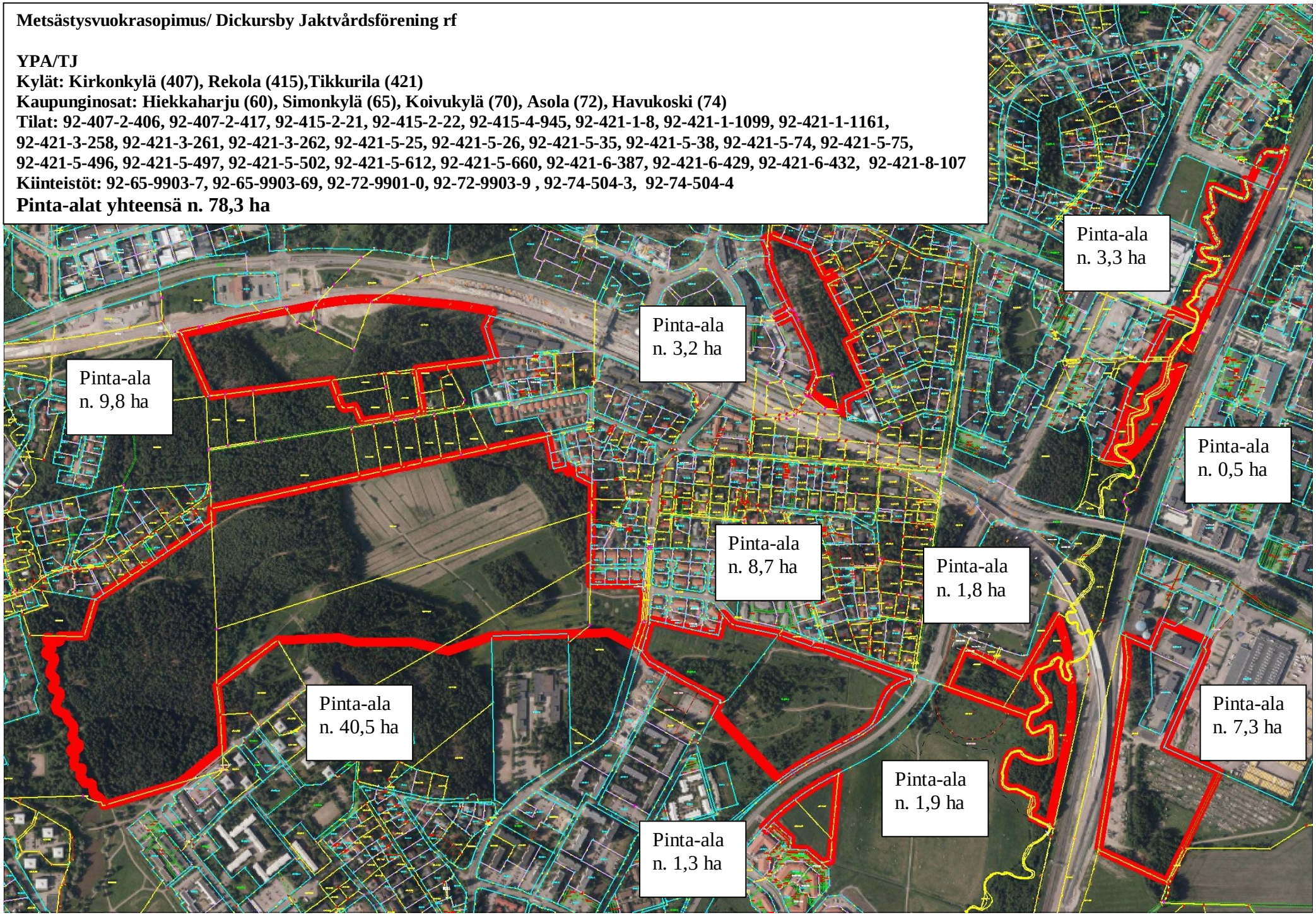
Tilat: 92-421-2-365, 92-421-2-383, 92-421-2-384, 92-421-3-60, 92-421-3-264, 92-421-6-432, 92-421-8-107, 92-421-9-44, 92-421-11-133, 92-421-11-135, 92-421-12-1047

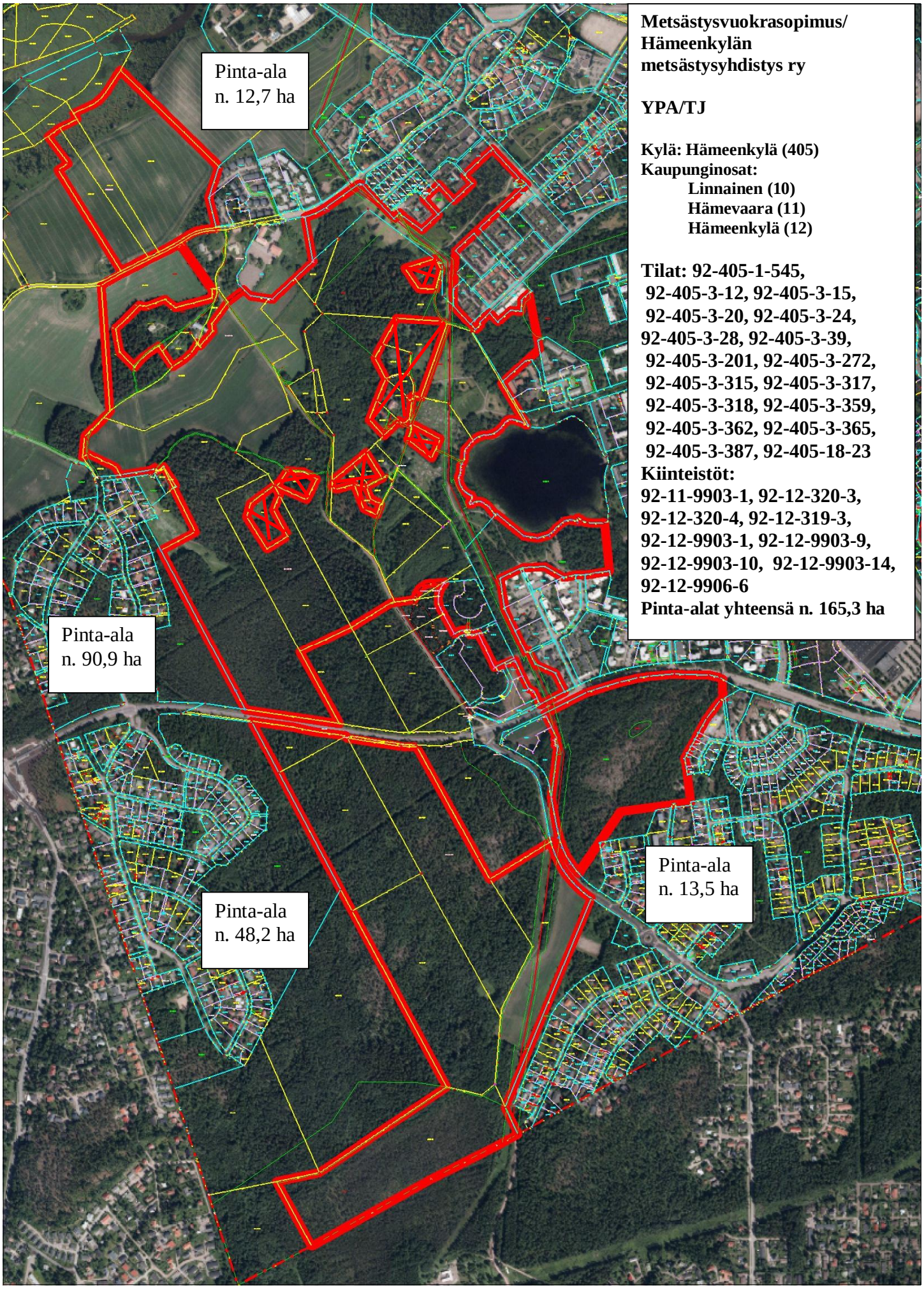
Kiinteistöt: 92-71-9901-0, 92-71-9903-1, 92-71-9903-9, 92-71-9903-10, 92-71-9903-11, 92-71-9903-13, 92-71-9906-2, 92-71-9906-5

Pinta-alat yhteensä n. 76,6 ha

Metsästysvuokrasopimus/ Dickursby Jaktvårdsförening rf

YPA/TJ
Kylät: Kirkonkylä (407), Rekola (415),Tikkurila (421)
Kaupunginosat: Hiekkaharju (60), Simonkylä (65), Koivukylä (70), Asola (72), Havukoski (74)
Tilat: 92-407-2-406, 92-407-2-417, 92-415-2-21, 92-415-2-22, 92-415-4-945, 92-421-1-8, 92-421-1-1099, 92-421-1-1161, 92-421-3-258, 92-421-3-261, 92-421-3-262, 92-421-5-25, 92-421-5-26, 92-421-5-35, 92-421-5-38, 92-421-5-74, 92-421-5-75, 92-421-5-496, 92-421-5-497, 92-421-5-502, 92-421-5-612, 92-421-5-660, 92-421-6-387, 92-421-6-429, 92-421-6-432, 92-421-8-107
Kiinteistöt: 92-65-9903-7, 92-65-9903-69, 92-72-9901-0, 92-72-9903-9 , 92-74-504-3, 92-74-504-4
Pinta-alat yhteensä n. 78,3 ha



