SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 01.06.2015

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 § Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan ja ympäristölautakunnan johtosääntömuutosesitykset 2015 / LM-H 11

- : Vantaan kaupungin ympäristölautakunnan johtosääntö / Päivitetty 24.4.2015 13

- : Vantaan kaupungin ympäristölautakunnan johtosääntö / 2013 16

- : Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan johtosääntö / Päivitetty 24.4.2015 19

- : Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan johtosääntö / 2013 29

9 § Tikkurilan jokirannan maisema-arkkitehtuurikilpailu / LM-H 38

- : Liite 1. Alustava kilpailualueen rajaus 40

10 § Lausunto Tuusulan kunnan Sulan osayleiskaavaehdotuksesta / TLA 41

- : Sulan osayleiskaavan kaavakartta / 1.6.2015 42

- : Sulan osayleiskaavan merkinnät ja määräykset / 1.6.2015 43

- : Sulan osayleiskaavan uusitut merkinnät ja määräykset / 1.6.2015 46

- : Vantaan lausunto Tuusulan kunnan Sulan osayleiskaavaehdotuksesta 49

- : Tuusulan kunnan lausuntopyyntö Sulan osayleiskaavaehdotuksesta (Sulan uudelleen kuuleminen) 50

11 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 230800 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1 / TLA 51

- : Arkkitehdit AnttilaRusanenOy /loppuraportti /30092014 59

- : Cederqvist Jäntti / arkkitehtikonsulttien havoinnollinen aineisto 70

- : KIVISTONKESKUS / LOPPURAPORTTI 26.3.2015 95

- : Kivistö / keskusliikkeet 119

- : Kivistö / maisema / 25.3.2015 132

- : Kivistön runkomeluselvitys / 20.05.2014 135

- : Kivistön toimivuus / Trafix 5.2.2015 143

- : Liikenneselvitys / Trafix 154

- : One Planet Living -toimenpidetaulukko 25.5.2015 171

- : Ramboll meluselvitys / 29.8.2014 185

- : Realprojekti kaupalliset vaikutukset / päivitys 12.12.2013 215

- : Realprojekti Väestö ja ostovoimatarkastelu / 31.03.2014 228

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 01.06.2015

- : Lausunnot ja vastineet 1.6.2015 / Asemakaava ja asemakaavan muutos 230800, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1 ... 235

- Asemakaavaselostus 1.6.2015 II / Asemakaava ja asemakaavan muutos 230800 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1 ... 250

12 § Asemakaavamuutos 002147 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 63 Viertola / Kultarikontie / TLA ... 363

- : Lausunnot ja vastineet 002147 / 1.6.2015 ... 366

- : Kaavaselostus 1.6.2015_tark / Asemakaavamuutos 002147 ja tonttijaon muutos, 63 Viertola / Kultarikontie 5 / TLA ... 368

13 § Asemakaavamuutos 002177, 51 Pakkala / Silvastintie 2 / TLA ... 395

- : Lausunnot ja vastineet 002177 / 1.6.2015 ... 398

- : Asemakaavamuutosselostus 1.6.2015 / Asemakaavamuutos 002177, 51 Pakkala / Silvastintie 2 ... 399

14 § Asemakaavamuutos 002151, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Aviapoliksen aseman aloituskortteli / TLA ... 436

- : Asemakaavamuutosselostus 1.6.2015 / Asemakaavamuutos 002151, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Aviapoliksen aseman aloituskortteli ... 439

- : Lausunnot ja vastineet 1.6.2015 / 002151 ... 487

15 § Asemakaavamuutos 002178 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen / TLA ... 491

- : Mielipiteiden koonti 002178 / 1.6.2015 ... 495

- : Asemakaavamuutosselostus 1.6.2015 (osa 1) / 002178 17 Martinlaakso / asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen ... 507

- : Asemakaavamuutosselostus 1.6.2015 (osa 2) / 002178, 17 Martinlaakso / asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen ... 566

16 § Asemakaavamuutos 001737, 93 Vaarala / Kukkarokuja / TLA ... 574

- : Asemakaavamuutosselostus 1.6.2015 / Asemakaavamuutos 001737 vaarala / Kukkarokuja ... 576

- : Ramboll Oy / Meluselvitys 8.5.2015 / Asemakaavamuutos 001737 ... 615

17 § Asemakaavamuutos 002269 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12 / TLA ... 631

- Asemakaavamuutosselostus 1.6.2015 / Asemakaavanmuutos 002269 12. Hämeenkylä / Kylväjänkuja 12 ... 634

18 § Asemakaavamuutos 002031 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkoti Laajavuoren koulutontille / TLA ... 673

- : Mielipiteet ja vastineet 1.6.2015 ... 676

- : Asemakaavamuutosselostus 1.6.2015 (osa 1) / Asemakaavamuutos 002031 ja tonttijalo sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkoti Laajavuoren koulutontille ... 681

- : Asemakaavamuutosselostus 1.6.2015 (osa 2) / Asemakaavamuutos 002031 ja tonttijalo sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkoti Laajavuoren koulutontille ... 737

19 § Oikaisuvaatimus Uudenmaan ELY-keskus / Poikkeamislupaan 87-0073-14-POP, 87 Vierumäki / Pelkonen Jari sekä Pitman Caspar ja Pitman Irina / TLA ... 755

- : Asemapiirros / Haapanatie 14 ... 757

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 01.06.2015

- : Asemakaavaote / Haapanatie 14 / ... 758

- : Poikkeamishakemus / Haapanatie 14 ... 759

- : Oikaisuvaatimus aluearkkitehdin päätökseen 26.11.2014 § 81, lupatunnus 87-0073-14-POP; maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §; poikkeamispäätös rakennuspaikalle 092-404-0001-0191 Hyrylän kylässä, luvan hakijana Pelkonen Jari sekä Pitman Casparja Pitman Irina ... 761

- : Poikkeamispäätös 87-0073-14-POP / 26.11.2014 ... 763

20 § Oikaisuvaatimus Uudenmaan ELY-keskus / Poikkeamislupaan 87-0004-1 5-POP, 87 Vierumäki / Nousiainen Pirkko, Nousiainen Petri, Nousiainen Tapio sekä Saimen Tuukka / TLA ... 764

- : Asemapiirros / Kurkitie 2 ... 766

- : Kurkitie 2 / Asemakaava ... 767

- : Poikkeamishakemus / Kurkitie 2 ... 768

- : Poikkeamispäätös / Kurkitie 2 ... 770

- : Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätökseen; maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §; poikkeamispäätös rakennuspaikalle 092-404-0001-0313 Hyrylän kylässä, luvan hakijana Nousiainen Pirkko, Nousiainen Petri, Nousiainen Tapio sekä Saimen Tuukka ... 772

21 § Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy / LM-H ... 774

- : Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe /NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy / Liite - Esisopimus ja sen liitteet ... 777

22 § Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarkettien I-vaihe / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto / LM-H ... 807

- : Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarkettien I-vaihe /Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto / liite Esisopimus ja sen liitteet ... 810

23 § Yhteistoimintasopimus / Kivistön kaupunkikeskuksen asuntorakentamisesta / NCC Rakennus Oy ja Skanska Talonrakennus Oy / LM-H ... 839

- : Yhteistoimintasopimus / Kivistön kaupunkikeskuksen asuntorakentamisesta /NCC Rakennus Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ... 842

24 § Tontinvaraus NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle / Kivistön kauppakeskuksen II-vaihe / LM-H ... 858

- : Tontinvaraus NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle / Kivistön kauppakeskuksen II-vaihe / Liitekartta ... 861

25 § Tontinvaraus Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle / Kivistön hypermarkettien II-vaihe / LM-H ... 862

- : Tontinvaraus Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle /Kivistön hypermarkettien II-vaihe / Liitekartta ... 864

26 § Päätös kiinteistökaupan luovutuksensaajien hyväksymisestä / Axel Sandellin kuolinpesä ja Greta Sandellin kuolinpesä / LM-H ... 865

27 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta sekä tontin varaaminen korttelista 17568 / Martinlaakson Liikekeskus Oy / asemakaavan muutos nro 002178 / LM-H ... 866

- : Liite: Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta sekä tontin varaaminen korttelista 17568/Martinlaakson Liikekeskus Oy/asemakaavan muutos nro 002178 ... 868

- : Liite: Sopimusalue (A1), rakentamisvelvoite (A2), ajorasitteet sekä kulkuväylä Martinlaaksonpolun alla (A3), luovutuksen kohde (B1) ... 876

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 01.06.2015

28 § Tontin 23131/4 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2 alueelta / Suomen Osatontti Ky / LM-H 880

- : Kartta Tontin 23131/4 myynti Kivistöstä 882

29 § Tontin 23132/6 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2-alueelta / Suomen Osatontti II ky / Skanska Talonrakennus Oy / kauppakirja tiedoksianto / LM-H 883

- : 12.5.2015 Allekirjoitettu kauppakirja 23132-6/Suomen Osatontti II Ky (toteuttaja Skanska Talonrakennus Oy) 885

30 § Määräosuuksien myynti Kivistön asuntomessualueen tontista 23172-10 / Pohjolan Design-Talo Oy / LM-H 895

31 § Myyrmäen tontin 15807/2 ja määräosan 3200/6400 tontista 15807/3 sekä määräosien 4800/16000 ja 3200/16000 tontista 15807/1 myyminen / FIM Tonttirahasto 1 ky ja Asunto Oy Vantaan Loiskekuja / muutos aiempaan päätökseen / LM-H 898

- : Kartta Tontin 15807-2 myynti ja määräosa 4800/16000 tontista 1 (LPA) 901

32 § Leinelän tonttien 70121/1 ja 70117/2 myynti / Lemminkäinen Talo Oy perustettavien yhtiöiden lukuun / LM-H 902

- : Kaavakartta Leinelä 002233 904

- : Kartta Leinelän tontin 70117/2 myynti 905

- : Kartta Leinelän tontin 70121/1 myynti 906

33 § Tonttien myynti Ilolan korttelista 71224 As. Oy Vantaan Satupiha c/o Skanska talonrakennus Oy ja Kastelli-talot Oy / LM-H 907

- : Kartta Tonttien myynti Ilolan korttelista 71224 909

34 § Tonttien 93137/8 ja 9 myynti Vaaralasta Hervannan vuokratontit Oy:lle / muutos päätösesitykseen 910

- : Kartta Vaaralan korttelin 93137 tonteista 8 ja 9 912

35 § Rajakylän tontin 95167/3 myynti / Asunto Oy Vantaan Neulanen ja Rajakylän tontin 95166/1 varausajan jatkaminen / LM-H 913

- : Kartta Rajakylän tontin 95167/3 myynti 914

36 § Pientalotonttien saajien valinnassa käytettävän pisteytyksen hyväksyminen 2015 / LM-H 915

- : Pientalotonttien hakijoiden pisteytys 2015 916

37 § Erillispientalotonttien luovuttaminen vuonna 2015 / LM-H 917

- : Kartta tonteista 13-8-12...14 / Luovutettavat tontit / haku 919

- : Kartta tonteista 51-225-1,2 ja 5...8 / luovutettavat tontit / haku 920

- : Kartta tontista 60-2-22 / luovutettava tontti / haku 921

- : Kartta tonteista 86-167-1...5 ja tonteista 86-168-1 ja 3...5 922

38 § Maa-alueen vuokraaminen pysäköintialueen toteuttamiseksi Kiilassa / Lentopysäköinti P24 Oy / LM-H 923

- : Liitekartta 925

39 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen laiduntamista ja ratsastuskenttää varten Linnaisista / Kaj Nyman / LM-H 926

- : Kartta vuokrattavasta maa-alueesta 927

40 § Hakemus sopimussakon perinnästä luopumisesta sekä Ilolan pientalotontin 92-71-226-2 takaisin ostamisesta / Sami Tilli ja Taina Hinkkanen / LM-H 928

41 § Hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Perttu ja Annu Rousi / LM-H 930

42 § Hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Essi ja Markus Serni / LM-H 932

43 § Voittajien valinta Hämeenkylän tonteille (12202-9/10 ja 11) / Tarjouskilpailu asuntotonteista vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / LM-H 934

- : Kartta Hämeenkylän tontit 936

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 937

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 938

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa 940

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa 941

Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 944

Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen 945

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 1.6.2015 17.00 – 19.15
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	**Varajäsenet**	Läsnä
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Aittakallio Matti	x	Kähkönen Osmo	
Eklund Tarja	x	Väänänen Pirjo	
Härmälä Göran	-	Juslin Marit	
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x	Kuula Markku	
Kuusela Minna	klo 18.00 – 19.15	Peltola Mervi	
Kyyrö Marja	x	Lauren Leena	
Leikkainen Christian	x	Meri Jari	
Mäkelä Mikko	x	Jääskeläinen Kimmo	
Nieminen Johannes	x	Korkalainen Olli	
Pajula Vesa	klo 17.00 – 19.12	Päärni Reijo	
Puha Seija	x	Homan Riitta	
Päivinen Tiina-Maaria	x	Pääkkönen Taru	
Romppainen Leena	x	Oksman Yrjö	
Sipilä Marianne	-	Karhunen Anneli	x
Tamminen Risto	x	Huttunen Miika	
Vanhanen Maija	x	Kari Marja-Liisa	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	klo 17.05 – 19.15	Niemelä Arja	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Hamadon Hakam	x	Routarinne Roosa	

Muut osallistujat	Läsnä
Markkula-Heilamo Leea, apulaiskaupunginjohtaja va.	x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja	x
Nordström Ralf, talous- ja hallintojohtaja	x
Hamari Milla, viestintäpäällikkö	x
Koskela Gilbert, projektijohtaja	klo 17.00 – 17.50
Varpanen Lea, kaavoituspäällikkö	klo 17.00 – 17.50
Kallaluoto Timo, aluearkkitehti	klo 17.00 – 18.10
Rajala Johanna, asemakaavasuunnittelija	klo 17.00 – 18.10
Virkkunen Heikki, projektijohtaja	klo 17.00 – 18.10
Tarvonen Erja, pöytäkirjanpitäjä	x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja	Sirkka-Liisa Kähärä (§:t 1 – 4, 6 – 10, 12 – 14, 16 – 20 ja 28 – 43)	Timo Karén (§:t 5, 11, 15 ja 21 – 27)
Pöytäkirjanpitäjä	Erja Tarvonen	

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka	4.6.2015	
	Johannes Nieminen	Leena Romppainen

Pykälät 19 ja 20 (§:t 19 ja 20), tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 5.6.2015 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 1

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Päätös:
Todettiin.

2 § **Pöytäkirjan tarkastajien valinta / LM-H**

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Johannes Nieminen (varalla Minna Kuusela ja Mikko Mäkelä) ja Göran Härmälä (varalla Leena Romppainen ja Seija Puha).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 2

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:
Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Johannes Nieminen ja Leena Romppainen.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 3

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

Päätös:
Hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi lähetetty esityslista ja jatkolista.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 4

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 5 / 18.5.2015 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös:
Todettiin.

5 § **Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / LM-H**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 5

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

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä (§:t 11, 15 ja 21 – 27), jäsen Tarja Eklund (§:t 11, 15, 21 – 27), varajäsen Anneli Karhunen (§:t 15 ja 27) ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira (§:t 11, 15 ja 21 – 27) poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta näiden asioiden selostusten ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

Asia 11 Asemakaava ja asemakaavan muutos 230800 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1 / kaavoituspäällikkö Lea Varpanen ja projektijohtaja Gilbert Koskela

Asia 15 Asemakaavamuutos 002178 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen / asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala ja aluearkkitehti Timo Kallaluoto

Asia 18 Asemakaavamuutos 002031 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkoti Laajavuoren koulutontille / asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala ja aluearkkitehti Timo Kallaluoto

Projektijohtaja Heikki Virkkunen oli paikalla vastaamassa kysymyksiin / asia 27 / 002178

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 6

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

Käsittely:
Asuntomessujen avajaiset ovat 10.7.2015. Lautakunnan jäsenille lähetetään kotiosoitteeseen kutsu avajaisiin viikolla 24.

Kaavoitustilanne 29.5.2015 / Kaavojen käsittelyt 1.1. – 1.6.2015 jaettiin kokouksessa.

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	Piispankylä/ 21139 eteläreunalla olevan kaavoittamaton alue + 21139 kaavamuutos	21.4.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/106019_211900_OAS.pdf
2270	Veromies/ 423-4-44, 423-4-44-M516, Turbiinitie	13.5.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/106289_kaupsu_002270_oas.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 17

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 7

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

Apulaiskaupunginjohtaja va. Leea Markkula-Heilamo
§ 46 Hankintapäätös Kivistön Murron alueen maisemasuunnitelmasta

Maankäyttöinsinööri Tommi Raappana
§ 2 Maa-alueen vuokraaminen kioskin pitoa varten Havukoskella / R-kioski Oy

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
§ 23 Vuokratontin 92-71-209-8 omaksi lunastaminen

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.

8 § **Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan ja ympäristölautakunnan johtosääntömuutosesitykset 2015 / LM-H**

VD/4070/00.01.01.00/2015

LM-H/HW/ KHI/ AML/RN

1. Ympäristölautakunnan johtosääntö

Ympäristölautakunnan johtosääntöön on tehtävä päivityksiä lainsäädäntömuutoksista johtuen. Lisäksi on tehty pieniä teknisiä korjauksia.

Vesihuoltolaki sekä maankäyttö- ja rakennuslaki muuttuivat 1.9.2014. Muutosten myötä kunnan tulee määrätä monijäseninen toimielin, joka valvoo maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 13 a lukua *Hulevesiä koskevat erityiset säännökset.* Toimielimen tehtäviin kuuluu muun muassa antaa kuntaa tai kunnan osaa koskevia tarkempia määräyksiä hulevesien hallinnasta (MRL 103 j §) sekä antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi (MRL 103 k §). Toimielimellä on mahdollisuus määrätä uhkasakko tai teettämisuhka.

Lakimuutosten myötä kunnan tulee myös määrätä viranomainen, joka myöntää vapautuksen kiinteistön velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään (MRL 103 f §). Samoin kunnan tulee määrätä viranomainen, joka osoittaa kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän yhteensovittamiseksi tarpeelliset rajakohdat (MRL 103 g §).

Vantaalla maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun tarkoittamana kunnan monijäsenisenä toimielimenä sekä maankäyttö- ja rakennuslain 103 f §:n ja 103 g §:n tarkoittamana viranomaisena tulee toimimaan ympäristölautakunnan rakennuslupajaosto. Käytännön valmistelusta vastaa kuitenkin Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus.

2. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan johtosääntö

Toimialan johtosääntöön on tehtävä päivityksiä lainsäädäntömuutoksista johtuen. Lisäksi esitetään eräitä lisädelegointeja toiminnan sujuvoittamiseksi.

16 § kohta2) (katualueella olevien rakennusten, istutusten yms. korvaaminen)
Kohdan täydennys. Rakennusten, puiden ym. korvaamista koskeva delegointipykälä on aiemmin sisältynyt kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosääntöön. Delegointipäätös jäi pois kaupunkisuunnittelulautakunnan ja teknisen lautakunnan johtosääntöjen hyväksymisen yhteydessä (KV 19.11.2012 § 11). Kuntatekniikan keskus kuuluu teknisen lautakunnan alaisuuteen eikä teknisen lautakunnan johtosääntöön sisälly mitään soveltuvaa katualueen haltuunottoa käsittelevää asiakohtaa. Em. perusteella asia katsotaan tarkoituksenmukaiseksi sisällyttää suoraan toimialan johtosääntöön.

16 § kohta 6) (ajoneuvoasetuksen 66 §:n 3 ja 4 momenttien mukaiset lausunnot).
Tehtävä on menettänyt kokonaan merkityksensä ajoneuvolainsäädännön muutosten vuoksi ja se voidaan poistaa johtosäännöstä.

16 § kohta 18) (luvan myöntäminen maanomistajana pääsytien rakentamista tai pystyttämistä varten katualueella (MRL 88.2§ ja 88.3 §).
Uusi kohta. Katualueet ovat kuntatekniikan keskuksen hallinnassa. Viranhaltijan ratkaisuvallan täsmentäminen tältä osin selkeyttää nykykäytäntöä.

17 § Kuntatekniikan keskuksen viranhaltijoiden erityinen ratkaisuvalta

Kaupungingeodeetti tai hänen määräämänsä

17 § kohta 4) (maankäyttö- ja rakennuslain 149b §:n tarkoittamana viranomainen ja 150 §:n 2 momentin tarkoittama sijaintikatselmuksen toimittava viranhaltija)

Kohdan päivitys maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen mukaiseksi (17.1.2014/41). Aiemmin vastaavasta tehtävästä säädettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 75 §:n 1 momentissa.

17 § kohta 6) (maankäyttö- ja rakennuslain 54b §:n tarkoittama kunnan viranhaltija).
Uusi kohta. Kaavoitusmittauksen valvonta on siirtynyt kokonaan pois Maanmittauslaitokselta kunnan vastuulle (MRL:n muutos 11.4.2014/323).

19 § (rakennusvalvontajohtajan tai hänen määräämänsä toimivalta)
Rakennusvalvonnan toiminnan tehostamiseksi maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan johtosäännöissä esitetään siirrettäväksi rakennusvalvontajohtajalle tai hänen määräämälleen lisää toimivaltaa tietyissä lupakäsittelyyn sekä rakennustyön aikaiseen valvontaan liittyvissä tehtävissä. Viranhaltijoiden päätösvalta tulee muutosten myötä lisääntymään muun muassa tilapäisten ja määräaikaisten rakennuslupien sekä purkamislupien osalta, joiden kohdalla esitetään nostettavaksi neliörajat 2000 m2:iin muiden lupien tavoin. Muutoksella yhdenmukaistetaan ja sujuvoitetaan lupaprosesseja. Lisäksi päätösvaltaa ehdotetaan siirrettäväksi viranhaltijoille tiettyjen rakennustyön aikaiseen valvontaan liittyvien toimenpiteiden osalta.

Lisäksi on toiminnan sujuvoittamiseksi esitetty delegointimahdollisuutta asiakirjojen allekirjoittamiseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 8

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään

a) esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen -valtuustolle hyväksyttäväksi maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan johtosääntö liitteen mukaisen,
b) todeta, ympäristölautakunta on kokouksessaan 20.5.2015 omalta osaltaan hyväksynyt ympäristölautakunnan johtosäännön liitteen mukaisena.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Ympäristölautakunnan johtosääntö, muutokset puneella
- Ympäristölautakunnan johtosääntö, voimassa oleva
- Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan johtosääntö, muutokset puneella
- Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan johtosääntö, voimassa oleva

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
apulaiskaupunginjohtaja va. Leea Markkula-Heilamo, puh. 0400 580648,
talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström, puh. 09 8392 2336
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN JOHTOSÄÄNTÖ

Kaupunginvaltuuston 19. päivänä marraskuuta 2012 hyväksymä.
Voimassa 1.2.2013 alkaen.

1 § Tehtäväalue

Ympäristölautakunta vastaa toiminnan tuloksellisuudesta tehtäväalueellaan yhteistyössä muiden viranomaisten kanssa, sekä siltä osin kuin toisin ei ole määrätty,

1) toimii maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuna kunnan rakennusvalvontaviranomaisena, maankäyttö- ja rakennuslain 13 a-luvun tarkoittamana kunnan monijäsenisenä toimielimenä sekä maankäyttö- ja rakennuslain 103 f §:n ja 103 g §:n tarkoittamana viranomaisena ja huolehtii niille säädetyistä tehtävistä,
2) huolehtii rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä, valvoo kaavojen noudattamista, sekä osaltaan valvoo rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään,
3) toimii kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetun lain tarkoittamana kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena ja huolehtii kunnalle kuuluvista ympäristön- ja luonnonsuojelun viranomaistehtävistä,
~~4)~~ ~~toimii kemikaalilain tarkoittamana kunnan kemikaalivalvontaviranomaisena ja huolehtii kunnan kemikaalivalvontaviranomaisen tehtävistä,~~
~~5)~~ 4) toimii maa-aineslain tarkoittamana kunnan lupa- ja valvontaviranomaisena,
~~6)~~ 5) toimii ~~kulutustavaroiden ja kuluttajapalveluiden turvallisuudesta annetun lain~~ kuluttajaturvallisuuslain tarkoittamana kunnan valvontaviranomaisena
~~7)~~ 6) huolehtii kansanterveyslain tarkoittamasta yksilön ja hänen elinympäristönsä kansanterveystyöstä, ympäristöterveydenhuollosta sekä kunnalle kuuluvien eläintauti- ja tartuntatautilain mukaisten tehtävien ja eläinsuojelun järjestämisestä
~~8)~~ 7) suunnittelee ja toteuttaa eläinlääkintähuoltoa ja huolehtii eläinlääkintähuollon järjestämisestä,
~~9)~~ 8) huolehtii elintarvikevalvonnan ja terveydensuojelun sekä niihin liittyvien viranomaistehtävien järjestämisestä,
~~10)~~ 9) toimii terveydensuojelulain tarkoittamana kunnan terveydensuojeluviranomaisena,
~~11)~~ 10) toimii elintarvikelain tarkoittamana kunnan valvontaviranomaisena,
~~12)~~ 11) toimii ~~toimenpiteistä tupakoinnin vähentämiseksi annetun lain~~ tupakkalain tarkoittamana kunnan viranomaisena,
~~13)~~ 12) toimii lääkelain nikotiinivalmisteiden vähittäismyyntiä koskevien säännösten tarkoittamana kunnan viranomaisena,
~~14)~~ 13) toimii ulkoilulain tarkoittamana kunnan leirintäalueviranomaisena ja huolehtii ulkoilulain tarkoittamista kunnan leirintäalueviranomaisen tehtävistä.

2 § Kokoonpano

Kaupunginvaltuusto valitsee lautakuntaan kaupunginvaltuuston toimikaudeksi kerrallaan vähintään 9 jäsentä ja kullekin jäsenelle henkilökohtaisen varajäsenen. Kaupunginvaltuusto nimeää lautakunnan jäsenistä yhden puheenjohtajaksi ja yhden varapuheenjohtajaksi.

3 § Rakennuslupajaosto

Lautakunnassa on rakennuslupajaosto, johon lautakunta valitsee keskuudestaan vähintään viisi jäsentä ja yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä. Lautakunta nimeää jaoston jäsenistä yhden puheenjohtajaksi ja yhden varapuheenjohtajaksi.

Rakennuslupajaoston tehtävänä on huolehtia tämän johtosäännön 1 §:n 1 ja 2 kohtien mukaisista tehtävistä lukuun ottamatta toimimista postitoimintalaissa tai postilaissa ja maankäyttö- ja rakennuslain 161 a §:ssä säädettynä maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana rakennuslautakuntana tai ellei toisin ole määrätty.

4 § Ratkaisuvalta

Lautakunnan tehtävänä on, sen lisäksi, mitä toimivaltaisen viranomaisen ratkaistavaksi on säädetty, ellei lautakunta ole toisin päättänyt tai ellei toisin ole säädetty tai määrätty

1) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 125 ja 126 pykälissä tarkoitetut rakennusluvat sekä 176 §:ssä tarkoitetut tilapäisen rakennuksen rakennusluvat
2) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitetut poikkeukset maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen rakentamissäännöksistä sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksistä,
3) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:ssä tarkoitetut rakennusten purkamisluvat,
4) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitetut maisematyöluvat,
5) päättää maankäyttö- ja rakennuslain 161 a §:n säätämästä veden johtamisesta ja ojittamisesta asemakaava-alueella,
6) hyväksyä rakennustapaohjeet,
7) päättää luonnonsuojelulain mukaisesti yksityismaalla olevan luonnonmuistomerkin rauhoittamisesta,
8) päättää luonnonsuojelualueiden käytöstä ja hoidosta sekä antaa lausunnot luonnonsuojelulain mukaisista ~~lupa~~hakemuksista sekä lausunnot maastoliikenne- ja vesiliikennelaissa säädetyissä alueellisissa rajoitus- ja kieltoasioissa,
9) päättää eläinsuojelulain edellyttämän löytöeläimien talteenoton järjestämisestä talteenottopaikkojen kanssa tehtävistä sopimuksista,
10) vastata yksityisestä terveydenhuollosta annetun lain tarkoittamasta kunnan viranomaisen suorittamasta tilojen tarkastuksesta,
11) päättää tehtäväalueensa palvelutuotannon kilpailuttamisesta ja palveluhankinnoista kaupunginhallituksen antamien ohjeiden mukaisesti,
12) päättää hankintatoimivaltaansa kuuluvan hankinnan osalta kuntien yhteishankintayksikön järjestämään tarjouskilpailuun tai kilpailuttamaan hankintasopimukseen liittymisestä,
13) hyväksyä maksut ja korvaukset vahvistetun taksan mukaisesti,
14) hyväksyä työsuorituksista aiheutuvat korvaukset,
15) päättää tehtäväalueensa sopimuksista sekä käyttää tehtäväalueellaan kaupungin puhevaltaa,
16) hakea muutokset valtionosuuksia ja -avustuksia koskeviin päätöksiin, ja
17) myöntää tehtäväalueensa avustukset.

Lautakunta voi siirtää maankäyttö- ja rakennuslain, maa-aineslain, kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetun lain, ympäristönsuojelulain, jätelain, vesihuoltolain, vesilain, kemikaalilain, maastoliikennelain, vesiliikennelain, ulkoilulain, terveydensuojelulain, elintarvikelain, eläinlääkintähuoltolain, kuluttajaturvallisuuslain, tupakkalain ja lääkelain mukaista toimivaltaansa alaisilleen viranhaltijoille**,** jollei laissa erikseen ole toisin säädetty.

5 § Kokoukset

Lautakunnan ja sen jaoston kokouksista on määrätty hallintosäännössä.

6 § Päätöksenteko lautakunnassa ja jaostossa

Päätökset lautakunnassa ja sen rakennuslupajaostossa tehdään viranhaltijan esittelystä. Käsittelyn pohjana on esittelijän esitys.

Esittelyvelvollisuudesta lautakunnalle ja sen rakennuslupajaostolle on määrätty maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan johtosäännössä.

7 § Asiakirjojen allekirjoittaminen

Lautakunnan ja sen jaoston päätösten perusteella tehtävät sopimukset ja sitoumukset allekirjoittaa maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä viranhaltija.

Lautakunnan ja sen jaoston päätösten perusteella tehtävät muut asiakirjat allekirjoittaa maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä.

8 § Voimaantulo

Tämä johtosääntö tulee voimaan 1.2.2013. Tällä johtosäännöllä on kumottu kaupunginvaltuuston 16.4.2012 hyväksymä Vantaan kaupungin ympäristölautakunnan johtosääntö.

VANTAAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN JOHTOSÄÄNTÖ

Kaupunginvaltuuston 19. päivänä marraskuuta 2012 hyväksymä.
Voimassa 1.2.2013 alkaen.

1 § Tehtäväalue

Ympäristölautakunta vastaa toiminnan tuloksellisuudesta tehtäväalueellaan yhteistyössä muiden viranomaisten kanssa, sekä siltä osin kuin toisin ei ole määrätty,

1) toimii maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuna kunnan rakennusvalvontaviranomaisena ja huolehtii sille säädetyistä tehtävistä,
2) huolehtii rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä, valvoo kaavojen noudattamista, sekä osaltaan valvoo rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään,
3) toimii kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetun lain tarkoittamana kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena ja huolehtii kunnalle kuuluvista ympäristön- ja luonnonsuojelun viranomaistehtävistä,
4) toimii kemikaalilain tarkoittamana kunnan kemikaalivalvontaviranomaisena ja huolehtii kunnan kemikaalivalvontaviranomaisen tehtävistä,
5) toimii maa-aineslain tarkoittamana kunnan lupa- ja valvontaviranomaisena,
6) toimii kulutustavaroiden ja kuluttajapalveluiden turvallisuudesta annetun lain tarkoittamana kunnan valvontaviranomaisena
7) huolehtii kansanterveyslain tarkoittamasta yksilön ja hänen elinympäristönsä kansanterveystyöstä, ympäristöterveydenhuollosta sekä kunnalle kuuluvien eläintauti- ja tartuntatautilain mukaisten tehtävien ja eläinsuojelun järjestämisestä
8) suunnittelee ja toteuttaa eläinlääkintähuoltoa ja huolehtii eläinlääkintähuollon järjestämisestä,
9) huolehtii elintarvikevalvonnan ja terveydensuojelun sekä niihin liittyvien viranomaistehtävien järjestämisestä,
10) toimii terveydensuojelulain tarkoittamana kunnan terveydensuojeluviranomaisena,
11) toimii elintarvikelain tarkoittamana kunnan valvontaviranomaisena,
12) toimii toimenpiteistä tupakoinnin vähentämiseksi annetun lain tarkoittamana kunnan viranomaisena,
13) toimii lääkelain nikotiinivalmisteiden vähittäismyyntiä koskevien säännösten tarkoittamana kunnan viranomaisena,
14) toimii ulkoilulain tarkoittamana kunnan leirintäalueviranomaisena ja huolehtii ulkoilulain tarkoittamista kunnan leirintäalueviranomaisen tehtävistä.

2 § Kokoonpano

Kaupunginvaltuusto valitsee lautakuntaan kaupunginvaltuuston toimikaudeksi kerrallaan vähintään 9 jäsentä ja kullekin jäsenelle henkilökohtaisen varajäsenen. Kaupunginvaltuusto nimeää lautakunnan jäsenistä yhden puheenjohtajaksi ja yhden varapuheenjohtajaksi.

3 § Rakennuslupajaosto

Lautakunnassa on rakennuslupajaosto, johon lautakunta valitsee keskuudestaan vähintään viisi jäsentä ja yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä. Lautakunta nimeää jaoston jäsenistä yhden puheenjohtajaksi ja yhden varapuheenjohtajaksi.

Rakennuslupajaoston tehtävänä on huolehtia tämän johtosäännön 1 §:n 1 ja 2 kohtien mukaisista tehtävistä lukuun ottamatta toimimista postitoimintalaissa tai postilaissa ja maankäyttö- ja rakennuslain 161 a §:ssä säädettynä maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana rakennuslautakuntana tai ellei toisin ole määrätty.

4 § Ratkaisuvalta

Lautakunnan tehtävänä on, sen lisäksi, mitä toimivaltaisen viranomaisen ratkaistavaksi on säädetty, ellei lautakunta ole toisin päättänyt tai ellei toisin ole säädetty tai määrätty

1) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 125 ja 126 pykälissä tarkoitetut rakennusluvat sekä 176 §:ssä tarkoitetut tilapäisen rakennuksen rakennusluvat
2) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitetut poikkeukset maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen rakentamissäännöksistä sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksistä,
3) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:ssä tarkoitetut rakennusten purkamisluvat,
4) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitetut maisematyöluvat,
5) päättää maankäyttö- ja rakennuslain 161 a §:n säätämästä veden johtamisesta ja ojittamisesta asemakaava-alueella,
6) hyväksyä rakennustapaohjeet,
7) päättää luonnonsuojelulain mukaisesti yksityismaalla olevan luonnonmuistomerkin rauhoittamisesta,
8) päättää luonnonsuojelualueiden käytöstä ja hoidosta sekä antaa lausunnot luonnonsuojelulain mukaisista lupahakemuksista sekä lausunnot maastoliikenne- ja vesiliikennelaissa säädetyissä alueellisissa rajoitus- ja kieltoasioissa,
9) päättää eläinsuojelulain edellyttämän löytöeläimien talteenoton järjestämisestä talteenottopaikkojen kanssa tehtävistä sopimuksista,
10) vastata yksityisestä terveydenhuollosta annetun lain tarkoittamasta kunnan viranomaisen suorittamasta tilojen tarkastuksesta,
11) päättää tehtäväalueensa palvelutuotannon kilpailuttamisesta ja palveluhankinnoista kaupunginhallituksen antamien ohjeiden mukaisesti,
12) päättää hankintatoimivaltaansa kuuluvan hankinnan osalta kuntien yhteishankintayksikön järjestämään tarjouskilpailuun tai kilpailuttamaan hankintasopimukseen liittymisestä,
13) hyväksyä maksut ja korvaukset vahvistetun taksan mukaisesti,
14) hyväksyä työsuorituksista aiheutuvat korvaukset,
15) päättää tehtäväalueensa sopimuksista sekä käyttää tehtäväalueellaan kaupungin puhevaltaa,

16) hakea muutokset valtionosuuksia ja -avustuksia koskeviin päätöksiin, ja
17) myöntää tehtäväalueensa avustukset.

Lautakunta voi siirtää maankäyttö- ja rakennuslain, maa-aineslain, kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetun lain, ympäristönsuojelulain, jätelain, vesihuoltolain, vesilain, kemikaalilain, maastoliikennelain, vesiliikennelain, ulkoilulain, terveydensuojelulain, elintarvikelain, eläinlääkintähuoltolain, kuluttajaturvallisuuslain, tupakkalain ja lääkelain mukaista toimivaltaansa alaisilleen viranhaltijoille**,** jollei laissa erikseen ole toisin säädetty.

5 § Kokoukset

Lautakunnan ja sen jaoston kokouksista on määrätty hallintosäännössä.

6 § Päätöksenteko lautakunnassa ja jaostossa

Päätökset lautakunnassa ja sen rakennuslupajaostossa tehdään viranhaltijan esittelystä. Käsittelyn pohjana on esittelijän esitys.

Esittelyvelvollisuudesta lautakunnalle ja sen rakennuslupajaostolle on määrätty maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan johtosäännössä.

7 § Asiakirjojen allekirjoittaminen

Lautakunnan ja sen jaoston päätösten perusteella tehtävät sopimukset ja sitoumukset allekirjoittaa maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä viranhaltija.

Lautakunnan ja sen jaoston päätösten perusteella tehtävät muut asiakirjat allekirjoittaa maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä.

8 § Voimaantulo

Tämä johtosääntö tulee voimaan 1.2.2013. Tällä johtosäännöllä on kumottu kaupunginvaltuuston 16.4.2012 hyväksymä Vantaan kaupungin ympäristölautakunnan johtosääntö.

VANTAAN KAUPUNGIN MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALAN JOHTOSÄÄNTÖ

Kaupunginvaltuuston . päivänä kuuta 2012 hyväksymä.
Voimassa 1.1.2013 alkaen.

I luku
TEHTÄVÄALUE

1 § Tehtäväalue

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala valmistelee ja panee täytäntöön kaupunkisuunnittelulautakunnalle, tekniselle lautakunnalle sekä ympäristölautakunnalle ja sen rakennuslupajaostolle kuuluvat asiat sekä ohjaa ja avustaa kaupungin muita toimielimiä.

Toimialan tehtävänä on taloudellinen ja laadukas kaupunkirakenteen ja ympäristön, kaupungin rakennetun kiinteistöomaisuuden sekä liikenteen ja yhdyskuntatekniikan kokonaisvaltainen kehittäminen, hallinta ja hoito sekä kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisen elinkeinopolitiikan, maapolitiikan, kiinteistöpolitiikan, asuntopolitiikan, ympäristöpolitiikan ja ympäristöterveydenhuollon kehittäminen ja toteuttaminen. Toimialan tehtävänä on myös järjestää kaupungin toimialoille ja muille organisaatioille kaupunkistrategiaan pohjautuvia ja toimialojen omia strategioita tukevia tilaratkaisuja.

Toiminnan järjestämisessä tulee ottaa huomioon väestön oikeus saada palveluja äidinkielellään suomeksi tai ruotsiksi.

II luku
ORGANISAATIO

2 § Apulaiskaupunginjohtaja

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialaa johtaa maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtaja, jonka yleisenä tehtävänä on vastata toimialan toiminnan tuloksellisuudesta ja sovittaa yhteen toimialan toiminta kaupungin muiden toimialojen, liikelaitosten ja yhtiöiden toimintojen kanssa.

Maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtajan erityisenä tehtävänä on vastata

1) toimialan taloussuunnittelun ja muun resurssiohjauksen ja ohjelmoinnin johtamisesta siten, että kaupunginvaltuuston, kaupunginhallituksen ja kaupunkisuunnittelu-, teknisen sekä ympäristölautakunnan asettamat tavoitteet saavutetaan käytettävissä olevien resurssien avulla,
2) toimialan sisäisestä ja ulkoisesta tiedotustoiminnasta,
3) toimialan seudullisesta yhteistyöstä ja edunvalvonnasta,
4) toimialan lautakuntien ja jaostojen työskentelyn koordinoinnista sekä asioiden ja tavoitteiden valmistelusta,

5) keskitetysti toimialansa yleiseen hallintoon, henkilöstöön ja talouteen liittyvistä kehittämis- ja suunnittelutehtävistä,
6) tarvittavasta yhteistoiminnasta kuntalaisia edustavien aluetoimikuntien kanssa, ja
7) tulosalueiden välisen yhteistyön järjestämisestä ja näiden kehittämisestä sekä toimialan prosessien vastuuttamisesta.

3 § Tulosalueet ja -yksiköt

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla on seuraavat tulosalueet:
1. Talous- ja hallintopalvelut
2. Yrityspalvelut
3. Kaupunkisuunnittelu
4. Kuntatekniikan keskus
5. Tilakeskus
6. Rakennusvalvonta
7. Ympäristökeskus

Tulosalueet 1 - 3 kuuluvat kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisuuteen, ja vastaavat kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi kuuluvien asioiden valmistelusta ja täytäntöönpanosta. Tulosalueet 4 - 5 kuuluvat teknisen lautakunnan alaisuuteen, ja vastaavat teknisen lautakunnan käsiteltäväksi kuuluvien asioiden valmistelusta ja täytäntöönpanosta. Tulosalueet 6 - 7 kuuluvat ympäristölautakunnan alaisuuteen, ja vastaavat ympäristölautakunnan ja sen rakennuslupajaoston käsiteltäväksi kuuluvien asioiden valmistelusta ja täytäntöönpanosta.

4 § Tulosalueen johtaja

Tulosalueen johtajan yleisenä tehtävänä on johtaa ja kehittää tulosalueensa toimintaa, vastata sen tuloksellisuudesta sekä huolehtia tulosalueensa tiedotustoiminnasta ja tarvittavasta yhteistoiminnasta kuntalaisia edustavien aluetoimikuntien kanssa.

Tulosalueen johtajan erityisenä tehtävänä on vastata strategisesta ohjauksesta tulosalueellaan ja tulosalueensa kilpailukyvyn ja tuloksellisen toiminnan kehittämisestä ja ylläpidosta siten, että kaupungin kokonaistavoitteet toteutuvat.

5 § Talous- ja hallintopalvelut

Talous- ja hallintopalvelujen tulosalue vastaa talous- ja hallintojohtajan johdolla keskitetysti toimialan talouteen, hallintoon ja toimialatasoiseen kehittämiseen liittyvistä tehtävistä ja kunnallisesta pysäköinninvalvonnasta, sekä tarjoaa tukipalveluita toimialan muille tulosalueille.

6 § Yrityspalvelut

Yrityspalvelujen tulosalue yrityspalvelujohtajan johdolla kehittää ja toteuttaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista asunto- ja maapolitiikkaa, toteuttaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista elinkeinopolitiikkaa maankäytön

toimenpitein, vastaa kaupungin rakentamattoman kiinteistöomaisuuden, muun kuin kaupungin omassa käytössä olevan rakennetun kiinteistöomaisuuden ja muun kaupunginhallituksen päättämän kiinteistöomaisuuden kehittämisestä, sekä edistää strategian mukaisten työpaikka- ja asuntoalueiden toteutumista. Lisäksi tulosalue kehittää kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti yleisiä asumisoloja yhteistyössä muiden tulosalueiden ja toimialojen kanssa ja vastaa kaupungille kuuluvien asumisasioiden valmistelusta, rahoituksesta, neuvonnasta ja täytäntöönpanosta.

7 § Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkisuunnittelun tulosalue vastaa kaupunkisuunnittelujohtajan johdolla osallistumisesta maankäytön strategian kehittämiseen ja toteuttamiseen laatimalla yleiskaavoja, asemakaavoja ja muita maankäytön suunnitelmia, sekä kaavojen hallinnollisesta käsittelystä ja seurannasta.

8 § Kuntatekniikan keskus

Kuntatekniikan keskus vastaa kaupungininsinöörin johdolla yhdyskuntatekniikan ja liikennejärjestelmien kehittämisestä, toteuttamisesta ja ylläpidosta sekä kokonaisvaltaisesta liikennesuunnittelusta. Kuntatekniikan keskus vastaa myös kaupungin joukkoliikenneasioiden valmistelusta ja täytäntöönpanosta, kaupungin omistaman luonnonympäristön hoidon ja käytön suunnittelusta ja toteuttamisesta, vaalien keskitetyn ulkomainonnan järjestelyistä kaupungin alueella sekä laissa määrätyistä kiinteistöinsinöörin tehtävistä. Lisäksi kuntatekniikan keskus tuottaa varikkotoimintoja.

9 § Tilakeskus

Tilakeskuksen tulosalue vastaa tilakeskusjohtajan johdolla kaupunkikonsernin palvelukiinteistöjen kiinteistöliiketoiminnan strategisesta johtamisesta, rakennetun kiinteistöomaisuuden arvon säilymisestä, ostoista, myynneistä ja purattamisista sekä kaupungin omassa käytössä olevan rakennetun ja muun kaupunginhallituksen päättämän kiinteistöomaisuuden hallinnoinnista ja isännöinnistä sekä toimitilojen ja niihin liittyvien asiakkuuksien hallinnan koordinoinnista, asuntojen ja liiketilojen ulosvuokrauksesta sekä kiinteistöjen teknisen ylläpidon järjestämisestä.

Tulosalue vastaa myös asiakastoimialojen tarvitsemien tilojen tuottamisen kokonaisuudesta. Tulosalueen ydintehtäviä ovat kaupungin rakennetun kiinteistöomaisuuden hallintaan liittyvä investointisuunnittelu, kiinteistö- ja hankekehitys sekä toimitilahankkeiden valmistelu, suunnittelu ja rakennuttaminen sekä rakentamisen valvonta.

10 § Rakennusvalvonta

Rakennusvalvonnan tulosalue vastaa rakennusvalvontajohtajan johdolla laissa ja asetuksissa sekä muissa säädöksissä kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle määrättyjen tehtävien valmistelusta, täytäntöönpanosta ja neuvonnasta. Rakennuslupa- ja rakennusvalvonta-asioissa valmistelu tapahtuu yhteistyössä alueen

pelastusviranomaisten, kunnan ympäristö-, terveydensuojelu- ja maankäyttöviranomaisten sekä kuntatekniikan keskuksen kanssa.

11 § Ympäristökeskus

Ympäristökeskuksen tulosalue vastaa ympäristöjohtajan johdolla ympäristön- ja luonnonsuojelun, elintarvike- ja terveydensuojeluvalvonnan, eläinlääkintähuollon ja kuluttajaturvallisuuden sekä tupakkalaissa ja lääkelaissa säädetyistä kunnallisista viranomaistehtävistä sekä eläintautilain täytäntöönpanoon liittyvistä tehtävistä.

Ympäristökeskus vastaa myös maa-aineksen ottamisen lupa- ja valvonta-asioiden sekä sille määrättyjen maisematyölupa-asioiden valmistelusta ja täytäntöönpanosta.

III luku
VIRANHALTIJOIDEN RATKAISUVALTA

12 § Apulaiskaupunginjohtaja

Maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä

1) päättää ulkopuolisille tarjottavista palveluista ja tuotteista vahvistettujen suoritus- ja hinnoitteluperusteiden mukaisesti,
2) päättää toimialan materiaalikuljetusten hankinnasta,
3) määrää kaupungin edustajat toimituksiin, tilaisuuksiin ja kokouksiin, joissa kaupungin etua on valvottava ja sen mielipidettä kuultava sekä antaa tarvittaessa menettelyohjeet,
4) hyväksyy maanvuokrasopimuksessa määrätyn vuokra-ajan pidentämisen, jos alue edelleen annetaan vuokralle, ja vuokrasuhteen jatkamisaika ja muut jatkamisen ehdot on vuokrasopimuksessa määrätty,
5) antaa lausunnon kaupungissa sijaitsevien kiinteistöjen luovutuksia koskevissa etuostolain tarkoittamissa asioissa sekä kannanoton siihen, milloin etuosto-oikeutta ei ole,
6) hyväksyy maa- ja vesialueiden vuokraoikeuksien siirrot,
7) antaa maanomistajana rajanaapurin suostumuksen tai ilmoittaa mielipiteen naapurikiinteistössä suoritettavasta toimenpiteestä,
8) hyväksyy toimialan tekemiä työsuorituksia koskevat sopimukset,
9) päättää sähkön hankinnasta,
10) päättää irtaimen omaisuuden myynnistä,
11) päättää asuntojen hankkimisesta vuokra-asunnoiksi ja kaupungin palvelussuhdeasunnoiksi sekä niiden hallinnasta ja hoidosta,
12) vahvistaa toimialan / tilakeskuksen hallinnassa olevien palvelussuhdeasuntojen vuokraperusteet,
13) päättää tulosalueen jakamisesta tulosyksiköihin, ja
14) päättää toimialaan liittyvien projektien perustamisesta sekä projektien hallinnon, talouden ja hankintojen järjestämisestä.

13 § Tulosalueen johtajan yleinen ratkaisuvalta

Tulosalueen johtaja tai hänen määräämänsä tulosalueellaan

1) päättää vahinkoilmoituksen tekemisestä,
2) päättää sopimusperusteisen vahingonkorvauksen maksamisesta silloin, kun kysymys on määrältään ja perusteiltaan riidattomasta korvausvastuusta,
3) hakee valtionosuudet ja -avut,
4) allekirjoittaa tarjouspyynnöt siltä osin kuin toimivalta hankinnasta ei kuulu toiselle viranhaltijalle,
5) myöntää karttojen ja muiden asiakirjojen julkaisuluvat,
6) päättää tulosalueensa osalta kaupungin sisäisistä tilauksista ja tarjottavista tuotantopalveluista sekä niihin liittyvistä ehdoista,
7) päättää ulkopuolisille tarjottavista palveluista ja tuotteista lautakunnan vahvistamien suoritus- ja hinnoitteluperusteiden mukaisesti,
8) hakee tarvittavat luvat ja suostumukset,
9) päättää tilausoikeuksien myöntämisestä,
10) päättää kansallisen kynnysarvon alittavista materiaali- ja palveluhankinnoista siinä tapauksessa, ettei tilausta voida tehdä kilpailutetulta sopimustoimittajalta,
11) päättää materiaalien myymisestä ja lahjoittamisesta,
12) hyväksyy irtaimen omaisuuden vuokrasopimukset,
13) päättää irtaimen omaisuuden käytettäväksi luovuttamisesta ulkopuoliselle, ja
14) päättää muistakin tulosalueelle kuuluvista asioista, ellei toisin ole ~~toisin ole~~ säädetty tai määrätty.

14 § Talous- ja hallintojohtaja

Talous- ja hallintojohtaja tai hänen määräämänsä toimii kunnan maaseutuelinkeinoviranomaisena, ellei toisin ole määrätty.

15 § Yrityspalvelujohtaja

Yrityspalvelujohtaja tai hänen määräämänsä

1) myöntää luvat kaupan tai muun elinkeino- tai ansiotoiminnan harjoittamiseen kaupungin omistamilla tai hallitsemilla alueilla, lukuun ottamatta julkisten kaupunkitilojen lyhytaikaisia lupia,
2) myöntää oikeuden raiteiden, johtojen, kilpien ja muiden laitteiden sijoittamiseen kaupungin hallitsemille maa-alueille julkisia kaupunkitiloja ja tilakeskuksen hallitsemia maa-alueita lukuun ottamatta,
3) hyväksyy kiinteistörasitteita ja rakennusrasitteita koskevat sopimukset tilakeskuksen hallitsemia maa-alueita lukuun ottamatta,
4) päättää kiinteistönmuodostamislaissa mainittujen kaupungin suostumusten antamisesta, ja
5) päättää lainsäädännössä ja valtionviranomaisten päätöksillä kunnan ratkaistavaksi säädetyt ja määrätyt asuntoasiat.

16 § Kaupungininsinööri

Kaupungininsinööri tai hänen määräämänsä

1) tekee hakemukset kiinteistönmuodostamisesta annetun lain 2 §:n mukaisten yleisten alueiden lohkomiseksi katualueeksi,
2) päättää katualueen tai sen osan ottamisesta kaupungin haltuun (MRL 95 §) sekä tällaisella katualueella olevien rakennusten, puiden, istutusten ja laitteiden korvaamisesta (MRL 108.1 §)
3) hyväksyy muut kuin teknisen lautakunnan ratkaisuvallassa olevat tulosalueelle kuuluvat suunnitelmat,
4) päättää katusuunnitelmaehdotusten ja maankäyttö- ja rakennuslain 90 § 4 momentissa tarkoitettujen muiden yleisten alueiden suunnitelmaehdotusten nähtäville asettamisesta,
5) hyväksyy rakennus- tai kunnossapitotyön edellyttämät tilapäiset liikenteenohjauslaitteet ja liikennejärjestelyt,
6) ~~antaa ajoneuvoasetuksen 66 §:n 3 ja 4 momenttien mukaiset lausunnot,~~
~~7)~~ 6) päättää ajoneuvojen siirtämisestä annetun lain mukaisista ajoneuvojen siirroista ja kaupungin omistukseen siirtyneiden ajoneuvojen myynnistä,
~~8)~~ 7) päättää maa-aineksen ja puutavaran myymisestä ja muutoin käyttöön luovuttamisesta,
~~9)~~ 8) hyväksyy kaupungin maatilan viljely- ja muut käyttösuunnitelmat,
~~10)~~ 9) päättää liikenteenohjauslaitteen asettamista koskevista asioista~~,~~
~~11)~~ 10) antaa tieliikennelain 51 §:n 2 momentin mukaiset suostumukset tienpitäjälle~~,~~
~~12)~~ 11) hyväksyy kaupungin laitteista ja julkiselta kaupunkitilalta myytävää ilmoitus-, mainos- tai vastaavaa tilaa koskevat myyntisopimukset,
~~13)~~ 12) myöntää oikeuden raiteiden, johtojen, kaapeleiden, kilpien ja muiden laitteiden sijoittamiseksi julkisille kaupunkitiloille,
~~14)~~ 13) myöntää lyhytaikaiset luvat torikauppaan ja siihen rinnastettavaan kauppaan julkisille kaupunkitiloille,
~~15)~~ 14) tekee maankäyttö- ja rakennuslain 86a §:ssä ja 86 §:n 3 momentissa tarkoitetut kadunpitopäätökset ja saman lain 86 §:n 4 momentissa tarkoitetut kadunpidon lopettamispäätökset,
~~16)~~ 15) hyväksyy julkisen kaupunkitilan lyhytaikaiset käyttöluvat rakennustyötä ja muuta toimintaa varten, ~~ja~~
~~17)~~ 16) hyväksyy yleisen kuljetus- ja työkonekaluston käyttösopimukset, ja
18) myöntää maanomistajan luvan pääsytien rakentamista ja pystyttämistä varten katualueella (MRL 88.2 § ja 88.3 §) ja
19) päättää betoniputkistojen, kansistojen, muovikaivojen ja muoviputkien hankinnasta

17 § Kuntatekniikan keskuksen viranhaltijoiden erityinen ratkaisuvalta

Kaupungingeodeetti tai hänen määräämänsä

1) päättää maankäyttö- ja rakennuslain 79 §:n 2 momentissa tarkoitettujen erillisten tonttijakoehdotusten nähtäville asettamisesta,
2) hyväksyy erilliset tonttijaot,
3) vahvistaa kiinteistöjen osoitenumerot,

4) toimii maankäyttö- ja rakennus~~asetuksen 75 §:n 1 momentin~~ lain 149b §:n tarkoittamana viranomaisena ja 150 §:n 2 momentin tarkoittamana sijaintikatselmuksen toimittavana viranhaltijana,
5) toimii kiinteistörekisterilain 5 §:n tarkoittamana kiinteistörekisterin pitäjänä, ja
6) toimii maankäyttö- ja rakennuslain 54b §:n tarkoittamana viranhaltijana

18 § Tilakeskusjohtaja

Tilakeskusjohtaja tai hänen määräämänsä

1) luovuttaa toimitilat eri toimialojen käyttöön,
2) myöntää oikeudet johtojen, kaapeleiden ja kilpien ja muiden laitteiden sijoittamiseen kaupungin hallitsemiin rakennuksiin ja tilakeskuksen hallitsemille maa-alueille,
3) hyväksyy tilakeskuksen hallitsemia maa-alueita koskevat kiinteistörasitteita ja rakennusrasitteita koskevat sopimukset,
4) hyväksyy kaupungin rakennuksista vuokrattavaa ilmoitus-, mainos-, tai vastaavaa tilaa koskevat vuokrasopimukset,
5) määrää tilakeskuksen hallinnassa olevista palvelussuhdeasunnoista perittävät vuokrat,
6) nimeää asukkaat tilakeskuksen hallinnassa oleviin asuntoihin,
7) hyväksyy rakennusaikataulut ja myöntää työnaloitusluvat,
8) hyväksyy perusparannustöiden luonnospiirustukset kustannusarvioineen,
9) hyväksyy perusparannustöiden ja uudisrakennusten pääpiirustukset kustannusarvioineen, ja
10) hyväksyy uudisrakennus- ja perusparannushankkeiden rahoitussuunnitelmat.

19 § Rakennusvalvontajohtaja

Rakennusvalvontajohtaja tai hänen määräämänsä

1) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:ssä tarkoitetut rakennusluvat milloin
   a) lupa käsittää kerrosalaltaan enintään 2000 m2:n uudisrakennuksen tai laajennuksen rakentamisen,
   b) lupa käsittää korjaus- ja muutostyön tekemisen,
   c) lupa käsittää rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaisen muutoksen, tai
   d) lupa käsittää kerrosalaltaan enintään 2000 m2:n uudisrakennuksen tai laajennuksen rakentamisen määräajaksi,
2) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:ssä tarkoitetut toimenpideluvat,
3) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:ssä tarkoitetut rakennuksen purkamisluvat, milloin rakennus on kerrosalaltaan enintään 2000 m2:n ja rakennusta ei ole voimassa olevassa asemakaavassa tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (4.6.2010/498) mukaisella suojelupäätöksellä suojeltu,

4) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitetut maisematyöluvat asemakaava-alueilla sekä rakentamiseen liittyvät maisematyöluvat näiden alueiden ulkopuolella,
5) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:ssä tarkoitetut tilapäiset rakennusluvat, milloin kyseessä on
a) tilapäisen työmaaparakin rakentaminen, tai
b) pohjapinta-alaltaan enintään 2000 m^2:n suuruinen tilapäinen uudisrakennus
6) myöntää muut sellaiset maankäyttö- ja rakennuslaissa tai –asetuksessa tarkoitetut luvat, joiden osalta toisin ei ole määrätty,
7) myöntää rakennusjärjestyksessä mainitut rakennusvalvontaviranomaisen luvat ja suostumukset sekä poikkeukset rakennusjärjestyksen määräyksistä, lukuun ottamatta poikkeamista rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä,
8) hyväksyy maankäyttö- ja rakennusasetuksen 70 § ja 71 §:ssä tarkoitetut rakennustyön vastaavat työnjohtajat sekä erityisalojen vastaavat työnjohtajat,
9) määrää vahvistetun taksan mukaiset rakennustyön valvonnasta perittävät maksut lukuun ottamatta kiinteistöinsinöörin toimenpiteistä perittäviä maksuja, ja
10) hyväksyy käyttöön kokoushuoneistot ja –alueet.

20 § Rakennusvalvonnan tulosalueen viranhaltijoiden erityinen päätösvalta

Rakennuslakimies tai hänen määräämänsä toimii maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n, 159 §:n, 160 §:n ja 164 §:n tarkoittamana kunnan rakennusvalvontaviranomaisena.

21 § Ympäristöjohtaja

Ympäristöjohtaja tai hänen määräämänsä

1) huolehtii kunnan tehtäväksi säädetystä ympäristönsuojelulain ~~25~~ 143 §:n mukaisesta paikallisten olojen edellyttämästä tarpeellisesta ympäristön tilan seurannasta ja seurantatietojen julkaisemisesta, ja
2) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitetut muut kuin rakentamiseen liittyvät maisematyöluvat asemakaava-alueiden ulkopuolella.

22 § Ympäristökeskuksen tulosalueen viranhaltijoiden erityinen päätösvalta

1. kaupungineläinlääkäri tai hänen määräämänsä

1) määrää kaupunginvaltuuston vahvistaman ympäristöterveydenhuollon taksan mukaiset maksut,
2) määrää kaupungineläinlääkäreiden keskinäisen tehtävänjaon,
3) järjestää eläinlääkäripäivystyksen ympäristö~~valvonta~~lautakunnan päätösten edellyttämällä tavalla ja käsittelee eläinlääkintätyötä koskevat valitukset, ja

4) päättää lääkelain mukaisista nikotiinivalmisteiden vähittäismyyntiluvista, toimintakiellosta ja myyntiluvan peruuttamisesta.

IV luku
ERINÄISET MÄÄRÄYKSET

23 § Esittely

Maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtaja esittelee kaupunkisuunnittelulautakunnan, teknisen lautakunnan ja ympäristölautakunnan käsiteltäviksi tulevat maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialaa kokonaisuutena tai useampaa kuin yhtä tulosaluetta koskevat asiat.

Tulosalueen johtaja esittelee lautakunnalle tulosalueensa asiat, ellei maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtaja ole ottanut asiaa esiteltäväkseen.

Rakennusvalvontajohtaja esittelee ympäristölautakunnan rakennuslupajaoston käsiteltäväksi tulevat asiat.

24 § Asiakirjojen allekirjoittaminen

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan asiakirjat allekirjoittaa maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä..

Tulosalueen asiakirjat allekirjoittaa asianomainen tulosalueen johtaja tai hänen määräämänsä ja tulosyksikön asiakirjat asianomainen tulosyksikön päällikkö tai hänen määräämänsä.

Toimialan muiden viranhaltijoiden päätösten perusteella laadittavat asiakirjat allekirjoittaa ao. viranhaltija tai hänen määräämänsä.

25 § Voimaantulo

Tämä johtosääntö tulee voimaan 1.1.2013. Tällä johtosäännöllä on kumottu kaupunginvaltuuston 16.4.2012 hyväksymä Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan johtosääntö.

VANTAAN KAUPUNGIN MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALAN J O H T O S Ä Ä N T Ö

Kaupunginvaltuuston 19. päivänä marraskuuta 2012 hyväksymä.
Voimassa 1.1.2013 alkaen.

I luku
TEHTÄVÄALUE

1 § Tehtäväalue

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala valmistelee ja panee täytäntöön kaupunkisuunnittelulautakunnalle, tekniselle lautakunnalle sekä ympäristölautakunnalle ja sen rakennuslupajaostolle kuuluvat asiat sekä ohjaa ja avustaa kaupungin muita toimielimiä.

Toimialan tehtävänä on taloudellinen ja laadukas kaupunkirakenteen ja ympäristön, kaupungin rakennetun kiinteistöomaisuuden sekä liikenteen ja yhdyskuntatekniikan kokonaisvaltainen kehittäminen, hallinta ja hoito sekä kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisen elinkeinopolitiikan, maapolitiikan, kiinteistöpolitiikan, asuntopolitiikan, ympäristöpolitiikan ja ympäristöterveydenhuollon kehittäminen ja toteuttaminen. Toimialan tehtävänä on myös järjestää kaupungin toimialoille ja muille organisaatioille kaupunkistrategiaan pohjautuvia ja toimialojen omia strategioita tukevia tilaratkaisuja.

Toiminnan järjestämisessä tulee ottaa huomioon väestön oikeus saada palveluja äidinkielellään suomeksi tai ruotsiksi.

II luku
ORGANISAATIO

2 § Apulaiskaupunginjohtaja

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialaa johtaa maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtaja, jonka yleisenä tehtävänä on vastata toimialan toiminnan tuloksellisuudesta ja sovittaa yhteen toimialan toiminta kaupungin muiden toimialojen, liikelaitosten ja yhtiöiden toimintojen kanssa.

Maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtajan erityisenä tehtävänä on vastata

1) toimialan taloussuunnittelun ja muun resurssiohjauksen ja ohjelmoinnin johtamisesta siten, että kaupunginvaltuuston, kaupunginhallituksen ja kaupunkisuunnittelulautakunnan asettamat tavoitteet saavutetaan käytettävissä olevien resurssien avulla,
2) toimialan sisäisestä ja ulkoisesta tiedotustoiminnasta,
3) toimialan seudullisesta yhteistyöstä ja edunvalvonnasta,
4) toimialan lautakuntien ja jaostojen työskentelyn koordinoinnista sekä asioiden ja tavoitteiden valmistelusta,

5) keskitetysti toimialansa yleiseen hallintoon, henkilöstöön ja talouteen liittyvistä kehittämis- ja suunnittelutehtävistä,
6) tarvittavasta yhteistoiminnasta kuntalaisia edustavien aluetoimikuntien kanssa, ja
7) tulosalueiden välisen yhteistyön järjestämisestä ja näiden kehittämisestä sekä toimialan prosessien vastuuttamisesta.

3 § Tulosalueet ja -yksiköt

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla on seuraavat tulosalueet:
1. Talous- ja hallintopalvelut
2. Yrityspalvelut
3. Kaupunkisuunnittelu
4. Kuntatekniikan keskus
5. Tilakeskus
6. Rakennusvalvonta
7. Ympäristökeskus

Tulosalueet 1 - 3 kuuluvat kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisuuteen, ja vastaavat kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi kuuluvien asioiden valmistelusta ja täytäntöönpanosta. Tulosalueet 4 - 5 kuuluvat teknisen lautakunnan alaisuuteen, ja vastaavat teknisen lautakunnan käsiteltäväksi kuuluvien asioiden valmistelusta ja täytäntöönpanosta. Tulosalueet 6 - 7 kuuluvat ympäristölautakunnan alaisuuteen, ja vastaavat ympäristölautakunnan ja sen rakennuslupajaoston käsiteltäväksi kuuluvien asioiden valmistelusta ja täytäntöönpanosta.

4 § Tulosalueen johtaja

Tulosalueen johtajan yleisenä tehtävänä on johtaa ja kehittää tulosalueensa toimintaa, vastata sen tuloksellisuudesta sekä huolehtia tulosalueensa tiedotustoiminnasta ja tarvittavasta yhteistoiminnasta kuntalaisia edustavien aluetoimikuntien kanssa.

Tulosalueen johtajan erityisenä tehtävänä on vastata strategisesta ohjauksesta tulosalueellaan ja tulosalueensa kilpailukyvyn ja tuloksellisen toiminnan kehittämisestä ja ylläpidosta siten, että kaupungin kokonaistavoitteet toteutuvat.

5 § Talous- ja hallintopalvelut

Talous- ja hallintopalvelujen tulosalue vastaa talous- ja hallintojohtajan johdolla keskitetysti toimialan talouteen, hallintoon ja toimialatasoiseen kehittämiseen liittyvistä tehtävistä ja kunnallisesta pysäköinninvalvonnasta, sekä tarjoaa tukipalveluita toimialan muille tulosalueille.

6 § Yrityspalvelut

Yrityspalvelujen tulosalue yrityspalvelujohtajan johdolla kehittää ja toteuttaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista asunto- ja maapolitiikkaa, toteuttaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista elinkeinopolitiikkaa maankäytön toimenpitein, vastaa kaupungin rakentamattoman kiinteistö-

omaisuuden, muun kuin kaupungin omassa käytössä olevan rakennetun kiinteistöomaisuuden ja muun kaupunginhallituksen päättämän kiinteistöomaisuuden kehittämisestä, sekä edistää strategian mukaisten työpaikka- ja asuntoalueiden toteutumista. Lisäksi tulosalue kehittää kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti yleisiä asumisoloja yhteistyössä muiden tulosalueiden ja toimialojen kanssa ja vastaa kaupungille kuuluvien asumisasioiden valmistelusta, rahoituksesta, neuvonnasta ja täytäntöönpanosta.

7 § Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkisuunnittelun tulosalue vastaa kaupunkisuunnittelujohtajan johdolla osallistumisesta maankäytön strategian kehittämiseen ja toteuttamiseen laatimalla yleiskaavoja, asemakaavoja ja muita maankäytön suunnitelmia, sekä kaavojen hallinnollisesta käsittelystä ja seurannasta.

8 § Kuntatekniikan keskus

Kuntatekniikan keskus vastaa kaupungininsinöörin johdolla yhdyskuntatekniikan ja liikennejärjestelmien kehittämisestä, toteuttamisesta ja ylläpidosta sekä kokonaisvaltaisesta liikennesuunnittelusta. Kuntatekniikan keskus vastaa myös kaupungin joukkoliikenneasioiden valmistelusta ja täytäntöönpanosta, kaupungin omistaman luonnonympäristön hoidon ja käytön suunnittelusta ja toteuttamisesta, vaalien keskitetyn ulkomainonnan järjestelyistä kaupungin alueella sekä laissa määrätyistä kiinteistöinsinöörin tehtävistä. Lisäksi kuntatekniikan keskus tuottaa varikkotoimintoja.

9 § Tilakeskus

Tilakeskuksen tulosalue vastaa tilakeskusjohtajan johdolla kaupunkikonsernin palvelukiinteistöjen kiinteistöliiketoiminnan strategisesta johtamisesta, rakennetun kiinteistöomaisuuden arvon säilymisestä, ostoista, myynneistä ja purattamisista sekä kaupungin omassa käytössä olevan rakennetun ja muun kaupunginhallituksen päättämän kiinteistöomaisuuden hallinnoinnista ja isännöinnistä sekä toimitilojen ja niihin liittyvien asiakkuuksien hallinnan koordinoinnista, asuntojen ja liiketilojen ulosvuokrauksesta sekä kiinteistöjen teknisen ylläpidon järjestämisestä.

Tulosalue vastaa myös asiakastoimialojen tarvitsemien tilojen tuottamisen kokonaisuudesta. Tulosalueen ydintehtäviä ovat kaupungin rakennetun kiinteistöomaisuuden hallintaan liittyvä investointisuunnittelu, kiinteistö- ja hankekehitys sekä toimitilahankkeiden valmistelu, suunnittelu ja rakennuttaminen sekä rakentamisen valvonta.

10 § Rakennusvalvonta

Rakennusvalvonnan tulosalue vastaa rakennusvalvontajohtajan johdolla laissa ja asetuksissa sekä muissa säädöksissä kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle määrättyjen tehtävien valmistelusta, täytäntöönpanosta ja neuvonnasta. Rakennuslupa- ja rakennusvalvonta-asioissa valmistelu tapahtuu yhteistyössä alueen pelastusviranomaisten, kunnan ympäristö-, terveydensuojelu- ja maankäyttöviranomaisten sekä kuntatekniikan keskuksen kanssa.

11 § Ympäristökeskus

Ympäristökeskuksen tulosalue vastaa ympäristöjohtajan johdolla ympäristön- ja luonnonsuojelun, elintarvike- ja terveydensuojeluvalvonnan, eläinlääkintähuollon ja kuluttajaturvallisuuden sekä tupakkalaissa ja lääkelaissa säädetyistä kunnallisista viranomaistehtävistä sekä eläintautilain täytäntöönpanoon liittyvistä tehtävistä.

Ympäristökeskus vastaa myös maa-aineksen ottamisen lupa- ja valvonta-asioiden sekä sille määrättyjen maisematyölupa-asioiden valmistelusta ja täytäntöönpanosta.

III luku
VIRANHALTIJOIDEN RATKAISUVALTA

12 § Apulaiskaupunginjohtaja

Maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä

1) päättää ulkopuolisille tarjottavista palveluista ja tuotteista vahvistettujen suoritus- ja hinnoitteluperusteiden mukaisesti,
2) päättää toimialan materiaalikuljetusten hankinnasta,
3) määrää kaupungin edustajat toimituksiin, tilaisuuksiin ja kokouksiin, joissa kaupungin etua on valvottava ja sen mielipidettä kuultava sekä antaa tarvittaessa menettelyohjeet,
4) hyväksyy maanvuokrasopimuksessa määrätyn vuokra-ajan pidentämisen, jos alue edelleen annetaan vuokralle, ja vuokrasuhteen jatkamisaika ja muut jatkamisen ehdot on vuokrasopimuksessa määrätty,
5) antaa lausunnon kaupungissa sijaitsevien kiinteistöjen luovutuksia koskevissa etuostolain tarkoittamissa asioissa sekä kannanoton siihen, milloin etuosto-oikeutta ei ole,
6) hyväksyy maa- ja vesialueiden vuokraoikeuksien siirrot,
7) antaa maanomistajana rajanaapurin suostumuksen tai ilmoittaa mielipiteen naapurikiinteistössä suoritettavasta toimenpiteestä,
8) hyväksyy toimialan tekemiä työsuorituksia koskevat sopimukset,
9) päättää sähkön hankinnasta,
10) päättää irtaimen omaisuuden myynnistä,
11) päättää asuntojen hankkimisesta vuokra-asunnoiksi ja kaupungin palvelussuhdeasunnoiksi sekä niiden hallinnasta ja hoidosta,
12) vahvistaa toimialan / tilakeskuksen hallinnassa olevien palvelussuhdeasuntojen vuokraperusteet,
13) päättää tulosalueen jakamisesta tulosyksiköihin, ja
14) päättää toimialaan liittyvien projektien perustamisesta sekä projektien hallinnon, talouden ja hankintojen järjestämisestä.

13 § Tulosalueen johtajan yleinen ratkaisuvalta

Tulosalueen johtaja tai hänen määräämänsä tulosalueellaan

1) päättää vahinkoilmoituksen tekemisestä,

2) päättää sopimusperusteisen vahingonkorvauksen maksamisesta silloin, kun kysymys on määrältään ja perusteiltaan riidattomasta korvausvastuusta,
3) hakee valtionosuudet ja -avut,
4) allekirjoittaa tarjouspyynnöt siltä osin kuin toimivalta hankinnasta ei kuulu toiselle viranhaltijalle,
5) myöntää karttojen ja muiden asiakirjojen julkaisuluvat,
6) päättää tulosalueensa osalta kaupungin sisäisistä tilauksista ja tarjottavista tuotantopalveluista sekä niihin liittyvistä ehdoista,
7) päättää ulkopuolisille tarjottavista palveluista ja tuotteista lautakunnan vahvistamien suoritus- ja hinnoitteluperusteiden mukaisesti,
8) hakee tarvittavat luvat ja suostumukset,
9) päättää tilausoikeuksien myöntämisestä,
10) päättää kansallisen kynnysarvon alittavista materiaali- ja palveluhankinnoista siinä tapauksessa, ettei tilausta voida tehdä kilpailutetulta sopimustoimittajalta,
11) päättää materiaalien myymisestä ja lahjoittamisesta,
12) hyväksyy irtaimen omaisuuden vuokrasopimukset,
13) päättää irtaimen omaisuuden käytettäväksi luovuttamisesta ulkopuoliselle, ja
14) päättää muistakin tulosalueelle kuuluvista asioista, ellei toisin ole toisin ole säädetty tai määrätty.

14 § Talous- ja hallintojohtaja

Talous- ja hallintojohtaja tai hänen määräämänsä toimii kunnan maaseutuelinkeinoviranomaisena, ellei toisin ole määrätty.

15 § Yrityspalvelujohtaja

Yrityspalvelujohtaja tai hänen määräämänsä

1) myöntää luvat kaupan tai muun elinkeino- tai ansiotoiminnan harjoittamiseen kaupungin omistamilla tai hallitsemilla alueilla, lukuun ottamatta julkisten kaupunkitilojen lyhytaikaisia lupia,
2) myöntää oikeuden raiteiden, johtojen, kilpien ja muiden laitteiden sijoittamiseen kaupungin hallitsemille maa-alueille julkisia kaupunkitiloja ja tilakeskuksen hallitsemia maa-alueita lukuun ottamatta,
3) hyväksyy kiinteistörasitteita ja rakennusrasitteita koskevat sopimukset tilakeskuksen hallitsemia maa-alueita lukuun ottamatta,
4) päättää kiinteistönmuodostamislaissa mainittujen kaupungin suostumusten antamisesta, ja
5) päättää lainsäädännössä ja valtionviranomaisten päätöksillä kunnan ratkaistavaksi säädetyt ja määrätyt asuntoasiat.

16 § Kaupungininsinööri

Kaupungininsinööri tai hänen määräämänsä

1) tekee hakemukset kiinteistönmuodostamisesta annetun lain 2 §:n mukaisten yleisten alueiden lohkomiseksi katualueeksi,
2) päättää katualueen tai sen osan ottamisesta kaupungin haltuun (MRL 95 §),
3) hyväksyy muut kuin teknisen lautakunnan ratkaisuvallassa olevat tulosalueelle kuuluvat suunnitelmat,
4) päättää katusuunnitelmaehdotusten ja maankäyttö- ja rakennuslain 90 § 4 momentissa tarkoitettujen muiden yleisten alueiden suunnitelmaehdotusten nähtäville asettamisesta,
5) hyväksyy rakennus- tai kunnossapitotyön edellyttämät tilapäiset liikenteenohjauslaitteet ja liikennejärjestelyt,
6) antaa ajoneuvoasetuksen 66 §:n 3 ja 4 momenttien mukaiset lausunnot,
7) päättää ajoneuvojen siirtämisestä annetun lain mukaisista ajoneuvojen siirroista ja kaupungin omistukseen siirtyneiden ajoneuvojen myynnistä,
8) päättää maa-aineksen ja puutavaran myymisestä ja muutoin käyttöön luovuttamisesta,
9) hyväksyy kaupungin maatilan viljely- ja muut käyttösuunnitelmat,
10) päättää liikenteenohjauslaitteen asettamista koskevista asioista~~,~~
11) antaa tieliikennelain 51 §:n 2 momentin mukaiset suostumukset tienpitäjälle~~,~~
12) hyväksyy kaupungin laitteista ja julkiselta kaupunkitilalta myytävää ilmoitus-, mainos- tai vastaavaa tilaa koskevat myyntisopimukset,
13) myöntää oikeuden raiteiden, johtojen, kaapeleiden, kilpien ja muiden laitteiden sijoittamiseksi julkisille kaupunkitiloille,
14) myöntää lyhytaikaiset luvat torikauppaan ja siihen rinnastettavaan kauppaan julkisille kaupunkitiloille,
15) tekee maankäyttö- ja rakennuslain 86a §:ssä ja 86 §:n 3 momentissa tarkoitetut kadunpitopäätökset ja saman lain 86 §:n 4 momentissa tarkoitetut kadunpidon lopettamispäätökset,
16) hyväksyy julkisen kaupunkitilan lyhytaikaiset käyttöluvat rakennustyötä ja muuta toimintaa varten, ja
17) hyväksyy yleisen kuljetus- ja työkonekaluston käyttösopimukset.

17 § Kuntatekniikan keskuksen viranhaltijoiden erityinen ratkaisuvalta

Kaupungingeodeetti tai hänen määräämänsä

1) päättää maankäyttö- ja rakennuslain 79 §:n 2 momentissa tarkoitettujen erillisten tonttijakoehdotusten nähtäville asettamisesta,
2) hyväksyy erilliset tonttijaot,
3) vahvistaa kiinteistöjen osoitenumerot,
4) toimii maankäyttö- ja rakennusasetuksen 75 §:n 1 momentin tarkoittamana viranomaisena, ja
5) toimii kiinteistörekisterilain 5 §:n tarkoittamana kiinteistörekisterin pitäjänä.

18 § Tilakeskusjohtaja

Tilakeskusjohtaja tai hänen määräämänsä

1) luovuttaa toimitilat eri toimialojen käyttöön,
2) myöntää oikeudet johtojen, kaapeleiden ja kilpien ja muiden laitteiden sijoittamiseen kaupungin hallitsemiin rakennuksiin ja tilakeskuksen hallitsemille maa-alueille,
3) hyväksyy tilakeskuksen hallitsemia maa-alueita koskevat kiinteistörasitteita ja rakennusrasitteita koskevat sopimukset,
4) hyväksyy kaupungin rakennuksista vuokrattavaa ilmoitus-, mainos-, tai vastaavaa tilaa koskevat vuokrasopimukset,
5) määrää tilakeskuksen hallinnassa olevista palvelussuhdeasunnoista perittävät vuokrat,
6) nimeää asukkaat tilakeskuksen hallinnassa oleviin asuntoihin,
7) hyväksyy rakennusaikataulut ja myöntää työnaloitusluvat,
8) hyväksyy perusparannustöiden luonnospiirustukset kustannusarvioineen,
9) hyväksyy perusparannustöiden ja uudisrakennusten pääpiirustukset kustannusarvioineen, ja
10) hyväksyy uudisrakennus- ja perusparannushankkeiden rahoitussuunnitelmat.

19 § Rakennusvalvontajohtaja

Rakennusvalvontajohtaja tai hänen määräämänsä

1) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:ssä tarkoitetut rakennusluvat milloin
a) lupa käsittää kerrosalaltaan enintään 2000 m2:n uudisrakennuksen tai laajennuksen rakentamisen,
b) lupa käsittää korjaus- ja muutostyön tekemisen,
c) lupa käsittää rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaisen muutoksen, tai
d) lupa käsittää kerrosalaltaan enintään 600 m2:n uudisrakennuksen tai laajennuksen rakentamisen määräajaksi,
2) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:ssä tarkoitetut toimenpideluvat,
3) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:ssä tarkoitetut rakennuksen purkamisluvat, milloin kyseessä on sellainen, tai kerrosalaltaan enintään 600 m2:n rakennus, jolla ei ole kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista merkitystä,
4) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitetut maisematyöluvat asemakaava-alueilla sekä rakentamiseen liittyvät maisematyöluvat näiden alueiden ulkopuolella,
5) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:ssä tarkoitetut tilapäiset rakennusluvat, milloin kyseessä on
a) tilapäisen työmaaparakin rakentaminen
b) pohjapinta-alaltaan enintään 600 m2:n suuruinen tilapäinen uudisrakennus
6) myöntää muut sellaiset maankäyttö- ja rakennuslaissa tai –asetuksessa tarkoitetut luvat, joiden osalta toisin ei ole määrätty,
7) myöntää rakennusjärjestyksessä mainitut rakennusvalvontaviranomaisen luvat ja suostumukset sekä poikkeukset rakennusjärjestyksen määräyksistä, lukuun ottamatta poikkeamista rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä,
8) hyväksyy maankäyttö- ja rakennusasetuksen 70 § ja 71 §:ssä tarkoitetut rakennustyön vastaavat työnjohtajat sekä erityisalojen vastaavat työnjohtajat,
9) määrää vahvistetun taksan mukaiset rakennustyön valvonnasta perittävät maksut lukuun ottamatta kiinteistöinsinöörin toimenpiteistä perittäviä maksuja, ja
10) hyväksyy käyttöön kokoushuoneistot ja –alueet.

20 § Rakennusvalvonnan tulosalueen viranhaltijoiden erityinen päätösvalta

Rakennuslakimies tai hänen määräämänsä toimii maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n, 159 §:n, 160 §:n ja 164 §:n tarkoittamana kunnan rakennusvalvontaviranomaisena.

21 § Ympäristöjohtaja

Ympäristöjohtaja tai hänen määräämänsä

1) huolehtii kunnan tehtäväksi säädetystä ympäristönsuojelulain 25 §:n mukaisesta paikallisten olojen edellyttämästä tarpeellisesta ympäristön tilan seurannasta ja seurantatietojen julkaisemisesta, ja
2) myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitetut muut kuin rakentamiseen liittyvät maisematyöluvat asemakaava-alueiden ulkopuolella.

22 § Ympäristökeskuksen tulosalueen viranhaltijoiden erityinen päätösvalta

1. kaupungineläinlääkäri tai hänen määräämänsä

1) määrää kaupunginvaltuuston vahvistaman ympäristöterveydenhuollon taksan mukaiset maksut,
2) määrää kaupungineläinlääkäreiden keskinäisen tehtävänjaon,
3) järjestää eläinlääkäripäivystyksen ympäristövalvontalautakunnan päätösten edellyttämällä tavalla ja käsittelee eläinlääkintätyötä koskevat valitukset, ja
4) päättää lääkelain mukaisista nikotiinivalmisteiden vähittäismyyntiluvista, toimintakiellosta ja myyntiluvan peruuttamisesta.

IV luku
ERINÄISET MÄÄRÄYKSET

23 § Esittely

Maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtaja esittelee kaupunkisuunnittelulautakunnan, teknisen lautakunnan ja ympäristölautakunnan käsiteltäviksi tulevat maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialaa kokonaisuutena tai useampaa kuin yhtä tulosaluetta koskevat asiat.

Tulosalueen johtaja esittelee lautakunnalle tulosalueensa asiat, ellei maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtaja ole ottanut asiaa esiteltäväkseen.

Rakennusvalvontajohtaja esittelee ympäristölautakunnan rakennuslupajaoston käsiteltäväksi tulevat asiat.

24 § Asiakirjojen allekirjoittaminen

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan asiakirjat allekirjoittaa maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtaja.

Tulosalueen asiakirjat allekirjoittaa asianomainen tulosalueen johtaja, ja tulosyksikön asiakirjat asianomainen tulosyksikön päällikkö.

25 § Voimaantulo

Tämä johtosääntö tulee voimaan 1.1.2013. Tällä johtosäännöllä on kumottu kaupunginvaltuuston 16.4.2012 hyväksymä Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan johtosääntö.

9 § Tikkurilan jokirannan maisema-arkkitehtuurikilpailu / LM-H

VD/4224/10.03.01.00/2015

LM-H/HWe/Ale/HaK/RÄä

Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kuntatekniikan keskus ja kaupunkisuunnittelu järjestävät yhteistyössä Suomen maisema-arkkitehtiliiton (MARK) ja Suomen rakennusinsinöörien liiton (RIL) kanssa maisema-arkkitehtuurikilpailun Tikkurilan jokirannan suunnittelusta.

Tavoitteet
Tikkurilan jokirannan kehittämissuunnitelman laatiminen on kirjattu Vantaan elinvoimaohjelmaan 2014 – 2016. Kilpailun järjestäminen tuo positiivista julkisuutta sekä edistää alueen imagon ja tunnettavuuden kehittämistä.
Kilpailun avulla haetaan maisema-arkkitehtonisesti korkeatasoisia, kestäviä ja toteuttamiskelpoisia suunnitteluratkaisuja jokirannan jatkosuunnittelun ja kaavoituksen pohjaksi. Kilpailun avulla saadaan alueen kehittämiseen vaihtoehtoisia ja innovatiivisia ratkaisuja, joiden perusteella voidaan arvioida hankkeen kokonaistaloudellisuutta ja valita jatkosuunnitteluun kilpailuvaihtoehtojen parhaat ratkaisut. Kilpailutöille määritetään kilpailuohjelmassa kaupunkikuvalliset, toiminnalliset ja tekniset tavoitteet.

Kilpailun luonne
Kilpailu järjestetään yhteistyössä Suomen maisema-arkkitehtiliiton (MARK) ja Suomen rakennusinsinöörien Liiton (RIL) kanssa.
Maisema-arkkitehtuurikilpailu on luonteeltaan suunnittelukilpailu, jolla pyritään löytämään toteuttamiskelpoinen ratkaisu alueen jatkosuunnittelun pohjaksi. Kilpailu järjestetään kutsukilpailuna. Ilmoittautuneista työryhmistä valitaan mukaan viisi monialaista osallistujaryhmää. Jokaiselle hyväksytyn kilpailuehdotuksen jättäneelle työryhmälle maksetaan osallistumispalkkio. Kilpailun voittajalta tullaan tilaamaan alueen jatkosuunnittelua. Jatkotyö on myös mahdollista jakaa useampaan osaan.

Kilpailulle haetaan Valtiovarainministeriön myöntämää verovapautta (koskee tuloverolain 83 §:ssä tarkoitettuja taiteen alalla järjestettäviä taiteellisesti merkittäviä valtakunnallisia tai kansainvälisiä kilpailuja). Kilpailun järjestäminen maksaa 100 000 €, mihin sisältyvät kilpailun osallistujien palkkiot, MARK:n ja RIL:n kulut (kilpailun avustaminen, palkintolautakunnan jäsenten palkkiot) sekä kilpailujulkaisun tekeminen.

Kilpailualue
Kilpailualue käsittää Keravanjoen vesialuetta, rannan viheralueita sekä joitakin katualueita ja yleisten rakennusten korttelialueita. Alustava kilpailualueen rajaus on esitetty liitteessä.

Aikataulu
Kilpailun osallistujat valitaan hankintalain mukaisella menettelyllä. Kilpailuohjelma julkaistaan heinä-elokuussa 2015.

Varsinainen kilpailuaika on kestoltaan noin 3 kk ja ajoittuu välille elo-joulukuu 2015. Palkintolautakunta tarvitsee 2-3 kk kilpailun ratkaisemiseen.

Palkintolautakunta
Kilpailuehdotusten arvioinnin suorittaa palkintolautakunta, johon kaupunkisuunnittelua, tilakeskusta ja kaupunginmuseota pyydetään nimeämään edustajansa. Lisäksi kuntatekniikan keskus nimeää omat edustajansa. Kilpailijat nimeävät Suomen maisema-arkkitehtiliittoa edustavan palkintolautakunnan jäsenen ja Suomen rakennusinsinöörien liiton kilpailutoimikunta nimeää RIL:n asiantuntijajäsenen. Kilpailussa noudatetaan Suomen maisema-arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä sekä kilpailun järjestäjän, palkintolautakunnan ja Suomen maisema-arkkitehtiliiton hyväksymää kilpailuohjelmaa. Palkintolautakunta antaa suosituksensa jatkotoimenpiteiksi kilpailun tuloksen perusteella. Kilpailusihteerinä toimii maisema-arkkitehti Riikka Äärelä kuntatekniikan keskuksesta.

Tekninen lautakunta 19.5.2015 § 9

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään järjestää maisema-arkkitehtuurikilpailu koskien Tikkurilan jokirannan kehittämistä edellä esitetyllä tavalla.
Käsittely:
Esittelijä täydensi esitystä kappaleen palkintolautakunta osalta seuraavasti: palkintolautakuntaan nimetään lisäksi luottamushenkilöedustajat 2 teknisestä lautakunnasta ja 1 kaupunkisuunnittelulautakunnasta.
Päätös:
Päätetään järjestää maisema-arkkitehtuurikilpailu koskien Tikkurilan jokirannan kehittämistä edellä esitetyllä tavalla.
Teknisen lautakunnan edustajaksi palkintolautakuntaan nimettiin puheenjohtaja Jari Porthén ja varapuheenjohtaja Tapio Päivinen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 9

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään nimetä kaupunkisuunnittelulautakunnan edustaja Tikkurilan jokirannan maisema-arkkitehtuurikilpailun palkintolautakuntaan.

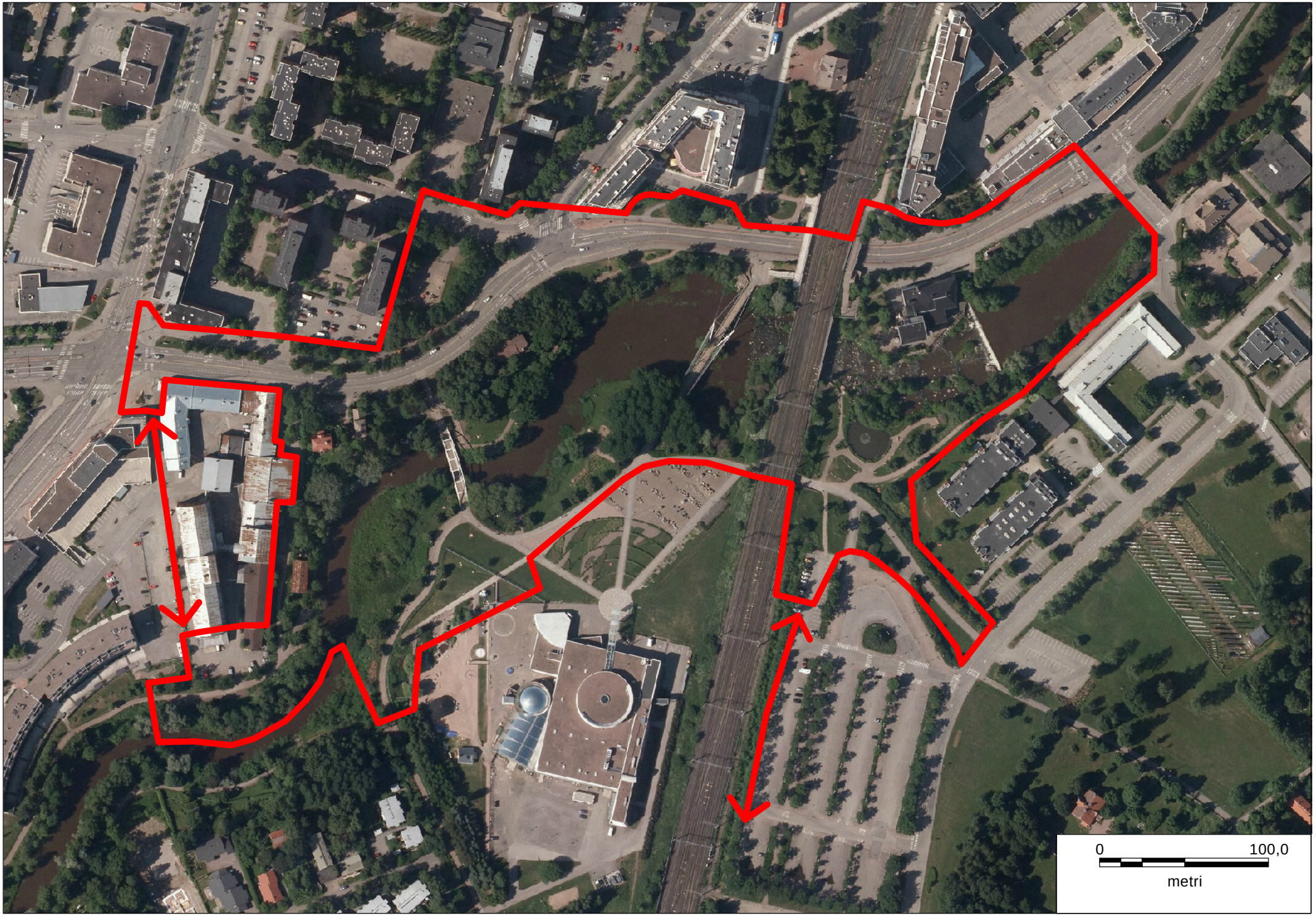
Päätös:
Päätettiin nimetä puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä ja varapuheenjohtaja Timo Karén kaupunkisuunnittelulautakunnan edustajiksi Tikkurilan jokirannan maisema-arkkitehtuurikilpailun palkintolautakuntaan.

Liite:
- Alustava kilpailualueen rajaus

Täytäntöönpano: Viheralueyksikkö

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
kilpailusihteeri Riikka Äärelä puh. 09 839 30147,
puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen puh. 09 839 29334
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 9 §

10 § **Lausunto Tuusulan kunnan Sulan osayleiskaavaehdotuksesta / TLA**

VD/4424/00.04

TLA/MSI/JHE/SRU

Vantaan kaupunginhallitus on lausunut Sulan osayleiskaavaehdotuksesta 8.9.2014. Tuusulan kunnan kuntakehitys/kaavoitus on asettanut Sulan osayleiskaavaehdotuksen uudelleen nähtäville, koska kaava on muuttunut olennaisesti kesällä 2014 nähtävillä olleesta versiosta. Tuusula pyytää Vantaa lausuntoa ennen kaikkea muuttuneiden kaavamerkintöjen ja -määräysten osalta 10.8.2015 mennessä. Muutokset koskevat merkittävältä osin kaupan määräyksiä. Vantaan lausuu vain muuttuneista kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä.

Koko kaava-aineisto löytyy osoitteesta:
http://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=2004

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle annettavaksi Tuusulan kunnalle liitteen mukainen lausunto Sulan osayleiskaavaehdotuksesta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Vantaan kaupungin lausunto
- Kaavakartta Sulan osayleiskaavaehdotuksesta
- Sulan osayleiskaavan merkinnät ja määräykset
- Uusitut Sulan osayleiskaavan merkinnät ja määräykset
- 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

Liite 14

0 100 200 300 400 500 1000 m

SULAN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVA, Ehdotus 1:10 000 22.4.2015

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 10 §

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleistä

Osayleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista.

Aluevaraukset sisältävät pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi:
- alueen sisäisiä teitä, katuja, aukioita ja pysäköintitiloja
- alueen sisäisiä puistoja, kevyen liikenteen väyliä ja ulkoilureittejä
- alueen käyttöön liittyviä yhdyskuntateknisen huollon alueita ja tiloja

Osayleiskaavan alueella on maaperän pilaantuneisuus tutkittava asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettava asuinalue tai muu melulta suojattava alue on asemakaavoituksen yhteydessä suunniteltava siten, että melutason ohjearvot eivät ylity. Tarvittavat meluesteet ja rakenteelliset ääneneristysvaatimukset tulee määritellä asemakaavassa. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle meluntorjunta on vastaavasti otettava huomioon lupien käsittelyn yhteydessä.
Osayleiskaavaa laadittaessa ovat olleet voimassa seuraavat valtioneuvoston asettamat ohjearvot:

Asuinrakennusten sekä hoito- ja oppilaitosten piha-alueet	päivällä 55 dBA	yöllä 45, vanhoilla alueilla 50 dBA
Taajaman ulkopuoliset virkistysalueet	päivällä 45 dBA	yöllä 40 dBA

Mikäli maakuntakaavassa osoitettuja lentomeluvyöhykkeitä muutetaan, tulee asemakaavoituksessa määrätä riittävästä ilmaäänen eristyksestä kyseisellä alueella.

A-3 ASUNTOALUE

Alue varataan asuntorakentamiseen. Alueen suunnittelussa on huomioitava asumisen suojaaminen ympäröivältä maankäytöltä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on pyrittävä selkeää taajamakuvaa ja katutilaa sekä suojaisaa pihaa muodostavaan korttelirakenteeseen. Umpikorttelimainen korttelirakenne on suositeltava. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Suurin sallittu kerrosluku on neljä kerrosta. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.3 - 0.9, keskiarvotehokkuudeksi noin 0.5 siten, että rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa alueen pääväylien, Korvenrannantien ja Amerintien varrella.

AP-1 PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.20 - 0.30. Alue sijoittuu lentomelualueelle (LDEN 55 dB), olevan asutuksen ja yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Uuden asutuksen on oltava olevaa asutusta ja yhdyskuntarakennetta täydentävää. Asemakaavassa tulee määrätä asuntojen ja muiden melulle herkkien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden vähimmäisarvoksi lento- ja muuta melua vastaan 35 dB.

AP-3 PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Suurin sallittu kerrosluku on kolme kerrosta. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.20 - 0.4. Alue sijoituu olevan asutuksen ja yhdyskuntarakenteen yhteyteen.

KM-2 KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, kuten huonekalu-, kodintekniikka-, rakentamis- ja sisustus-, puutarha-alan sekä isojen vapaa-ajantarvikkeiden kauppaa, jotka yhdessä muodostavat seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Päivittäistavarakaupan yksittäisen suuryksikön koko saa olla enintään 2000 k-m2. Päivittäistavarakaupan kerrosala saa olla enintään 4000 k-m2. Alueen kaupallisten palvelujen kokonaisrakennusoikeus on enintään 100 000 k-m2. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota taajamakuvan laatuun.

KM-3 KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE

Alue on tarkoitettu tilaa vaativalle kaupalle ja pääkäyttötarkoitukseen liittyville palveluille. Alue on pääosin asemakaavoitettu. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.

P-4 PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Alue varataan yksityiselle tai julkisille palvelutoiminnoille, hallinnolle ja ympäristöön soveltuville työpaikoille.
Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.
Tonttitehokkuudeksi suositellaan enintään 0.4, jonka muodostamasta rakennusoikeudesta enintään 5 % voidaan käyttää ei-keskustahakuisiin paikallisiin kaupallisiin palveluihin.
Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota taajamakuvan laatuun.

T-3 TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

Alue varataan tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja.
Alue on asemakaavoitettu. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

TP-1 TYÖPAIKKA-ALUE

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten.
Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.
Tonttitehokkudeksi suositellaan enintään 0.4. jonka muodostamasta rakennusoikeudesta enintään 5 % voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisiin ei-keskustahakuisiin paikallisiin kaupallisiin palveluihin.

TP-2 TYÖPAIKKA-ALUE

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten.
Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.
Tonttitehokkudeksi suositellaan enintään 0.4. jonka muodostamasta rakennusoikeudesta enintään 10 % voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisiin ei-keskustahakuisiin paikallisiin kaupallisiin palveluihin.

TP-1res TYÖPAIKKATOIMINTOJEN RESERVIALUE

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten.
Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.
Tonttitehokkudeksi suositellaan enintään 0.4, jonka muodostamasta rakennusoikeudesta enintään 5 % voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisiin ei-keskustahakuisiin paikallisiin kaupallisiin palveluihin. Alue on tarkoitus ottaa käyttöön Tuusulan itäväylän rinnakkaisyhteyksien rakentuessa.

VL LÄHIVIRKISTYSALUE

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain128 §:ssä on säädetty.

VU-1 URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

Alue varataan urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen. Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa.

VR-2 RETKEILY- JA ULKOILUALUE

Alue varataan retkeily- ja ulkoilutoimintaan. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva vähäinen rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.
Alueella on mahdollista asuinrakennusten kunnostus ja vähäinen laajentaminen siten, että asuntojen lukumäärä ei lisäänny.

L LIIKENNEALUE

ET YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE

EV-1 SUOJAVIHERALUE

Alue varataan suojaviheralueeksi. Alueella sallitaan vähäinen ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava rakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

SL-3 LUONNONSUOJELUALUE

Alue on tarkoitettu luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi. Alue on luokiteltu kuuluvan monimuotoisuuden kannalta tärkeään METSO-I luokkaan.
Alueen rajaukseen sisältyy myös kaksi metsälakikohdetta.
Alue on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena. MRL 41 § 2 mom. nojalla määrätään, että alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka saattavat vaikuttaa luonnonoloihin, maisemaan taikka eläin- ja kasvilajien säilymiseen. Tällaisia toimenpiteitä ovat esimerkiksi puiden kaato, kaivamis-, louhimis-, tasoittamistyöt sekä näihin verrattavat toimenpiteet. Määräys ei koske tien tai sähkölinjan ylläpidon vaatimia yksittäisten puiden poistoa tai alueen poikki kulkevan ojan ylläpitoa.

YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

KUNNAN RAJA

ALUEEN RAJA

OHJELLINEN ALUEEN RAJA

OSA-ALUEEN RAJA

KATUALUE

TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE

ULKOILUREITTI

MAAKAASUN RUNKOLINJA

Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti.

VOIMANSIIRTOLINJA

VIEMÄRILINJA

sr KULTTUURIHISTORIALLISESTI ARVOKAS RAKENNUS

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutoksen sekä täydennysrakentamisen tulee olla sellaista, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei vaarannu. Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.

sä ARVOKAS SÄILYTETTÄVÄ RAKENNUS

Rakennus tulee pyrkiä säilyttämään ja sen ympäristö suunnittelemaan siten, että rakennuksen asema ympäristössä ei heikkene.

ov-1 VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

Merkintä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittäviä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun tai määrän. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Pintavedet tulee imeyttää hallitusti siellä, missä se on mahdollista ja siten, että siitä ei ole vaaraa pohjaveden laadulle.
Alueella tulee ennen asemakaavoittamista, rakennus- tai toimenpidelupaa selvittää pohjaveden aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle (kerrottu selostuksessa).

ov-2 PAINEELLISEN POHJAVEDEN ALUE

Alueen rajaus on esitetty ohjeellisena. Alueella tulee ennen asemakaavoittamista, rakennus- tai toimenpidelupaa selvittää mahdollisen paineellisen pohjaveden aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle (kerrottu selostuksessa).

ov/s-1 VEDENOTTAMON ALUE

Alueella tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia päätöksiä
(L-SVEO n:o 17/1970, 19.2.1970 ja 118/1979 A, 12.11.1979).
Päätösten sisältö kerrotaan kaavaselostuksessa.

ov/s-2 VEDENOTTAMON SUOJA-ALUE

Alueella tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia päätöksiä
(L-SVEO n:o 17/1970, 19.2.1970 ja 118/1979 A, 12.11.1979).
Päätösten sisältö kerrotaan kaavaselostuksessa.

m2 LENTOMELUVYÖHYKE 2 (LDEN 55-60 dB)

Alueella ei sallita uuden asutuksen eikä uusien sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien, päiväkotien, oppilaitosten rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.

m3 LENTOMELUVYÖHYKE 3 (LDEN 50-55 dB)

Asemakaavoituksen ja rakennuslupien yhteydessä on otettava huomioon lentomelun aiheuttamat ääneneristysvaatimukset.

w HULEVESIALLAS

Merkintä osoittaa ohjeellisesti rajatun alueen, jolle voidaan tarkemmassa suunnittelussa osoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettu allas.

UUSI SULAN OSAYLEISKAAVAEHDOTUS (khall 27.4.2015)

AP-1 PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.20 - 0.30. Alue sijoittuu lentomelualueelle (LDEN 55 dB), olevan asutuksen ja yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Uuden asutuksen on oltava olevaa asutusta ja yhdyskuntarakennetta täydentävää. Asemakaavassa tulee määrätä asuntojen ja muiden melulle herkkien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden vähimmäisarvoksi lento- ja muuta melua vastaan 35 dB.

KM-2 KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, kuten huonekalu-, kodintekniikka-, rakentamis- ja sisustus-, puutarha-alan sekä isojen vapaa-ajantarvikkeiden kauppaa, jotka yhdessä muodostavat seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Päivittäistavarakaupan yksittäisen suuryksikön koko saa olla enintään 2000 k-m2. Päivittäistavarakaupan kerrosala saa olla enintään 4000 k-m2. Alueen kaupallisten palvelujen kokonaisrakennusoikeus on enintään 100 000 k-m2. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota taajamakuvan laatuun.

KM-3 KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE

Alue on tarkoitettu tilaa vaativalle kaupalle ja pääkäyttötarkoitukseen liittyville palveluille. Alue on pääosin asemakaavoitettu. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.

VANHA SULAN OSAYLEISKAAVAEHDOTUS (khall 28.4.2014)

AP-1 PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.20 - 0.30. Alue sijoittuu lentomelualueelle (LDEN 55 dB), olevan asutuksen ja yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Uuden asutuksen on oltava olevaa asutusta ja yhdyskuntarakennetta täydentävää.

KM-2 KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa, pääosin seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, kuten huonekalu-, kodintekniikka-, rakentamis- ja sisustus-, puutarha-alan sekä isojen vapaa-ajantarvikkeiden kauppaa, jotka yhdessä muodostavat seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Päivittäistavarakaupan suuryksikön koko saa olla enintään 2000 k-m2. Alueen kaupallisten palvelujen kokonaisrakennusoikeus on enintään 100 000 k-m2.

KM-3 KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE

Alue on tarkoitettu pääosin tilaa vaativalle kaupalle ja pääkäyttötarkoitukseen liittyville palveluille. Alue on pääosin asemakaavoitettu. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppaa.

UUSI SULAN OSAYLEISKAAVAEHDOTUS (khall 27.4.2015)

P-4 PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Alue varataan yksityiselle tai julkisille palvelutoiminnoille, hallinnolle ja ympäristöön soveltuville työpaikoille.
Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.
Tonttitehokkuudeksi suositellaan enintään 0.4, jonka muodostamasta rakennusoikeudesta enintään 5 % voidaan käyttää ei-keskustahakuisiin paikallisiin kaupallisiin palveluihin.
Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota taajamakuvan laatuun.

TP-1 TYÖPAIKKA-ALUE

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten.
Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.
Tonttitehokkudeksi suositellaan enintään 0.4. jonka muodostamasta rakennusoikeudesta enintään 5 % voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisiin ei-keskustahakuisiin paikallisiin kaupallisiin palveluihin.

TP-2 TYÖPAIKKA-ALUE

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten.
Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.
Tonttitehokkudeksi suositellaan enintään 0.4. jonka muodostamasta rakennusoikeudesta enintään 10 % voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisiin ei-keskustahakuisiin paikallisiin kaupallisiin palveluihin.

TP-1res TYÖPAIKKATOIMINTOJEN RESERVIALUE

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten.
Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.
Tonttitehokkudeksi suositellaan enintään 0.4, jonka muodostamasta rakennusoikeudesta enintään 5 % voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisiin ei-keskustahakuisiin paikallisiin kaupallisiin palveluihin. Alue on tarkoitus ottaa käyttöön Tuusulan itäväylän rinnakkaisyhteyksien rakentuessa.

VANHA SULAN OSAYLEISKAAVAEHDOTUS (khall 28.4.2014)

P-4 PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Alue varataan yksityiselle tai julkisille palvelutoiminnoille, hallinnolle ja ympäristöön soveltuville työpaikoille. Alueelle voidaan sijoittaa myös paikallisia kaupallisia palveluita. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.
Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.4-0.6. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota taajamakuvan laatuun.

TP-1 TYÖPAIKKA-ALUE

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Pääkäyttötarkoituksen mukaiset paikalliset myymälätilat sallitaan. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Tonttitehokkudeksi suositellaan 0.4-0.5.

TP-1res TYÖPAIKKATOIMINTOJEN RESERVIALUE

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Pääkäyttötarkoituksen mukaiset paikalliset myymälätilat sallitaan. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Tonttitehokkudeksi suositellaan 0.4-0.5.
Alue on tarkoitus ottaa käyttöön Tuusulan itäväylän rinnakkaistieyhteyksien rakentuessa.

UUSI SULAN OSAYLEISKAAVAEHDOTUS (khall 27.4.2015)

VR-2

RETKEILY- JA ULKOILUALUE

Alue varataan retkeily- ja ulkoilutoimintaan. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva vähäinen rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty. Alueella on mahdollista asuinrakennusten kunnostus ja vähäinen laajentaminen siten, että asuntojen lukumäärä ei lisäänny.

pv-1

VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

Merkintä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittäviä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun tai määrän. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Pintavedet tulee imeyttää hallitusti siellä, missä se on mahdollista ja siten, että siitä ei ole vaaraa pohjaveden laadulle.
Alueella tulee ennen asemakaavoittamista, rakennus- tai toimenpidelupaa selvittää pohjaveden aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle (kerrottu selostuksessa).

pv-2

PAINEELLISEN POHJAVEDEN ALUE

Alueen rajaus on esitetty ohjeellisena. Alueella tulee ennen asemakaavoittamista, rakennus- tai toimenpidelupaa selvittää mahdollisen paineellisen pohjaveden aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle (kerrottu selostuksessa).

pv/s-1

VEDENOTTAMON ALUE

Alueella tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia päätöksiä
(L-SVEO n:o 17/1970, 19.2.1970 ja 118/1979 A, 12.11.1979).
Päätösten sisältö kerrotaan kaavaselostuksessa.

pv/s-2

VEDENOTTAMON SUOJA-ALUE

Alueella tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia päätöksiä
(L-SVEO n:o 17/1970, 19.2.1970 ja 118/1979 A, 12.11.1979).
Päätösten sisältö kerrotaan kaavaselostuksessa.

VANHA SULAN OSAYLEISKAAVAEHDOTUS (khall 28.4.2014)

VR-2

RETKEILY- JA ULKOILUALUE

Alue varataan retkeily- ja ulkoilutoimintaan. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva vähäinen rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

pv-1

VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

Merkintä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittäviä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Pintavedet tulee imeyttää hallitusti siellä, missä se on mahdollista ja siten, että siitä ei ole vaaraa pohjaveden laadulle.

Vantaa

Vantaan lausunto Tuusulan kunnan Sulan osayleiskaavaehdotuksesta

VD/4424/00.04

Kaupallisten palvelujen alueen (KM-2) kaavamääräys ohjaa kaupan laatua aikaisempaa tarkemmin. Määräys rajaa seudullisen kaupan keskustojen ulkopuolelle soveltuvaan tilaa vaativaan kauppaan ja mitoittaa päivittäistavarakauppaa. Vantaa pitää muutoksia onnistuneina.

Kaupallisten palvelujen alueen (KM-3) kaavamääräykseen on lisätty päivittäistavarakaupan suuryksikkökielto Vantaan aikaisemman lausunnon mukaisesti.

Osayleiskaavaehdotus rajaa työpaikka-alueiden (TP-1 ja TP-2) ja työpaikkatoimintojen reservialueen (TP-1res) ei-keskustahakuista pääkäyttötarkoituksen mukaista kauppaa prosenttiosuusmerkinnöillä. Vantaa pitää rajauksia järkevinä.

Tuusula

Kuntakehitys / kaavoitus

LAUSUNTOPYYNTÖ
5.5.2015

Dnro
Kaav: 340/2007

Jakelussa mainitut

SULAN OSAYLEISKAAVAEHDOTUS

Tuusulan kunnanhallitus on 27.4.2015 § 210 päättänyt asettaa Sulan osayleiskaavaehdotuksen julkisesti nähtäville (MRL 65 §, MRA 19 §, MRA 32§:n) ja pyytää osayleiskaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Ehdotus on nähtävillä **15.5. – 15.6.2015.**

Osayleiskaava on asetettu uudelleen ehdotuksena nähtäville, koska kaava on muuttunut olennaisesti kunnanhallituksen päätöksellään 28.4.2014 § 213 hyväksymästä ja kesällä 2014 nähtävillä pidetystä osayleiskaavaehdot

Muutokset kos kaupan määräyksiä. Kaupallisten palveluiden **KM-2** ja kaavamääräystä on muutettu. Lisäksi ka rää on rajo palvelun ja hallinnon alueella (**P-4**) sekä a-alueilla (**TP- P1$_{res}$**). Kaavaan on osoitettu kokon na työpaikka-alu merkintä **TP-2**. Lisäksi on ientalovaltaisen asu een (**AP-1**), pohjaveden (**pv-1**) sekä ulkoilualueen (**V** amääräyksiä. Kaavaan on myös paineellisen pohjaved vedenottamo suoja-alueineen (**pv/s-1**

Kaavakartalle on lisätty yksi uusi työpaikka-alueiden kortteli Falbac äylän risteyksen tuntumaan. K n alueella on pienennetty Tuusulan Itäväylän v Kaavaan on myös lisätty ulkoilureitti Majavan

Pyydämme mahdollista lausuntoanne kaikkea muuttuneiden kaavamerkintöjen ja m sten osalta 10.8.201

Liitteet kuvapa ista ja uusista amääräyksistä - kaavakartta merkitty m skohdat

eistoon kokonaisuudes a Tuusulan kunnan na http://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=2004

AAVANÄYTTELY

Sulan osayleiskaavaehdotuksesta järjestetään kaavanäyttely Tuusulan kunnantalolla, ***valtuustosalissa*** *(osoite: Hyryläntie 16)* ***keskiviikkona 27.5.2015 klo 16.30 – 19.00****.*

Lisätietoja kaavaehdotuksesta antavat:

Kuntakehitysjohtaja Hannu Haukkasalo, p. 040 314 3020
Yleiskaavasuunnittelija Henna Lindström, p. 040 314 3513

11 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 230800 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1 / TLA**

KA/423/10.02.04.00/2011

LM-H/J-VN/TLA/LVA/V-PR/HTI/R-MP/SKO/SRU/JB

Kivistön keskustaan, tulevan Kehäradan Kivistön aseman ympäristöön, kaavoitetaan tiivis kaupunkikeskuksen kokonaisuus, joka sisältää eri vaiheissa toteutuvan kauppakeskuksen (kaupan tiloja enintään 100 000 ka-m2), palveluita (enintään 30 000 ka-m2), asumista (yht. 85 780 ka-m2), toimitiloja (122 000 ka-m2), yleisten rakennusten korttelin (8 000 ka-m2) sekä linja-autoterminaalin rautatieaseman viereen. Vantaankoskentie siirretään länteen päin ja sitä varten rakennetaan uusi silta Kehäradan yli.

Asemakaava koskee kortteleita 23188–23196 sekä liikennealuetta. Kokonaisuudessaan kaavatyö rajautuu valtatie 3:een lännessä, Syväkiventiehen pohjoisessa, Keimolantiehen idässä ja Tikkurilantiehen etelässä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu keskustatoimintojen korttelialuetta, C, asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK, henkilöliikenneterminaalin korttelialuetta, LHA, rautatiealuetta, LR. Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan Kehäradan asemakaavan nro 700170 rautatieaseman korttelialuetta (LRA) ja katualueita, mm. Sarvivälkkeentien katualuevaraus poistuu. Rautatieaseman alueesta liitetään kortteli- ja katualueiksi ne alueet, joita ei tarvita radanpitoa varten. Kaikki junaliikenteen kannalta välttämättömät tekniset laitteet ja ratasiltojen rakenteet jäävät rautatiealueen ja rautatieaseman alueen sisään.

Tonttijako koskee kortteleita 23192, 23193, 23194, 23195, 23196, 23188, 23189 ja 23190.

Yhteensä asemakaavaan sisältyy rakennusoikeutta eri käyttötarkoituksille n. 357 800 ka-m2.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki ja yksityinen perikunta maanomistajina ovat käynnistäneet kaavoittamisen. Yksityisen perikunnan kanssa on tehty yhteistoimintasopimus (kv. keväällä 2007), joka koskee myös ko. maiden asemakaavoittamista.

Maanomistus
Vantaan kaupunki, yksityinen perikunta ja Suomen valtio omistavat maa-alueet. Kaupunki ostaa valtiolta ne rautatieaseman maat, joita ei tarvita rataliikenteelle ja rautatieasemalle, lunastus on meneillään. Tila nro 409-3-136 on yksityisen perikunnan omistuksessa. Vantaankoskentien omistaa Suomen valtio.

Suunnitteluvaraukset
Vantaan kaupunki kilpailutti kaupunkikeskuksen rakentajat vv. 2012–2013, ja voittajiksi valittiin NCC ja Skanska keväällä 2013. NCC:n ja Skanskan suunnitteluvaraukset sijoittuvat Kehäradan eteläpuolelle, asemien välittömään läheisyyteen.

Kaava-alueen keskiosaan, Vantaankoskentien ja Keimolantien väliin on myönnetty suunnitteluvaraukset HOK-Elannolle ja Keskolle. Eri suunnitteluvaraukset ovat voimassa 31.12.2014 saakka.

Yksityinen maanomistaja kehittää rautatiealueen pohjoispuolelle sijoittuvia maitaan.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Suunnitteluun on osallistunut laaja joukko kaupungin ja eri konsulttitoimistojen asiantuntijoita.

Toteuttajakumppaneiden puolelta arkkitehtisuunnittelusta ovat vastanneet Vesa Jäntti / C&J Arkkitehdit, Hannu Tikka / APRT Arkkitehdit, Jesse Anttila / AAR Arkkitehdit. Hannu Tikka on koonnut eri asiantuntijoiden töistä Kaupunkikuvallisen Konseptikäsikirjan, joka tulee olemaan kaavaselostuksen liite.

HOK-Elannon ja Keskon puolelta arkkitehtisuunnittelusta ovat vastanneet Harri Nikulainen / Innovarch Oy ja Pertti Hakamäki.
Yksityisen maanomistajan asuinkortteleiden arkkitehtisuunnittelusta ovat vastanneet Harris-Kjisik Arkkitehdit.
Koko kaava-alueen liikenteellisten vaikutusten arvioinnista ja liikennesuunnittelusta on vastannut Jouni Ikäheimo / Trafix Oy, maisemasuunnittelusta Ria Ruokonen / Byman - Ruokonen, vesihuollon- ja siltasuunnittelusta WSP.
Kumppaneiden valitsemat taiteilijat kilpailutusvaiheessa ovat olleet Pertti Kukkonen ja Stefan Lindfors.
Kaupallisten vaikutusten arvioinnin (12.12.2013) ja sen täydennyksen Kivistön ostovoiman kasvusta (31.3.2014) on laatinut Realprojekti.
Kehäradan liikenteen mahdollisesti aiheuttamista runkomelu- ja tärinävaikutuksista on laadittu selvitys, Reijo Sandberg / Ramboll Oy.
Meluselvityksen päivityksen on laatinut WSPGroup, joka on laatinut myös koko keskustan meluselvityksen v. 2011.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, VAT
Alueidenkäyttötavoitteissa korostetaan uusien kaupunkihankkeiden sijoittamista hyvien ja kestävän kehityksen mukaisten liikenneyhteyksien vaikutusalueelle. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Maakuntakaava
Kivistön keskustaan sallitaan voimassa olevassa maakuntakaavassa kaupallinen keskus, joka on viimeinen pääkaupunkiseudun toistaiseksi toteutumaton kaupallinen suuryksikkötasoinen varaus. Myös maakuntakaavan vaihekaava 2 sisältää saman suuryksikkö- ja keskustatoimintojen varauksen Kivistön aseman läheisyydessä. Vaihekaava 2 on ympäristöministeriössä vahvistettavana. Asemakaava on eri maakuntakaavojen mukainen.

Osayleiskaava
Asemakaava on Marja-Vantaan osayleiskaavan mukainen (kv 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) ja osayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen korttelialuetta, C, jonka mukaan alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille ja keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Aluetta halkoo raideliikenteen varaus.

Suunnittelualueen poikki kulkee lähes itä-länsisuuntaisesti lentomeluvyöhykkeiden m2 ja m3 välinen raja. Pohjoisempi osa on osayleiskaavan lentomeluvyöhykettä m3 eli Lden 50–55 dB:n aluetta: lentomelu ei aseta rajoituksia asumisen tai muiden melulle herkkien toimintojen suhteen. Asumisen uudet korttelialueet sijoittuvat tälle m3 vyöhykkeelle.

Lentomeluvyöhykkeiden välisen rajan eteläisempi osa on osayleiskaavan lentomeluvyöhykettä m2 eli Lden 55–60 dB:n aluetta: tälle osa-alueelle ei voida sijoittaa asumista tai muita melulle herkkiä toimintoja. Kauppakeskus palveluineen, toimitilat ja yleisten rakennusten kortteli sijoitetaan m2 lentomeluvyöhykkeelle. Rakenneratkaisuilla pystytään turvaamaan kaikkien liike-, työ-, toimi- ym. tiloja sisältävien rakennusten sisätilat valtioneuvoston määrittelemälle meluttomalle tasolle.

Asemakaava
Suurin osa asemakaava-alueesta sisältyy Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen nro 230 600, jonka kaupunginhallitus hyväksyi jatkosuunnittelun pohjaksi 11.4.2011. Pääpiirteissään asemakaavaehdotus vastaa asemakaavaluonnosta. Vantaankoskentien länsipuoliset maat eivät sisälly ko. kaavaluonnokseen. Kaavaluonnoksen keskeinen kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen ratkaisu, ns. Colosseum-kortteli Kivistön aseman molemmin puolin on edelleen kaavaehdotuksen perusta.

Kauppakeskus sijoittuu Kehäradan Kivistön asemarakennusten eteläpuolelle. Kaupunkikeskuksen kokonaisuus aukioineen tuo modernin ja monipuolisen liike-palvelutilakokonaisuuden keskustan asuinkortteleiden välittömään läheisyyteen. Kaupunkikeskuksesta muodostuu keskustan sydän, asukkaiden ja kävijöiden kohtaamispaikka.

Vaiheittainen toteutus
Kauppakeskus ja sen kaupan tilat saa ELY-keskuksen kanssa (tammikuussa 2014) käydyn viranomaisneuvottelun perusteella rakentua vaiheittain, paikallisena kauppakeskuksena suhteessa

asukasluvun kasvuun. Tämän vuoksi kaavamääräyksiin on kirjattu laajentumisen ja vaiheittaisuuden reunaehdot, jotka koskevat erityisesti kaupallisia tiloja.

Ensimmäisessä rakentamisvaiheessa saadaan toteuttaa kaupan tiloja enintään 60 000 ka-m2, josta päivittäistavarakaupan suuryksiköitä max. 25 000 ka-m2. Tämän lisäksi toteutetaan eri palvelutiloja 15 000–20 000 ka-m2. Ensimmäinen vaihe valmistuu arviolta v. 2018.

Näiden tilojen valmistumisen jälkeen kauppakeskus voi laajentua Vantaankoskentien ylä- ja länsipuolelle 40 000 ka-m2, josta 30 000 on eri kaupallisia tiloja, sisältäen myös päivittäistavarakaupan suuryksikön mahdollisuuden. Myös päivittäistavaran suuryksikköä Tikkurilantien puolella saadaan laajentaa näiden reunaehtojen toteuduttua 10 000 ka-m2:llä.

Laajeneminen on vaiheittaisuusmääräyksien perusteella mahdollista, kun
- Kehäradan Kivistön asema on otettu käyttöön
- asemasta 2,5 km:n säteellä on asumisen asemakaavavarantoa 1 000 000 ka-m2 (nyt n. 630 000 ka-m2)
- asemasta 2,5 km:n sisällä on työpaikkojen asemakaavavarantoa 1 000 000 ka-m2 (nyt n. 890 000 ka-m2).

Laajentuminen tapahtuu arviolta 5 vuoden kuluttua ensimmäisen vaiheen käyttöönotosta.

Kaupunkirakenne
Asemakaavaratkaisulla tuodaan mahdollisimman paljon käyttäjiä kestävän kehityksen mukaisen raideliikenteen vaikutuspiiriin: asuinkortteleita, kauppakeskus ja toimitiloja rakennetaan kävelyetäisyydelle juna-asemasta. Kauppakeskuksen pääsisäänkäynnit sijoittuvat asemarakennusten viereen, jokaisella rakennuksen sivustalla on sisäänkäyntinsä, ja kaikilla sisäänkäynneillä on oma luonteensa.

Asumista sijoittuu Kehäradan molemmin puolin ja Keimolantien varteen. Asuinkorttelit liittävät kaupunkikeskuksen muuhun keskusta-asumiseen. Mitoituksellisesti asumisen sijoittaminen kauppakeskuksen ja Keimolantien väliin on edellyttänyt Vantaankoskentien siirtämistä länteen ja uuden sillan rakentamista rautatiealueen yli.

Colosseum muodostuu neljästä XII-kerroksisesta, kaarevasta rakennusosasta, jotka tulee suunnitella yhteisten periaatteiden mukaan: kaikkien osien ei tarvitse olla samanlaisia, mutta niiden tulee sopeutua toisiinsa julkisivujen aukotuksen, materiaalivalintojen ja värien suhteen. Muut rakennukset ovat Colosseumia matalampia, jotta Colosseumin luonne imagorakennuksena korostuu.

Kauppakeskuksen enimmäiskerrosluku on III, joka on sitova rautatieaseman puoleisessa osassa: kolmanteen kerrokseen tulee 1. toteutusvaiheessa sijoittaa vähintään 3 000 ka-m2 yksityisiä ja julkisia palveluita.

Julkiset palvelut
Kauppakeskukseen tulee sijoittumaan yksityisten palveluiden lisäksi julkisia palveluita, joiden laajuuden määrittelemiseksi on käynnistynyt tilakeskuksessa tarveselvitys syksyllä 2014. Kaupungin taloussuunnittelussa on jo alustavasti tarve huomioitu. Kevään 2014 aikana tilakeskuksen vetämä yhteistyöryhmä selvitti julkisten palveluiden sijainnin, vaiheittaisen toteutuksen ja laajuuden mahdollisuuksia. Työryhmän raportti sisältää 1. toteutusvaiheessa n. 1 000 ka-m2 terveydenhoidon, kirjaston, nuorisotoiminnan tiloja.

Liikenne
Liikenneratkaisu perustuu joustavaan, eri liikkumismuodot huomioivaan kokonaisuuteen, joka niveltyy osaksi Kivistön muuta liikenneratkaisua. Kevyt liikenne ja polkupyöräily sekä raideliikenne on asetettu tärkeään rooliin. Kauppakeskuksen asiakas- ja huoltoliikenne hajautetaan niin, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa asukkaille.

Joukkoliikenneyhteyksiä ja niiden hyvää palveluketjua tuetaan: liikenneterminaali sijoitetaan osin Kehäradan siltakansille, läntisimmän asemarakennuksen viereen. Saattoliikenne asemalle saa pikapysäköintipaikat terminaalin pohjoispuolelle.

Vantaankoskentielle rakennetaan kaistojen väliin ajoluiskat suoraan kellaripysäköintiin.

Huoltoajo päivittäistavarakaupan suuryksiköihin käyttää Tikkurilantien uutta liittymää. Huoltopihat tulee aidata. Kauppakeskuksen huoltopiha rakennetaan maan alaisiin tiloihin, kellaripysäköintiäkin alemmalle tasolle. Ajoramppi maanalle käyttää samaa katuliittymää Keimolantieltä kuin kellaripysäköinnin ajoyhteys. Huoltoajoramppi jää kauppakeskuksen ja asuinkortteleiden pysäköintilaitosten / -talon väliin.

Asiakas- ja asukaspysäköinti on ratkaistu pääosin keskistetysti. Kauppakeskuksen tarvitsemat asiakaspaikat sijoittuvat kellariin, hyperliikkeiden katolle ja pysäköintitaloihin. Lyhytaikaiselle asiakaspysäköinnille varataan alueet läntisen ja eteläisen sisääntulon yhteyteen. Asiakaspysäköinnille on useampia liittymiä katuverkosta (Vantaankosken-, Tikkurilan- ja Keimolantieltä).

Liityntäpysäköintipaikkoja on alustavasti tutkittu kellariin, linja-autoterminaalin ja läntisimmän juna-aseman viereen. Nykyisten maantasopaikkojen poistuessa valtatie 3:n varteen voidaan toteuttaa myös maanpäällinen pysäköintilaitos, LPA.

Kestävän kehityksen mukaiset ratkaisut
Kivistön keskustassa on kestävän kaupunkisuunnittelun kautta etsitty viimeiset 7 vuotta erilaisia mahdollisuuksia edistää ilmastonmuutoksen torjuntaa. Aiemmin jo käytetyt teemat jatkuvat, kuten kannustaminen uusiutuvien energiamuotojen käyttöön, kestävien materiaalien edellyttäminen, hulevesien hallinnan suunnittelu, jne.

Kaupunkikeskuksen kaavatyöhön liittyy suomalaisena pilottina testattava One Planet Living -konsepti (OPL). Hanke on Sitran vetämä, osapuolina Vantaan ja Jyväskylän kaupungit, Skanska, NCC, HOK-Elanto ja Kesko. Malli perustuu yksinkertaiseen tosiasiaan, että maapallon asukkaiden ei pitäisi eri toiminnoillaan rasittaa luonnonvaroja enempää, kuin yksi maapallo kestää. Tällä hetkellä esim. Suomessa kulutus vastaa n. 3,2:n maapallon luonnonvaroja. Kaavaselostukseen kuuluva ensimmäinen raportti hankkeesta jaetaan kokouksessa.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt
MRL 60 §:n mukainen kaavatyön ensimmäinen osallistumis-arviointisuunnitelma on tehty 25.9.2013. Kaava-alueen laajentumisen myötä osallistumis-arviointisuunnitelma on päivitetty 6.3.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireilletulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Mielipiteitä on voinut lisäksi jättää kahdessa laajassa, osallistumis-arviointisuunnitelmien nähtävillä olojen aikoina järjestetyissä yleisötilaisuuksissa (9.10.2013 ja 23.4.2014), joihin osallistui molempiin n. sata henkilöä. Keskustelu oli rakentavaa. Kaupungin edustajat sekä hankkeen toteuttajat suunnittelijoineen osallistuivat tilaisuuksiin, ja heille oli mahdollisuus esittää varsin yksityiskohtaisiakin kysymyksiä hankkeesta ja suunnitteluasioista.

Kooste saaduista mielipiteistä on kirjattu kaavaselostukseen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (kv 17.12.2012), jota on tarkistettu (alkusyksystä 2014).

Kaavatyö kohdistuu suurelta osalta Vantaan kaupungin omistamille maille. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan uutta asuntokerrosalaa kaikkiaan 85 780 ka-m2, joka vastaa noin 1 400–1 500 asuntoa (keskikoosta riippuen) ja 1 880–2 000 asukasta (asumisväljyys n. 45 ka-m2 / asukas). Lisäksi kaupungin osuuteen sisältyy yleisten rakennusten korttelialue, Y, 8 000 ka-m2 tulevaisuuden varantona.

Sopimus
Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.2014 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 230800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä ja jäsen Tarja Eklund poistuivat kokoushuoneesta yhteisöjääviyden perusteella asian selostuksen ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Todettiin, esittelyssä mainitut tekniset korjaukset / tarkennukset tehtäväksi liitteisiin.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.10.2014 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.2014 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 230800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen selosti asiaa kokouksen alussa.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävillä olo
Kivistön Kaupunkikeskus 1, asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus nro 230800 oli julkisesti nähtävillä 12.11. – 11.12.2014 välisen ajan. Aineistoa esiteltiin kaikille avoimessa tilaisuudessa Kanniston koulu-päiväkodin asukastilassa 28.11.2014. Tilaisuuteen osallistui n. sata henkilöä, keskustelu oli vilkasta. Hankkeen edustajat olivat myös paikalla kertomassa suunnitelmista ja vastaamassa kysymyksiin. Muistutuksia ei jätetty.

Kaavalausunnot
Kaava-aineistosta pyydettiin myös tarvittavat lausunnot.

Lausuntoja pyydettiin 16 ja saatiin 11, osassa todettiin, ettei ole huomautettavaa. Lausunnoissa ei edellytetty merkittäviä muutoksia. Kaikki lausunnot vastineineen sekä tarkistuksineen ovat tämän asian liitteenä.

HSL:n, Finavian ja Liikenneviraston lausuntojen perusteella kaavamääräyksiä on tarkistettu seuraavasti.
HSL:n lausunnossa kiinnitetään huomiota mm. bussikuljettajien tarvitsemiin sosiaalitiloihin. Kauppakeskuksen tilaohjelmaan on lisätty tarvittava taukotila. Kaavamääräyksissä edellytetään rakennettavaksi 40 ka-m2:n sosiaalitila linja-autoaseman välittömään läheisyyteen. Tilojen rakentaminen edellyttää eri sopimuksia kaupungin tilakeskuksen ja HSL:n kesken.

Finavia esittää lausunnossaan, että asemakaavakartassa esitetään ajantasaisin lentokonemelun kehitystilanne, joka on esitetty Ilmailulaitos Finavian julkaisussa A3/2008, 30.4.2008, liitekartta 6, Kehitystilanne 2025 ja verhokäyrä 2003–2020.

Kaupungin vastine:
Asemakaavakarttoihin ei ole koskaan merkitty lentomeluvyöhykkeiden rajoja, koska meluvyöhykkeiden osoittaminen metrin tarkkuudella kaavakartassa on mahdotonta: lentomelukysymykset ratkaistaan toimintojen sijoittamisella. Selostukseen on lisätty tietoa Finavian uusimmista lentomelun leviämisen ennusteista.

Finavian kanssa neuvoteltiin mm. tästä kaavalausunnosta 18.1.2015, jolloin Vantaan kaupungin edustajat totesivat olevan mahdollista muovata määräysten sanamuotoja. Kaavamääräyksiin on lisätty seuraavat määräykset asuinpihojen melun hallinnasta:
”Kortteleissa 23188, 23189, 23190, 23195 ja 23196 ei saa kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin edistää melun heijastusvaikutuksia.”

”Asuinkortteleiden pihatilat tulee osittain kattaa säältä ja melulta suojaavilla katoksilla. Katoksia tulee toteuttaa vähintään 100 m^2 korttelipihakokonaisuutta kohden ja niitä ei lasketa rakennusoikeuteen.”

Liikennevirasto edellytti lausunnossa, että linja-autoaseman, LHA:n kohdalla rautatieaseman tilavarausta ei tule pienentää n. 40 m2:llä.
Rautatieaseman rajausta on tarkistettu Liikenneviraston lausunnon perusteella niin, että kyseinen alue jää voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi.

Muut lausunnot
Naapurikunnista ainoana Nurmijärvi antoi lausunnon, jossa edellytettiin, että
- Nurmijärven suunnasta tulevalle Kehäradan liityntäliikenteelle varataan joukkoliikenteen palvelutason kannalta kilpailukykyinen yhteys Kehäradan asemalle ja että sitä varten varataan riittävästi laituritilaa bussiterminaalista,
- VT 3:n bussipysäkeiltä tulee olla sujuvat kävely-yhteydet juna-asemalle,
- VT 3:n liikenteen sujuvuus tulee turvata Kivistön alueen toteutuessa,
- lisäkaistojen rakentamista VT 3:lla Klaukkalan liittymään saakka tulee kiirehtiä ja että
- Vantaan kaupungin tulee ottaa tämä huomioon myös omissa suunnitelmissaan.

Kaupungin vastine:
Kehäradan liikenteen alkaessa Kivistön asemalle on sujuvat yhteydet Hämeenlinnanväylältä uuden Keimolanportin eritasoliittymän kautta. Myös Vantaankoskentieltä (ent. Vanha Hämeenlinnantie) ja Keimolantieltä (ent. Vanha Nurmijärventie) on hyvä yhteys asemalle. Bussiterminaalin laiturikapasiteetin mitoituksessa on huomioitu myös Nurmijärven suunnan liikenne. Kivistön alue toteutuu seuraavan 20 vuoden kuluessa ja VT3:n tiealueessa on varauduttu lisäkaistoihin. Lisäkaistojen toteutuminen edellyttää valtion rahoitusta.

VT 3:lle on rakennettu Kehärata-projektiin liittyen uusi eritasoliittymä, lisäksi Keimolanporttiin liittyy ensimmäisessä toteutusvaiheessa suuntaisliittymät. VT 3 on valtion tie, jolloin kaupungilla on aika vähän mahdollisuuksia kiirehtiä puuttuvien liittymäramppien toteutusta. Kivistön kaupunkikeskuksen suunnittelussa liikenteen toimivuustarkastelut on laadittu riittävän pitkän aikavälin ennusteisiin perustuen.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan:
Selvitysten valossa on osoitettu, että esitetty vaiheistettu kaavaratkaisu maakuntakaavan ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueella, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen solmukohdassa edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset. Näin ollen asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset kaupan sijainnin ohjauksen osalta sekä edistää kilpailua kaupan alalla.

Kivistön kaupunkikeskuksen henkilöliikenneterminaali ympäristöineen on merkittävä joukkoliikenteen solmupiste. Sen toimivuus tulee turvata kaikissa alueen rakennusvaiheissa erityisesti liityntäpysäköinnin sekä eri kulkumuotojen turvallisten ja toimivien vaihtoyhteyksien suhteen.

Kaupungin vastine:
Kaavatyön liikennesuunnittelusta ja sen edellyttämistä väliaikaisista järjestelyistä on neuvoteltu maaliskuussa 2015, jolloin ELY -keskus on todennut ratkaisun olevan kunnossa.

Kaikki saadut lausunnot ja niiden vastineet sekä niiden perusteella tehdyt kaava-aineiston korjaukset näkyvät lyhentämättöminä kokouksen liitteestä.

Tekniset tarkistukset
Kaavakarttaa on korjattu myös kumppaneiden esitysten pohjalta: ah-rakennusalat on puolitettu kortteleissa 23195 ja 23196, korttelissa 23196 tonttijako on ohjeellinen ja virheellinen tonttijakonumerointi on korjattu, kauppakeskuksen maanpäällisten pysäköintilaitosten kerroslukua on tarkistettu, katoksen ohjeellinen rakennusala on poistettu korttelista 23196, jne. Korjaukset sisältävät

esim. kerroslukujen sitovien määräysten poistamista kauppakeskuksesta (asia on ilmaistu jo kaavamääräyksissä), kauppakeskuksen sisäisten kulkuyhteyksien laatuvaatimusten parantamista, tontin 23196 / x at-rakennusalalle on osoitettu sitova merkintä.

Vantaankoskentien varrella kauppakeskuksen sisäänkäynnin, huoltoajon ja saattoliikenteen ratkaisua on kehitetty turvallisemmaksi ja se on vaikuttanut kaupunkikuvalliseen ratkaisuun myös. Kadun yläpuolelle on lisätty n. 2 metrin ulokkeen rakentamismahdollisuus. Huolto- ja pysäköintilaitosten ajoyhteyksien järjestämiseksi mahdollisimman joustaviksi kaavakarttaan on lisätty ohjeellisina ajo-rasitteita pysäköintilaitokseen ja hypereitten katolle sekä ko. tonttien läpi. Korjaukset ovat luonteeltaan hyvin teknisiä, mm. siksi, että eri suunnittelijoiden aineistot on sovitettu yhteen: eroa rakennusaloissa on ollut n. 1 m, jolloin korjaukset eivät ole merkittäviä eivätkä vaikuta kenenkään etuun. Kehäradan pohjoispuolella C-korttelissa 23190 on rakennusoikeudesta (12 000 ka-m2) osoitettu sanallisin määräyksin, että siitä saadaan käyttää liiketiloiksi enintään 3 000 ka-m2. Rakennusoikeus ei nouse.

Finavian, Liikenneviraston ja HSL:n lausuntoihin perustuen kaavamääräyksiä on korjattu ja täydennetty em. tavalla.

Suurin muutos kaavakartassa on valtatie 3:n ja Tikkurilantien kulmauksessa korttelin 23192 eteläisimpien tonttien jättäminen pois hyväksyttäväksi vietävästä aineistosta. Maa on kaupungin omistuksessa. Kaava sisältää jo niin paljon toimitilojen varantoa, että nämä tontit viedään myöhemmin hyväksyttäväksi. Kaavan sisältämä rakennusoikeus pienenee tämän vuoksi n. 70 00 ka-m2 ollen kaikki9aan n. 285 000 ka-m2.

Kaavaselostus on korjattu vastaamaan osallistumisvaihetta, saatuja lausuntoja, tehtyjä korjauksia ja kaava-alueen pienentämistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään niissä esitetyt tarkistukset ja

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 1.6.2015 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 230800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1.

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- asemakaavan selostus 1.6.2015 / Il
- lausunnot ja niiden vastineet 1.6.2015
- Kivistön keskus / loppuraportti, 26.3.2015
- Kivistön keskusliikkeet
- Kivistön maisema, 25.3.2015
- Kivistön runkomeluselvitys, 20.5.2014
- Meluselvitys / Ramboll, 29.8.2014
- Kaupallisten vaikutusten arviointi, päivitys, Realprojekti, 12.12.2013
- Väestö ja ostovoimatarkastelu, Realprojekti, 31.3.2014
- Liikenneselvitys, Trafix, 9.10.2014
- Kivistön toimivuusselvitys, Trafix, 5.2.2015
- One Planet Living -toimenpidetaulukko 25.5.2015

- Arkkitehdit Anttila RusanenOy, loppuraportti, 30.9.2014
- Cederqvist Jäntti, arkkitehtikonsulttien havainnollistavaa aineistoa

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
Lea Varpanen, Kivistön kaavoituspäällikkö, puh. (09) 8392 2247 tai 040847 0944
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaan kaupunki
Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella
Loppuraportti 30.9.2014
NCC – Skanska
Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy



Vantaan kaupunki
Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella
NCC - Skanska
Viitesuunnitelma 1:1000
30.9.2014

ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

KORTTELI 1
piha n. +55.5
SAFIIRIAUKIO
JUHANI PAAJASEN AUKIO
KEIMOLANTIE
Palvelutalo
23150 "Hercules-kortteli"
kevyt liikenne
Pihakatu
"Akaatti-kortteli"
kauppatori
TOPAASIAUKIO
yhteys kvartsirantille
JUNA ASEMA
TRAM
JÄTEHUOLLON KOORDINTIPISTE +56,0
HULEVESIALLAS
23195 +54.5
+57.5,ALLA AUTOHALLI
JÄTEHUOLLON KOORDINTIPISTE
AJOLIITTYMÄ ASUMISEN PELASTUS, KUNNOSSAPITO, HUOLTO, MUUTTO, TAKSIT
+55,5
+56.0
+55,5
katos PEL.T.
KIVIVIRTA
+55,5
VK:+65,2
+61,0
+57,5
+54,0
23196
+55,5
SISÄÄNKÄYNTI KAUPPAKESKUKSEEN
III
220 ap
KELLARI
+50,5
1. KATTOTASO +61.5
KATTO +67.0
PYS.TASO +63,2
+54,3
+54,5
+54,1
+54,0
AJO ASUMISEN P-LAITOS
AJO HUOLTO KK
+54,5
+52,6
AJO HYPERIEN PYSÄKÖINTIIN
+52,0
TERASSI

Vantaan kaupunki
Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella
NCC - Skanska
Esitys tonttijaoksi 1:1000
30.9.2014

ARKKITEHDIT ANTTILA & RUSANEN OY



Asuintiloja

Asumista palvelevia tiloja

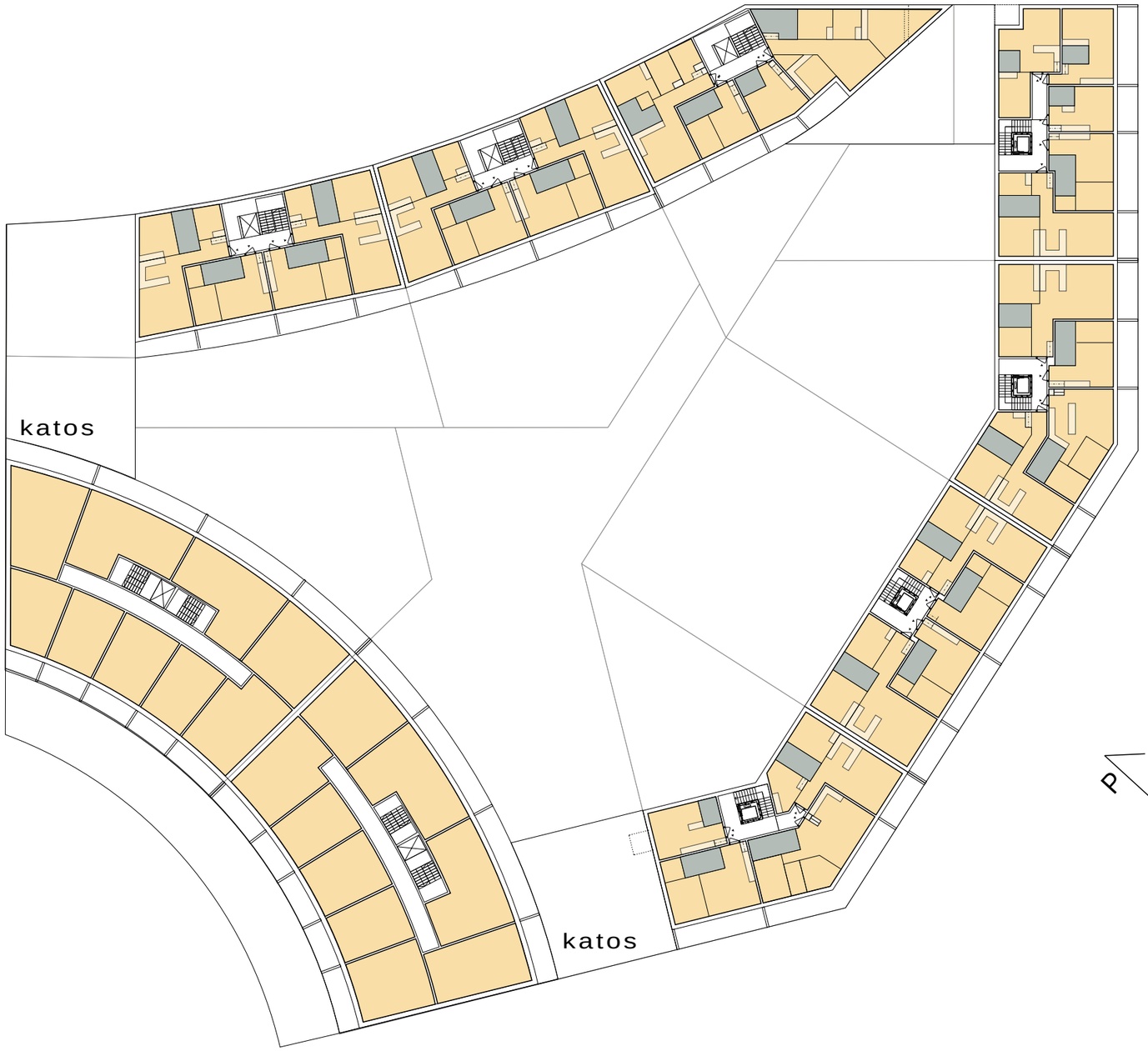
Liike- / työtiloja (kerroskorkeus 5 m)

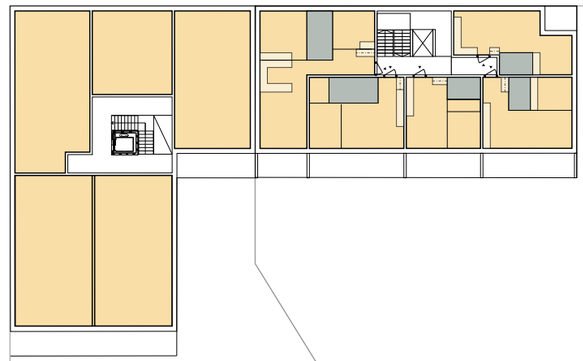
Liiketiloja / As. palv. tiloja

Vantaan kaupunki
Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella
NCC - Skanska
Maantaso 1:1000
30.9.2014

ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

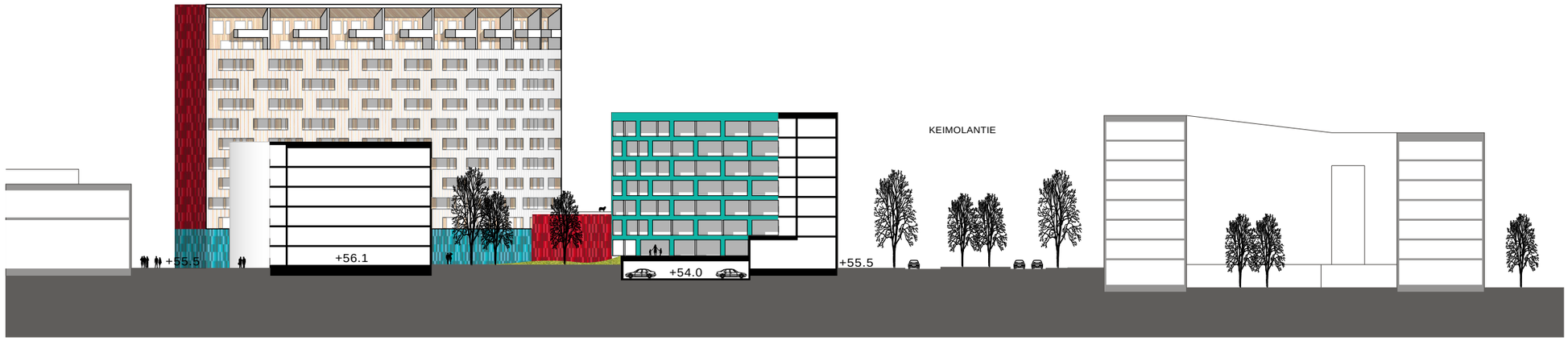




P

Vantaan kaupunki
Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella
NCC - Skanska
Kerroskaavio, tyypillinen kerros 1:500
30.9.2014

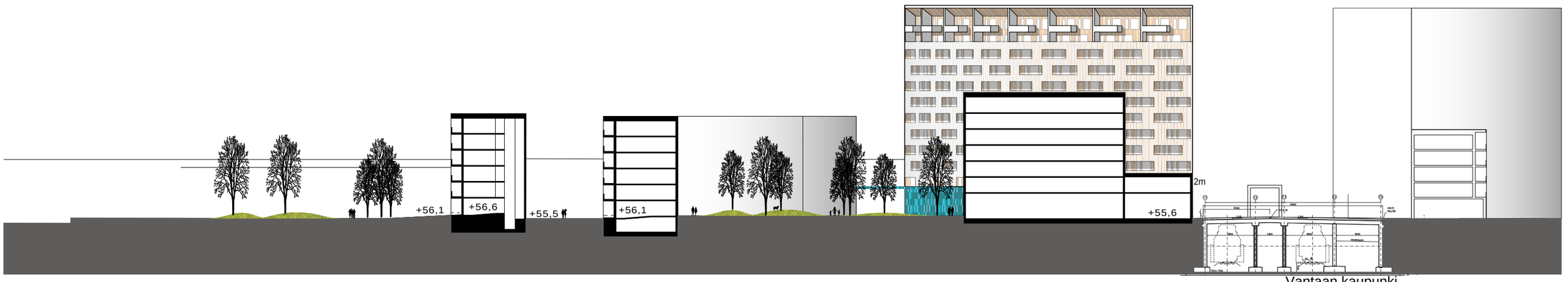
ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY



Poikkileikkaus A - A luoteisesta asuinkorttelista 1:750



Poikkileikkaus B - B kaakkoisesta asuinkorttelista 1:750



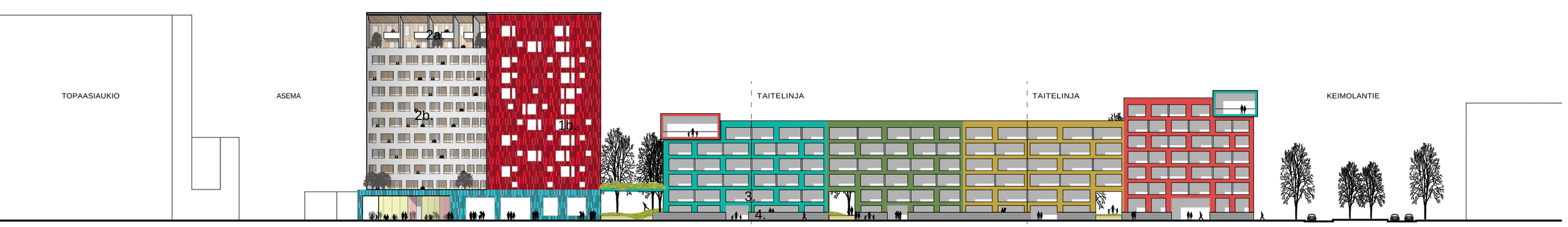
Pitkittäisleikkaus C - C molemmista asuinkortteleista 1:750

Vantaan kaupunki
Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella
NCC - Skanska
30.9.2014 - leikkaukset

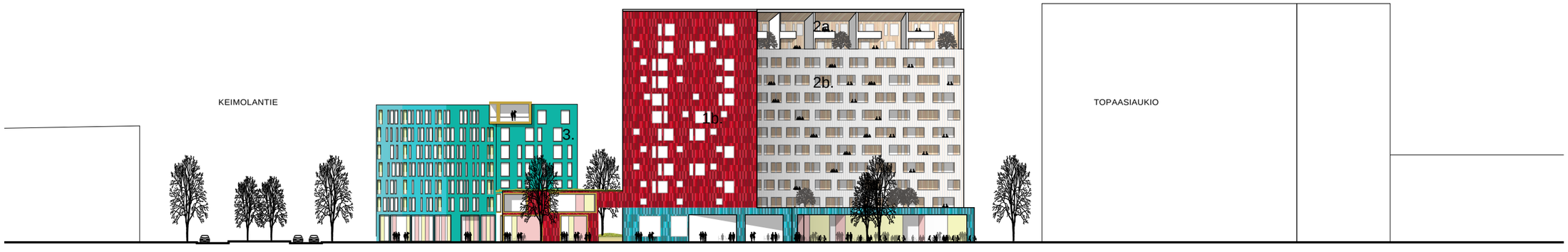
ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY



Julkisivu D - D Keimolantielle 1:750



Julkisivu E - E kevyen liikenteen raitille 1:750



Julkisivu F - F Topaasiaukiolle 1:750

Julkisivumateriaalit:
1a. julkisivulevy / parvekelasitus
1b. julkisivulevy
2a. puuverhous
2b. puuverhous, edessä parvekelasitus / osittain läpinäkyvä julkisivulevytys
3. rappaus
4. kivimuuri

Vantaan kaupunki
Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella
NCC - Skanska
30.9.2014 - julkisivut

ARKKITEHDIT ANTTILA & RUSANEN OY

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

COLOSSEUM:
KAIKISTA
ASUNNOISTA 2
ERILLISTÄ
OSASTOITUA
POISTUMISTIE-
PORRASTA,
EI TARVETTA
NOSTOPAIKOILLE



Vantaan kaupunki
Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella
NCC - Skanska
Pelastustieluonnos 1:1000
30.9.2014

ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

ARKKITEHDIT ANTTILA&RUSANEN OY
Lönnrotinkatu 30 D, 00180 Helsinki, ✆+358 9 622 6050, y: 1814623-5

Kerrosalaerittely 30.9.2014

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella

23195

TONTTI	KRS	ASUMISTA	ASUMISTA PALVELEVIA TILOJA	LIIKETILOJA	LIIKETILOJA / ASUMISTA PALVELEVIA TILOJA	KOKONAIS-KERROSALA	KELLARIN LAAJUUS KORKEINTAAN
1	XI	6040	180	500	150	7020	585
2	XI	6040	180	500	0	7020	585
3	VI	1550	110	0	0	1800	300
4	VI	1550	90	0	0	1800	300
5	VI	1550	70	0	0	1800	300
6	VII	1800	190	0	70	2100	300
7	VII	1800	190	0	125	2100	300
8	VII	1800	70	0	50	2100	300
9	VII	1800	70	0	220	2100	300
YHTEENSÄ		23930	1150	1000	615	27840	3270

23196

TONTTI	KRS	ASUMISTA	ASUMISTA PALVELEVIA TILOJA	LIIKETILOJA	LIIKETILOJA / ASUMISTA PALVELEVIA TILOJA	KOKONAIS-KERROSALA	KELLARIN LAAJUUS KORKEINTAAN
1	VI	2000	320	0	0	2640	440
2	VI	1600	170	0	0	1800	300
YHTEENSÄ		3600	490	0	0	4440	740

KORTTELIT YHTEENSÄ:	27530	1640	1000	615	32280	4010

Ylläolevan taulukon pinta-alat ovat rakennuksen ulkoseinien ulkopintojen mukaisesti laskettua maanpäällistä bruttoalaa, jossa eri käyttötarkoitusten väliset rajat on laskettu tilojen välisen seinän keskilinjan mukaan. Porrashuoneet sisältyvät asumisen kerrosalaan (huomioitu 20 m2 vähennys / kerrostaso lamelleissa ja 2x20 m2 vähennys / kerrostaso Colosseumissa). Loput yhteistilat sijoitetaan tarvittavissa määrin kellariin. I-kerroksiset rakennukset sisältyvät näihin laskelmiin. Värit vastaavat maantasokerroksen kaavion värejä.

Kokonaiskerrosala ja kellarin maksimilaajuus ovat bruttoalaa, johon myös porrashuoneet sisältyvät.

I-kerroksiset rakennusmassat eivät sisälly näihin lukuihin.

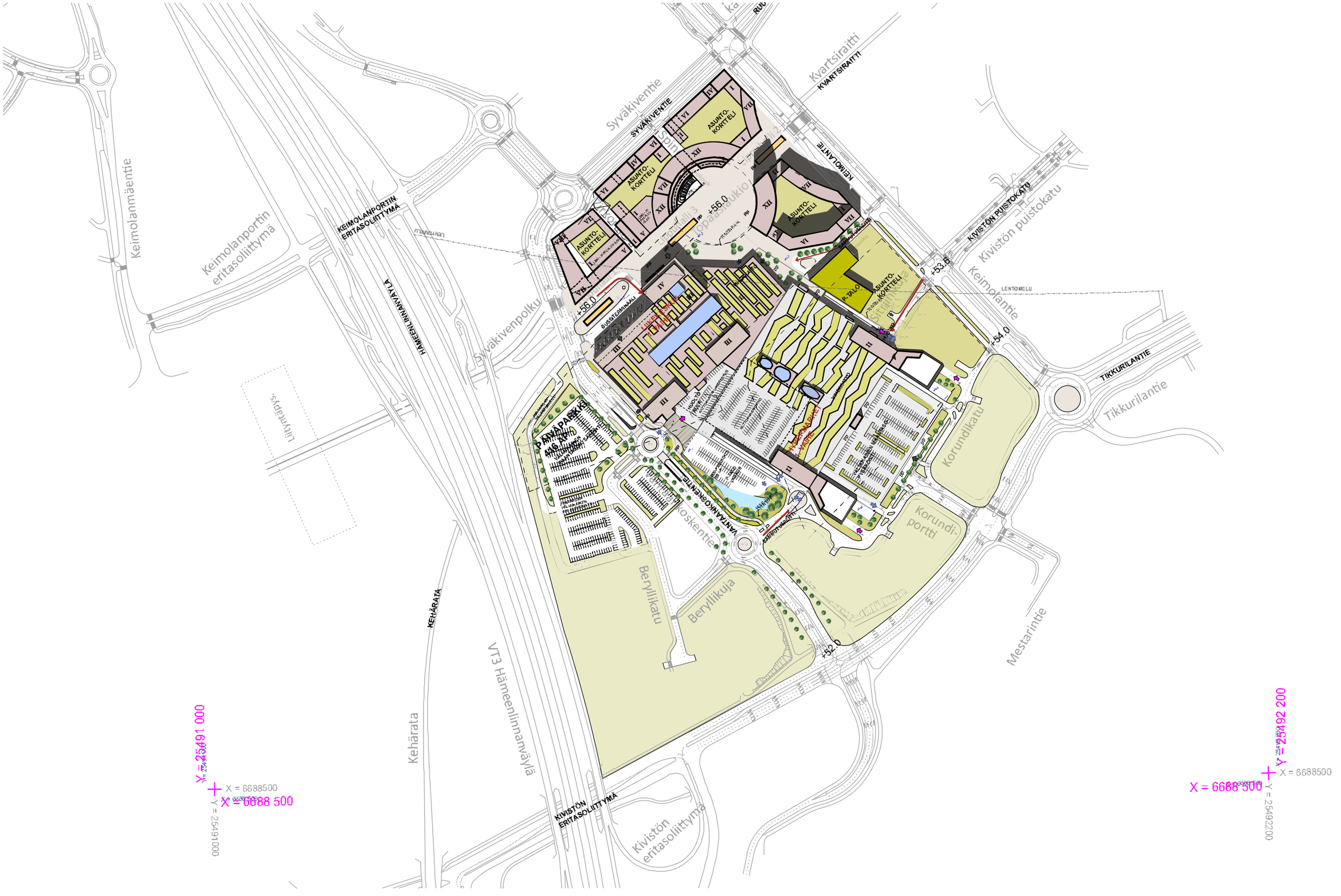
Kivistön asemanseudun asuinkortteli
NCC - Skanska
Perspektiivikuva Juhani Paajasen aukiolta
17.9.2014

ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY

Kivistön asemanseudun asuinkortteli
NCC – Skanska
Perspektiivikuva Topaasiaukiolta
17.9.2014

ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **ASEMAPIIRROS 1-VAIHE** | **1:4000** | **LUONNOS** | **20.5.2015**

C&J 1259

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

ASUNTO-KORTTELI
ASUNTO-KORTTELI
ASUNTO-KORTTELI
+56.0
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
BUSSITERMINAALI
TERASSI
TONTIN RAJA
ASUNTO-KORTTELI
+56.000
PÄIVÄPARKKI
416 AP
VÄLIAIKAINEN MAANTASO
PYSÄKÖINTI 220 AP
+56.000
SKAITOULKENNE
PYÖRÄT 36 PP
JUNARADAN VÄLIAIKAINEN PELASTUSREITTI
+55.7
PYÖRÄT 50 PP
VÄLIAIKAINEN MAANTASO PYSÄKÖINTI 129 AP
VÄLIAIKAINEN MAANTASO PYSÄKÖINTI 67 AP
MAANTASO-PYSÄKÖINTI 100 AP
TONTINRAJA
+53.7
HYPER HUOLTO
+54.7
HYPER HUOLTO
+54.7
VÄLIAIKAINEN MAANTASO PYSÄKÖINTI TLK1-TASOSSA
230 AP
POLKU-PYÖRÄT
PYÖRÄPUUT
360 PP
SAANTIOLKENNE
PYÖRÄT 110 PP
ASUNTO-KORTTELI
TONTIN RAJA
+53.0
+54.1
+52.45
JULKISEN RAKENNUKSEN KORTTELI
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA** | **APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **1.KRS POHJAPIIR. 1-VAIHE** | **1:2000,** | **LUONNOS** | **20.5.2015**

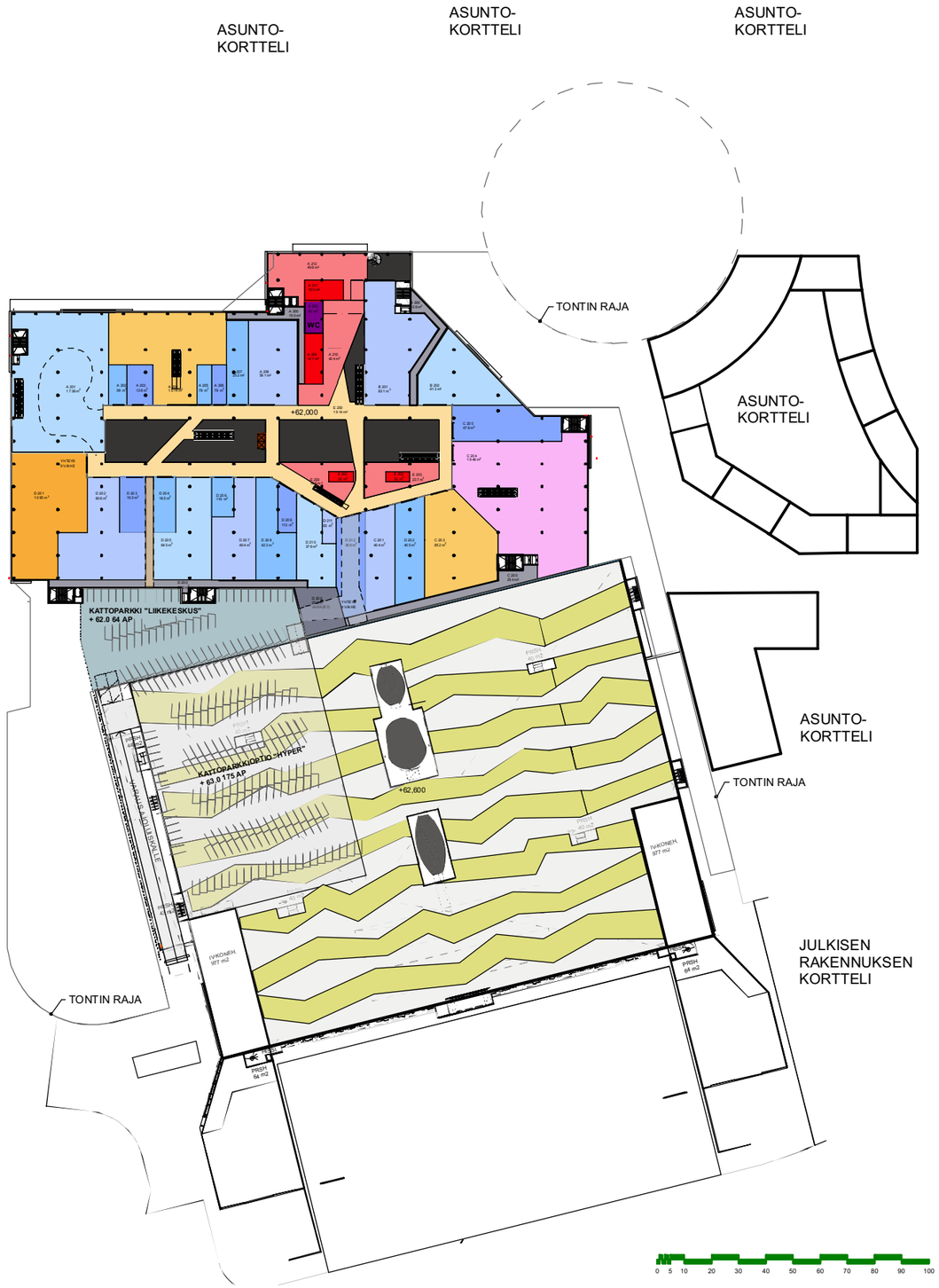
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

KAUPALLINEN

- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

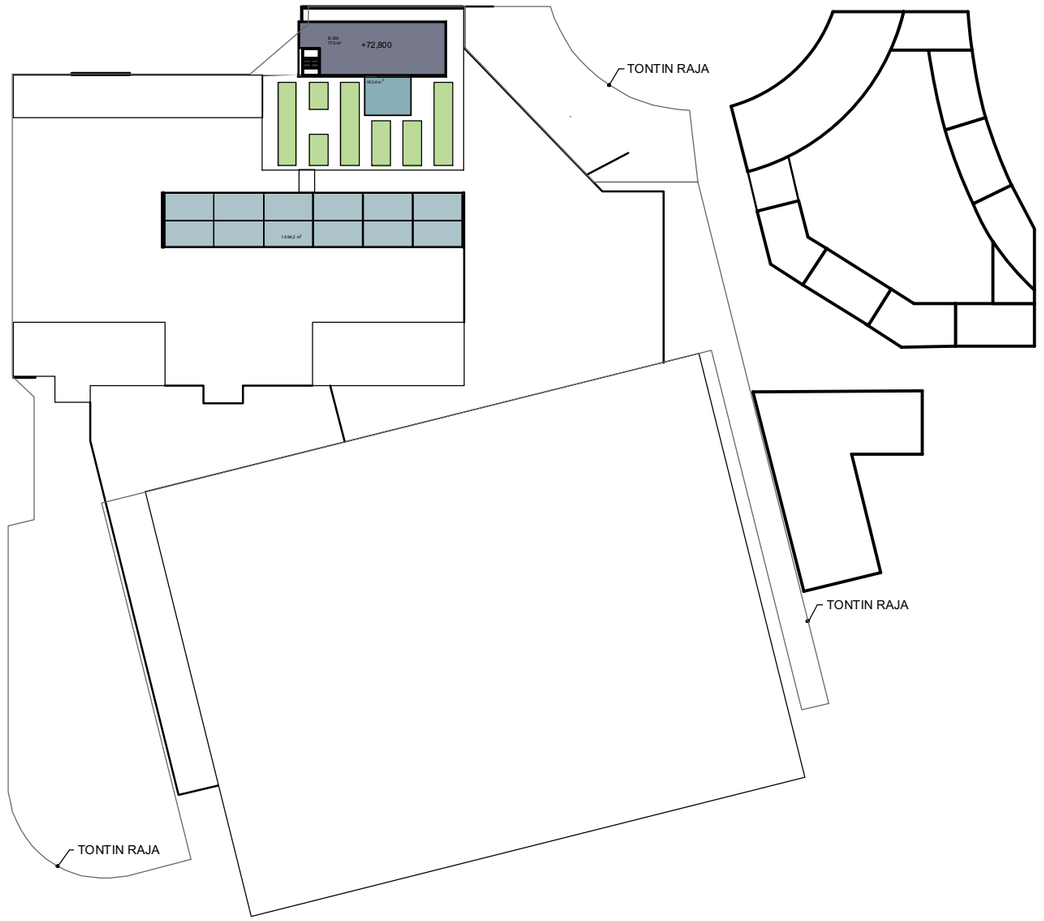
KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

ASUNTO-
KORTTELI

ASUNTO-
KORTTELI

ASUNTO-
KORTTELI



0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

C&J 1259

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

KEHÄRATA

PÄÄLLÄ BUSSITERMINAALI

TONTIN RAJA

+47,500

+51,500

+52.0

+51.2

+50.0

+50.4

635 AP

766 AP

230 AP

VÄLIAIKAINEN MAANTASO PYSÄKÖINTI

NOUTOPISTE

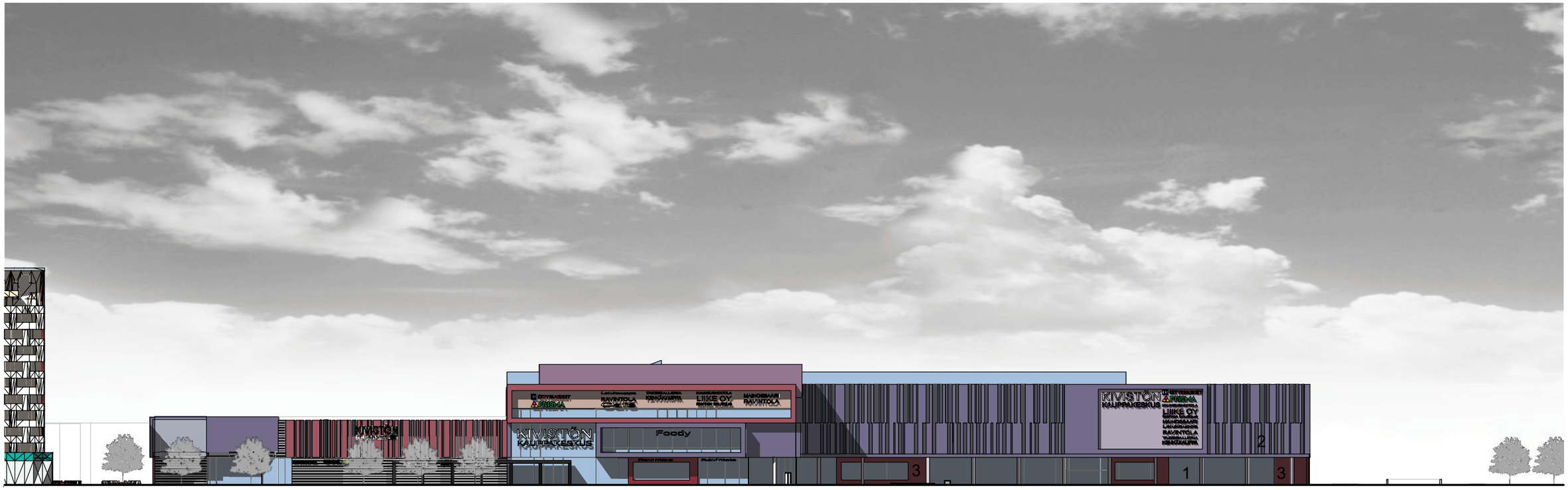
SISÄÄNKÄYNTI

HUOLTO JA TARJOILU

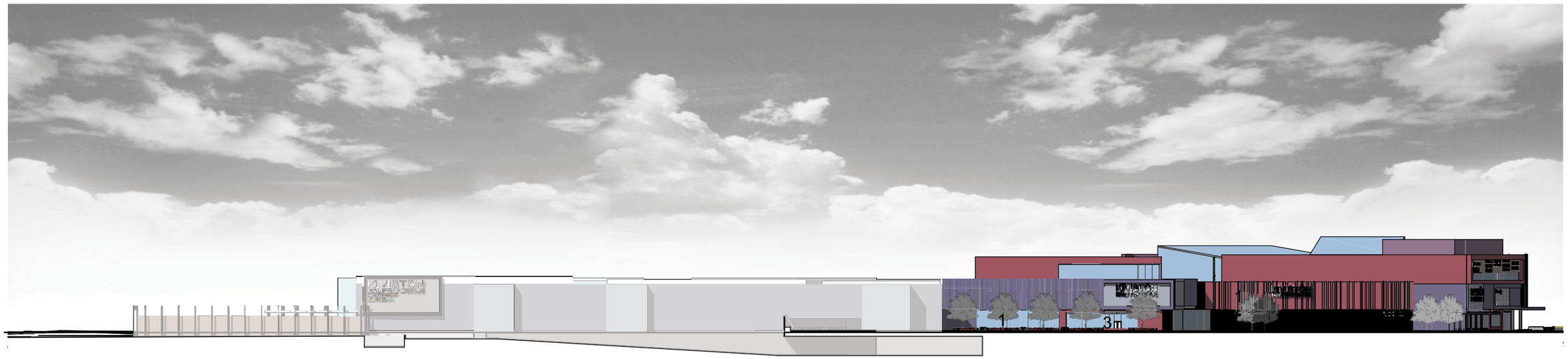
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS

K1 POHJAPIIR. 1-VAIHE 1:2000, LUONNOS 20.5.2015

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §



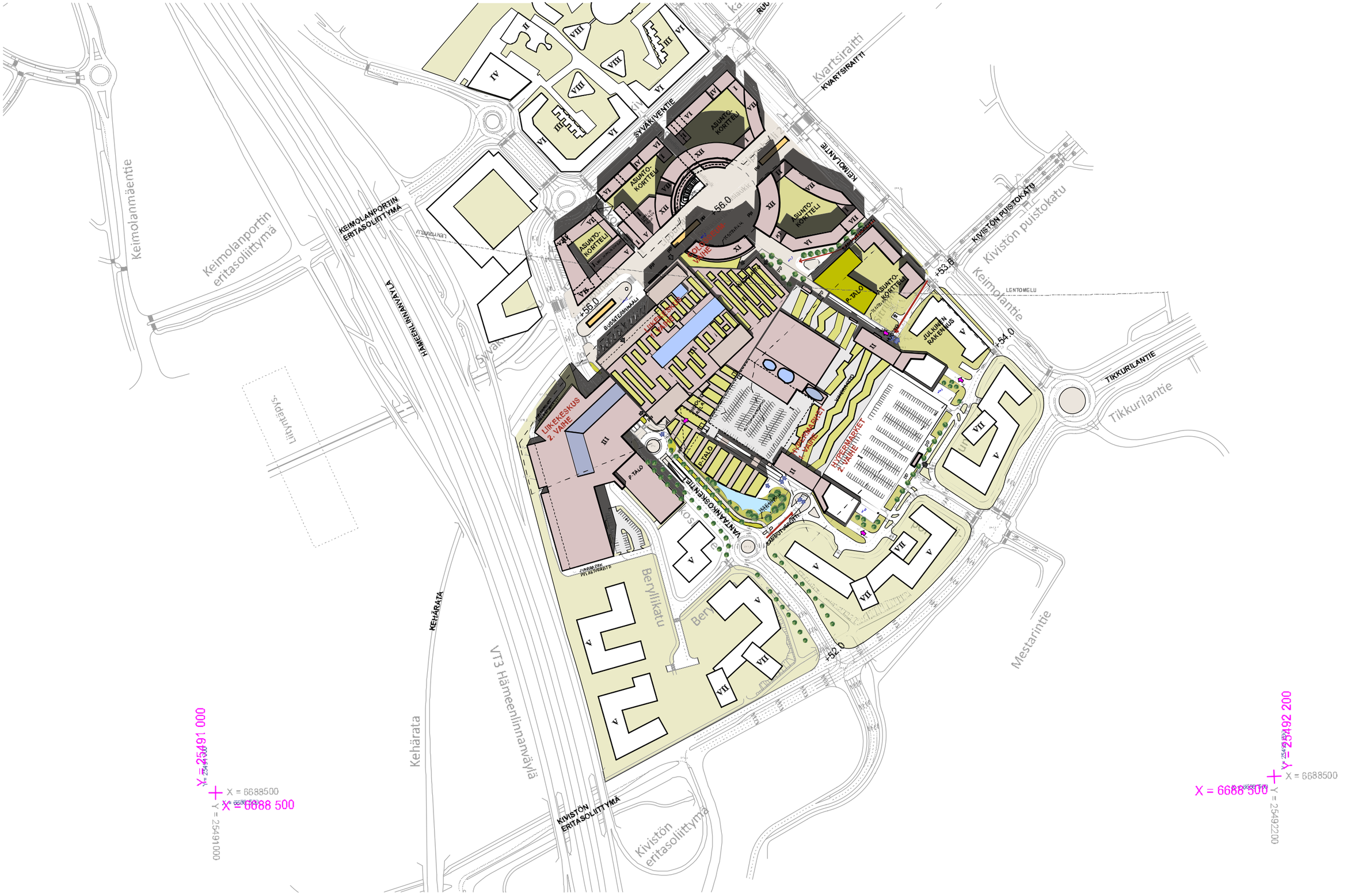
JULKISIVUMATERIAALIT
1 LASI
2 OSIN PERFOROITU METALLIKASETTI
3 KIVILAATTA / GRAAFINEN BETONI
4 PERFOROITU TERÄS / CORTEN
5 MAALATTU TERÄS
6 TIILI