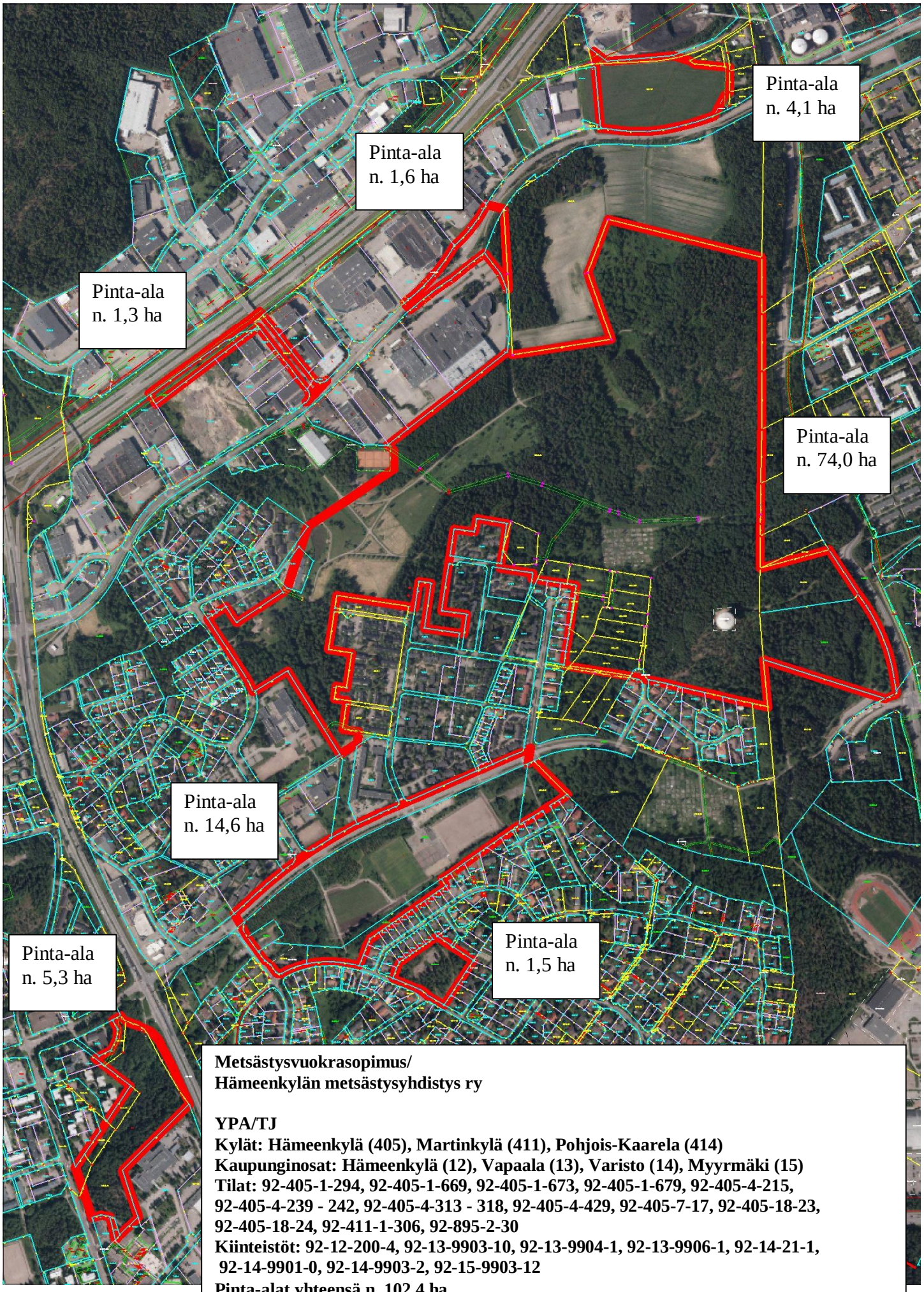


Metsästysvuokrasopimus/
Hämeenkylän
metsästysyhdistys ry

YPA/TJ

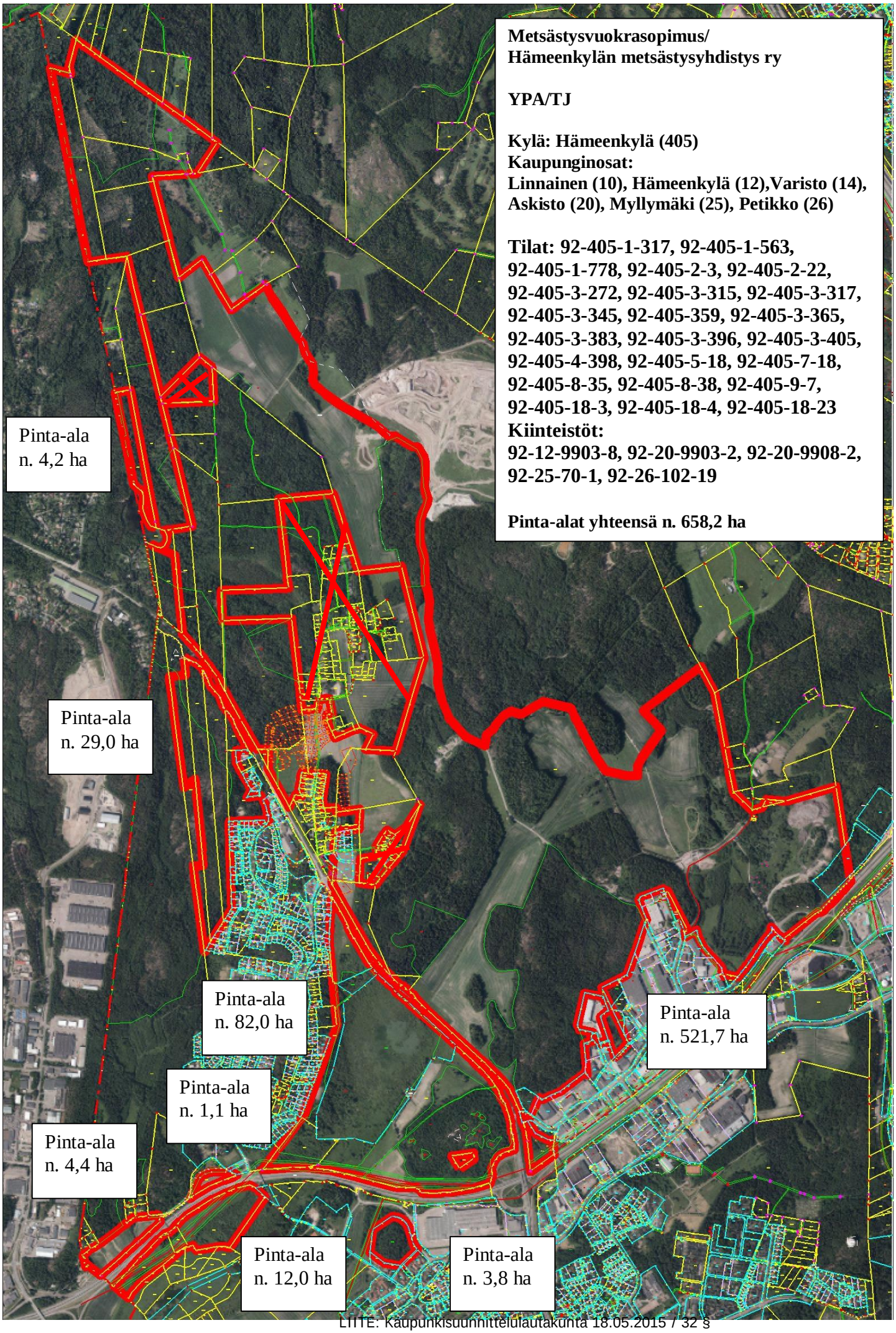
Kylä: Hämeenkylä (405)
Kaupunginosat:
Linnainen (10)
Hämevaara (11)
Hämeenkylä (12)

Tilat: 92-405-1-545,
92-405-3-12, 92-405-3-15,
92-405-3-20, 92-405-3-24,
92-405-3-28, 92-405-3-39,
92-405-3-201, 92-405-3-272,
92-405-3-315, 92-405-3-317,
92-405-3-318, 92-405-3-359,
92-405-3-362, 92-405-3-365,
92-405-3-387, 92-405-18-23
Kiinteistöt:
92-11-9903-1, 92-12-320-3,
92-12-320-4, 92-12-319-3,
92-12-9903-1, 92-12-9903-9,
92-12-9903-10, 92-12-9903-14,
92-12-9906-6
Pinta-alat yhteensä n. 165,3 ha



Metsästysvuokrasopimus/
Hämeenkylän metsästysyhdistys ry

YPA/TJ
Kylät: Hämeenkylä (405), Martinkylä (411), Pohjois-Kaarela (414)
Kaupunginosat: Hämeenkylä (12), Vapaala (13), Varisto (14), Myyrmäki (15)
Tilat: 92-405-1-294, 92-405-1-669, 92-405-1-673, 92-405-1-679, 92-405-4-215, 92-405-4-239 - 242, 92-405-4-313 - 318, 92-405-4-429, 92-405-7-17, 92-405-18-23, 92-405-18-24, 92-411-1-306, 92-895-2-30
Kiinteistöt: 92-12-200-4, 92-13-9903-10, 92-13-9904-1, 92-13-9906-1, 92-14-21-1, 92-14-9901-0, 92-14-9903-2, 92-15-9903-12
Pinta-alat yhteensä n. 102,4 ha

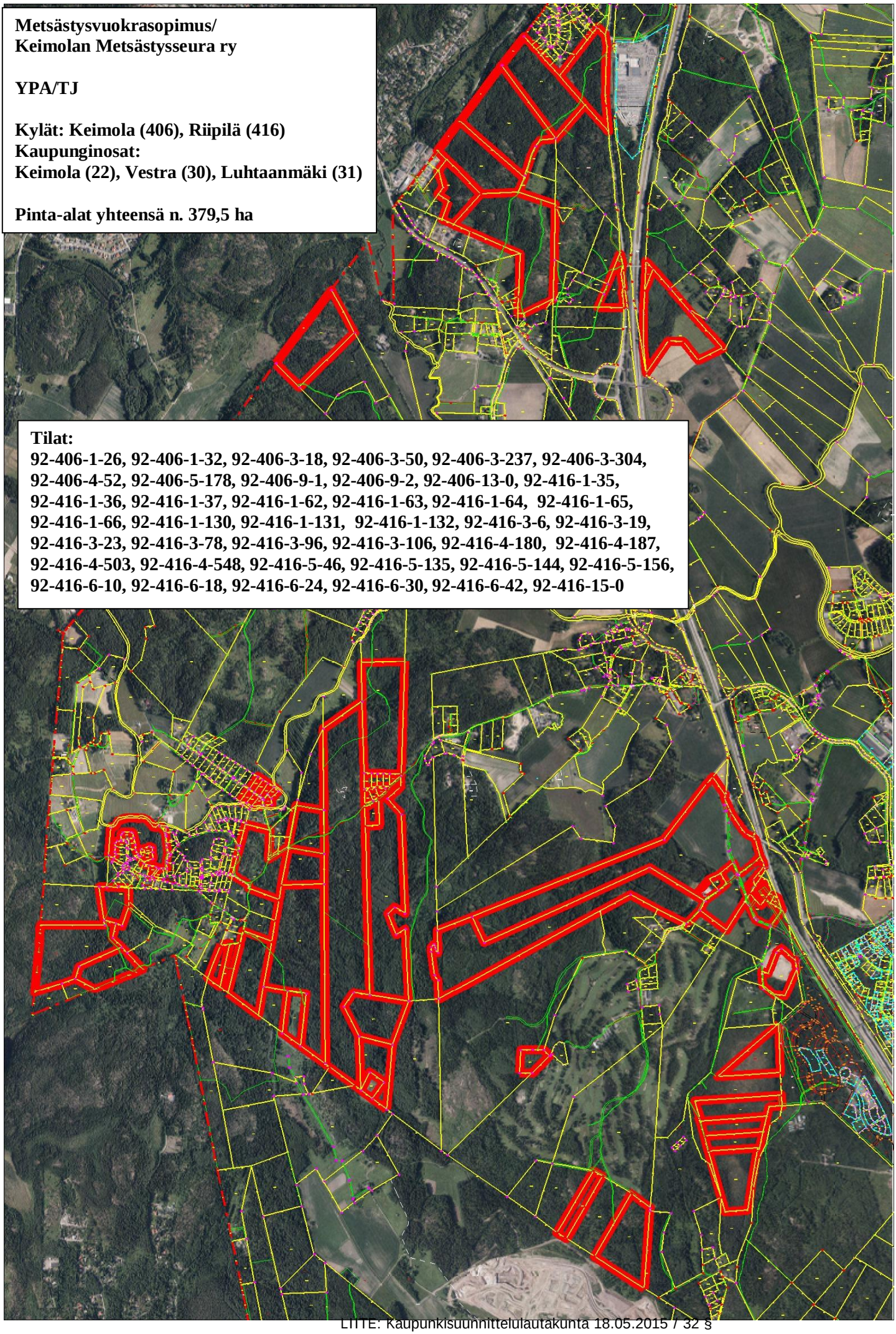

Metsästysvuokrasopimus/
Hämeenkylän metsästysyhdistys ry
YPA/TJ
Kylä: Hämeenkylä (405)
Kaupunginosat:
Linnainen (10), Hämeenkylä (12),Varisto (14),
Askisto (20), Myllymäki (25), Petikko (26)
Tilat: 92-405-1-317, 92-405-1-563,
92-405-1-778, 92-405-2-3, 92-405-2-22,
92-405-3-272, 92-405-3-315, 92-405-3-317,
92-405-3-345, 92-405-359, 92-405-3-365,
92-405-3-383, 92-405-3-396, 92-405-3-405,
92-405-4-398, 92-405-5-18, 92-405-7-18,
92-405-8-35, 92-405-8-38, 92-405-9-7,
92-405-18-3, 92-405-18-4, 92-405-18-23
Kiinteistöt:
92-12-9903-8, 92-20-9903-2, 92-20-9908-2,
92-25-70-1, 92-26-102-19
Pinta-alat yhteensä n. 658,2 ha
Pinta-ala n. 4,2 ha
Pinta-ala n. 29,0 ha
Pinta-ala n. 82,0 ha
Pinta-ala n. 1,1 ha
Pinta-ala n. 4,4 ha
Pinta-ala n. 12,0 ha
Pinta-ala n. 3,8 ha
Pinta-ala n. 521,7 ha