JULKISIVUMATERIAALIT
1 LASI
2 OSIN PERFOROITU METALLIKASETTI
3 KIVILAATTA / GRAAFINEN BETONI
4 PERFOROITU TERÄS / CORTEN
5 MAALATTU TERÄS
6 TIILI



JULKISIVUMATERIAALIT
1 LASI
2 OSIN PERFOROITU METALLIKASETTI
3 KIVILAATTA / GRAAFINEN BETONI
4 PERFOROITU TERÄS / CORTEN
5 MAALATTU TERÄS
6 TIILI


Keimolanmäentie
Keimolanportin eritasoliittymä
KEIMOLANPORTIN ERITASOLIITTYMÄ
HÄMEENLINNANVÄYLÄ
LIIKENNEYHTEYS
SYVÄKIVENTIE
Kvartsiraitti
KVARTSIRAITTI
KEIMOLANTIE
Kivistön puistokatu
KIVISTÖN PUISTOKATU
LENTOMELU
Keimolantie
TIKKURILANTIE
Tikkurilantie
Mestarintie
Beryllikatu
KEHÄRATA
VT3 Hämeenlinnanväylä
Kehärata
KIVISTÖN ERITASOLIITTYMÄ
Kivistön eritasoliittymä
ASUNTO-KORTTELI
P-TALO
LIIKEKESKUS 2. VAIHE
HYPERMARKET 2. VAIHE
JULKINEN RAKENNUS
BUSSITERMINAALI
+56.0
+53.6
+54.0
+52.0
X = 6688500
Y = 25491000
X = 6688 500
Y = 25492200

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

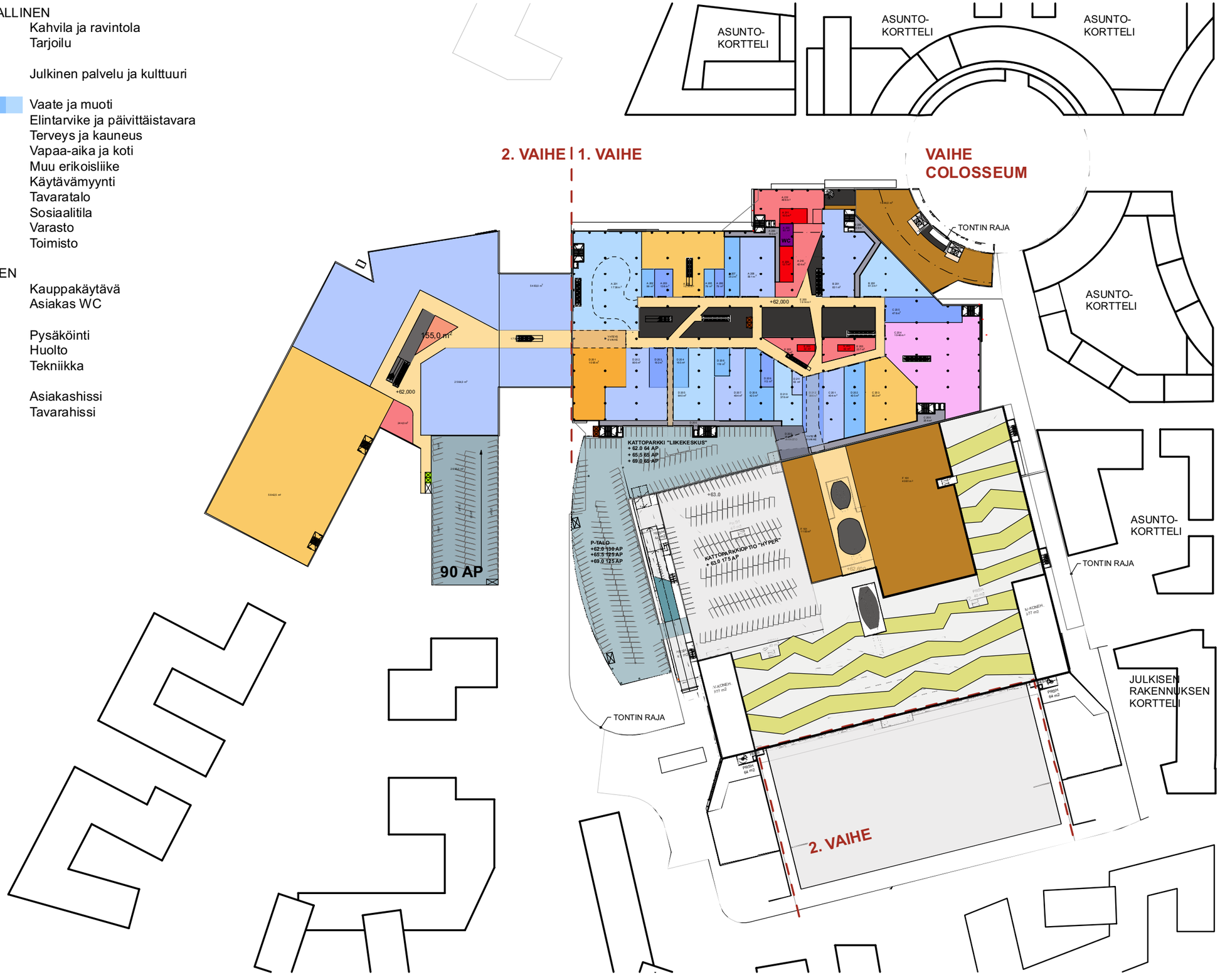
YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

ASUNTO-KORTTELI
ASUNTO-KORTTELI
ASUNTO-KORTTELI
2. VAIHE
1. VAIHE
JUNA-ASEMA
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
+56.0
VAIHE COLOSSEUM
BUSSITERMINAALI
TERASSI
TERASSI
TONTIN RAJA
JUNARADAN PELASTUSREITTI
SAATTOLIIKENNE
+56,000
PYÖRÄT 36 PP
AJOYHTEYS P-KELLARIIN / P-TALOON
+55.7
PYÖRÄT 58 PP
80 AP
68 AP
JUNARADAN PELASTUSREITTI
+ 55.0 SAATTOLIIKENNE, PIKAPYSÄKÖINTI HENKILÖKUNTA +150 AP
TONTIN RAJA
+53.7
+54.0
HYPER HUOLTO
+54.7
2. VAIHE
POLKU-PYÖRÄ
POLKU-PYÖRÄ
PYÖRÄPUUT 380 PP
SAATTOLIIKENNE
PYÖRÄT 110 PP
ASUNTO-KORTTELI
TONTIN RAJA
+53.0
+54.1
JULKISEN RAKENNUKSEN KORTTELI
HYPER HUOLTO
+54.7
LIIKETILA 1 11 757 m2
LIIKETILA 2 11 622 m2
HUOLTO
PYÖRÄT
WC

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS | 1.KRS POHJAPIIR. 1-2 VAIHE | 1:2000, 1:1 | LUONNOS | 20.5.2015

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

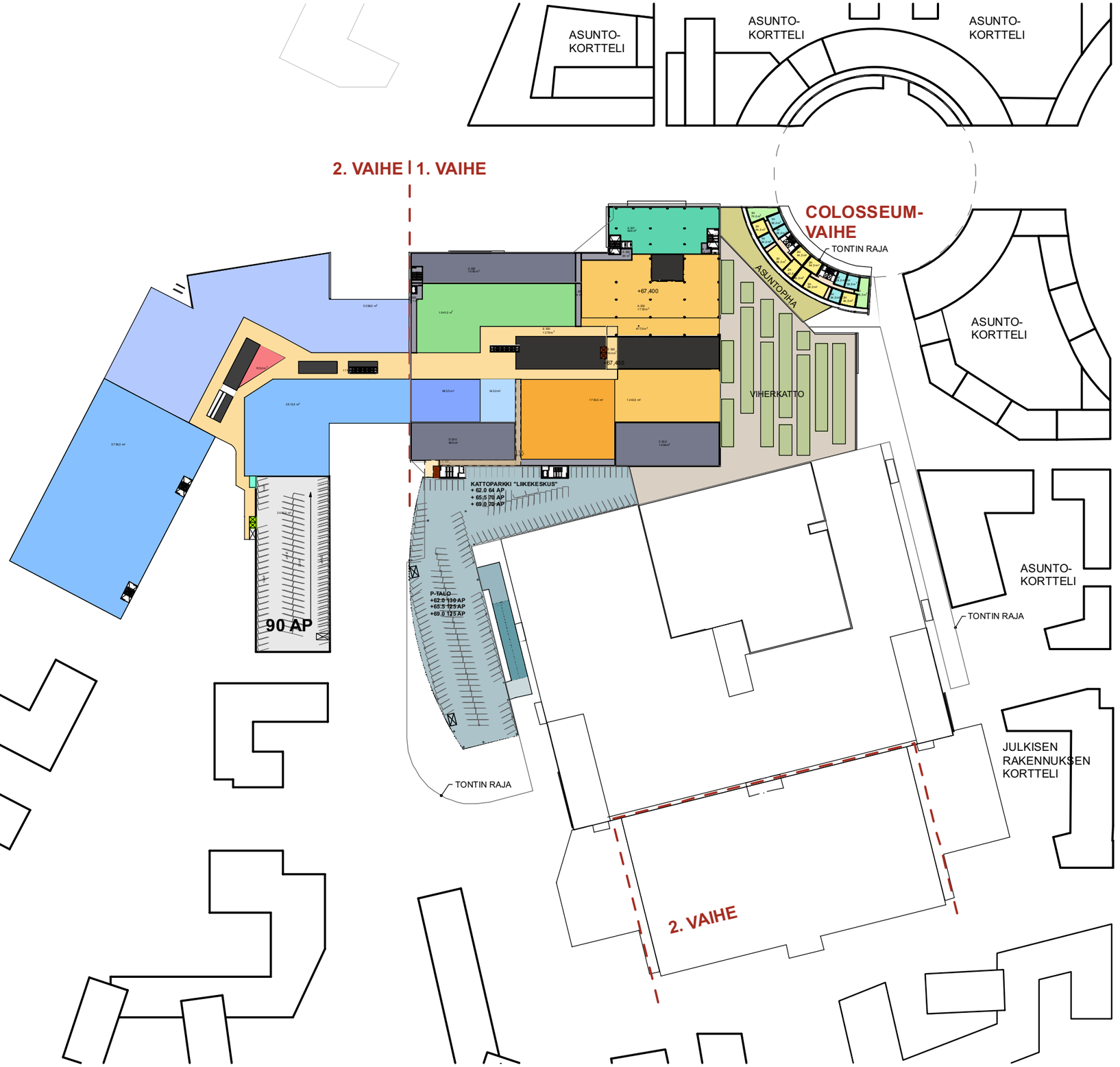


KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **2.KRS POHJAPIIR. 1-2 VAIHE** | **1:2000, 1:1** | **LUONNOS** | **20.5.2015**

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

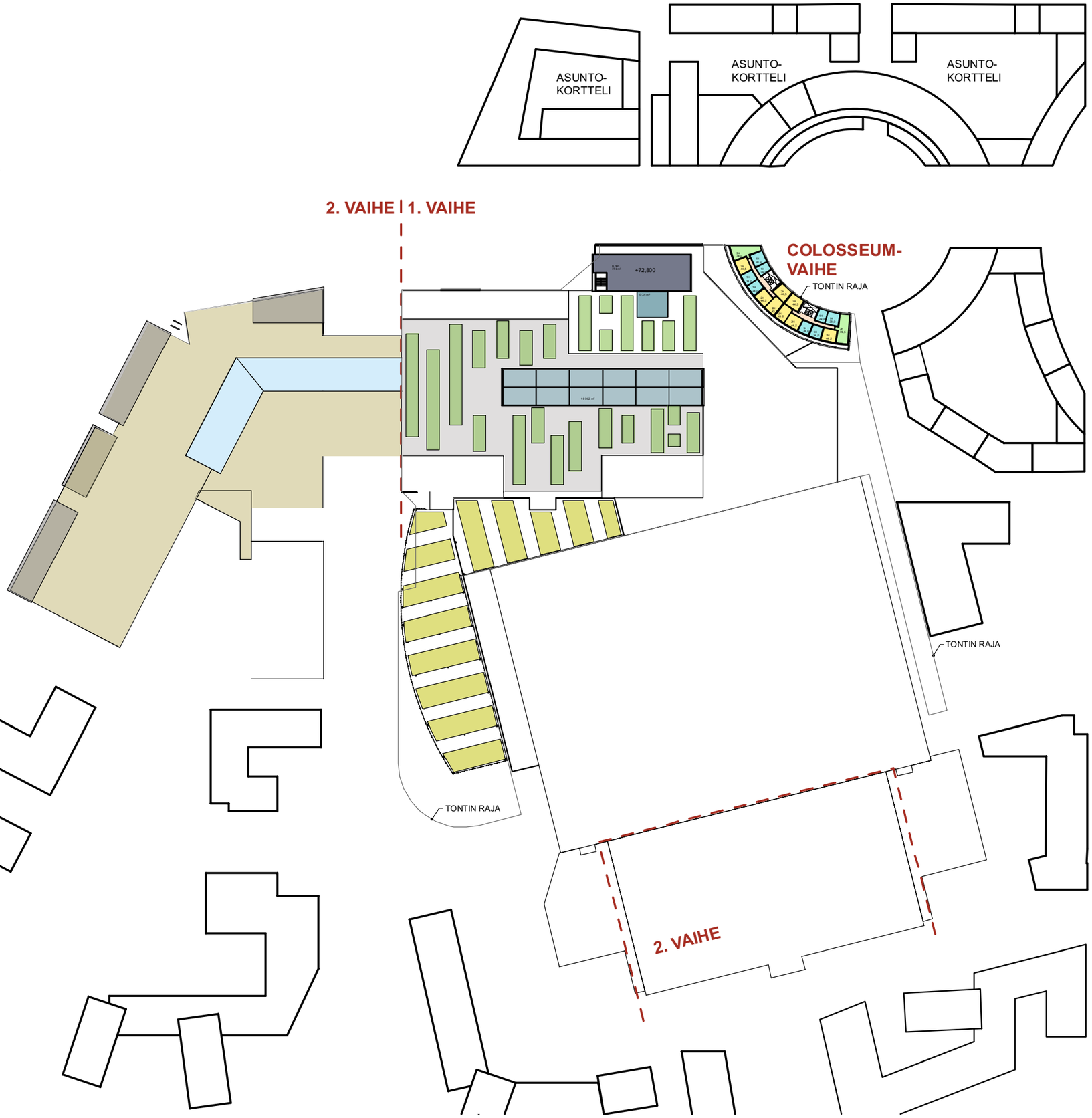
YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS	NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX	MAANKÄYTTÖLUONNOS	3.KRS POHJAPIIR. 1-2 VAIHE	1:2000, 1:1	LUONNOS 20.5.2015

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

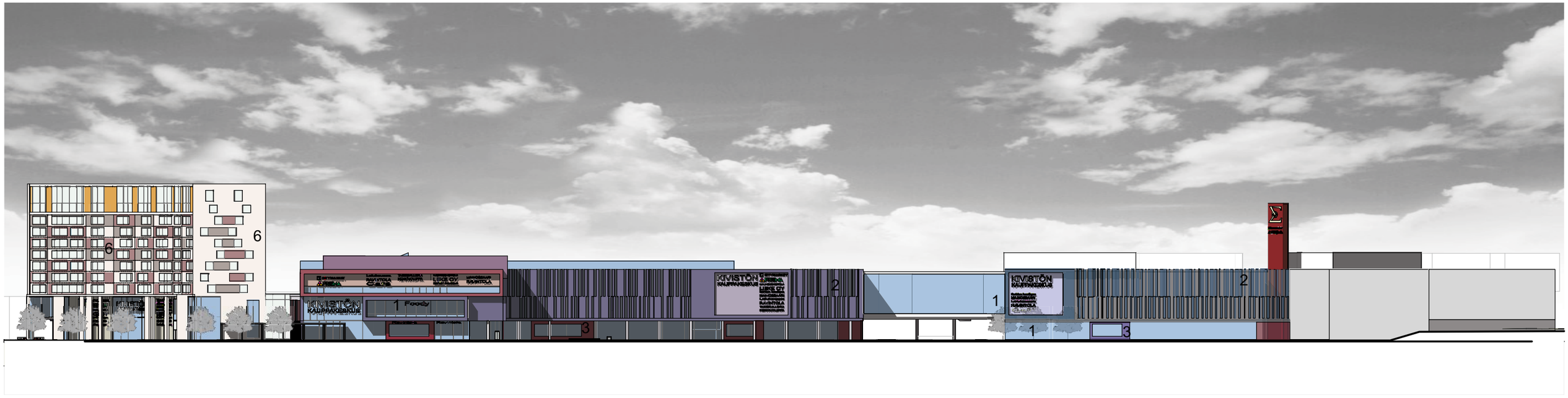
YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

2. VAIHE
1. VAIHE
KEHÄRATA
VAIHE COLOSSEUM
+47,500
JUNARADAN PELASTUSREITTI
PÄÄLLÄ BUSSITERMINAALI
+52.0
TONTIN RAJA
+51,500
500 AP
+51.2
635 AP
1 460,0 m²
+50.0
NOUTOPISTE
+50.4
+51.2
P-TALO, K-1
+51,5 100 AP
766 AP
TONTIN RAJA
TONTIN RAJA
SISÄÄN +52.0
242 AP
2. VAIHE

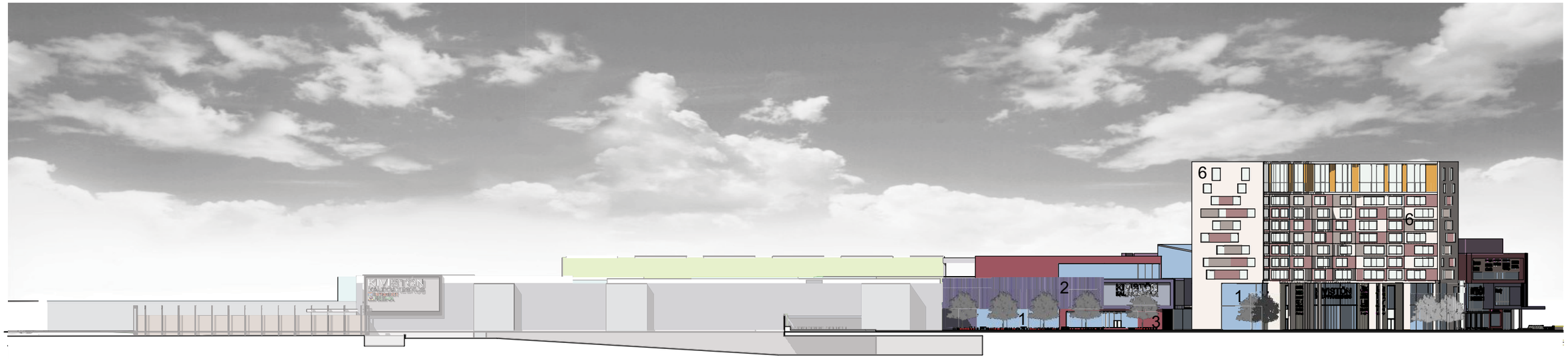
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS

K1 POHJAPIIR. 1-2 VAIHE 1:2000, 1:1 LUONNOS 20.5.2015

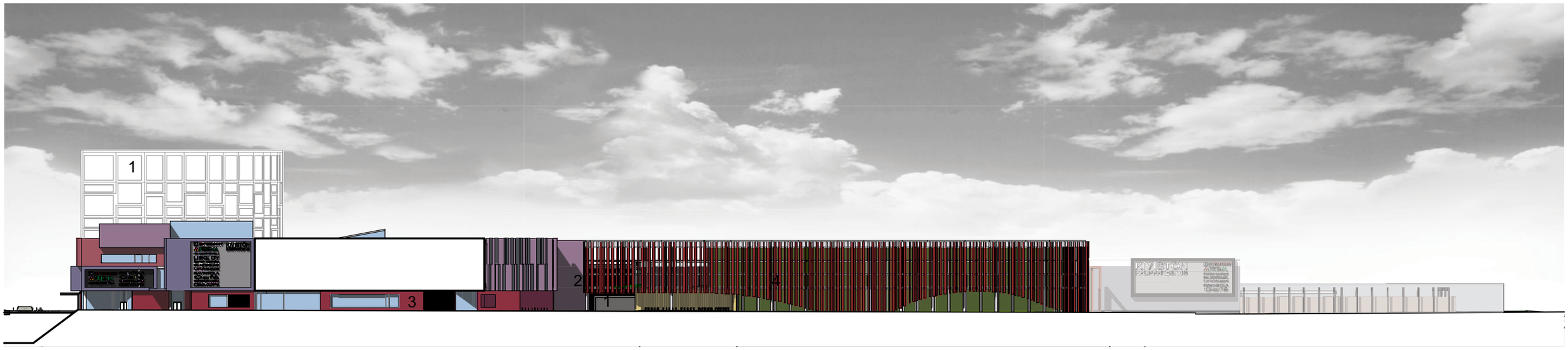
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §



JULKISIVUMATERIAALIT
1 LASI
2 OSIN PERFOROITU METALLIKASETTI
3 KIVILAATTA / GRAAFINEN BETONI
4 PERFOROITU TERÄS / CORTEN
5 MAALATTU TERÄS
6 TIILI



JULKISIVUMATERIAALIT
1 LASI
2 OSIN PERFOROITU METALLIKASETTI
3 KIVILAATTA / GRAAFINEN BETONI
4 PERFOROITU TERÄS / CORTEN
5 MAALATTU TERÄS
6 TIILI



JULKISIVUMATERIAALIT
1 LASI
2 OSIN PERFOROITU METALLIKASETTI
3 KIVILAATTA / GRAAFINEN BETONI
4 PERFOROITU TERÄS / CORTEN
5 MAALATTU TERÄS
6 TIILI




KIVISTÖN
KAUPPAKESKUS




MAINOSBAARI
RAVINTOLA
Foody
CITYMARKET
PRISMA
KAUNEUSHOTOLA
RAVINTOLA
Café
TAIDEGALLERIA
KENKÄKAUPPA


K CITYMARKET
PRISMA
KAUNEUSHOITOLA
RAVINTOLA
Café
TAIDEGALLERIA
KENKÄKAUPPA
KIVISTÖN
KAUPPAKESKUS
LIIKE OY
Robin boutique
MANOSBAARI
Lelukauppa
RAVINTOLA
TAIDEGALLERIA
KENKÄKAUPPA





KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS

RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA
LOPPURAPORTTI - 26.3.2015

ARKKITEHTITOIMISTO
HARRIS - KJISIK
ARCHITECTS

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

SISÄLLYSLUETTELO

1. Johdanto
2. Ilmakuva
3. Asemapiirros
4. Alueleikkaukset, aluejulkisivut
    - 4.1. Alueleikkaus AA, BB ja CC
    - 4.2. Alueleikkaus DD ja aluejulkisivuja
    - 4.3. Aluejulkisivuja
5. Kaavio, maantasokerros
6. Kaavio, kellarikerrokset
7. Kaavio, tyyppikerros
8. Colosseum pohjoisosa
    - 8.1. Tyyppikerrokset
    - 8.2. Tyyppileikkaukset
    - 8.3. Julkisivuotteet
        - 8.3.1. sisäpuoli
        - 8.3.2. ulkopuoli
        - 8.3.3. ympäröivät rakennukset ja päädyt
9. Taide
    - 9.1. Ulkotilat
    - 9.2. Rakennukset/päätyjen tekstuurit ja kuviot
10. Kaaviot
    - 10.1. Pelastusajo
    - 10.2. Huoltoajo ja jäte
    - 10.3. Tonttijako
11. Näkymäkuvat
    - 11.1. Bussiterminaalilta kohti Colosseumia
    - 11.2. Topaasiaukiolta

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisikiltä projektiin ovat osallistuneet seuraavat henkilöt:

Trevor Harris, professori, arkkitehti
Hennu Kjisik, professori, tekniikan tohtori, arkkitehti
Marta de Abreu Hartman, arkkitehti
Henna Kemppainen, arkkitehti
Annamari Löfgren, arkkitehti
Bea Cerdán, arkkitehtiylioppilas

1. JOHDANTO

KORTTELIT JA MAANKÄYTTÖ

Aseman pohjoispuoli on jaettu kolmeen kortteliin, joita erottavat kevyenliikenteen- ja huoltokujat. Kortteleiden pääasiallinen käyttötarkoitus on lounaisinta korttelia lukuunottamatta asuminen. Lounaisin kortteli sijaitsee osin lentomelualueella, mikä rajoittaa korttelin käyttöä asuinrakentamiseen. Kortteliin voidaan sijoittaa hyvinvointipalveluita-, liike- ja toimitilaa sekä jonkin verran asumista. Lounaisin kortteli soveltuu hyvin myös kaupungin sosiaali- ja terveyspalveluiden sijoittamiseen rakentamisen kakkosvaiheessa.

Erityisesti aseman puolella maantasokerros toteutetaan kaikissa kortteleissa joustavana korkeana tilana, joka voi toimia monipuolisesti liike- ja palvelutiloina. Myös Syväkiventien varressa maantasokerros on korkeaa joustavaa tilaa, jossa voi olla aputilojen ja asuntojen ohella työtilaa ja kivijalkaliikkeitä.

COLOSSEUM

Topaasiaukion ympärillä kohoava Colosseum on alueen maamerkki ja Topaasiaukion tulee muodostaa Kivistön asemanseudun tärkein julkinen tila. Koko alueen imagon kannalta Colosseumin onnistuminen on erityisen tärkeää.

Yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi Colosseumin eri lohkojen rakentamisessa on noudatettava yhtenäisiä periaatteita, joista tärkeimpinä pidämme seuraavia:

- Rakennusten päämassojen tulee noudattaa sisäkehällä samaa räystäskorkoa.
- Ylimpien kerrosten tulee olla sisäänvedettyjä ja niiden osalta rakennusten korkeudessa voi olla pientä vaihtelua.
- Erilaisten toimintojen mahdollistamiseksi maantasokerroksen tulee olla selvästi tavallisia kerroskorkeuksia korkeampi.
- Julkisivujen jäsentelyssä, parvekkeiden sijoittamisessa ja materiaali- ja värivalinnoissa tulee noudattaa samoja periaatteita Colosseumin kaikissa lohkoissa.

PYSÄKÖINTI, HUOLTO JA PELASTUS

Pysäköinti on järjestetty lounaisinta korttelia lukuunottamatta kahdessa kellarikerroksessa korttelipihojen ja osin rakennusten alla. Lounaisimmassa korttelissa on yksi maanalainen pysäköintikerros ja loput tarvittavat pysäköintipaikat järjestetään pysäköintitalossa Vantaankoskentien länsipuolella. Pysäköintikellarit on yhdistetty kortteleiden välillä. Sisään- ja ulosajo kellaripysäköintiin on Syväkiventieltä, koillisimman ja lounaisimman korttelin kautta. Tämä vaikuttaa alueen rakentamisen vaiheistukseen siten, että keskimmäisen korttelin pysäköintikellarit voidaan toteuttaa vasta kun jompi kumpi viereisistä kortteleista on toteutettu. Pysäköinnistä voidaan järjestää hissi- ja porrasyhteys kaikkiin rakennuksiin. Pysäköintikellareiden yhteydessä voi olla pieniä liiketiloja ja aputiloja, jotka voivat liittyä maanpäällisten liiketilojen toimintaan.

Pelastus- ja huoltoajon mahdollistamiseksi korttelipihoille, pihakannet on pidetty lähellä ympäröivän maanpinnan tasoa eikä nostettuja kansipihoja ole esitetty. Mikäli kahden kellarikerroksen rakentaminen todetaan liian haasteelliseksi, voidaan tutkia myös mahdollisuutta, jossa kansipihat on nostettu puoli kerrosta ylemmäksi. Tällöin on kuitenkin ratkaistava pelastus- ja huoltoyhteydet sekä kevyen liikenteen pääsy korttelipihalle.

KERROSALALASKELMA

Asuminen	43 750 k-m^2
Liiketilat	5000 k-m^2
Toimi- ja palvelutilat	9000 k-m^2
kokonaiskerrosala	**57 750 k-m^2**

Tämän lisäksi asumista palvelevia liike-, työ- apu- ja yhteistiloja, pyöräpysäköintiä varten varatut rakennukset, pysäköintitilat ja maanalaiset tilat.

PYSÄKÖINTINORMI

Pysäköinnin määrän mitoituksessa on käytetty seuraavia normeja:

- asuminen	1 ap/130 k-m^2
- liiketilat	
erikoiskauppa	1 ap/50k-m^2
päivittäistavarakauppa	1 ap/35 k-m^2
- toimitilat	1 ap/70 k-m^2
- palvelut	1 ap/150 k-m^2

Polkupyöräpysäköinti:

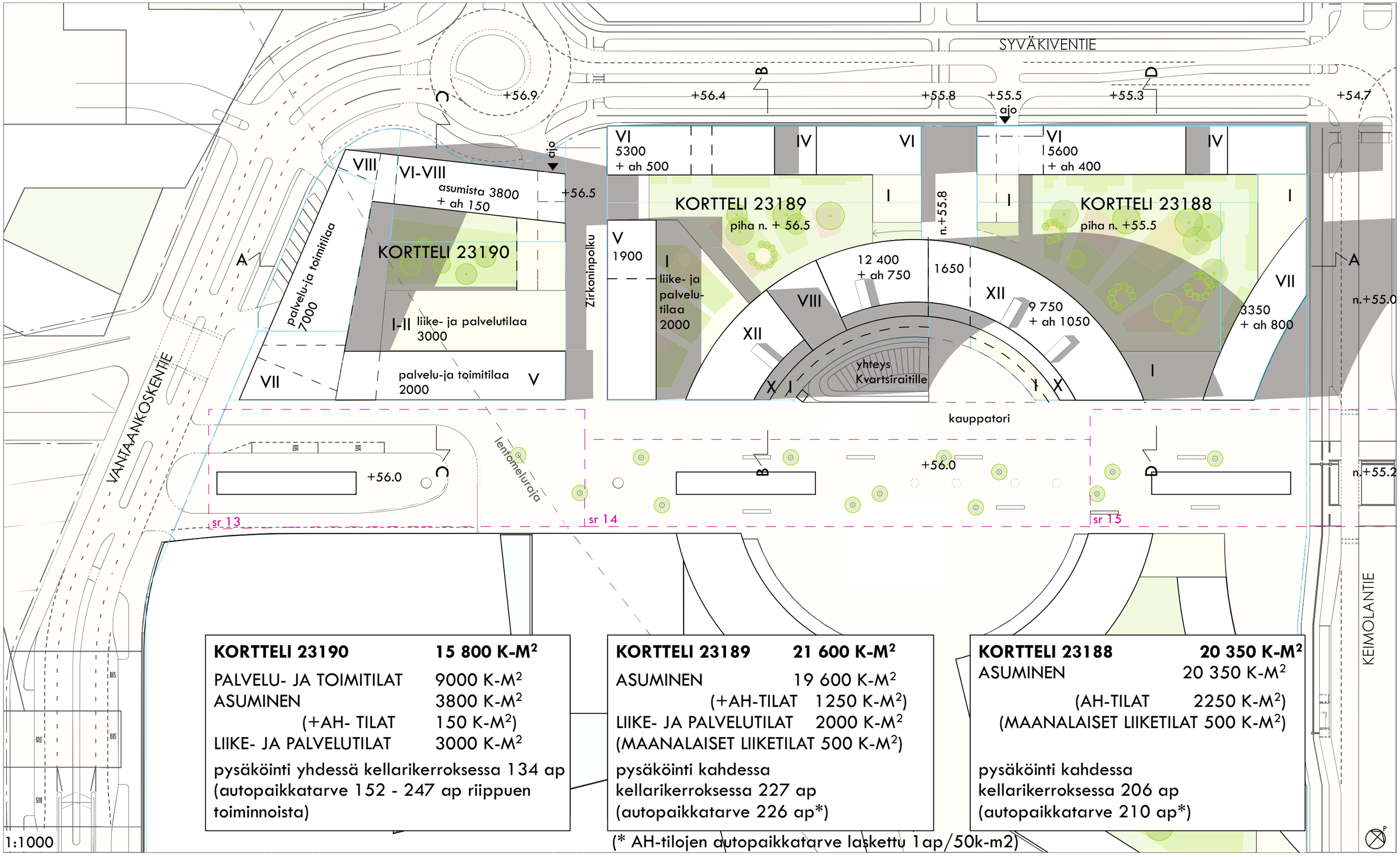
- asuminen	1pp/35 k-m^2
- toimisto-, palvelu- ja liiketilat	1pp/100 k-m^2

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

2. ILMAKUVA



3. ASEMAPIIRROS



KORTTELI 23190	**15 800 K-M²**
PALVELU- JA TOIMITILAT	9000 K-M²
ASUMINEN	3800 K-M²
(+AH- TILAT	150 K-M²)
LIIKE- JA PALVELUTILAT	3000 K-M²

pysäköinti yhdessä kellarikerroksessa 134 ap
(autopaikkatarve 152 - 247 ap riippuen toiminnoista)

KORTTELI 23189	**21 600 K-M²**
ASUMINEN	19 600 K-M²
(+AH-TILAT	1250 K-M²)
LIIKE- JA PALVELUTILAT	2000 K-M²
(MAANALAISET LIIKETILAT	500 K-M²)

pysäköinti kahdessa kellarikerroksessa 227 ap
(autopaikkatarve 226 ap*)

KORTTELI 23188	**20 350 K-M²**
ASUMINEN	20 350 K-M²
(AH-TILAT	2250 K-M²)
(MAANALAISET LIIKETILAT	500 K-M²)

pysäköinti kahdessa kellarikerroksessa 206 ap
(autopaikkatarve 210 ap*)

(* AH-tilojen autopaikkatarve laskettu 1ap/50k-m2)

KOKONAISKERROSALA ***57 750 K-M²***

0 25 50 75 100 m

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA

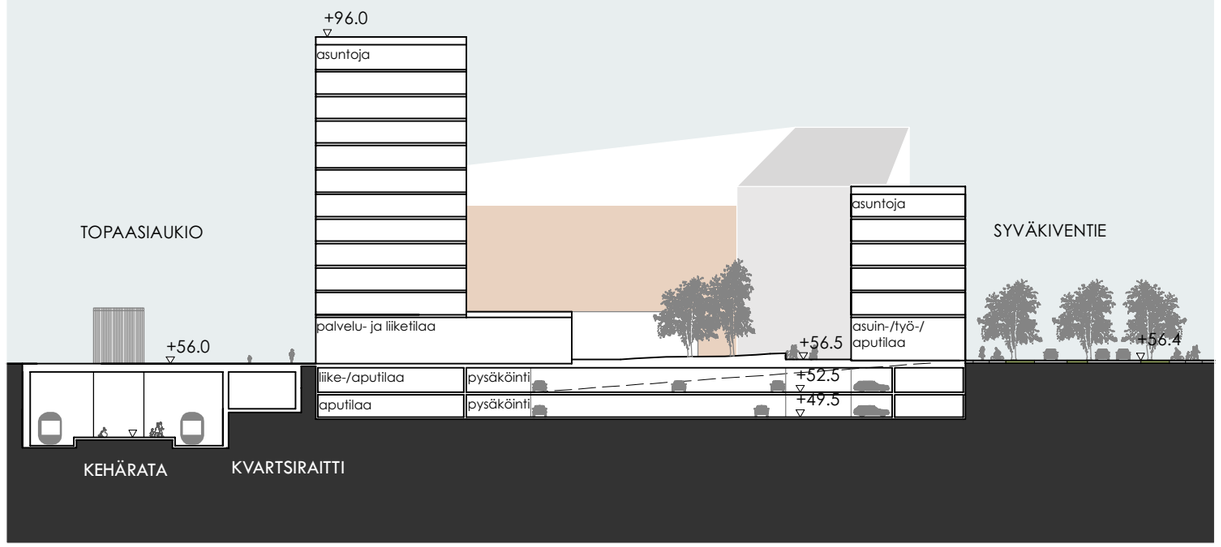
LOPPURAPORTTI - 26.3.2015

ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

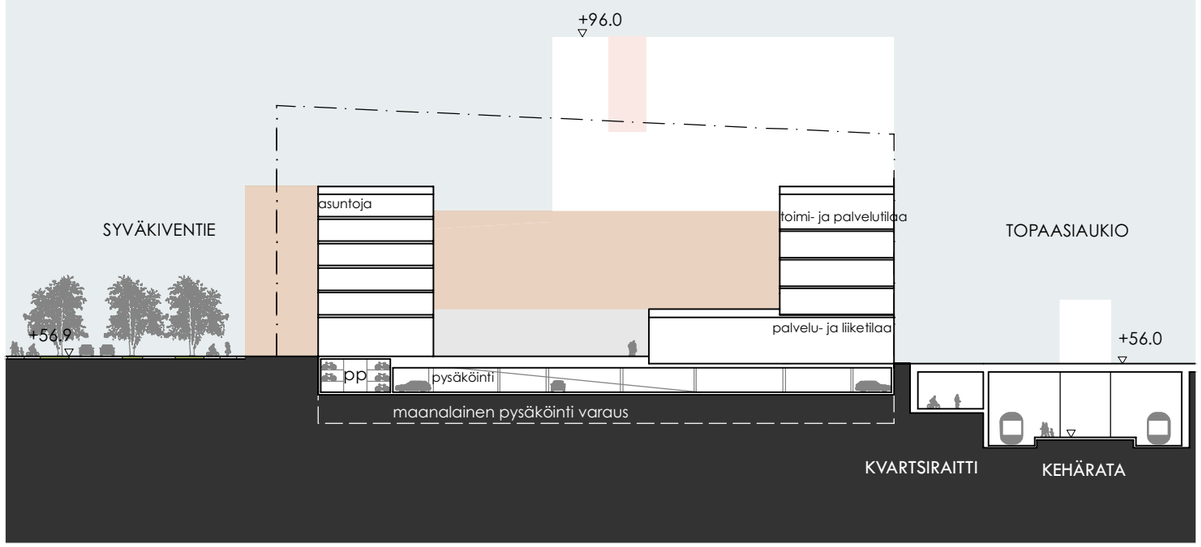
4.1. ALUELEIKKAUKSIA



A-A - 1:750



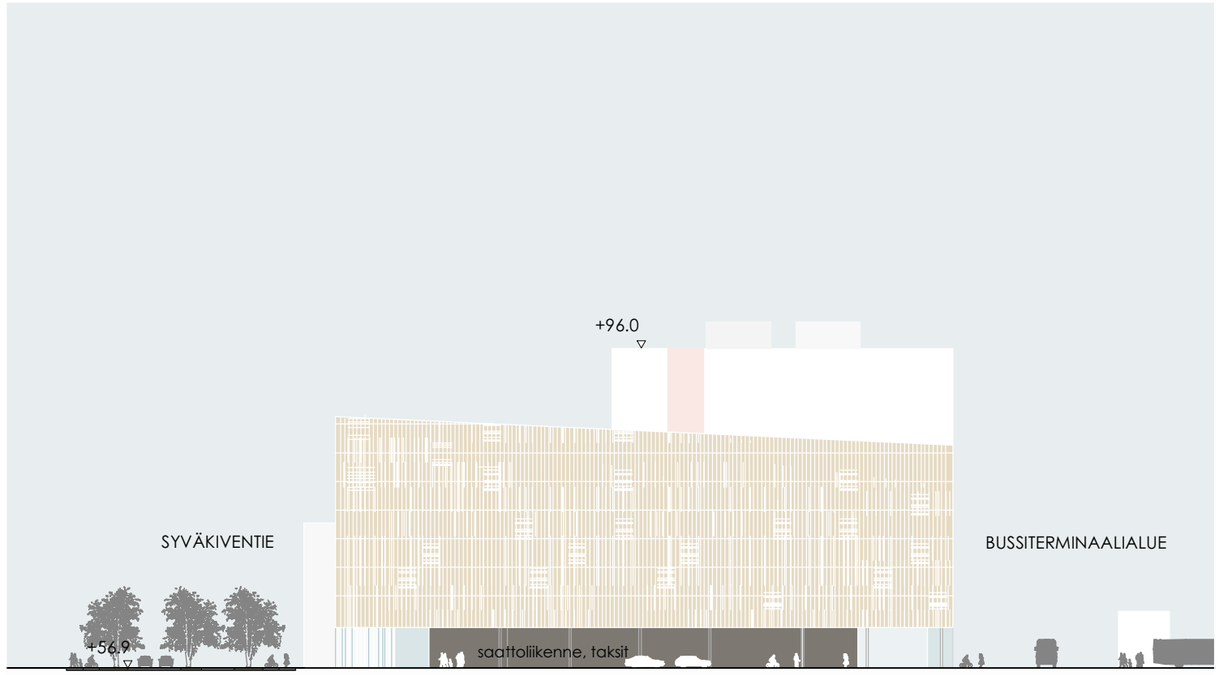
B-B - 1:750



C-C - 1:750

0 10 20 30 40 50 m

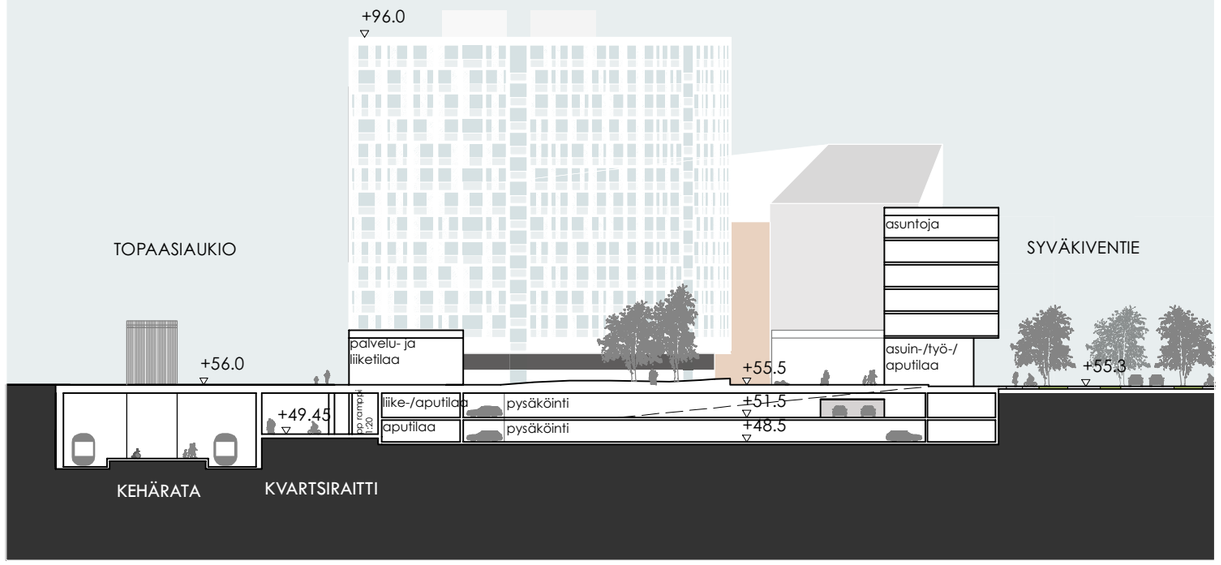
4.2. ALUELEIKKAUKSIA JA -JULKISIVUJA



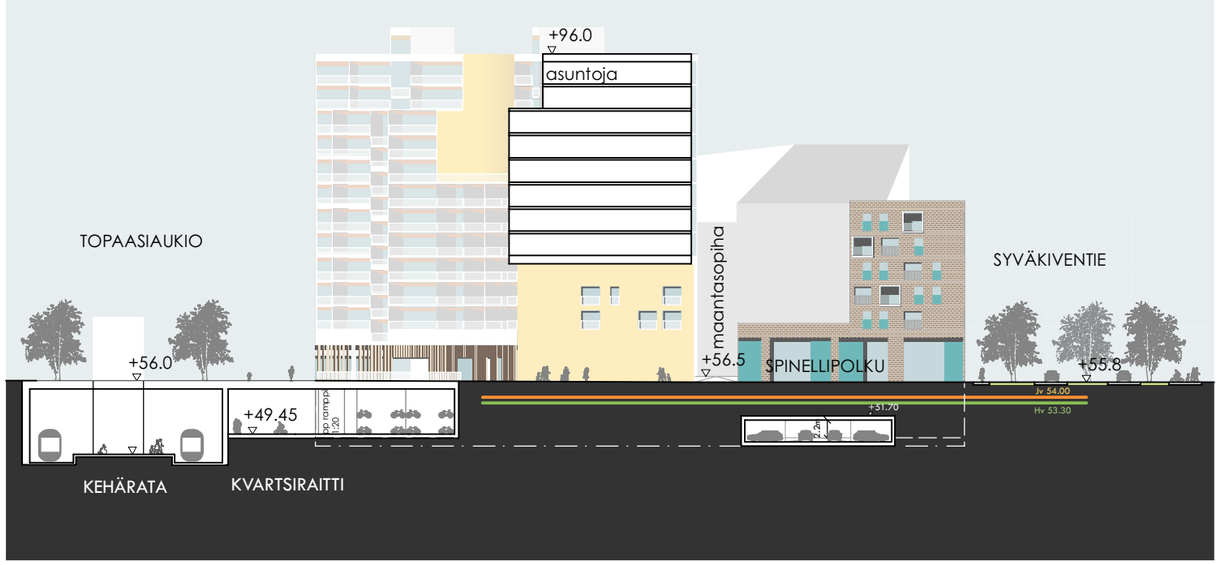
JULKISIVU KOILLISEEN - 1:750



JULKISIVU LOUNAASEEN - 1:750



D-D - 1:750



SPINELLIPOLUN JULKISIVU LOUNAASEEN - 1:750

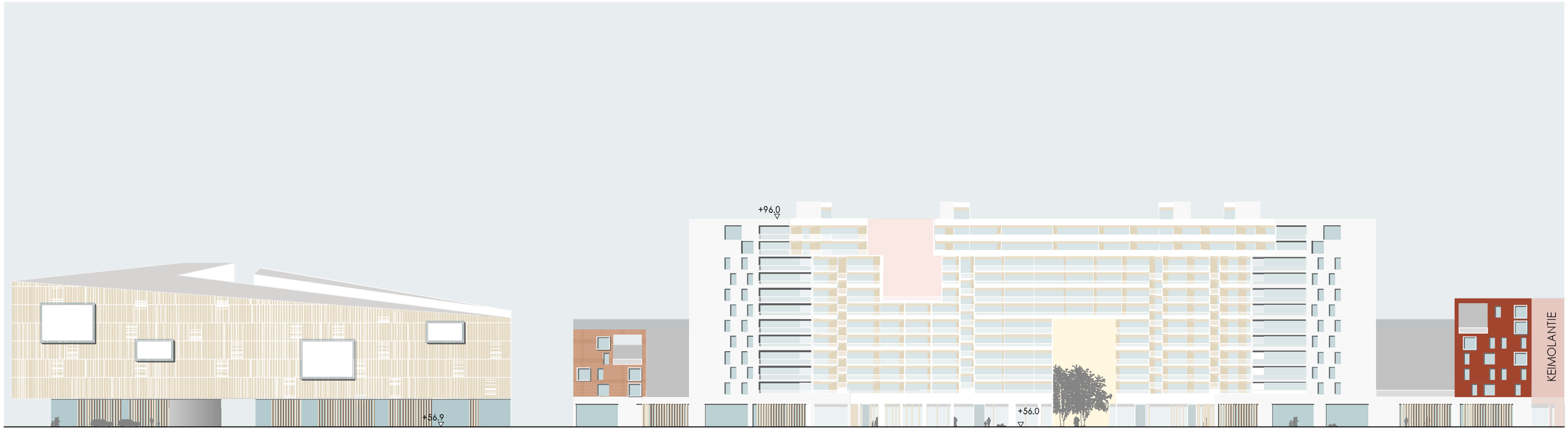
0 10 20 30 40 50 m

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA

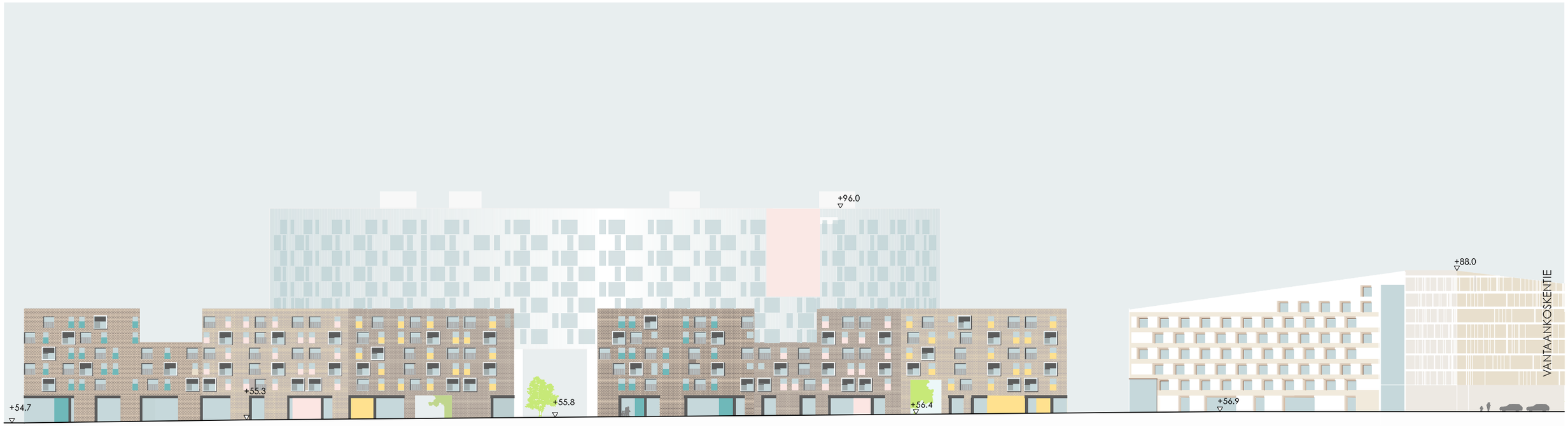
LOPPURAPORTTI - 26.3.2015

ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

4.3. ALUEJULKISIVUJA

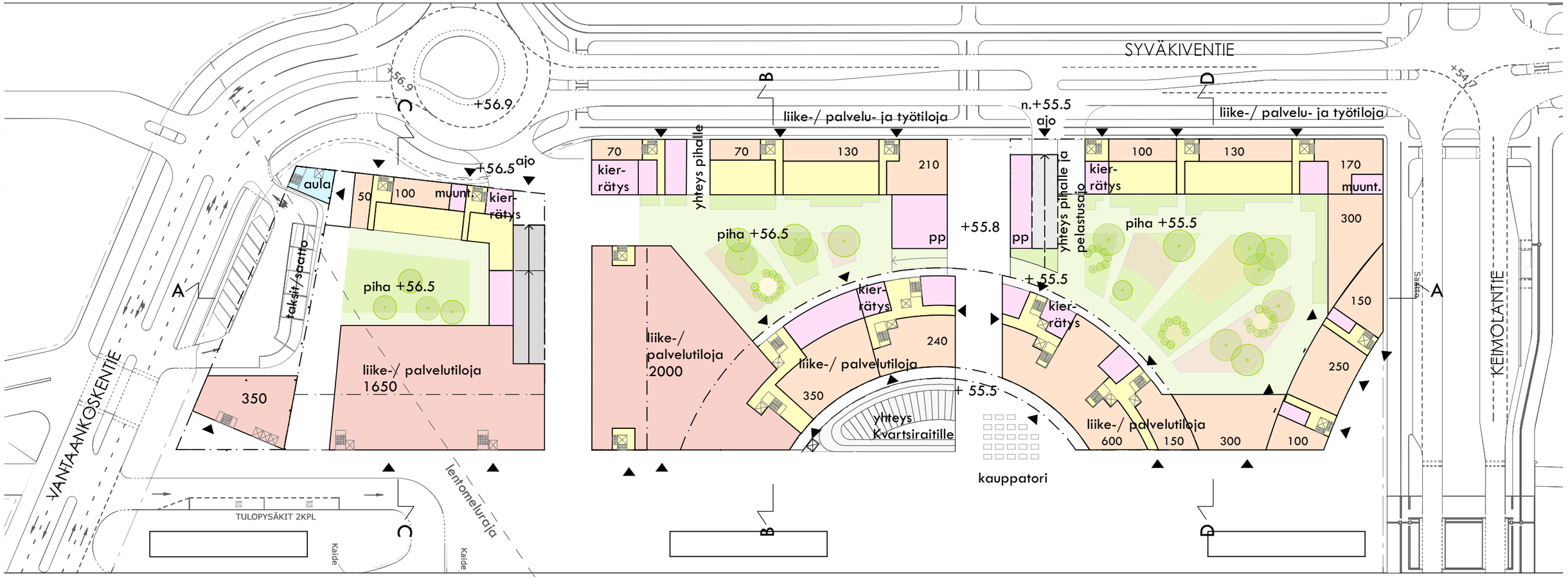


JULKISIVU KAAKKOON - 1:750



JULKISIVU LUOTEESEEN - 1:750

5. MAANTASOKERROS



PALVELU- JA TOIMITILAT

ASUMINEN

AH-TILAT
(asumista palvelevat liike-, työ-, harrastus- ja asukastilat)

LIIKE- JA PALVELUTILAT

APUTILAT (jäte ja kierrätys, polkupyörä- ja välinevarastot, muuntamot)

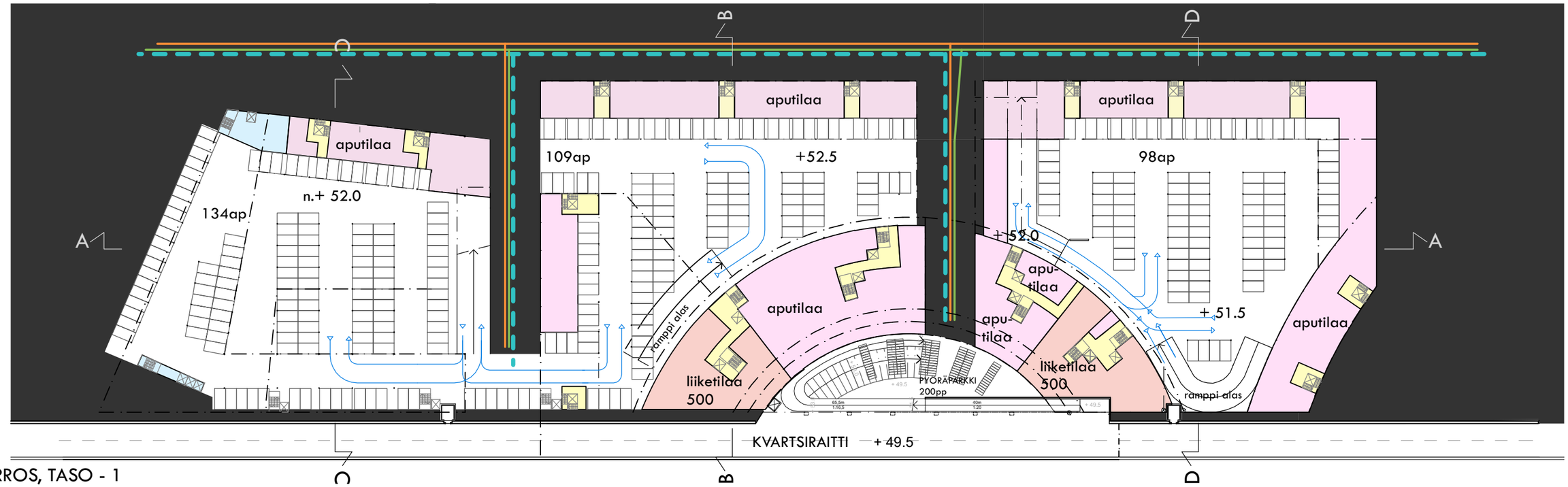
0 25 50 75 100 m

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA

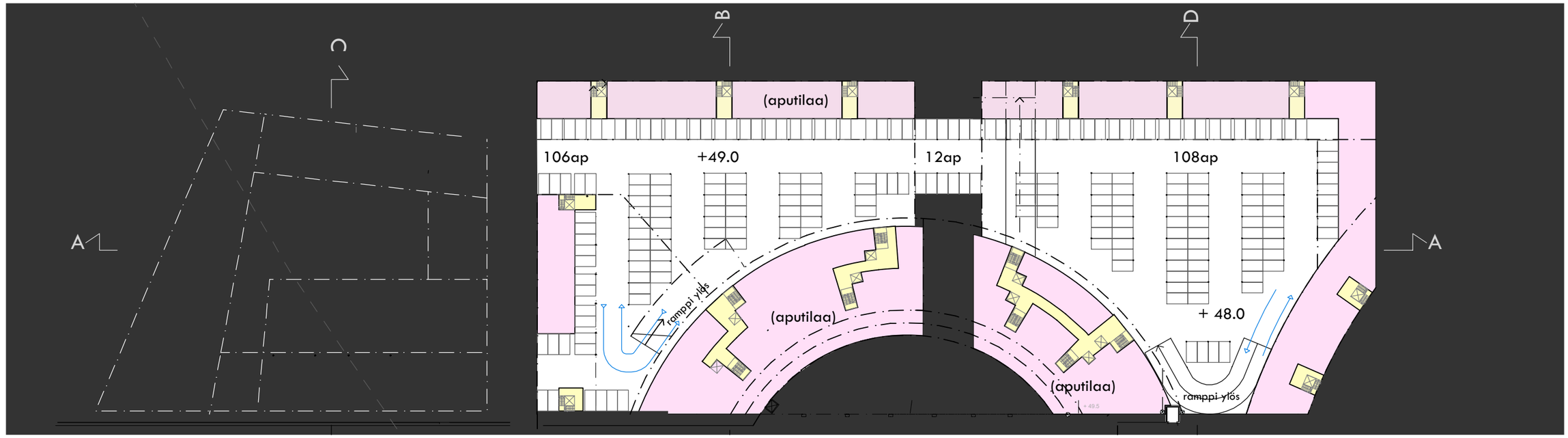
LOPPURAPORTTI - 26.3.2015

ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

6. KELLARIKERROKSET

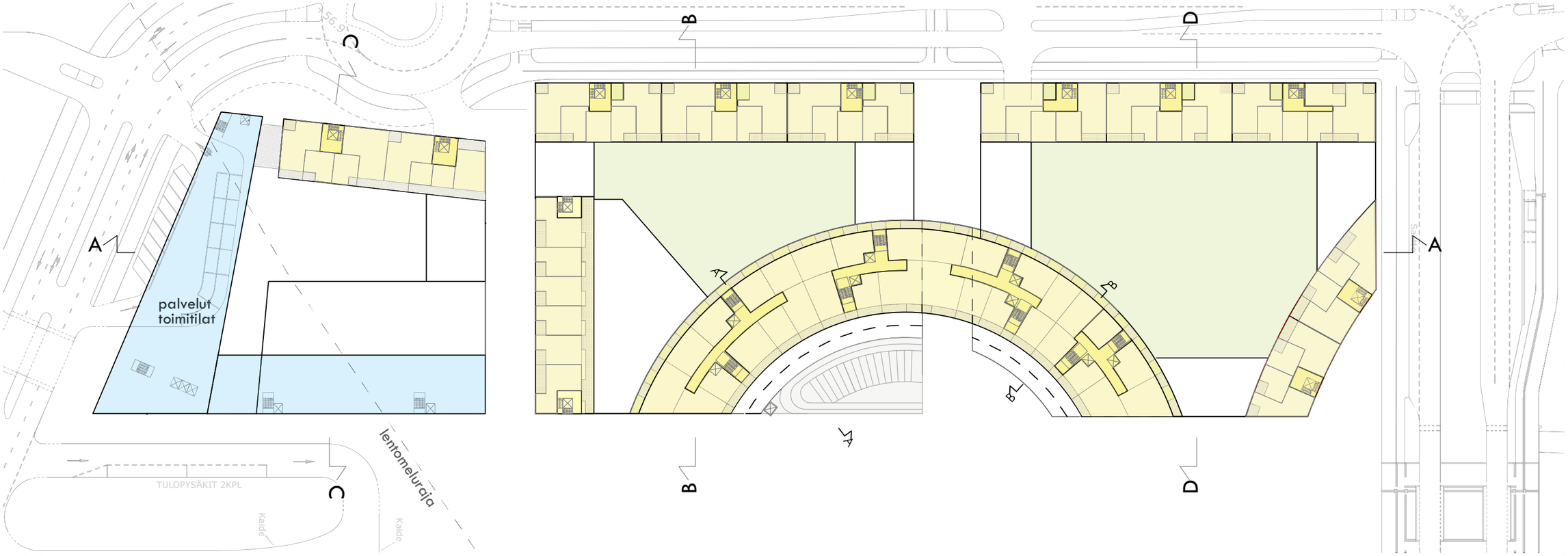


KELLARIKERROS, TASO - 1
1:1000



KELLARIKERROS, TASO - 2
1:1000

7. ASUNTOTYYPPIKERROS



PERUSKERROS 1:1000

PALVELU- JA TOIMITILAT

ASUMINEN

0 25 50 75 100 m

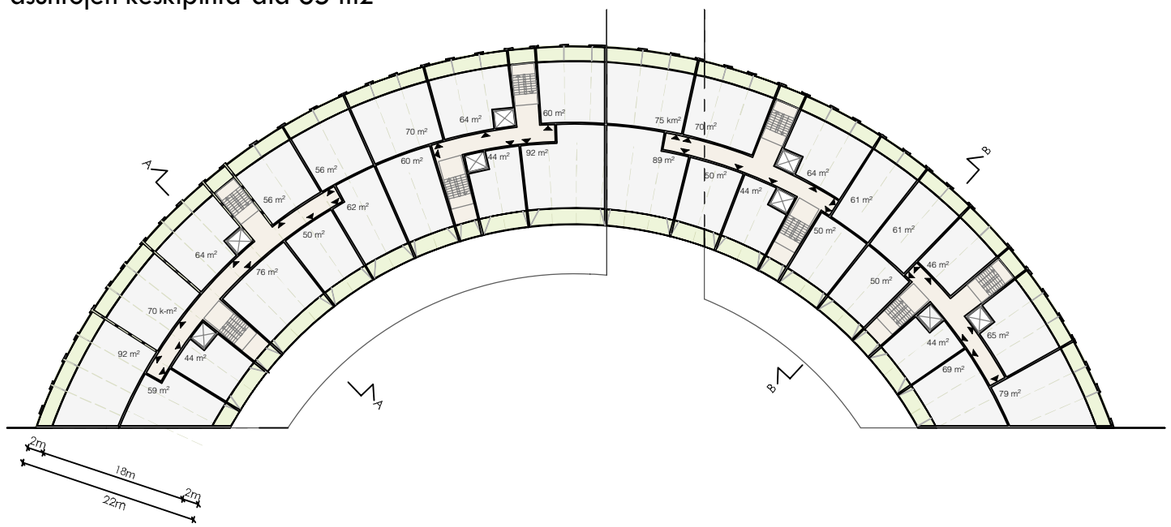
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA

LOPPURAPORTTI - 26.3.2015

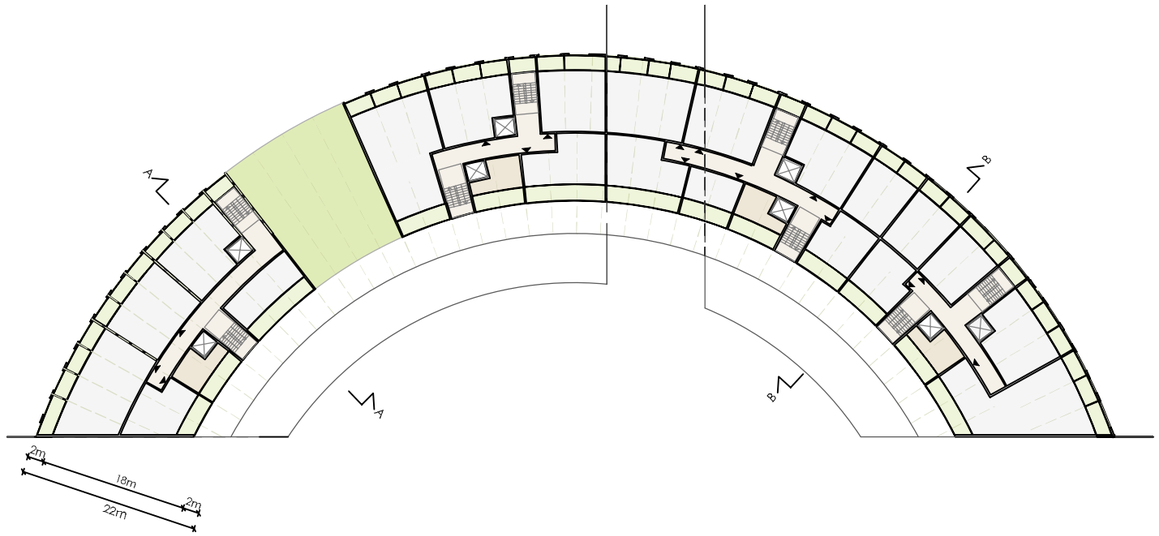
ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

8. COLOSSEUMIN POHJOISOSA
8.1. TYYPPIKERROKSET

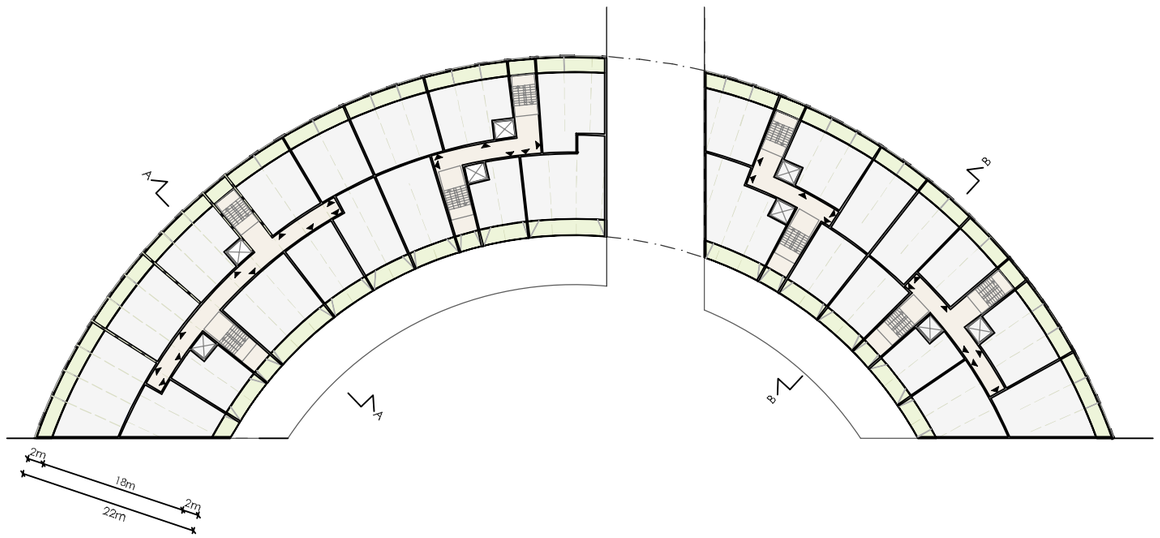
- maantasokerroksen korkeus on 6m ja siihen voi liittyä parvikerros
- optimaalinen määrä asuntoja toimii saman porrasyhteyden varassa
- ylimmässä kerroksessa yhteistiloja, saunoja ja/tai yhteisterrasseja
- asunnot avautuvat joko Topaasiaukiolle tai sisäpihoille
- kaikilla asunnoilla parvekkeet /viherhuoneet
- asuntojen pinta-alajakauma 44-92 m^2
- asuntojen keskipinta-ala 65 m2



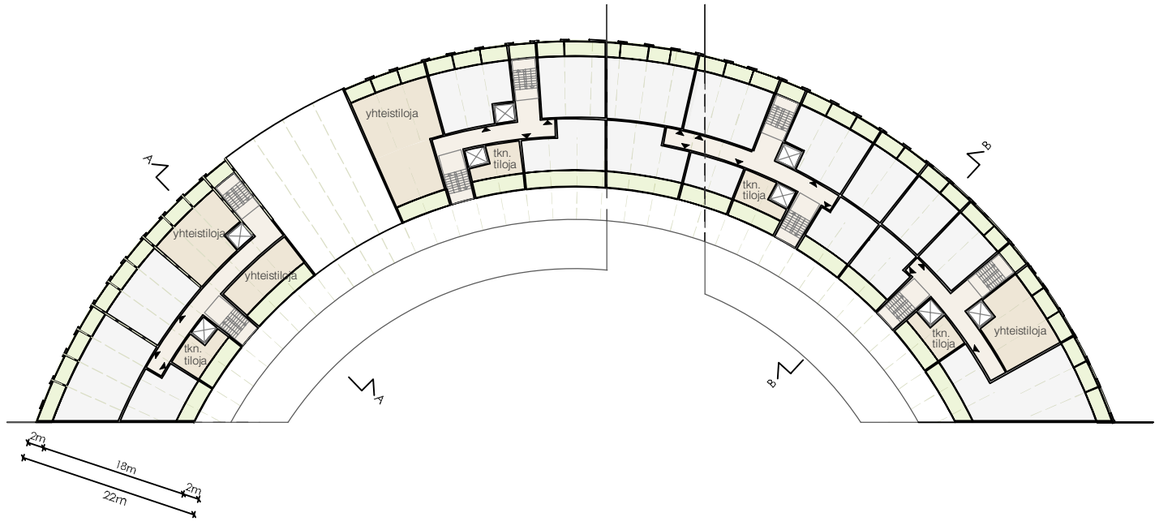
TYYPPIKERROS COLOSSEUMIN KESKIOSA - 1:750



TYYPPIKERROS COLOSSEUMIN YLÄOSA - 1:750



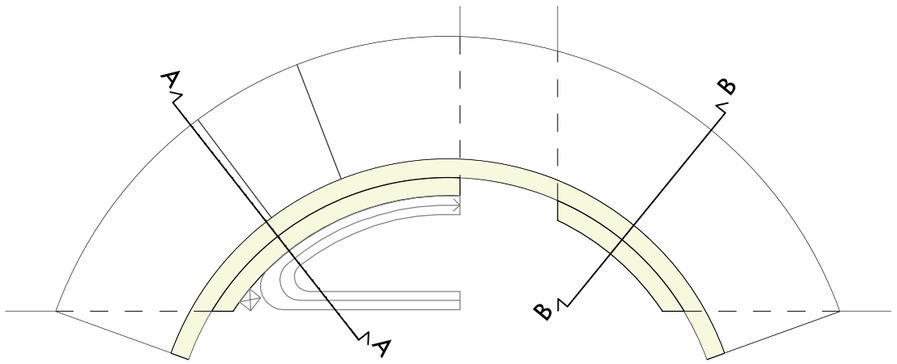
TYYPPIKERROS COLOSSEUMIN ALAOSA - 1:750

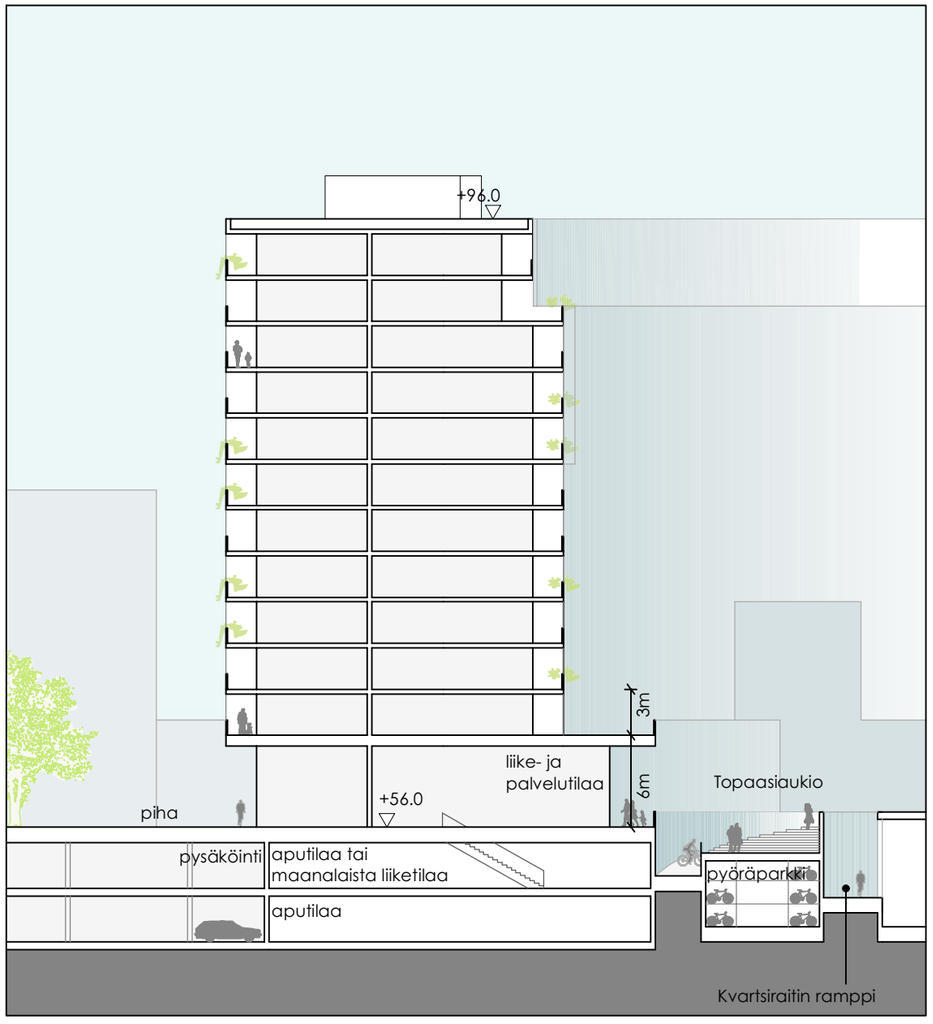


TYYPPIKERROS COLOSSEUMIN YLÄOSA
YHTEISTILOJA 12.KRS - 1:750

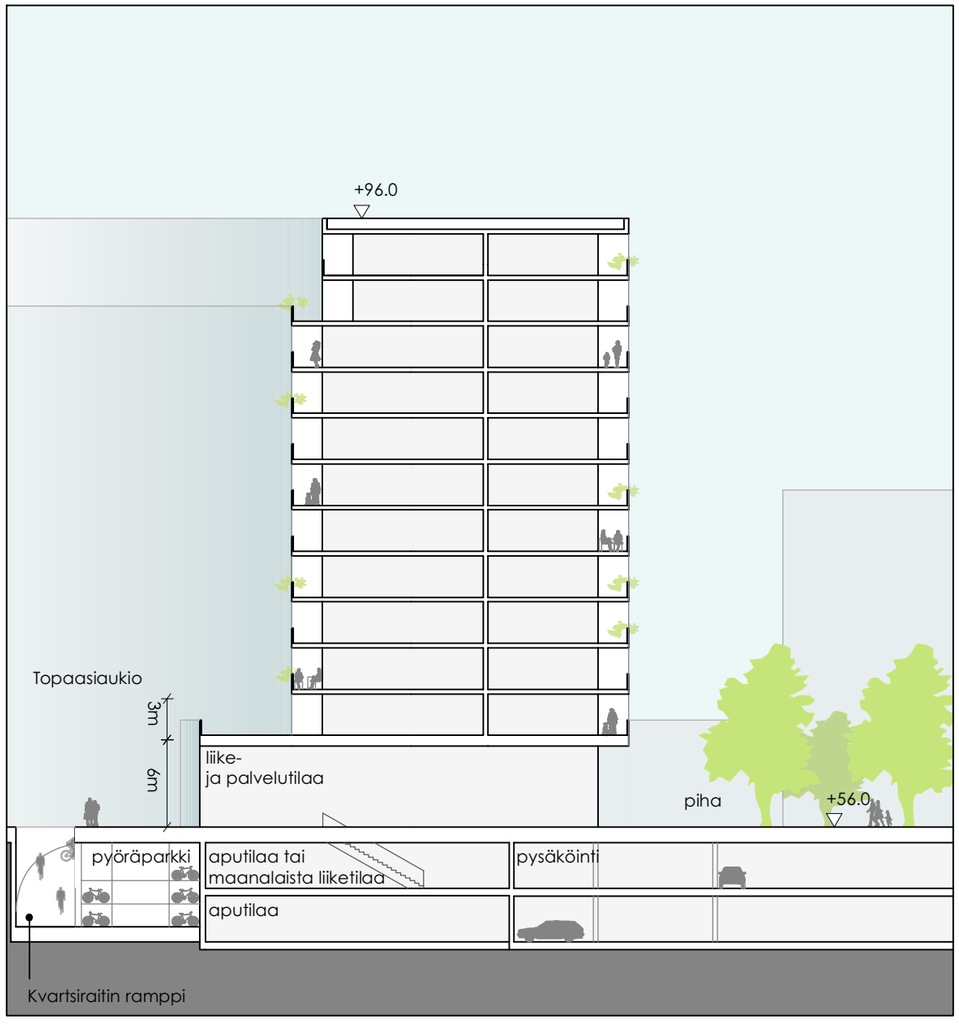
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

8. COLOSSEUMIN POHJOISOSA
8.2. TYYPPILEIKKAUKSET





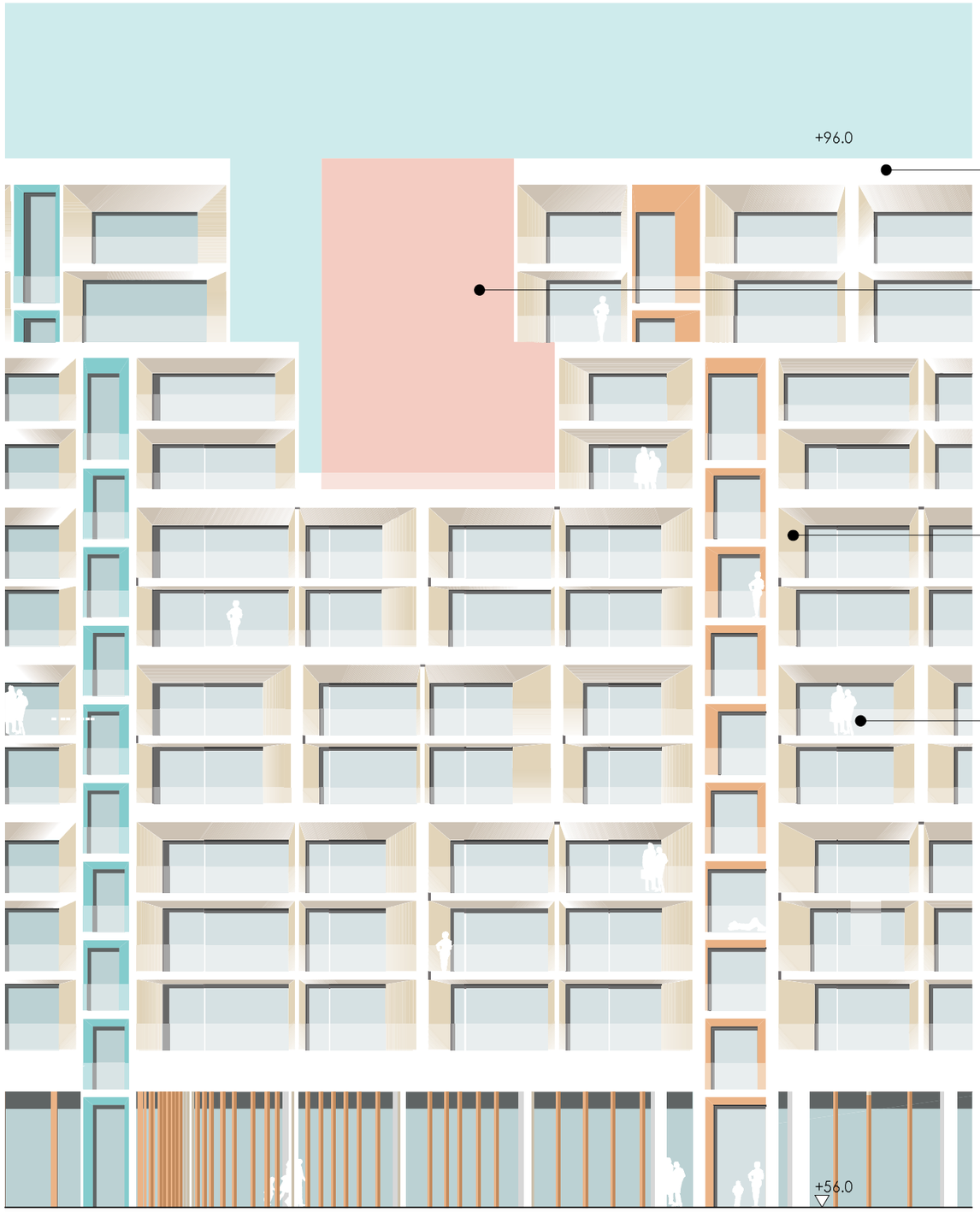
POIKKILEIKKAUS A-A - 1:400



POIKKILEIKKAUS B-B - 1:400

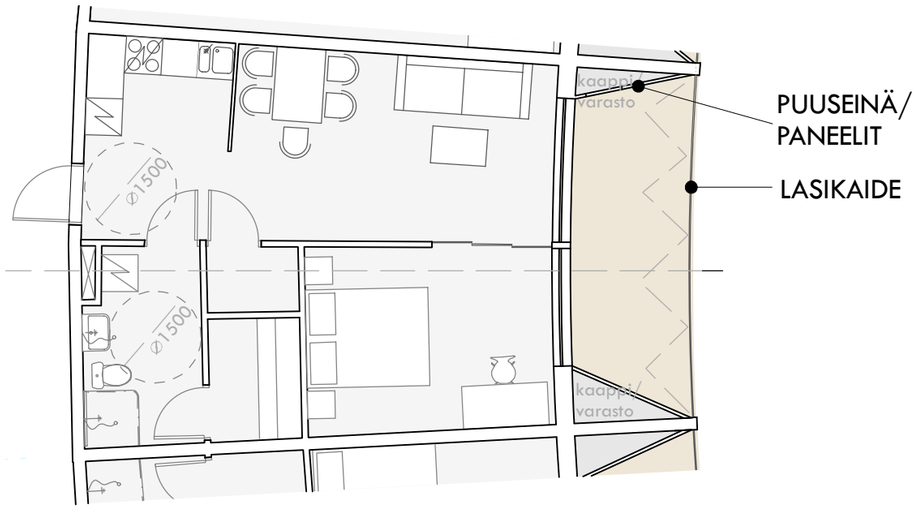
0 5 10 15 20 25 m

8. COLOSSEUMIN POHJOISOSA - 8.3. JULKISIVUOTTEET
8.3.1. SISÄPUOLEN JULKISIVU

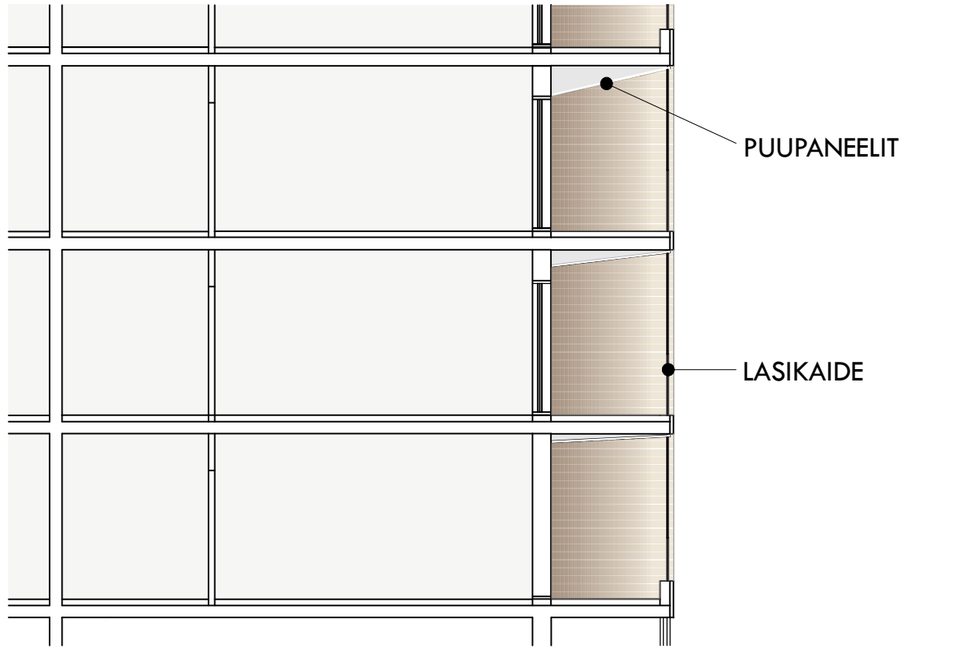


1: 200

0 5 10m



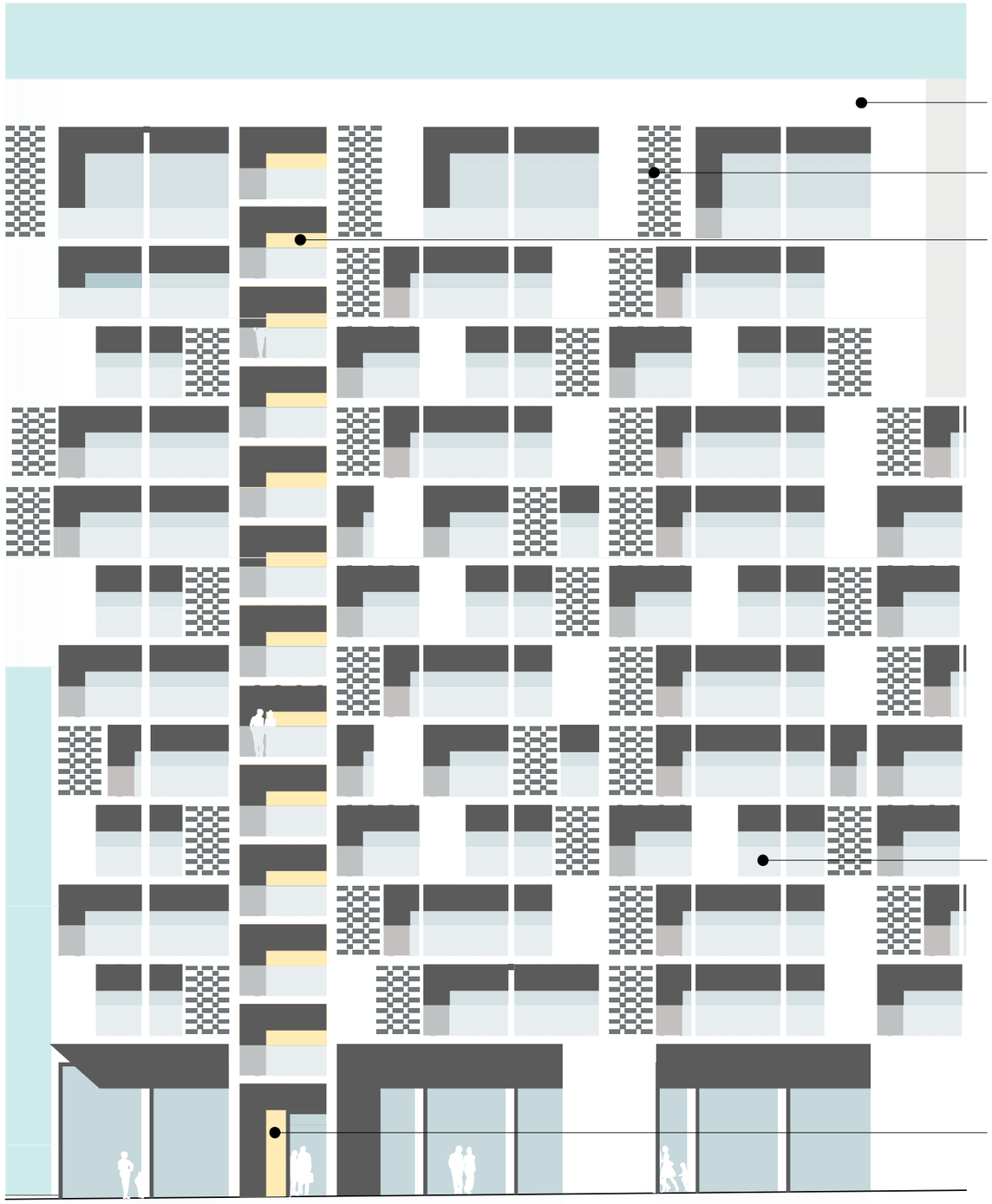
TYYPPIKERROS POHJAPIIRROS - 1: 100



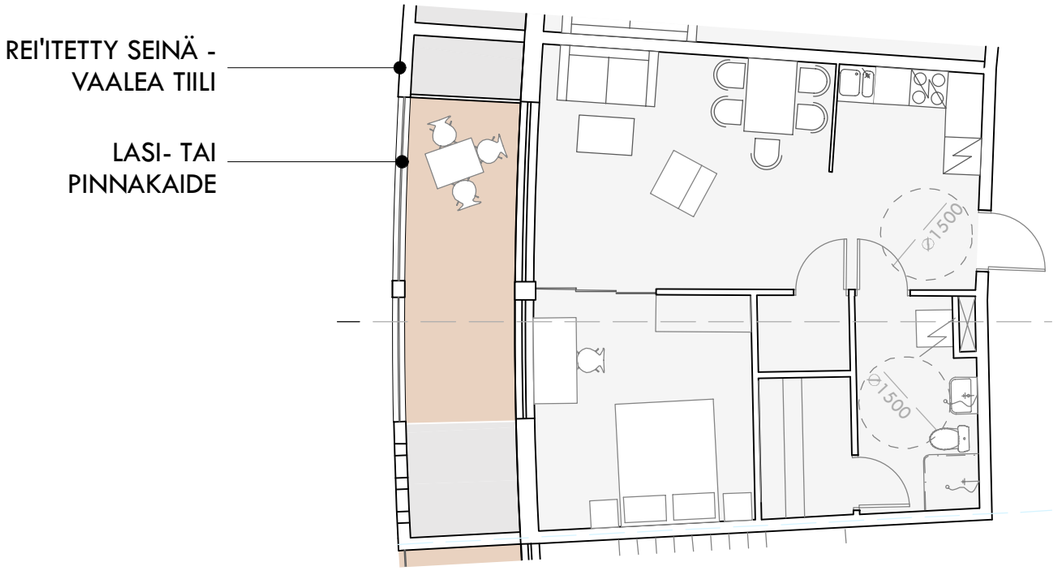
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS - 1: 100

0 5 10m

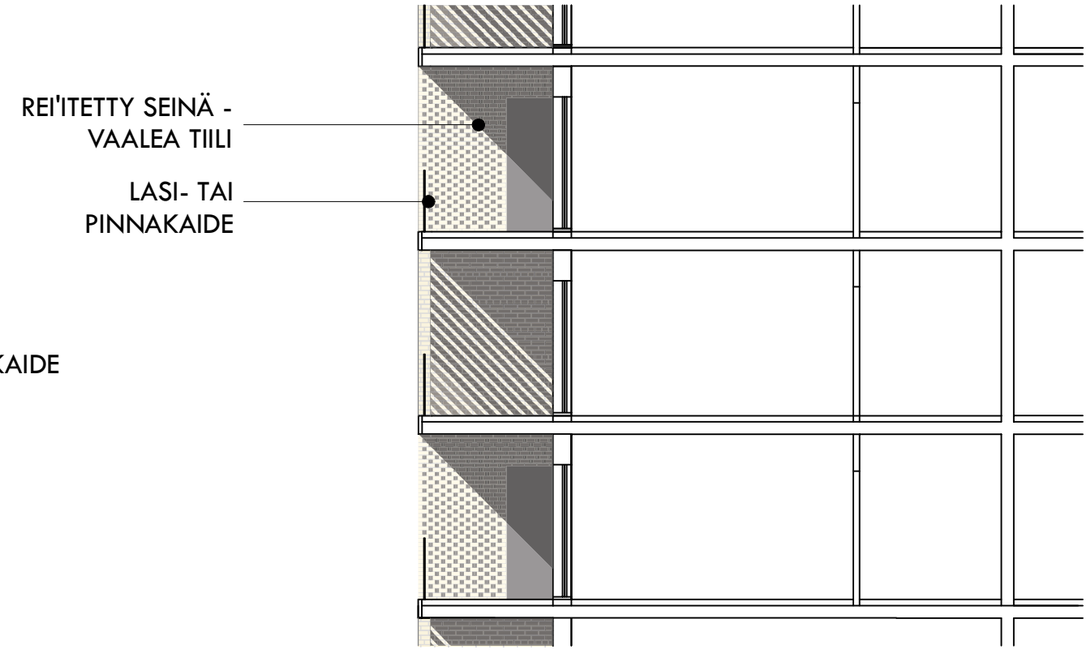
8. COLOSSEUMIN POHJOISOSA - 8.3. JULKISIVUOTTEET
8.3.2. ULKOPUOLEN JULKISIVU



1: 200

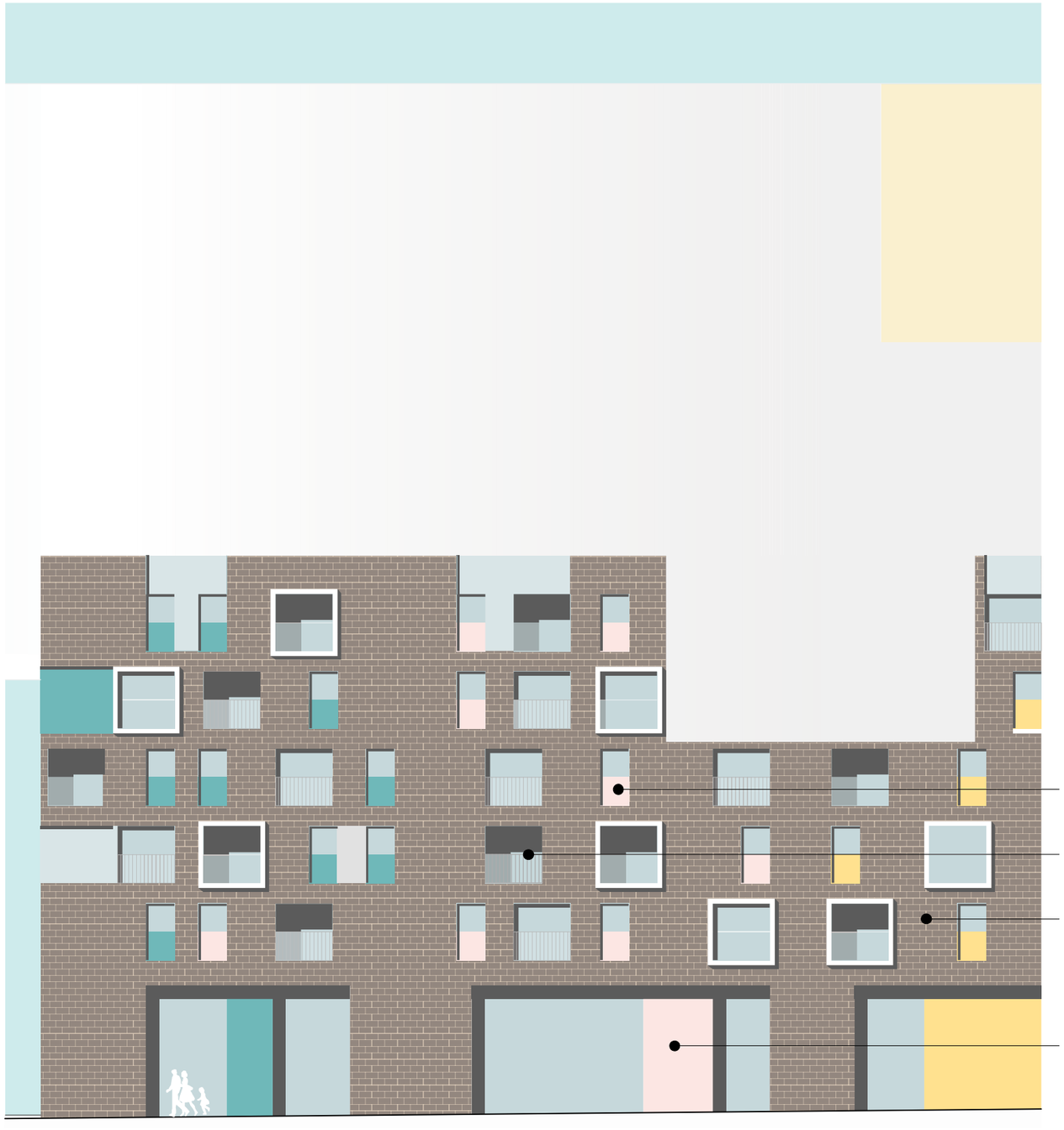


TYYPPIKERROS POHJAPIIRROS - 1: 100



TYYPPIPOIKKILEIKKAUS - 1: 100

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §



1:200



PÄÄTY - 1:200
esimerkkejä päädyn käsittelystä taiteen yhteydessä s. 9.

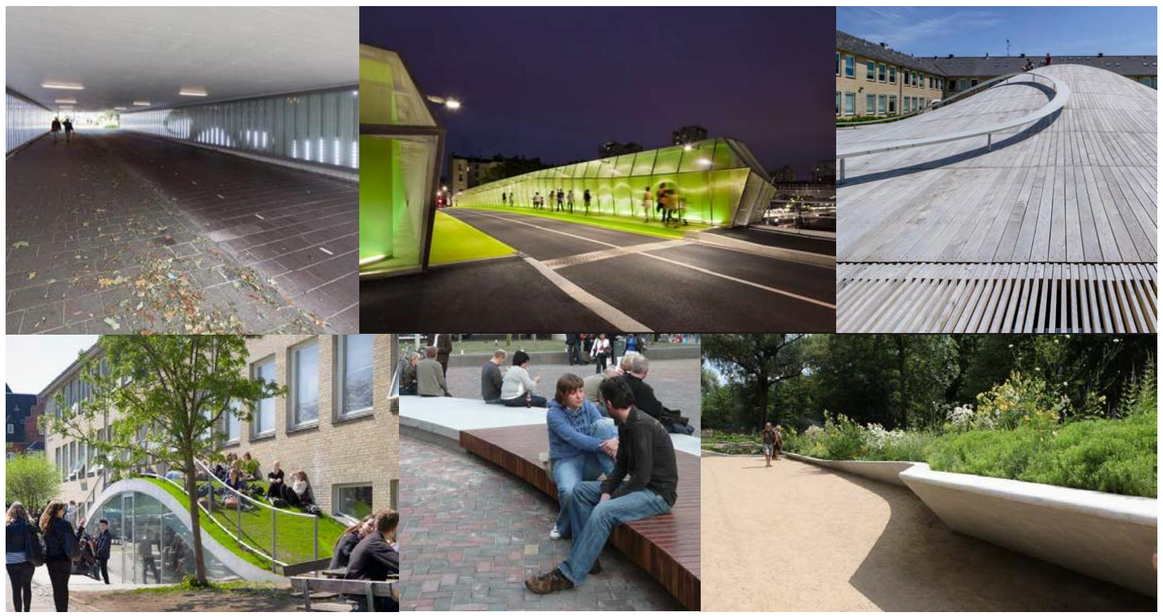
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

9.1. TAIDE - ULKOTILAT

Yksikerroksisten rakennusten kattopintoja käytetään terasseina ja puutarhoina. Pihoilla taide voi näyttäytyä esimerkiksi pihapaviljonkien muodossa.



1. PIHAT - VALAISTUS/ISTUIMET



2. PIHAT - MATERIAALIT, PINNAT JA PAVILJONGIT



3.KATOT/TERRASSIT



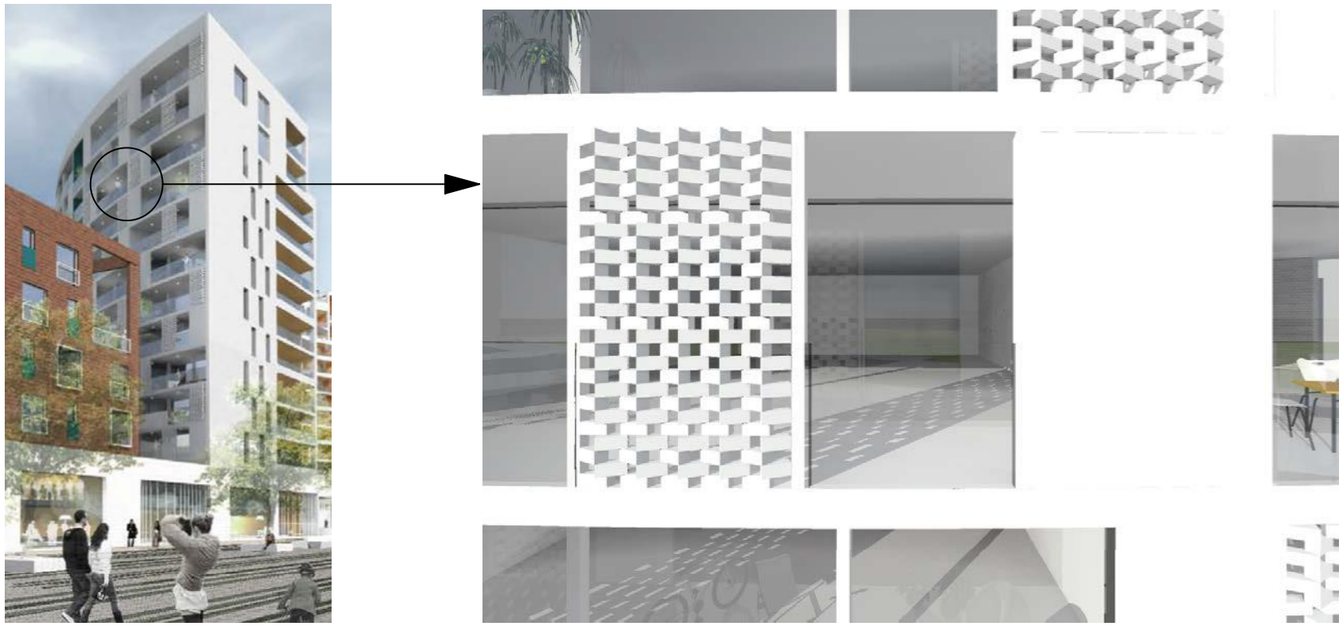
Referenssikuvat

LÄHDE: http://europaconcorsi.com/

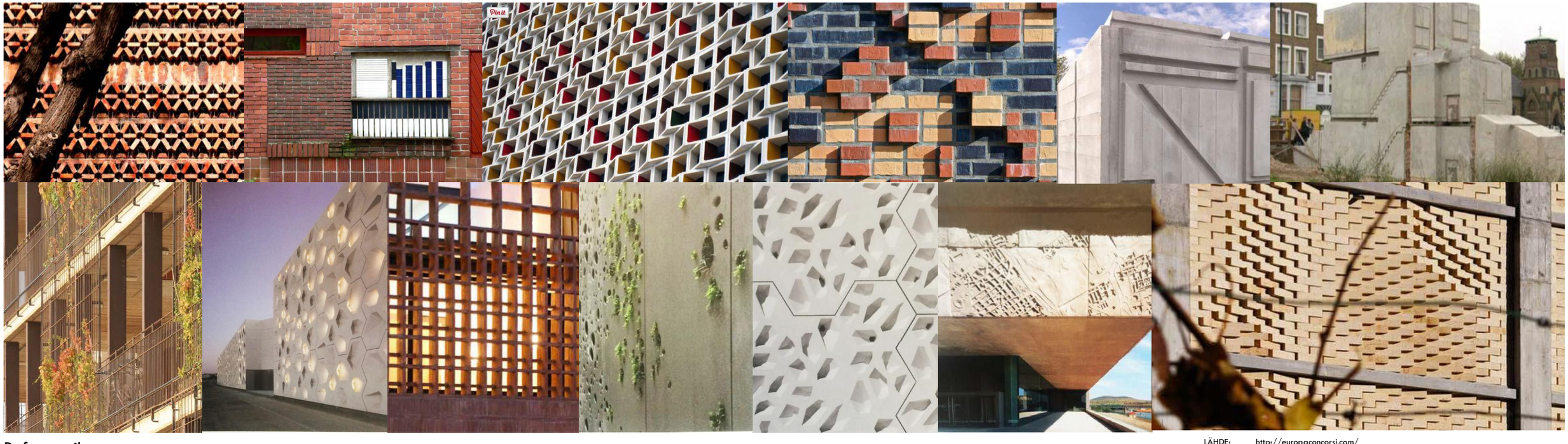
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

9.2. TAIDE - RAKENNUKSET/PÄÄTYJEN TEKSTUURIT JA KUVIOT

Rakennuksissa taiteen paikkoja ovat mm. rakennusten päädyt, sisäänkäynnit ja muut rakennusten leikkauspinnat. Radan pohjoispuolella Colosseumin asuinrakennuksiin liittyvä taide voisi esiintyä reliefimäisenä käsittelynä rakennusten päädyissä. Kuhunkin rakennussuunnitteluprojektiin liitetään mukaan taiteilija.



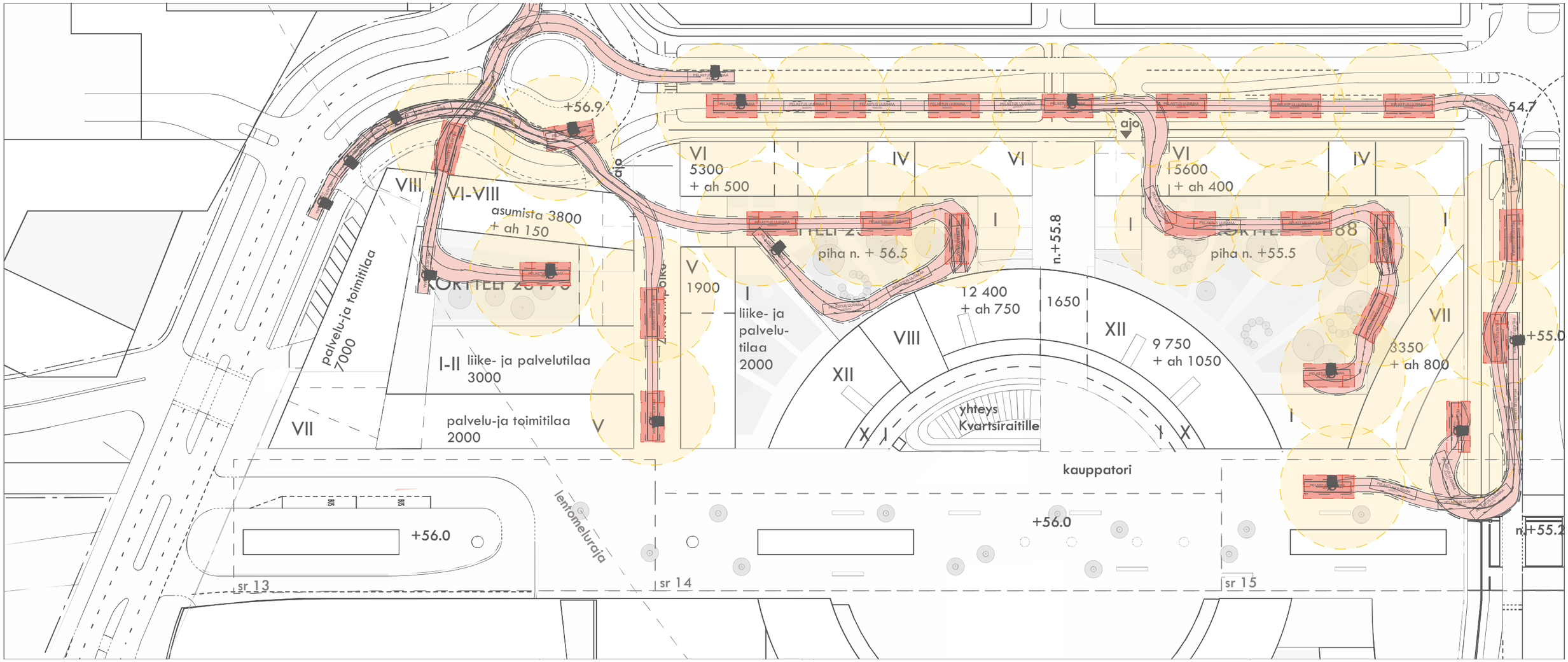
Zoomaus ulkopuolen julkisivusta



Referenssikuvat

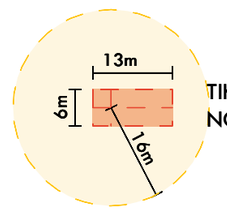
LÄHDE: http://europaconcorsi.com/
"Nieto Sobejano - memory and invention", HATJE CANTZ VERLAG, Ostfildern, 2013

10.1. KAAVIOT - PELASTUSAJO



1:1000

PELASTUSAJO



TIKASAUTON
NOSTOPAIKKA

0 25 50 75 100 m

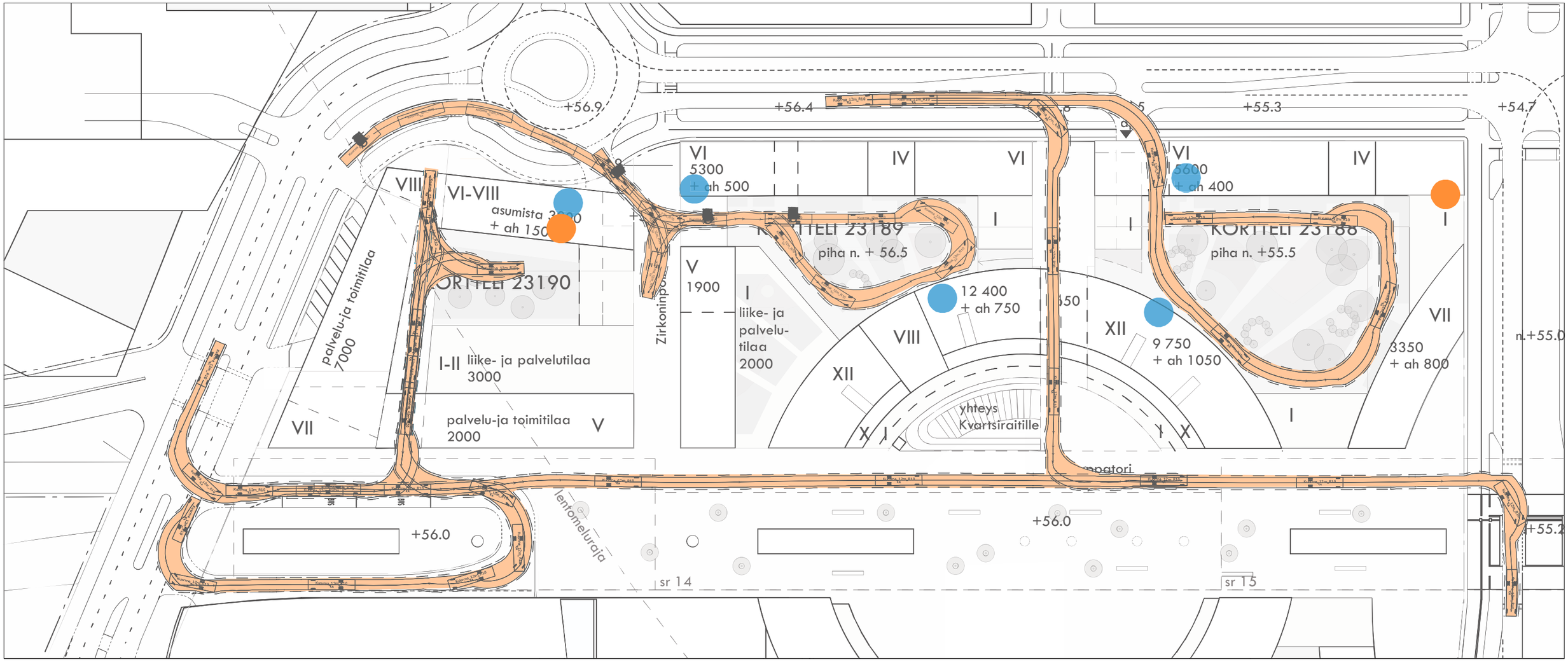
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA

LOPPURAPORTTI - 26.3.2015

ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

10.2. KAAVIOT - JÄTE- JA HUOLTOAJO



1:1000

HUOLTOAJO

JÄTTEENKERÄYSPISTE

MUUNTAMOT

0 25 50 75 100 m

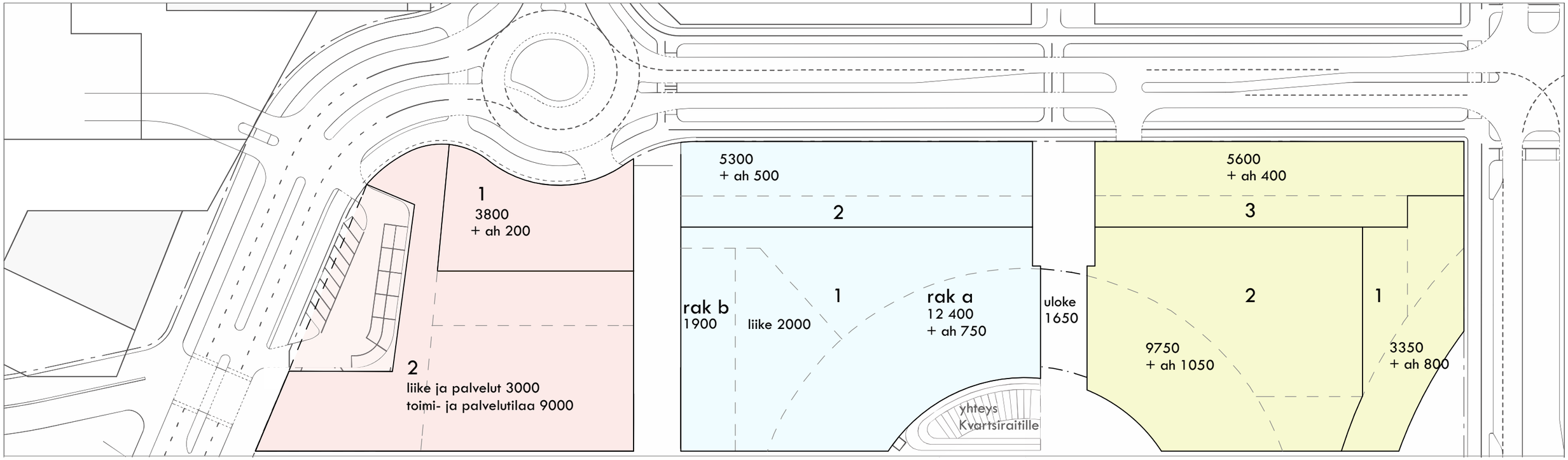
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA

LOPPURAPORTTI - 26.3.2015

ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

10.3. KAAVIOT - TONTTIJAKO



1:1000

KORTTELI 23190

KORTTELI 23190		
TONTTI	**A 1**	**A 2**
ASUMINEN	3800	
LIIKE- JA PALVELUTILAT		3000
PALVELU- JA TOIMITILAT		9000
KERROSALAAN LASKETTAVIA TILOJA YHT.	**3800**	**12000**
AH-TILAT	150	
YHTEISTILAT		
APUTILAT*	100	
MAANALAISET LIIKE- JA PALVELUTILAT		
PORRASHUONEIDEN KERROSALAAN LASKEMATTOMAT OSAT (20m2/kerrostasanne)	240	
KERROSALAN ULKOPUOLISET TILAT YHT.	**490**	

KERROSALAAN LASKETTAVAT TILAT

ASUMINEN	3800
LIIKE- JA PALVELUTILAT	3000
PALVELU- JA TOIMITILAT	9000

KORTTELI 23189

KORTTELI 23189				
TONTTI	**B 1**	**(rak a)**	**(rak b)**	**B 2**
ASUMINEN	14300	12400	1900	5300
LIIKE- JA PALVELUTILAT	2000			
PALVELU- JA TOIMITILAT				
KERROSALAAN LASKETTAVIA TILOJA YHT.	**16300**	**12400**	**1900**	**5300**
AH-TILAT	750	750		500
YHTEISTILAT	200	200		200
APUTILAT*	370	340	30	300
MAANALAISET LIIKE- JA PALVELUTILAT	500	500		
PORRASHUONEIDEN KERROSALAAN LASKEMATTOMAT OSAT (20m2/kerrostasanne)	680	480	200	360
KERROSALAN ULKOPUOLISET TILAT YHT.	**2500**			**1360**

KERROSALAAN LASKETTAVAT TILAT

ASUMINEN	19600
LIIKE- JA PALVELUTILAT	2000
PALVELU- JA TOIMITILAT	0

KORTTELI 23188

KORTTELI 23188			
TONTTI	**C 1**	**C 2**	**C 3**
ASUMINEN	3350	11400	5600
LIIKE- JA PALVELUTILAT			
PALVELU- JA TOIMITILAT			
KERROSALAAN LASKETTAVIA TILOJA YHT.	**3350**	**11400**	**5600**
AH-TILAT	800	1050	400
YHTEISTILAT	50	130	200
APUTILAT*	70	200	240
MAANALAISET LIIKE- JA PALVELUTILAT		500	
PORRASHUONEIDEN KERROSALAAN LASKEMATTOMAT OSAT (20m2/kerrostasanne)	280	480	360
KERROSALAN ULKOPUOLISET TILAT YHT.	**1200**	**2360**	**1200**

KERROSALAAN LASKETTAVAT TILAT

ASUMINEN	20350
LIIKE- JA PALVELUTILAT	0
PALVELU- JA TOIMITILAT	0

* Laskelma koskee maanpäällisiä tiloja. Muut tarvittavat aputilat sijaitsevat kellarikerroksissa.

11.1. NÄKYMÄ BUSSITERMINAALILTA KOHTI COLOSSEUMIA



11.2. NÄKYMÄ TOPAASIAUKIOLTA



ARKKITEHTITOIMISTO
HARRIS - KJISIK
ARCHITECTS



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS

MAANKÄYTTÖLUONNOS - VAIHE I

22.01.2015

HOK-ELANTO INNOVARCH KESKO

INNOVARCH

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §



INNOVARCH

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §





Johdanto

Kivistön kaupunkikeskus on Kivistön alueen käyntikortti. Tätä tavoitetta tukemaan olemme suunnitelleet hypermarketkokonaisuuden, joka hyvän arkkitehtuurin kautta tuo osansa aktiivisen elämisen keskukseen.

Suunnitteluratkaisut

Rakennuksen arkkitehtuuri kasvaa ympäristöstä, näkemyksestä ja eri osapuolten tavoitteista. Kaupunkikuvallinen laatu rakentuu julkisivusommittelun, kestävien materiaalien ja värien kompositiosta.

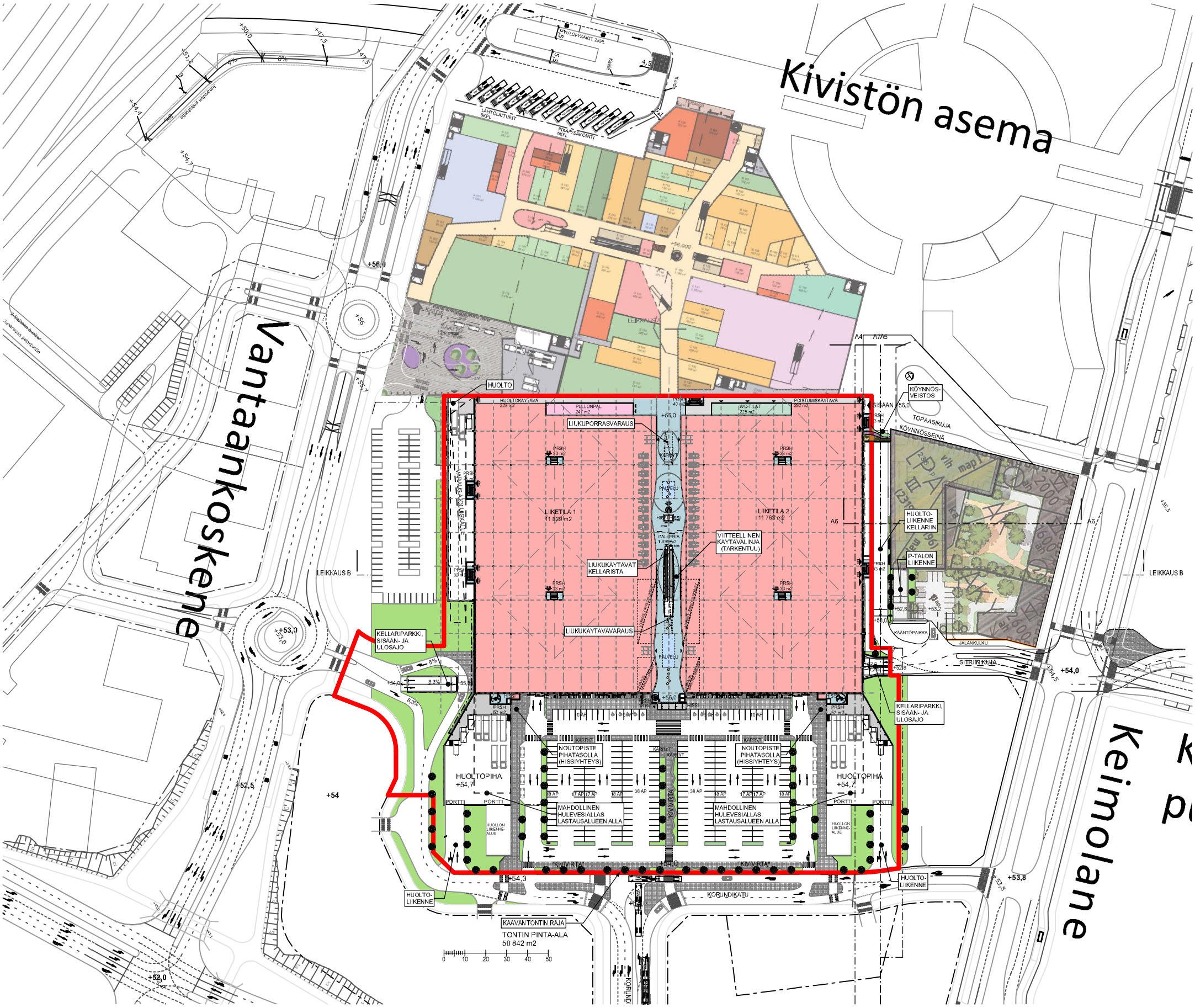
Rakennuksen lähiympäristön luonto tulee pääosin olemaan rakennettua luontoa, joten ympäristön maisemasuunnittelulla on merkittävä vaikutus rakennuksen koettavuuteen. Rakennus juurtuu maahan selkeän, kivipintaisen jalustan varassa. Rakennuksen visuaalisuuden osalta päädyimme ulkoseinissä tumman punaiseen pohjaväriin - luumun väriin, joka symboloi kestävyyttä ja arvokkuutta. Leikkisyyden ja raikkauden tuovat mukanaan valon värit, valkoinen ja hopea, jotka muodostavat verhon rakennuksen peruspinnalle. Materiaalien kautta eri valaistusolosuhteissa rakennus elää tavallaan. Eteläpäädyn lasiosuus viestii rakennuksen sisäisestä toiminnasta ja hengittää toimintaa rakennuksen vaipan läpi.

Valaistuksella tulee olemaan voimakas rooli kokonaisuudessa - valaistuksen tulee olla kaupallisesti houkutteleva, mutta silti hillitty ja kaupunkimainen. Valaistuksen keinoin korostamme sisäänkäyntialueita ja ympäristöteemaan liittyviä aiheita, kuten eteläsivun Kivivirtaa - alueita, joista asukkaat ja asiakkaat saavat positiivisen muistijäljen.

Tilankäyttöratkaisut perustuvat toimijoiden tarpeisiin ja asioinnin sujuvuuteen. Asiakasliikenteen reiteissä on huomioitu positiivinen ja elämyksellinen asiakaskokemus. Huoltoliikenne on eriytetty korttelin sisäisestä asiakasliikenteestä huomioiden turvallinen asiointiympäristö.

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §



KERROSALA

VAIHE	KERROS	ALA	ap vaade
1. VAIHE	1. kerros	24 767 ktm^2	1/35=708
YHTEENSÄ		24 767 kem^2	708 ap

BRUTTOALA

VAIHE		ALA
1. VAIHE	alakellari	570 ktm^2
	kellari	26 964 ktm^2
	1. kerros	26 850 ktm^2
	2. kerros	2 400 ktm^2
YHTEENSÄ		56 784 brm^2

PYSÄKÖINTI

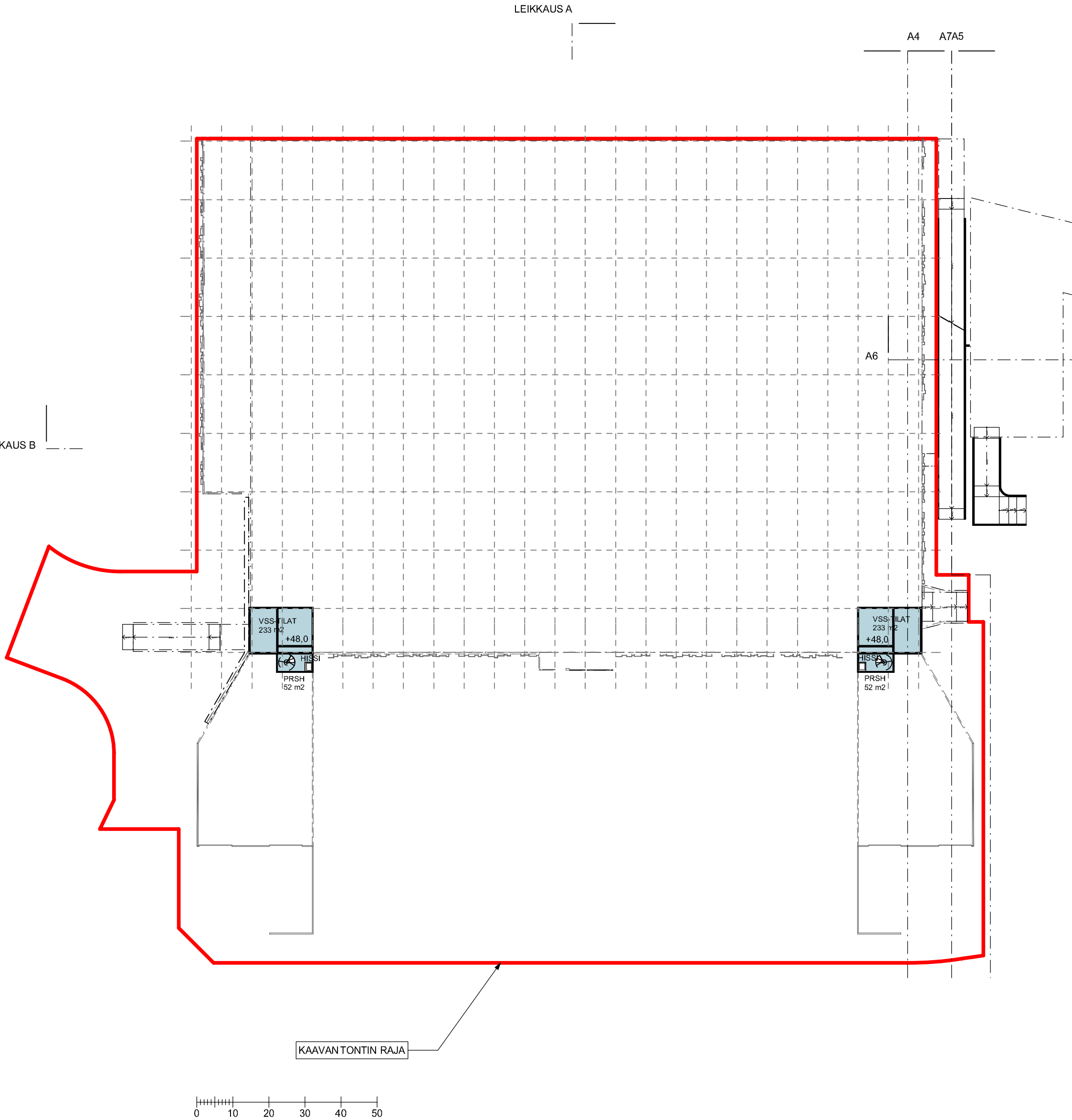
VAIHE	KERROS	AP
1. VAIHE	piha	242 ap, joista 10 inva-ap
	kellari	766 ap, joista 10 inva ap
YHTEENSÄ		1008 ap

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI

VAIHE	KERROS	PP
1. VAIHE	piha	146 pp, katettu
	kellari	104 pp, katettu
YHTEENSÄ		250 pp

INNOVARCH

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §



INNOVARCH

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

620 AP
590 AP(JOS K2 MUKANA)
LEIKKAUS A
YHTEYS
A4
A7A5
A6
+56
+557
26 AP
24 AP
25 AP
62 AP
9 AP
11 AP
18 AP
8 AP
23 AP
30 AP
40 AP
2 AP
46 AP
24 AP
23 AP
27 AP
10 AP
5 AP
36 AP
17 AP
KÄRRYT
PRSH
33 m2
38 m2
32 m2
64 m2
HISSI
SAVUS
34 m2
35 m2
AUTOHALLI
25 883 m2
PYSÄKÖINTI 766 ap josta 10 inva-ap
PYSÄKÖINTI 242 ap josta 10 inva-ap
LIUKUKÄYTÄVÄT
1.KRS:EEN
+52,0
AULA
505 m2
TUULIK.
64 m2
PYÖRÄPAIKKOJA
SISÄÄN +52,0
KÄRRYKATOS
NOUTOPISTE
MAHDOLLINEN
PUUTARHAMYYNTI
HUOLTO-
LIIKENNE
KELLARIIN
P-KELLARI
+51,5
P-TALON
LIIKENNE
+52,8
+53,2
+53,0
KÄÄNTÖPAIKKA
KELLARIPARKKI,
SISÄÄN- JA
ULOSAJO
+54,0
8,3%
5%
6,3%
VSS-TILAT
ALAP. +48,0
"KIVIVIRTA"
KORUNDIKATU
KORUNDIPORTT
KAAVANTONTIN RAJA
0
10
20
30
40
50

2023 KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET | KIVISTÖ | VANTAA | VAIHE 1

Kellari | 1:1000 | ALUSTAVA | 22.01.2015

INNOVARCH

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

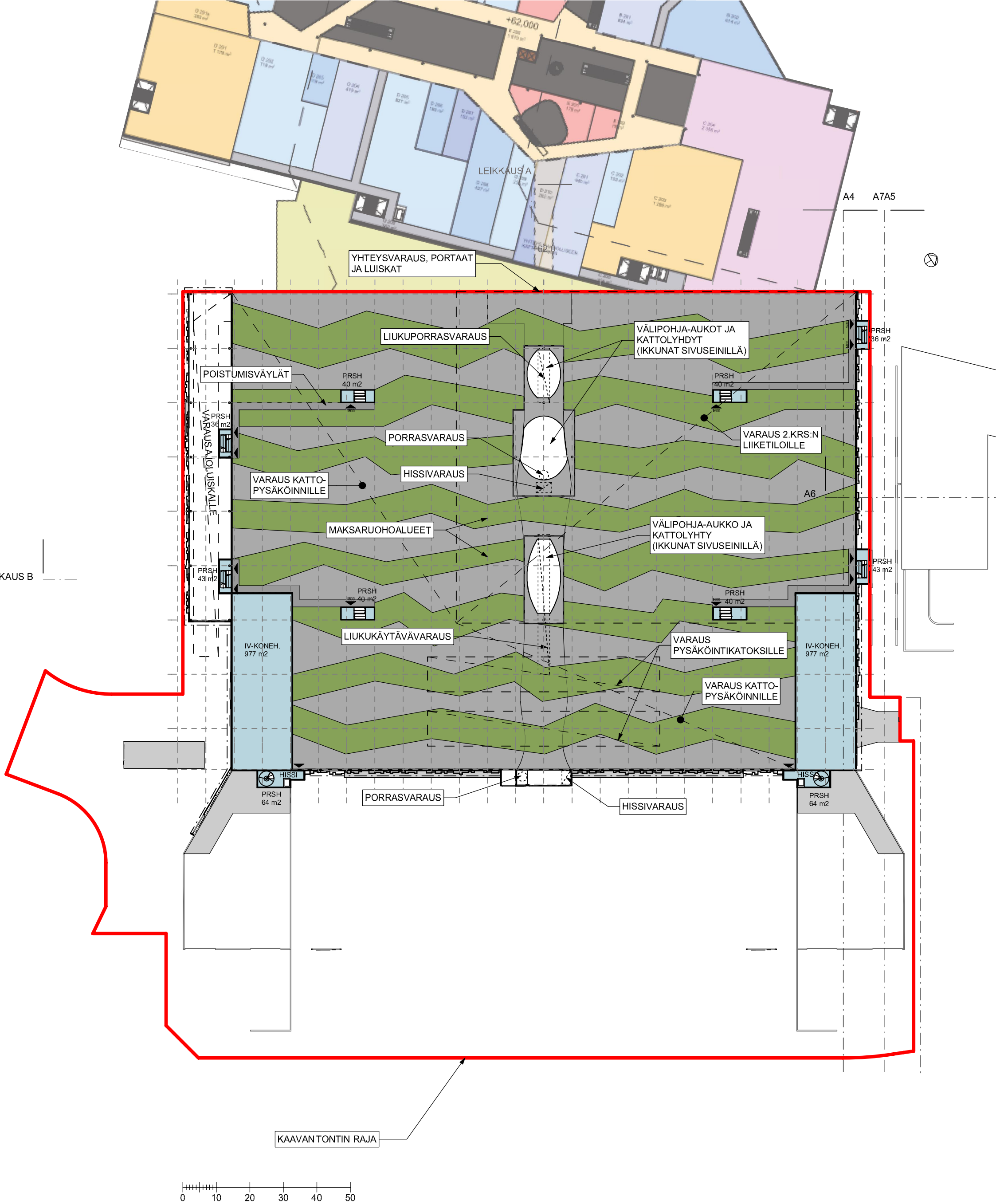
2023 KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET | KIVISTÖ | VANTAA | VAIHE 1

1. kerros | 1:1000 | ALUSTAVA | 22.01.2015

INNOVARCH

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

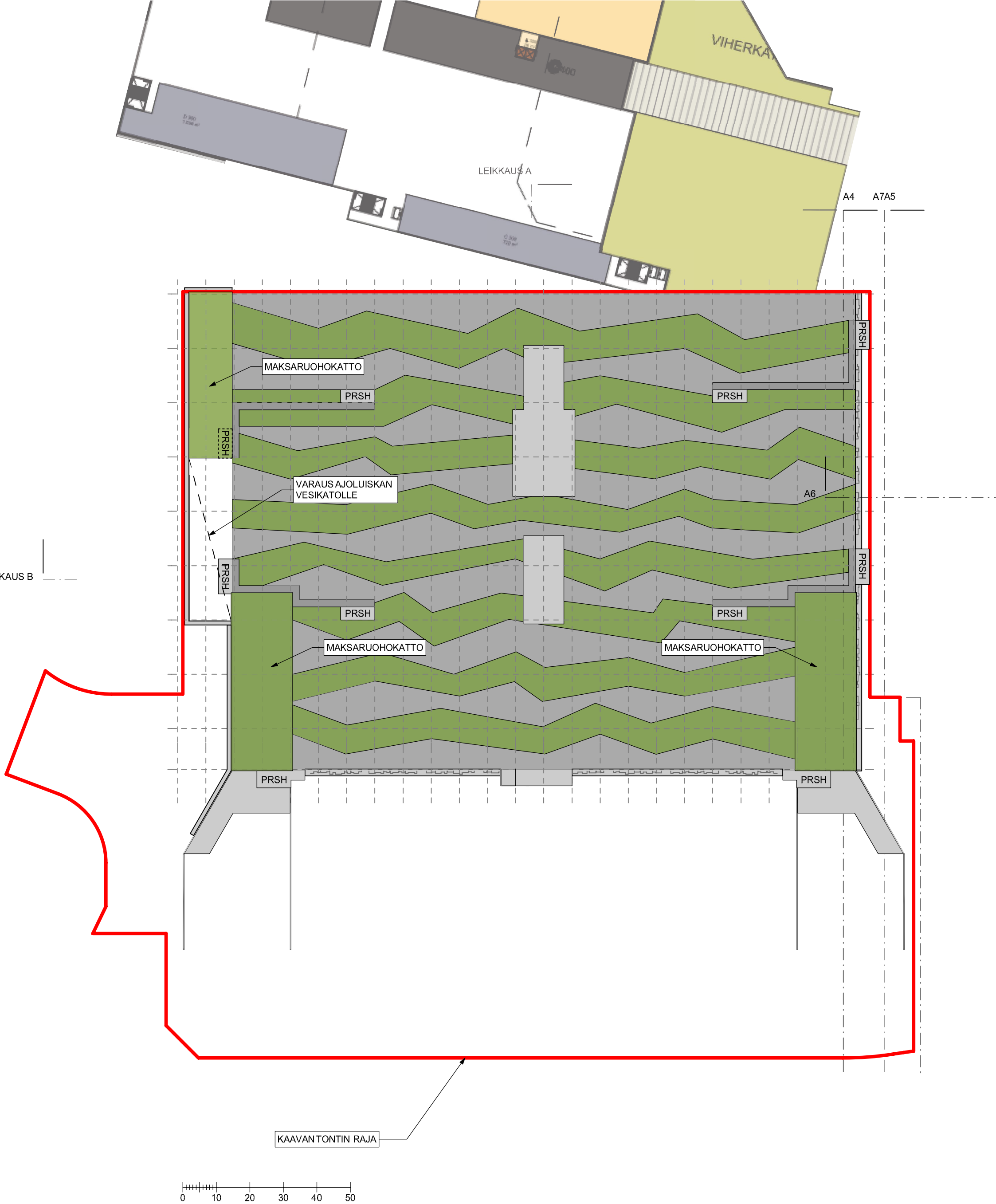
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §



INNOVARCH

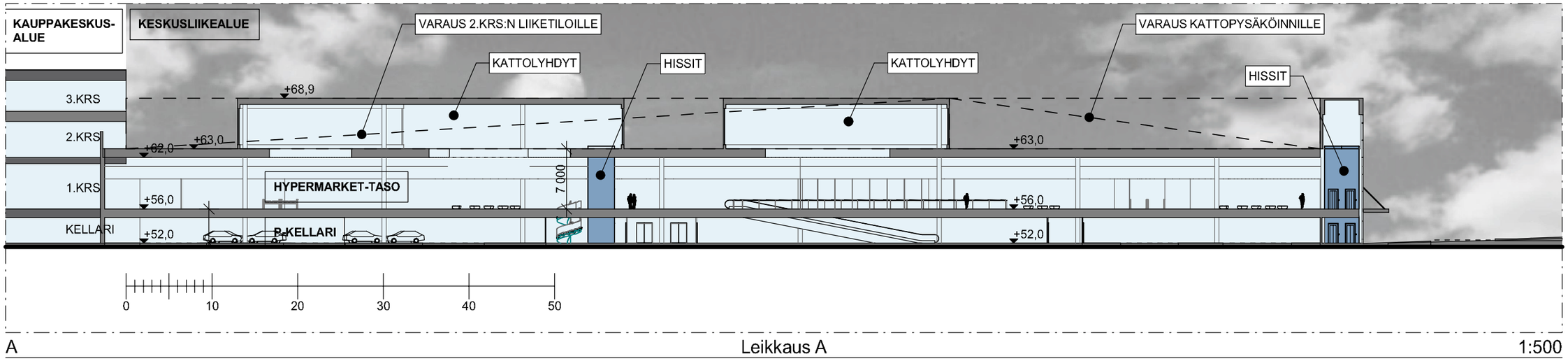
© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

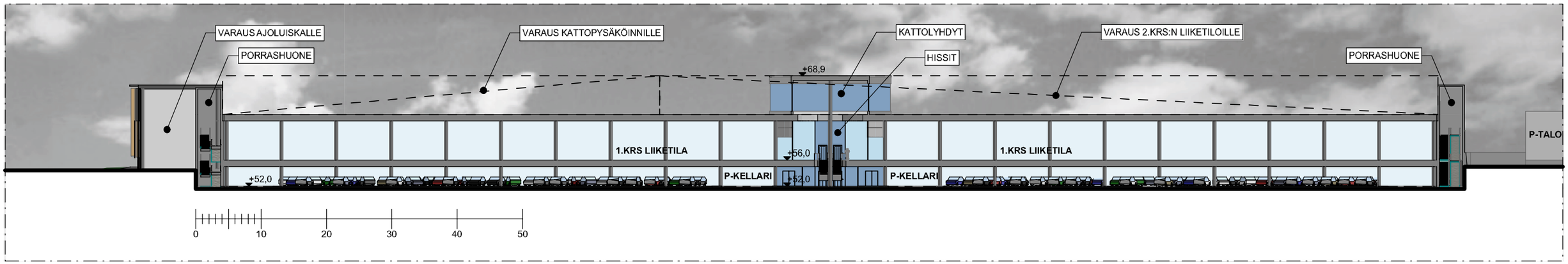


© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

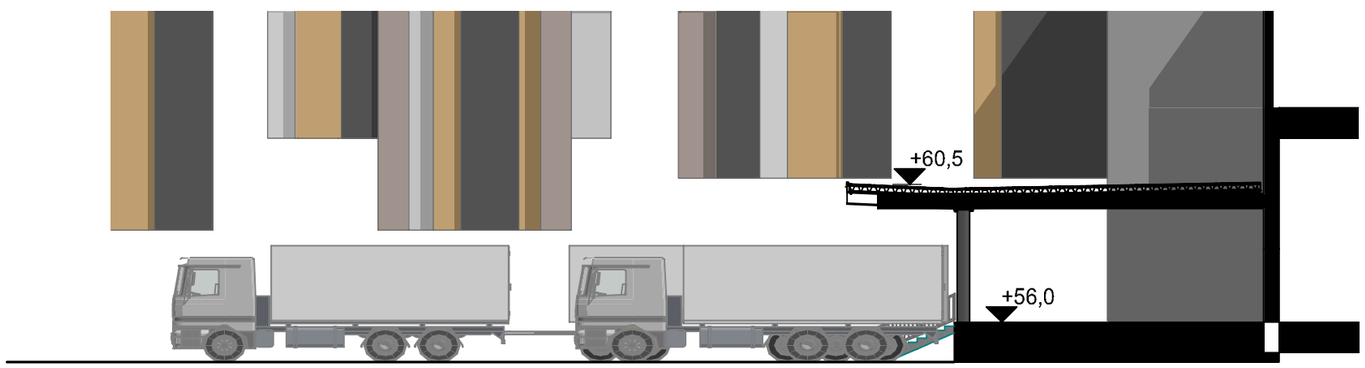
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §



A Leikkaus A 1:500



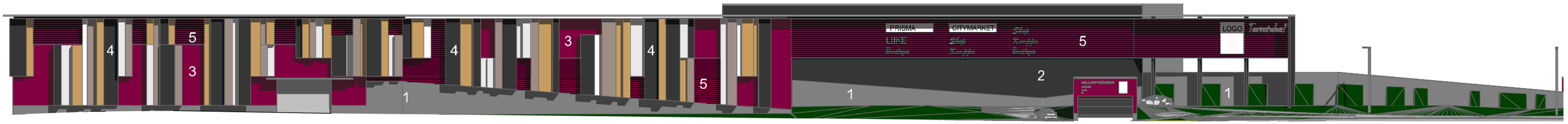
B Leikkaus B 1:600



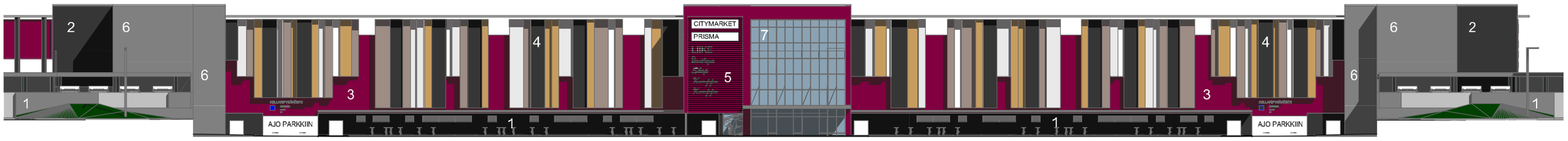
INNOVARCH

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §



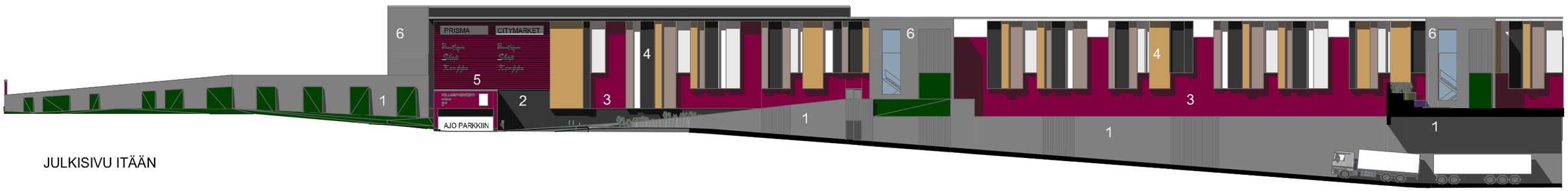
JULKISIVU LÄNTEEN



JULKISIVU ETELÄÄN

JULKISIVUMATERIAALIT

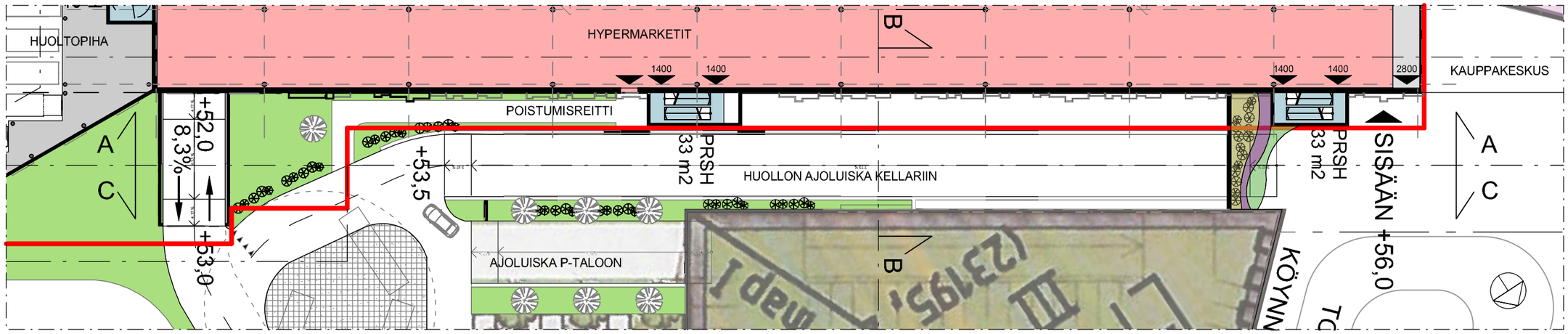
1 KIVISOKKELI, TUMMANHARMAA
2 KERAAMINEN LAATTA, TUMMANHARMAA
3 BETONI, MAALATTU, LUUMUNPUNAINEN
4 PERFOROITU METALLILEVY, VÄRIT:
- HOPEANHARMAA
- PRONSSI
- TUMMANHARMAA
- VALKOINEN
5 JULKISIVUSÄLEIKKÖ, LUUMUNPUNAINEN
6 KERAAMINEN LAATTA, HARMAA
7 LASI



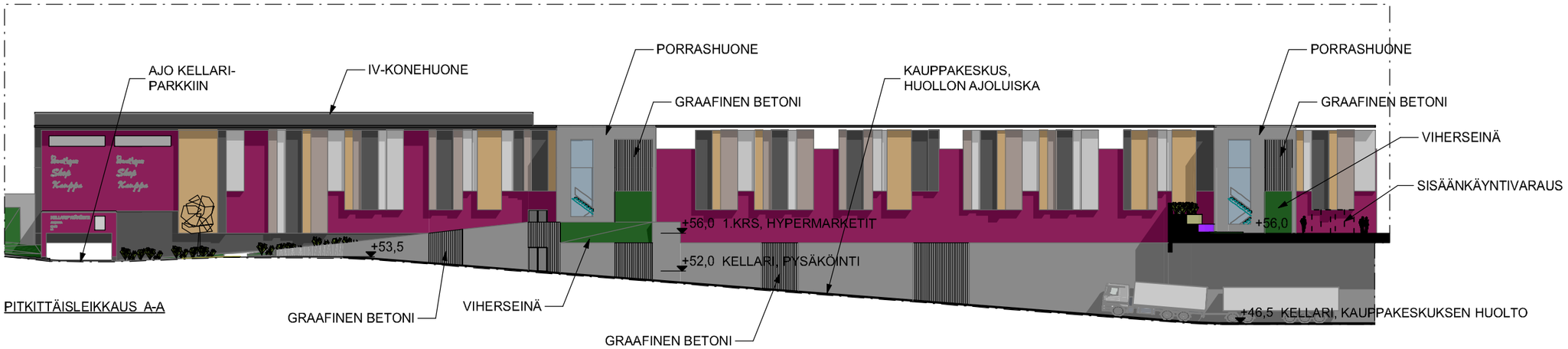
JULKISIVU ITÄÄN

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

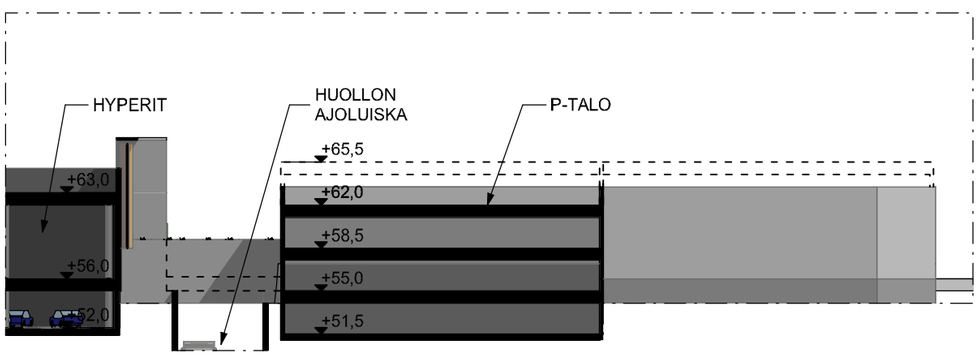
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §



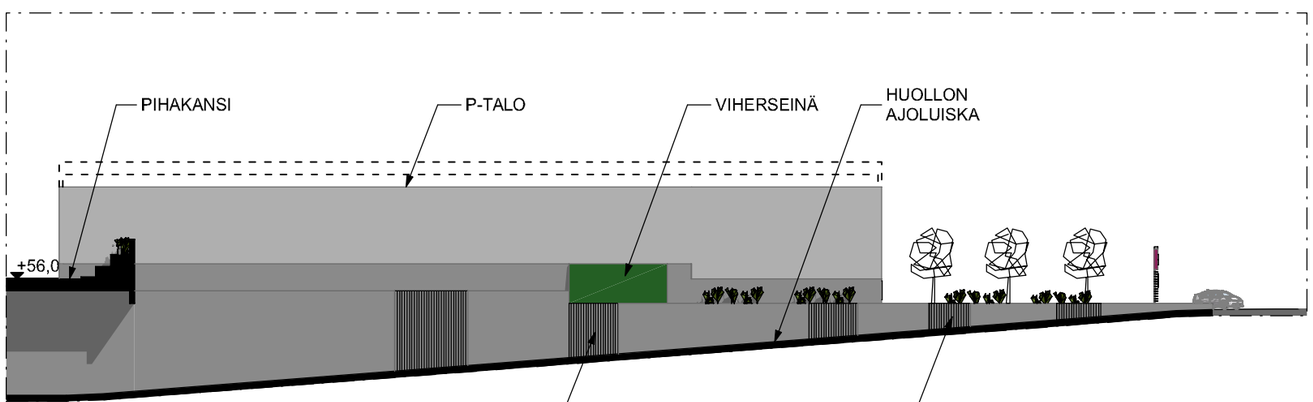
1.KRS POHJA



PITKITTÄISLEIKKAUS A-A



POIKKILEIKKAUS B-B



PITKITTÄISLEIKKAUS C-C

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

YHTEYS
KÄRRYT
PRSH 38 m2
26 AP
24 AP
25 AP
62 AP
PRSH 33 m2
9 AP
11 AP
23 AP
18 AP
8 AP
30 AP
2 AP
3 AP
40 AP
AUTOHALLI 25 883 m2
HISSI
SAVUS 34 m2
SAVUS 34 m2
A6
46 AP
PYSÄKÖINTI 766 ap josta 10 inva-ap
PRSH 32 m2
LIUKUKÄYTÄVÄT 1.KRS:EEN
+52,0
AULA 505 m2
SAVUS 35 m2
HUOLTO-LIIKENNE KELLARIIN
P-KELLARI +51,5
P-TALON LIIKENNE
+52,8
+53,2
+53,0
KÄÄNTÖPAIKKA
KELLARIPARKKI, SISÄÄN- JA ULOSAJO
KAUS B
+55,7
+54,0
8,3%
+52,0
5%
6,3%
VSS-TILAT ALAK. +48,0
23 AP
27 AP
PYÖRÄPAIKKOJA 60 PP
PRSH 64 m2
TUULIK. 64 m2
10 AP
5 AP
SISÄÄN +52,0
KÄRRYKATOS
NOUTOPISTE
MAHDOLLINEN PUUTARHAMYYNTI
PYSÄKÖINTI 242 ap josta 10 inva-ap
18 AP
17 AP
36 AP
"KIVIVIRTA"
KORUNDIKATU
KAAVAN TONTIN RAJA
KORUNDIPORTTI
TIKKURILANTIE
LEIKKAUS A
+54
0 10 20 30 40 50
PYÖRÄILYREITTI
JALANKULKUREITTI

2023 KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET | KIVISTÖ | VANTAA | VAIHE 1

Kevyen liikenteet reitit | 1:1000 | ALUSTAVA | 22.01.2015

INNOVARCH

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §



KIVISTÖN KESKUSTA | MAISEMA 1:2500 | 25.3.2015 | Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §



Urbaani hulevesiallas, johon liittyy istutuksia.



Hulevesikouru toimii samalla piha-pinnoitteen jäsentäjänä.



Kaupunkiviljelyä.



Maanvaraiselle piha-alueelle istutetaan isoja puita, jotka tuovat väriä kaikkina vuodenaikoina.





Veistoksellinen leikkialue.



KIVISTÖN KESKUSTA, ASUINKORTTELIT | MAISEMA 1:750 | 25.3.2015 | Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

SYVÄKIVENTIE

KIVISTÖN PUISTOTIE

KEIMOLANTIE

VIHERKATOT
1.200 m²

VIHERKATTO
70% kattopinta-alasta
210 m²

KATTOPUUTARHA

KATTOPUUTARHA
(2. rakennusvaihe)

KÖYNNÖS-
SEINÄ

VIHERKATTO
70% kattopinta-alasta
1.500 m²

VIHERKATOT
30% kattopinta-alasta
5.900 m²

VIHERKATTO
50% kattopinta-alasta

VIHERKATTO
70% kattopinta-alasta
4.300 m²

BUSSITERMINAALI

KIVIKKO

POLKU-
PYÖRÄT

TERASSI

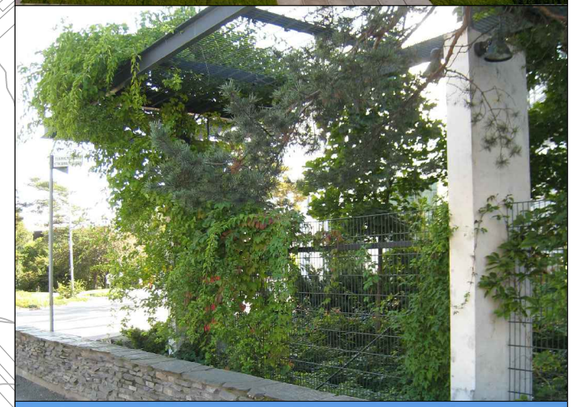
+56.0

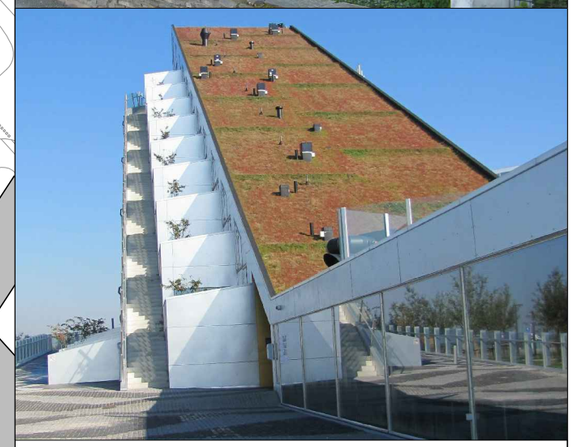
+55.7

+54.5









VIHERKATTO

KÖYNNÖSSEINÄ

KATTOISTUTUKSET
(intensiivinen allasistutus
tai väriaihe maksaruoho-
matoilla toteutettuna)

KIVISTÖN KESKUSTA | MAISEMA - VIHERKATOT 1:2000 | 25.3.2015 | Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

Vastaanottaja
Vantaan kaupunki

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
20.5.2014

KIVISTÖN COLOSSEUM
ASEMAKAAVA-ALUE
RUNKOMELUSELVITYS

RAMBOLL

Päivämäärä **20.5.2014**
Laatija **Petteri Laine**

Tarkastaja

Sisältää Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 10/2013 aineistoa.

http://www.maanmittauslaitos.fi/avoindata_lisenssi_versio1_20120501

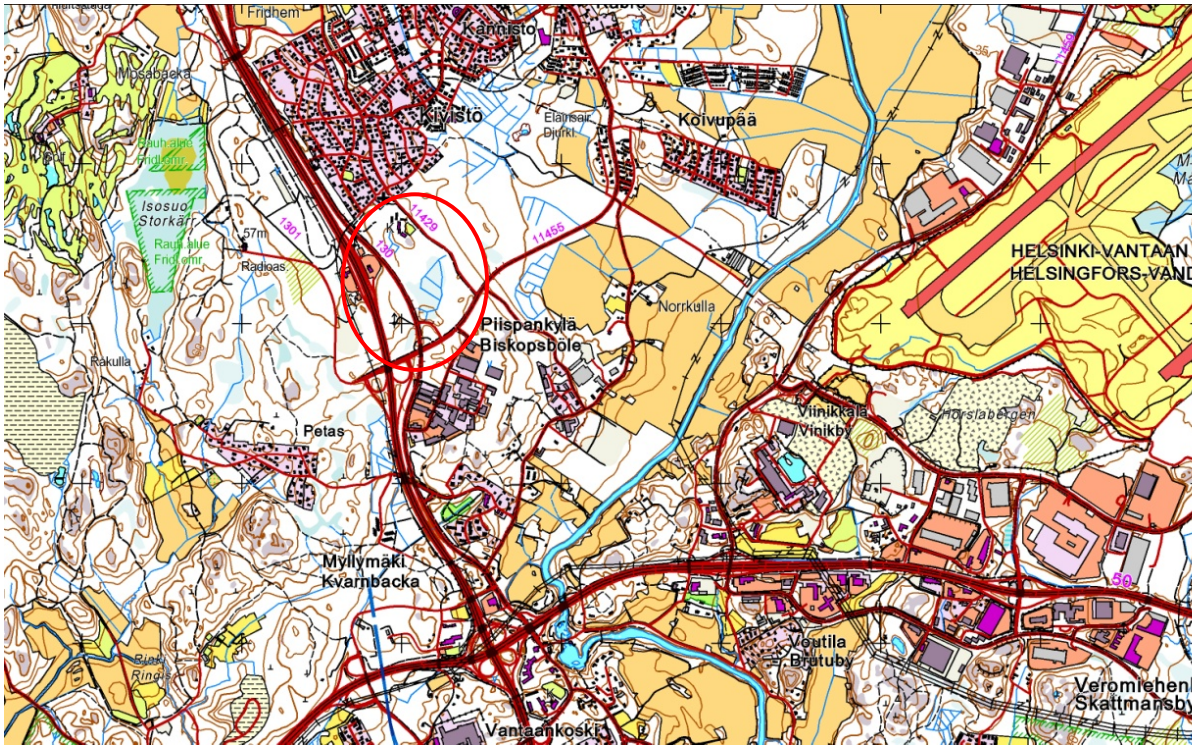
SISÄLTÖ

1.	**Työn tausta ja suunnittelualue**	**3**
2.	**Runkomelu**	**4**
2.1	Yleistä	4
2.2	Menetelmät	4
2.3	Runkomelutasot kaava-alueella	4
3.	**Yhteenveto ja johtopäätökset**	**6**
4.	**Kirjallisuus**	**7**

LIITTEET

1. TYÖN TAUSTA JA SUUNNITTELUALUE

Työssä on laadittu runkomelun toimenpidekartoitus Vantaan Kivistön Kaupunkikeskus 1 asemakaava-alueelle. Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän itäpuolella Kehäradan tuntumassa. Tarkastelualueen sijainti on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Tarkastelualueen sijainti on rajattu karttaan punaisella

Työn tilaaja on Vantaan kaupunki. Selvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy, jossa työstä on vastannut DI Petteri Laine. Selvitykset perustuvat Cederqvist & Jäntti Architects 8.4.2014 saatuihin kaavarunkoluonnoksiin (kuva 2).



Kuva 2. C&J-arkkitehtien kaavaluonnos 8.4.2014

2. RUNKOMELU

2.1 Yleistä

Värähtelyn korkeammista taajuuksista voi rakennuksen tiloihin välittyä myös runkomelua. Yleisimmin runkomelua esiintyy kallioisessa maaperässä taajuusalueella 16–250 Hz. Runkomelu on laskennallisesti ja mittausteknisesti erittäin haastava arvioitava. Kaikkien melun syntymiseen vaikuttavien tekijöiden, syntymekanismista siirtotien kautta melua säteileviin rakenteisiin, on erittäin työlästä arvioida tarkoin laskelmin. Mittaamalla äänitasoja valmiissa rakennuksissa ei mitattavasta tasosta pystytä erottamaan selkeästi runkomelusta aiheutuvaa osuutta, vaan mitattu äänitaso koostuu sekä ilmaäänestä että runkoäänestä.

2.2 Menetelmät

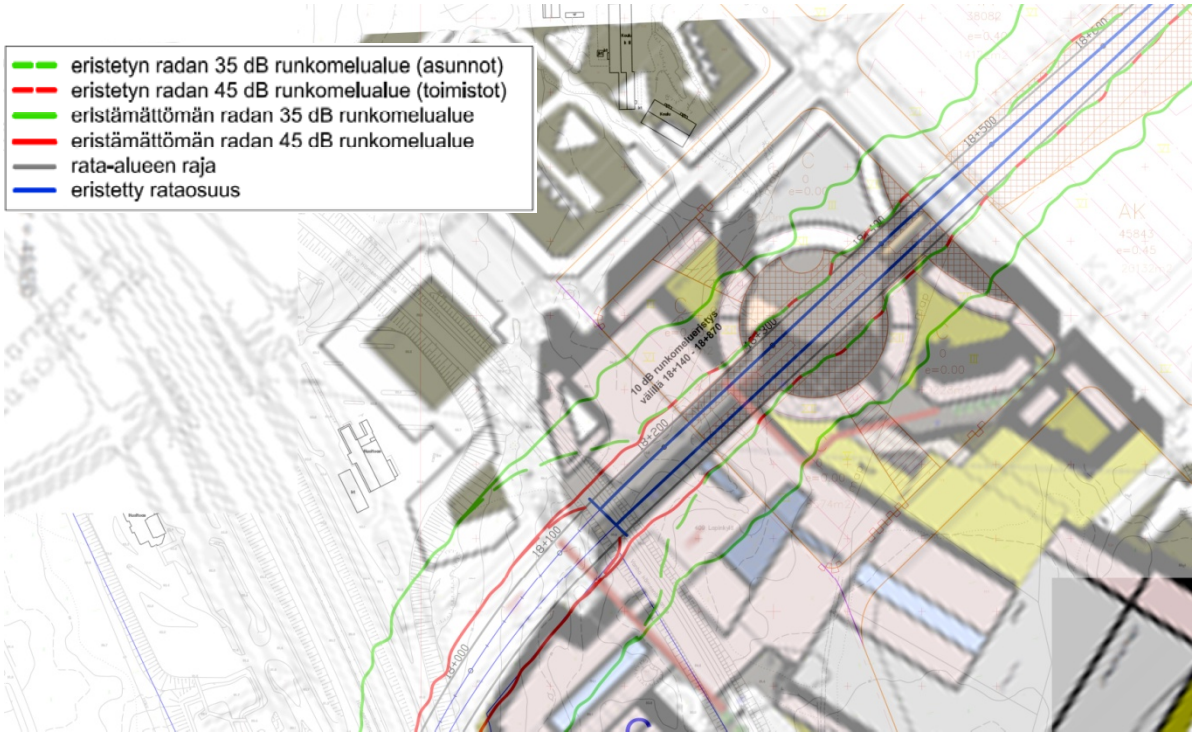
Maaliikenteen runkomelun arvioimiseen voidaan käyttää VTT:n vuonna 2009 julkaisemaa esiselvitystä *"Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi"*, joka esittää runkomelulle enimmäisohjearvoja, joita asumisviihtyvyyden takaamiseksi olisi noudatettava. Selvityksessä on ehdotettu runkomelun raja-arvoiksi asuintiloissa avorataosuuksilla L_{pASmax} = 35 dB ja tunneliosuuksilla $L_{pAS-max}$ = 30 dB, ja näitä arvoja on yleisesti sovellettu runkomelun riskiarvioinneissa. Selvityksessä on käytetty lähtötietona Akukon Oy:n laatimaa Kehäradan runkomeluselvitystä (3/2010), jossa on laskettu ohjearvot ylittävän runkomelun etäisyydet radasta vaimentamattomana ja suunniteltujen eristystoimenpiteiden jälkeen.

2.3 Runkomelutasot kaava-alueella

Tässä selvityksessä runkomelutasojen lähtötietona on käytetty Akukon Oy:n tekemää Kehäradan runkomeluselvitystä (3/2010). Selvityksessä on esitetty radasta aiheutuvat runkomelun ohjearvotasojen 45 dB (toimistot) ja 35 dB (asuinalueet) etäisyydet kehäradasta eristettynä ja eristämättömänä.

Eristäminen on mitoitettu siten, että kaikilla nykyisillä rakennetuilla alueilla alitetaan runkomelutasoille asetetut ohjearvot. Colosseumin alue on kuitenkin suunniteltu Kehäradan selvityksen jälkeen ja se tulee mahdollisesti sijaitsemaan osittain radan päällä, jossa tulee aina ottaa huomioon kantavien rakenteiden kytkeytyminen radan värähtelyyn radan eristyksistä huolimatta.

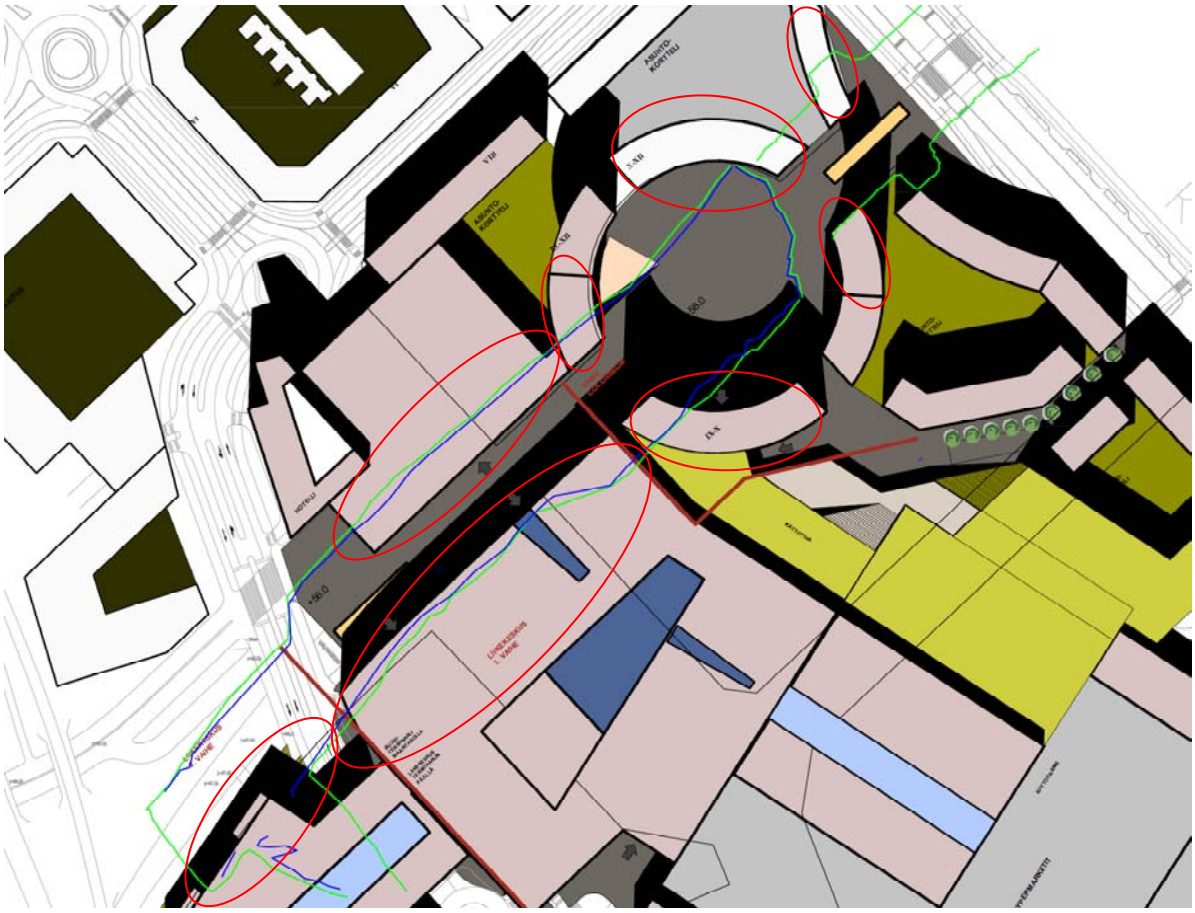
Kuvaan 3 on sijoitettu päällekkäin uusin asemapiirros sekä Akukonin laskemat runkomelun riskialueet.



Kuva 3: Runkomelualueet ja viimeisin asemapiirros

Kuvasta nähdään, että muutama aivan kallioleikkauksen reunaan tuleva rakennus ulottuu punavihreällä katkoviivoitetulle alueelle.

Kallioleikkaus ulottuu tällä hetkellä sijainnista riippuen n. 26-37 metrin päähän radan keskilinjasta. Colosseumin kohdalla runkomelun ohjearvot ylittävän alueen arvioidaan kuvien perusteella ulottuvan n. 25-28 metrin päähän radan keskilinjasta. Kallioleikkauksen pohjarakenteet tai siltakannen rakenteet voivat kuitenkin muodostaa uusia kytköksiä runkomelulle. Tämän vuoksi kaikki kuvaan 4 merkityn kallioleikkauksen reunojen sisälle tulevat rakennedetaljit ja kantavat rakenteet tulisi tarkistaa runkoäänikytkösten varalta, ja laatia rakennusvaiheessa erillinen runkomelun eristämissuunnitelma. Käytännössä kaikilta louhintarajan sisään edes osittain osuvilta rakennuksilta tulisi vaatia selvitys runkomeluriskin huomioimisesta joko eristyksin tai tukirakenteiden sijoituksin viimeistään rakennuslupaa haettaessa.



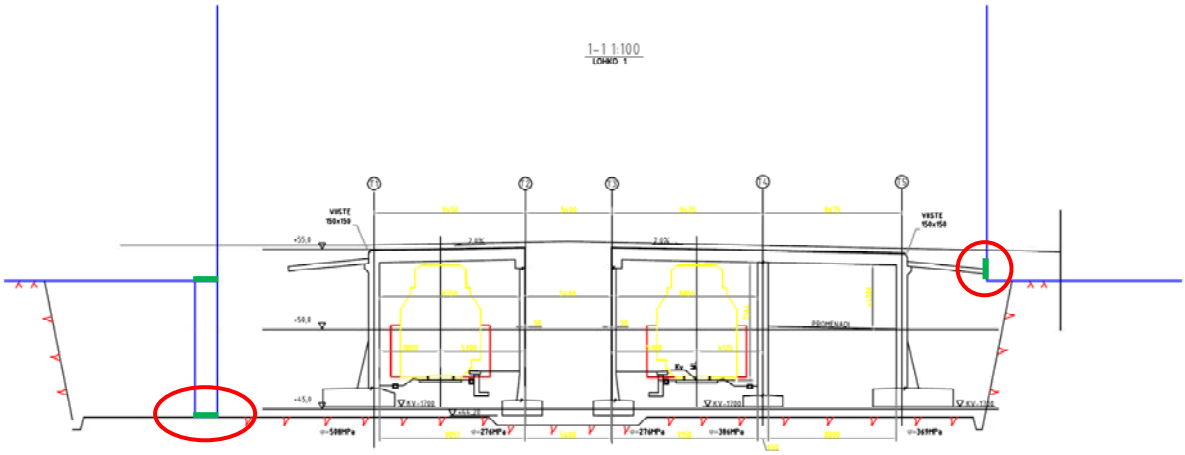
Kuva 4: Nykysuunnitelman louhintarajat (sinivihreä: louhittu alue, vihreä: louhintasuunnitelma), ja rakennusalat (punaisella), joihin rakennettaessa vaaditaan selvitys runkomelun huomioimisesta.

3. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Louhittuun kallioleikkaukseen tulevat rakennusten tukirakenteet suositellaan eristettäväksi runkomelulta. Runkovärähtelyn suuruus tulee selvittää rakennuslupaa haettaessa, ja osoittaa että tärinän ja runkomelun ohjearvot täyttyvät joko eristyksellä tai tukirakenteiden sijoittamisella runkomelun riskialueiden (kuva 3) ulkopuolelle. Kuvaan 4 on merkitty rakennukset, joissa erillinen runkomeluselvitys vaaditaan. Mikäli kyseisissä rakennuksissa ei käytetä ääntä johtavia rakenteita riskirahojen sisäpuolelle, tulee se esittää vaaditussa selvityksessä.

Runkomelun laskennallinen arviointi on nykymenetelmillä edelleen melko epävarmaa, joten alueella suositellaan tehtäväksi värähtelymittauksia heti, kun Kehärataa aletaan koekäyttää. Mittauksia suositellaan tehtäväksi kansirakenteista, niiden perustuksista sekä peruskalliosta leikkauksen reunoilta. Kaava-alueelta löytyy muutamia maisemoinnin jälkeen mittaukseen soveltuvia avokallioita.

Kallioleikkauksen läheisyyteen sijoittuvissa rakennuksissa tulisi huomioida runkomelun siirtymisen riskipaikat, jotka on merkitty kuvaan 5.



Kuva 5: Runkomelun siirtymisen riskipaikat (ympyröity punaisella) ja mahdolliset eristämiskohdat (vihreä)

Riskialueelle sijoittuvien rakenteiden eristeet kannattaa suunnitella kullekin rakennukselle detaljitasolla vasta, kun tiedetään värähtelyn ominaistaajuudet ja tukirakenteiden mitat ja kuormitukset.

Kantavien rakenteiden ja kallion tai suoraan maahan tai kallioon tukeutuva rakenteen ja siihen tukeutuvien rakennuksen rakenteiden väliin voidaan sijoittaa vaimentava rakenne, esim. elastomeerimatto tai jousivaimennin. Vaimennusmateriaalin jäykkyys ja ominaisuudet tulee määrittää värähtelyn häiriötaajuuden ja rakenteille tulevien kuormien mukaan. Sivusuunnassa värähtelyn siirtyminen rakennukseen on myös pyrittävä estämään esim. irrottamalla maa-aineksesta tai eristysmateriaalilla (elastomeeri tai routaeriste).

Mahdollisia tapoja toteuttaa runkomelueristys on valaa anturat kahdessa osassa, ja laittaa valujen väliin mitatun runkoääniherätteen mukaan mitoitettu elastomeerikerros. Eristys voidaan tehdä myös pilarien yläosassa joko elastomeerikerroksella tai jousivaimentimella. Lisäksi riskialueella kaikki sivusuunntaiset kytkökset kansirakenteisiin, asfalttipintoihin tai maa-aineskerroksiin tulee katkaista ja käyttää väleissä esimerkiksi routamattoja tms. joustavia täytemateriaaleja.

4. KIRJALLISUUS

VTT 2009 Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, esiselvitys, Espoo. 56 s. + liit. 11 s. (VTT tiedotteita 2468). ISBN 978-951-38-7270-0. ISSN 1455-0865.