Metsästysvuokrasopimus/
Keimolan Metsästysseura ry

YPA/TJ

Kylät: Keimola (406), Riipilä (416)
Kaupunginosat:
Keimola (22), Vestra (30), Luhtaanmäki (31)

Pinta-alat yhteensä n. 379,5 ha



Tilat:
92-406-1-26, 92-406-1-32, 92-406-3-18, 92-406-3-50, 92-406-3-237, 92-406-3-304, 92-406-4-52, 92-406-5-178, 92-406-9-1, 92-406-9-2, 92-406-13-0, 92-416-1-35, 92-416-1-36, 92-416-1-37, 92-416-1-62, 92-416-1-63, 92-416-1-64, 92-416-1-65, 92-416-1-66, 92-416-1-130, 92-416-1-131, 92-416-1-132, 92-416-3-6, 92-416-3-19, 92-416-3-23, 92-416-3-78, 92-416-3-96, 92-416-3-106, 92-416-4-180, 92-416-4-187, 92-416-4-503, 92-416-4-548, 92-416-5-46, 92-416-5-135, 92-416-5-144, 92-416-5-156, 92-416-6-10, 92-416-6-18, 92-416-6-24, 92-416-6-30, 92-416-6-42, 92-416-15-0

33 § Hakemus rakennusvelvoitteen määräajan jatkamiseksi / Elizaveta Parkkonen ja Jaakko Parkkonen sekä Rauha Parkkonen ja Otto Parkkonen / LM-H

KA/4365/10.00.02.00/2012

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on 10.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Elizaveta ja Jaakko Parkkoselle sekä Rauha ja Otto Parkkoselle tontin 92-23-177-2 Kivistön asuntomessualueelta.

Rakentaminen tontilla on käynnissä.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuivat 31.5.2015 mennessä rakentamaan Tontille asemakaavan, ympäristövalvontalautakunnan rakennuslupajaoston 27.11.2012 § 176 hyväksymien rakentamis- ja taideohjeiden ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjan mukaan mikäli Ostajat eivät ole määräajassa täyttäneet rakentamisvelvollisuutta, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta. Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Elizaveta ja Jaakko Parkkonen sekä Rauha ja Otto Parkkonen ovat 27.4.2015 sähköpostitse pyytäneet jatkoaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiselle 30.6.2015 saakka rakennuttajasta riippumattomista toimitusviivästyksistä aiheutuneisiin syihin vedoten.

8.7.2015 on viimeinen päivä, jolloin voidaan pitää käyttöönottokatselmus asuntomessualueella ennen asuntomessuja. Pihan ja talon tulee olla valmiina messujen alkuun mennessä.

Em. syistä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tonttia koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa 8.7.2015 saakka. Perusteltua on olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 33

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään
a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein Elizaveta ja Jaakko Parkkoselle sekä Rauha ja Otto Parkkoselle tontin 92-23-177-2 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka ja
b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

34 § Hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Markku ja Minna Kuismin / LM-H

KA/548/10.00.02.01/2013

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on 30.4.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Markku ja Minna Kuismin'lle 20. kaupunginosan korttelin 20035 tontin nro 22.

Kauppakirjan mukaan Ostajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen Tontille yhden (1) vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa siitä, kun Tontti on rakentamiskelpoinen 1.5.2014, asemakaavan, ympäristövalvontalautakunnan rakennuslupajaoston 6.5.2013 hyväksymien rakentamisohjeiden ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (muuttovalmis).

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määräajassa aloittaneet (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta) rakennustöitä, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on lähettänyt muistutuskirjeet 15.12.2014 ja 18.3.2015 Markku ja Minna Kuismin'lle. Kirjeissä on muistutettu ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 1.5.2015.

Markku ja Minna Kuismin ovat 31.3.2015 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet pidennystä rakentamistöiden aloittamiselle. He ovat jättäneet 24.2.2015 rakennuslupahakemuksen (arkistointitunnus: LP-092-2015-00228) suunnitelmineen sähköisesti lupapisteeseen ja olettaneet saavansa rakennushankkeensa käyntiin 1.5.2015 mennessä. Rakennuslupaa ei vielä ole otettu käsittelyyn eikä sitä ole vielä myönnetty.

Em. syystä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tonttia koskevalle rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka, kunnes asianosaisten jättämä rakennuslupa on saanut lainvoiman ja rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden sisällä rakennusluvan lainvoimaisuudesta. Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta.

Jos asianosaiset eivät ole pitäneet rakennusluvan edellyttämää aloituskokousta kahden kuukauden kuluessa siitä kun rakennuslupa on saanut lainvoiman, kaupunki perii sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu (rakennusluvan edellyttämä aloituskokous).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 34

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään

a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka kunnes Markku ja Minna Kuismin'in rakennuslupa (arkistointitunnus: LP-092-2015-00228) on saanut lainvoiman ja rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden kuluessa rakennusluvan lainvoimaisuudesta ja

b) olla perimättä rakennustöiden aloittamisen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

35 § **Hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Mika Hintzell / LM-H**

VD/305/10.00.02.00/2014

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on 27.3.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Mika Hintzell'lle 20. kaupunginosan korttelin 20060 tontin nro 5.

Kauppakirjan mukaan Ostaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen Tontille yhden (1) vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa siitä, kun Tontti on rakentamiskelpoinen 1.5.2014 yksiasuntoisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (muuttovalmis).

Kauppakirjan mukaan mikäli ostaja ei ole määräajassa aloittanut (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta) rakennustöitä, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Vantaan kaupungin Yrityspalvelut on lähettänyt muistutuskirjeet 15.12.2014 ja 18.3.2014 Mika Hintzell'lle. Kirjeissä on muistutettu ostajaa rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 1.5.2015.

Mika Hintzell on 25.3.2015 ollut puhelimitse yhteydessä Yrityspalveluihin. Puhelimitse Mika Hintzell kertoi, että tontin 20060 / 5 rakennuslupahakemus on jätetty.

Lupapisteessä näkyy, että Mika Hintzell on jättänyt 11.3.2015 rakennuslupahakemuksen (arkistointitunnus: LP-092-2015-00137) suunnitelmineen sähköisesti lupapisteeseen. Rakennuslupaa ei vielä ole otettu käsittelyyn eikä sitä ole vielä myönnetty.

Em. syystä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tonttia koskevalle rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka kunnes asianosaisen jättämä rakennuslupa on saanut lainvoiman ja rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden sisällä rakennusluvan lainvoimaisuudesta. Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta.

Jos asianosainen ei ole pitänyt rakennusluvan edellyttämää aloituskokousta kahden kuukauden kuluessa siitä kun rakennuslupa on saanut lainvoiman, kaupunki perii sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu (rakennusluvan edellyttämä aloituskokous).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 35

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään
a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka kunnes Mika Hintzell'in rakennuslupa (arkistointitunnus: LP-092-2015-00137) on saanut lainvoiman ja rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden kuluessa rakennusluvan lainvoimaisuudesta ja
b) olla perimättä rakennustöiden aloittamisen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

36 § Voittajien valinta / Tarjouskilpailu asuntotonteista vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / LM-H

VD/286/10.00.02.00/2015

LM-H/TH/ER/THe

Vantaan kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti (KV 17.12.2012) kaupungin tonttien luovutuksensaajat voidaan valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Linjausten täytäntöönpanoksi laadittujen maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden (KH 17.6.2013) mukaisesti kaupunki voi kilpailuttaa asuntoalueet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä silloin, kun ne ovat kortteli- tai tonttikohtaisia hankkeita.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on kokouksessaan 19.1.2015 (§ 22) päättänyt tarjouskilpailun järjestämisestä vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavista tonteista. Vantaan kaupungin yrityspalvelut on järjestänyt tarjouskilpailun ajalla 2.3. - 27.3.2015. Kilpailussa oli mukana yhteensä yhdeksän tonttia, joista kaksi tonttia Kivistössä (23-163-1 ja 23-125-5) on edellytetty ostettavan pakettina.

Alue	**Kiinteistö-tunnus**	**Osoite**	**Asemak. merkintä**	**Rak.oik. (k-m2)**	**Lisätietoa**
Hämeenkylä	12-202-9	Pähkinärinteentie 23	AK	1 810	Rak.kelpoinen heti
Hämeenkylä	12-202-10	Pähkinärinteentie 21	AK	1 810	Rak.kelpoinen heti
Hämeenkylä	12-202-11	Pähkinärinteentie 19	AK	1 810	Rak.kelpoinen heti
Myyrmäki	15-807-4	Loiskekuja 2	AK	4 800	Rak.kelpoinen heti
Keimolanmäki	22-15-4	Keimolankaarre 3	AK	4 400	Rak.kelpoinen heti
Kivistö (kahden tontin paketti)	23-163-1 ja 23-125-5	Jaspiskuja 6 ja Jaspiskuja 7	A A	3 850 1300	Rak.kelpoisia 2016
Kivistö, asuntomessualue	23-175-1	Rubiinikehä 3	A	3 600	Rak.kelpoinen s 2015
Kivistö, asuntomessualue	23-176-4	Rubiinikehä 4	A	3 600	Rak.kelpoinen s 2015
Yhteensä				**26 980**	

Kilpailuohjelmassa todettiin, että kukin tontti tai tonttipaketti myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m2) tehneelle kilpailuosallistujalle. Kilpailuun osallistuvat saattoivat jättää halutessaan ostotarjouksen kaikista kilpailun tonteista. Tarjotun ostohinnan perusteella kilpailuun osallistuneet on asetettu järjestykseen.

Kaupunki pidätti kilpailuohjelmassa oikeuden pyytää tarkennuksia annettuihin tarjouksiin, hyväksyä korkeimmat tarjoukset tai hylätä kaikki tarjoukset.

Tarjouskilpailuun tuli yhteensä 17 erillistä tarjousta, joista yksi tuli myöhästyneenä kilpailuajan jälkeen. Osa tarjouskuorista piti sisällään tarjoukset useammasta tontista. Kahteen kilpailutonteista, Kivistön Rubiinikehä 4 (23-176-4) ja Keimolanmäen Keimolankaarre 3 (22-15-4), ei tullut yhtään tarjousta.