VTT 2008 Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi, Espoo. 95 s. + liit. 69 s. (VTT tiedotteita 2425). ISBN 978-951-38-7197-0. ISSN 1455-0865.

VTT 2006 Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa. Espoo. 46 s. + liit. 33 s. (VTT Working papers 50). ISBN 951-38-6602-5. ISSN 1459-7683.

VTT 2005 Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta. Espoo. 50 s + liitt. 15 s. (VTT tiedotteita 2278). ISBN 951-38-6523-1. ISSN 1235-0605.

VTT 2001 Rautatieliikenteen tärinän vaikutus rakenteisiin - vaurio-alttiuden kartoittaminen ja mittaaminen. Luonnos, 47 s.

Kivistön kaupunkikeskuksen liikenteen toimivuustarkastelut

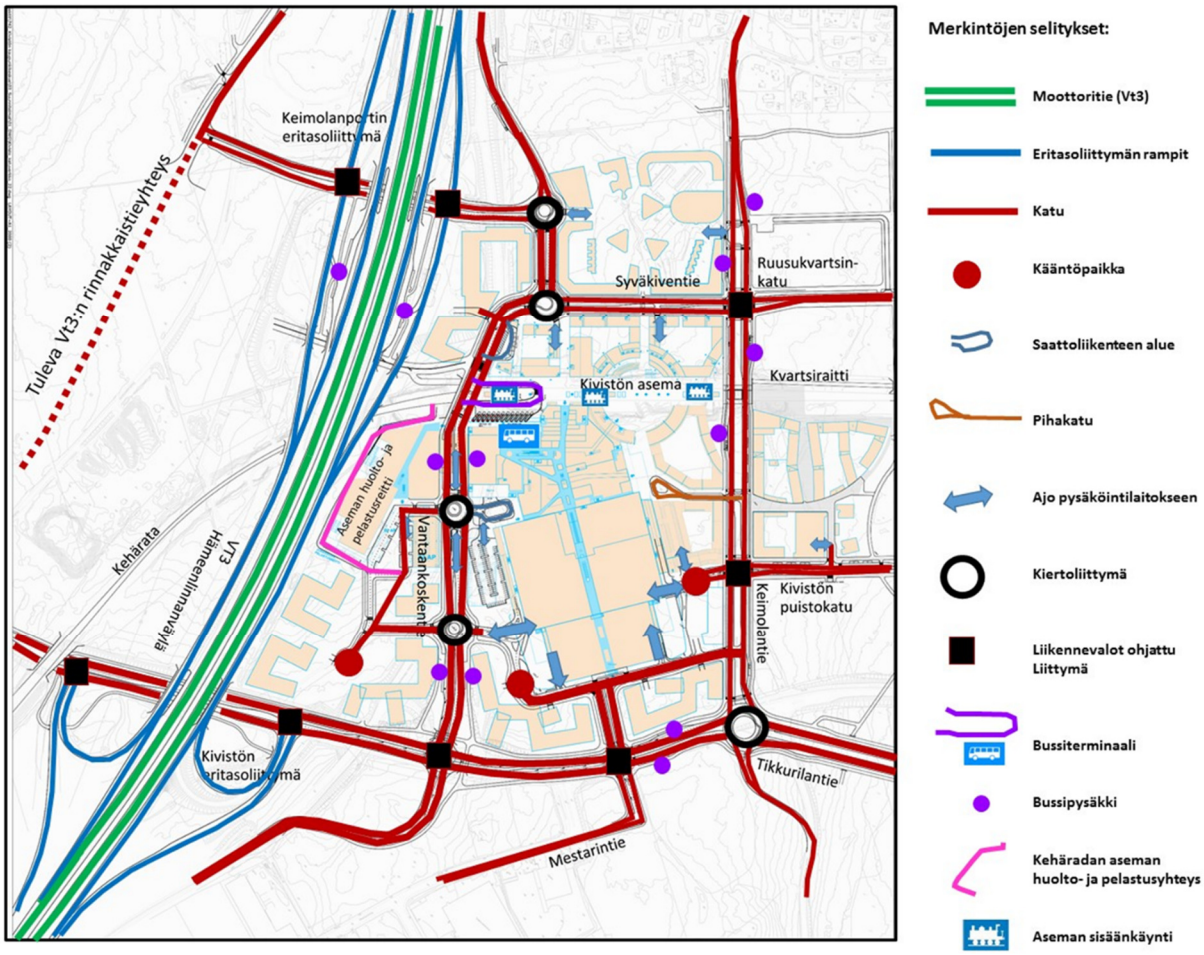
5.2.2015



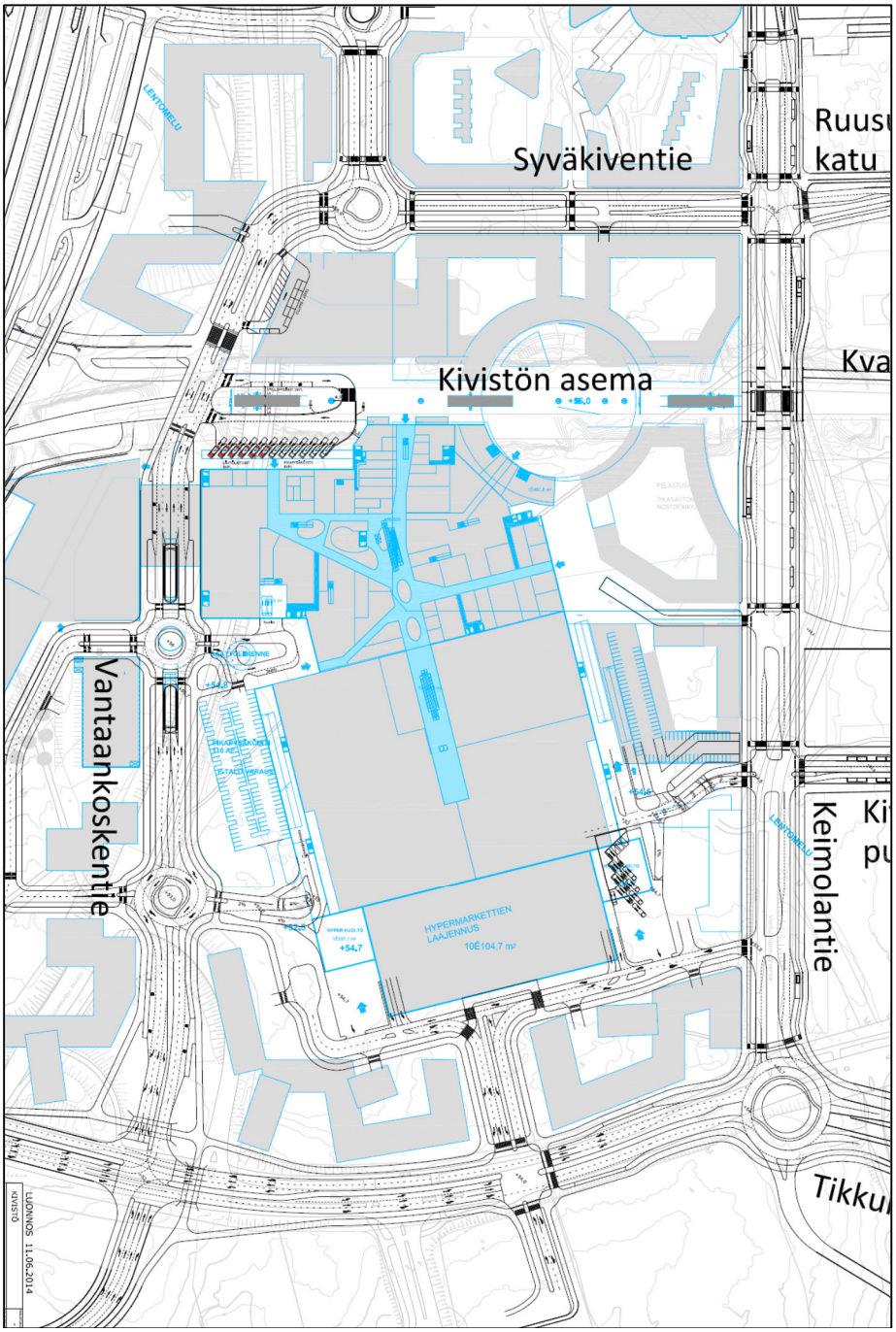
KIVISTÖN KESKUKSEN LIIKENTEEN TOIMIVUUSTARKASTELUT

LÄHTÖKOHDAT

Toimivuustarkasteluissa on tutkittu ohessa esitettyjen liikenneverkkosuunnitelmien toimivuutta iltaruuhkan 2035 ja 2020 liikennetilanteissa. Kaupunkikeskukseen on Hämeenlinnan moottoritieltä (Vt3) kaksi eritasoliittymää, pohjoisessa Keimolanportin eritasoliittymä ja etelässä Kivistön eritasoliittymä. Vantaankoskentie toimii Vt3:n itäpuolisena rinnakkaisyhteytenä (parannettu kokonaan) ja suunnitelmissa on varauduttu yleiskaavan mukaiseen Vt3:n länsipuoliseen rinnakkaisyhteyteen. Kaupunkikeskusta ympäröi Vantaankoskentien, Syväkiventien, Keimolantien ja Tikkurilantien muodostama katukehä jolta on syötöt kaupunkikeskuksen pysäköintiin ja huoltoon. Kauppakeskuksen korttelin pysäköintiin on katuverkolta 5 yhteyttä: Vantaankoskentien pohjoisempi risteys (rampit alas kellariparkkiin ja länsipuolen pysäköintiin, P-liikenteen kiertoliittymä alatasolla), Vantaankoskentien eteläisempi risteys (yhteys myös kattoparkkiin), Tikkurilantien risteys (kellari- ja kattoparkki + toimistotalojen P-liikenne), Keimolantien eteläisempi risteys (kellari- ja kattoparkki + toimistotalojen P-liikenne) sekä Keimolantien ja Kivistön puistokadun risteys (kellariparkki ja Keimolantien varren asunnot).



Kuva 1. Kivistön kaupunkikeskuksen liikenneverkon periaate (Trafix 9.10.2014)



Kuva 2. Kivistön kaupunkikeskuksen katuverkkoluonnos

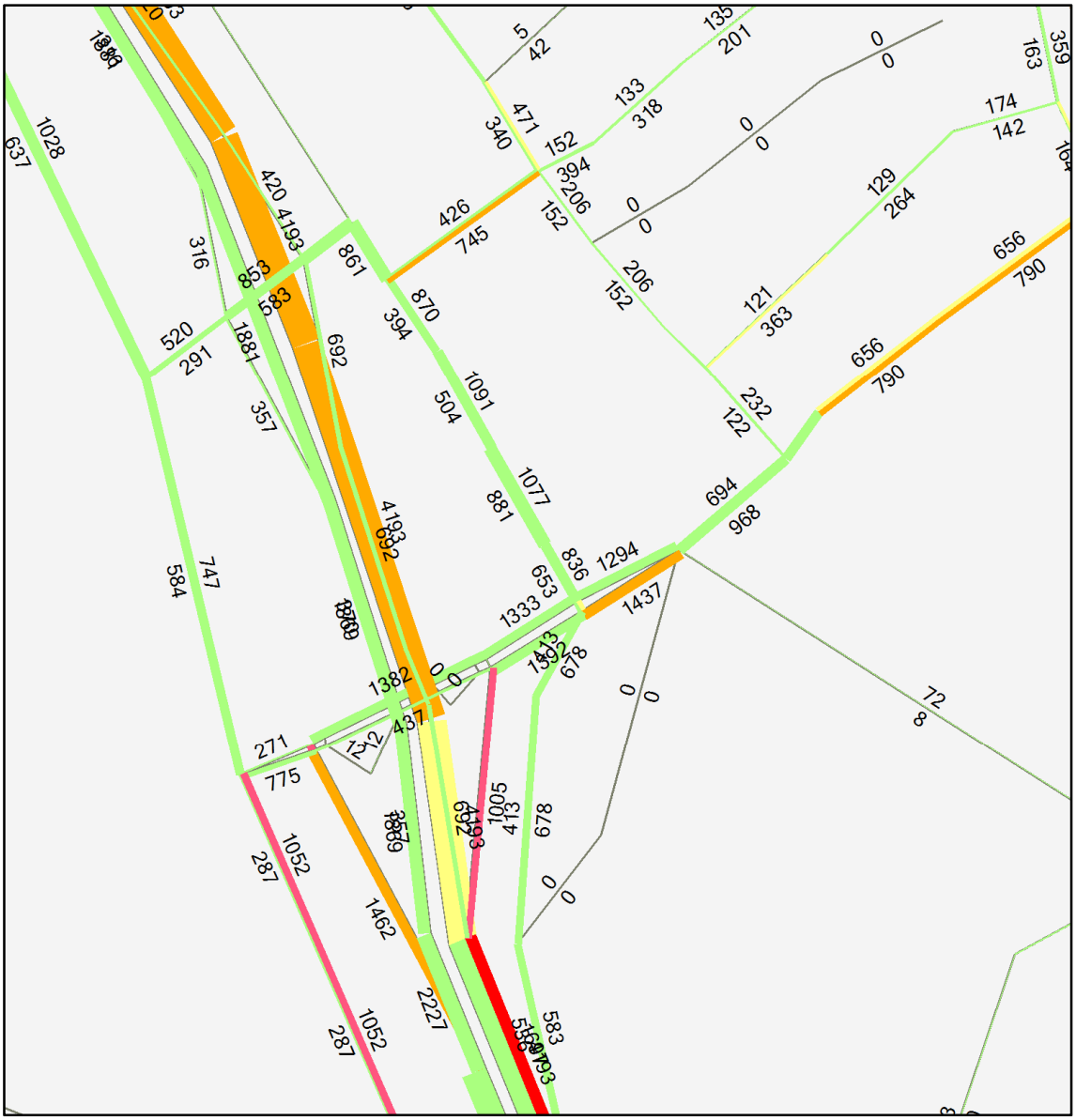
LIIKENNEMÄÄRÄT

Toimivuustarkasteluja varten alueen liikenne-ennusteita on päivitetty viimeisimpien (asemakaavaehdotus) maankäyttötietojen pohjalta. Ennusteet on laadittu vuoden 2035 ja 2020 iltaruuhkan tilanteisiin.

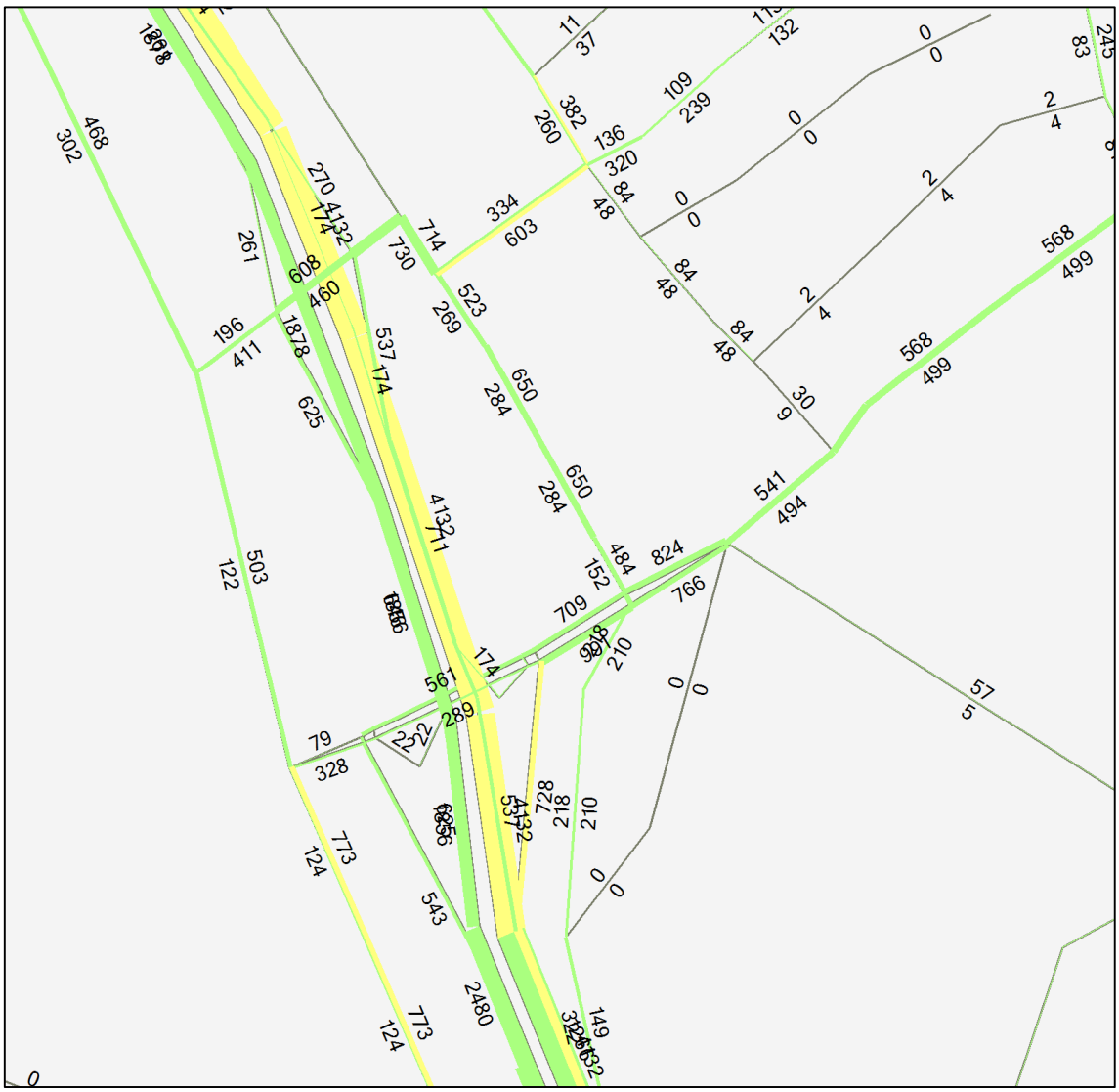
Kivistön kaupunkikeskuksen liikennetuotos on iltaruuhkan 2035 ennusteessa noin 2 000 ajon. sisään alueelle ja noin 2 900 ajon ulos alueelta / iltahuipputunti mukaan lukien asuinrakentaminen, Vantaankoskentien länsipuolen toimisto- ja liikekorttelit, arvioitu liityntäpysäköintiliikenne sekä radan pohjoispuolinen asuinalue.

Iltaruuhkan 2020 ennusteessa liikennetuotos vastaavalta alueelta on noin 1 350 ajon. sisään alueelle ja noin 1 250 ajon ulos alueelta / iltahuipputunti. Vuoden 2020 ennustetilanteessa alueen eteläreunan ja länsireunan toimistokortteleita ei ole toteutettu, kauppakeskus (hypermarketit) eivät ole vielä täydessä laajuudessaan ja liityntäpysäköintiä on vähemmän.

Ennusteen mukaiset iltaruuhkan liikennemäärät on esitetty seuraavissa kuvassa.



Kuva 3. Liikenne-ennuste, arjen iltahuipputunti 2035, ajon/h.



Kuva 4. Liikenne-ennuste, arjen iltahuipputunti 2020, ajon/h.

Toimivuustarkasteluissa liikennemäärien sijoittumista keskuskorttelin eri risteyksiin on tarkennettu ja tarkasteluun on lisätty liityntäpysäköinnin liikennemäärät.

Koko keskuksen liikennetuotoksesta on erotettu Keimolantien varren ja aseman pohjoispuolinen asuinalue sekä eteläreunan toimistokorttelit. Loppuosa liikenteestä käyttää keskuksen kellari- ja kattoparkkia. Kattoparkin liikenteen on arvioitu olevan noin 20 % tästä liikenteestä. Katon P-paikkamäärän suhteellinen osuus kaikista paikoista on noin 30–35 %, mutta yleensä kattoparkki ei ole yhtä suosittu kuin kellaritaso. Tällä oletuksella kattoparkin liikennemäärä 2035 iltaruuhkassa on noin 220 ajon/h ulos ja saman verran sisään. Liikennemäärä 2020 iltaruuhkassa on noin 140 ajon/h ulos ja saman verran sisään.

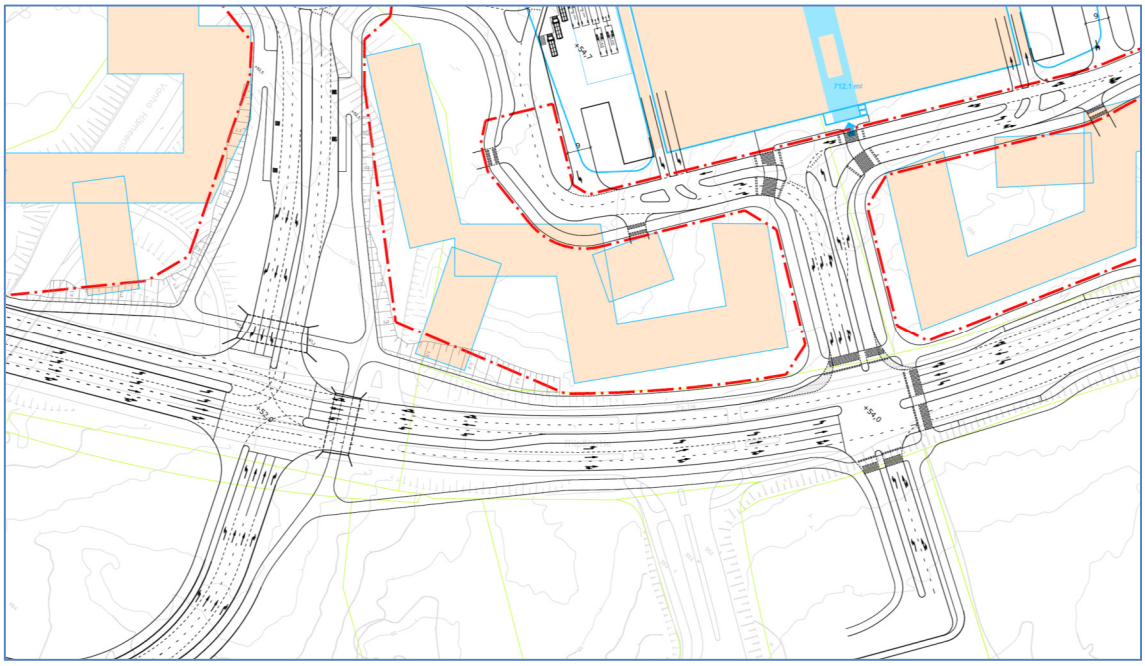
Liityntäpysäköintipaikoista on oletettu tyhjenevän noin 60 % iltaruuhkan aikana. Tämä tarkoittaa noin 300 ajon/h vuonna 2035 ja 90 ajon/h vuonna 2020. Poistuvan liikenteen on oletettu suuntautuvan VT3:lle pohjoiseen (50 %), MT130:lle Keimolan suuntaan (10 %), Keimolantielle pohjoiseen (20 %) ja Tikkurilantielle Tikkurilan suuntaan (20 %). Liityntäliikenne on lisätty varsinaisen ennusteen päälle. 2035 tilanteessa liityntäpysäköintiyhteys kulkee Vantaankoskentien kaksitasoisen kiertoliittymän alatason kautta ja 2020 tilanteessa Vantaankoskentien ja Syväkiventien kiertoliittymän eteläpuolelta. Iltaruuhkassa liityntäparkkiin saapuva liikenne on oletettu toimivuuden kannalta merkityksettömäksi.

LIIKENTEEN TOIMIVUUS, ILTARUUHKA 2035

Kokonaisuutena liikenteen toimivuus on tyydyttävä. Ruuhkan vilkkaimpina hetkinä toimivuus voi kuitenkin jäädä välttäväksi ruuhkaisimmissa kohteissa.

Tikkurilantien ja Vantaankoskentien valo-ohjattu risteys on alueen kuormittunein ja sen toimivuus jää ajoittain välttäväksi. Risteyksen kaikki tulosuunnat ovat herkkiä jonoutumaan ja jonoutuvat ajoittain melko pitkästi. Vantaankoskentien pohjoisen tulohaaran jonoutuminen on vaikeinta ja se voi ajoittain häiritä kauppakeskuksen ja toimistoalueen kiertoliittymää. Jonoutumisen aiheuttaa erittäin vilkas oikealle moottoritien suuntaan kääntyvä liikenne. Pohjoisella tulohaaralla on myös ajoittain ryhmittymisongelmia. Esimerkiksi toimistoalueelta Tikkurilantielle vasemmalle kääntyvien voi olla vaikeuksia päästä vasemmalle kääntyvien kaistalle. **Jonot ja häiriötilanteet purkautuvat kuitenkin pääosin nopeasti, ja välityskyky on riittävä.**

Tikkurilantien ja kauppakeskuksen/Mestarintien risteyksessä kauppakeskuksen suunnan kaistajärjestely on syytä toteuttaa siten, että oikealle kääntyy kaksi kaistaa ja kolmannelta kaistalta ajetaan suoraan ja vasemmalle. Tällöin ongelmallisimmat virrat moottoritien suunnasta vasemmalle ja kauppakeskuksen suunnasta oikealle saadaan ohjattua samassa, paljon vihreää vaativassa liikennevalovaiheessa. Moottoritien suunnasta vasemmalle kääntyvä kaista voi hetkittäin jonoutua täyteen, mutta jonot purkautuvat seuraavassa valokierrossa. Kauppakeskuksen tulohaaralla ryhmittyminen vasemmalle kääntyvälle kaistalle voi olla vaikeaa, koska se vaatii pahimmillaan kaksi kaistanvaihtoa lyhyellä matkalla. **Simuloinneissa toimivuus on kuitenkin tyydyttävä.**

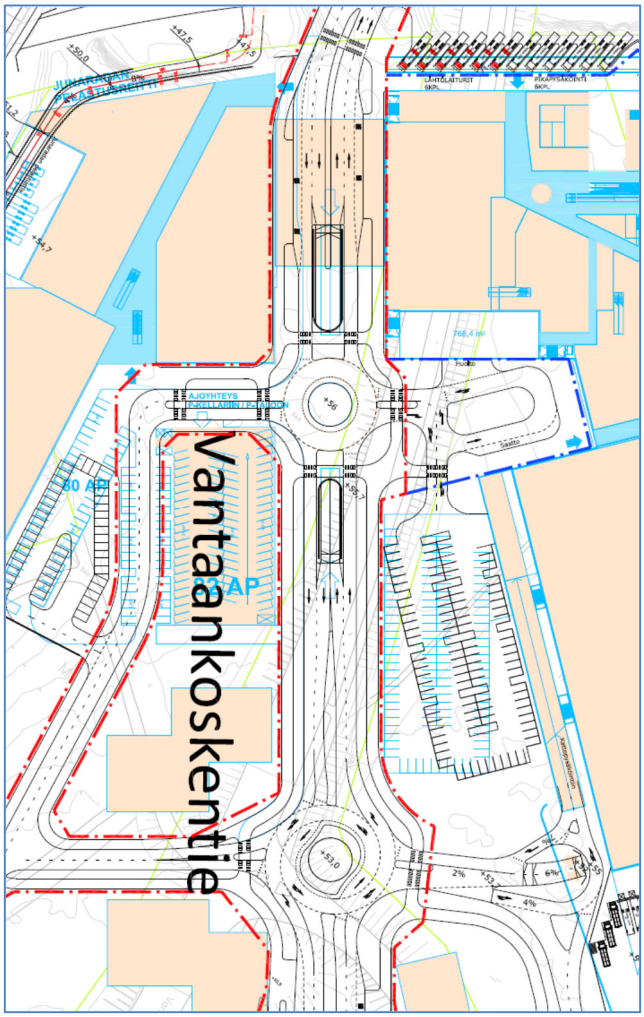


Kuva 5. Tikkurilantien ja Vantaankoskentien ja Tikkurilantien ja Mestarintien valo-ohjatut liittymät.

Vantaankoskentien ja kauppakeskuksen eteläisemmässä kiertoliittymässä toimivuus on valtaosin kohtuullinen tai hyvä. Kiertoliittymä jonoutuu kuitenkin nopeasti, jos Tikkurilantien risteyksen häiriöt yltävät kiertoliittymään. Häiriötilanteet purkautuvat kuitenkin nopeasti, kun Tikkurilantien risteyksen jonot lähtevät liikkeelle. Kauppakeskuksen tulohaaralla jonot voivat yltää melko usein kattoparkista laskevalle rampille asti, mutta tästä ei aiheudu merkittäviä ongelmia tai viivytyksiä.

Vantaankoskentien ja kauppakeskuksen pohjoisemmassa kiertoliittymässä toimivuus on hyvä. Myös P-laitoksen alatason kiertoliittymä toimii hyvin. Etelään poistuvalla liikenteellä voi olla ajoittain ryhmittymisongelmia, koska etäisyys rampin päästä eteläisempään kiertoliittymään on melko lyhyt.

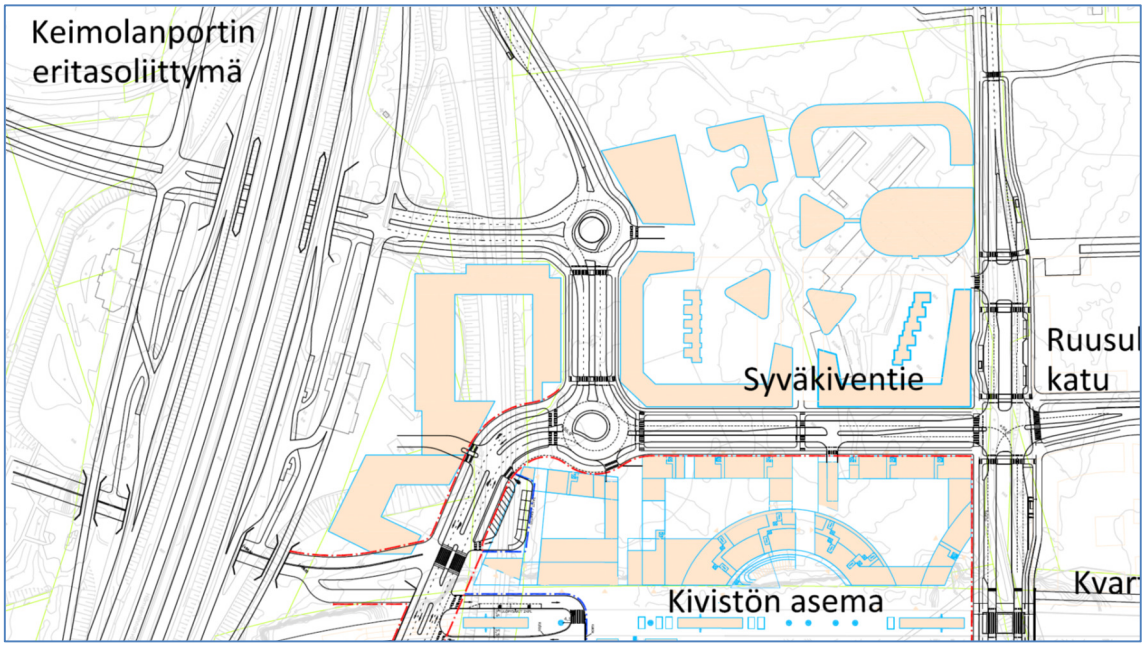
Kokonaisuutena Vantaankoskentien ja kauppakeskuksen kiertoliittymien ja koko Vantaankoskentien opastukseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota.



Kuva 6. Vantaankoskentien eteläinen ja pohjoinen kiertoliittymä, yhteydet kauppakeskuksen pysäköintiin ja toimistoalueille.

Vantaankoskentien ja Syväkiventien kiertoliittymässä sekä **Keimolanportin eritasoliittymään johtavassa kiertoliittymässä** toimivuus on pääosin hyvä. Vantaankoskentien eteläinen tulohaara voi vilkkaimpina hetkinä jonoutua.

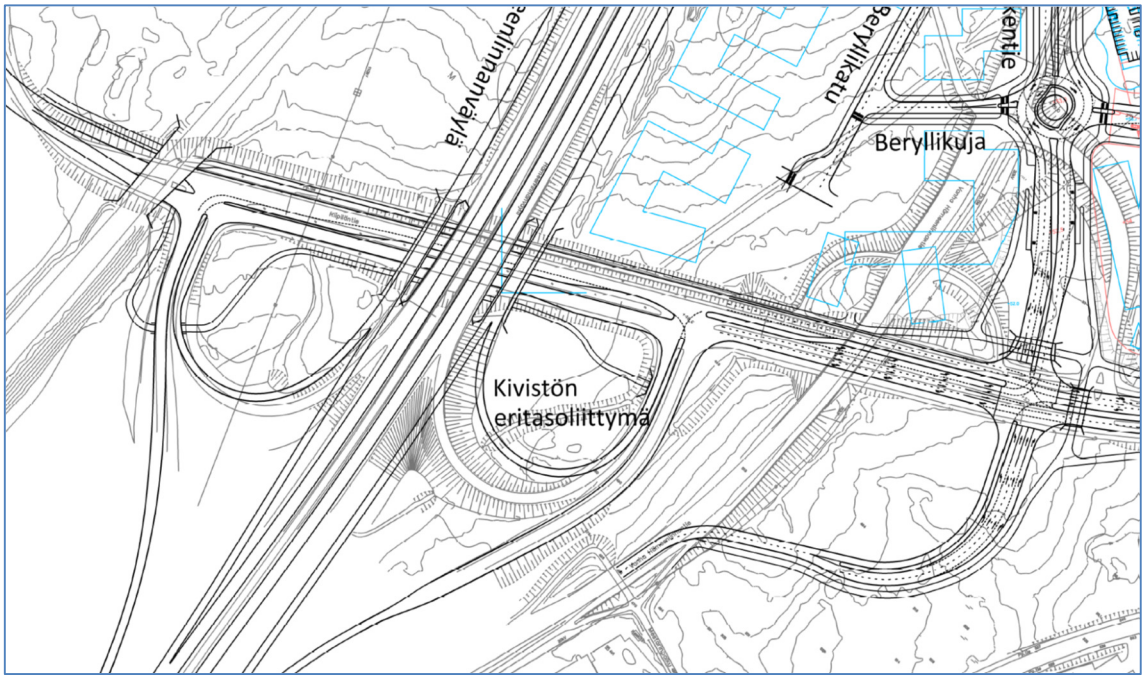
Syväkiventien ja Keimolantien risteyksessä on hetkittäin melko pitkiä jonoja. Jonot johtuvat vilkkaasta Syväkiventien tulosuunnan liikenteestä. Häiriöt ovat kuitenkin lyhytkestoisia ja todellisuudessa valo-ohjaus toimii mallinnettua paremmin.



Kuva 7. Vantaankoskentien pohjoisosa, Keimolanportin eritasoliittymän ramppien liittymät, Syväkiventie ja Syväkiventien ja Keimolantien liittymä.

Keskuskorttelin eteläpuolen sisäinen katuverkko ja P-laitoksen liittymät toimivat simuloinneissa kohtuullisesti. Lännestä vasemmalle P-laitokseen kääntyvät jonouttavat ajoittain katua. P-laitoksesta Tikkurilantien suuntaan poistuvalla liikenteelle voi olla ryhmittymisongelmia (varsinkin kattoparkista poistuvat ja Tikkurilan suuntaan pyrkivät). Katto- ja kellariparkin ajojärjestelyt poikkeavat tavanomaisesta melko paljon, joten opastukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tikkurilantien ja VT3:n ramppien risteyksissä toimivuus on kohtuullinen. Tikkurilantien ja Vantaankoskentien valo-ohjatusta risteyksestä voi hetkittäin yltää jonoja itäisen rampin pään risteykseen. Tämä ei kuitenkaan aiheuta jonoutumista tai merkittävämpiä häiriöitä Helsingin suunnasta nousevalla rampilla. Läntisen rampin päässä Kivistön suunnasta Helsinkiin johtavalle rampille kääntyvä suunta jonoutuu hetkittäin melko voimakkaasti pahimpina ruuhkahetkinä. Helsinkiin vasemmalle kääntyvä liikenne on vilkasta, ja se painottuu Tikkurilantien vasemmalle kaistalle. Tämä voi aiheuttaa ajoittaisia ryhmittymisvaikeuksia Tikkurilantiellä. Tikkurilantien toimivuus säilyy kuitenkin riittävänä, jos kuljettajat käyttävät kaistoja joustavasti. VT3:n pohjoisempien ramppien yläpäät toimivat tyydyttävästi.



Kuva 8. Tikkurilantie, Kivistön eritasoliittymän valo-ohjatut ramppiliittymät ja Vantaankoskentien valo-ohjattu liittymä.

Keskuskorttelin eteläpuolen sisäinen katuverkko ja P-laitoksen liittymät toimivat simuloinneissa kohtuullisesti. Lännestä vasemmalle P-laitokseen kääntyvät jonouttavat ajoittain katua. P-laitoksesta Tikkurilantien suuntaan poistuvalla liikenteelle voi olla ryhmittymisongelmia (varsinkin kattoparkista poistuvat ja Tikkurilan suuntaan pyrkivät). Katto- ja kellariparkin ajojärjestelyt poikkeavat tavanomaisesta melko paljon, joten opastukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Kuva 9. Maksimijonot ja keskimääräiset ajoneuvoviivytykset linkeillä simuloinnissa iltahuippu-tuntiennusteen 2035 liikennemäärillä.

LIIKENTEEN TOIMIVUUS, ILTARUUHKA 2020

Iltaruuhkan 2020 toimivuutta on tarkasteltu vuoden 2035 tilannetta vastaavalla katuverkolla seuraavin poikkeuksin:

- Vantaankoskentien länsireunan toimisto- ja liiketilat ja niiden kiertoliittymähaarat eivät ole toteutuneet (kiertoliittymissä ei länsihaaroja)
- Keskuksen eteläreunan toimistotilat
- Kattoparkkiin ajetaan vain Vantaankoskentien puolelta
- Liityntäpysäköintipaikat sijaitsevat radan pohjoispuolella

Liikenteen toimivuus on kaikilta osin hyvä. Tikkurilantien ja Vantaankoskentien risteyksessä moottoritien puoleinen tulosuunta jonoutuu maltillisesti. Muilla tulosuunnilla toimivuus on hyvä. Kiertoliittymissä ja keskuskortelin sisäisissä järjestelyissä ei ole ongelmia. Kattoparkin liikenne sujuu hyvin 2020 liikennemäärin yhtä rampistoa pitkin.

Ainut lievä poikkeus on Syväkiventien ja Keimolantien risteys, joka on jo 2020 melko kuormittunut.

LIIKENNE-ENNUSTEET ja LIIKENTEEN TOIMIVUUSTARKASTELUT

Kivistön kaupunkikeskuksen suunnittelun yhteydessä on laadittu HSL:n tuoreimpia liikennemalleja hyödyntäen liikenne-ennusteet vuosille 2035 ja 2020 (ns. kauppakeskuksen ja alueen maankäytön 1-vaihe). Koko Kivistön osalta maankäytön määrätiedot kyseisille vuosille on saatu Vantaan kaupungilta. Vuoden 2035 ennuste vastaa Vantaan yleiskaavaa niin maankäytöltään kuin myös liikenneverkoltaan. Herkkyystarkasteluina on tutkittu mm. Vt3:n läntisen ohikulkutien roolia.

Kivistön kaupunkikeskuksen osalta on laadittu em. ennusteita käyttäen liikenteen toimivuustarkastelut Paramics-ohjelmalla. Liikennesuunnitelman mukainen tie- ja katuverkko toimii ennustetilanteessa 2035 vähintään tyydyttävästi ja vuoden 2020 tilanteessa hyvin. Ongelmallisimpia kohteita ovat Vt3:n eritasoliittymien ramppien ja katujen valo-ohjatut liittymät sekä Tikkurilantiellä Vantaankoskentien ja Mestarintien valo-ohjatut liittymät. Tikkurilantien ja vantaankoskentien liittymästä tutkittiin myös kiertoliittymäratkaisua mutta todettiin valo-ohjatun liittymän toimivuuden olevan jonkin verran parempi. Simuloinneissa on huomioitu myös alueen bussilinjasto. Lähtötiedot linjastoista on saatu Vantaan kaupungilta.

KATUVERKKO JA LIITTYMÄT

Kivistön kaupunkikeskus liittyy päätieverkkoon kahden Vt3:n eritasoliittymän välityksellä (Kivistön ja Keimolanportin eritasoliittymät). Alueen pääkatuverkon ja 'katukehän' muodostaa etelässä Tikkurilantie, lännessä Vantaankoskentie, pohjoisessa Syväkiventie ja idässä Keimolantie. Tikkurilantie on 2+2-kaistainen pääkatu ja Vantaankoskentien osin 2+2-kaistainen. Keimolantien ja Syväkiventie ovat 1+1-kaistaisia. Keimolanteillä on keskellä varaus raitiovaunulinjalle. Kauppakeskukseen on 4 liittymää: Vantaankoskentieltä radan eteläpuolelta kiertoliittymä (Beryllikadun kohta) sekä etelästä että pohjoisesta ajoradan keskellä sijaitsevat rampistot ja etelämpänä erillinen kiertoliittymä (Beryllikujan kohta), Tikkurilantieltä Mestarintien vastapäätä (Korundiportti) ja Keimolantieltä Kivistön puistotien vastapäätä Sitriinikuja. Kauppakeskuksen itäpuolella olevien asuntokortteleiden liikenne käyttää pääosin em. Sitriinikujaa. Radan pohjoispuolen asunto-, liike- ja palvelukortteiden liittymät ovat Syväkiventieltä. Toinen Syväkiventien ja Vantaankoskentien kiertoliittymästä ja toinen Spinellipolun itäpuolelta. Vantaankoskentien länsipuolella katuverkko muodostuu toisiaan yhdistävistä Beryllikujasta ja Beryllikadusta. Kauppakeskuksen ja Tikkurilantien välissä on sisäisenä kokoojakatuna Koriundikatu, joka liittyy myös Keimolantiehen. Kauppakeskuksen ja Keimolantien välisten asuntokortteleiden välissä on pihakatumainen Topaasikuja joka palvelee pääosin saattoliikennettä ja jalankulkua ja pyöräilyä.

JOUKKOLIIKENNE

Kivistön kaupunkikeskuksen joukkoliikenteen rungon muodostaa Kivistön asema ja sen 3 lippuhallirakennusta. Linja-autoliikenteen terminaali on läntisimmän lippuhallin eli lippuhallin 1 ympärillä. Lippuhallin pohjoispuolella on 2 bussin tulopysäkki ja eteläpuolella ns. nokkalaitureina 6 lähtölaituria ja 6 pikapysäköintilaituria. Terminaalin pohjoispuolella palvelurakennuksen yhteydessä on taxit ja saattoliikennepaikat. Linja-autopysäkkejä on Vantaankoskentiellä terminaalin eteläpuolella ja Beryllinkujan eteläpuolella, Keimolantiellä Syväkiventien molemmin puolin ja yksi pysäkki Tikkurilantien liittymän pohjoispuolella ja Tikkurilantiellä Mestraintien ja Keimolantien välissä.

LIITYNTÄPYSÄKÖINTI

Liityntäpysäköintiä rakennetaan kesään 2015 mennessä Vt3:n länsipuolelle Keimolanportin eritasoliittymän yhteyteen 330 autopaikkaa ja Vantaankoskentien ja moottoritien väliin Keimolanportin eteläpuolelle 120 autopaikkaa. Tässä tilanteessa nykyinen huoltoasema vielä säilyy. Edelleen kauppakeskuksen avauduttua ja Kivistön keskustan rakentuessa on oletettu em. Liityntäpaikkojen olevan käytössä ja paikkoja on lisätty Vt3:n itäpuoliselle alueelle. Kauppakeskuksen suunnitelmissa on esitetty liityntäpysäköintiä bussiterminaalin alle 130 autopaikkaa ja visiona on, että kaikki Kivistön liityntäpaikat ovat jossain vaiheessa rakenteellisina paikkoina kauppakeskuksen yhteydessä.

Polkupyörien liityntäpysäköintiä on sijoitettu asemalle lippuhallien yhteyteen ja asemakannen alla kulkevan Syväkivenraitin varteen. Yhteensä liityntäpyöräpaikkoja on noin 500.

PYSÄKÖINTI

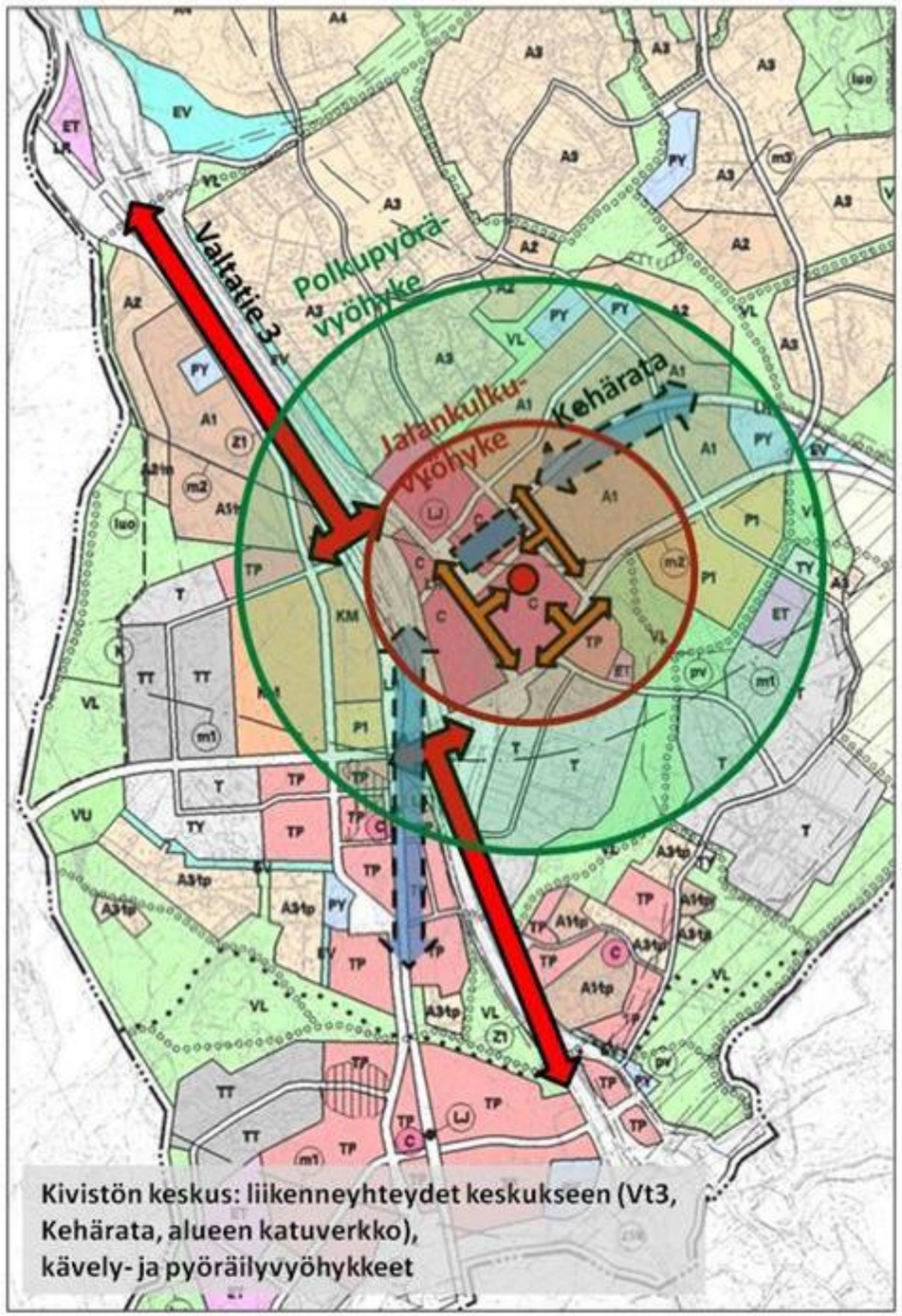
Kauppakeskuksen pysäköinti on sijoitettu kauppakeskuksen alle yhteen tasoon (noin 1800 ap), hypermarkettien katolle (noin 750 ap) ja pintapysäköintialueelle kauppakeskuksen länsisivustalle (noin 100 ap). Kauppakeskuksella on saattoalue Vantaankoskentien puolella. Vantaankoskentien länsipuolella on kellaripysäköintiä (noin 500 ap), pysäköintitalo (noin 400 ap) ja pintapaikkoja (noin 80 ap).

PYÖRÄILYVERKOSTO

Kivistön kaupunkikeskustan kehäkaduista Keimolantiellä on jalankulku erotettu pyöräilystä omille kaistoilleen ja muilla kehäkaduilla on yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet. Pyöräilyn rungon muodostaa Kvartsiraitti, joka kulkee koko kaupunkikeskuksen ali ja yhdistää Keimolanmäen ja Vehkalan puolen Kivistön itäosiin ja edelleen Aviapoliksen seutuun. Lisäksi Kivistön kaupunkikeskustaan tulee itäsuunnasta erillisreittejä Topaasikujan ja Safiirikujan kautta sekä pohjoisesta Spinellipolun kautta.

Kivistössä on arvioitu olevan kävelyetäisyydellä (0,8 km) asemasta vuonna 2020 noin 2700 asukasta ja vuonna 2035 noin 8100 asukasta ja hyvällä pyöräilyetäisyydellä (1,5 km) vuonna 2020 noin 4300 asukasta ja vuonna 2035 noin 13000 asukasta.

LIIKENTEELLISET KOKONAISPERIAATTEET



Kivistön keskus: liikenneyhteydet keskukseen (Vt3, Kehärata, alueen katuverkko), kävely- ja pyöräilyvyöhykkeet

Kivistö, liikenne

Kivistön kaupunkikeskus, liikenteellinen saavutettavuus

Henkilöautolla: moottoritie, pääkadut, alueen katuverkko.
- 2 eritasoliittymää moottoritieltä.
- 4 liittymää katuverkolta pysäköintiin

Junalla: kehärata.
- Asema keskuksen yhteydessä, erinomaiset yhteydet keskuksen palveluihin. Aseman käyttäjämääräarvio 2025 noin 15.000.

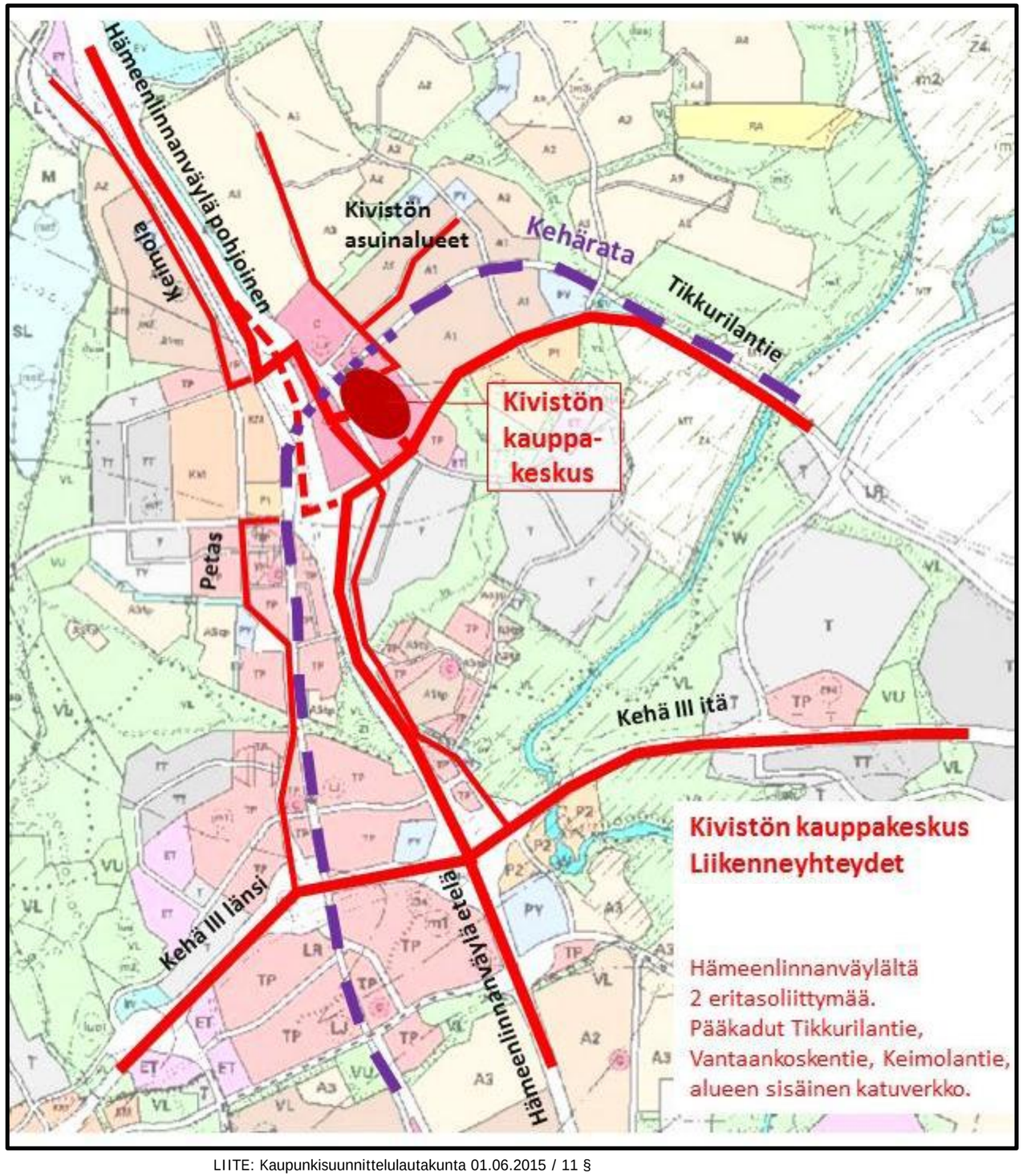
Bussilla: kaikki alueen bussilinjat keskuksen kautta.
-Bussiterminaali keskuksen yhteyteen, ympäröivällä katuverkolla pysäkkejä.
- Moottoritiellä pysäkit, hyvät kävely-yhteydet keskukseen.

Jalkaisin ja pyörällä: joukkoliikenteen palveluista ja ympäröiviltä alueilta sujuvat ja turvalliset yhteydet keskukseen.

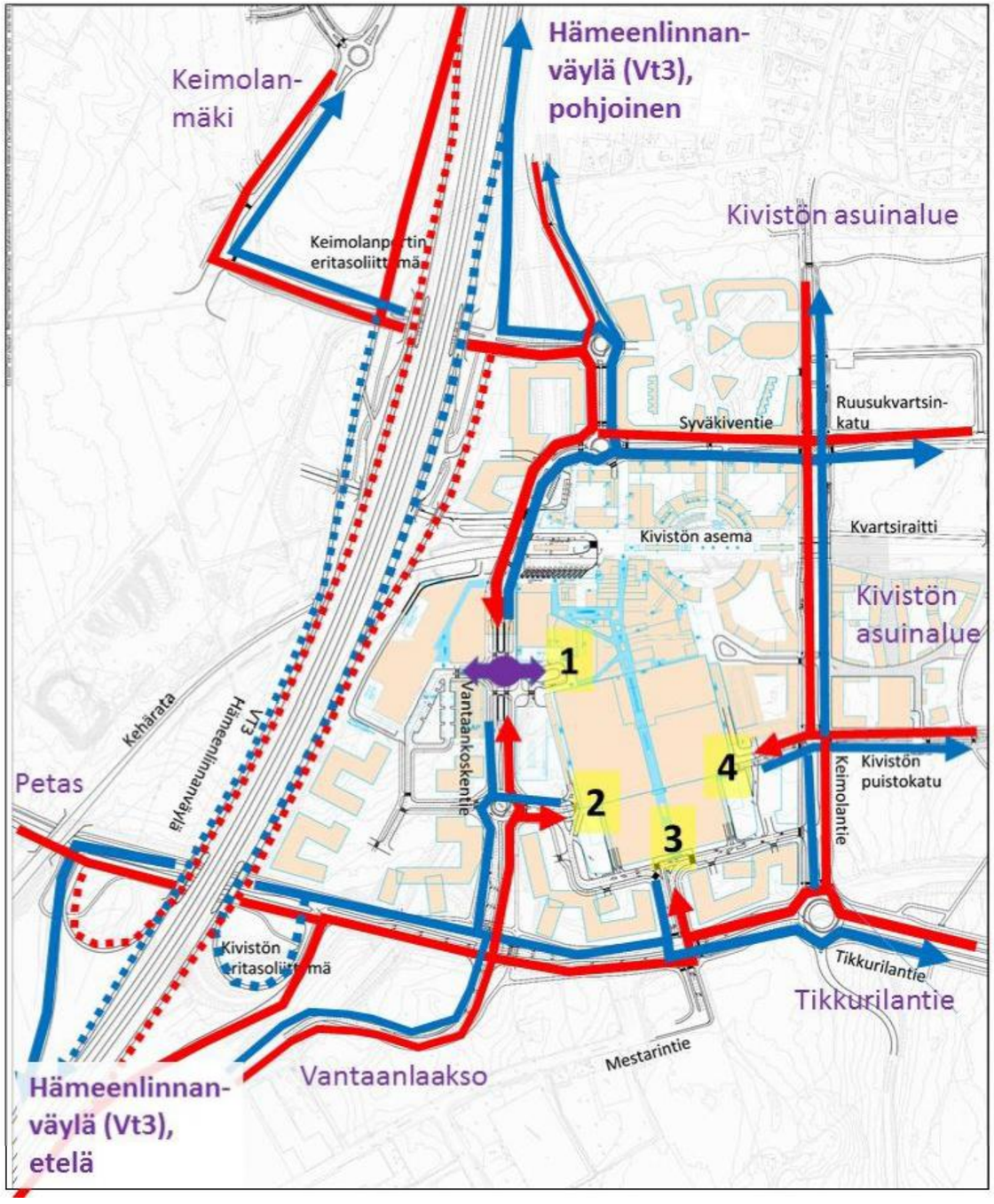
Keskuksessa pyöräpysäköintiä riittävästi !!

Liityntäpysäköinti: vähintään 450 autopaikkaa keskuksen yhteyteen, pyörien liityntäpaikkoja vähintään 750.

LIIKENTEELLISET KOKONAISPERIAATTEET



KAUPPAKESKUKSEN AUTOLIIKENTEEN YHTEYDET



1. **Ajo Vantaankoskentieltä kadun keskiramppien kautta kellaripysäköintiin (ja pysäköintitaloon). Sisään- ja ulosajo. Katuliittymästä ajo kauppakeskuksen saattoalueelle ja erikoiskaupan huoltoon.**

2. **Ajo Vantaankoskentieltä katuliittymän kautta kellaripysäköintiin ja kattopysäköintiin. Sisään- ja ulosajo. Samasta liittymästä hyperien huoltoliikenteen sisäänajo.**

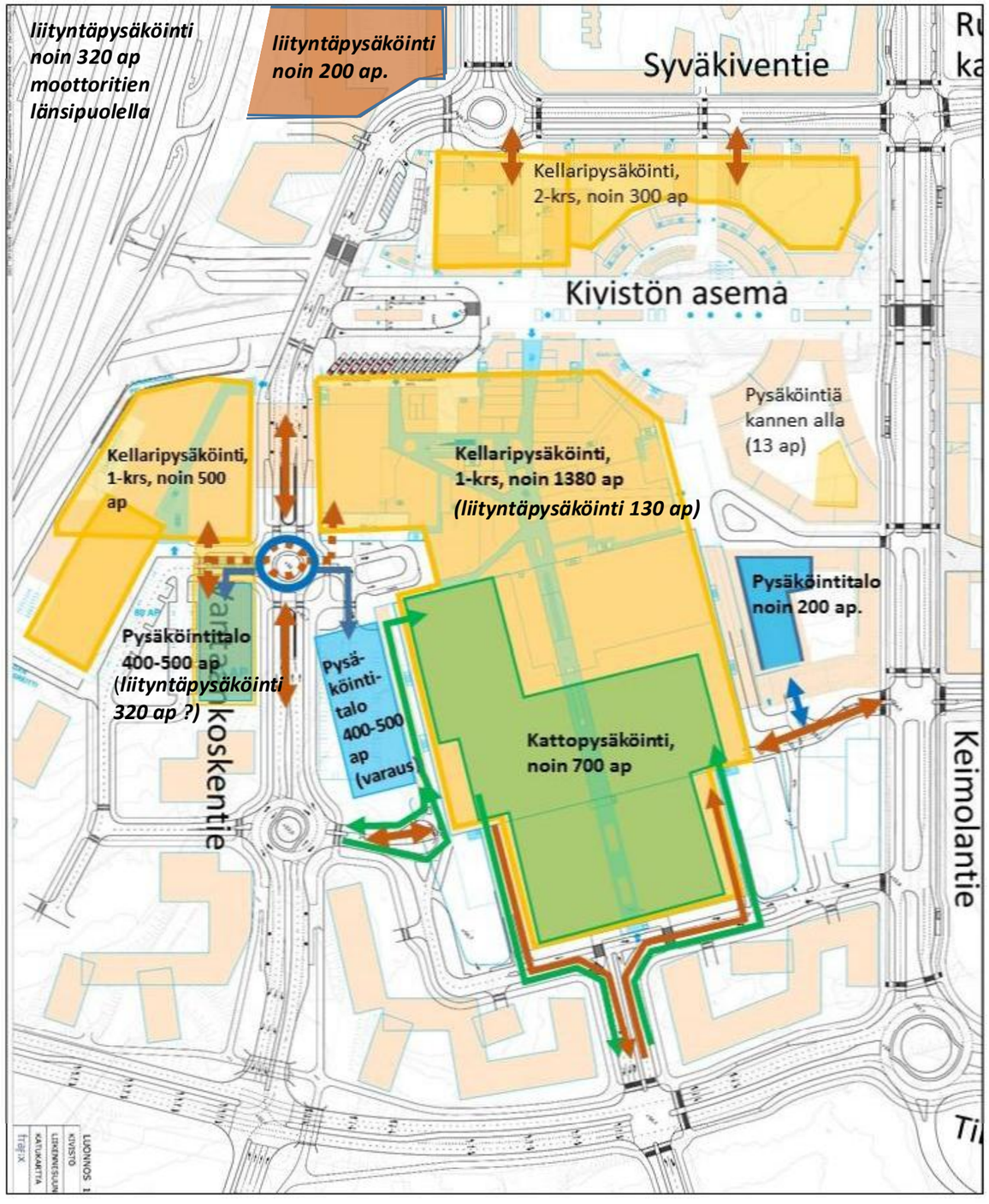
3. **Ajo Tikkurilantieltä kellaripysäköintiin ja kattopysäköintiin (II-vaihe). Sisään- ja ulosajo.**

4. **Ajo Keimolantieltä kauppakeskuksen kellaripysäköintiin ja asuinkortteleiden pysäköintitaloon. Sisään ja ulosajo. Samasta liittymästä erikoiskaupan huoltoliikenne.**

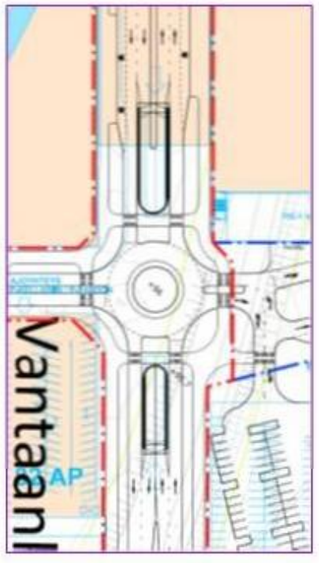
Sisäänajo alueelle

Ulosajo alueelta

PYSÄKÖINNIN PERIAATTEET

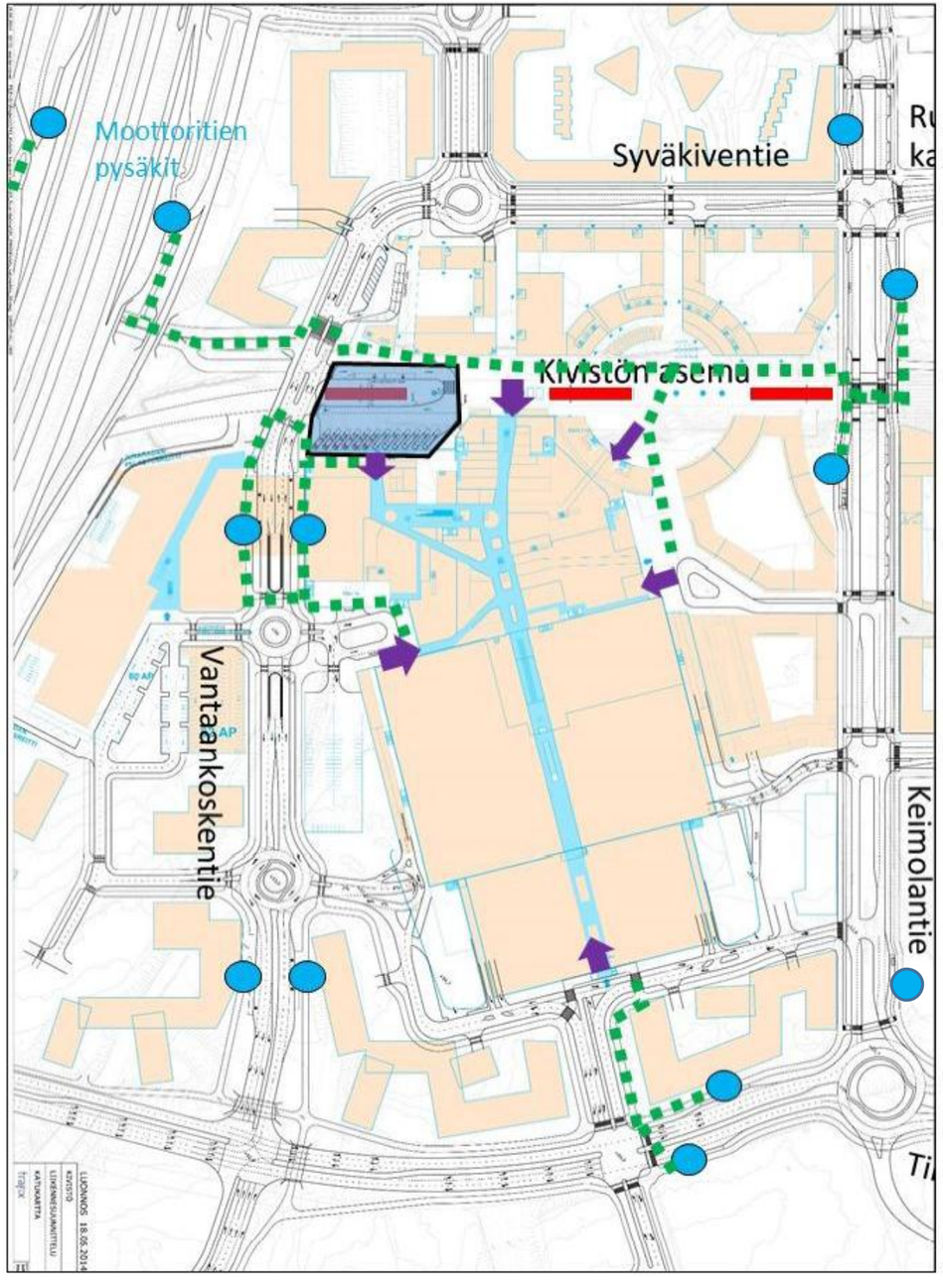




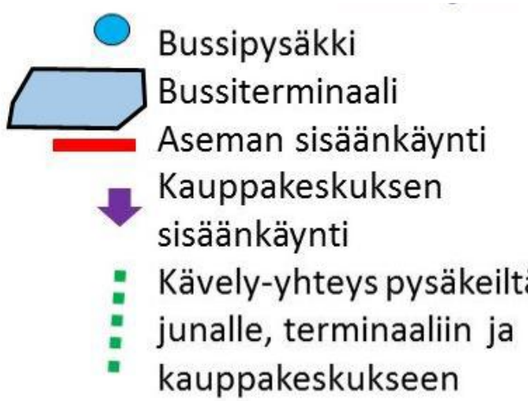


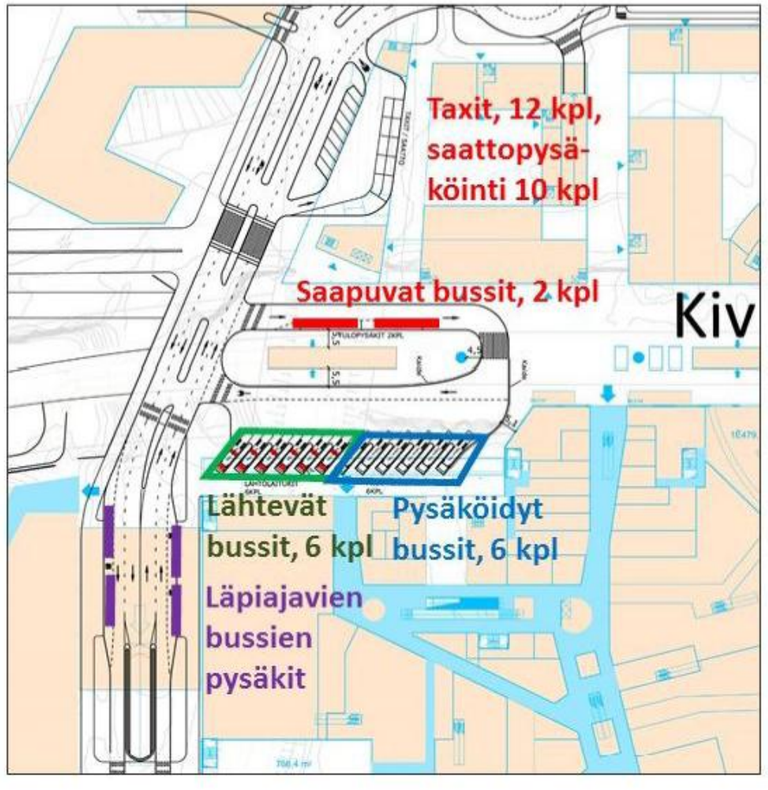
Vantaan-koskentie, ajoyhteydet pysäköinti-laitokseen ajoradan keskellä.

JOUKKOLIIKENTEEN PERIAATTEET



Joukkoliikenteen periaatteet; bussipysäkit, yhteydet pysäkeiltä terminaaliin ja kauppakeskuksen, aseman sisäänkäynnit, bussiterminaali

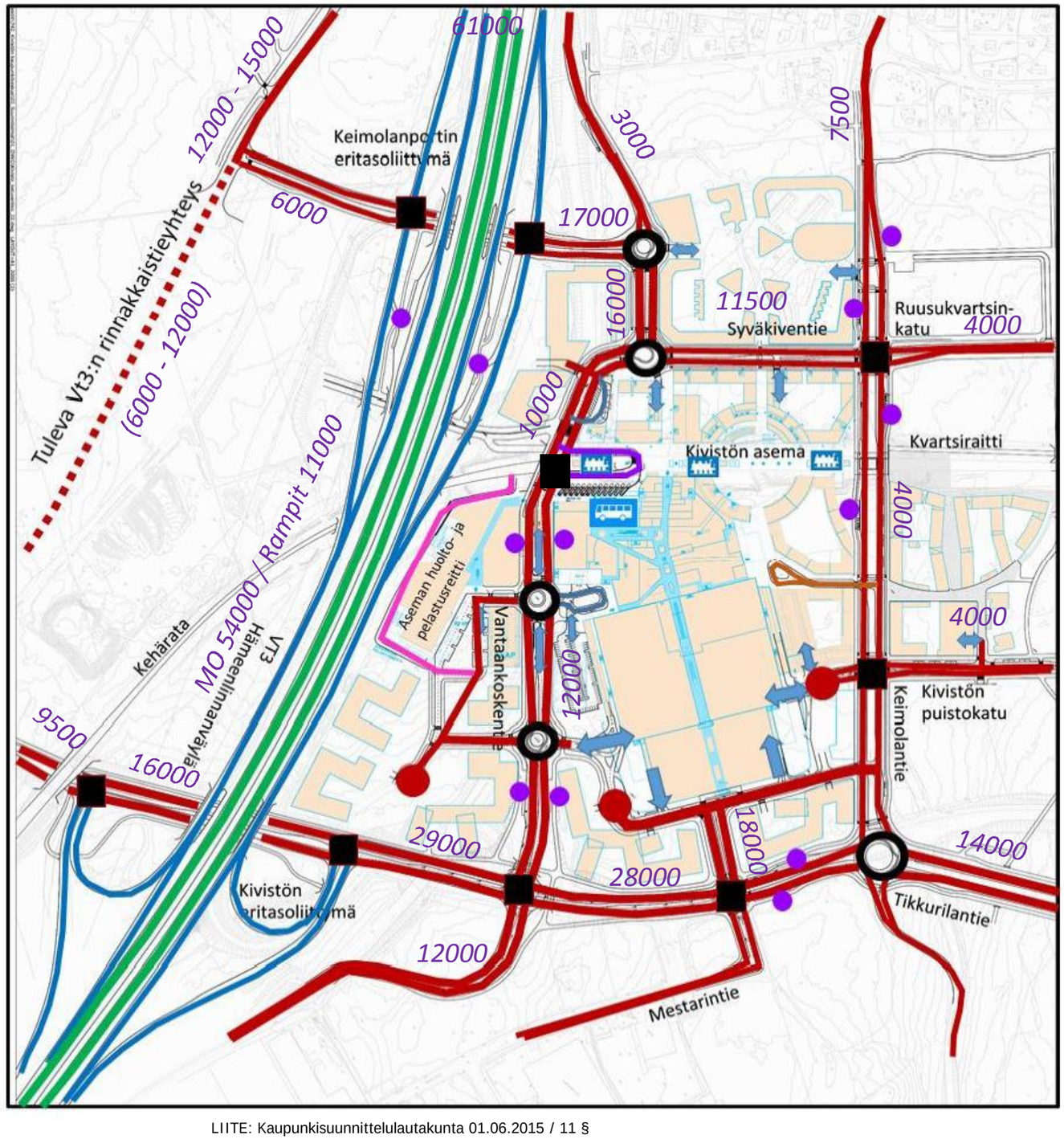




Bussiterminaalin periaatteet

trafix

LIIKENNEVERKKOKAAVIO



Merkintöjen selitykset:

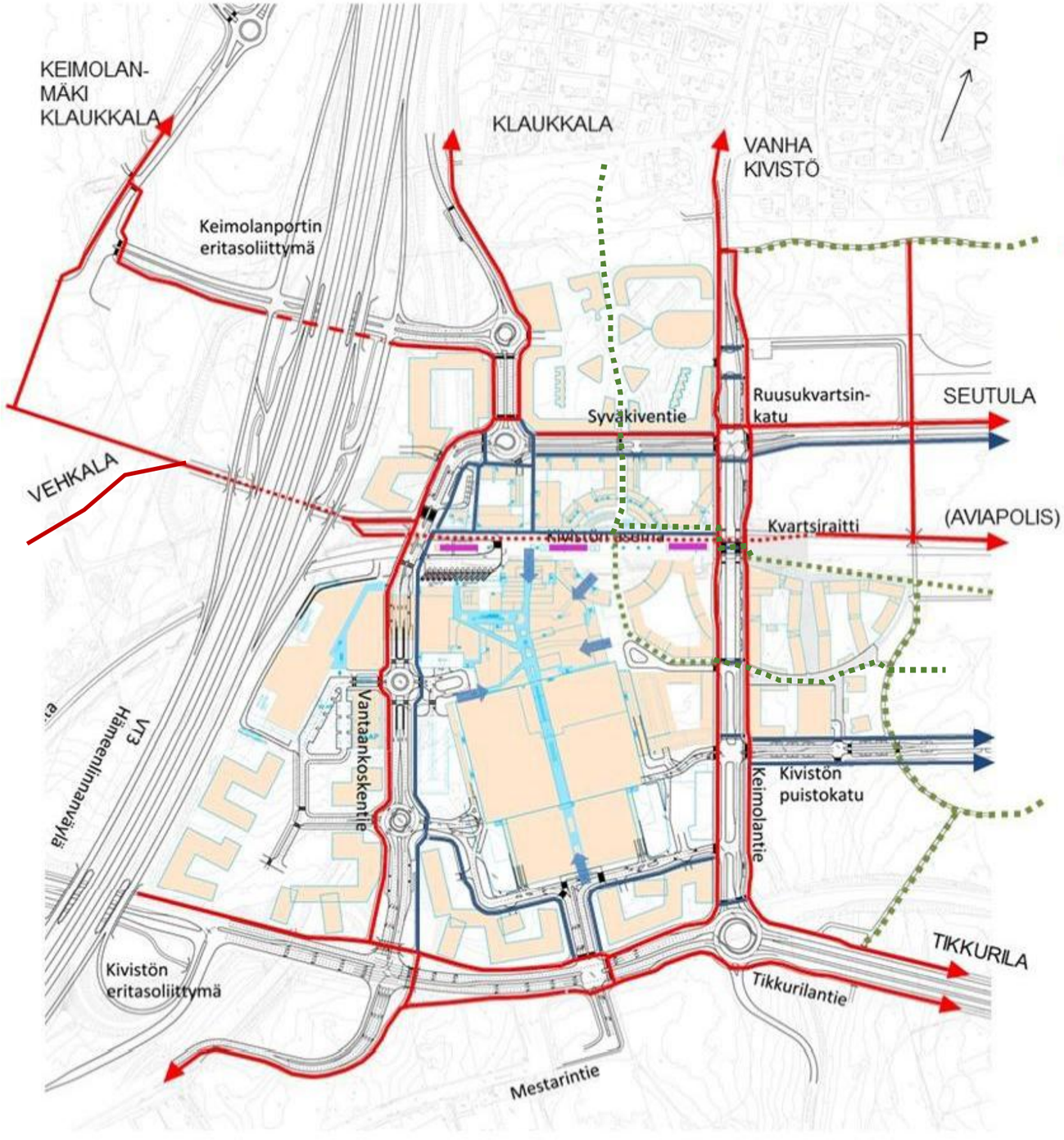
- Moottoritie (Vt3)
- Eritasoliittymän rampit
- Katu
- Kääntöpaikka
- Saattoliikenteen alue
- Pihakatu

11500
Liikennemäärä ajon./vrk, ennuste 2035 (molemmat suunnat)

- Ajo pysäköintilaitokseen
- Kiertoliittymä
- Liikennevalot ohjattu Liittymä
- Bussiterminaali
- Bussipysäkki
- Kehäradan aseman huolto- ja pelastusyhteys
- Aseman sisäänkäynti

trafix

Kivistön pyöräily- ja jalankulkuverkko



Pääverkko
Kaupunkia ja kaupunkiseutua yhdistävät reitit

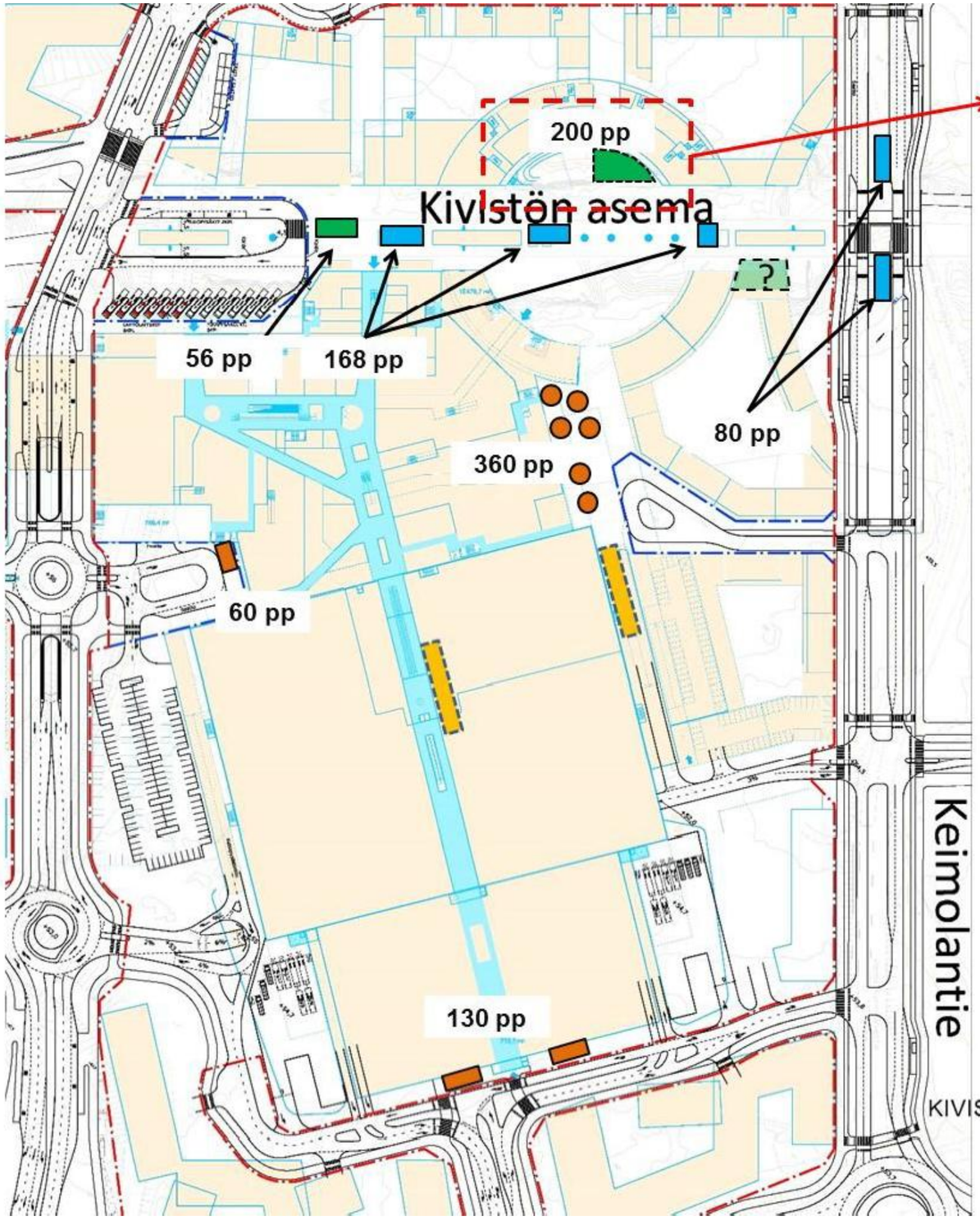
Osuus rakenteiden alla (mm. Kvartsiraitti)

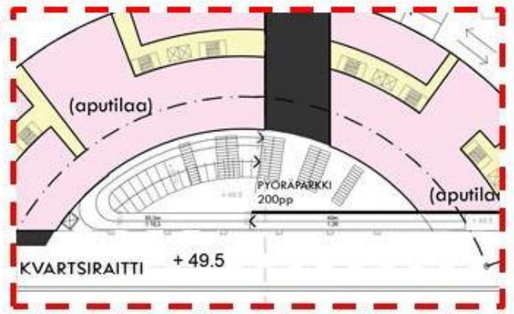
Alueverkko
Paikalliset ja alueelliset reitit

Alueverkko liikennealueen ulkopuolella
Paikalliset ja alueelliset reitit, jotka eivät kulje ajoneuvokatujen varsilla

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS
PYÖRÄILY- JA JALANKULKUVERKKO

5.10.2014
TRAFIX OY
(Ei mittakaavassa)





LIITYNTÄPYSÄKÖINTI:

Topaasiaukion suunnitelmassa jo esitetyt liityntäpyöräpaikat, yhteensä 248 pp.

Uudet suunniteltavat liityntäpyöräpaikat, 56 pp.

Kvartsiraitin tason liityntäpyöräpysäköintilaitos, noin 200 pp.

→ YHTEENSÄ LIITYNTÄPAIKAT 504 pp.

KAUPAN ASIAKASPAIKAT:

Koillinen pääsisäänkäynti 360 pp pyöräpuisto.

Eteläinen sisäänkäynti 130 pp.

Läntinen sisäänkäynti 60 pp.

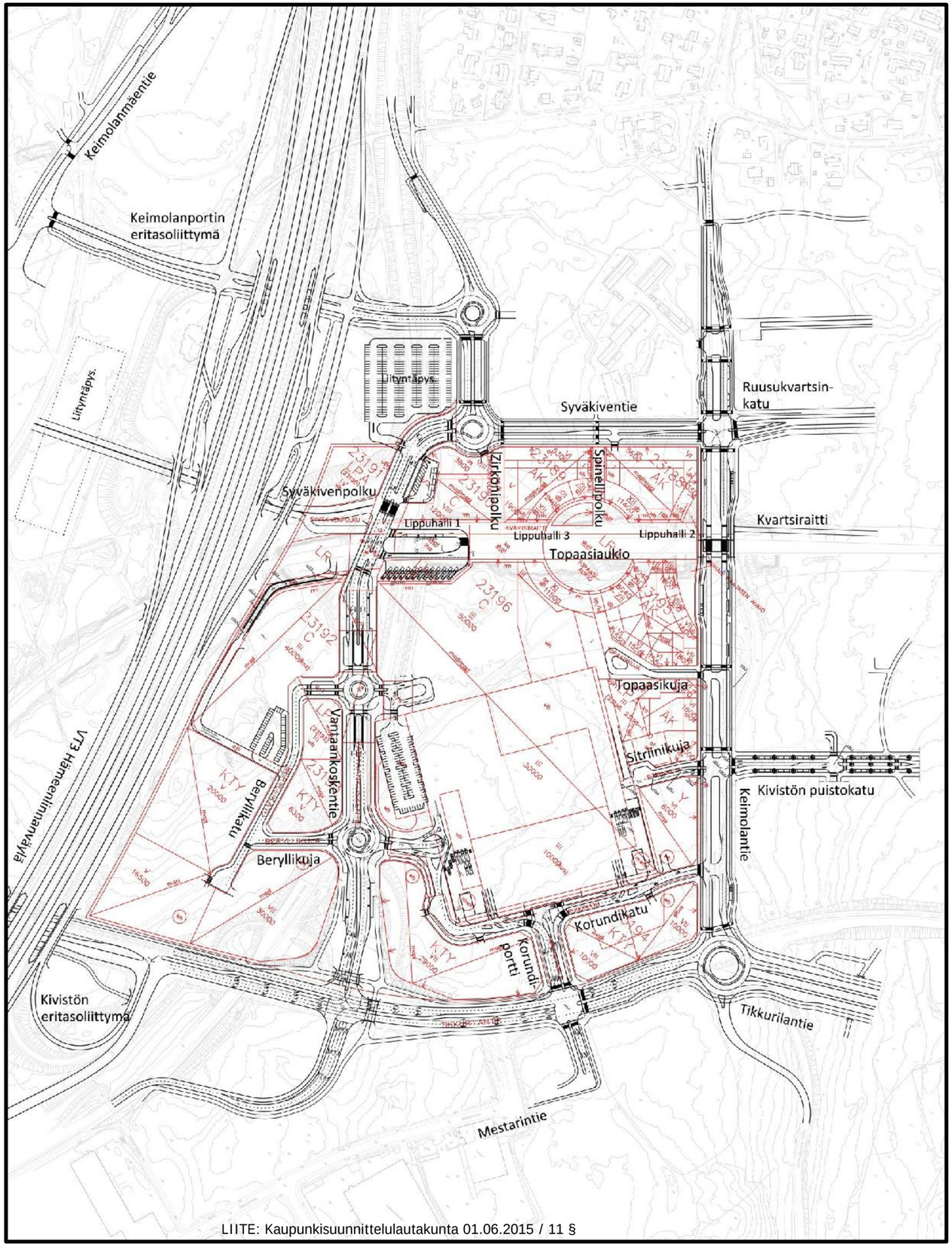
→ YHTEENSÄ ASIAKASPAIKAT 550 pp

LISÄKSI 250 PYÖRÄPAIKKAA HYPERIEN PYSÄKÖINTILAITOKSEN YHTEYTEEN TAI HYPERIEN ITÄSEINUSTALLE. OSA NÄISTÄ PAIKOISTA PERÄLÄRRYLLISTEN PYÖRIEN PAIKKOJA.

TYÖNTEKIJÖIDEN JA ASUKKAIDEN PAIKAT HANKKEITTAIN 'TONTILLA'.

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS, POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI
05.10.2014
TRAFIX OY
(Ei mittakaavassa)

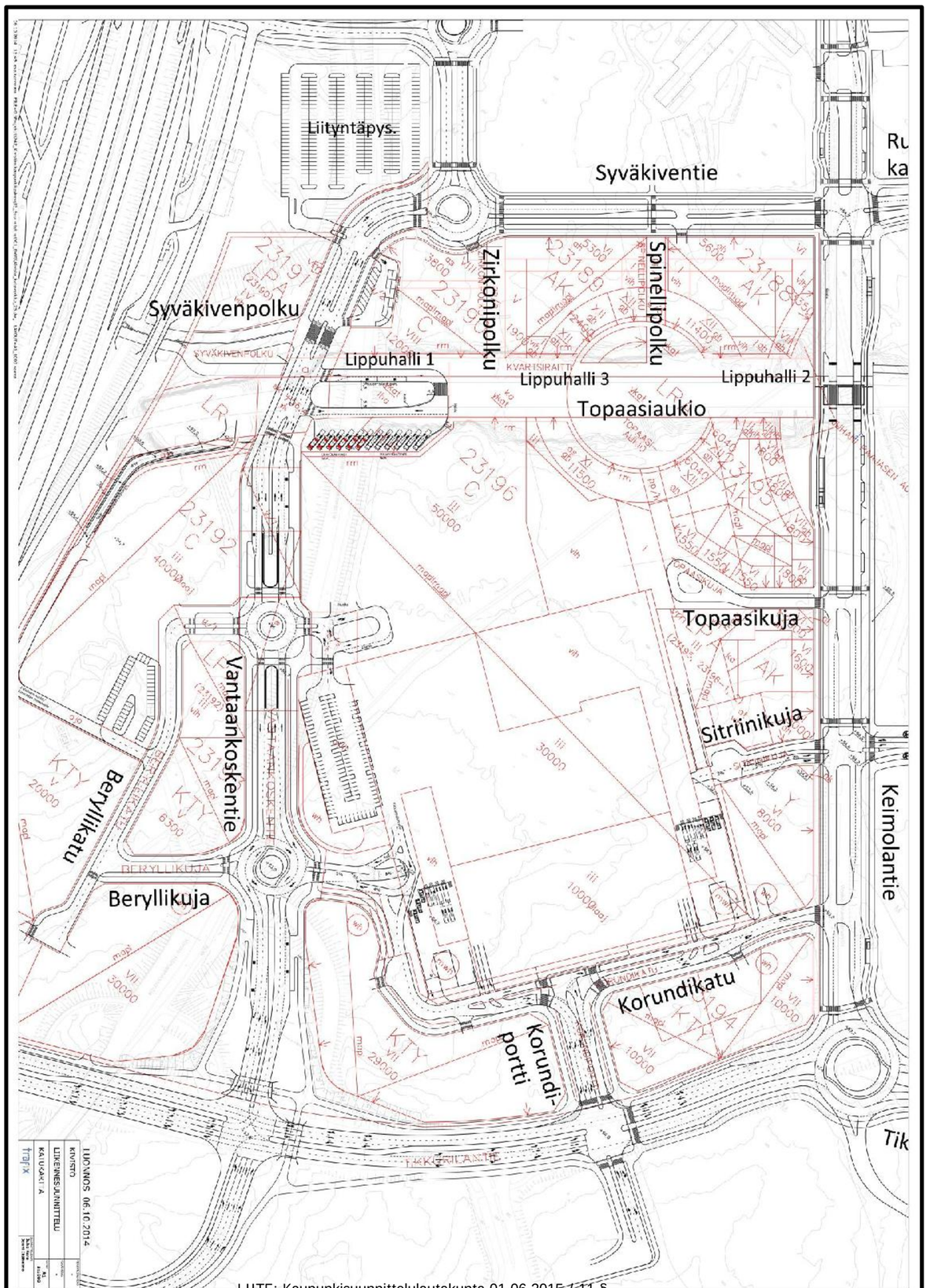
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS,
LIIKENNE 6.10.2014



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

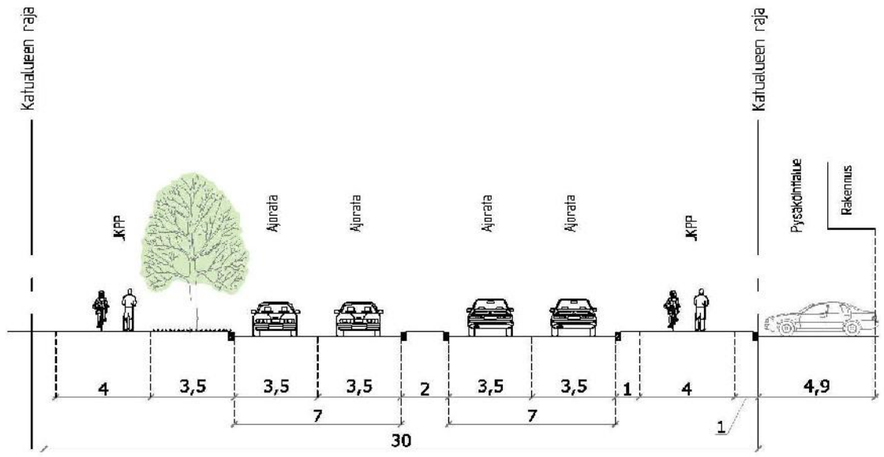
TIE- JA KATUVERKKO
(ei mittakaavassa)

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS,
LIIKENNE 6.10.2014

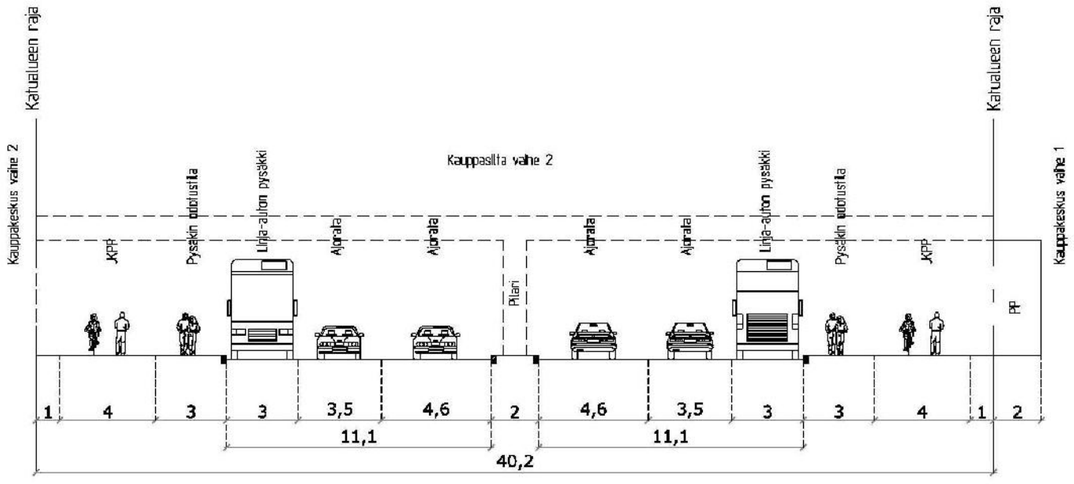


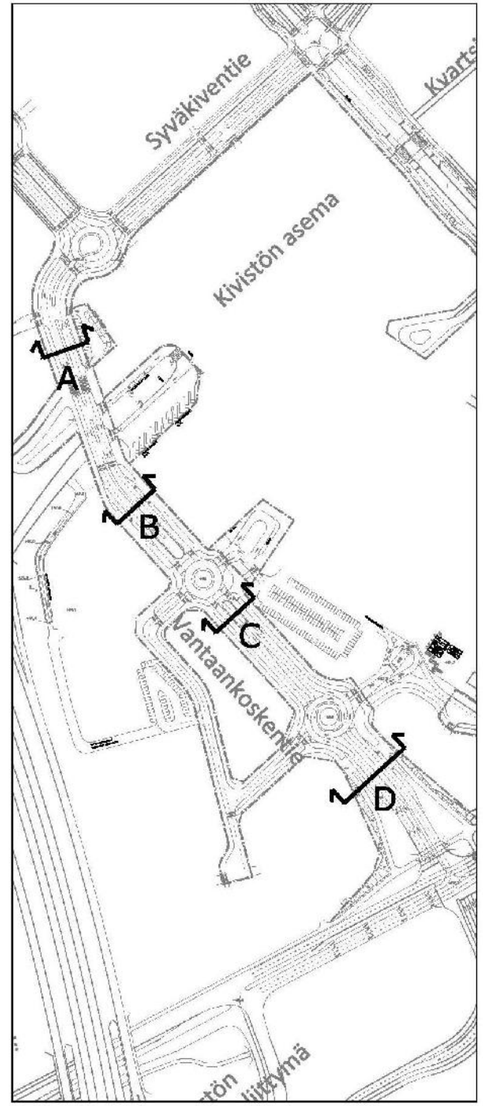
TIE- JA KATUVERKKO
(ei mittakaavassa)

Poikkileikkauskuva A



Poikkileikkauskuva B





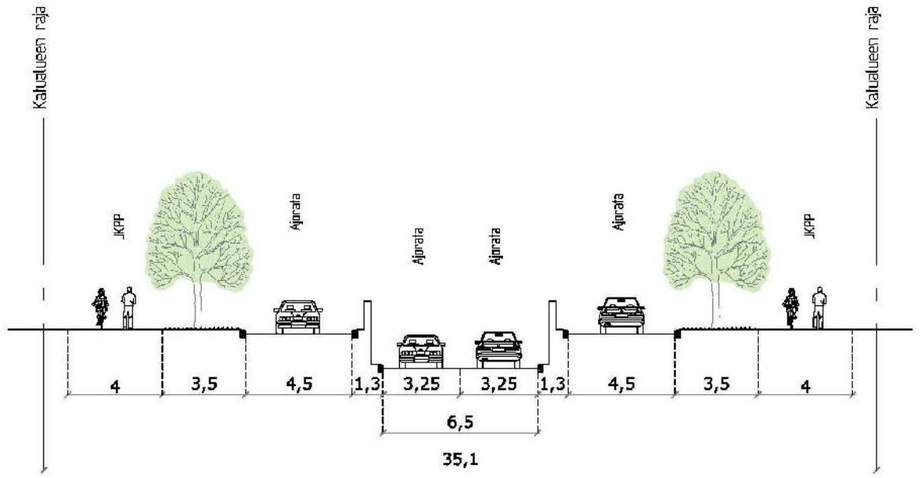
LUONNOS 05.10.2014

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS	PERUSTUSNUMERO: -
LIIKENNESUUNNITTELU	PÄIVÄMÄÄRÄ: 27.6.2014
VANTAANKOSKENTIE, POIKKILEIKKAUSKUVAT A JA B	SUHDE: 1:200 / A3
trafix	SUUNNITTELIJA(T): Sauli Sarjamo, Jouni Ikäheimo

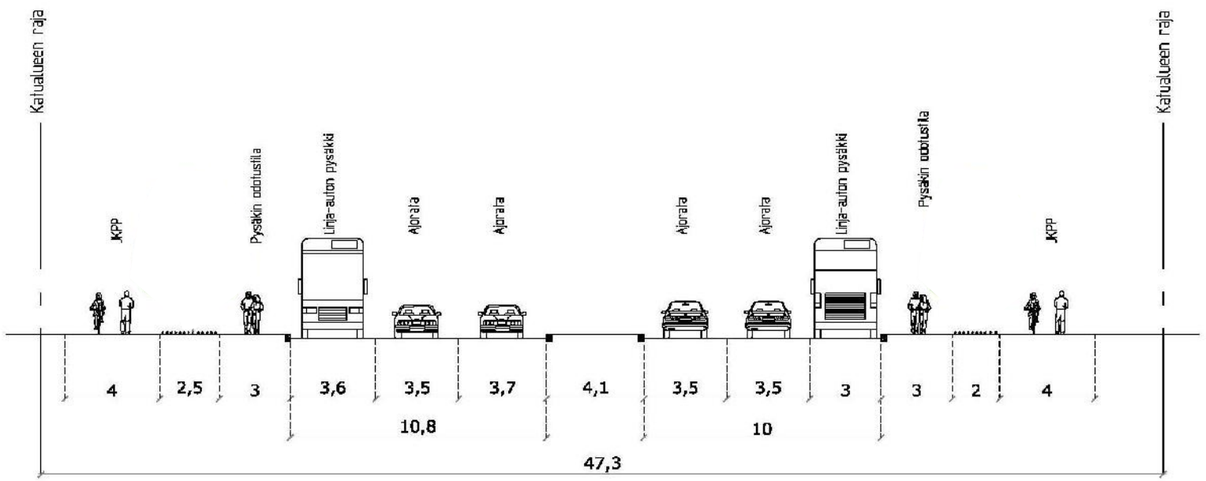
05.10.2014 18:40 esa.karvonen FILE=O:\Projektit\742_Kivistön kaupunkikeskus\03_Suunnitelmat\01_DWG\01_Arkisto\Vantaankoskentie, poikkileikkaukset.dwg LAYOUT=Poikkileikkaukset A ja B

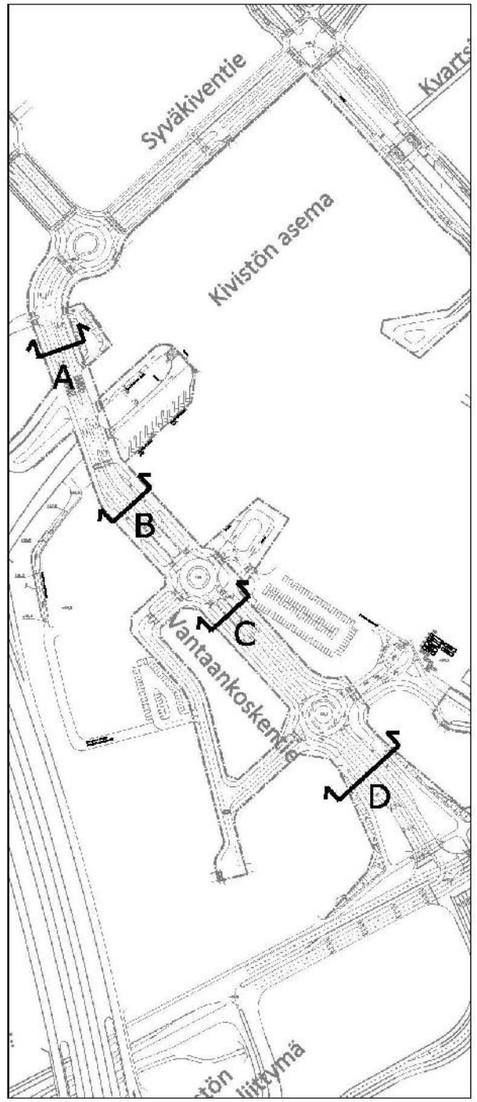
VANTAANKOSKENTIE, POIKKILEIKKAUKSET (ei mittakaavassa)

Poikkileikkauskuva C



Poikkileikkauskuva D



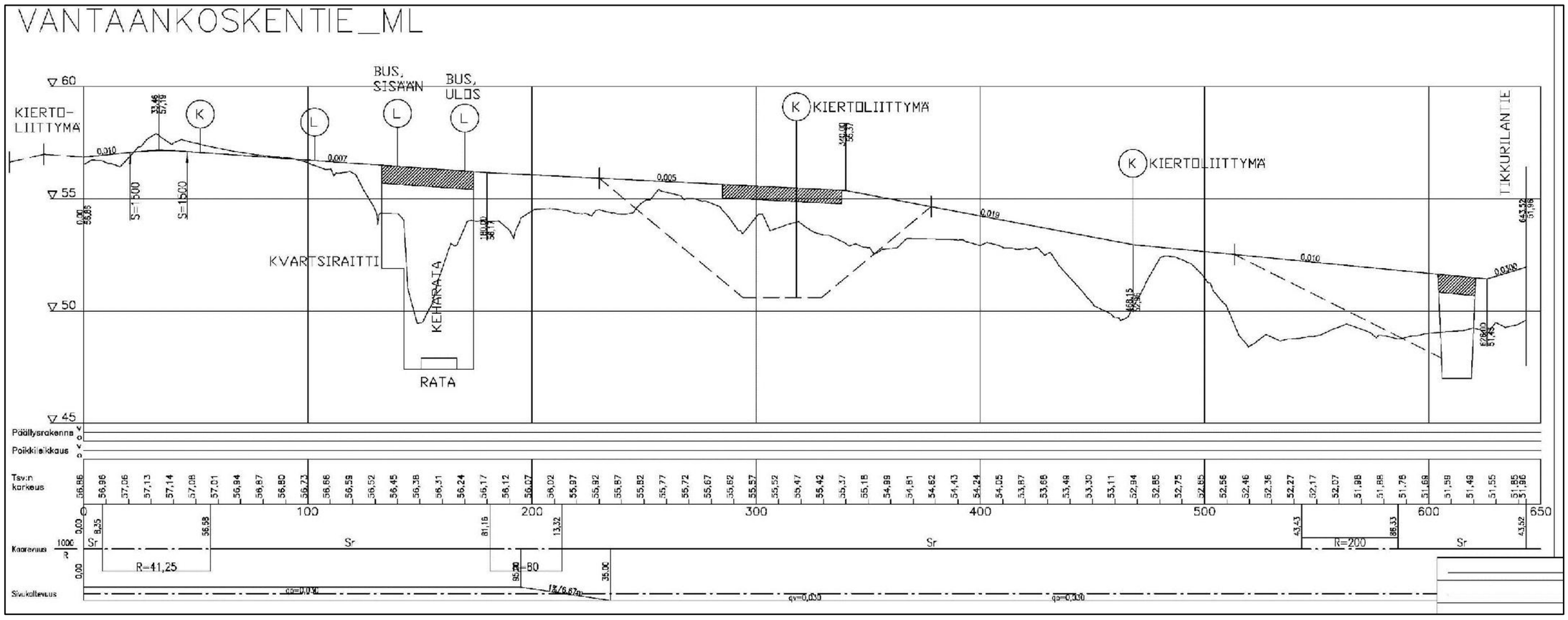


LUONNOS 05.10.2014

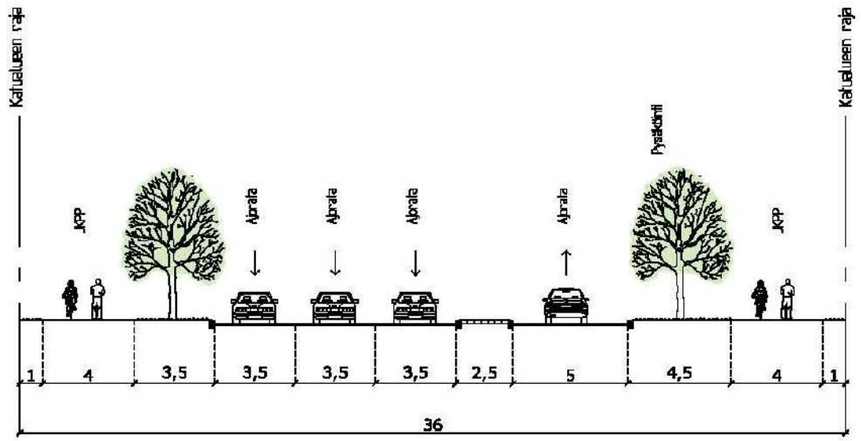
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS	PIIRUSTUSNUMERO: -
LIIKENNESUUNNITTELU	PÄIVÄMÄÄRÄ: 27.6.2014
VANTAANKOSKENTIE, POIKKILEIKKAUSKUVAT C JA D	SUHDE: 1:200 / A3
trafix	SUUNNITTELIJA(T): Sauli Sarjamo, Jouni Ikäheimo

05.10.2014 18:41 esa.karvonen FILE=O:\Projektit\742_Kivistön kaupunkikeskus\03_Suunnitelmat\01_DWG\01_Arkisto\Vantaankoskentie, poikkileikkaukset.dwg LAYOUT=Poikkileikkaukset C ja D

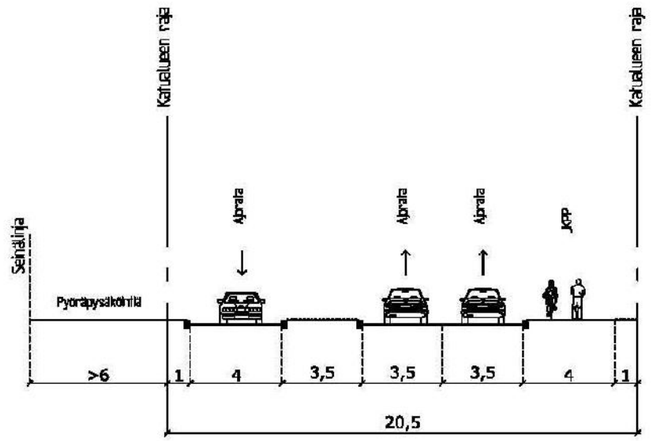
VANTAANKOSKENTIE, POIKKILEIKKAUKSET (ei mittakaavassa)



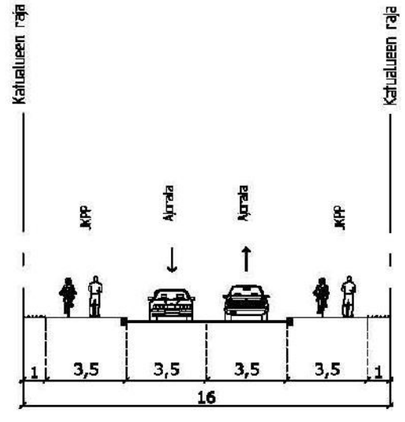
VANTAANKOSKENTIE, PITUUSLEIKKAUS
(ei mittakaavassa)



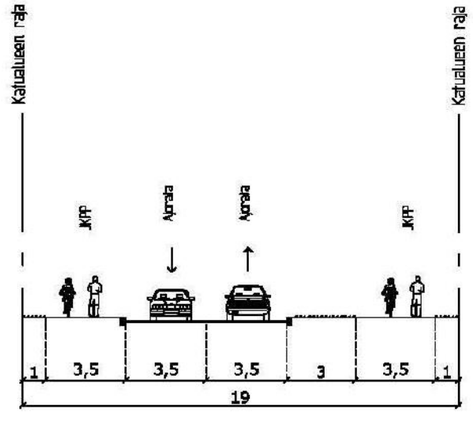
Korundiportti



Korundikatu

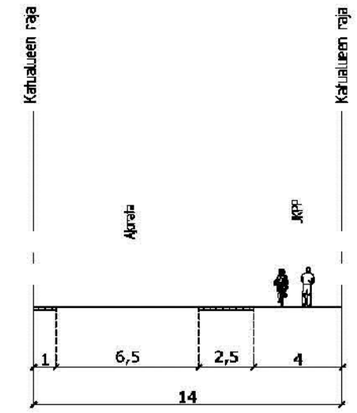


Beryllikatu

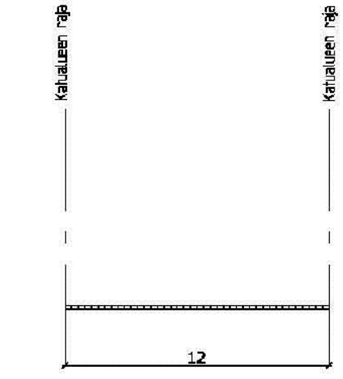


Beryllikuja

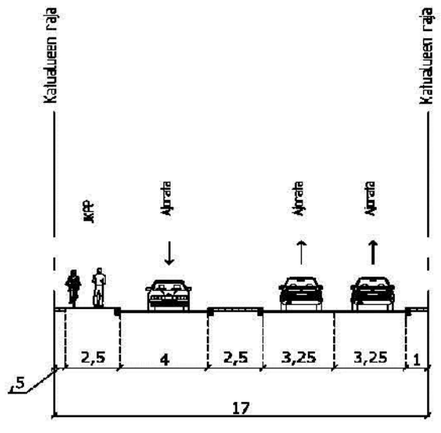
KATUJEN POIKKILEIKKAUKSET
(ei mittakaavassa)



Topaasikuja



Zirkonipolku, Spinellipolku



Sitriinikuja

KATUJEN POIKKILEIKKAUKSET
(ei mittakaavassa)

One Planet Living –toimenpidetaulukko

Vantaan kaupunki / *tilanne 25.5.2015.*

One Planet Living -konseptilla tavoitellaan tulevaisuutta, jossa onnellisen ja terveellisen elämän saavuttaminen on mahdollista kuluttamatta suhteettoman suurta osaa maapallon resursseista. Konseptin avulla elämäntapojen parantaminen tehdään kaikille houkuttelevaksi, helpoksi ja edulliseksi. One Planet Living -konsepti tarjoaa kokonaisvaltaista kestävän kehityksen lähestymistapaa. Se huomioi ekologisen kestävyyden lisäksi myös taloudelliset ja sosiaaliset kestävyyden näkökulmat.



One Planet Living -konsepti tarkoittaa kymmenen ekologisuuteen ja hyvinvointiin tähtäävän periaatteen noudattamista niin kaavoituksessa, rakentamisessa, alueen palvelujen suunnittelussa kuin alueen asukkaiden arkielämässä.

Tavoitteena on mm. vähentää hiilidioksidipäästöjä ja jätteen määrää, suosia lähiruokaa, paikallisia raaka-aineita ja tukea luonnon monimuotoisuutta.

Periaatteita arvioidaan ekologisen jalanjäljen laskentamenetelmällä.

Kivistöön kehitetään asumisen, palveluiden ja työssäkäynnin modernia ja elämyksellistä kaupunkikeskusta, jolle kestävä liikkuminen luo pohjan. Kehittämisessä korostetaan erityisesti ekotehokkuutta, monimuotoisuutta ja suvaitsevaisuutta. Vantaan kaupungin kehittäjäkumppaneina hankkeessa toimivat HOK-Elanto, Ruokakesko, NCC ja Skanska.



Havainnekuva Kivistön kaupunkikeskushankkeesta: Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy

Kaupunkikeskushankkeeseen sidottiin keväällä 2014 One Planet Living –konseptin kokeiluhanke, jossa kaupunkikeskushankeosapuolten lisäksi Vantaan kaupungin yhteistyökumppanina oli Sitra. Kokeiluhanke käsitti One Planet Living Action Plan -vaiheen eli kestävän kehityksen toimintasuunnitelman laatimisen kaupunkikeskushankkeelle. Seuranta ja sertifiointi eivät kuuluneet tähän kokeiluhankkeeseen. Kokeiluhankkeen myötä kaupunki tutkii mahdollisuuksia laajentaa kokeilua koskemaan koko Kivistön keskustaa.

Laskennallisesti suomalainen elämäntapa kuluttaa resursseja yli kolmen maapallon verran. Kivistön kaupunkikeskuksen kokeiluhankkeessa pyrittiin One Planet -yhteisön tavoitteeseen. One Planet -yhteisöllä tavoitellaan kulutuksen laskemista 1,9 maapalloon. Prosessin myötä opittiin, ettei kaupunkikeskuksen hankkeessa päästä 1,9 planeettaan ellei Kivistön koko keskustaan sidota konseptiin.

Keskiverto suomalaisen kulutustaso on noin 3,2 maapalloa. Pelkällä energiatehokkaalla rakentamisella päästään 2,8 maapalloon, ja jos energiatehokkaan rakentamisen lisäksi asukkaiden asenteisiin ja elämäntapoihin pystytään vaikuttamaan kokonaisvaltaisella kestävällä kehittämisellä, voidaan päästä kunnianhimoiseen alle kahden maapallon tavoitteeseen. Kivistön kaupunkikeskuksen kestävän kehityksen toimintasuunnitelman mukaisilla toimenpiteillä saavutettiin laskelmien mukaan noin 2,1 maapallon taso.

Yhden maapallon tavoite saavutetaan vain jos myös One Planet -yhteisöä ympäröivän alueen jalanjälkeä pienennetään merkittävästi. Tulevaisuudessa Vantaan kaupunki voisi tavoitella One Planet –kaupunki sertifikaattia, joka mahdollistaisi yhden planeetan elämän Kivistössä ja kaikkialla Vantaalla.

Toimintasuunnitelman työstäminen aloitettiin kesällä 2014 työpajojen ja opintomatkojen avulla. Kesän aikana konsultti laski ekologisen jalanjäljen kehitteillä olevalle Kivistön kaupunkikeskuksen toimintasuunnitelmalle, sekä arvioi erikseen kaupantoimijoiden sitoutumista kestävään kehitykseen omissa liiketoiminnoissaan. Syksyllä kaupunki järjesti omia sisäisiä työpajoja ja konsultti esitteli ensimmäisen version toimintasuunnitelmasta sekä jalanjälkiarvion. Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaavaehdotuksen erillisliitteeksi Kaupunkisuunnittelulautakuntaan (10.10.2014) koottiin Skanskan johdolla One Planet Living –tavoiteohjelma. Kokeiluhanke päättyi joulukuussa 2014: Bioregional toimitti laatimansa loppuraportin parannusehdotuksineen, hankeosapuolet kävivät lopetuspuhelun Bioregionalin kanssa, kokoonnuttiin Sitralle loppuyhteenvetoon kaupungin sekä Skanskan kanssa ja Bioregional toimitti selvityksen ja tarjouksen kaupunkikeskushankkeen sertifioinnista One Planet Living -yhteisöksi.

Keväällä 2015 kaupunki on päättänyt laatia ehdotuksen One Planet Living –konseptin kokeiluhankkeen laajentamisesta koskemaan koko Kivistön keskustaa. Ennen kokeiluhankkeen laajentamista kaupunki on keskittynyt työstämään kaupunkikeskuksen hankkeen One Planet Living –aineistoa eteenpäin.

Tämä kaupungin laatima One Planet Living –toimenpidetaulukko (tilanne 25.5.2015) liitetään Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaavan erillisliitteeksi Kaupunkisuunnittelulautakuntaan (1.6.2015). Toimenpidetaulukossa One Planet Living –tavoiteohjelmaan kirjattuja periaatetavoitteita on tarkennettu toimintasuunnitelman mukaiseksi. Jokaiselle kymmenelle periaatteelle on laadittu oma taulukkonsa. Taulukon yläosaan on kirjattu periaatetta koskeva strategia ja tavoitteet. Taulukko koostuu tavoitetoimenpiteistä joista jokainen avataan ja vastuutetaan suunnittelun, toteutuksen ja ylläpidon näkökulmista. Taulukko on työkalu, jota päivitetään hankkeen edetessä. Suunnitteluvaiheessa taulukkoon on täytetty tavoitetoimenpiteet ja niiden toteuttamista edistävät suunnitteluvaiheen toimet sekä vastaavat tahot.

Ei hiilidioksidipäästöjä			
Strategia ja tavoitteet			
One Planet -tavoitteiden mukaan rakennuksista tulee energiatehokkaita ja niissä käytetään pääosin uusiutuvaa energiaa. Rakennetaan rakennusmääräyksiä tiukempia energiatasoja tavoitellen. Energiatehokkaan rakentamisen pyrkimyksenä on luoda terveellistä ja viihtyisää asumista, sekä kannustaa asukkaita energiaa säästävään elämäntapaan kuitenkaan nykyajan mukavuuksista tinkimättä. Rakennuskohtaisella energiankäytön ohjauksella pystytään pienentämään kulutusta, ja alueella kannustetaan uusiutuvan energian tuottamiseen ja ostamiseen.			
TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Rakennusmääräykset alittava E-luku .	Sopimuksiin kirjataan vähimmäistaso */Kaupunki* Suunnittelussa huomioidaan sopimusten vähimmäistaso */Kehittäjät* *Y* hteensovitus */Kaavoitusryhmä*		
Energiatehokkaat laitteet ja koneet.	Tiloihin suunnitellaan käytönmukaiset, energiatehokkaat laitteet ja koneet */Kehittäjät, kiinteistönomistaja, käyttäjä, kaupunki ja kaupantoimijat*		
Energiatehokkaat kodinkoneet.	Tiloihin suunnitellaan käytönmukaiset, energiatehokkaat laitteet ja koneet */Kehittäjät, kiinteistönomistaja ja käyttäjä*		
Veden lämmittäminen	Sopimuksiin kirjataan toteuttaminen */Kaupunki* Suunnittelussa tutkitaan eri vaihtoehdot veden lämmittämiseksi */Kehittäjät* Yhteensovitus */Kaavoitusryhmä*		
Lämmintä vettä säästävät hana- ja kalusteratkaisut.	Sopimuksiin kirjataan toimenpiteen toteuttaminen */Kaupunki* Suunnittelussa huomioidaan sopimusten toteuttaminen/*Kehittäjät* Yhteensovitus */Kaavoitusryhmä*		
LEED tai BREEAM ympäristö-sertifikaatti kauppakeskukselle.	Rakennuttaja asettaa tavoitetason ympäristösertifikaatille */Rakennuttajat*		
LED -valaistus	Suunnitellaan tarpeenmukainen LED-valaistus */Kaupantoimijat ja kaupunki (+kehittäjät)*		
Rakennusten energiasimulointi.	Selvitetään erilaisten energiansäästötoimenpiteiden mahdollisuuksia ja tehdään tilakohtaista energiamallinnusta sisäilman laadun, lämpötilan ja valoisuuden optimoimiseksi */Kehittäjät*		
Aurinkopaneelit.	Tutkitaan mahdollisuutta asentaa aurinkopaneeleja. */Kehittäjät*		
Asuntokohtainen energiankulutuksen mittaus.	Selvitetään reaaliaikaisen mittauksen tuomista asuntoihin. */Kehittäjät*		
Uusiutuvilla luonnonvaroilla tuotettu sähkö.	Asukkaita kannustetaan ostamaan uusiutuvilla luonnonvaroilla tuotettua sähköä. */Kaupunki ja kehittäjät*		
Lauhdelämmön talteenotto ja hyödyntäminen.	Tutkitaan hypermarkettien kylmälaitteiden tuottaman lauhdelämmön talteenottoa ja sen hyödyntämistä kauppakeskuksen ja hypermarkettien lämmityksessä. */Kehittäjät ja kaupantoimijat*		

Ei jätettä!

Strategia ja tavoitteet

One Planet -tavoitteiden mukaan tulevaisuudessa resurssit käytetään tehokkaasti, jätettä ei juuri synny ja kaatopaikkasijoituksen sijaan syntyvä jäte hyödynnetään kokonaisuudessaan. Alueen jätestrategia perustuu jätehierarkiaan: Ensin keskitytään jätteen synnyn ehkäisyyn, jonka jälkeen parannetaan jätteiden kierrätysastetta tekemällä kierrätys kaikille helpoksi. Hyödyntämiskelvoton jäte käytetään energiantuotannon polttoaineena uudessa Vantaan Energian jätteenpolttolaitoksessa. Jätteen syntyä ehkäistään, jätteiden kierrätystä ja hyötykäyttöä tehostetaan tavoitteena 0 % kaatopaikalle, rakentamisen jätteitä kaatopaikalle 0 %, 90 % jätteistä hyötykäytetään.

TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Jätesuunnitelmat.	Jokaiselle rakennushankkeelle tehdään jätesuunnitelma. Alle 5% rakennusaikaisesta jätteestä loppusijoitetaan kaatopaikalle. */Kaupunki, kaupantoimijat ja kehittäjät*		
Tietomallintaminen (BIM).	Tietomallintamisen avulla suunnittelu tehdään kokonaisuutena jolloin jätteen synty voidaan minimoida. / *Kehittäjät*		
Alueellinen jäteputkijärjestelmä.	Asuinrakennukset liitetään alueelle rakennettavaan jäteputkijärjestelmään. Harkitaan tunnistimien käyttöä, jolloin asukaskohtaisia jätemääriä voidaan seurata. */Kaupunki*		
Asunnoissa on riittävät tilat jätteiden lajittelulle.	Asuntoihin suunnitellaan riittävät tilat jätteiden lajittelulle. */Kehittäjät*		
Kierrätyspisteet jäteputkijärjestelmän ulkopuolelle jääville jakeille.	Jäteputkijärjestelmän ulkopuolelle jäävät jakeet, kuten lasi ja metalli, kerätään keskitettyihin kierrätyshuoneet. Kierrätyspisteiden sijainti suunnitellaan palvelemaan asukkaita. Kierrätyspisteitä kehitetään käyttäjäystävällisemmiksi kierrätysasteen nostamiseksi. Tutkitaan kauppakeskuksen ja asukkaiden kierrätyspisteiden yhdistämisen mahdollisuutta.*/Kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Hypermarketit toteutetaan huomioiden tiedossa olevat, tulevat uudet määräykset mm. pakkausjätteen vastaanottamisesta.	Tulevat uudet määräykset mm. pakkausjätteen vastaanottamisesta huomioidaan jo suunnitteluvaiheessa. */Kaupantoimijat ja kehittäjät*		
Ruokajätteen hyödyntäminen.	Hybermarkettien vanhentuva ruoka lahjoitetaan hyväntekeväisyysjärjestöille. Hypermarketit valistavat asiakkaitaan ruokajätteen vähentämisessä. */Kaupantoimijat*		
Asukastilan kierrätystoiminta.	Suunnitellaan riittävät asukastilat, jotta kierrätystoiminta mahdollistuu. / *Kaupunki ja kehittäjät*		

Vähäpäästöinen liikkuminen			
Strategia ja tavoitteet			
One Planet -tavoitteiden mukaan tuetaan kestäviä ja terveyttä tukevia kulkumuotoja. Vähäpäästöisten kulkumuotojen saatavuutta parannetaan luomalla kattavat pyöräily- ja kävelyverkot sekä kehittämällä julkista liikennettä. Kestävällä liikkumissuunnittelulla vähennetään tavoitteiden mukaisesti myös kasvihuonekaasupäästöjä. Asiakaslähtöinen turvallinen ja terveellinen liikkuminen on yksi Kivistön peruslähtökohdista. Kehärata helpottaa liikkumista pääkaupunkiseudulla, ja kattavat kävely- ja pyöräilyverkostot luovat mahdollisuuden kestävään liikkumiseen. Julkisen liikenteen helppouden ja houkuttelevuuden on tarkoitus vähentää merkittävästi yksityisautoilua. Kivistön aluetta markkinoidaan alueena, jossa asukkaat eivät välttämättä tarvitse omaa autoa. Kaikki tarvittava löytyy kivistöstä - Kivistöstä ei tarvitse liikkua pois.			
TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Kehäradan Kivistön asema luo nopean ja tiheän raideyhteyden Tikkurilaan, Lentoasemalle sekä Helsingin keskustaan.	*/Kaupunki ja Suomen valtio*		
Bussiterminaali palvelee raideliikenteen syöttöliikennettä aseman välittömässä läheisyydessä.	*/Kaupunki ja kehittäjät*		
Juna-asemalla, bussiterminaalissa ja kauppakeskuksessa on joukkoliikenteen reaaliaikaiset infotaulut.	Suunnittellaan reaaliaikaiset infotaulut joukkoliikenteen käyttäjiä varten. / *Kehittäjät ja HSL*		
Pikapyörätie (Kvartsiraitti).	Pikapyörätie mahdollistaa sujuvan pyöräilyn alueen sisällä ja kaupunkikeskuksien välillä. */Kaupunki*		
Riittävät ja helppokäyttöiset polkupyöräpysäköintimahdollisuudet asemakeskuksessa, kauppakeskuksessa sekä asuinkortteleissa.	Alueelle suunnitellaan rittävät asuntokohtaiset pyörävarastot sekä riittävät pyöräliityntäpysäköintipaikat juna- ja bussiasemien välittömään läheisyyteen sekä kauppakeskukselle. / *Kaupunki ja kehittäjät*		
Henkilöautojen keskitetty pysäköinti, pysäköintipaikkoja yhteiskäyttöautoille ja latauspaikkoja sähköautoille.	Alueen autopysäköinti suunnitellaan keskitetyksi noudattaen kaupungin pysäköintinormia 1ap/130m2. Kaava mahdollistaa pysäköintipaikkoja yhteiskäyttöautoille ja latauspaikkoja sähköautoille. Tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa autottomia taloja/		
Kävely ja pyöräily on alueella turvallista.	/Kaupunki		
Liikenteen minimointi.	Hypermarkettien ja kauppakeskuksen huoltopihat suunnitellaan tehokkaiksi, turvallisiksi ja toimijoiden liiketoimintaa tukeviksi. Hypermarkettien tehokkaalla ja vähäpäästöisellä logistiikalla varmistetaan liikenteen minimointi alueella. */Kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Vähäpäästöinen rakennusaikainen logistiikka.	Rakennusaikainen logistiikka suunnitellaan vähäpäästöiseksi. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		

Kestävät materiaalit
Strategia ja tavoitteet
One Planet -tavoitteiden mukaan rakentamisessa ja kuluttajatuotteissa käytetyt, uusiutuvista tai kierrätetyistä raaka-aineista tehdyt materiaalit valmistetaan vähäisellä energialla ja hankitaan mahdollisuuksien mukaan paikallisesti. Rakennusmateriaalien valinnassa painotetaan kestävyyttä, kustannustehokkuutta, laatua ja eettisyyttä. Hankintakriteereissä pyritään ottamaan huomioon kuljetusmatkat ja kuljetusten ympäristökuormitus. Käytön aikaiseen kierrätykseen ja vaihdantaan kannustetaan.

TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Materiaalien kestävä elinkaari.	Rakennusmateriaalit valitaan lopputuotteen elinkaaren vaatimusten perusteella. Ei valita liian kevyitä eikä liian järeitä ratkaisuja. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Vähähiiliset materiaalit.	Käytetään vähähiilisiä materiaaleja soveltuvissa kohteissa. Tutkitaan mahdollisuuksia hyödyntää Kivistössä jo tuotettua luonnonvaratasapainotalo -hankkeeseen liittyvää tutkimusaineistoa. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Materiaalien sekä niiden hankinnan eettisyys ja oikeudenmukaisuus.	Jokainen rakentava organisaatio on vastuussa oman materiaalihankintansa eettisyydestä ja oikeudenmukaisesta toimintatavasta. Toimitusketjut on tunnettava. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Laadukkaat ja kestävät materiaalit.	Materiaalien laatuun ja kestävyyteen panostetaan. Pyritään myös huomioimaan ylläpidettävyyden helppous materiaaleja valittaessa. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Tietomallinnus (BIM).	Rakennusprosessien tehostamiseksi suositellaan käytettäväksi tietomallinnusta. Tehokkaasti käytettynä tietomallinnuksen on osoitettu pienentävän jätteen syntyä työmailla sekä tukevan hankintaprosessia. */Kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Rakennusten muuntojoustavuus.	Rakennuksista, etenkin kauppakeskuksesta ja hypermarketeista, tehdään muuntojoustavia. */Kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Käyttötavaroiden kierrätys ja vaihdanta.	Käyttötavaroiden kierrätystä ja vaihdantaa pyritään edistämään. Selvitetään mahdollisuutta tuoda kierrätysliiketoimintaa kauppakeskukseen tai kivijalkamyymälöihin. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		

Kestävä lähiruoka

Strategia ja tavoitteet

One Planet tavoitteiden mukaan asukkailla on hyvät mahdollisuudet tuottaa ja hankkia terveellistä, paikallisesti tuotettua ja sesongin mukaista ruokaa. Luomuruokaa on helposti saatavissa. Ruokavalintojen tekeminen on viime kädessä asiakkaan, eli asukkaan vastuulla, mutta kaupungilla ja ruokakaupoilla on erityisen suuri vastuu lisätä asiakkaiden tietoisuutta vastuullisista ruokavaihtoehdoista ja ruoan terveellisyydestä, edistää asiakkaiden hyvinvointia auttamalla ja ohjaamalla asiakkaita vastuullisempaan ja terveellisempään elämäntapaan. Tuotteiden toimitusketjut läpinäkyviksi ja lyhyiksi. Paikallisen ruoan edistäminen.

TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Vastuullisuus hankinnoissa.	Hankinnoissa otetaan huomioon vastuullisuus ja kehitetään vastuullisuusohjelmia ja hankintamenetelmiä edelleen. */Kaupantoimijat*		
Toritoiminta alueella.	Topaasiaukion suunnittelun yhteydessä huomioidaan avoimen toritoiminnan edellytykset. */Kaupunki*		
Paikallistuotanto.	Kauppiaat ottavat kauppansa valikoimiin paikallisia tuotteita. */Kaupantoimijat*		
Kaupunkiviljely.	Varataan asuinkortteleiden pihasuunnitelmissa tilaa kaupunkiviljelylle. */Kaupunki ja kehittäjät*		
Ruokapiiritoiminta.	Kannustetaan ruokapiiritoimintaan esim. varaamalla sille tilaa esim. asukastiloihin. */Kaupunki ja kehittäjät*		

Resurssiviisas vedenkäyttö
Strategia ja tavoitteet
One Planet tavoitteiden mukaan vedenkäyttöä rakennuksissa tehostetaan ja hulevedet käsitellään paikallisesti ja kestävästi tehokkaasta maankäytöstä huolimatta sekä estetään tulvimista ja vesistöjen pilaantumista. Suomessa ei ole pulaa käyttövedestä, mutta vedenpuhdistamiseen ennen ja jälkeen käytön kuluu luonnonvaroja (energia, kemikaalit jne). Erityisesti lämpimän talousveden osuus on saatava laskuun, sillä veden lämmitykseen kuluu keskimäärin 37 % kiinteistöjen lämmitysenergiasta. Suurin haaste on kuluttajakäyttäytymisen muuttaminen. Resurssiviisaan vedenkäytön suunnittelussa painotetaan erityisesti vedenkäytön ohjausta. Käyttöveden kulutustavoite 100-120 litraa/päivä/asukas.

TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Reaaliaikaisen vedenkulutuksen mittauksen näkyvyys.	Tutkitaan asuntokohtaisen vedenkulutuksen mittauksen tuomista reaaliaikaisesti näkyviin myös asukkaille. */Kehittäjät*		
Vettä säästävät, nykyistä perustasoa paremmat kylpyhuonekalusteet ja kodinkoneet.	*/Kehittäjät*		
Vettä säästävät, nykyistä perustasoa paremmat vesikalusteet (kauppakeskuksessa).	*/Kehittäjät*		
Kestävä ja paikallinen hulevesien hallinta.	Suunnitellaan hulevesien hallinta kestävästi ja paikallisesti toteutettavaksi. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Rakennusten katoilta kerättävien sadevesien hyödyntäminen.	Selvitetään mahdollisuutta toteuttaa sadevedenkeräysjärjestelmä, jossa alueen rakennusten katoilta kerätty sadevesi käytetään kauppakeskuksen wc-pönttöjen huuhteluun tai istutusten kasteluun. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Tilavaraukset maavaraiselle kasvillisuudelle ja hulevesien viivytysaltaille.	Varataan tilaa maanvaraiselle kasvillisuudelle ja hulevesien viivytysaltaille. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Viherkatot.	Toteutetaan viherkattoja mm. pysäköintilaitoksiin ja kauppakeskuksen kattopuutarhaan. */Kehittäjät ja kaupantoimijat*		

Maankäyttö ja luonto
Strategia ja tavoitteet
One Planet tavoitteiden mukaan yhteisöt suojelevat ja ennallistavat alueen luonnon monimuotoisuutta. Kivistön kaupunkikeskus rakennetaan tiiviisti eikä sen alueelle ole mahdollista jättää luonnontilaisia alueita. Keskus tukeutuu vahvasti muuhun Kivistöön, jossa lähietäisyydellä sijaitsevat viheralueet ja luonnonsuojelualue. Luontoarvot on selvitetty tarkasti ennen rakentamisen suunnittelun aloittamista. Tähän kokonaisvaltaiseen selvitykseen kuului mm. liito-oravien ja lepakoiden kartoittaminen alueella. Luonnon monimuotoisuudelle luodaan edellytykset viherrakentamisessa.

TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Sujuvat yhteydet kaupunkipuistoihin, ulkoilualueille ja isosuolle.	Suunnittelussa varmistetaan sujuvat yhteydet kaupunkipuistoihin, ulkoilualueille ja isosuolle. */Kaupunki*		
Hulevesien hallinnan opetuskohteet.	Viherkatto ja hulevesiaiheet toteutetaan laajona ja erityisinä kokonaisuuksina jolloin ne sellaisenaankin toimivat opetuskohteena. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Monimuotoisuutta tukevat lajivalinnat.	Lajivalinnat suunnitellaan monimuotoisuutta tukeviksi (esim. puulajivalinnat (ns. avainlajit), kukkakasvivalinnat (pölyttäjille tärkeät) ja syötävät kasvit (kuten omenapuita ja marjapensaita.)). */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Hyönteismaailmaa rikastuttavat vesielementit.	Vesielementit suunnitellaan hyönteismaailmaa rikastuttaviksi. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Monimuotoisuutta tukevat viherkatot.	Tutkitaan vaihtoehtoja monimuotoisuuden takaamiseksi: kotimainen kasvillisuus, luonnon kasvit, hyönteispesät jne. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		

Kulttuuri ja yhteisö			
Strategia ja tavoitteet			
One Planet -tavoitteiden mukaan tuetaan kestävyyden kulttuuria ja yhteisöllisyyttä. Tavoitteena on vahvistaa yhteisön tietoisuutta kulttuuriperinnöstä ja rakentaa paikallista identiteettiä. Uuden kokonaisen asuinalueen kehittäminen ja rakentaminen luo mahdollisuuden uuden yhteisöllisen kulttuurin kehittymiselle. Olemassa oleva yhteisöllinen toiminta ja ympäröivän Vanhan Kivistön asukkaiden tuki luovat erinomaiset edellytykset toimivan yhteisöllisyyden kehittymiselle alueella. Tavoitteena on, että Kivistön houkuttelevuus asuinalueena näkyy asuntojen myynti- ja varausmäärissä.			
TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Kaikkien yhteinen aluebrändi.	Luodaan alueelle brändi yhdessä asukkaiden kanssa */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Vuorovaikutus nykyisten ja tulevien asukkaiden sekä alueen toimijoiden kanssa.	Ollaan jatkuvassa vuorovaikutuksesssa nykyisten ja tulevien asukkaiden sekä alueen toimijoiden kanssa. (Esim. yleisötilaisuudet, työpajat ja Kivistön kyläjuhla.) */Kaupunki ja kehittäjät*		
Kumppanuusohjelma lähialueen lasten ja nuorten liikuntaharrastuksien tukemiseksi.	Sitoutetaan alueen yrittäjät kumppanuusohjelmaan, joka tukee lähialueen lasten ja nuorten liikuntaharrastuksia. */Kaupantoimijat*		
Demograafinen monimuotoisuus.	Tuetaan alueen monimuotoisuutta erilaisilla asumisen hallintamuodoilla: omistusasumista, vuokra-asumista sekä tuettua palveluasumista. Demografiseen monimuotoisuuteen pyritään suunnittelemalla perheasuntoja, asuntoja yksineläville, senioriasuntoja, jne. */Kaupunki ja kehittäjät*		
Hyvälaatuiset ja toimivat yhteistilat.	Suunnitellaan hyvälaatuiset ja toimivat yhteistilat. Yhteistiloilla tarkoitetaan tässä asuntojen yhteispihoja, pesutupia, saunatiloja ym. yhteisiä oleskelutiloja, sekä kauppakeskuksessa sijaitsevia kohtaamispaikkoja ja sosiaalitiloja. */Kaupinki ja kehittäjät*		
Topaasiaukiosta kansalaistori.	Mahdollistetaan Topaasiaukion toiminta kansalaistorina, tapaamis- ja toripaikkana. */Kaupunki*		

Oikeudenmukaisuus ja paikallinen talous			
Strategia ja tavoitteet			
One Planet -tavoitteiden mukaan tuetaan oikeudenmukaista työllisyyttä, aktiivisia yhteisöjä sekä kansainvälistä reilua kauppaa. Jotta Kivistö olisi valmistuessaan ja tulevaisuudessa elinvoimainen, on sen täytettävä myös paikallisen toimivan talouden kriteerit. Kestävä kaupunki on suvaitseva ja monimuotoisuutta kunnioittava, jossa pyritään antamaan kaikille tilaa ja kaikille samat onnistumisen edellytykset. Alueelle halutaan luoda arjessa näkyvää yrittämisen ja kokeilemisen kulttuuria.			
TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Palveluja kaikille.	Turvataan palvelut kaikille tuomalla kaupunkikeskukseen ja kauppakeskukseen kaupallisten palveluiden lisäksi myös julkisia palveluja. */Kaupunki ja kehittäjät*		
Uusia työpaikkoja.	Kauppakeskus luo satoja välillisiä työpaikkoja. Toimistoihin haetaan monipuolisesti erialojen toimijoita. Kauppakeskus työllistää paljon etenkin vantaalaisia nuoria ja osa-aikaisesti esim. opiskelijoita. Rakentajat tarjoavat harjoittelupaikkoja nuorille alaa opiskeleville osaajille, etenkin kesäaikana. */Kehittäjät* Kauppakeskuksen hypermarkettoimijat soveltavat omia nuorten, senioreiden ja maahanmuuttajien työllistämis- ja koulutusohjelmiaan. */Kaupantoimijat*		
Töitä nuorille.	Tutkitaan erilaisia ratkaisumahdollisuuksia nuorten työllistämiseksi kauppakeskuksessa. */Kehittäjät*		
Optimoidut tilat.	Tilatehokkuuksia optimoidaan yhdistelemällä palveluja toimiviksi kokonaisuuksiksi, esimerkiksi sovittamalla yhteen kirjastopalveluja ja nuorisotila. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Etätyö- ja pienyritystiloja.	Pienyrittäjyyttä tuetaan ensimmäisen kerroksen kivijalkatiloilla. Tutkitaan etätyö- ja pienyritystilojen järjestämistä asuin-, toimisto- ja kauppakeskustilojen yhteyteen. */Kehittäjät*		
Autopaikkojen kustannukset käyttäjille.	Pyritään erottamaan pysäköintipaikan kustannukset asuntojen hinnoista. Tarkoituksena on, että autopaikkojen kustannukset kohdistetaan niitä käyttäville. */Kehittäjät*		

Terveys ja onnellisuus

Strategia ja tavoitteet

One Planet tavoitteiden mukaan ihmisillä on mahdollisuus onnelliseen ja terveelliseen elämään kuluttamatta enempää, kuin omaa osuuttaan luonnonvaroista. Kaupunkikehittäminen lähtee asukkaiden tarpeista, ja tarpeiden ja toiveiden tyydyttäminen ja toteuttaminen peilautuu suoraan tai välillisesti asukkaiden onnellisuuden- ja terveydentunteeseen. Kivistössä tämä pyritään toteuttamaan suunnittelemalla asukaslähtöistä terveellistä ja turvallista elinympäristöä. Alueen elinvoimaisuuden ja yhteisöllisyyden kasvaessa uskotaan myös asukkaiden hyvinvoinnin parantuvan.

TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Yhteisöllinen ja turvallinen kotikaupunki.	Rakennetaan yhteisiä leikkipihoja ja ulkoalueita luomaan yhteisöllisyyttä ja turvallisuuden tunnetta. */Kaupunki ja kehittäjät*		
Hyvä sisäilma.	Sisätiloissa käytetään materiaaleja joiden päästöt sisäilmaan ovat alhaisia. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Miellyttävä sisäilman lämpötila.	Energiatehokkaalla, perusteellisella ja laadukkaalla rakentamisella varmistetaan ympärivuotinen miellyttävä sisäilman lämpötila. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Terveellinen ja paikallinen ruoka.	Autetaan asiakkaita valitsemaan terveellisiä ja paikallisia ruokatuotteita, joiden positiiviset terveysvaikutukset ovat suurempia ja ympäristövaikutukset pienempiä. */Kaupantoimijat*		
Kattavat ja kannustavat kevyenliikenteenverkostot ja julkiset ulkotilat.	Suunnitellaan kattavat pyöräily- ja jalankulkuverkostot sekä turvallisia, viihtyisiä ja aktiiviseen elämäntyyliin kannustavia julkisia ulkotiloja. */Kaupunki*		
Hiljentymistila.	Selvitetään mahdollisuutta toteuttaa hiljentymistila kauppakeskuksen yhteyteen. */Kaupunki ja kehittäjät*		
Tiukka työturvallisuus.	Sitoudutaan noudattamaan tiukkaa työturvallisuutta ja työhyvinvointia. */Kaupunki ja kehittäjät* Kauppakeskuksen hypermarkettoimijoiden vastuullisuusohjelmiin on kirjattu erilliset tavoitteet henkilöstön hyvinvointiin ja työturvallisuuteen liittyen. */Kaupantoimijat*		
One Planet Living -periaatteet kuuluvat kaikille.	Paikallisia toimijoita ja asukkaita kannustetaan omaksumaan One Planet Living -periaatteet. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		



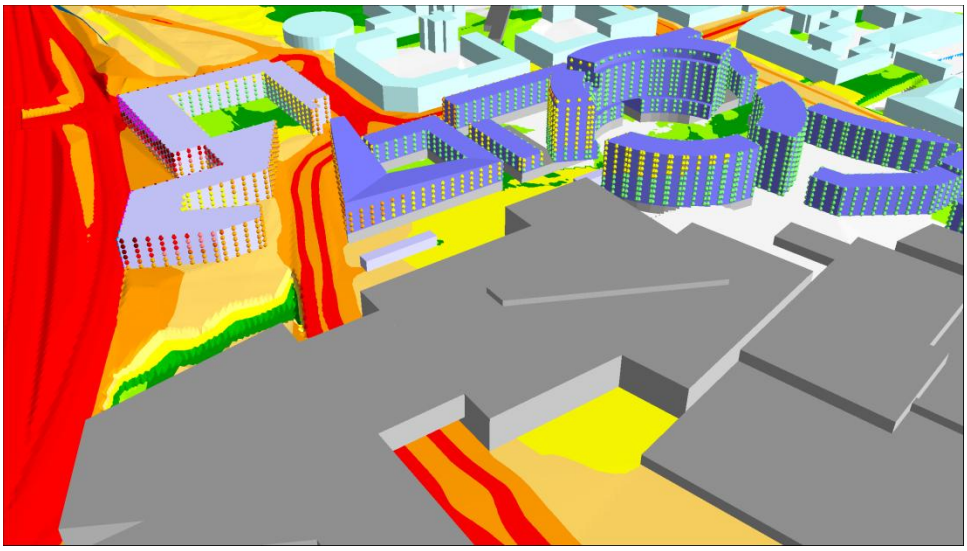
One Planet Living -konseptin on kehittänyt englantilainen voittoa tavoittelematon organisaatio Bioregional yhteistyössä maailman luonnonsäätiön (WWF) kanssa.

VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1 ASEMAKAAVA NRO 230800

MELUSELVITYS

Elokuu 2014



RAMBØLL

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1
ASEMAKAAVA NRO 230800, VANTAA
MELUSELVITYS

Päivämäärä 29.8.2014
Laatija Olli-Matti Luhtinen

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

SISÄLTÖ

1. Työn tausta ja selvityskohde 5
2. Menetelmät ja lähtötiedot 6
2.1 Sovellettavat ympäristömelun ohjearvot 6
2.2 Laskentamenetelmä 7
2.2.1 Tie- ja raideliikenteen melu 7
2.2.2 Lentoliikenteen melu 8
2.3 Lähtötiedot 8
2.3.1 Maastomalli 8
2.3.2 Liikennetiedot 9
3. Tulokset 10
3.1 Yleistä 10
3.2 Tie ja raideliikennemelu 10
3.2.1 Tarkastelutilanteet 10
3.2.2 Tilanne ulko-oleskelualueilla 11
3.2.3 Rakennusten ääneneristävyysvaatimukset 12
3.2.4 Parvekkeiden toteuttamismahdollisuudet 12
3.3 Lentoliikenteen melu 13
3.3.1 Kaavamääräykset lentoliikenteen osalta 13
3.3.2 Liikekeskuksen kattoparkin vaikutus lentomelun heijastumiseen 13
4. Yhteenveto 13

LIITTEET

Liite 1: Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (LAeq) vuonna 2035
Yleiskuva ja selvityksessä käytetyt liikennetiedot
Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)

Liite 2a: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso LAeq (summamelutaso)
vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Tilanne kun asuinrakentaminen toteutetaan ensimmäisenä (vaihe 1)

Liite 2b: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso LAeq (summamelutaso)
vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Tilanne kun asuinrakentaminen toteutetaan ensimmäisenä (vaihe 1) 1:2000

Liite 3a: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso LAeq (summamelutaso)
vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I vaihe toteutettu (vaihe 2)

Liite 3b: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso LAeq (summamelutaso)
vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I vaihe toteutettu (vaihe 2) 1:2000

Liite 4: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso LAeq (summamelutaso)
vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I-II vaiheet toteutettu (vaihe 3)

Liite 5: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso LAeq (summamelutaso)
vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)

Liite 6: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso)
vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Suurin meluarvo julkisivuilla kaikki kerrokset huomioituna

Liite 7: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Suurin meluarvo julkisivuilla kaikki kerrokset huomioituna

Liite 8: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Liitteen 6 melutasot julkisivuilla 3d-viistokuvina

Liite 9: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Liitteen 7 melutasot julkisivuilla 3d-viistokuvina

Liite 10: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso) vuonna 2035; Asuinrakentamisen vaiheistus - Ei liikekeskusta eikä toimistoja - Aseman pohjoispuoli toteutetaan ensimmäisenä

Liite 11: Tieliikenteen ja pikaraitiotien yöajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso) vuonna 2035; Asuinrakentamisen vaiheistus - Ei liikekeskusta eikä toimistoja - Aseman eteläpuoli toteutetaan ensimmäisenä

Liite 12: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso) vuonna 2035; Asuinrakentamisen vaiheistus - Ei liikekeskusta eikä toimistoja - Aseman pohjoispuoli toteutetaan ensimmäisenä

Liite 13: Tieliikenteen ja pikaraitiotien yöajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso) vuonna 2035; Asuinrakentamisen vaiheistus - Ei liikekeskusta eikä toimistoja - Aseman eteläpuoli toteutetaan ensimmäisenä

Liite 14: Liikekeskuksen kattoparkin vaikutus lentomelun heijastumiseen
Airbus A320:n äänitaso (LA) nousussa 3-kiitotieltä lounaaseen (22R)
Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I-II vaiheet toteutettu (vaihe 3)

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1 ASEMAKAAVA NRO 230800, VANTAA MELUSELVITYS

1. TYÖN TAUSTA JA SELVITYSKOHDE

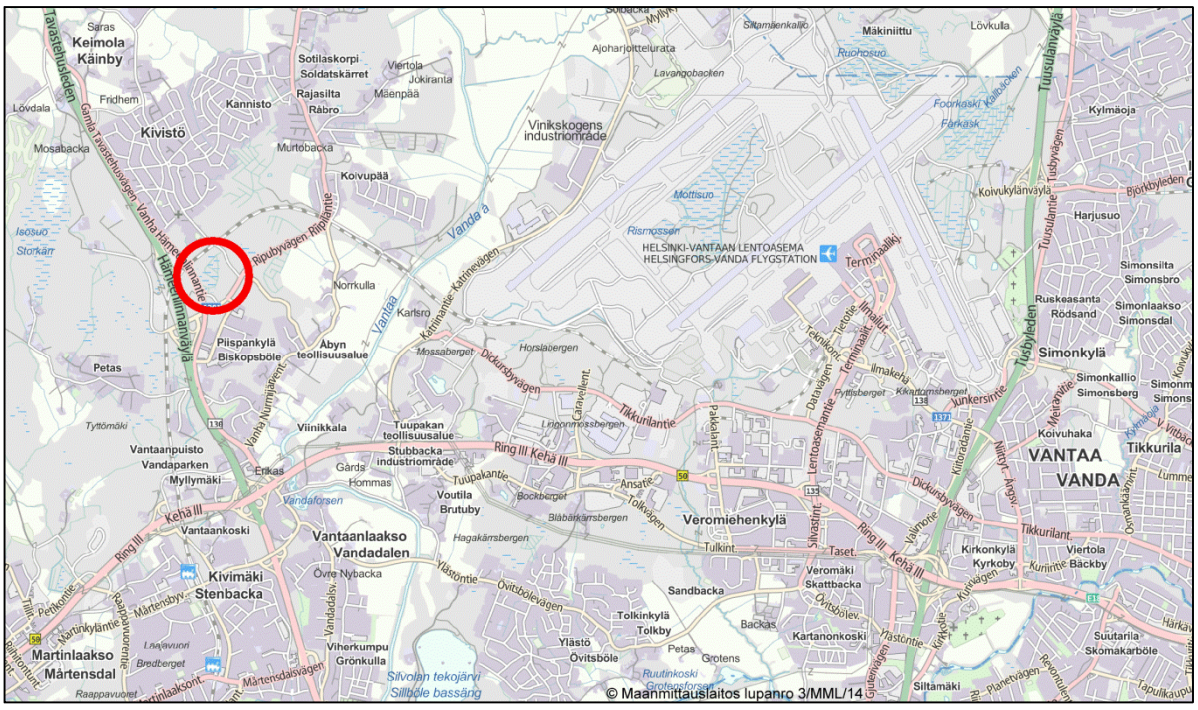
Asemakaava-alue rajoittuu Hämeenlinnanväylään, Syväkiventiehen, Keimolantiehen (entinen Vanha Nurmijärventie) ja Tikkurilantiehen. Kaava-alueella on myös alueen sisäisiä katuja, muun muassa alueen läpi kulkeva Vantaankoskentie. Kaava-alueelle tulee asuinrakennuksia, liikerakennuksia, toimistorakennuksia, julkisen palvelun rakennuksia, pysäköintitalo ja bussiterminaali. Kehärata on katettu lähes koko kaava-alueen osalta. Alueella on myös pikaraitiotievaraus, joka kulkee lännestä Kivistön koulun pohjoispuolelta Keimolantielle ja itään Tikkurilantietä.

Työssä laadittiin asemakaavoitusvaiheen meluselvitys edellä mainitusta Vantaan Kivistön kaupunkikeskus 1 -asemakaavasta nro 230800. Työssä mallinnettiin tieliikenteen ja suunnitellun pikaraitiotien melu ennustetilanteen liikennemäärillä. Mallintamalla myös tutkittiin, heijastuuko lentoliikenteen melu suunnittelukohteen kattopysäköintialueilta niin, että tällä olisi vaikutusta melutilanteeseen. Lentoliikenteen melun vaikutus kaavamääräyksiin arvioitiin Helsinki-Vantaan lentoaseman melukäyrien ja alueella sovellettavan ohjeistuksen perusteella.

Myös kehäradan osalta on tällä alueella tehty melutarkasteluja jo aiemmin:

- Marja-Vantaan keskusta-asumisen alue nro 230600; Meluselvityksen päivitys; WSP 28.3.2011
- Marja-Vantaan keskusta-asuminen; Asemakaava-alueen 231300 meluselvityksen päivitys; WSP 15.2.2013

Näiden tulosten perusteella voitiin päätellä, ettei Kehäradan melulla ole vaikutusta tässä suunnittelukohteessa koska rata on tällä alueella pääosin katettu tai kulkee syvässä leikkauksessa.



Kuva 1: Selvityskohteen sijainti

Työ on tehty Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan toimeksiannosta. Tilaajan yhteyshenkilönä on ollut kiinteistökehityspäällikkö Sakari Koivisto. Lisäksi yhteyshenkilöinä ovat Vantaan kaupungilta olleet mm. Henry Westlin, Lea Varpanen, Susanna Koponen, Hanna tiira ja Pirjo Suni. Kohteen suunnittelijoiden yhteyshenkilöinä ovat olleet Henna Kemppainen (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik), Jesse Anttila ja Antti Haataja (Arkkitehtitoimisto Anttila-Rusanen) sekä Jouni Ikäheimo (Trafix Oy). Meluselvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy, jossa työstä on vastannut projektipäällikkö Olli-Matti Luhtinen.

2. MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

2.1 Sovellettavat ympäristömelun ohjearvot

Ympäristömelun kuvaamiseen käytetään yleisimmin keskiäänitasoa LAeq (ekvivalenttitasoa), jossa hetkittäiset äänen voimakkuuden vaihtelut on tasoitettu ja erikorkuiset osaäänet painotettu korvan herkkyyttä vastaavalla tavalla (ns. A-painotus). Vuonna 1992 on annettu Valtioneuvoston päätös 993/92, jossa on esitetty yleiset melutason ohjearvot pitkän ajan ekvivalenttitasoina. Ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi hyväksi kaavoittamisessa, rakentamisessa ja tiensuunnittelussa.

Suunnittelukohde on ns. uusi alue. Uusien alueiden meluohjearvo yöllä (45 dB) on 5 dB alempi kuin nykyisillä alueilla ja täydennysrakentamiskohteilla. Päiväajan ohjearvo on molemmille sama (55 dB). Parvekkeet tulkitaan yleensä asuntokohtaisiksi ulko-oleskelualueiksi. Rakennusten ääneneristävyysvaatimukset määräytyvät Valtioneuvoston päätöksessä taulukon 1 mukaisesti siten, että sisällä asunnoissa ei päiväajan keskiäänitaso saa ylittää päivällä 35 dB eikä yöllä 30 dB rajaa. Sisätilojen meluohjearvot ovat samat sekä uusilla että nykyisillä asuinalueilla.

Taulukko 1: Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset melutason ohjearvot

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), LAeq, enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45/50 dB[1) 2)]
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

1) Uusilla asuinalueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla sekä lähivirkistysalueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

Taulukon mukaan, jos asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa julkisivuun kohdistuu esim. 65 dB päivämelu, on kaavamääräyksessä edellytettävä äänitasoero 30 dB, ja jos julkisivuun kohdistuu 60 dB, olisi vaadittu äänitasoero vain 25 dB. Vantaan rakennusvalvonnan ohje on tiukempi: Tie- ja raideliikenteen osalta jo välillä 55–60 dB edellytetään 30 dB äänitasoeroa, ja välillä 60–65 dB edellytetään 35 dB äänitasoeroa. Yli 65 dB julkisivumelun

osalta ei Vantaan ohjeessa ole annettu valmiita lukuja, vaan edellytetään aina meluselvityksen tekemistä. Lentomelun osalta Vantaalla sovelletaan yleensä ohjetta, jonka mukaan lentoaseman laskettujen vuorokausimelutason L_{den} yli 60 dB alueille ei saa rakentaa uusia asuntoja. 55… 60 dB alueilla asuinrakennusten ulkovaipalta edellytetään 35 dB äänitasoeroa ja 50… 55 dB alueilla 32 dB äänitasoeroa lentomelua vastaan. Kivistön alueella lentomeluvyöhykkeellä 50–55 dB on kuitenkin sovittu käytettäväksi ääneneristävyysvaatimuksena 35 dB, mikä on tiukempi määräys kuin em. Vantaan ohjeessa.

2.2 Laskentamenetelmä

2.2.1 Tie- ja raideliikenteen melu

Mallinnus tehtiin laskennallisesti 3d-maastomalliin perustuvalla Soundplan 7.1 - melulaskentaohjelmalla. Laskennassa sovellettiin pohjoismaisia tie- ja raideliikennemelun laskentamalleja. Melutasot laskettiin ulkoalueiden melutilanteen arvioimiseksi 2 m korkeudelle maanpinnasta. Lisäksi laskettiin rakennusten julkisivuun kohdistuva melutaso tarvittavien ääneneristävyysvaatimusten ja parvekkeiden toteuttamismahdollisuuksien arvioimiseksi. Käytetyt laskentaparametrit olivat:

- Ohjelma: Soundplan 7.1
- Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
- Pikaraitiotie: NMT 1996
- Äänen heijastuksia (Reflection order): 2
- Laskentasäde: 1000 m
- Laskentaruudukko: 5 m x 5 m
- Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Keskeiset laskentaparametrit on esitetty myös melukarttaliitteissä. Melulaskennat tehtiin tasokoordinaatistossa ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmässä N2000. Melumallinnuslaskentojen menetelmätarkkuus on ± 2dB.

Pikaraitiotien liikenne mallinnettiin Bombardierin valmistamalle Flexity Classic vaunulle, joita on käytössä mm. Tukholmassa ja Norrköpingissä ja jolle konsultilla oli pohjoismaisen raideliikenteen melulaskentamallin mukaiset radan alustamateriaalikohtaiset melupäästötiedot. Tässä selvityksessä vaunu mallinnettiin kulkemaan sillalla sekä asfaltti- (katu) ja sorapohjaisella radalla (erillinen oma rata). Vaunun tekniset tiedot on esitetty liitteessä 1.



Kuva 2: Bombardierin valmistama Flexity Classic vaunu (Norrköping, jossa vaunun tyyppinimenä NS M06)

2.2.2 Lentoliikenteen melu

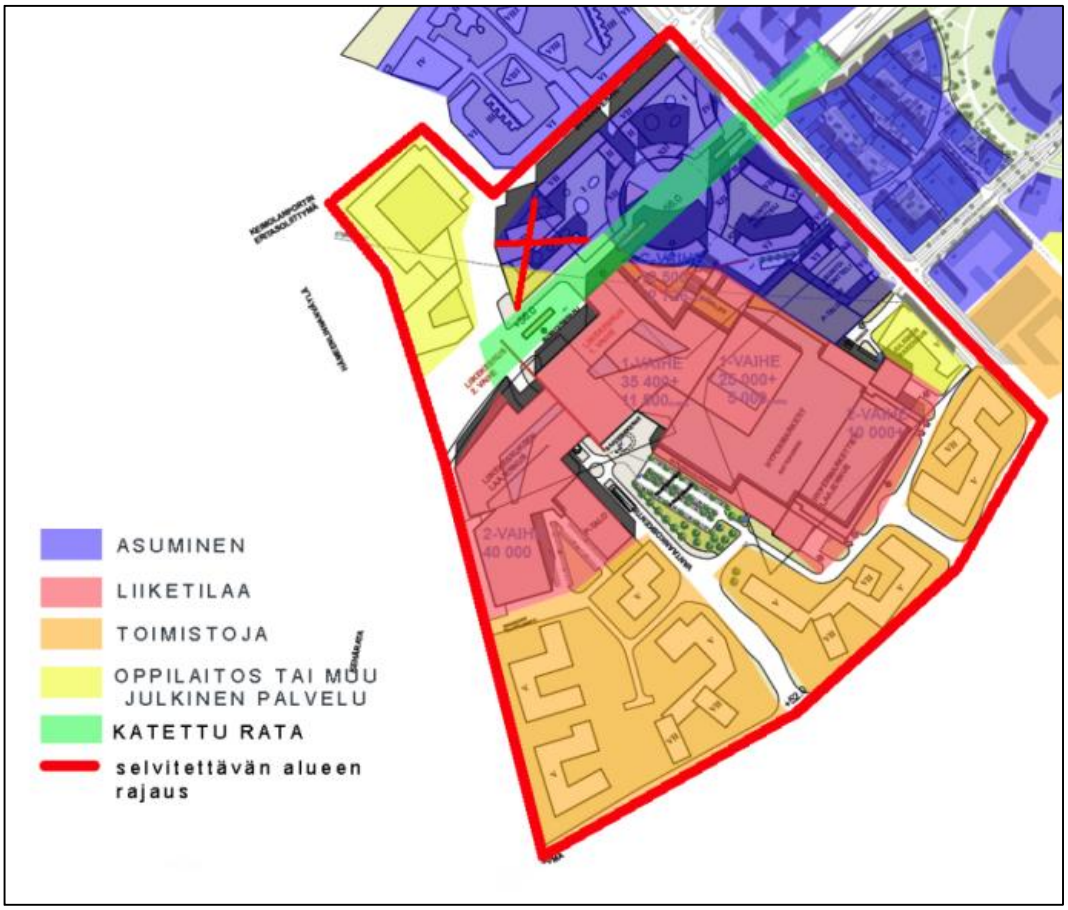
Lentoliikenteen melun heijastuminen suunnittelukohteen kattopysäköintialueilta määritettiin mallintamalla Airbus A320 suihkukoneen äänitaso (LA) nousussa 3-kiitotieltä lounaaseen (reitti 22R) kun kone on lähinnä eli n. 2 km päässä etelälounaassa tämän kohteen asuinrakennuksista. Koneen lentokorkeudeksi arvioitiin 20º nousukulmalla tällöin n. 1 km. Mallinnuksessa käytettiin ns. yleistä teollisuusmelumallia (General Prediction Method). Kone mallinnettiin pistemäisenä melulähteenä, äänitehotasona (L_{WA}) nousussa 140 dB (Lähde: *Aircraft noise level prediction in the vicinity of Lisbon Airport, Instituto Superior Técnico, Lisbon, September 2011*). Laskentasäteenä näissä laskennoissa oli 2500 m ja laskentaruudukon kokona 3 m x 3 m, äänen heijastuksia oli 2.

Laskentaohjelmassa äänen heijastuminen vaakasuorista pinnoista (äänen kantautuminen) määritetään eri tavalla kuin pystysuorista pinnoista kuten seinistä ja meluesteistä. Viimeksi mainituille annetaan kullekin pinnalle ominainen absorptioluku (Reflection loss), esim. tavalliselle sileälle seinälle -1 dB ja voimakkaasti absorboivalle meluseinälle -8 dB. Vaakatasoisille pinnoille annetaan sen kovuuskerroin (Ground effect), arvona täysin kovalle pinnalle 0 ja täysin pehmeälle 1. Tässä selvityksessä tarkasteltiin kattopysäköintialueiden vaikutusta ääripään arvoilla 1 ja 0.

2.3 Lähtötiedot

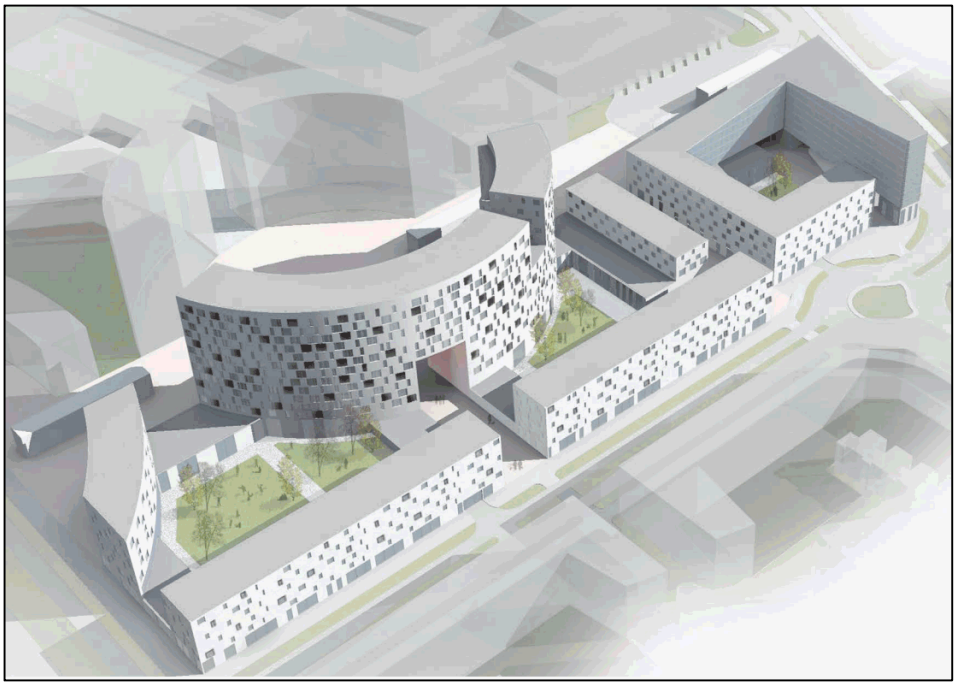
2.3.1 Maastomalli

Konsultilla oli jo työn alkaessa valmis aiempien meluselvitysten yhteydessä tehty ja täydennetty-ennustetilanteen maastomalli koko Kivistön alueesta. Tämän työn yhteydessä maastomalli päivitettiin uusimpien katusuunnitelmien (Ramboll, Trafix) ja suunnittelukohteen uusimpien maankäyttösuunnitelmien mukaisiksi. Maastomalli sisältää maastonmuodot korkeuskäyrinä sekä korkeuspisteinä ja ajoratojen yms. taiteviivoina, sekä lisäksi rakennukset, meluesteet akustisesti kovat pinnat ja muut äänen etenemiseen vaikuttavat tekijät.



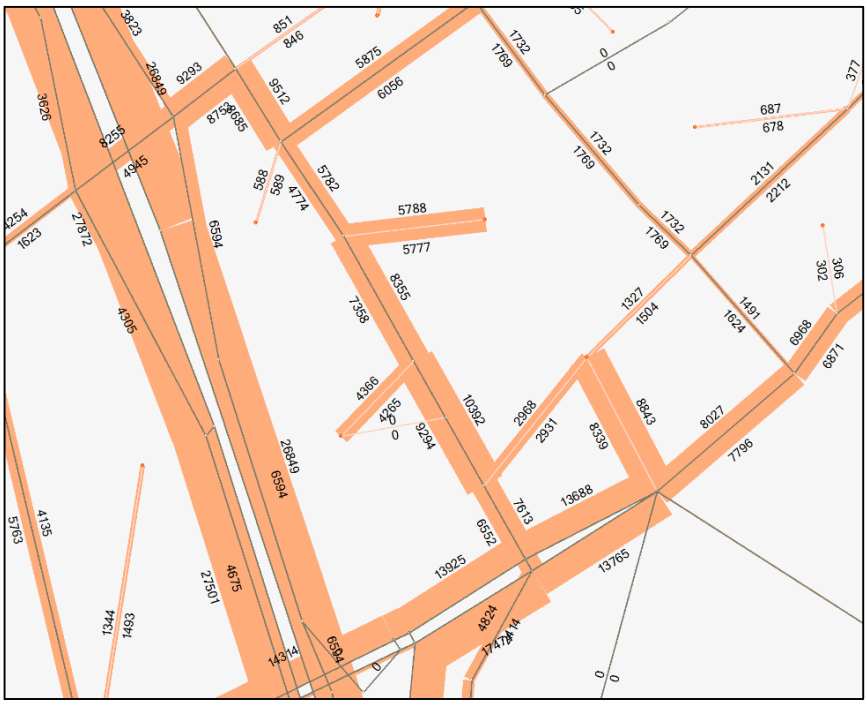
Kuva 3: Suunniteltu maankäyttö, ylivedetty (X) kohta muuttunut

Maankäyttö mallinnettiin suunnitelmien *Luonnos 16.6.2014* (APRT - C&J - REALPROJEKTI – TRAFIX) ja *Väliraportti 16.6.2014* (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy) mukaisena paitsi Kivistön asema pohjoispuolinen osa, joka mallinnettiin Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisikin luonnoksen 16.6.2014 mukaiseksi. Rakennusten tyypit ja korkeudet ilmenevät myös melukarttaliitteistä



Kuva 4: Radan pohjoispuolen suunniteltu maankäyttö, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisiki 16.6.2014

2.3.2 Liikennetiedot



Kuva 5: Trafix Oy:n laatima tieliikenne-ennuste (KAVL 2035)

Tieliikenne-ennusteena käytettiin Trafix Oy:n laatimaa ennustetta (kuva 5) ja pikaraitiotien liikennetiedot saatiin Vantaan kaupungilta. Liikenteen vuorokausijakautumana (07-22/22–07,%) oli Hämeenlinnanväylällä ramppeineen 88/12, Keimolantiellä, Vanhalla Nurmijärventiellä ja Syväkiventiellä 92/8, Tikkurilantiellä 95/5 ja muilla teillä 90/10. Liikennetiedot on esitetty liitteessä 1.

3. TULOKSET

3.1 Yleistä

Selvityksen tulokset on esitetty melukarttaliitteissä. Ulko-oleskelualueiden melutilanne on esitetty 5 dB värivyöhykkein. Päiväajan ohjearvo (55 dB) ylittyy keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen ja uusien alueiden yöohjearvo (45 dB) kirkkaanvihreästä värivyöhykkeestä alkaen. Rakennusten julkisivuihin kohdistuva melu on kuvattu tarkemmalla jaotuksella ja hieman erilaisin värisävyin, tasokuvina jossa on suurin meluarvo kaikki kerrokset huomioituna liitteissä 6 ja 7, sekä 3d-viistokuvina liitteissä 8 ja 9. Lentoliikennemelun heijastuminen kattopysäköintialueilta on myös kuvattu tarkemmalla jaotuksella ja hieman erilaisin värisävyin liitteessä 14. Tie- ja raitioliikenteen osalta on esitetty näiden yhteisvaikutus eli summamelutaso. Suunnitelluilla liikennemäärillä raitioliikenteen melutaso jää niin alhaiseksi (liitekuva 1b) että tämän vaikutus kokonaismelutasoon on vähäinen.

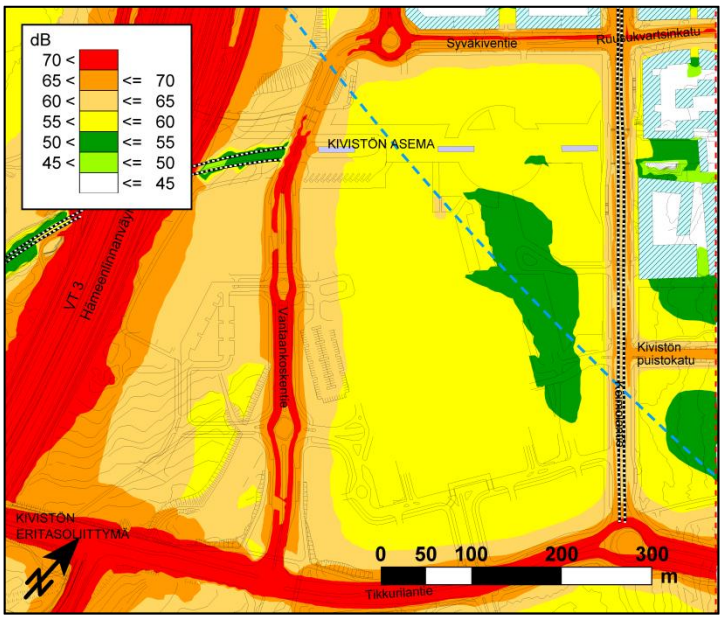
3.2 Tie ja raideliikennemelu

3.2.1 Tarkastelutilanteet

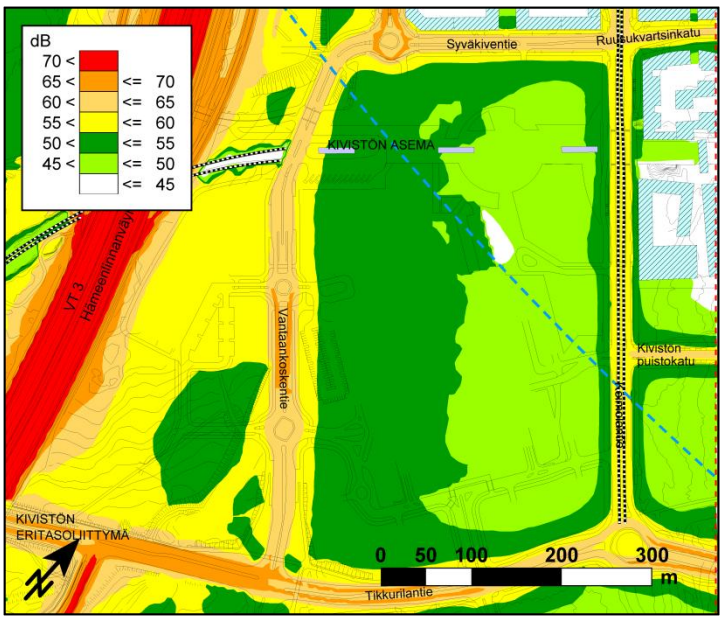
Rakennusmassoilla on suuri vaikutus melun leviämiseen. Suunnittelukohdetta ei voida rakentaa kerralla valmiiksi jolloin melutilanne vaihtelee riippuen siitä, missä rakentamisvaiheessa ollaan. Melutilannetta on tarkasteltu useissa eri rakentamisvaiheissa. Tarkastellut päävaiheet (kunkin vaiheen lopputilanne) olivat:

1) Tilanne kun asuinrakentaminen toteutetaan ensimmäisenä
2) Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I vaihe toteutettu
3) Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I-II vaiheet toteutettu
4) Maankäytön oletettu lopputilanne (ed. lisäksi eteläosan toimistokorttelit ja julkinen rakennus, oppilaitosrakennus Keimolan eritasoliittymän läheisyydessä)

Lisäksi tarkasteltiin vielä asuinrakentamisen sisäistä (vaihe 1) vaiheittain rakentamista ennen alueen muita rakennuksia. Melu mallinettiin kaikissa vaiheissa lopputilanteen liikennejärjestelyillä ja – ennusteella, koska välivaiheille ei ole laadittu erikseen ennusteita. Asuinrakentamisen sisäisen vaiheistamisen tarkasteluissa, missä tällä on merkitystä, ei kuitenkaan huomioitu ennusteeseen kuuluvaa liikekeskuksen sisäistä liikennettä. Tilanne ilman suunniteltua maankäyttöä on esitetty kuvissa 6 ja 7.



Kuva 6: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso) vuonna 2035 ilman suunniteltua maankäyttöä



Kuva 7: Tieliikenteen ja pikaraitiotien yöajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso) vuonna 2035 ilman suunniteltua maankäyttöä

3.2.2 Tilanne ulko-oleskelualueilla

Vaihe 1

Ilman rakennusmassojen vaikutusta päiväajan meluohjearvo 55 dB ylittyisi lähes koko kaava-alueella. Tilanne jossa asuinrakentaminen on toteutettu (lopputilanne) ennen muuta rakentamista on esitetty liitteissä 2a ja 2b. Ulko-oleskelualueet ovat hyvin rakennusten suojassa ja niillä saavutetaan sekä päivä- että yöajan ohjearvo. Aseman eteläpuolella olevan läntisemmän tornitalon eteläpuolelle ei voida kuitenkaan sijoittaa väliaikaistakaan oleskelupihaa ennen liikekeskusta ilman mittavaa melusuojausta, koska melua tässä tilanteessa tulee koko läntiseltä sektorilta.

Vaihe 2

Liikekeskuksen I vaiheen toteuttaminen parantaa eteläisten asuinkiinteistöjen tilannetta (liitteet 3a ja 3b) ja meluohjearvot saavutetaan hyvin ulko-oleskelualueilla.

Vaihe 3

Liikekeskuksen II vaiheen toteuttamisella ei ole vaikutusta melutilanteeseen suunnittelukohteen asuinalueilla (liite 4).