Tonttien 15-807-4, 23-175-1 ja tonttipaketin 23-163-1 ja 5 korkeimmat tarjoukset teki T2H Rakennus Oy. Lemminkäinen Talo Oy:n tarjous Loiskekuja 2:n tontista saapui kirjaamoon myöhässä, joten tarjousta ei ole otettu huomioon. Korkeimmat tarjoukset tehneen T2H Rakennus Oy:n kanssa on käyty neuvotteluja ja yhtiö on valmis ostamaan kaikki voittamansa neljä tonttia. Oheisessa taulukossa on esitetty em. tonttien tarjoukset ja ostajien varasijajärjestys.

Tontti	**k-m2**	**Tontti**	**k-m2**	**Tontti**	**k-m2**
23-163-1 ja	3 850	**23-175-1**	3 600	**15-807-4**	4 800
23-125-5	1300	Kivistö		Myyrmäki	
Kivistö	Tekijä	Rubiinikehä 3	Tekijä	Loiskekuja 2	Tekijä
550 €/ k-m2	T2H	550 €/ k-m2	T2H	710 €/ k-m2	T2H
435 €/ k-m2	Lapti	321 €/ k-m2	Lapti	580 €/ k-m2	Hartela
				480 €/ k-m2	Uud.mest.rak.
				460 €/ k-m2	SRV
				402 €/ k-m2	JM
				380 €/ k-m2	YIT
				301 €/ k-m2	Lapti

Tontti 15-807-4 on rakentamiskelpoinen heti ja tontin ostoaikatauluksi kilpailuohjelmassa on päätetty marraskuun 2015 loppu. Tontti 23-175-1 on rakentamiskelpoinen loppuvuodesta 2015. Tontit 23-163-1 ja 23-125-5 tulevat rakentamiskelpoisiksi todennäköisesti alkuvuonna 2016. Tontit tulee ostaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun ne on saatu rakentamiskelpoisiksi. Tonttien ostajalta peritään kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen jälkeen tonttien varausmaksu, joka on 5 prosenttia lopullisesta tonttien kauppahinnasta. Ennen tonttikauppaa tontinostajan tulee esittää kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla. Poikkeamispäätöksellä tai rakennusluvan yhteydessä mahdollisesti kasvaneesta rakennusoikeuden määrästä ostaja maksaa kilpailussa tarjotun kerrosneliömetrihinnan perusteella.

Hämeenkylän kolmen tontin (12-202-9/10 ja 11) osalta on yrityspalveluissa todettu kilpailun jälkeen, että tontit olisi perusteltua myydä kaikki kolme yhdelle toimijalle alueen yhteisten pysäköintijärjestelyiden ja tarvittavien rasitesopimusten vuoksi. Kilpailussa voittaneiden tarjousten perusteella tontit kuitenkin hajautuisivat eri toimijoille. Tästä syystä on tarkoituksenmukaista jatkaa neuvotteluja ja tiedustella kaikilta tonteista tarjouksen tehneiltä toimijoilta kiinnostusta ostaa kaikki Hämeenkylän kolme tonttia. Kiinnostuneilta toimijoilta pyydetään tonttien hinnasta vielä uusi yhteistarjous ja parhaan kokonaishinnan kaikista kolmesta tontista tarjonnut toimija voittaa. Kolmen tontin ostoaikataulu porrastetaan marraskuun 2015 lopusta alkaen ja määritetään tarkemmin ensimmäisen tontinmyyntipäätöksen yhteydessä.

Kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien Kivistön Rubiinikehä 4 (23-176-4) ja Keimolanmäen Keimolankaarre 3 (22-15-4) osalta yrityspalvelut jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 36

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään

1. Valita

a) tontin 15-807-4 voittajaksi T2H Rakennus Oy tarjotulla hinnalla 710€/k-m2. Tontti tulee ostaa marraskuun 2015 loppuun mennessä,

b) tontin 23-175-1 voittajaksi T2H Rakennus Oy tarjotulla hinnalla 550€/k-m2. Tontti tulee ostaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun se on saatu rakentamiskelpoisiksi,

c) tonttipaketin 23-163-1 ja 23-125-5 voittajaksi T2H Rakennus Oy tarjotulla hinnalla 550€/k-m2. Tontit tulee ostaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun ne on saatu rakentamiskelpoisiksi.

Päätöskohtien a - c tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja. Tonttien ostajalta peritään kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen jälkeen tonttien varausmaksu, joka on 5 prosenttia tarjotusta tonttien kauppahinnasta. Ennen tonttikauppaa tontinostajan tulee esittää kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla. Poikkeamispäätöksellä tai rakennusluvan yhteydessä mahdollisesti kasvaneesta rakennusoikeuden määrästä ostaja maksaa kilpailussa tarjotun kerrosneliömetrihinnan perusteella.

2. Oikeuttaa yrityspalvelut jatkamaan neuvotteluja Hämeenkylän kolmen tontin osalta (12-202-9/10 ja 11) ja tiedustelemaan kaikilta kustakin tontista tarjouksen tehneeltä toimijalta näiden kiinnostusta ostaa kaikki kolme tonttia. Kiinnostuneilta toimijoilta pyydetään tonttien hinnasta vielä uusi yhteistarjous ja parhaan kokonaishinnan kaikista kolmesta tontista tarjonnut toimija voittaa.

3. Oikeuttaa yrityspalvelut jatkamaan neuvotteluja kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien Kivistön Rubiinikehä 4 (23-176-4) ja Keimolanmäen Keimolankaarre 3 (22-15-4) osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartat kilpailutonteista
- Kilpailuohjelma

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 8392 2030,
erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh. 09 8392 2966,
asumisen erityisasiantuntija Tomi Henriksson, puh. 09 8392 7000
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAA

Tarjouskilpailu omistusasuntotuotantoon myytävistä tonteista

2.3.-27.3.2015

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala, Yrityspalvelut

Kilpailuohjelman sisältö

1. Tarjouskilpailu omistusasuntotuotantoon myytävistä tonteista....2
2. Kilpailutontit....2
3. Kilpailuun osallistuminen....5
4. Tonttien voittajien valinta....6
5. Tontinsaajan velvollisuudet....6
6. Tontin luovutus ja kaupanteko....6
7. Rakentamisvelvoite ja sopimussakko....7
8. Rakentamisen aloittaminen....7
LIITTEET....8

1. Tarjouskilpailu omistusasuntotuotantoon myytävistä tonteista

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on 19.1.2015 (§ 22) päättänyt yhdeksän asumiseen tarkoitetun tontin kilpailuttamisesta. Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista asunto-osakeyhtiömuotoista omistusasuntotuotantoa. Rakennuttaja saa myydä kunkin kohteen asunnoista korkeintaan kolmasosan institutionaalisille sijoittajille. Tonttien luovutuksessa noudatetaan luovutushetkellä voimassa olevia kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.

Kukin tontti myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m2) tehneelle kilpailuosallistujalle. Kilpailuun osallistuvat voivat jättää halutessaan ostotarjouksen kaikista kilpailun tonteista (Kivistön Jaspiskujan tontit myydään yhdessä). Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee kilpailutonttien voittajat korkeimman ostotarjouksen perusteella apulaiskaupunginjohtajan esityksestä. Kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään käypään hintaan. Tarjotun ostohinnan perusteella kilpailuun osallistuneet asetetaan varasijajärjestykseen. Vantaan kaupunki pidättää oikeuden pyytää lisäselvityksiä tai tarkennettuja tarjouksia tai hylätä tarjoukset.

Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan voittamansa tontin asemakaavamääräyksiä, kilpailuohjelmaa sekä asuntotonttien voimassaolevia luovutusehtoja. Asuntotonttien luovutusehtojen mukaisesti tontinostajan tulee esittää kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla kaupungin hyväksyttäväksi ennen tonttikauppaa.

2. Kilpailutontit

Kilpailussa on mukana Vantaan alueelta yhteensä yhdeksän tonttia, joista Kivistön kaksi tonttia Jaspiskujalta myydään pakettina. Tonteista löytyy tietoa kartta.vantaa.fi-palvelusta, johon on liitetty linkit kunkin tontin kohdalta. Palvelusta löytyy muun muassa ajantasa-asemakaava, kaavadokumentit, maalajikartta, ilmakuvia sekä palvelutietoja. Tonttien johtokartat löytyvät tämän kilpailuohjelman liitteenä kaupungin internetsivuilta.

Alue	Kiinteistö-tunnus	Osoite	Asemak. merkintä	Rak.oik. (k-m2)	Lisätietoa
Hämeenkylä	12-202-9	Pähkinärinteentie 23	AK	1 810	Rak.kelpoinen heti
Hämeenkylä	12-202-10	Pähkinärinteentie 21	AK	1 810	Rak.kelpoinen heti
Hämeenkylä	12-202-11	Pähkinärinteentie 19	AK	1 810	Rak.kelpoinen heti
Myyrmäki	15-807-4	Loiskekuja 2	AK	4 800	Rak.kelpoinen heti
Keimolanmäki	22-15-4	Keimolankaarre 3	AK	4 400	Rak.kelpoinen heti
Kivistö (kahden tontin paketti)	23-163-1 ja 23-125-5	Jaspiskuja 6 ja Jaspiskuja 7	A A	3 850 1300	Rak.kelpoisia 2016
Kivistö, asuntomessualue	23-175-1	Rubiinikehä 3	A	3 600	Rak.kelpoinen s 2015
Kivistö, asuntomessualue	23-176-4	Rubiinikehä 4	A	3 600	Rak.kelpoinen s 2015
Yhteensä				26 980	

Hämeenkylä, Pähkinärinteentie 19, 21 ja 23

Hämeenkylästä on kilpailussa tarjolla kolme kerrostalotonttia (92-12-202-9, 10 ja 11). Kaikkien tonttien rakennusoikeus on 1810 k-m2 ja tontit ovat rakentamiskelpoisia kesällä tai syksyllä 2015. Vesijohdon ja jäteveden liitospisteet Pähkinärinteentielle valmistuvat kuntatekniikan keskuksen arvion mukaan kesäksi 2015. Rakentajat toteuttavat tulevalle rasitealueelle vesihuollon omalla kustannuksellaan tonteille käytön suhteessa (rasitetoimitus vireillä).

Korttelin 12202 tonttien 9, 10 ja 11 omistajat tekevät keskenään yhteisjärjestelysopimuksen, jossa muun muassa sovitaan autopaikkojen sijoittamisesta sekä kulkuyhteyksistä tonteille.

http://kartta.vantaa.fi/link/iuAtJ

Myyrmäki, Loiskekuja 2

Myyrmäestä on kilpailussa yksi kerrostalotontti (92-15-807-4), jossa on yhteensä 4800 k-m2 rakennusoikeutta. Tontin autopaikat tulee sijoittaa korttelin 15807 LPA-alueelle. Korttelille 15807 on tekeillä yhteisjärjestelysopimus, jossa sovitaan esimerkiksi tarkemmin autopaikoista ja tonttien rasitteista. Johtokartassa näkyvä vesihuollon putki tulee poistumaan käytöstä. Ostaja poistaa em. putken omalla kustannuksellaan, mikäli se haittaa tulevaa rakentamista. Tontilla sijaitseva nykyinen ulkoilutie tullaan siirtämään kuntatekniikan arvion mukaan keväällä 2015 kaavassa sille osoitettuun kohtaan Loiskepolulle.

http://kartta.vantaa.fi/link/i6vMx

Keimolanmäki, Keimolankaarre 3

Keimolanmäestä kilpailussa on tarjolla kerrostalotontti (92-22-015-4), jolla on rakennusoikeutta yhteensä 4400 k-m2. Tontin autopaikat saa sijoittaa korttelin 22016 LPA-alueelle. Johtokartassa näkyvä, tontilla sijaitseva telekaapeli on poistettu käytöstä. Ostaja poistaa em. johdot omalla kustannuksellaan, mikäli ne haittaavat tulevaa rakentamista.