Vaihe 4

Myöskään Keimolan eritasoliittymän viereen tulevilla oppilaitosrakennuksilla tai eteläosan toimistokortteleilla ei ole merkittävää vaikutusta asuinalueen ulko-oleskelualueiden melutilanteeseen. Mikäli eteläisemmän oppilaitosrakennusosan sisäpiha on koulupiha, on se suojattava melulta.

Asuinrakentamisen vaiheittainen toteutus

Asuinrakentamisen sisäisestä toteuttamisjärjestyksestä ei ole vielä mitään suunnitelmia. Liitteissä 10–13 on tarkasteltu tilanteita muutamissa oletetuissa vaihtoehdoissa. Tarkasteluissa asuinrakentaminen toteutetaan ennen muuta rakentamista. Tulosten perusteella voidaan asettaa mm. seuraavia reunaehtoja vaiheittaiselle rakentamiselle.

- Syväkiventien varteen tulee toteuttaa ensin sekä kortteleiden kadunpuoleiset rakennukset että päädyt, vaihtoehtoisesti tarvitaan väliaikaisia meluesteitä (liite 10 ja 12)
- Tämä huomioiden em. korttelit voidaan toteuttaa yksitellen (liite 10 ja 12)
- Keimolantien liikenne/melutaso on sen verran vähäinen, että rakennuksia ei tarvitse välttämättä rakentaa ensimmäisenä Keimolantien varteen, vaan jopa mieluummin ensimmäisenä länsipuolelle. Tämä johtuu siitä, että ennen liikekeskuksen rakentamista melua tulee enemmän kauempaa Hämeenlinnanväylältä ja Vantaankoskentieltä (liite 11 ja 13).

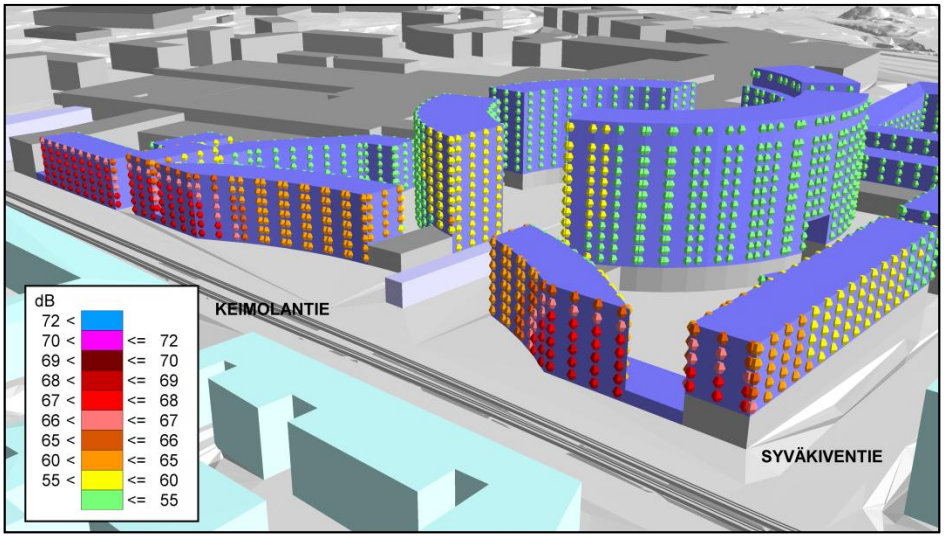
- Keimolantien viereisen eteläisemmän asuinkorttelin pysäköintitalo voidaan toteuttaa vaiheittain (liite 11 ja 13).

3.2.3 Rakennusten ääneneristävyysvaatimukset

Rakennuksen ulkovaipalta eli ulkoseiniltä, -ovilta, – ikkunoilta ja tuuletusaukoilta vaadittu kaavamääräyksiin liitettävä kokonaiseristävyys eli äänitasoero (ΔL) määräytyy näihin kohdistuvan keskiäänitason perusteella. Vantaalla päiväajan keskiäänitason julkisivulla ollessa 55–65 dB sovelletaan kaupungin omia, kohdassa 2.1 mainittuja eristävyysvaatimuksia. Tätä suuremmille melutasoille äänitasoerovaatimus voidaan määritellä julkisivuun kohdistuvan melutason ja taulukon 1 Vnp993/92 ohjearvojen erotuksena. Taulukon mukaisesti tulee sisällä asuintiloissa alittaa päiväaikaan 35 dB keskiäänitaso. Koska yömelu on tässä kohteessa noin 7 dB alhaisempi kuin päivämelu, alitetaan tällöin myös asuintilojen yöajan 5 dB alhaisempi ohjearvoraja. Siten ei julkisivujen osalta ole tarpeen tarkastella yöajan melua. Sisämelun ohjearvot ovat samat sekä uusilla että vanhoilla alueilla.

Kivistön alueella lentomeluvyöhykkeellä 50–55 dB eli myös tässä kohteessa on sovittu käytettäväksi ääneneristävyysvaatimuksena lentoliikennemelulle 35 dB. Tie- ja raitioliikenteen melutasot julkisivuilla vaiheissa 1-4 on esitetty liitteissä 6-9. Suurin ääneneristävyysvaatimus ei ole asuinrakennusten osalta missään rakentamisvaiheessa suurempi kuin 33 dB, ei myöskään asuinrakentamisen välivaiheissa (liitteet 10–13), joten lentoliikennemelun perusteella annettava ääneneristävyysvaatimus 35 dB riittää asuinkiinteistöjen osalta myös tie- ja raideliikennemelulle.

Hämeenlinnanväylän viereen mahdollisesti toteutettavan oppilaitoksen julkisivuihin kohdistuu enimmillään 73 dB tieliikenteen päivämelu. Mikäli Hämeenlinnanväylän puoleisille julkisivuille sijoitetaan opetustiloja, tulisi ääneneristävyysvaatimukseksi tältä osin antaa erikseen 38 dB. Oppilaitoksen muille sivuille riittää 35 dB ääneneristävyys.



Kuva 8: Raitiovaunun synnyttämä hetkellinen enimmäismelu Lmax julkisivuilla

Raitovaunun synnyttämä enimmäismelu on esitetty kuvassa 8. Se ei saisi asumisterveysohjeen mukaan ylittää sisällä asuintiloissa yöaikaan 45 dB tasoa. Enimmäismelu on julkisivulla enimmillään 69 dB, jolloin 45 dB ei ylittyisi sisällä kun äänitasoero olisi vähintään 24 dB. Tämä on selvästi alempi kuin lentomelun perusteella alueelle tuleva 35 dB vähimmäisvaatimus, eikä siten vaikuta annettaviin melua koskeviin kaavanmääräyksiin.

3.2.4 Parvekkeiden toteuttamismahdollisuudet

Parvekkeet tulkitaan asuntokohtaisiksi ulko-oleskelualueiksi ja niillä tulisi saavuttaa ainakin ulko-oleskelualueiden päiväajan meluohjearvo 55 dB. Lasituksille asetettavat vaatimukset esitetään niiltä edellytetyn ääneneristävyyden (äänitasoeron ΔL) mukaan, jolla ohjearvo saavutetaan. Tavallisella parvekelasituksella (6-8 mm, normaalit ilmaraot) saavutetaan yleensä enintään 10 dBA äänitasoero. Melun ja tärinän torjuntaoppaassa kaavoittajille (Hannu Airola, Uudenmaan ELY-

keskus) todetaan: ” *Mikäli parveke halutaan sijoittaa talon julkisivulle, missä meluohjearvo ylittyy, se tulee määrätä lasitettavaksi (tai muilla keinoin taata melun tarvittava vaimentaminen). Jos päiväajan keskiäänitaso julkisivulla on kuitenkin yli 65 dB, ei parvekkeita tulisi rakentaa. Tällaisessa tapauksessa parveke voidaan korvata viherhuoneella ja antaa siitä oma kaavamääräys (6.3/G, H).*”

Em. ohjetta noudattaen lasitettuja parvekkeita voidaan sijoittaa kaikkiin kohtiin joissa päivämelu julkisivuilla liitteissä 6-9 ja vaiheittaisen rakentamisen tarkasteluissa liitteissä 10–13 ei ylitä 65 dB eli kirkkaanoransseihin kohtiin saakka. Parvekkeita voidaan siten sijoittaa kaikille muille julkisivuille paitsi Kivistön aseman pohjoispuolen läntisimmän korttelin länsi- ja pohjoisjulkisivulle.

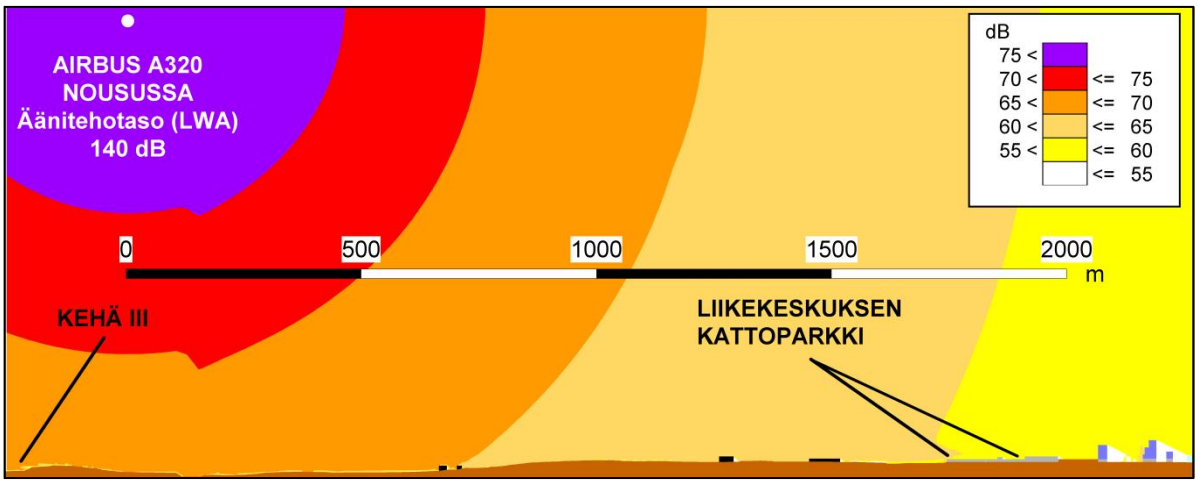
3.3 Lentoliikenteen melu

3.3.1 Kaavamääräykset lentoliikenteen osalta

Asuinkorttelit ovat lentomelun vuorokausimelutason L_{den} 50–55 dB vyöhykkeellä, joskin aivan 55 dB rajalla. Kivistön alueella lentomeluvyöhykkeellä 50–55 dB on sovittu käytettäväksi ääneneristävyysvaatimuksena 35 dB, mikä tulee siis antaa myös tässä asemakaavassa.

3.3.2 Liikekeskuksen kattoparkin vaikutus lentomelun heijastumiseen

Liitteessä 14 on tarkasteltu sitä, heijastuuko lentoliikenteen melu suunnittelukohteen kattopysäköintialueilta niin, että tällä olisi vaikutusta melutilanteeseen. Tarkastelu on tehty kuvan 9 mukaisessa tilanteessa. Liitteen 14 mukaisesti heijastusvaikutus on niin vähäinen että kattoparkin kattaminen viherkatolla alentaisi melutasoa vain noin puoli dB eikä ole perusteltua melun näkökulmasta.

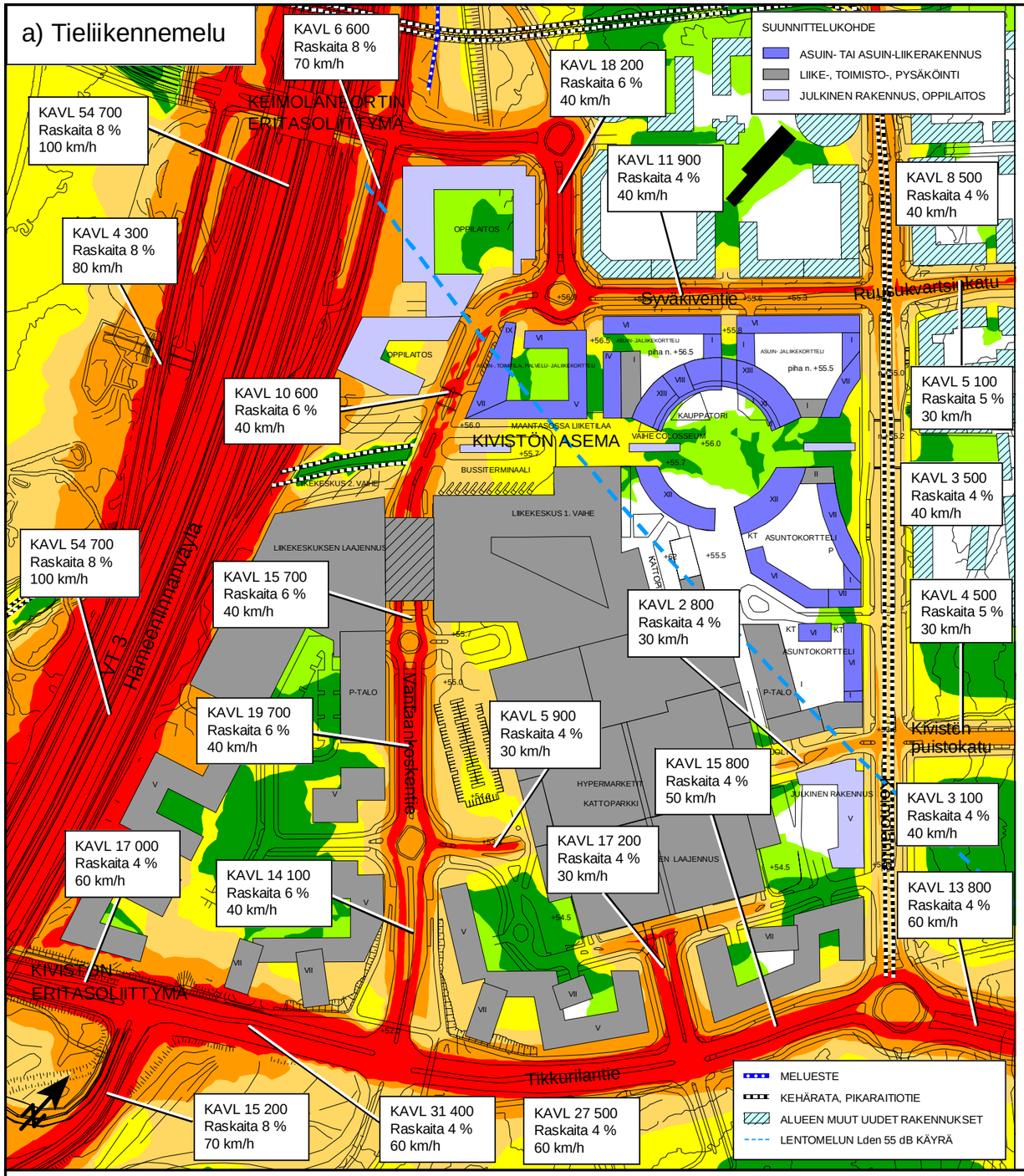


Kuva 9: Airbus A320:n äänitaso (LA) nousussa 3-kiitotieltä lounaaseen (22R), poikkileikkaus itäkoillisesta

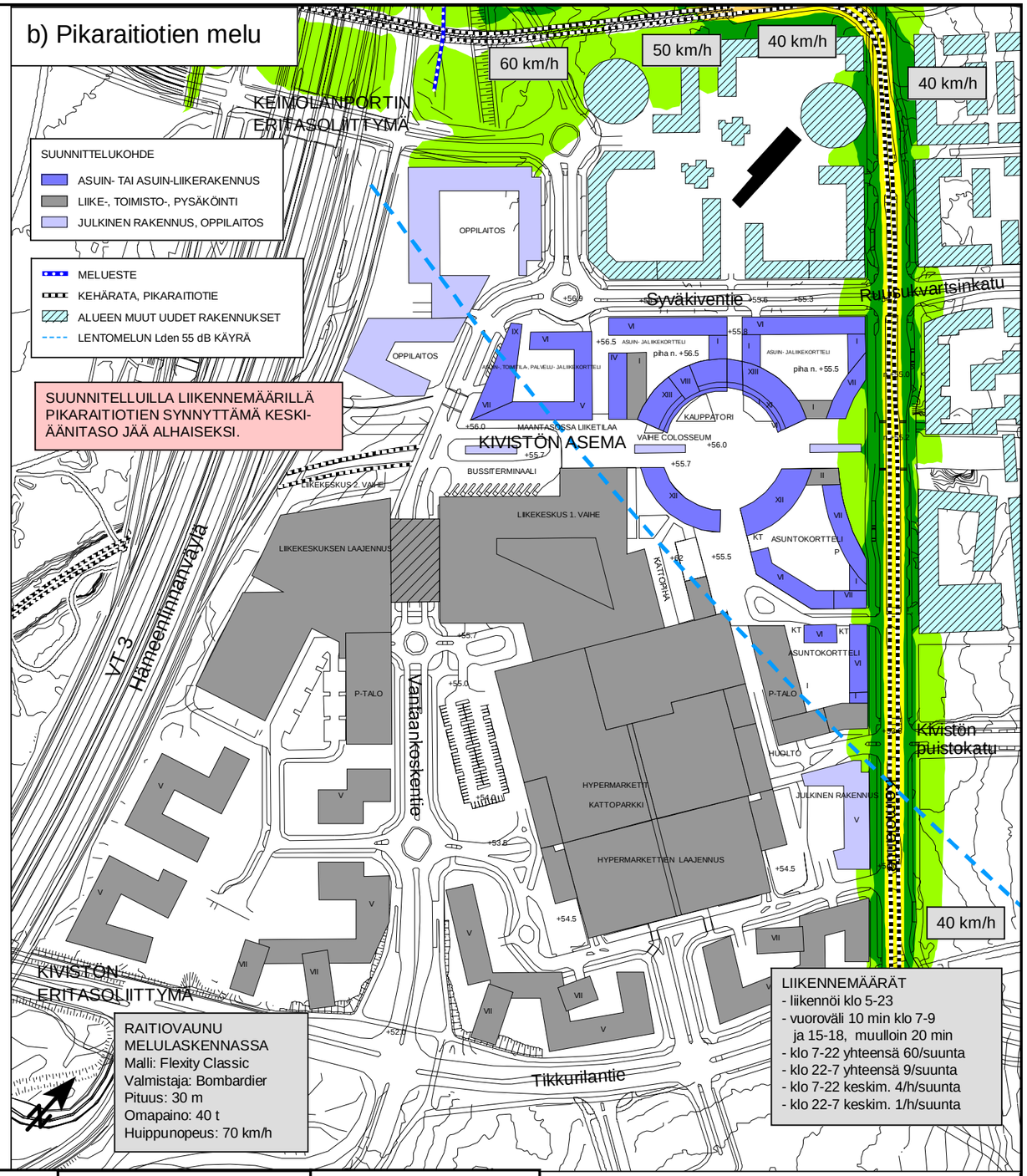
4. YHTEENVETO

Suunnittelukohde tullaan toteuttamaan lähelle meluista moottoritietä ja myös alueen katuliikennemäärät ovat kohtalaisen suuret. Suunnitelmien mukaiset rakennusmassat suojaavat kuitenkin hyvin ulko-oleskelualueita. Tämän selvityksen perusteella kohde voidaan siten hyvin toteuttaa niin, että ulko-oleskelualueilla, sisätiloissa ja parvekkeilla saavutetaan ohjearvojen mukaiset melutasot. Ulkoalueiden suojaamisesta ei myöskään tarvita erillisiä melusuojaustoimenpiteitä. Meluohjearvot voidaan saavuttaa hyvin myös rakentamisen välivaiheissa kohdassa 3.2.2 mainituin reunaehdoin. Parvekkeita voidaan toteuttaa lähes kaikille asuinrakennusten julkisivuille. Ääneneristävyysvaatimukseksi tie- ja raideliikennemelun osalta riittää lentomelun perusteella alueella käytettävä 35 dB, lukuun ottamatta Hämeenlinnanväylän viereen mahdollisesti tulevaa oppilaitosta. Liikekeskuksen kattoparkin varustaminen viherkatolla lentoliikennemelun heijastumisen vähentämiseksi ei ole tämän selvityksen perusteella tarpeen.

a) Tieliikennemelu



b) Pikaraitiotien melu



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

Liite 1: Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq}) vuonna 2035
Yleiskuva ja selvityksessä käytetyt liikennetiedot
Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-ARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

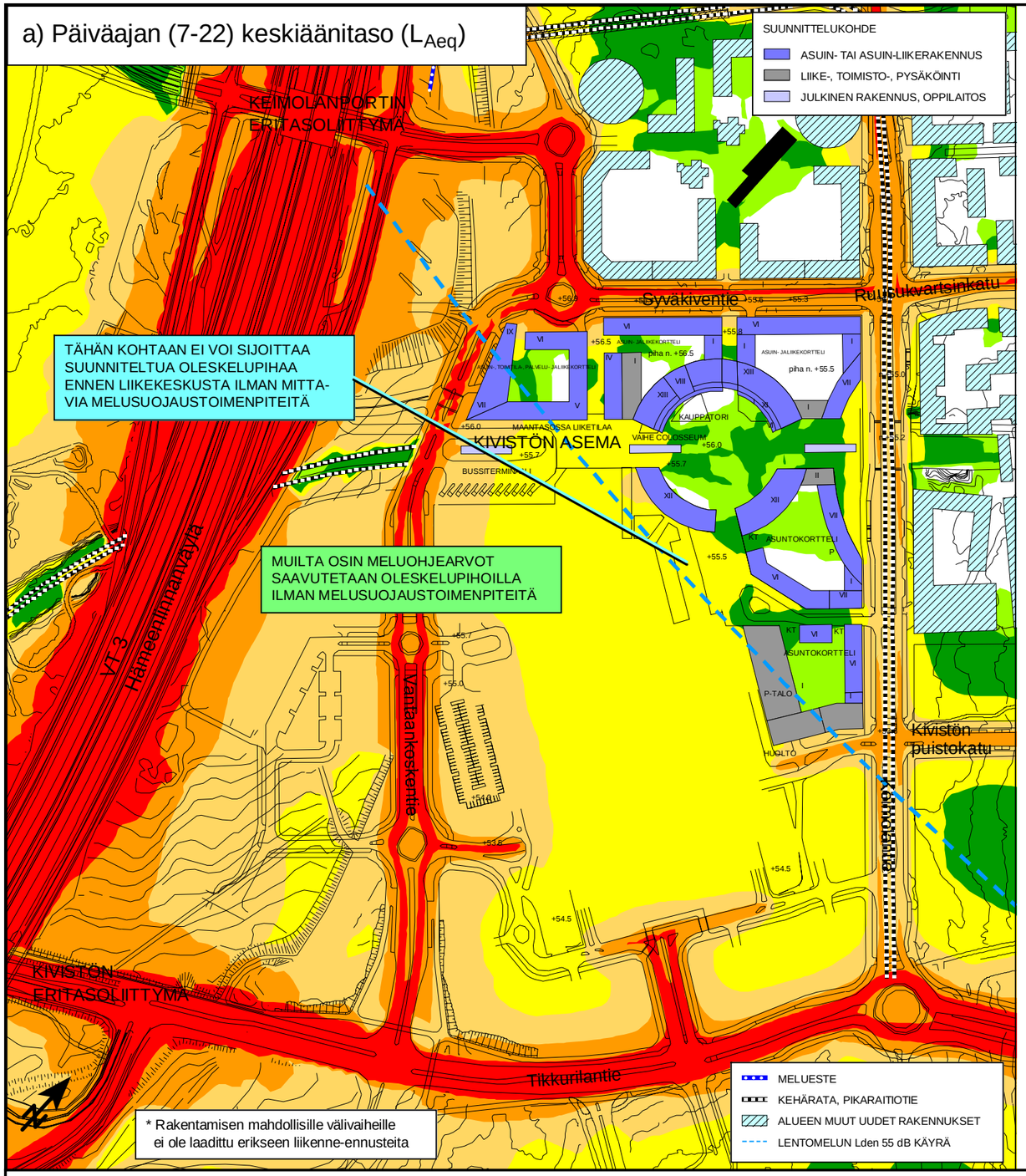
dB
70 < <= 70
65 < <= 65
60 < <= 60
55 < <= 55
50 < <= 50
45 < <= 45

(A3) 1:4000
0 50 100 200 300 m

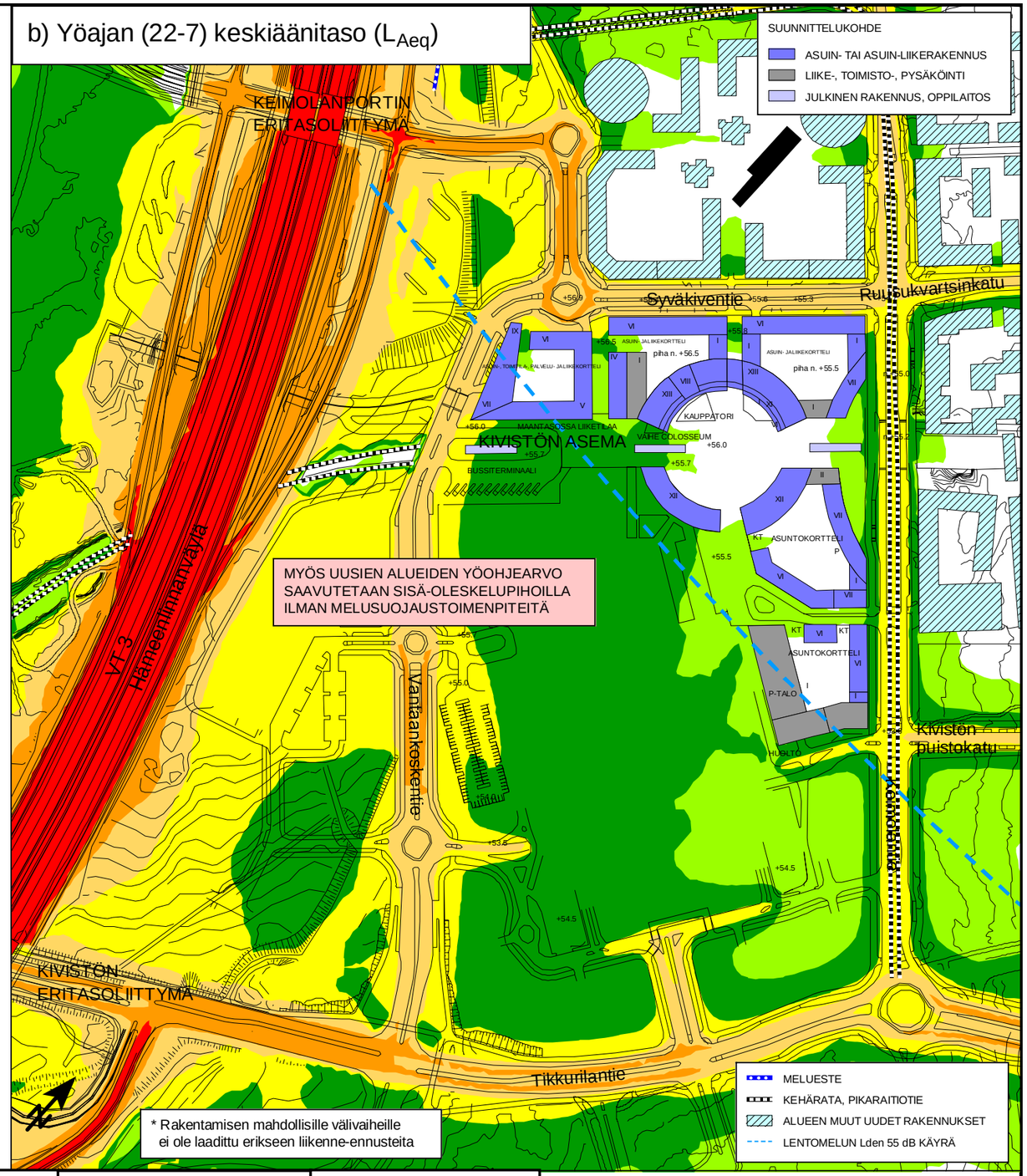
OML 29.8.2013

RAMBØLL

a) Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})



b) Yöajan (22-7) keskiäänitaso (L_{Aeq})



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

dB

70 <		
65 <	<=	70
60 <	<=	65
55 <	<=	60
50 <	<=	55
45 <	<=	50
	<=	45

(A3) 1:4000

0 50 100 200 300 m

Liite 2a: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Tilanne kun asuinrakentaminen toteutetaan ensimmäisenä (vaihe 1)

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-ARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

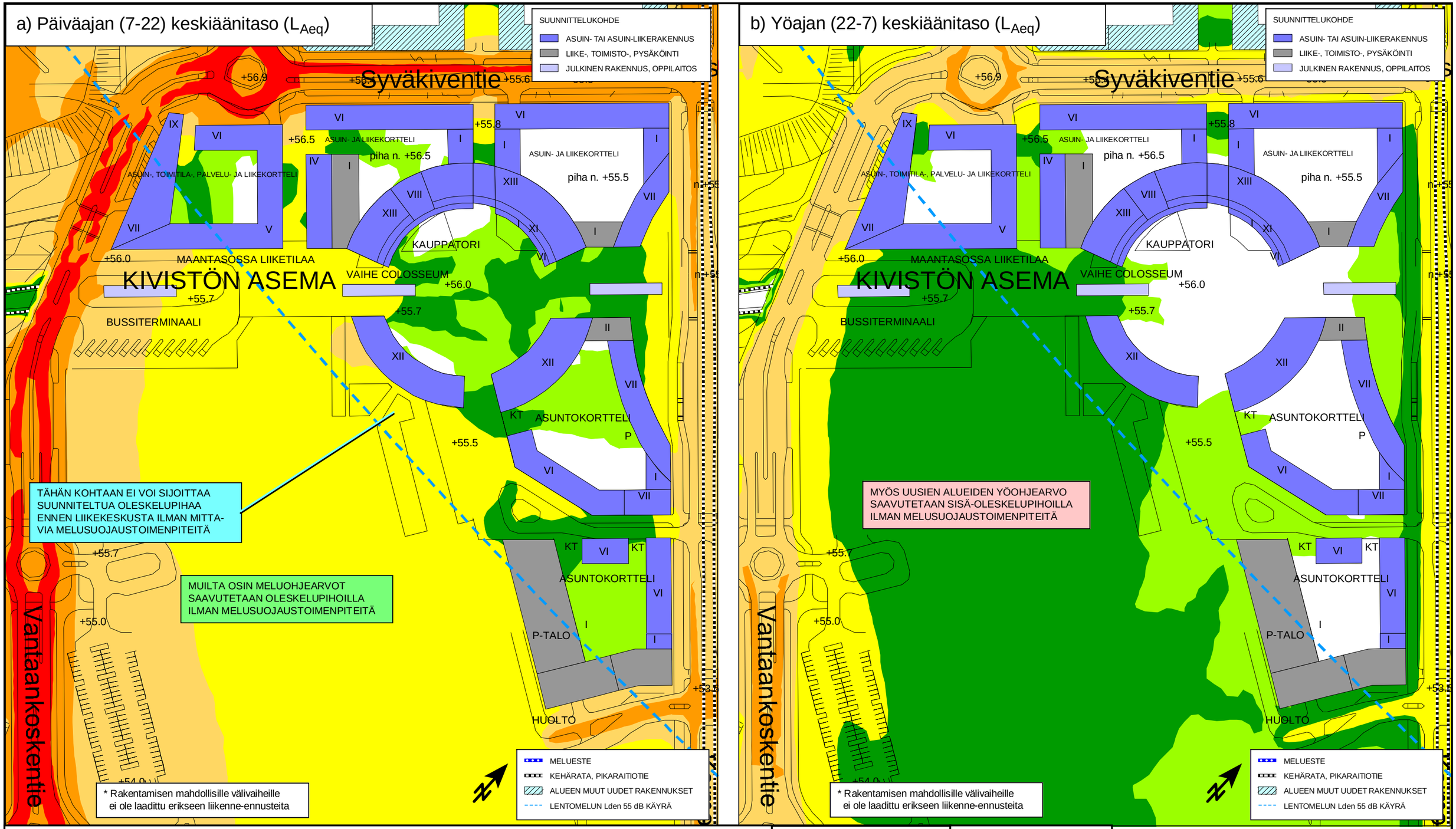
UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

OML 13.8.2013

RAMBOLL

a) Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})

b) Yöajan (22-7) keskiäänitaso (L_{Aeq})



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

(A3) 1:2000
0 50 100 150 m

Liite 2b: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Tilanne kun asuinrakentaminen toteutetaan ensimmäisenä (vaihe 1)

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-ARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

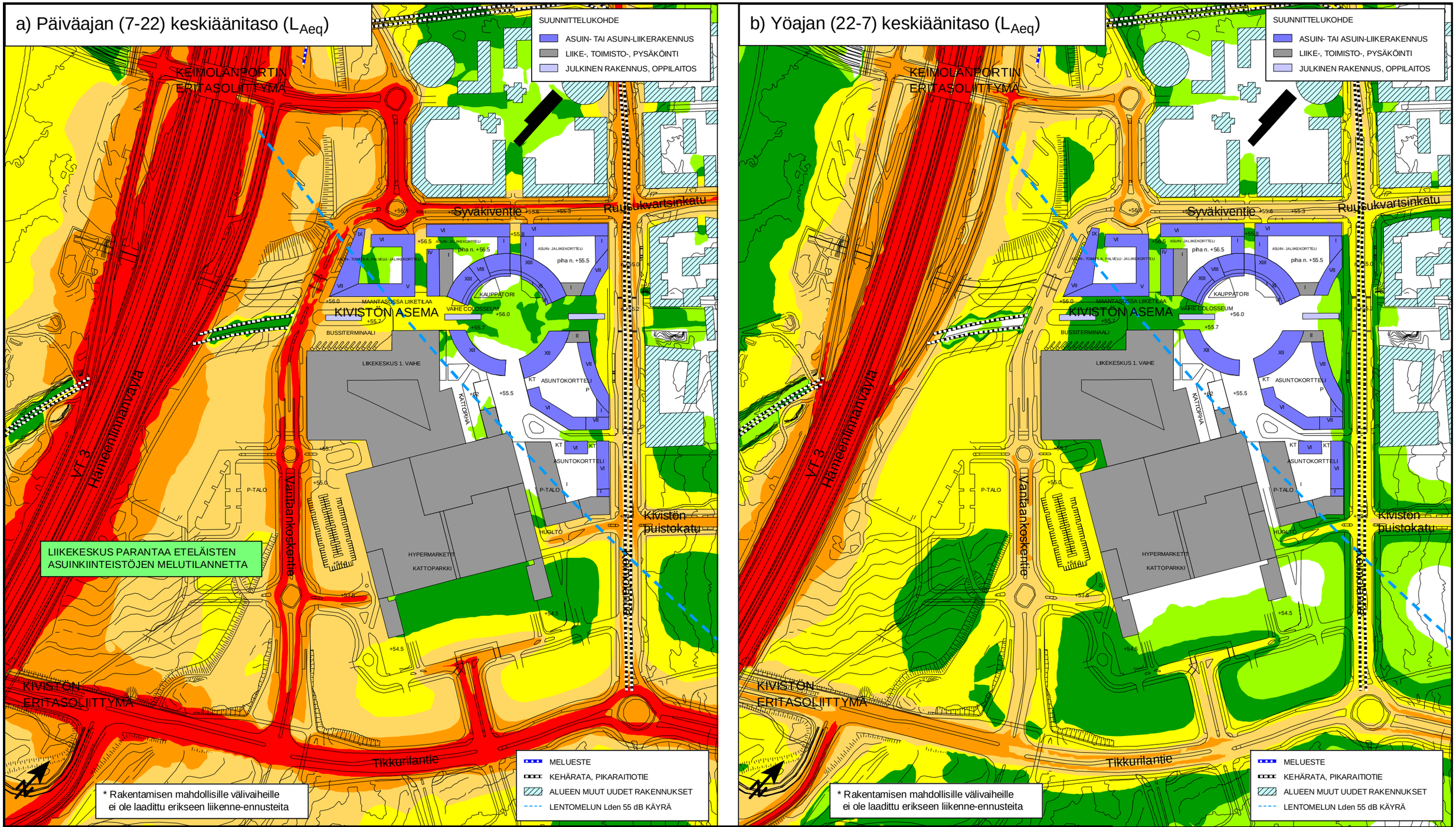
UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

OML 13.8.2013

RAMBØLL

a) Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})

b) Yöajan (22-7) keskiäänitaso (L_{Aeq})



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

dB
70 < <= 70
65 < <= 65
60 < <= 60
55 < <= 55
50 < <= 50
45 < <= 45

(A3) 1:4000
0 50 100 200 300 m

Liite 3a: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I vaihe toteutettu (vaihe 2)

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-ARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

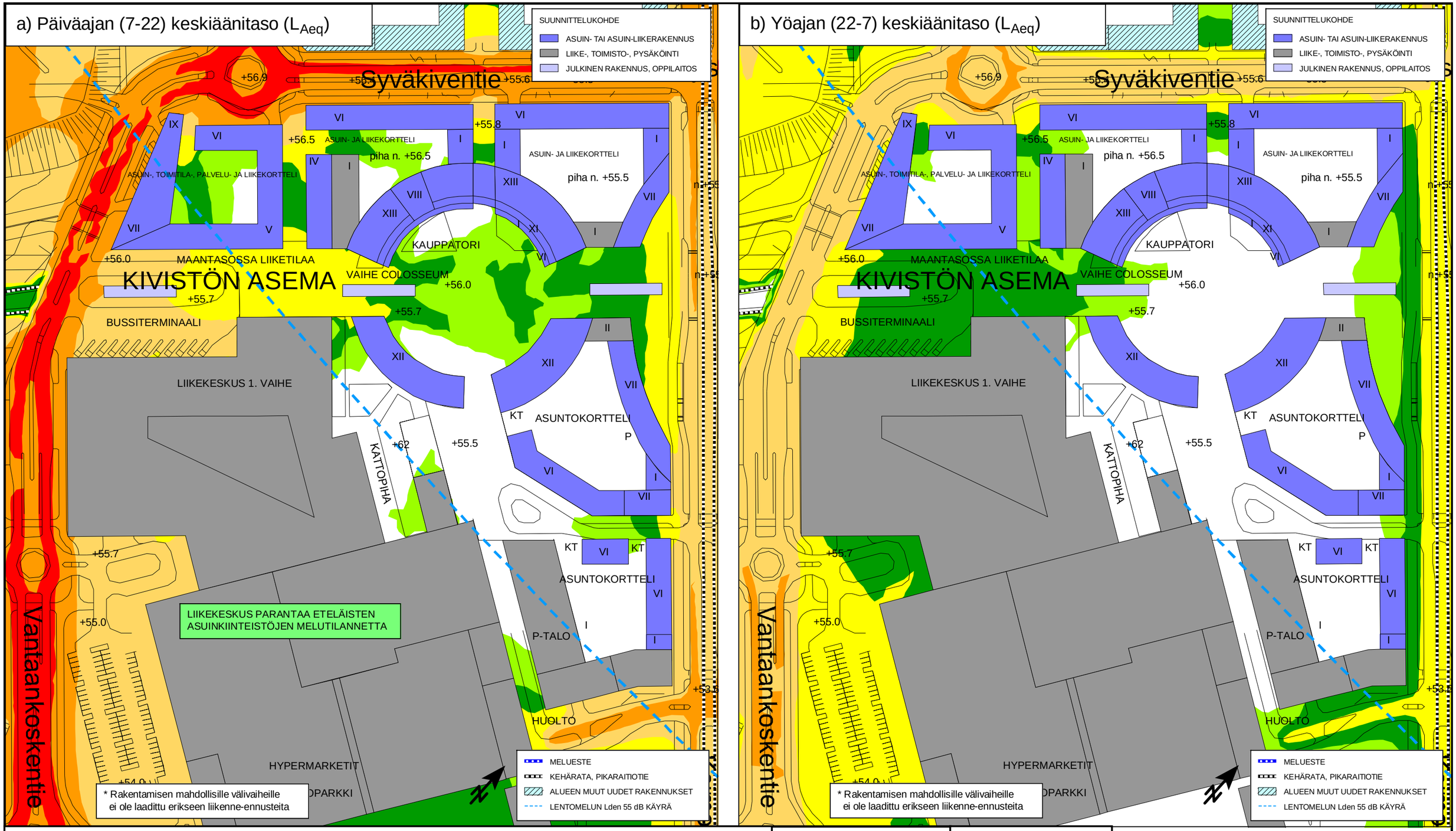
UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

OML 13.8.2013

RAMBØLL

a) Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})

b) Yöajan (22-7) keskiäänitaso (L_{Aeq})



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

(A3) 1:2000
0 50 100 150 m

Liite 3b: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I vaihe toteutettu (vaihe 2)

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-ARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

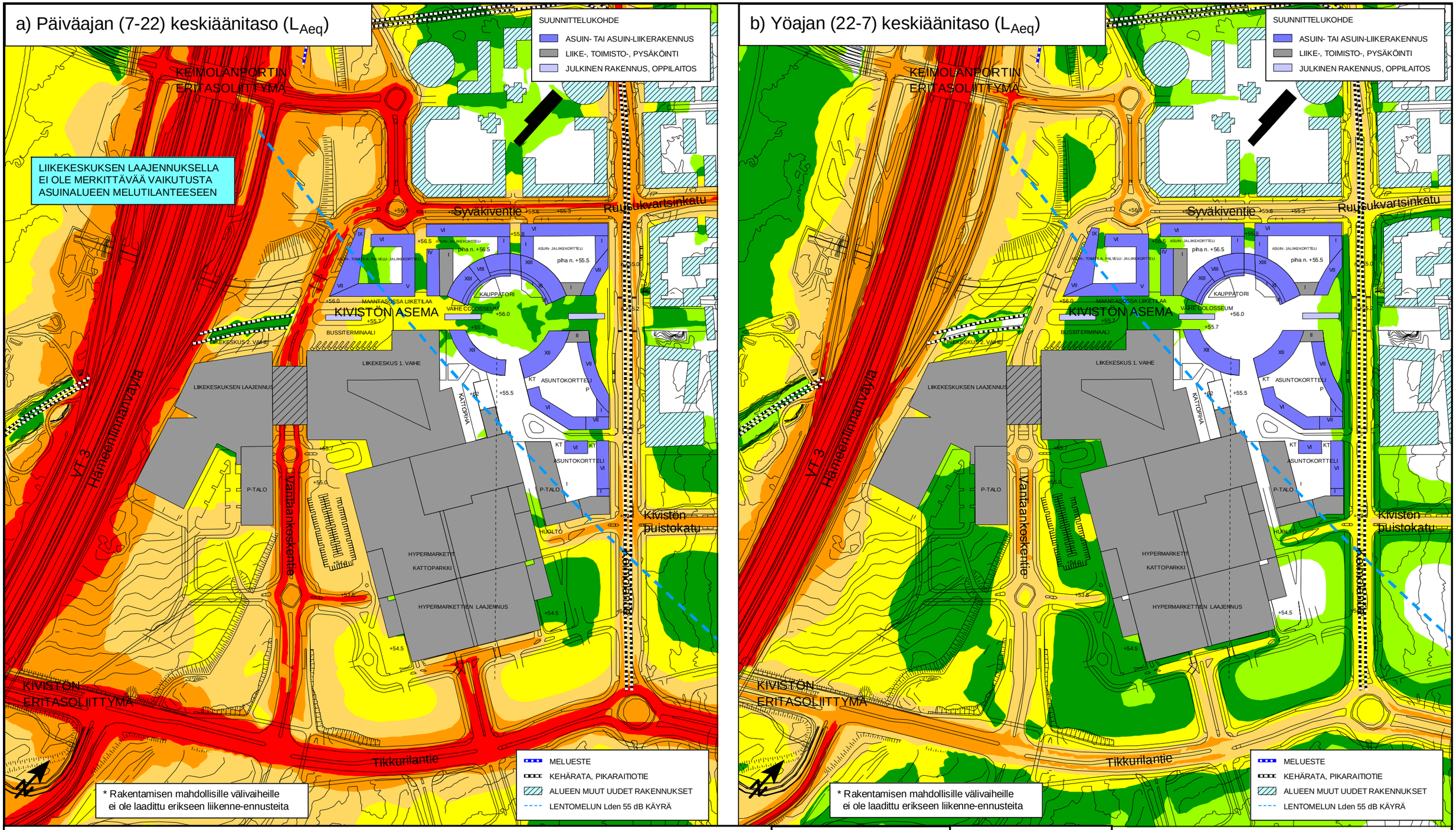
UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

OML 13.8.2013

RAMBØLL

a) Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})

b) Yöajan (22-7) keskiäänitaso (L_{Aeq})



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

Liite 4: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I-II vaiheet toteutettu (vaihe 3)

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

dB		
70 <		
65 <	<=	70
60 <	<=	65
55 <	<=	60
50 <	<=	55
45 <	<=	50
	<=	45

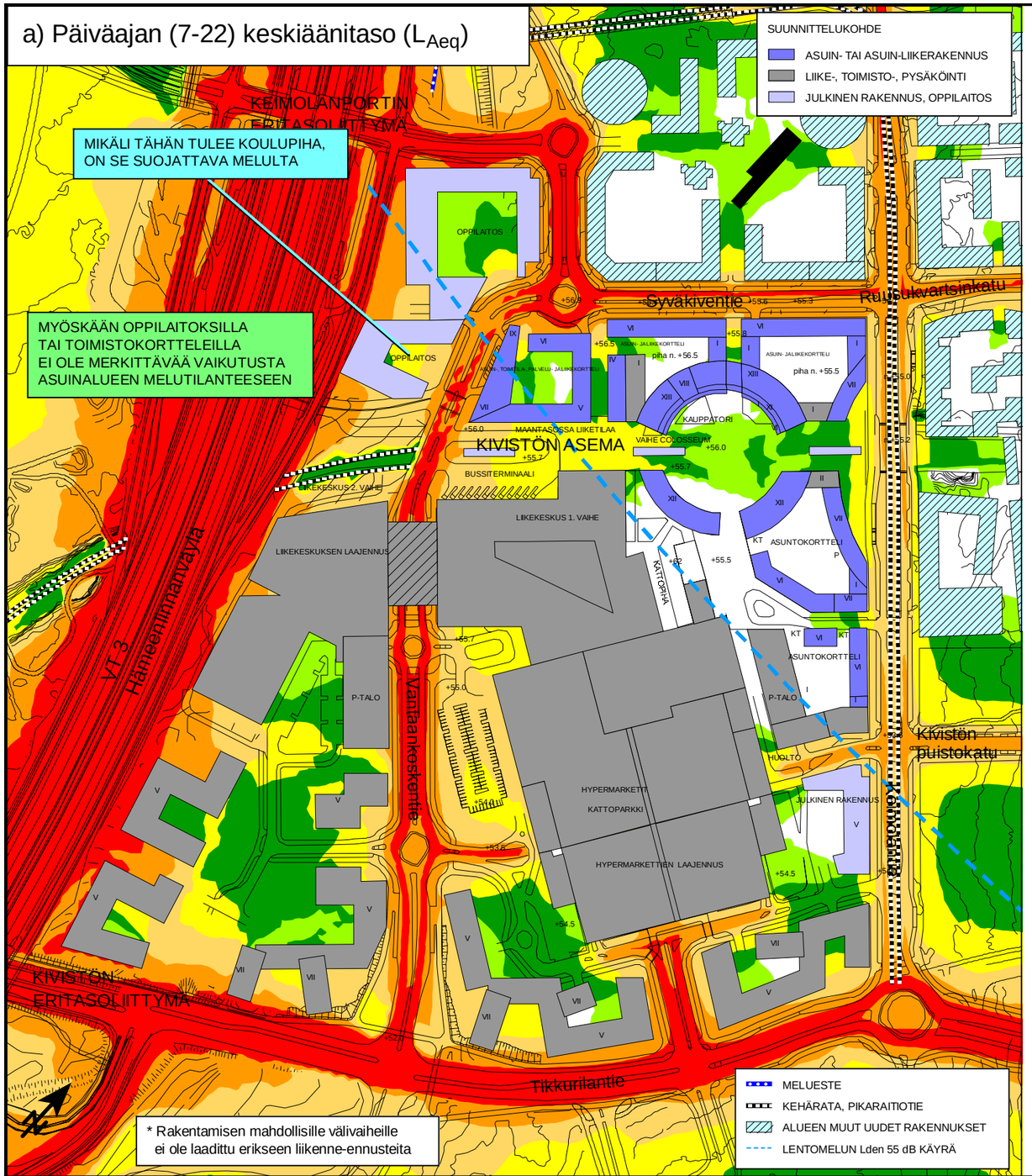
(A3) 1:4000

0 50 100 200 300 m

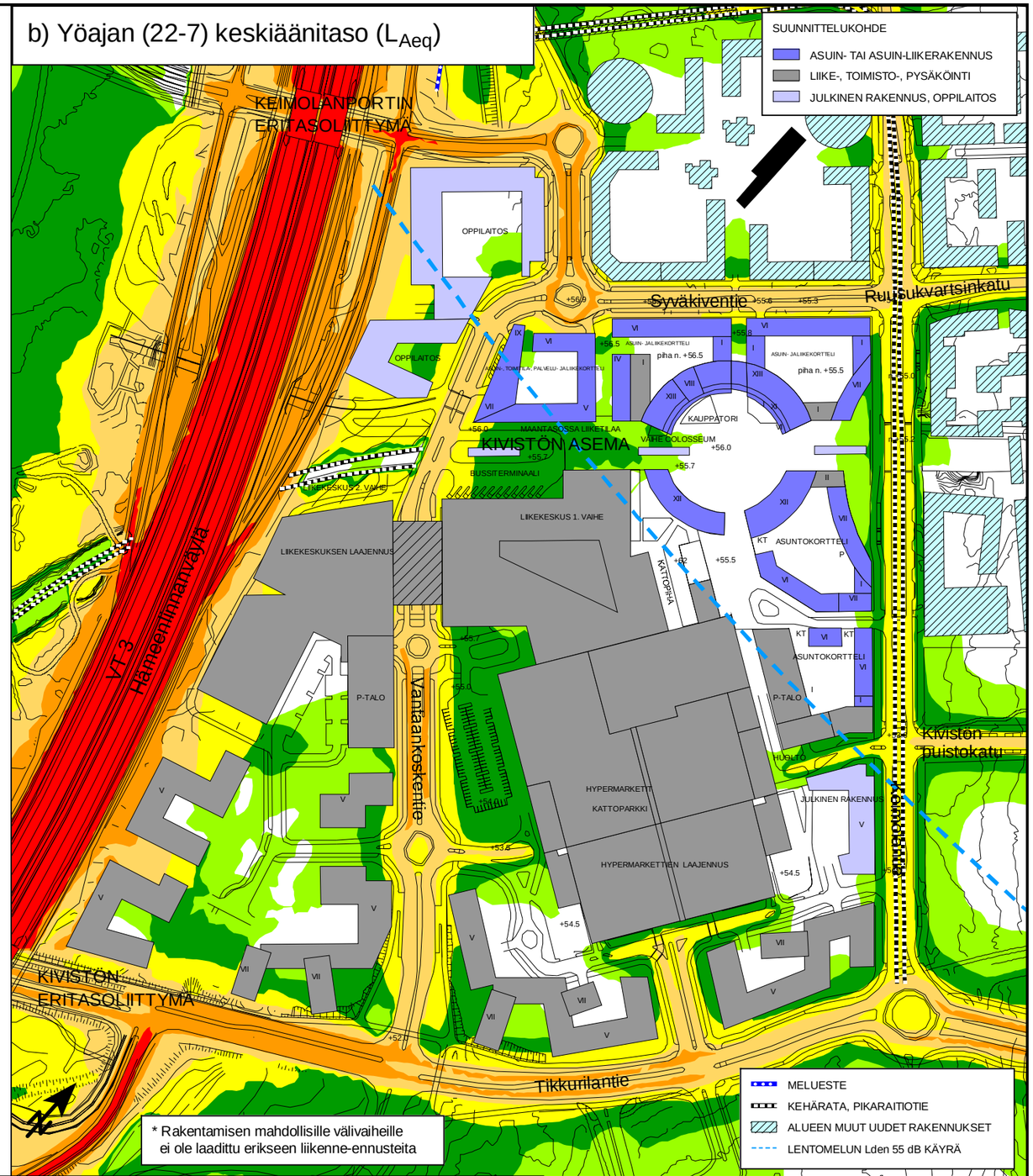
OML 13.8.2013

RAMBØLL

a) Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})



b) Yöajan (22-7) keskiäänitaso (L_{Aeq})



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

dB

70 <			
65 <	<=	70	
60 <	<=	65	
55 <	<=	60	
50 <	<=	55	
45 <	<=	50	
	<=	45	

(A3) 1:4000

0 50 100 200 300 m

Liite 5: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-ARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

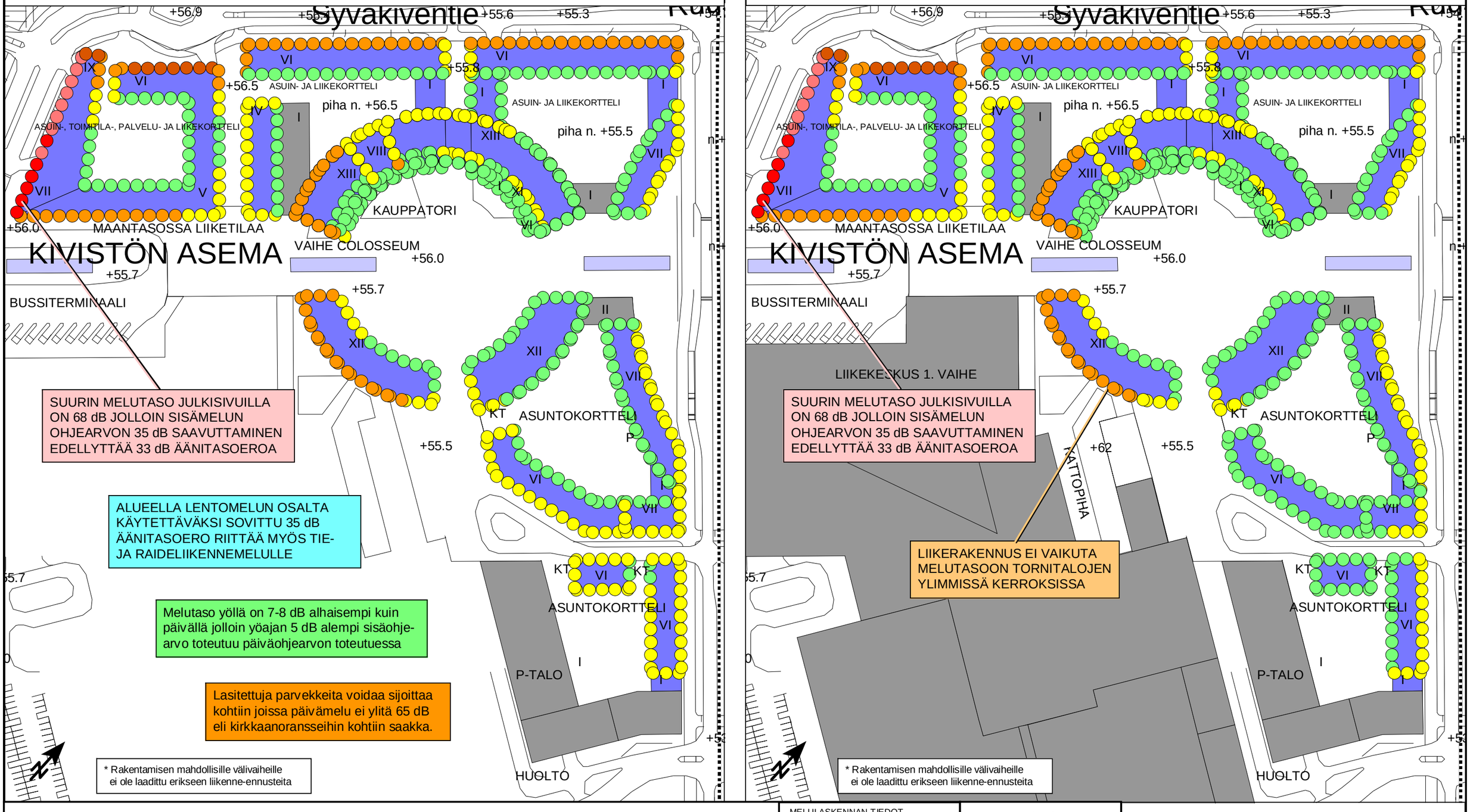
UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

OML 13.8.2013

RAMBØLL

a) Tilanne kun asuinrakentaminen toteutetaan ensimmäisenä (vaihe 1)

b) Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I vaihe toteutettu (vaihe 2)



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Julkisivut dB

73 <		
70 <	<=	73
69 <	<=	70
68 <	<=	69
67 <	<=	68
66 <	<=	67
65 <	<=	66
60 <	<=	65
55 <	<=	60
	<=	55

(A3) 1:1700

0 25 50 100 m

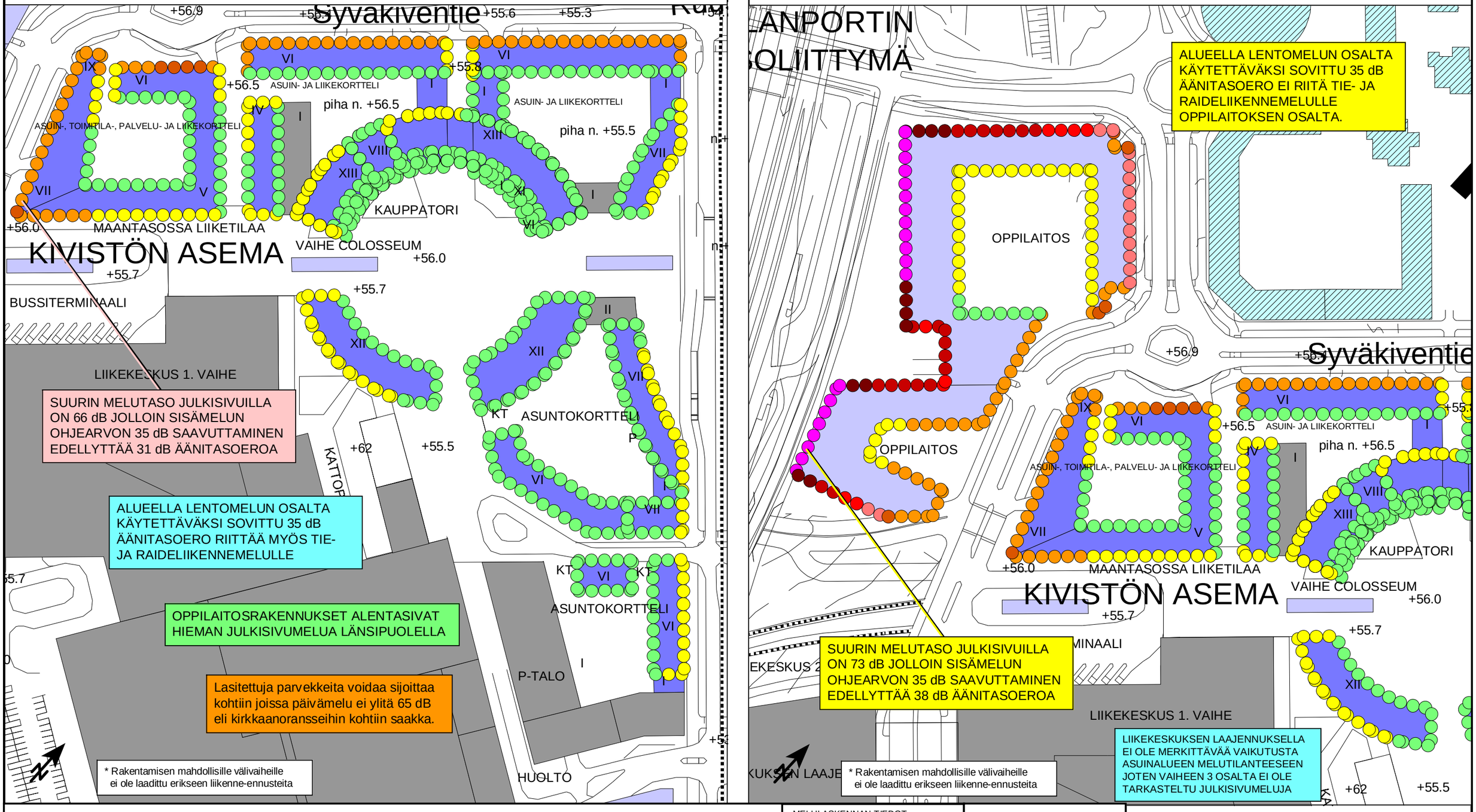
Liite 6: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Suurin meluarvo julkisivuilla kaikki kerrokset huomioituna

OML 13.8.2013

RAMBOLL

a) Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)

b) Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4) - Oppilaitosrakennukset



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Julkisivut dB

73 <		
70 <	<=	73
69 <	<=	70
68 <	<=	69
67 <	<=	68
66 <	<=	67
65 <	<=	66
60 <	<=	65
55 <	<=	60
	<=	55

(A3) 1:1700

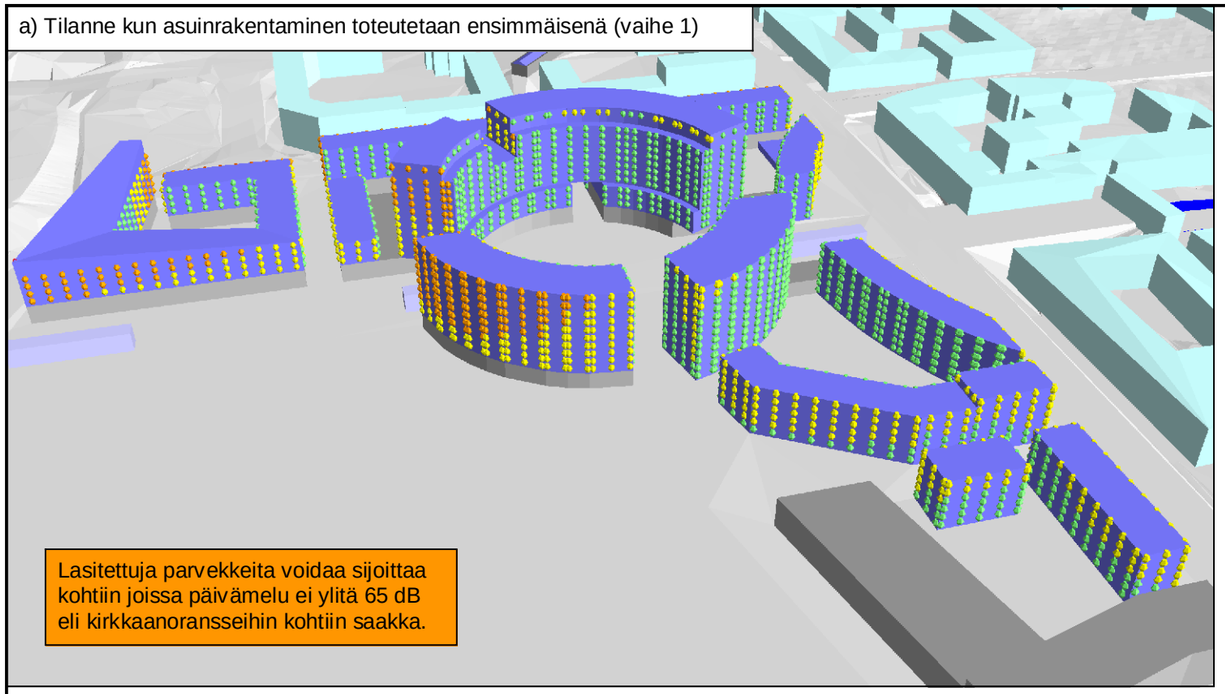
0 25 50 100 m

Liite 7: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Suurin meluarvo julkisivuilla kaikki kerrokset huomioituna

OML 13.8.2013

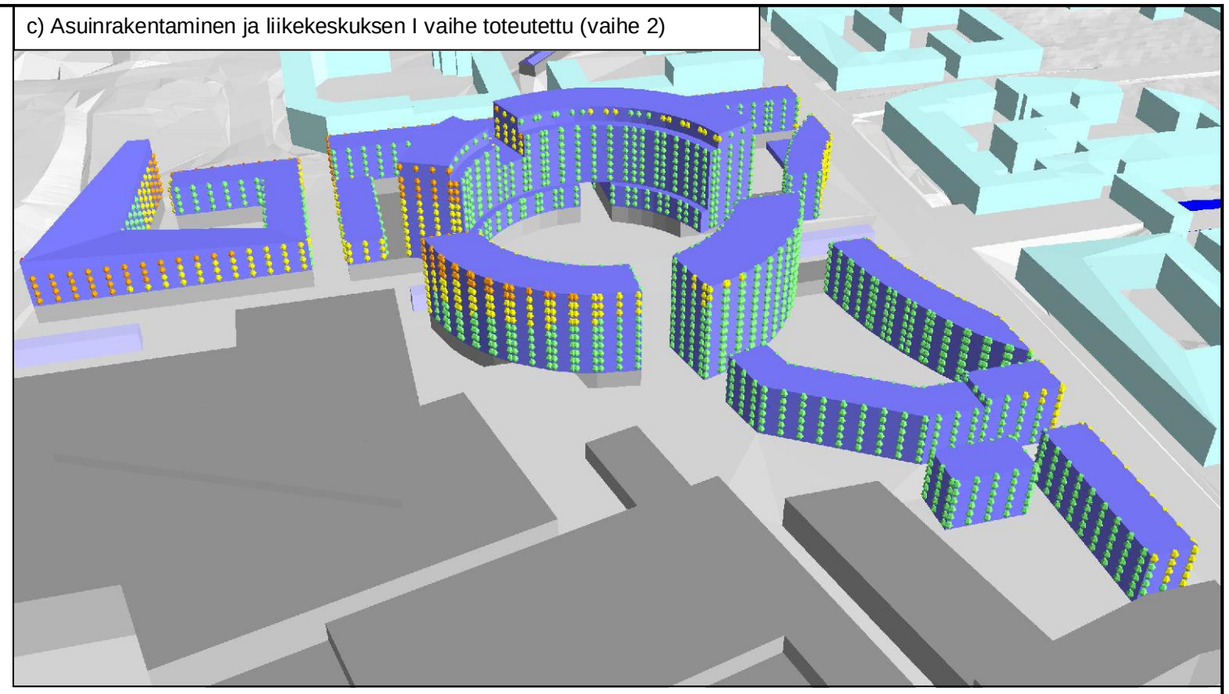
RAMBØLL

a) Tilanne kun asuinrakentaminen toteutetaan ensimmäisenä (vaihe 1)

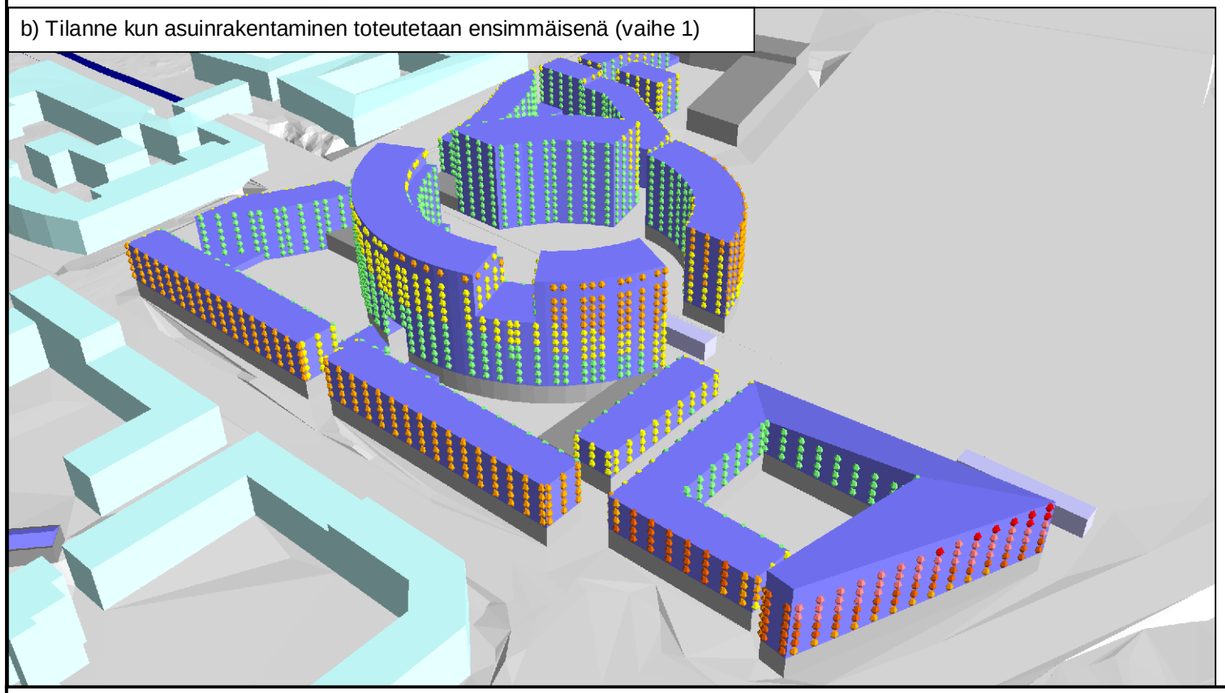


Lasitettuja parvekkeita voidaa sijoittaa kohtiin joissa päivämelu ei ylitä 65 dB eli kirkkaanoransseihin kohtiin saakka.

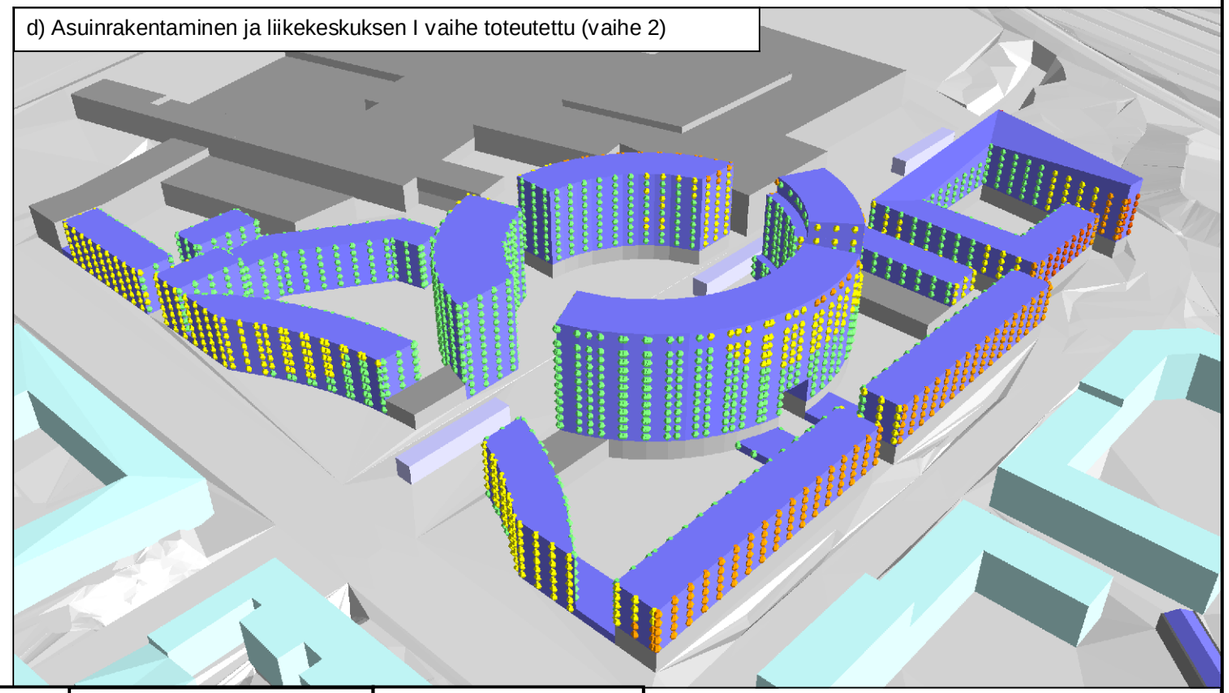
c) Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I vaihe toteutettu (vaihe 2)



b) Tilanne kun asuinrakentaminen toteutetaan ensimmäisenä (vaihe 1)



d) Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I vaihe toteutettu (vaihe 2)



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Julkisivut dB

73 <			
70 <	<=	73	
69 <	<=	70	
68 <	<=	69	
67 <	<=	68	
66 <	<=	67	
65 <	<=	66	
60 <	<=	65	
55 <	<=	60	
	<=	55	

(A3) 1:1700

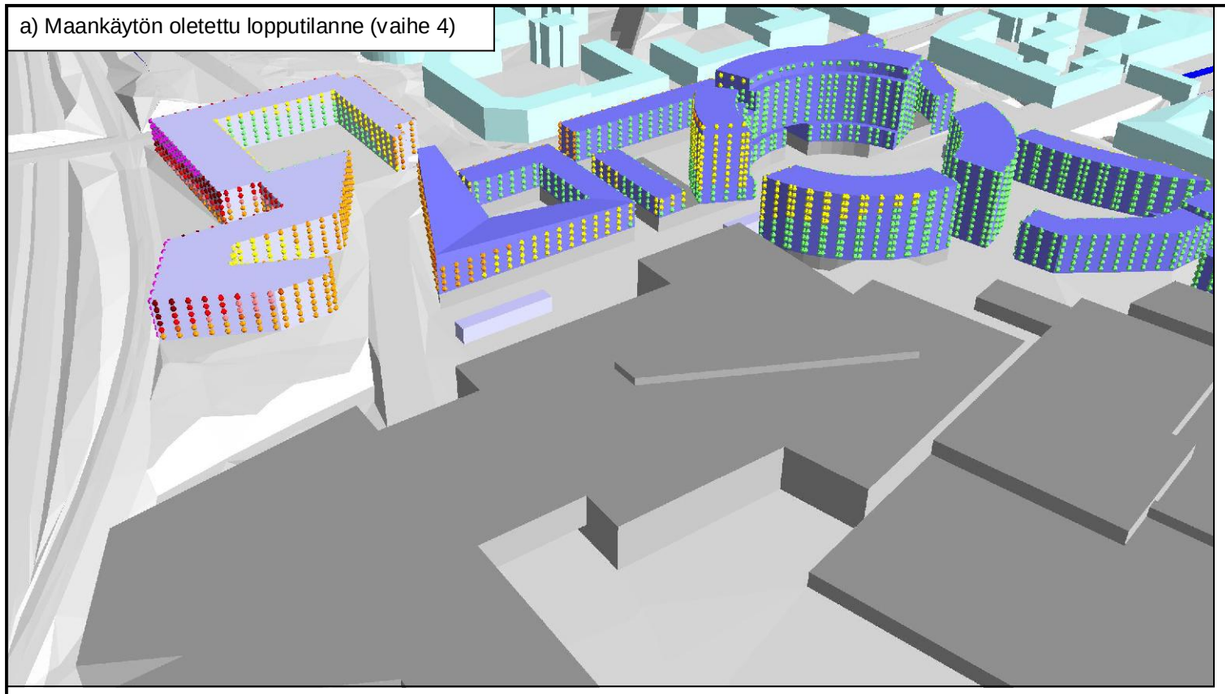
0 25 50 100 m

Liite 8: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Liitteen 6 melutasot julkisivuilla 3d-viistokuvina

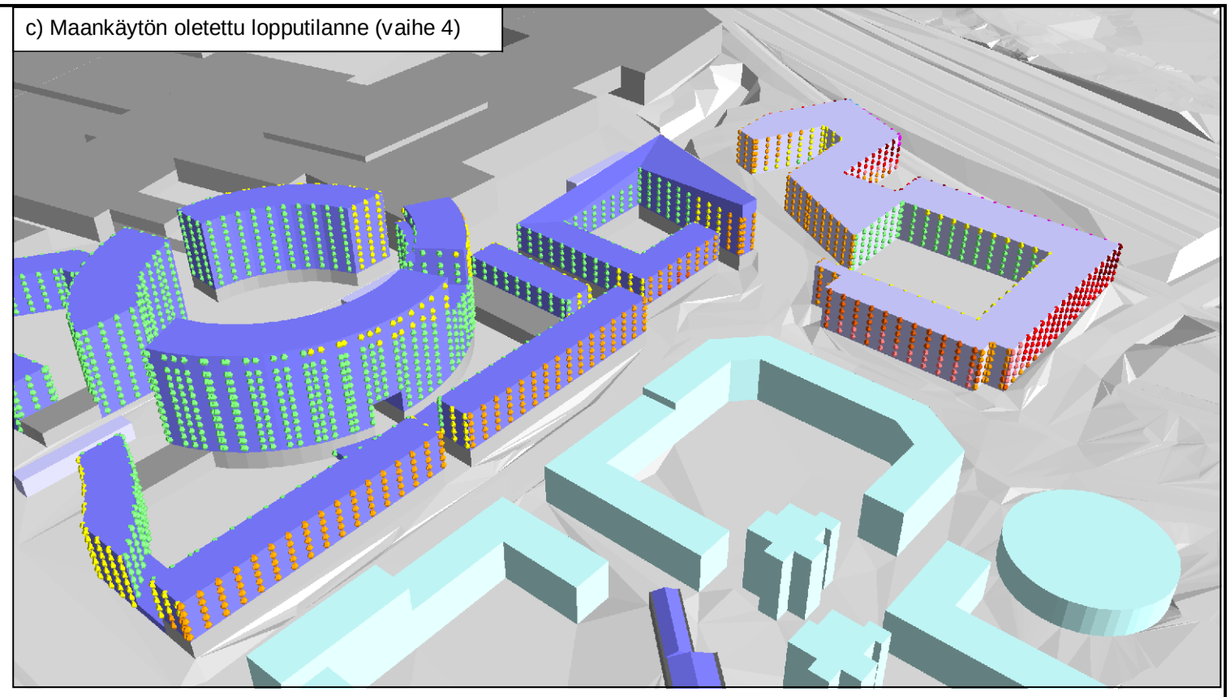
OML 13.8.2013

RAMBØLL

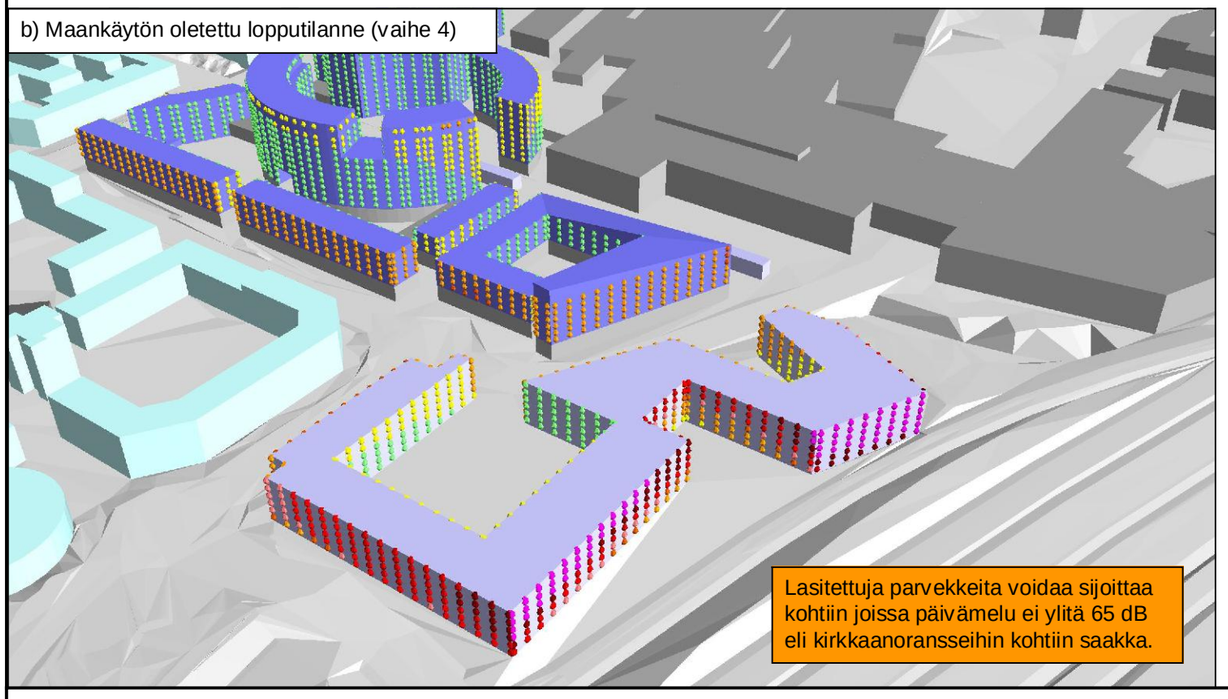
a) Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)



c) Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)

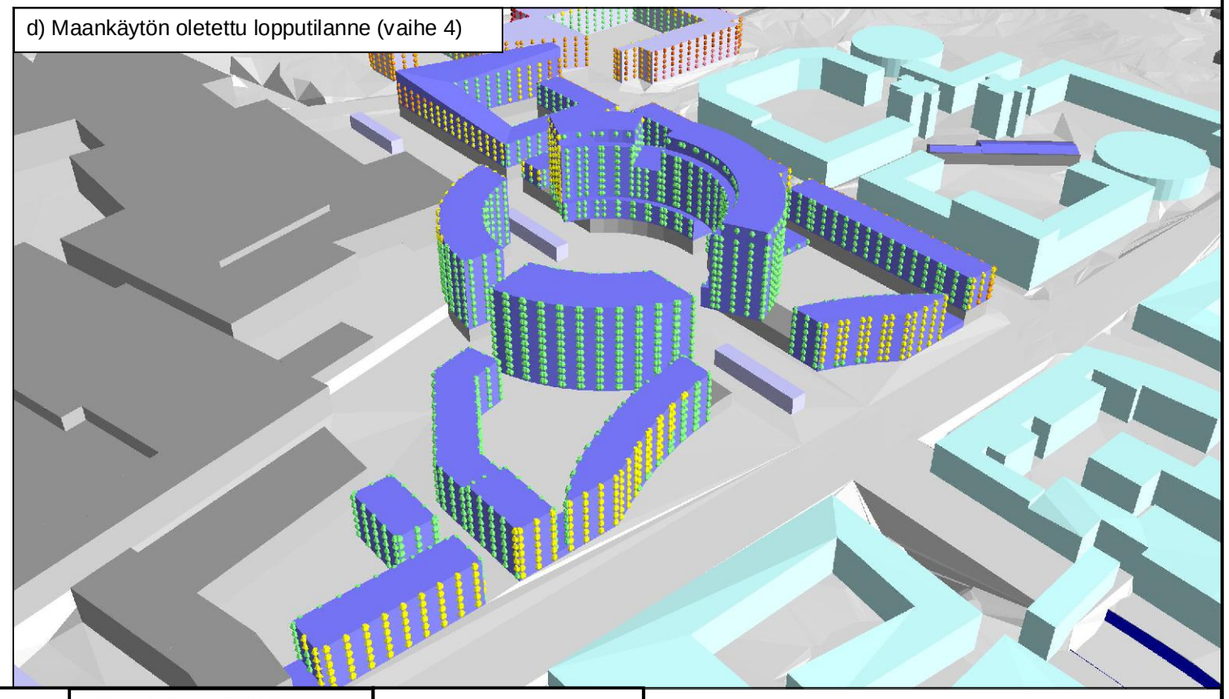


b) Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)



Lasitettuja parvekkeita voidaa sijoittaa kohtiin joissa päivämelu ei ylitä 65 dB eli kirkkaanoransseihin kohtiin saakka.

d) Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Julkisivut dB

73 <		
70 <	<=	73
69 <	<=	70
68 <	<=	69
67 <	<=	68
66 <	<=	67
65 <	<=	66
60 <	<=	65
55 <	<=	60
	<=	55

(A3) 1:1700

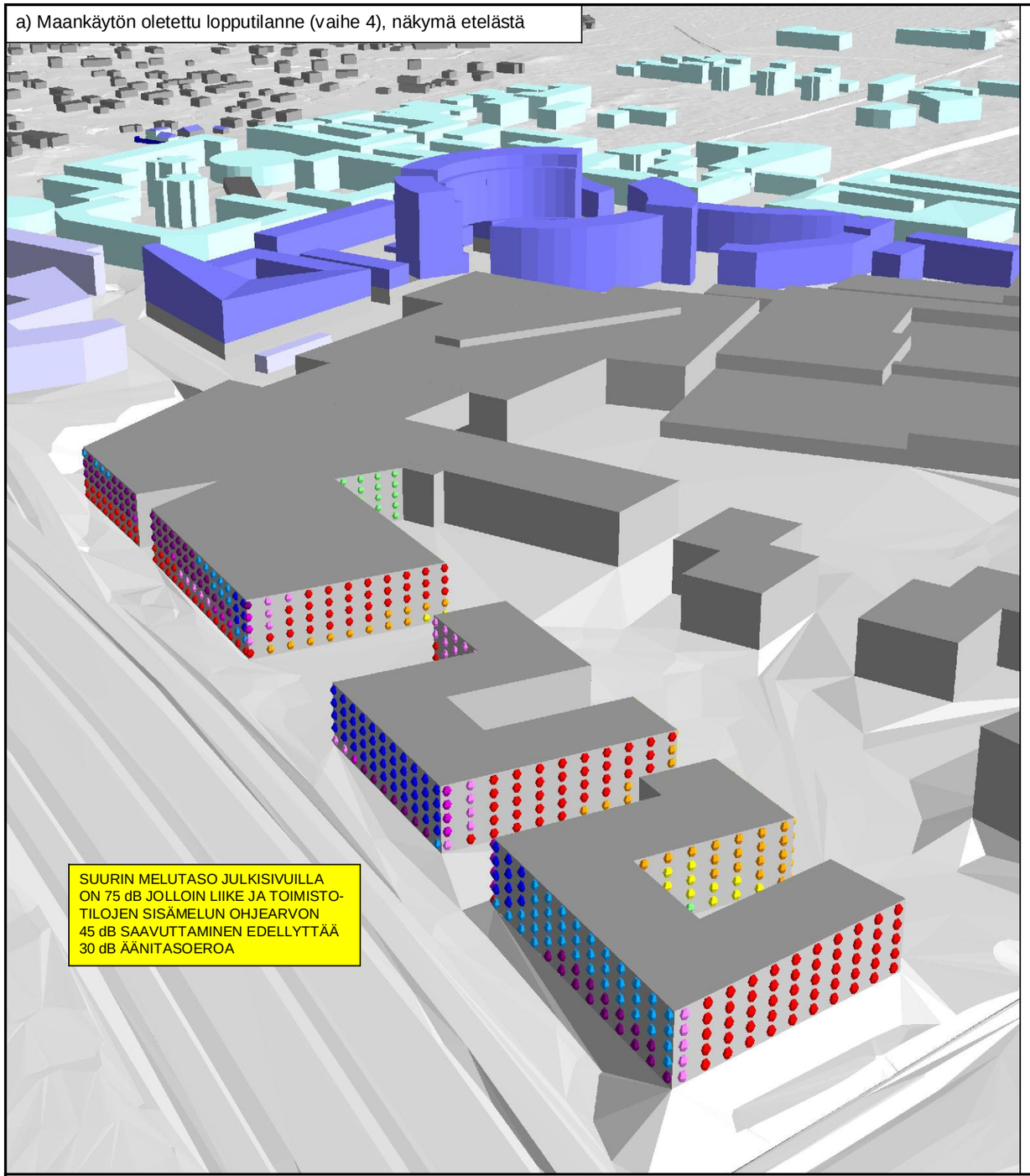
0 25 50 100 m

Liite 9: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Liitteen 7 melutasot julkisivuilla 3d-viistokuvina