Keimolanmäen asemakaavaan sisältyy laatukriteerien yhtenä osana taideohje, jonka mukaisesti tulee liittää taide heti alusta alkaen kaikkeen suunnitteluun

Keimolanmäen alueen kehittämiseksi on suunnitteilla kaupungin ja alueen rakentajien yhteistyönä toteutettava yhteismarkkinointi. Mikäli yhteismarkkinoinnin sopimus toteutuu, Keimolanmäen tontin tuleva ostaja sitoutuu suorittamaan tontin osalta aluemarkkinointikorvauksen, joka määräytyy tontin rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan noin 2 €/k-m2 + alv. Aluemarkkinoinnin toteutuminen vahvistuu kevään 2015 aikana.

http://kartta.vantaa.fi/link/i8PPp

Kivistön keskusta, Jaspiskuja 6 ja 7

Kivistön keskustasta kilpailussa on mukana kaksi tonttia, jotka myydään yhdessä. Tontit ovat tilapäisesti pysäköinti- ja työmaakäytössä. Tonteille pääsee vuoden 2016 alussa. Tonttien autopaikat on osoitettu korttelin 23127 Ruusuparkin pysäköintilaitokseen, joka valmistuu vuoden 2015 lopus-

sa. Autopaikan hinta laitoksessa on noin 20 000 euroa/paikka (sis. alv). Nykyisen asemakaavan autopaikkanormiin (1 ap/100k-m2) on mahdollista hakea kevennystä (1 ap/130 k-m2) poikkeamispäätöksellä.

Jaspiskujan tonteilla voidaan tutkia myös asemakaavamuutoksen mahdollisuutta, muun muassa kolmikerroksisten rakennusten muuttamista nelikerroksisiksi. Tonttien ostajan tulee varmistaa autopaikkojen riittävyys pysäköintilaitoksessa mahdollisen rakennusoikeuden kasvun myötä.

Kivistön tonttien suunnittelussa tulee kaavamääräysten mukaisesti liittää taide heti alusta alkaen kaikkeen rakennus- ja ympäristösuunnitteluun. Kaupunkisuunnittelun ohjauksessa ja rakentajan kustannuksella laaditaan Taiteen konsepti kilpailutonteille. Rakentamisohjetta voidaan käyttää soveltuvin osin ohjeena myös myynnissä oleville tonteille. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tontin ostajan tulee kustannuksellaan laatia uusi rakentamisohje.

Kivistön keskustassa on rakenteilla jätteen putkikeräysjärjestelmä, jota hallinnoi Kivistön Putkijäte Oy. Tonttien ostajan tulee sitoutua liittymään alueelliseen putkikeräysjärjestelmään merkitsemällä Kivistön Putkijäte Oy:n B-sarjan osakkeita tonttien rakennusoikeutta vastaavalla määrällä (1 osake/k-m2). Yhden osakkeen merkintämaksu asuinkerrostalojen osalta vuonna 2015 on 59,92 €/k-m2. Hinta tarkistetaan vuonna 2016. Putkikeräysjärjestelmän käytöstä tullaan keräämään liittyjiltä vuonna 2015 jätemaksua 0,24 €/k-m2/kk (sis. alv 24%).Jätemaksu koostuu perusmaksusta 0,18 €/k-m2/kk ja käyttömaksusta 0,6 €/k-m2/kk. Jätemaksun määrä vahvistetaan vuosittain.

Kivistön alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään kaupungin ja toteuttajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla. Tonttien tuleva ostaja sitoutuu suorittamaan tontin osalta aluemarkkinointikorvauksen, joka määräytyy tontin rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m2 + alv.

Tontin 92-23-163-1 johtokartassa näkyvät vesihuollon johdot on poistettu käytöstä. Ostaja poistaa em. johdot omalla kustannuksellaan, mikäli ne haittaavat tulevaa rakentamista.

Tontti 92-23-163-1 http://kartta.vantaa.fi/link/i7hBQ
Tuleva tontti 92-23-125-5 http://kartta.vantaa.fi/link/i6LTX

Kivistö, asuntomessualue, Rubiinikehä 3 ja 4

Kivistön kesän 2015 asuntomessualueelta on kilpailussa tarjolla kaksi asuinrakennusten korttelialueeksi A osoitettua tonttia, joiden molempien rakentamisoikeuden määrä on 3600 k-m2 (92-23-176-4 ja 92-23-175-1). Tontit ovat rakentamiskelpoisia, mutta tonteille pääsee rakentamaan vasta syksyllä 2015 asuntomessujen jälkeen. Tonttien autopaikat tulee sijoittaa korttelissa 23171 sijaitsevaan Rubiiniparkin pysäköintilaitokseen, jossa autopaikan hinta on noin 28 000 euroa/paikka (sis.alv). Poikkeamispäätöksellä on mahdollista hakea kevennystä nykyisen asemakaavan autopaikkanormiin: 1 km:n säteellä juna-asemasta autopaikkanormi on 1 ap / 130 asumisen k-m2.

Kivistön muiden asemakaavamääräysten mukaan taide tulee liittää heti alkuvaiheessa kaikkeen rakennus- ja ympäristösuunnitteluun. Asuntomessualueelle on laadittu Taideohje, joka on kilpailuohjelman liite.

Kivistön keskustassa on rakenteilla jätteen putkikeräysjärjestelmä, jota hallinnoi Kivistön Putkijäte Oy. Tonttien ostajan tulee sitoutua liittymään alueelliseen putkikeräysjärjestelmään merkitsemällä Kivistön Putkijäte Oy:n B-sarjan osakkeita tonttien rakennusoikeutta vastaavalla määrällä (1 osake/k-m2). Yhden osakkeen merkintämaksu asuinkerrostalojen osalta vuonna 2015 on 59,92 €/k-m2. Hinta tarkistetaan vuonna 2016. Putkikeräysjärjestelmän käytöstä tullaan keräämään liittyjiltä vuonna 2015 jätemaksua 0,24 €/k-m2/kk (sis. alv 24%).Jätemaksu koostuu perusmaksusta 0,18 €/k-m2/kk ja käyttömaksusta 0,6 €/k-m2/kk. Jätemaksun määrä vahvistetaan vuosittain.

Kivistön alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään kaupungin ja toteuttajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla. Tonttien tuleva ostaja sitoutuu suorittamaan tontin osalta aluemarkkinointikorvauksen, joka määräytyy tontin rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m2 + alv.

http://kartta.vantaa.fi/link/i83X9

3. Kilpailuun osallistuminen

Ostotarjoukset pyydetään toimittamaan kunkin tontin osalta erikseen (paitsi Jaspiskujan kahdesta tontista yhteistarjous) suljetussa kirjekuoressa viimeistään

perjantaina 27.3.2015 klo 14.00 mennessä osoitteeseen:

Vantaan kaupunki kirjaamo
Yrityspalvelut
Asematie 7, 01300 Vantaa

Kuoreen merkintä ”Tarjouskilpailu omistusasuntotuotantoon myytävistä tonteista”.

Ostotarjouksesta tulee selkeästi käydä ilmi tarjousta koskevan tontin / tonttien kiinteistötunnus ja tarjottu hinta euroa/k-m2. Lisäksi tarjouskuoressa täytyy olla tarjoajan yhteystiedot.

Lisätiedot kilpailusta ja luovutettavista tonteista

Lisätiedot kilpailuun osallistumisesta:
- erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh. (09) 8392 2966
- asumisen erityisasiantuntija Tomi Henriksson, puh. (09) 8392 7000
- asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. (09) 8392 2030

Asemakaavoja, rakentamisohjeita ja taiteen konseptia koskeviin kysymyksiin vastaavat Keimolanmäen ja Kivistön tonttien osalta kaavoituspäällikkö Lea Varpanen puh. (09) 3892 2247 ja muiden tonttien osalta aluearkkitehti Timo Kallaluoto puh. (09) 3892 2675 .

Myöhästyneitä ostotarjouksia ei käsitellä. Kilpailun voittajista pyritään tekemään päätökset kevään 2015 aikana. Ennen päätösten tekoa kaupunki ei anna tontinsaajien valintaa koskevia tietoja. Kaikille kilpailuun osallistuneille ilmoitetaan kirjallisesti tontinsaajien valinnasta.

4. Tonttien voittajien valinta

Kukin tontti myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m2) tehneelle kilpailuosallistujalle. Kivistön Jaspiskujan kaksi tonttia myydään yhdessä, joten niistä tarjotaan yhteishinta. Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee kilpailutonttien voittajat korkeimman ostotarjouksen perusteella apulaiskaupunginjohtajan esityksestä. Ostotarjoukset järjestetään tonteittain paremmuusjärjestykseen, joka on samalla kilpailijoiden varasijajärjestys.

Ostajaksi esitettävällä tulee olla käytössään riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit myytävän tontin rakentamiseksi sovituin ehdoin. Ostajalta edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita. Ostajaehdokas on velvollinen toimittamaan tilaajavastuulain mukaiset tarvittavat todistukset ja selvitykset ennen valintaehdotusta päättävälle toimielimelle.

Kaupunki pidättää oikeuden hylätä tarjoukset tai pyytää niihin tarkistuksia. Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä elin aikanaan päättää olla myymättä tontin tai mikäli päättävän toimielimen myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu kaupungista riippumattomista syistä, kaupunki ei vastaa miltään osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

5. Tontinsaajan velvollisuudet

Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan voittamansa tontin asemakaavamääräyksiä, kilpailuohjelmaa sekä asuntotonttien voimassaolevia luovutusehtoja. Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista asunto-osakeyhtiömuotoista omistusasuntotuotantoa. Asuntotonttien luovutusehtojen mukaisesti tontinostajan tulee esittää kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla kaupungin hyväksyttäväksi ennen tonttikauppaa. Mikäli kilpailun voittaja kieltäytyy tonteista, ei esitä kaupungille hyväksyttäviä suunnitelmia hankkeesta, ei omaa esitetyn selvityksen perusteella riittäviä resursseja tai ei ole noudattanut toiminnassaan ja rakentamisessaan lakisääteisiä velvoitteita, siirtyy osto-oikeus arvostelun perusteella seuraavaksi parhaan ostotarjouksen tehneelle toimijalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan valitsema tontinsaaja on velvollinen toteuttamaan kohteen kilpailun vaatimusten ja tontinluovutusehtojen mukaisesti noudattaen hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä.

Rakentamisvelvoite

Tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontin rakennuksineen valmiiksi (osittainen lopputarkastus) kahden ja puolen vuoden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoituksesta.

6. Tontin luovutus ja kaupanteko

Tontinluovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja (liitteenä internetsivuilla). Tontinostajalta peritään kilpailun ratkaisun jälkeen tontin varausmaksu, joka on 5 prosenttia lopullisesta tontin kauppahinnasta. Lasku varausmaksusta lähetään kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemästä tontin varauspäätöksestä. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa (maakaaren 2 luku 8 §). Mikäli tontinsaaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu

kaupungille ja tontin osto-oikeus siirtyy seuraavalle kilpailuohjelman vaatimukset täyttäneelle kilpailuosallistujalle.

Jos kaupunki perustellusta syystä joutuu ostamaan rakentamattoman tontin takaisin ostajan pyynnöstä, peritään kustannusten korvauksena varausmaksun suuruinen maksu. Tontin hinta on tällöin sama kuin alkuperäinen myyntihinta vähennettynä varausmaksulla.

Tontin kauppakirjan allekirjoitusajan sopimisen jälkeen kaupunki lähettää laskun myyntihinnasta, joka tulee maksaa kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

Heti rakentamiskelpoiset tontit on ostettava marraskuun 2015 loppuun mennessä ja muut tontit kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun ne ovat saatu rakentamiskelpoisiksi.

7. Rakentamisvelvoite ja sopimussakko

Tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontin rakennuksineen valmiiksi (osittainen lopputarkastus) kahden ja puolen vuoden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoituksesta. Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 80 prosenttia.

Tontinsaajan tulee sitoutua olemaan luovuttamatta tonttia ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä muulle kuin sille, jonka kaupunki hyväksyy.

Rakentamisvelvoitteen täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi kauppakirjaan otetaan tarvittavat sopimussakkolausekkeet.

8. Rakentamisen aloittaminen

Rakennuslupaa voi hakea, kun tontin kauppakirja on allekirjoitettu ja rakentaminen voidaan aloittaa välittömästi rakennusluvan myöntämisen jälkeen. Kaupunki antaa tarvittaessa valtakirjan rakennusluvan hakemiseen kaupunkisuunnittelulautakunnan valitsemalle tontinsaajalle ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

Kunnallistekniikka

Tonteilla on valmis kunnallistekniikka lukuun ottamatta Hämeenkylän kolmea tonttia, johon vesihuollon liitokset valmistuvat arvion mukaan kesällä 2015. Tontin ostajan on sitouduttava liittämään tontti ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä mikäli se alueella on mahdollista myös hulevesiviemäriin. Tonttien ostajilta peritään HSY Veden Vantaan taksan mukainen liittymismaksu, joka määräytyy kiinteistön rakennusoikeuden mukaan.

Lisätietoja: http://www.hsy.fi

Tonteilla oleva puusto

Tontilla olevan puuston osalta ostajan tulee olla yhteydessä kaupungin viheralueyksikköön ennen rakentamisen aloittamista. Tonteilla oleva markkinakelpoinen puusto kuuluu kaupungille. Kaupunki poistaa sen kustannuksellaan.

LIITTEET

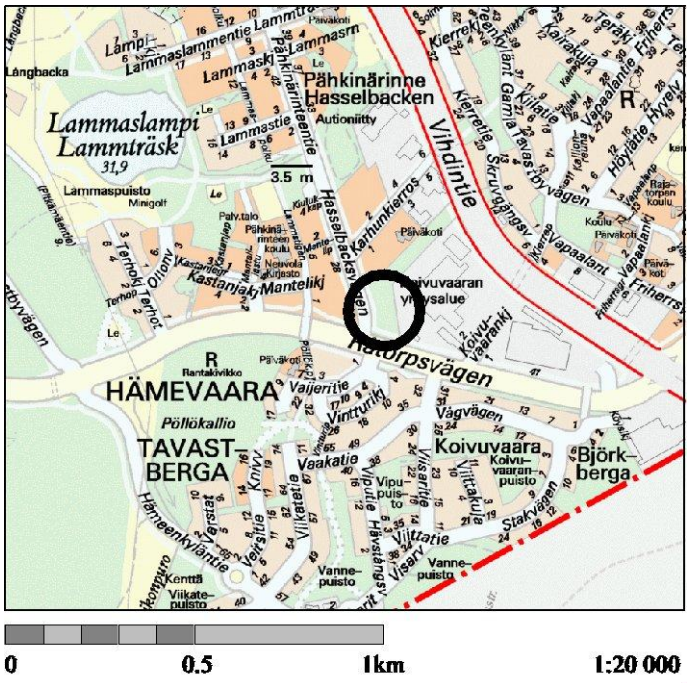
Liitteet 1- 7 Johtokartat kustakin kilpailutontista
Liite 8 Keimolanmäen taideohje
Liite 9 Kivistö taiteen konsepti
Liite 10 Kivistön keskustan rakentamisohje
Liite 11 Asuntomessualue taideohje
Liite 12 Asuntomessualuerakentamisohje
Liite 13 Kaupunginhallituksen päättämät asuntotonttien luovutusehdot 2015

Karttatietoja voi tarkastella lähemmin Vantaan karttapalvelusta osoitteessa http://kartta.vantaa.fi/.

Vantaa

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kielotie 28, 01300 Vantaa

KOHTEEN SIJAINTI



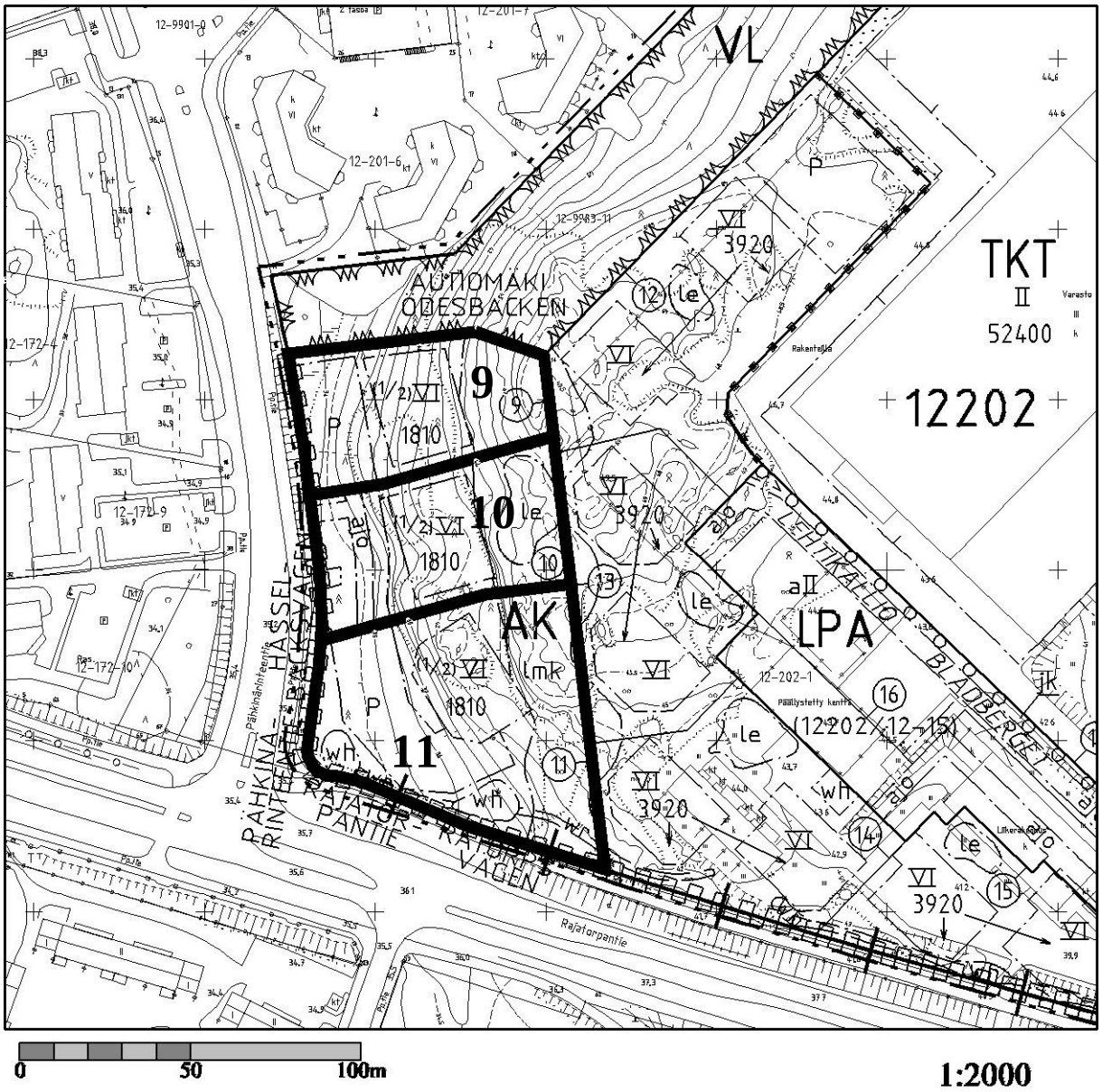
KILPAILUALUE

YPA/ER

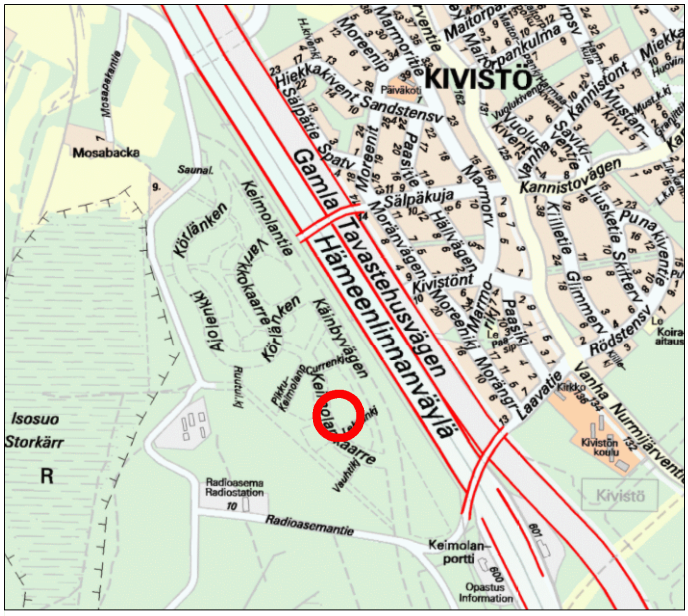
Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: **12202**

Tontit: **9, 10 ja 11**



KOHTEEN SIJAINTI



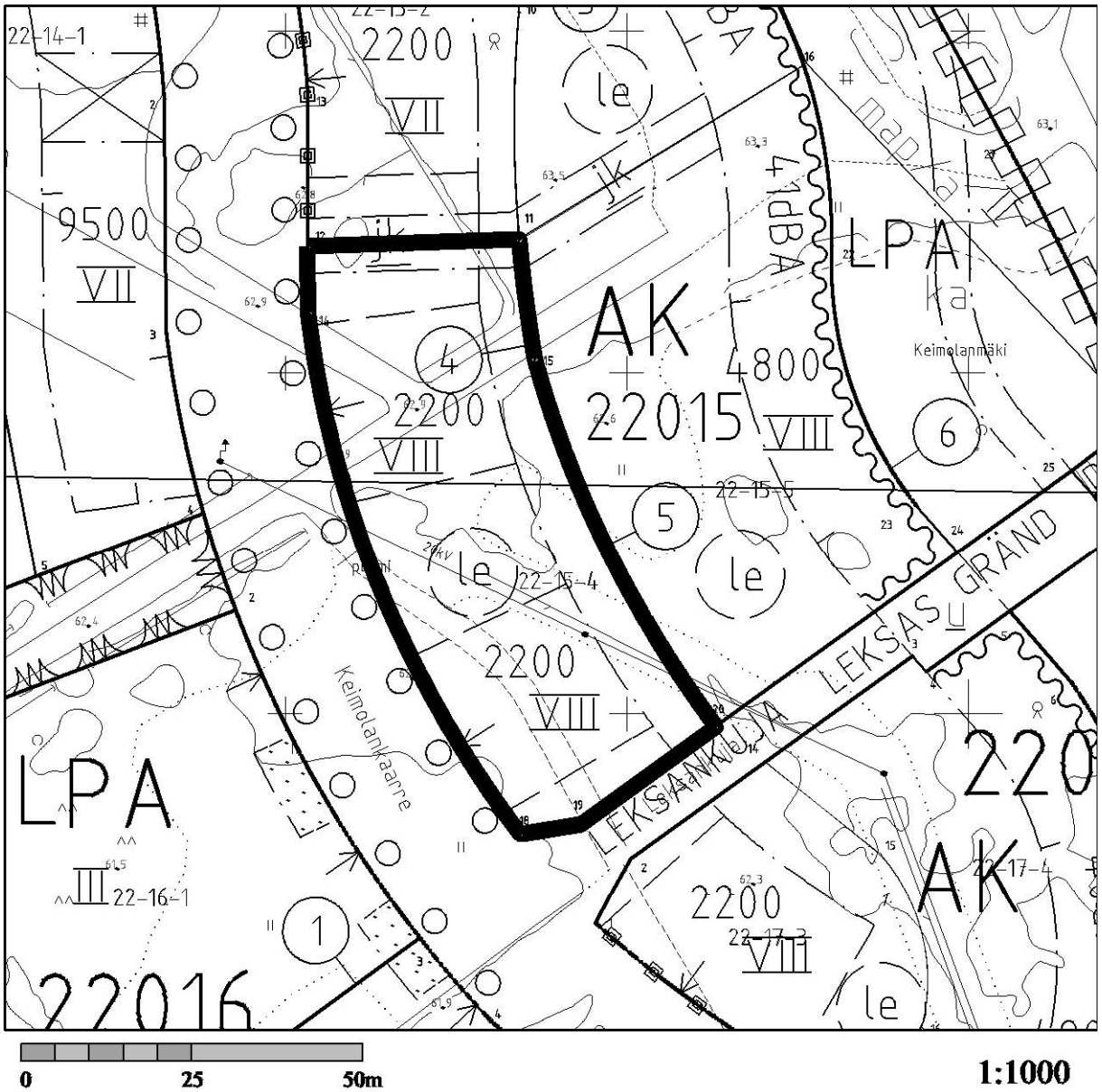
KILPAILUALUE

YPA/ER

Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kortteli: **22015**

Tontti: **4**



KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

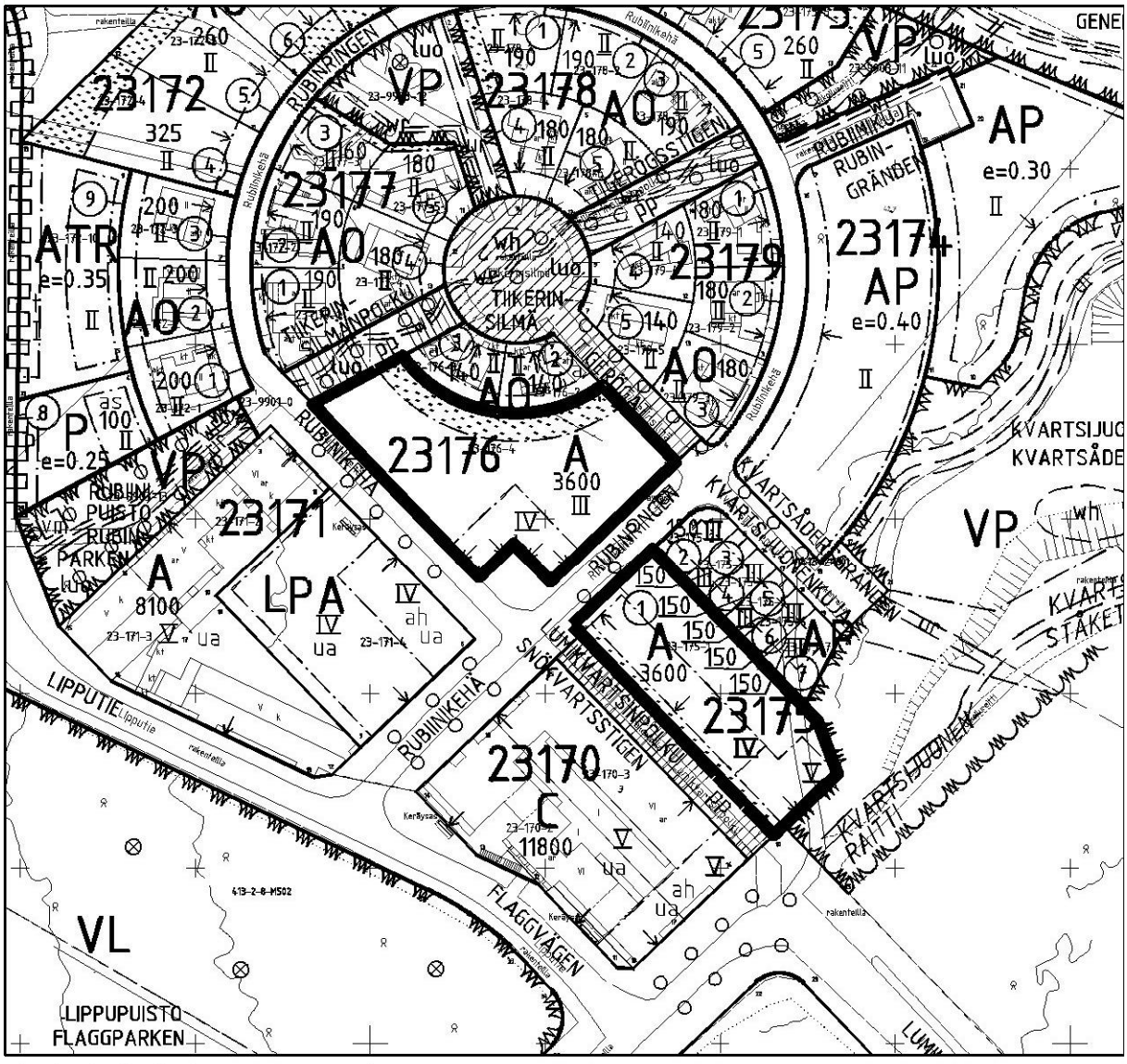
KILPAILUALUE

YPA/ER

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

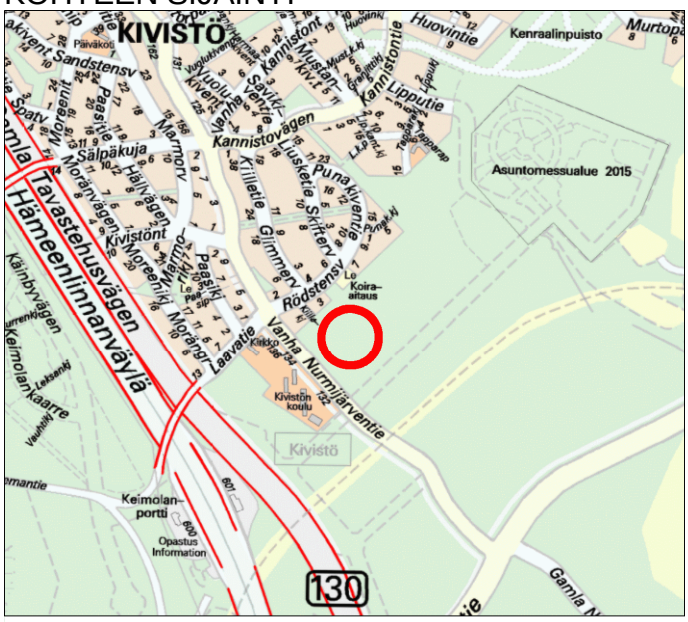
Kortteli: **23175**
Tontti: **1**

Kortteli: **23176**
Tontti: **4**



0 50 100m 1:2000

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

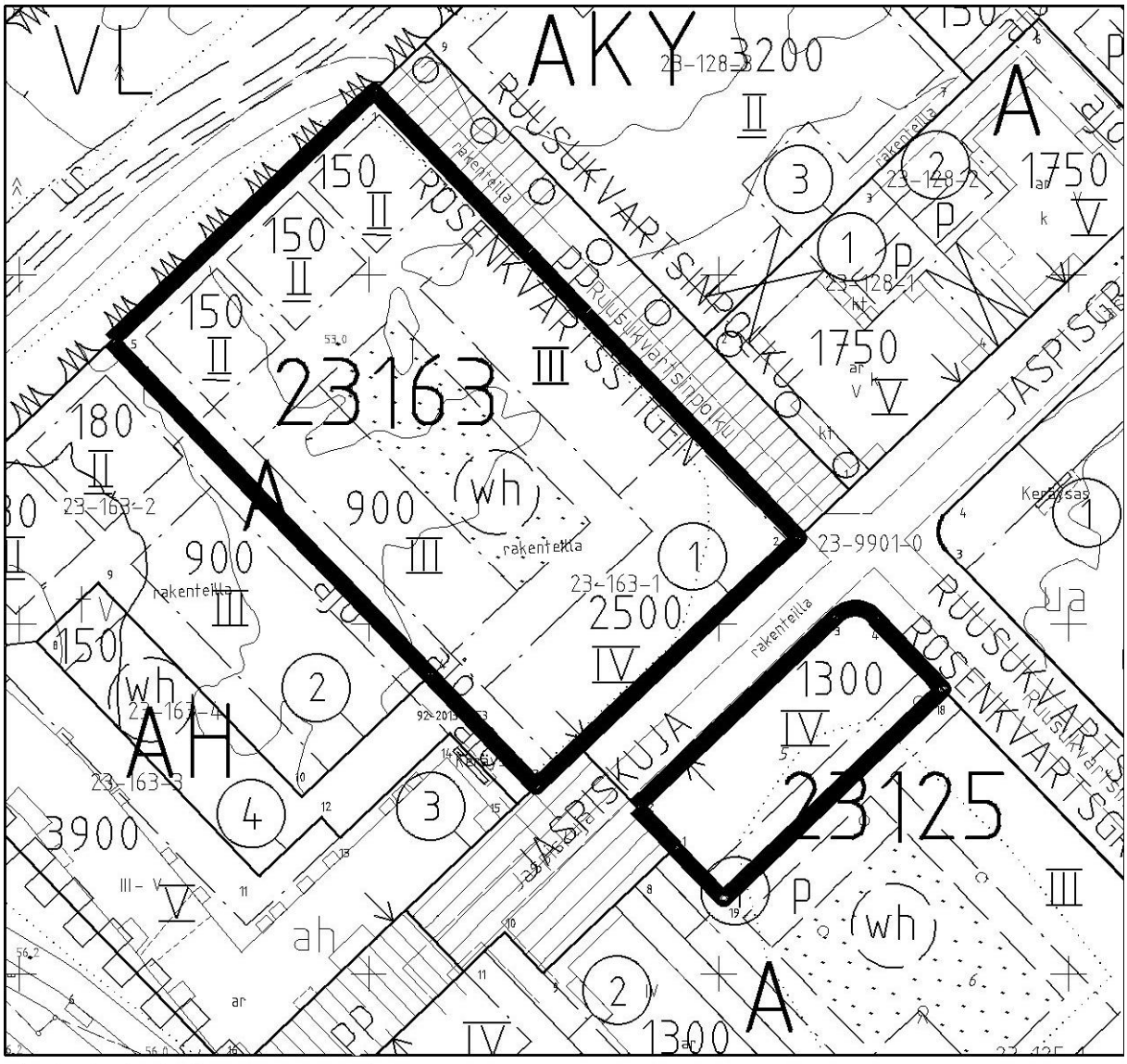
KILPAILUALUE

YPA/ER

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

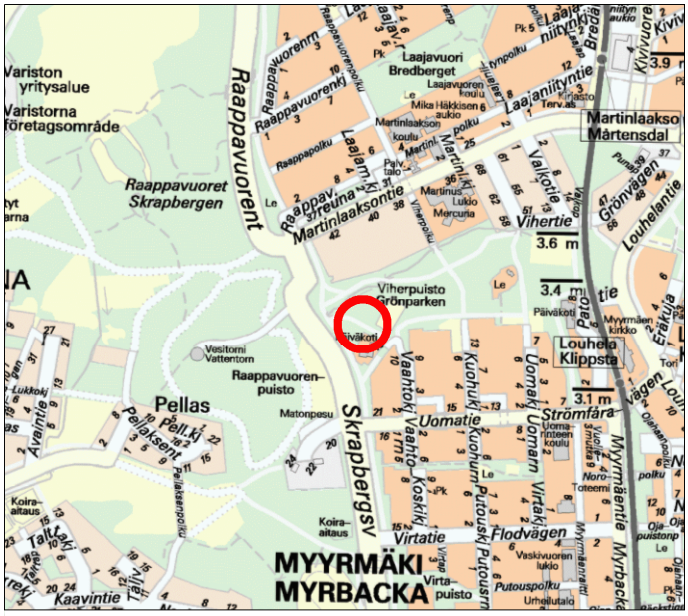
Kortteli: 23163
Tontti: 1

Kortteli: 23125
Tuleva tontti: 5



0 25 50m 1:1000

KOHTEEN SIJAINTI



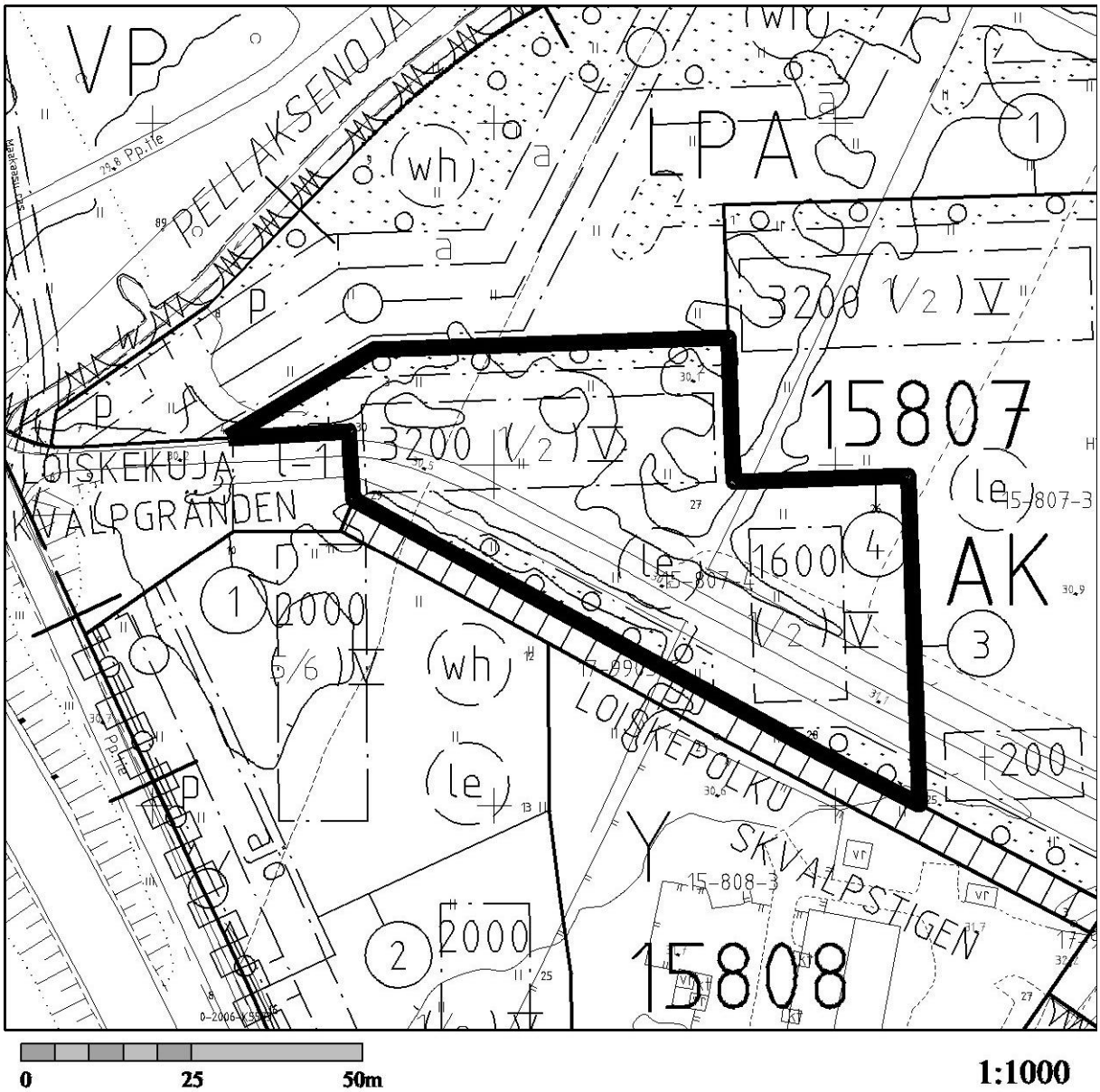
KILPAILUALUE

YPA/ER

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15807

Tontti: 4



37 § **Kivistön asuntomessualueen pientalotonttien rakentamisvelvoitteiden jatkaminen / LM-H**

KA/4365/10.00.02.00/2012

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on myynyt yksityishenkilöille ja talotoimittajille erillispientalotontteja Kivistön asuntomessualueelta kortteleista 23172, 23173, 23176, 23177, 23178 ja 23179 sekä korttelin 23172 tontista 10 rakennuspaikat viidelle ryhmärakentamiskohteelle.

Kaikkien kohteiden rakentaminen on käynnissä.

Kauppakirjojen mukaan ostajat sitoutuivat 31.5.2015 mennessä rakentamaan Tontille asemakaavan, ympäristövalvontalautakunnan rakennuslupajaoston 27.11.2012 § 176 hyväksymien rakentamis- ja taideohjeiden ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjojen mukaan mikäli Ostajat eivät ole määräajassa täyttäneet rakentamisvelvollisuutta, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20%) kauppahinnasta. Kauppakirjojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 16.3.2015 antanut tontin 92-23-172-1 omistajalle toisen asunnon rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on tässä samassa lautakunnan kokouksessa käsitellyt Elizaveta ja Jaakko Parkkosen sekä Rauha ja Otto Parkkosen tontin 92-23-177-2 rakentamisvelvoitteen jatkoaikahakemusta.

Vantaan kaupungin asuntomessutoimisto on huolestunut kauppakirjan tiukasta rakentamisvelvoitteesta, joka velvoittaa suorittamaan käyttöönottokatselmuksen toukokuun loppuun mennessä. Suunnitellussa aikataulussa pysyminen tuottaa monille rakentajille ongelmia mm. tavaratoimitusten viivästymisen vuoksi. Kaupungin kannalta on tärkeää, että kohteet valmistuvat 10.7.2015 avattaville asuntomessuille.

Pihojen ja talojen tulee olla valmiina messujen alkuun mennessä. 8.7.2015 on viimeinen mahdollinen päivä, jolloin voidaan pitää käyttöönottokatselmus asuntomessualueella ennen messujen alkua. Tontin omistajat huolehtivat itse ajoissa käyttöönottokatselmuksen tilaamisen rakennusvalvonnasta, jotta kaikki katselmukset ehditään hoitaa ennen messujen alkua.

Em. syistä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tontteja koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa 8.7.2015 saakka. Perusteltua on olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 37

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään

a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein
Minna ja Teemu Pajalalle tontin 23-177-1 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Jani ja Maija Auniolle tontin 23-172-2 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Kastelli Oy:lle tontin 23-178-5 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Laura ja Pertti Krögerille tontin 23-179-4 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Anne Cervantes'lle ja Rodrigo Cervantes-Mendez'lle tontin 23-179-1 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Katja ja Janne Ruohoselle tontin 23-177-5 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Sari ja Sami Vuoriselle tontin 23-178-1 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, ATV

Invest Oy:lle tonttien 23-176-2 ja 3 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Miia ja Pasi Kolehmaiselle tontin 23-173-3 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Outi Somervuorelle ja Jouni Ikoselle tontin 23-173-4 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 19:lle tontin 23-172-7 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Leena ja Jukka Matinvesille tontin 23-179-5 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Kimmo Karhulle ja Minna Nymanille tontin 23-177-4 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Riikka ja Ilkka Leinoselle tontin 23-173-2 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Epstone Oy / HEVI Kivitalolle tontin 23-179-3 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, WHB Rakennuttajat Oy tontin 23-173-1 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Ollikaisen Hirsirakenne Oy:lle tontin 23-178-2 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Maeda Rie'lle ja Marko Karppiselle tontin 23-172-3 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Teemu ja Anna Ypyälle sekä Sami ja Tiina Lappalaiselle tontin 23-172-5 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Aarno ja Veikko Perttulille tontin 23-172-6 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Martin ja Pia Rannalle tontin 23-178-3 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Aapo ja Miia Lahdelle tontin 23-178-4 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Pekka Palomäelle ja Jarmo Pinolalle tontin 23-177-3 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Planiatalo Oy:lle tontin 23-179-2 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Cong'e Ji'lle ja Jianjun Chen'lle, Sami ja Suvi Anttilalle sekä Ari ja Anna Manner-maalle tontin 23-172-10 määräosien rakentamisvelvoitteiden täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka, Fiskarhedenvillan Oy:lle tontin 23-173-5 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka ja Potius Oy:lle tontin 23-172-1 toisen asunnon rakentamisvelvoitteeseen täyttämiseen lisäaikaa 8.7.2015 saakka,

b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

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