OML 13.8.2013

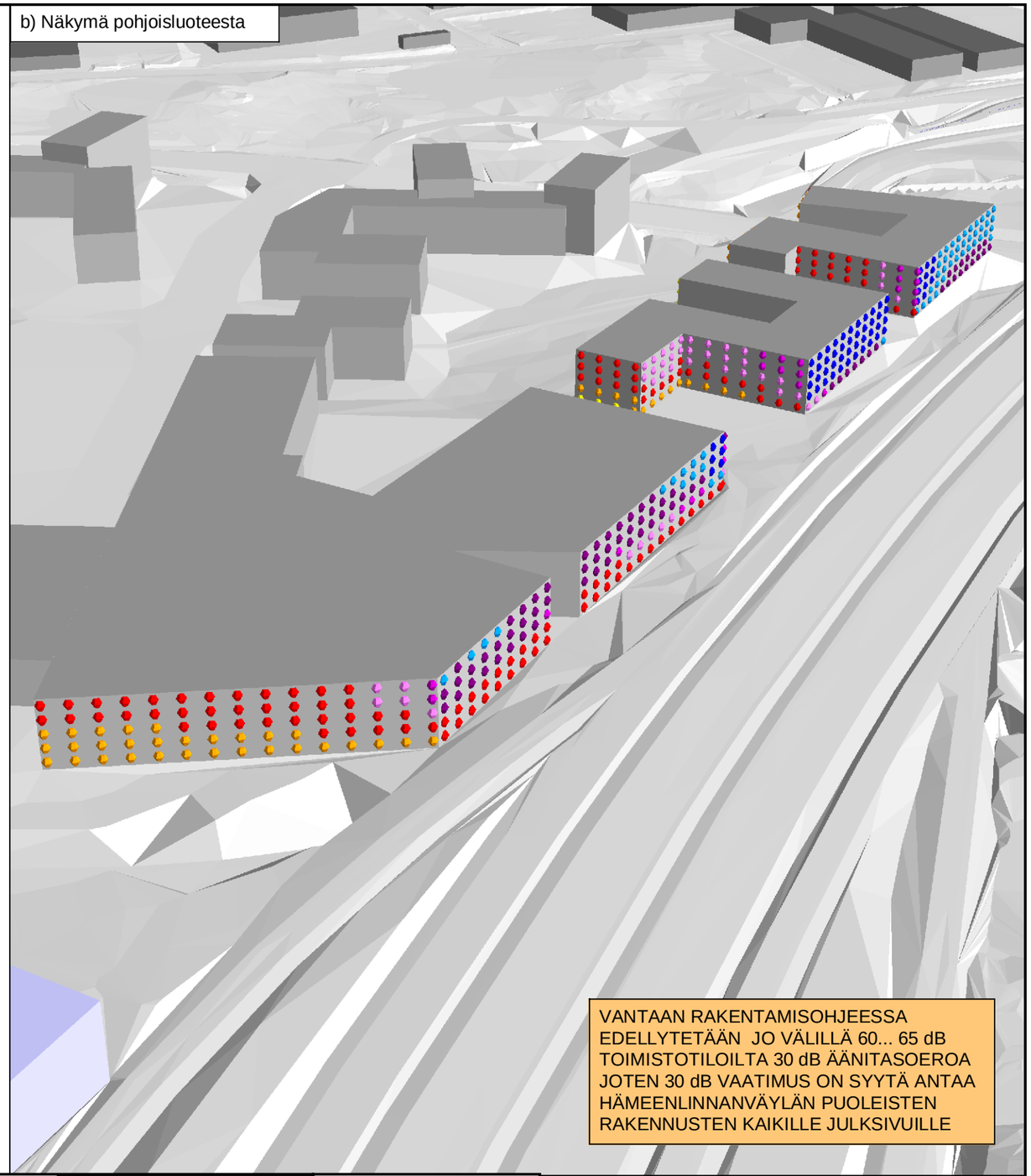
RAMBØLL

a) Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4), näkymä etelästä



SUURIN MELUTASO JULKISIVUILLA
ON 75 dB JOLLOIN LIIKE JA TOIMISTO-
TILOJEN SISÄMELUN OHJEARVON
45 dB SAAVUTTAMINEN EDELLYTTÄÄ
30 dB ÄÄNITASOEROA

b) Näkymä pohjoisluoteesta



VANTAAN RAKENTAMISOHJEESSA
EDELLYTETÄÄN JO VÄLILLÄ 60... 65 dB
TOIMISTOTILOILTA 30 dB ÄÄNITASOEROA
JOTEN 30 dB VAATIMUS ON SYYTÄ ANTAA
HÄMEENLINNANVÄYLÄN PUOLEISTEN
RAKENNUSTEN KAIKILLE JULKSIVUILLE

VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Julkisivut dB

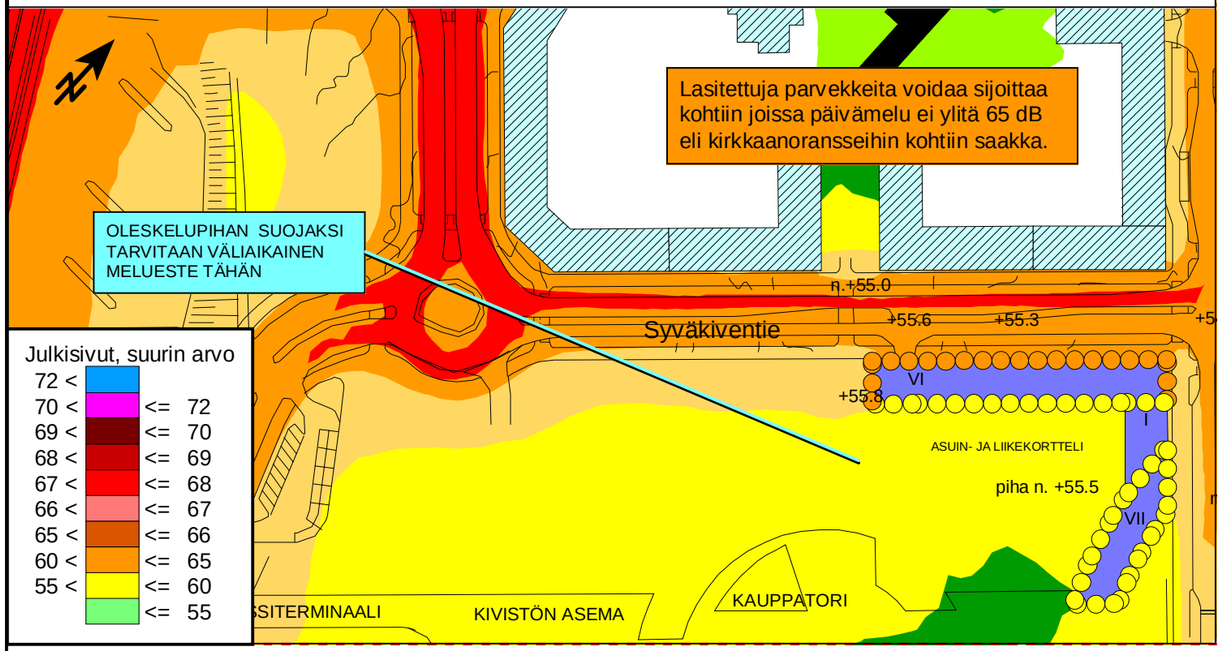
75 <			
74 <	<=	75	
73 <	<=	74	
72 <	<=	73	
71 <	<=	72	
70 <	<=	71	
65 <	<=	70	
60 <	<=	65	
55 <	<=	60	
	<=	55	

Lisäliite 9b: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Melutasot Hämeenlinnanväylän viereisten liike- ja toimistorakennusten julkisivuilla

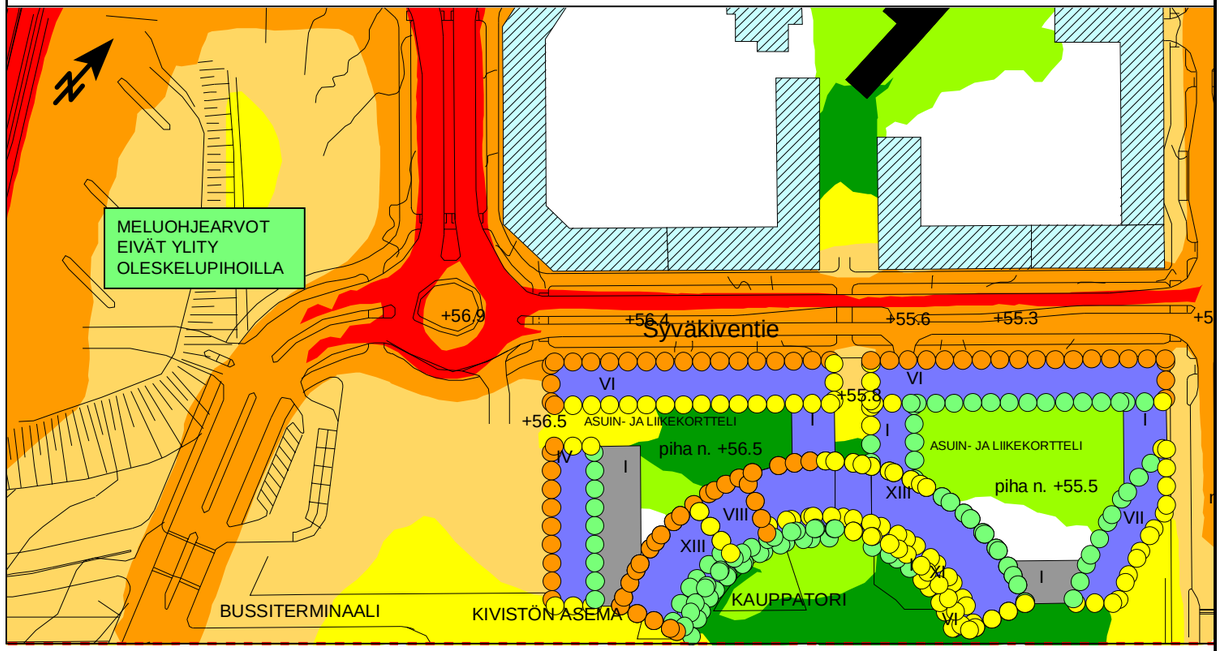
OML 15.9.2013

RAMBØLL

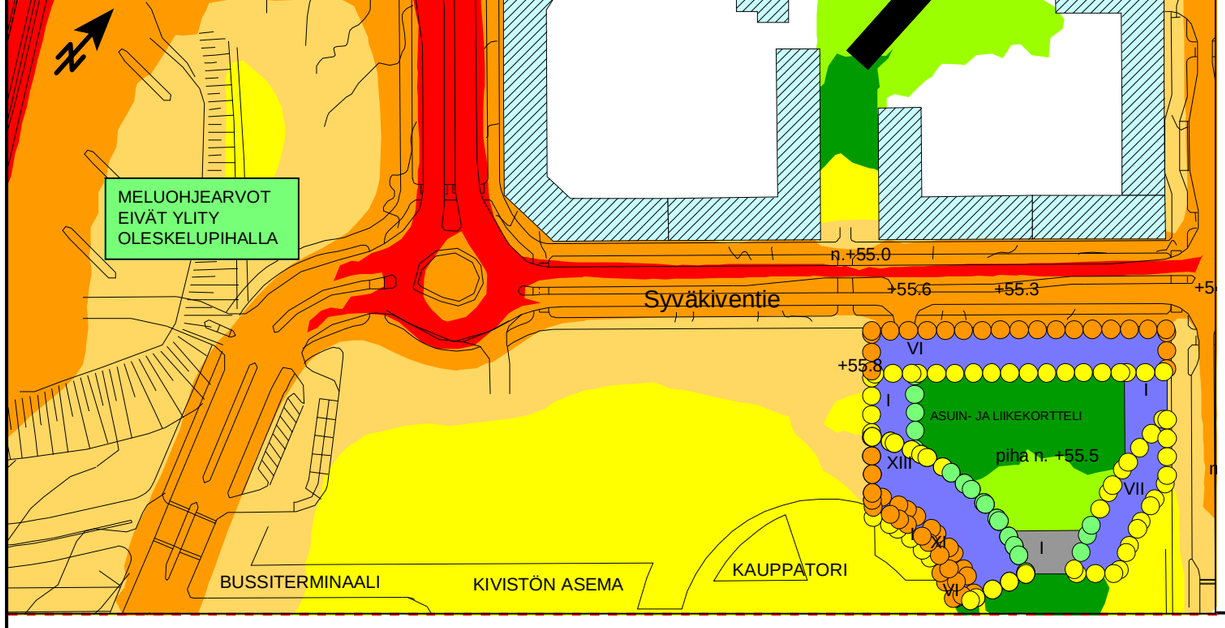
a) Vaihe 1: Itäisen korttelin katujen puoleiset rakennukset toteutettu



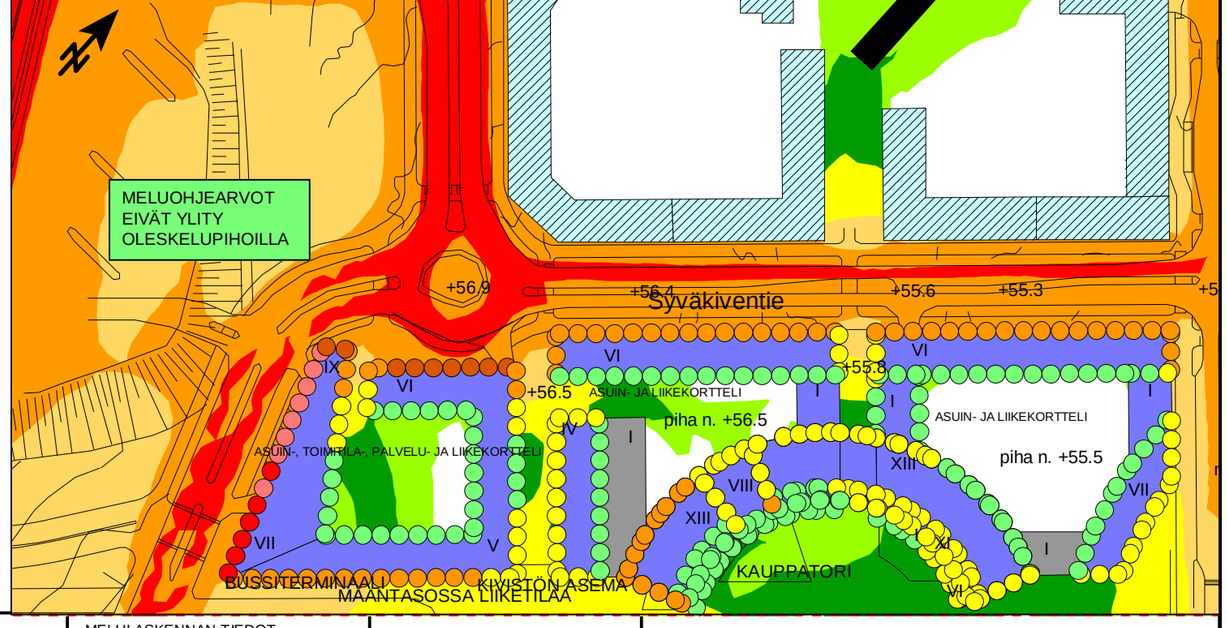
c) Vaihe 3: Itäinen ja keskimmäinen kortteli toteutettu



b) Vaihe 2: Itäinen kortteli toteutettu



d) Vaihe 4:Aseman pohjoispuoli toteutettu



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Ulkoalueet dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

(A3) 1:2000
0 50 100 150 m

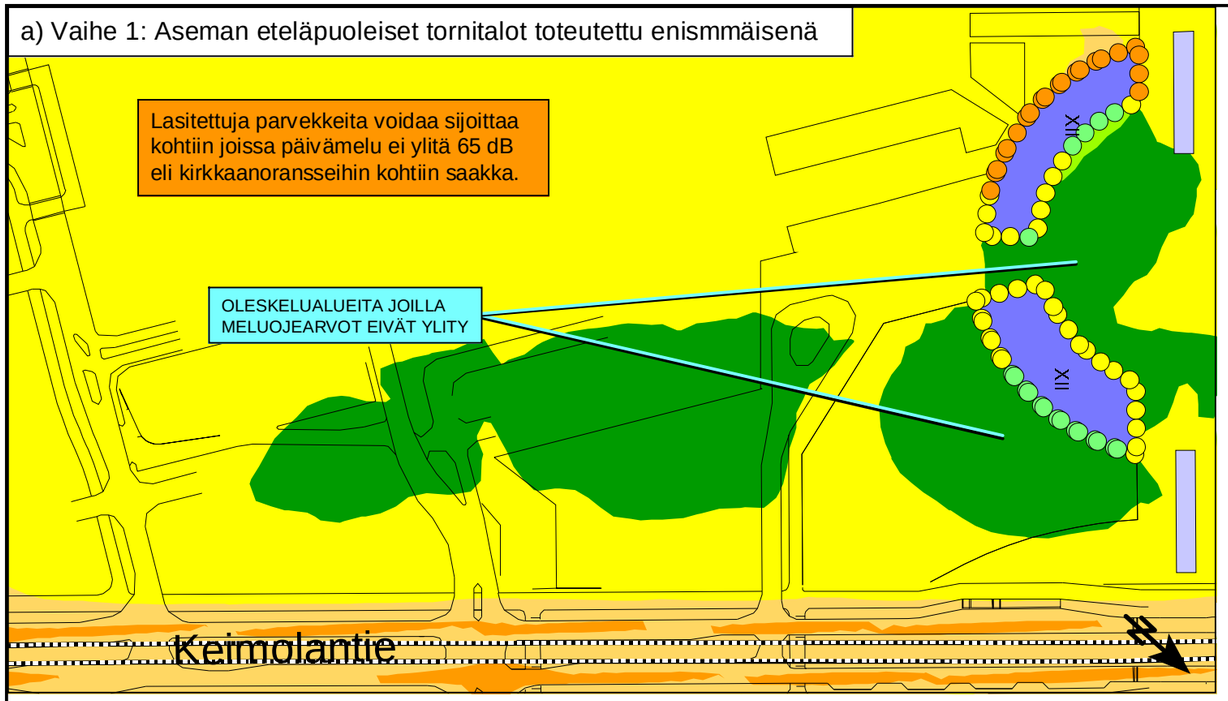
Liite 10: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Asuinrakentamisen vaiheistus - Ei liikekeskusta eikä toimistoja - Aseman pohjoispuoli toteutetaan ensimmäisenä

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-ARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

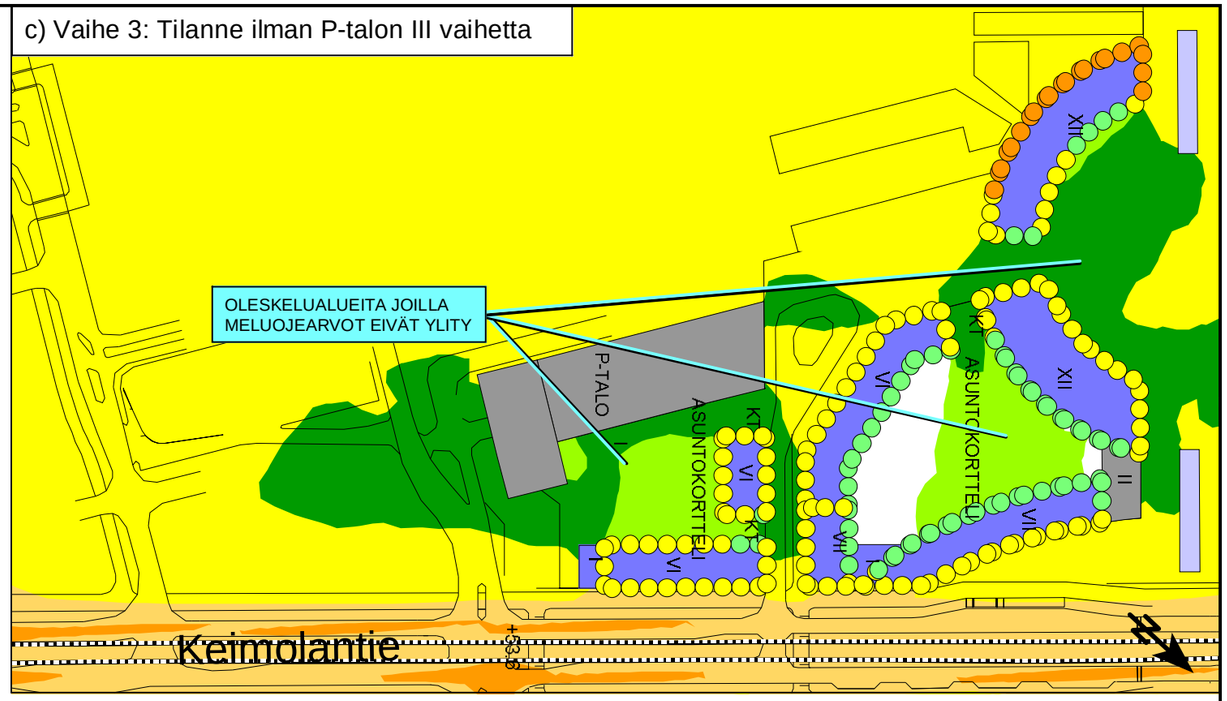
OML 14.8.2013

RAMBOLL

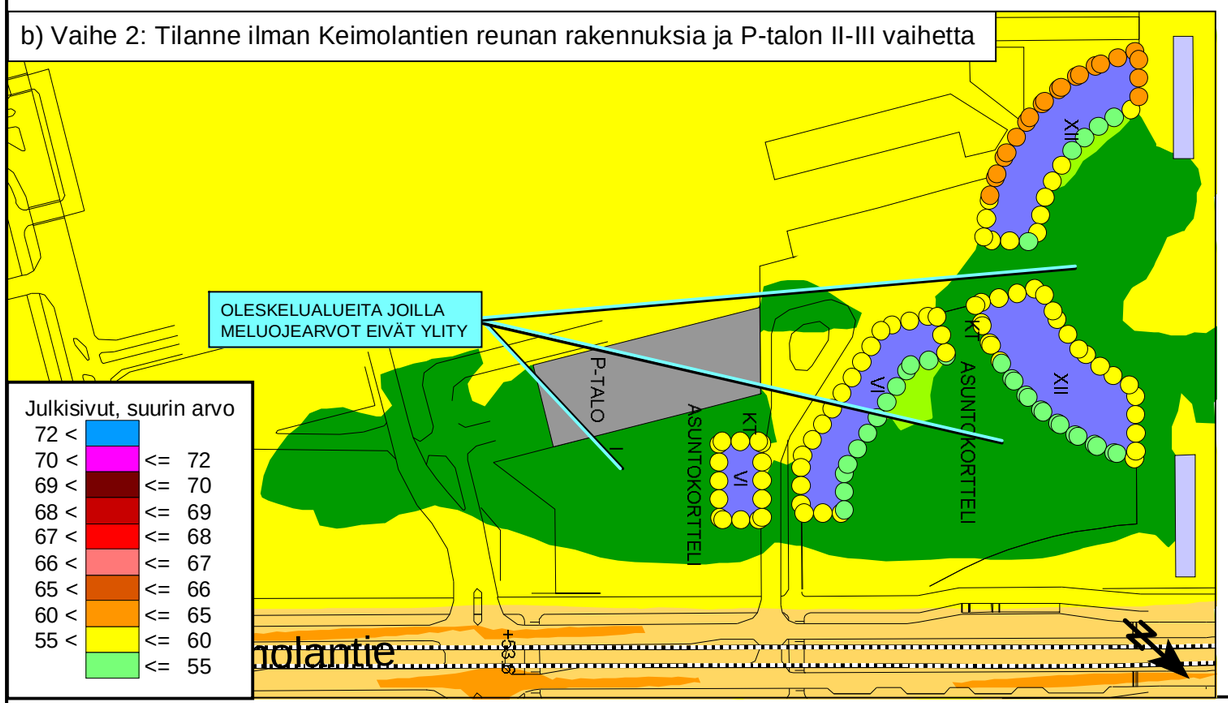
a) Vaihe 1: Aseman eteläpuoleiset tornitalot toteutettu enismmäisenä



c) Vaihe 3: Tilanne ilman P-talon III vaihetta



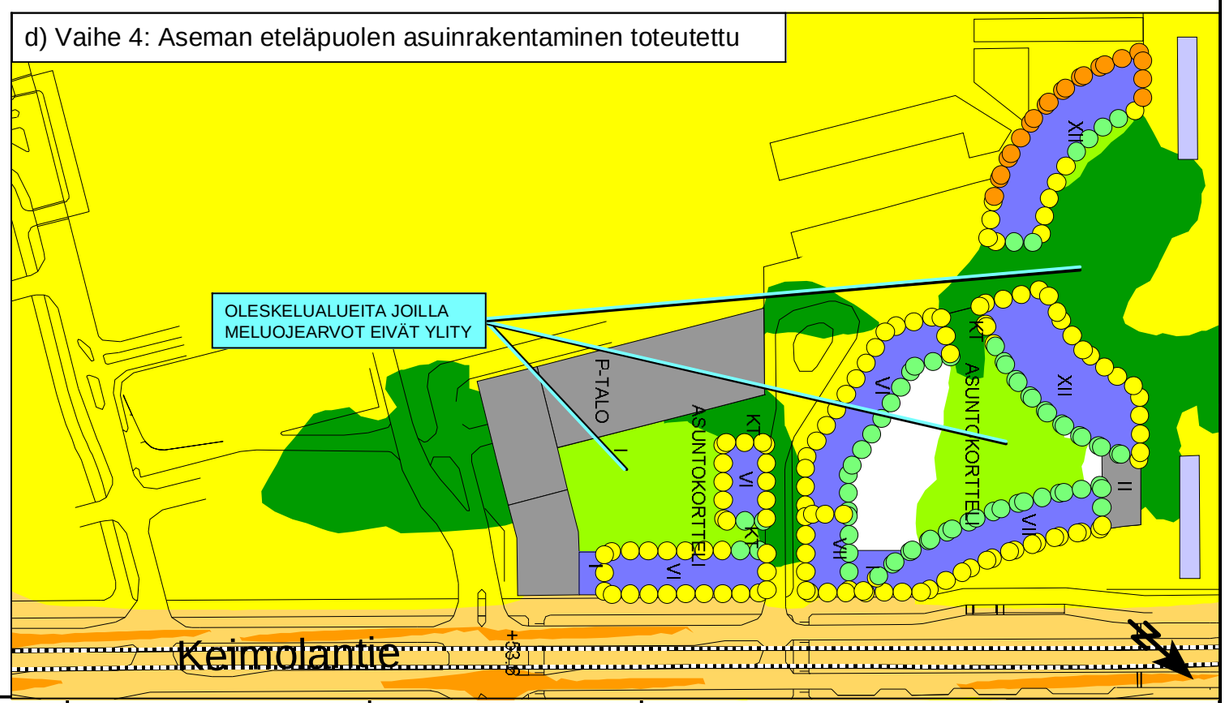
b) Vaihe 2: Tilanne ilman Keimolantien reunan rakennuksia ja P-talon II-III vaihetta



Julkisivut, suurin arvo

72 <		
70 <	<=	72
69 <	<=	70
68 <	<=	69
67 <	<=	68
66 <	<=	67
65 <	<=	66
60 <	<=	65
55 <	<=	60
	<=	55

d) Vaihe 4: Aseman eteläpuolen asuinrakentaminen toteutettu



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Ulkoalueet dB

70 <		
65 <	<=	70
60 <	<=	65
55 <	<=	60
50 <	<=	55
45 <	<=	50
	<=	45

(A3) 1:2000

0 50 100 150 m

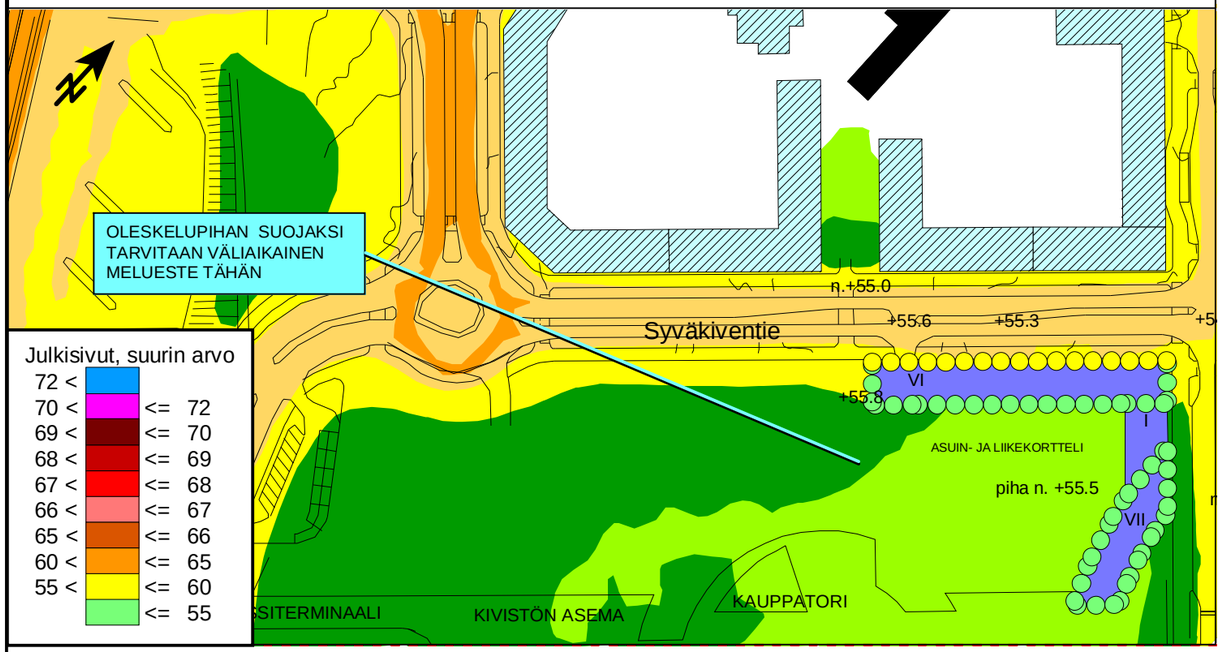
Liite 11: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Asuinrakentamisen vaiheistus - Ei liikekeskusta eikä toimistoja - Aseman eteläpuoli toteutetaan ensimmäisenä

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-ARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

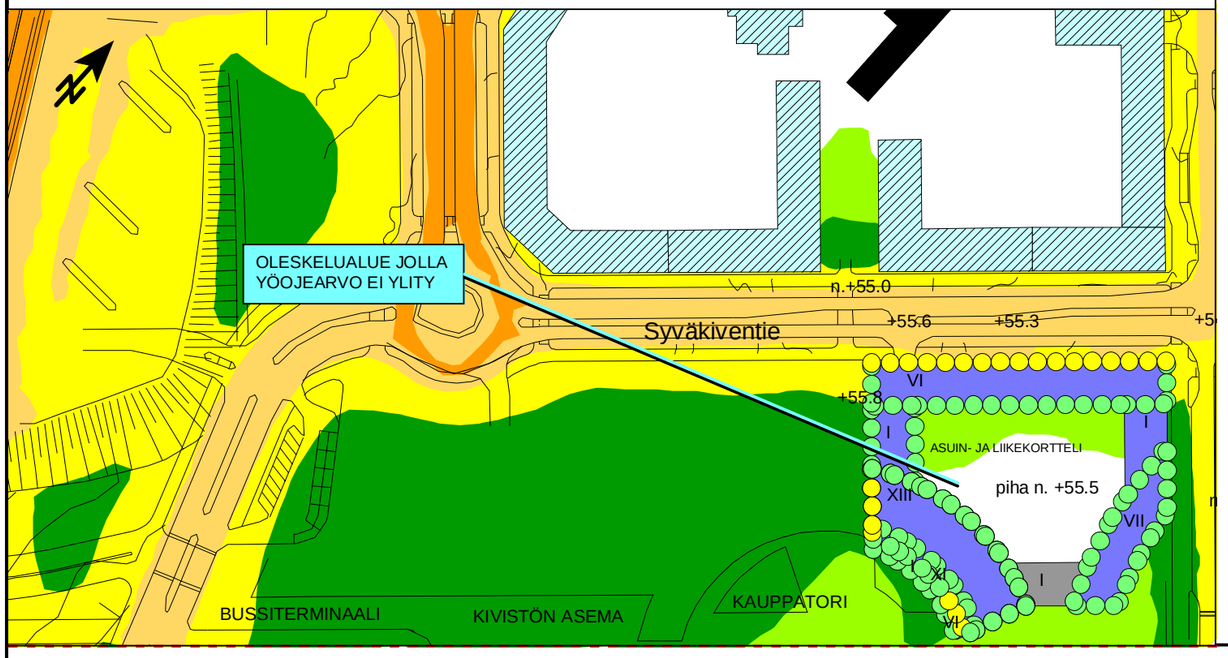
OML 14.8.2013

RAMBOLL

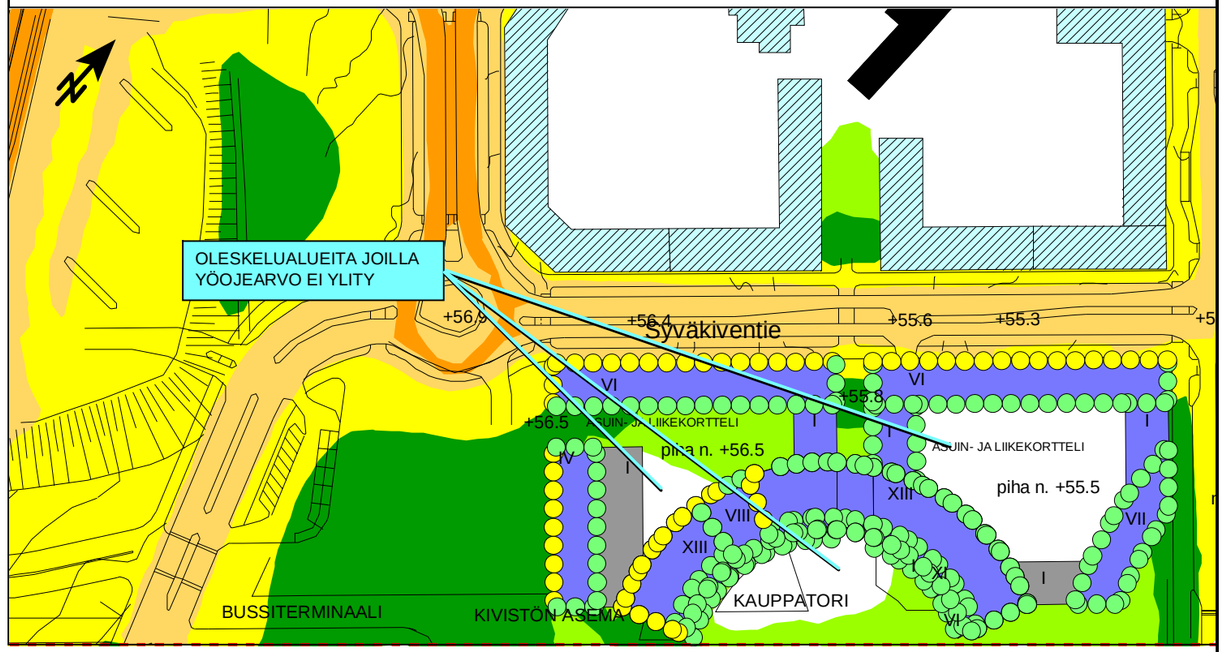
a) Vaihe 1: Itäisen korttelin katujen puoleiset rakennukset toteutettu



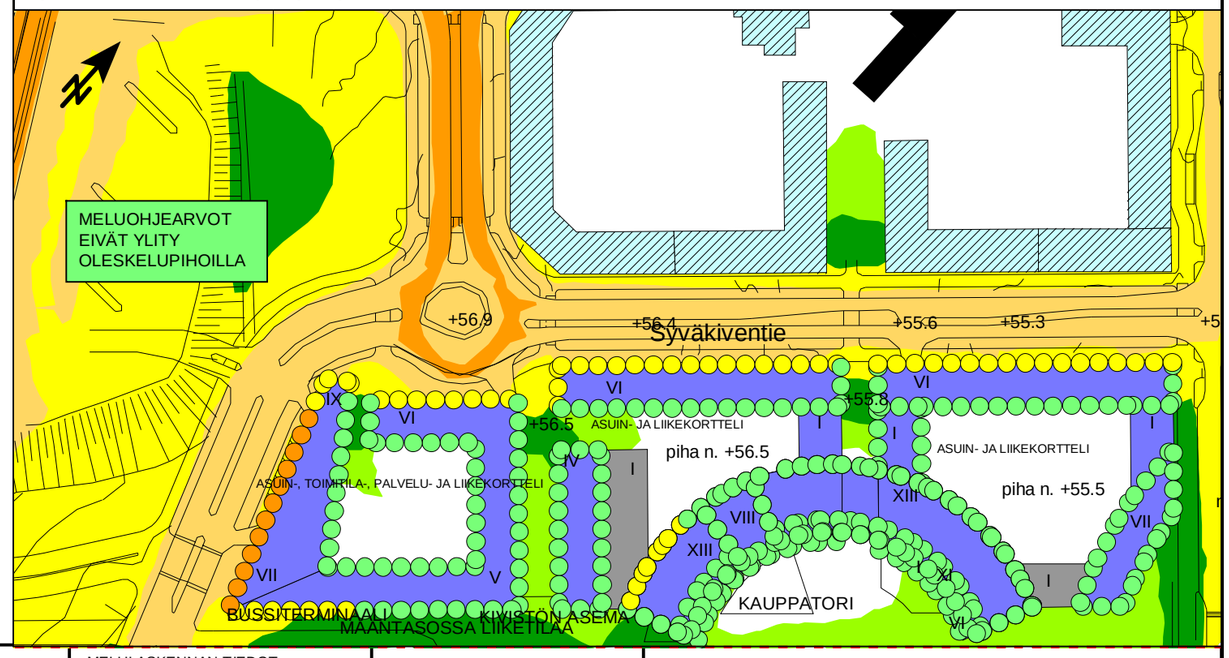
b) Vaihe 2: Itäinen kortteli toteutettu



c) Vaihe 3: Itäinen ja keskimmäinen kortteli toteutettu



d) Vaihe 4:Aseman pohjoispuoli toteutettu



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Ulkoalueet dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

(A3) 1:2000
0 50 100 150 m

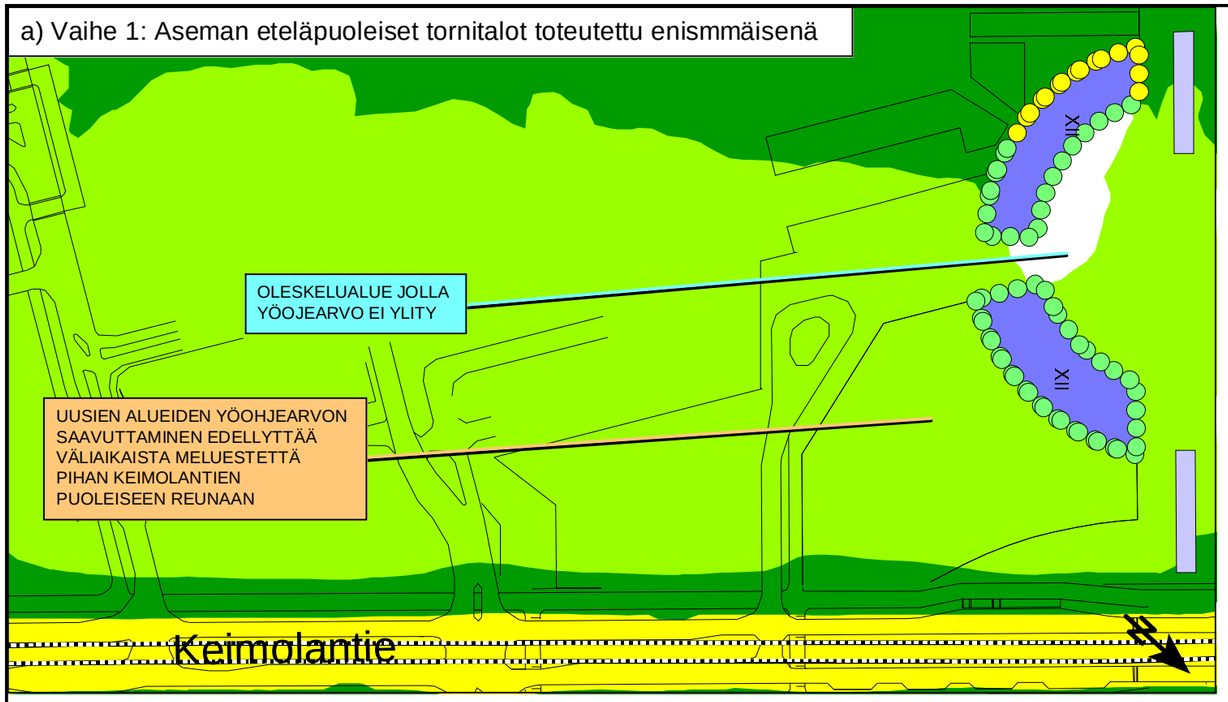
Liite 12: Tieliikenteen ja pikaraitiotien yöajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Asuinrakentamisen vaiheistus - Ei liikekeskusta eikä toimistoja - Aseman pohjoispuoli toteutetaan ensimmäisenä

UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

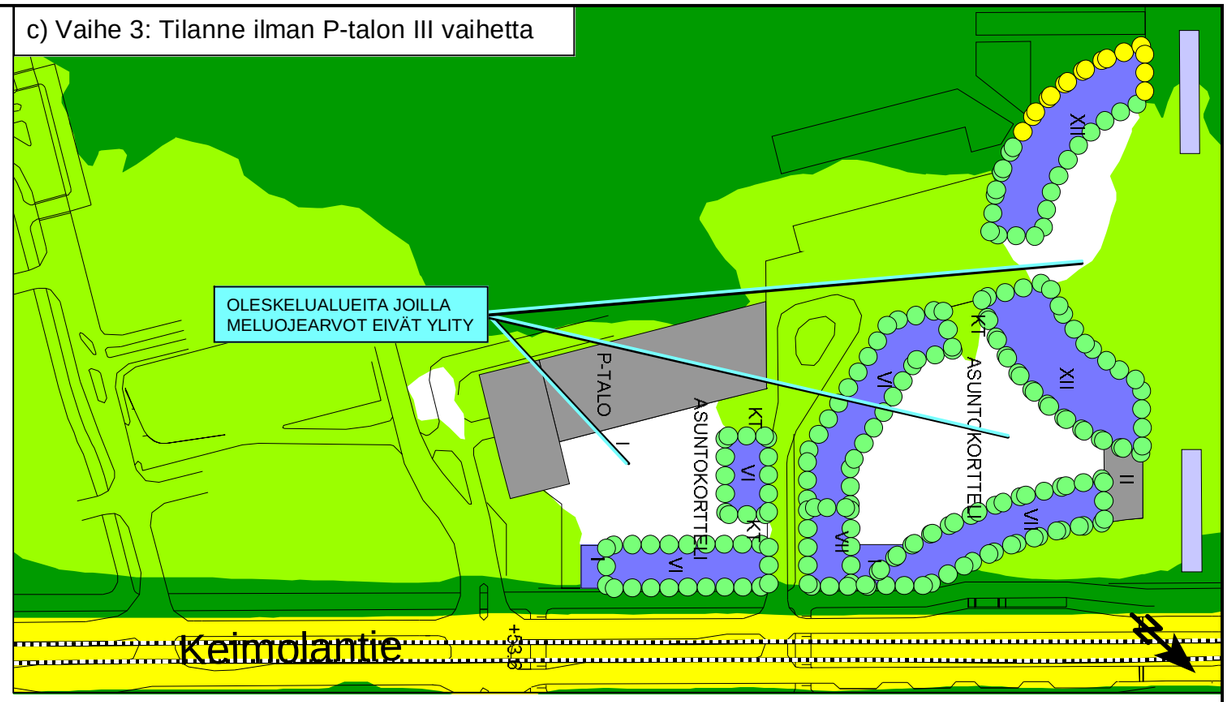
OML 14.8.2013

RAMBØLL

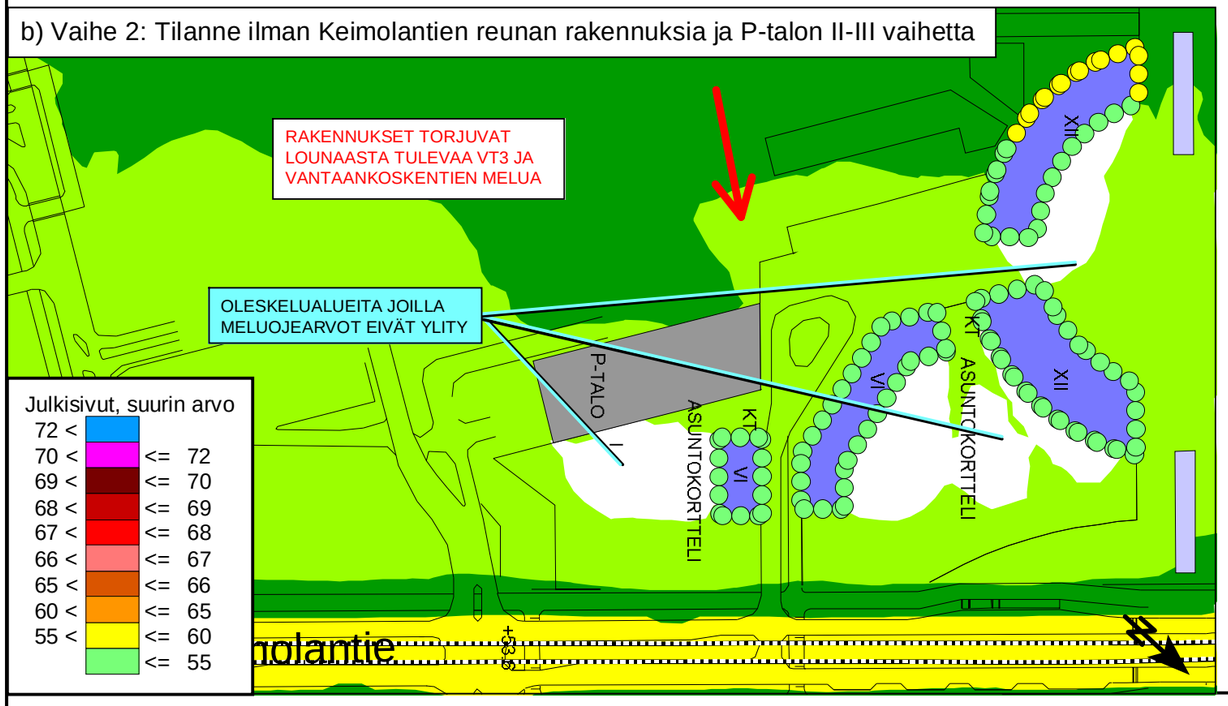
a) Vaihe 1: Aseman eteläpuoleiset tornitalot toteutettu enismmäisenä



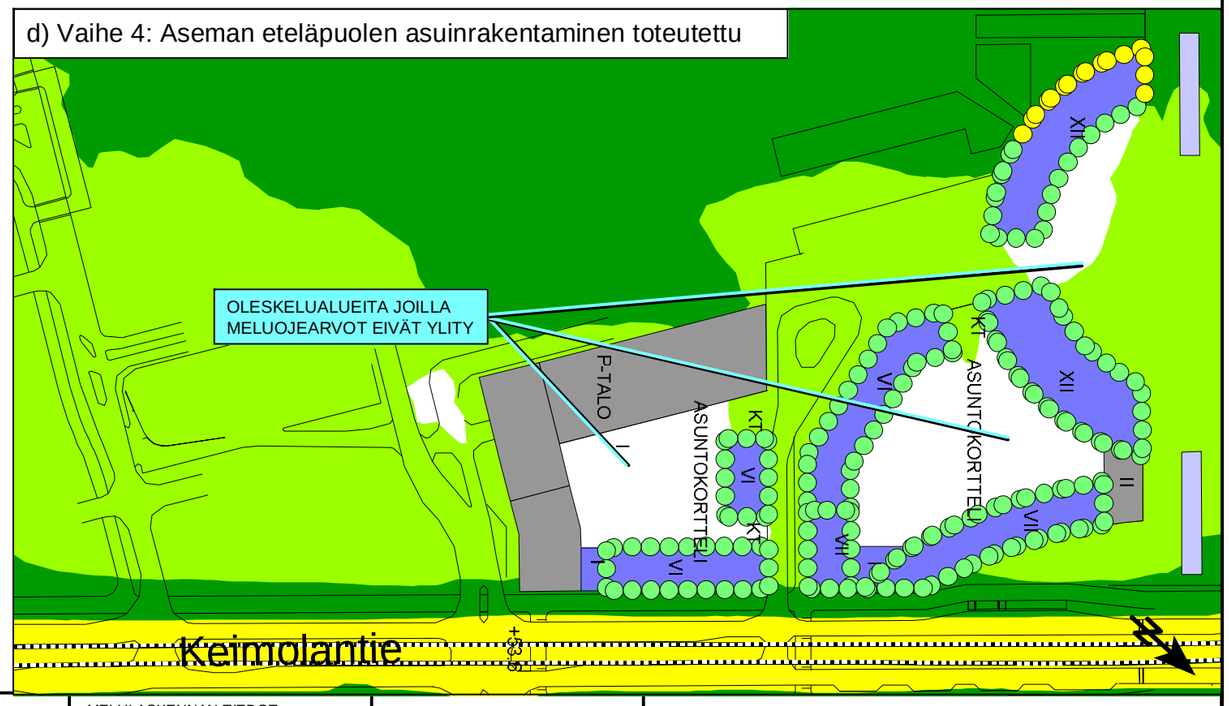
c) Vaihe 3: Tilanne ilman P-talon III vaihetta



b) Vaihe 2: Tilanne ilman Keimolantien reunan rakennuksia ja P-talon II-III vaihetta



d) Vaihe 4: Aseman eteläpuolen asuinrakentaminen toteutettu



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Ulkoalueet dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

(A3) 1:2000
0 50 100 150 m

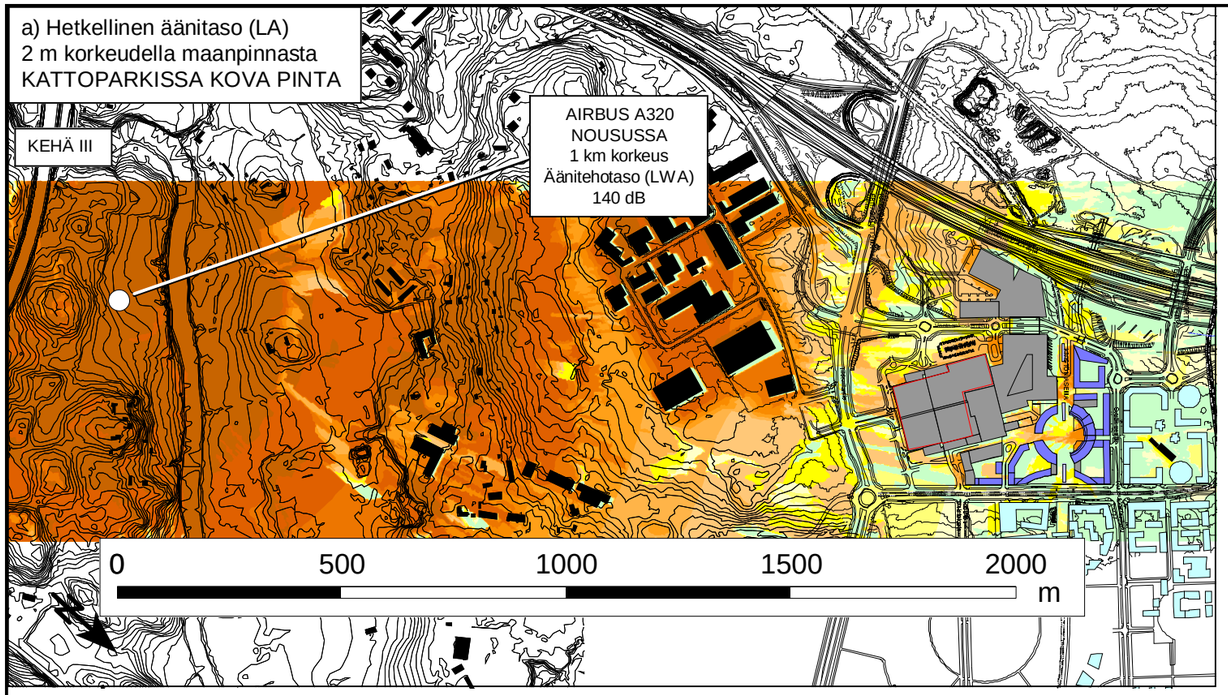
Liite 13: Tieliikenteen ja pikaraitiotien yöajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Asuinrakentamisen vaiheistus - Ei liikekeskusta eikä toimistoja - Aseman eteläpuoli toteutetaan ensimmäisenä

UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

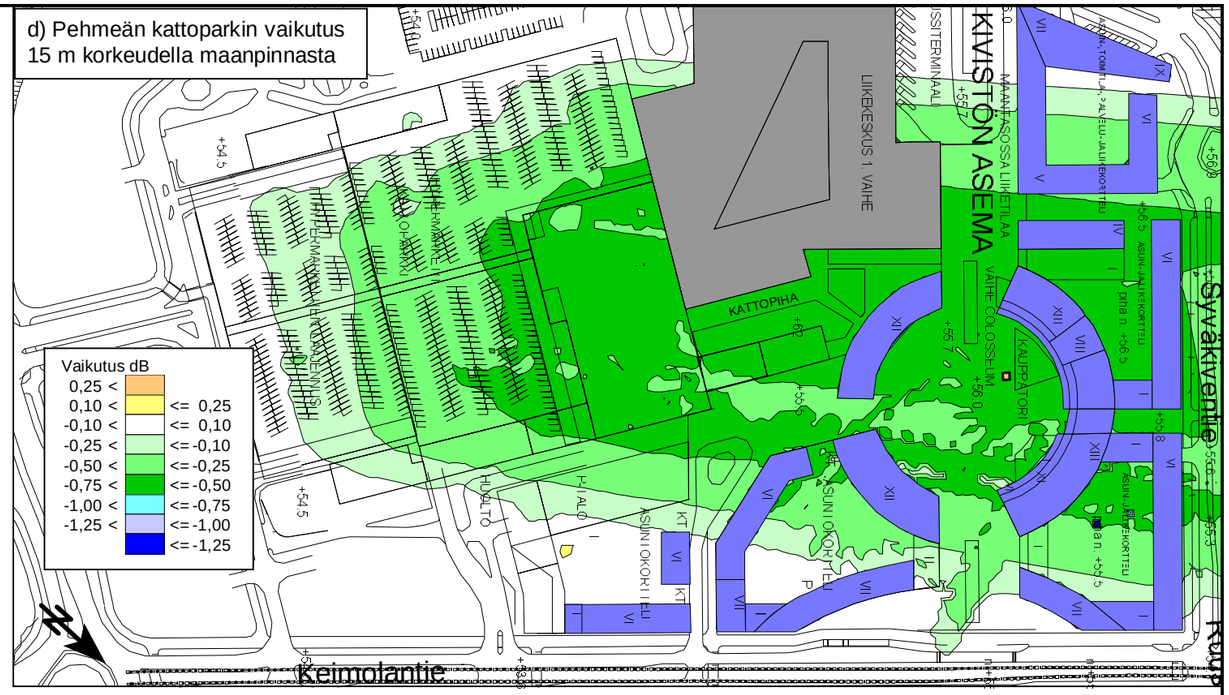
OML 14.8.2013

RAMBØLL

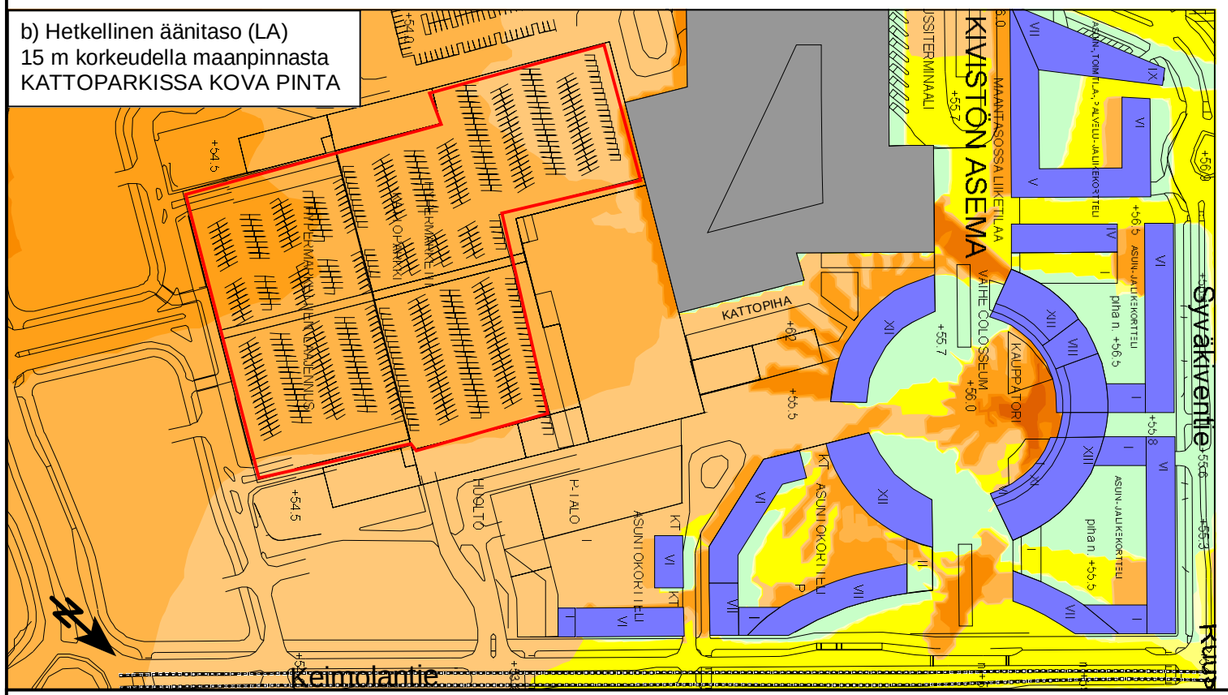
a) Hetkellinen äänitaso (LA)
2 m korkeudella maanpinnasta
KATTOPARKISSA KOVA PINTA



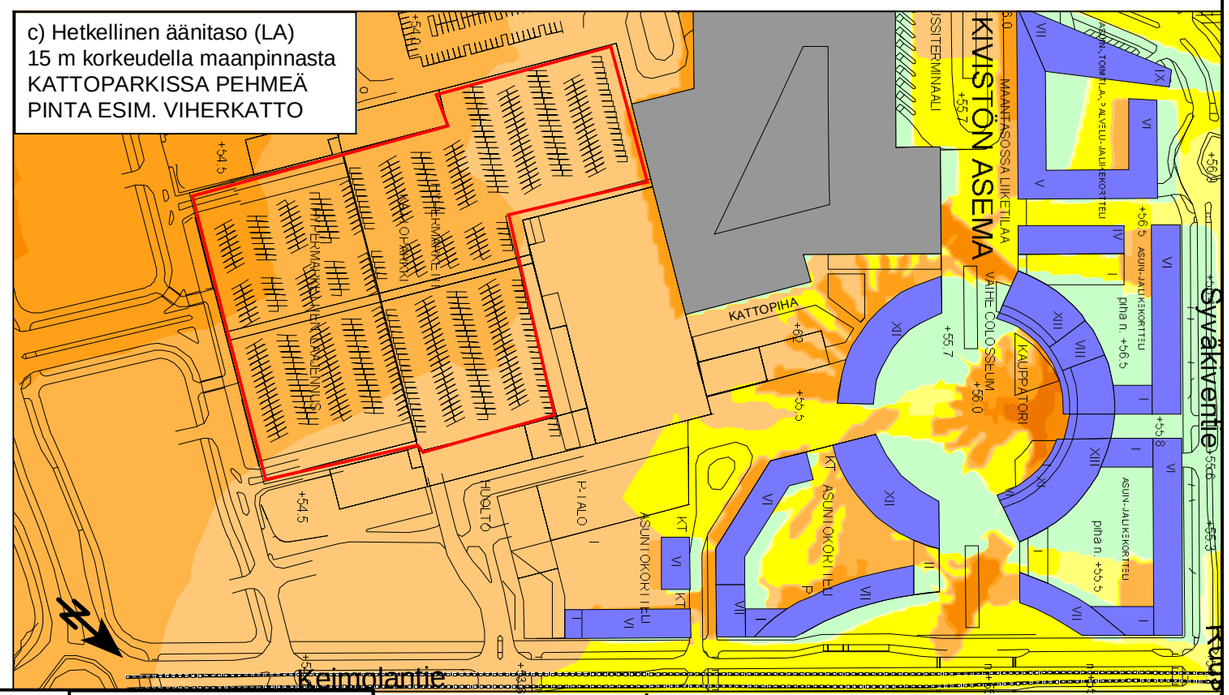
d) Pehmeän kattoparkin vaikutus
15 m korkeudella maanpinnasta



b) Hetkellinen äänitaso (LA)
15 m korkeudella maanpinnasta
KATTOPARKISSA KOVA PINTA



c) Hetkellinen äänitaso (LA)
15 m korkeudella maanpinnasta
KATTOPARKISSA PEHMEÄ
PINTA ESIM. VIHERKATTO



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

dB
64 < <= 64
63 < <= 63
62 < <= 62
61 < <= 61
60 < <= 60
59 < <= 59
58 < <= 58
57 < <= 57
56 < <= 56
55 < <= 55

(A3) 1:3000
0 50 100 200 m

Liite 14: Liikekeskuksen kattoparkin vaikutus lentomelun heijastumiseen
Airbus A320:n äänitaso (LA) nousussa 3-kiitotieltä lounaaseen (22R)
Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I-II vaiheet toteutettu (vaihe 3)

OML 14.8.2013

RAMBOLL

realprojekti
kuuluu Ovenia-konserniin

Kivistön kaupunkikeskus

Kaupallisten vaikutusten arviointi
Lähtökohdat ja päivitys

12.12.2013

Sisällys

1 Johdanto 1
2 Helsingin seudun kasvu ja kaupan lisätarve 2
2.1 Väestökehitys ja -ennusteet 2
2.2 Kaupan pinta-alan laskennallinen tarve 3
2.3 Kauppakeskusten kehitys 5
3 Kivistön vaikutusalueen väestökehitys 7
4 Kivistön kaupunkikeskuksen erityispiirteitä 10
5 Johtopäätökset 12

1 Johdanto

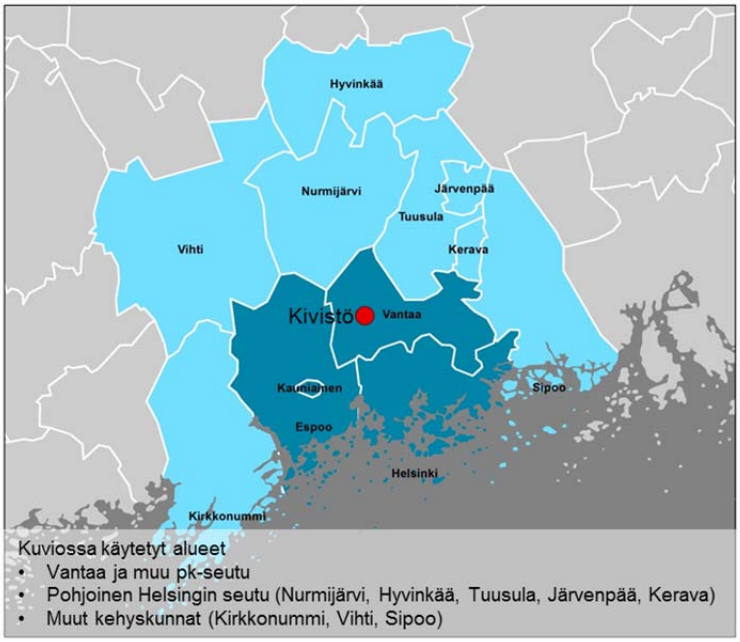
Tässä selvityksessä täydennetään ”Marja-Vantaan kauppakeskus. Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011)” -raporttia. Kyseisen raportin esittämät faktat ja arviot ovat melko hyvin ajan tasalla. Väestöennusteet muuttuvat vuosittain, mutta tällä ei ole olennaista vaikutusta johtopäätöksiin ja kaupallisiin vaikutuksiin etenkään Kivistön kauppakeskuksen 1. vaiheessa. Keskuksen 2. vaiheen toteutus riippuu joka tapauksessa Kivistön asuinrakentamisen ja lähiostovoiman kasvun nopeudesta. Tässä selvityksessä väestötilastot on päivitetty uusimpiin. Myös Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvityksen laskelmat on huomioitu. Kivistön kaupunkikeskuksen kaupallinen konsepti ja 1. vaiheen mitoitus on myös tarkentunut ja sen tämän hetkinen tilanne on selostettu.

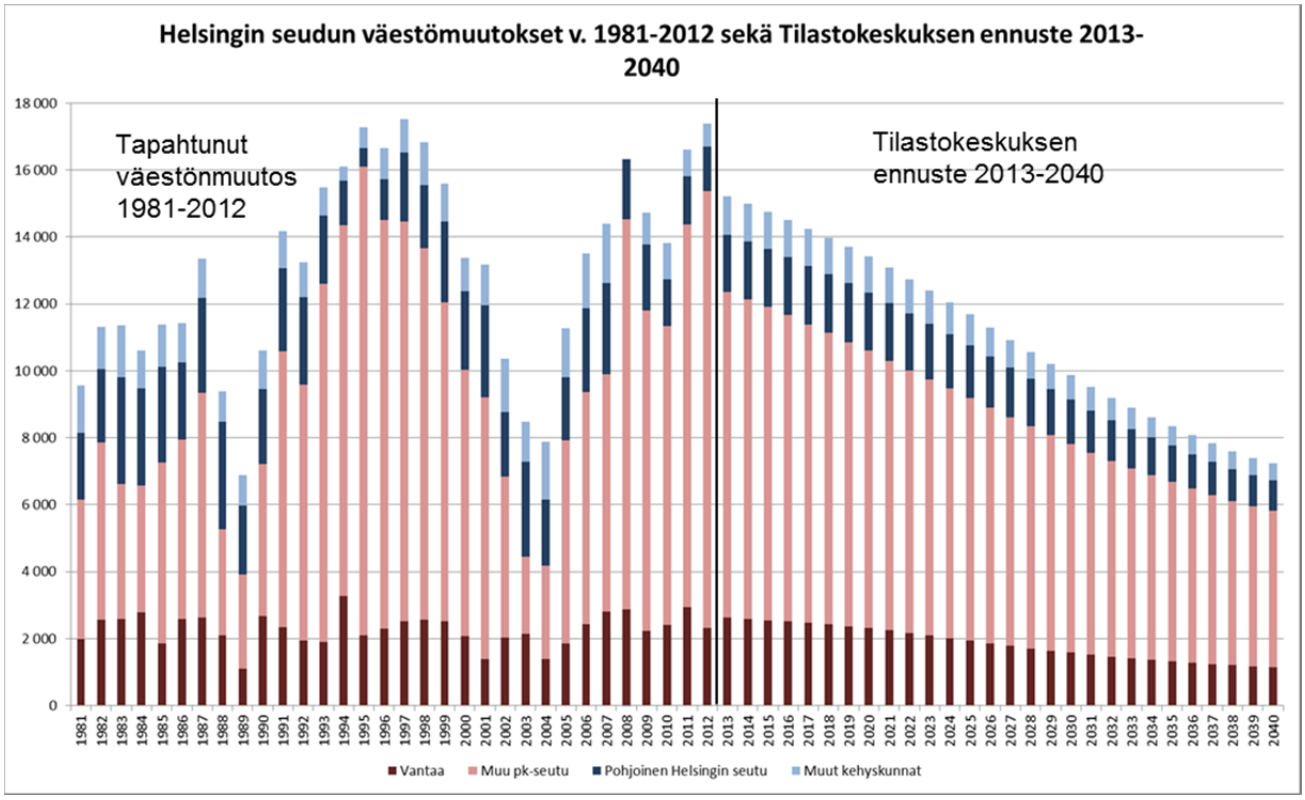
2 Helsingin seudun kasvu ja kaupan lisätarve

2.1 Väestökehitys ja -ennusteet

Kivistön kaupunkikeskus sijoittuu kasvavan Helsingin seudun keskeiselle paikalle. Seuraavassa on esitetty oheisen Helsingin seudun kuntia kuvaavan kartan alueen väestökehitys vuosina 1981-2012 sekä Tilastokeskuksen ennusteet 2013-2040. Helsingin seudun kunnat on jaettu neljään ryhmään

- Vantaa
- Muu pääkaupunkiseutu
- Pohjoinen Helsingin seutu (Nurmijärvi, Hyvinkää, Tuusula, Järvenpää, Kerava)
- Muut kehyskunnat (Kirkkonummi, Vihti, Sipoo)





Pääkaupunkiseudun väkimäärä on kasvanut keskimäärin viimeisen viiden vuoden aikana noin 13 500 asukkaalla vuodessa ja Helsingin seutu 15 700 asukkaalla vuosittain. Vuosina 1981-2012 pk-seutu on kasvanut keskimäärin 9 900 asukkaalla vuodessa ja Helsingin seutu 13 100 asukkaalla vuosittain. Pelkkä väestönkasvun tuoma vähittäiskaupan lisäostovoima oli vuonna 2012 yli 130 miljoonaa euroa pääkaupunkiseudulla. Tämä yhden vuoden väkikasvu vastaa selvästi yli puolta Kivistön kauppakeskuksen 1. vaiheen myyntiarviosta.

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan kasvu hieman hidastuu, mutta pysyy erittäin vahvana keskittyen pääkaupunkiseudulle. Kuntien omissa ennusteissa väestönkasvu on yleensä Helsingin seudulla Tilastokeskuksen ennusteita nopeampaa. Kaikissa tiedossa olevissa väestöennusteissa pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien väestönkasvu jatkuu vahvana.

2.2 Kaupan pinta-alan laskennallinen tarve

Uudenmaan liiton selvityksessä ”Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi” (11.5.2012) on tutkittu mm. Uudenmaan väestön ja ostovoiman kasvua sekä kasvun aiheuttamaa pinta-alan lisätarvetta. Selvityksen mukaan Uudellemaalle tarvitaan yli 4 miljoonaa neliötä kauppaa ja kaupallisia palveluita vuoteen 2035 mennessä. Kasvusta valtaosa tarvitaan pääkaupunkiseudulle.

Seuraavassa taulukossa on esitetty laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2035 mennessä kunnittain ja toimialoittain.

Liiketilan lisätarve vuoteen 2035 mennessä
tavoitteellisella myyntitehokkudella, verkkokauppavähennyksellä ja kaavallisella ylimitoituksella

K-m ²	Pt-kauppa	Tiva ja auto-kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa	Kaupal-liset palvelut	Vähittäis-kauppa ja palvelut
Espoo	62 000	297 000	253 000	612 000	164 000	776 000
Helsinki	127 000	629 000	527 000	1 283 000	338 000	1 621 000
Kauniainen	2 000	8 000	7 000	17 000	4 000	21 000
Vantaa	56 000	232 000	194 000	482 000	128 000	610 000
Pääkaupunkiseutu	**247 000**	**1 166 000**	**981 000**	**2 394 000**	**634 000**	**3 028 000**
Hyvinkää	10 000	48 000	29 000	87 000	18 000	105 000
Järvenpää	12 000	54 000	33 000	99 000	21 000	120 000
Kerava	10 000	46 000	27 000	83 000	18 000	101 000
Kirkkonummi	12 000	55 000	33 000	100 000	22 000	122 000
Mäntsälä	6 000	26 000	15 000	47 000	10 000	57 000
Nurmijärvi	10 000	46 000	28 000	84 000	18 000	102 000
Pornainen	1 000	5 000	3 000	9 000	2 000	11 000
Sipoo	8 000	34 000	20 000	62 000	14 000	76 000
Tuusula	10 000	48 000	29 000	87 000	19 000	106 000
Vihti	8 000	36 000	22 000	66 000	14 000	80 000
Helsingin seudun kehysalue	**87 000**	**398 000**	**239 000**	**724 000**	**156 000**	**880 000**
Hanko	2 000	9 000	5 000	16 000	3 000	19 000
Inkoo	2 000	9 000	5 000	16 000	3 000	19 000
Karjalohja	0	2 000	1 000	3 000	1 000	4 000
Karkkila	2 000	9 000	5 000	16 000	3 000	19 000
Lohja	9 000	44 000	26 000	79 000	16 000	95 000
Nummi-Pusula	1 000	5 000	3 000	9 000	2 000	11 000
Raasepori	6 000	29 000	17 000	52 000	11 000	63 000
Siuntio	3 000	12 000	7 000	22 000	5 000	27 000
Länsi-Uusimaa	**25 000**	**119 000**	**69 000**	**213 000**	**44 000**	**257 000**
Askola	1 000	5 000	3 000	9 000	2 000	11 000
Lapinjärvi	0	2 000	1 000	3 000	1 000	4 000
Loviisa	3 000	15 000	9 000	27 000	5 000	32 000
Myrskylä	0	2 000	1 000	3 000	1 000	4 000
Porvoo	12 000	57 000	34 000	103 000	22 000	125 000
Pukkila	0	2 000	1 000	3 000	1 000	4 000
Itä-Uusimaa	**16 000**	**83 000**	**49 000**	**148 000**	**32 000**	**180 000**
Uusimaa	**375 000**	**1 766 000**	**1 338 000**	**3 479 000**	**866 000**	**4 345 000**

Lähde: Santasalo Ky

Laskelman mukaan Vantaan oma väki tarvitsee lähes 400 000 neliötä uutta kauppakeskuksiin soveltuvaa liiketilaa (= pt-kauppa, muu erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut) vuoteen 2035 mennessä. Tämän lisäksi Vantaalle ja mahdollisesti myös Kivistöön tarvitaan tilaa vaativaa kauppaa huomattavia määriä. Vantaan keskeinen sijainti pääkaupunkiseutua ja kasvavia kehyskuntia merkitsee lisäksi sitä, että myös muun pääkaupunkiseudun ja Uudenmaan muiden kuntien lisätarpeesta osa kohdistuu Vantaalle.

Jos Kivistön kauppakeskuksen kaupan ja palveluiden pinta-alan tuoma lisäys olisi lopputilanteessa noin 100 000 k-m², josta keskustatyyppistä kauppaa ja palveluita olisi noin 80 000 k-m², niin se olisi:

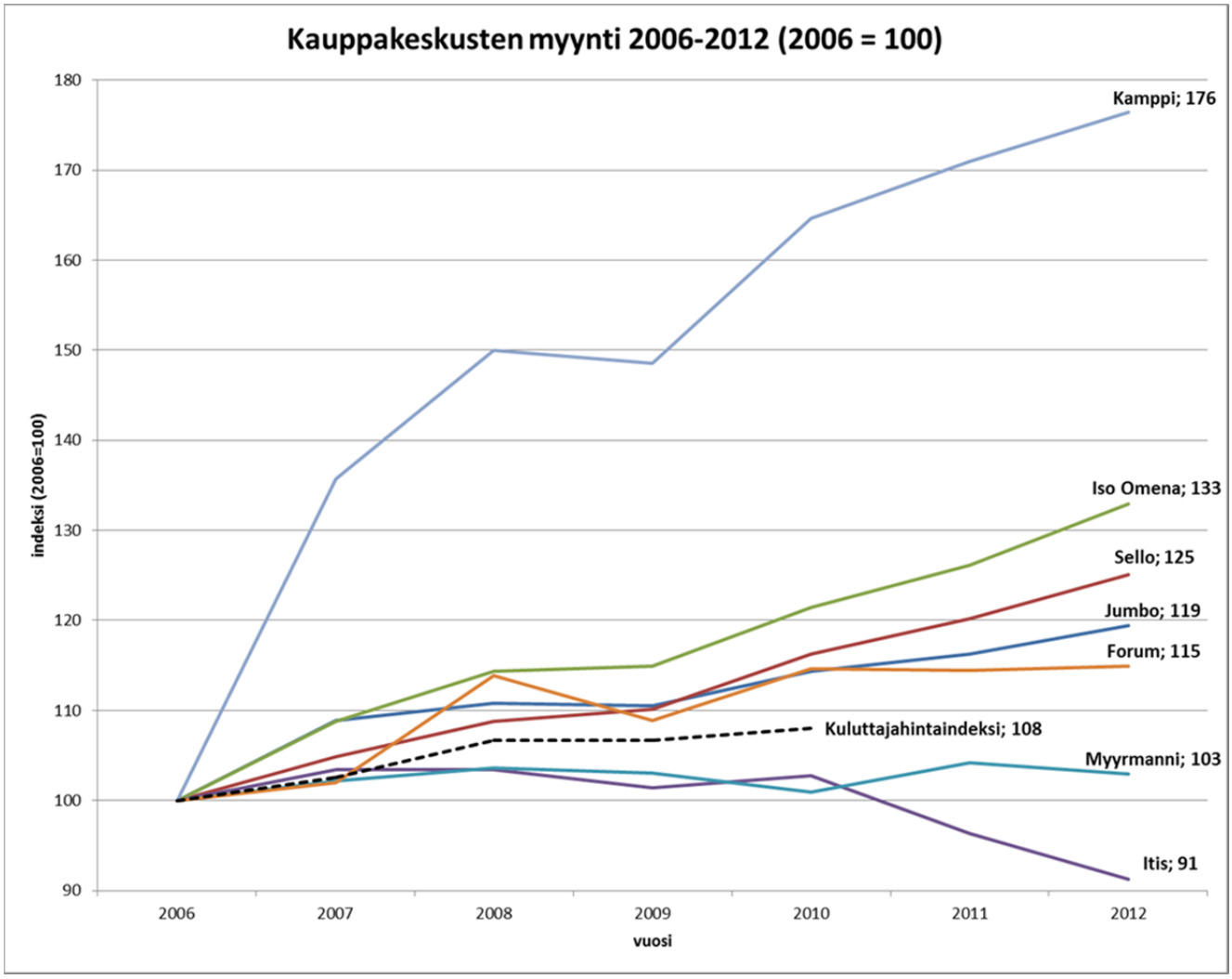
- 3,1 % Uudenmaan lisätarpeesta
- 4,3 % pääkaupunkiseudun lisätarpeesta
- 21,2 % Vantaan lisätilan tarpeesta

Kivistön osuus kaupan ja palveluiden lisätarpeesta on siis erittäin pieni. Tämä merkitsee sitä, että muille kaupan hankkeille ja nykyisten kaupan alueiden myynnin kasvulle riittää hyvin markkinoita Kivistön tuomasta kilpailuvaikutuksesta huolimatta.

Uudenmaan maakuntakaavassa on erittäin rajallinen määrä uusia keskustatoimintojen tai kaupan suuryksiköiden paikkoja. Kivistön sijainti kasvualueella, juna-aseman yhteydessä ja hyvien liikenneyhteyksien päässä tekee siitä kehityskelpoisen paikan.

2.3 Kauppakeskusten kehitys

Kauppakeskusten myynti etenkin pääkaupunkiseudulla on ollut vahvaa ja lähes kaikki keskukset ovat pärjänneet hyvin. Kullekin keskukselle on ollut oma markkina-alueensa, ja kilpailu on ollut melko vähäistä. Seuraavassa kuviossa on esitetty pääkaupunkiseudun suurimpien kauppakeskusten myynnin kehitys vuodesta 2006 vuoteen 2012 indeksinä (Suomen kauppakeskusyhdistys 2013). Kuluttajahintaindeksi on myös esitetty v. 2006-2010 (Tilastokeskus 2013).



2000-luvulla avatut kauppakeskukset (Iso Omena, Sello, Jumbo 2. vaihe, Kamppi) ovat kasvattaneet myyntiään eniten. Kamppi avattiin maaliskuussa 2006, joten sen ensimmäisen vuoden kasvu ei ole vertailukelpoinen muihin keskuksiin. Sellon viihdekeskus Rex –laajennus avattiin lokakuussa 2008. Muuten keskusten pinta-alat ovat pysyneet ennallaan. Myynnin kasvu on siis ollut uusissa keskuksissa kovaa.

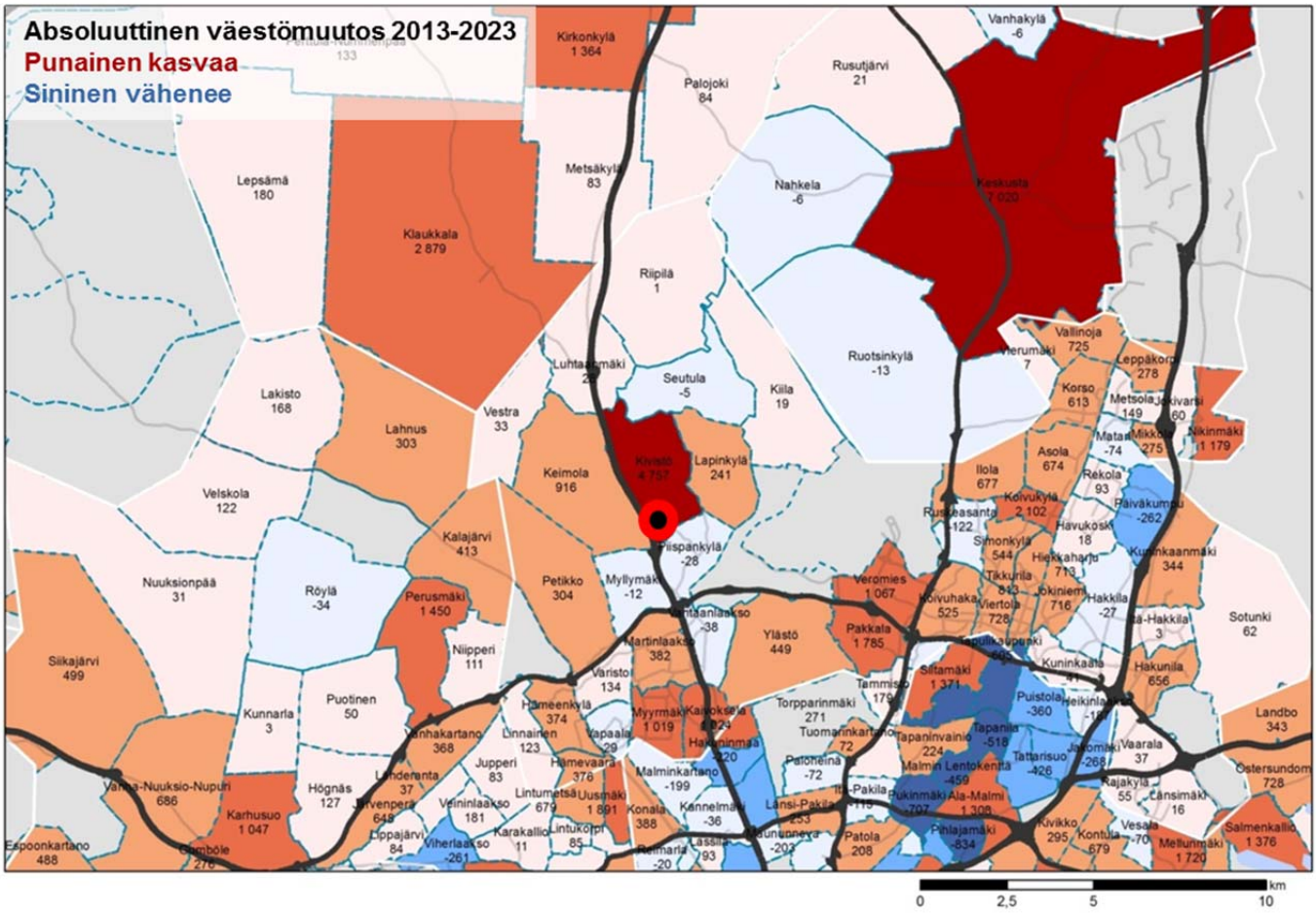
Vanhemmat kauppakeskukset eli pääosin 90-luvulla rakennetut Itis ja Myyrmanni ovat menettäneet myyntiään. Molemmissa on tosin tarkasteluaikana ollut remonttihaittoja – Itiksessä suuri remontti on haitannut myyntiä vuodesta 2011 alkaen. Pinta-alaan suhteutettuna Itiksen ja Myyrmannin myynnit ovat kuitenkin hyvällä tasolla. Molemmissa on laajennushankkeita vireillä. Vanhoista suurista keskuksista Forum on kasvattanut myyntiään tasaisesti, ja Forumissakin on laajennushanke vireillä.

Kilpailutilanne pääkaupunkiseudun kauppakeskusmarkkinoilla ei ole kovin tiukkaa. Markkinoille mahtuu uusia keskuksia, ja silti vanhoillekin keskuksille riittää asiakkaita.

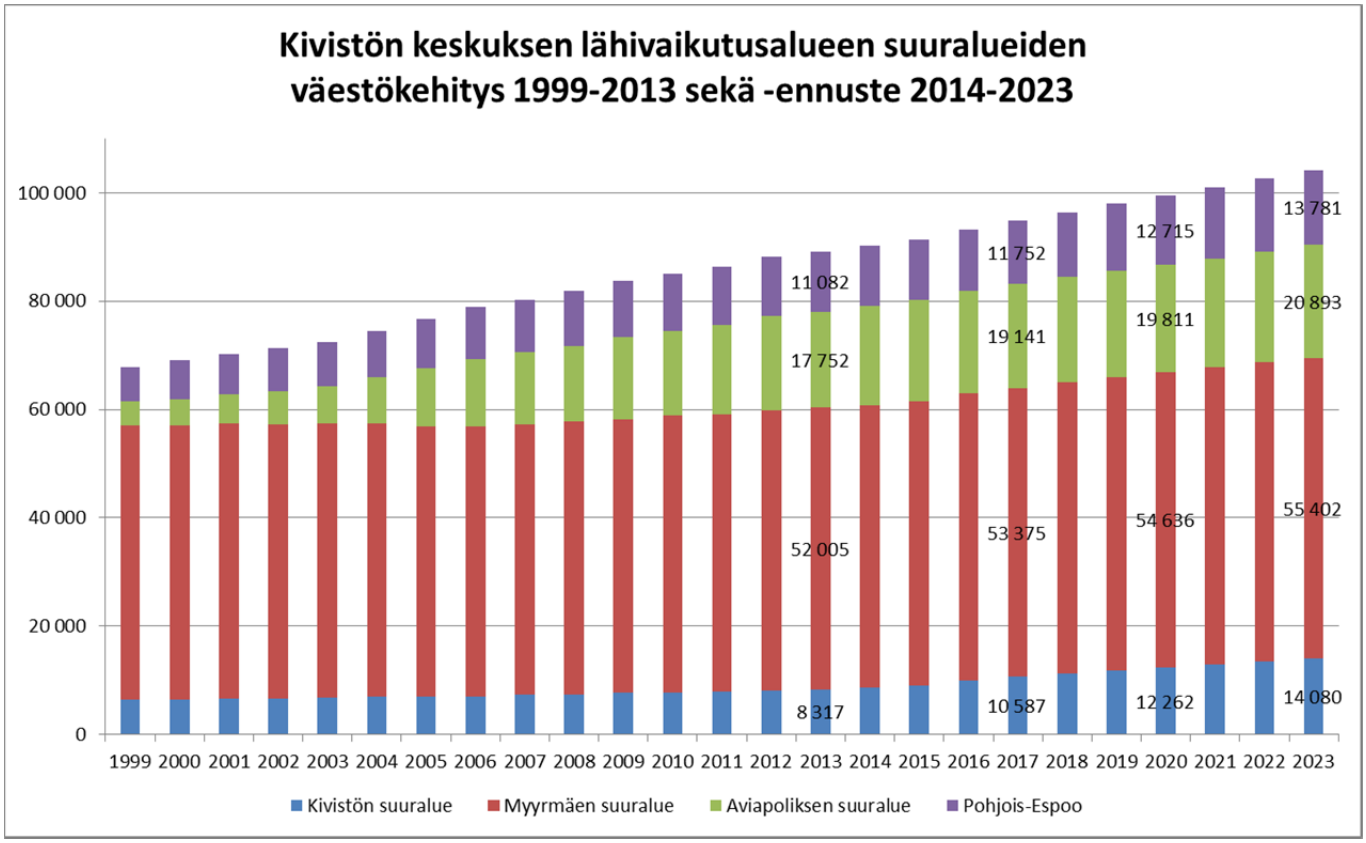
3 Kivistön vaikutusalueen väestökehitys

Kivistön vaikutusalue on määritetty ”Marja-Vantaan kauppakeskus. Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011)” -raportissa.

Kivistö ja muu Kivistön lähimarkkina-alue ovat tulevaisuuden merkittävä kasvusuunta Helsingin seudulla. Seuraavassa kartassa on esitetty asukasmäärän muutokset pienalueittain v. 2013-2023.



Vuoteen 2023 mennessä Kivistön suuralueella (Kivistö, Piispankylä, Keimola, Lapinkylä, Myllymäki, Vestra, Luhtaanmäki, Riipilä, Seutula, Kiila) on jo yli 14 000 asukasta eli noin puolet lähialueen ”lopullisesta” väkimäärästä. Myös muualla Kivistön kaupunkikeskuksen lähivaikutusalueella eli Myyrmäen, Aviapoliksen ja Pohjois-Espoon suuralueilla sekä Nurmijärvellä on ennustettu huomattavaa väestönkasvua. Seuraavassa kuviossa on väestökehitys ja uusimmat väestöennusteet Kivistön lähivaikutusalueen suuralueilla:



Kivistön suuralueella on nykyisin noin 8 300 asukasta ja vuoteen 2023 mennessä sen ennustetaan kasvavan lähes 4 000 asukkaalla.

Väestöennusteet muuttuvat vuosittain jonkin verran. Seuraavassa on esitetty vertailu Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011) -raportin esittämien ja kaupunkien uusimpien väestöennusteiden välillä vuosilta 2015 ja 2020.

Alue	Vuoden 2013 viralliset ennusteet 2015	2020	Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011) 2015	2020	Erotus 2015	2020	2015 %	2020 %
KIVISTÖ	**8 995**	**12 262**	**9 293**	**14 361**	**-298**	**-2 099**	**-3 %**	**-15 %**
Myyrmäen suuralue	52 476	54 636	51 581	51 597	895	3 039	2 %	6 %
Aviapoliksen suuralue	18 681	19 811	18 627	19 599	54	212	0 %	1 %
Pohjois-Espoo	11 287	12 715	12 017	13 740	-730	-1 025	-6 %	-7 %
Yhteensä	**82 444**	**87 162**	**82 225**	**84 936**	**219**	**2 226**	**0 %**	**3 %**
Nurmijärvi maankäytön kehityskuva	42 900	46 600	42 900	46 600	0	0	0 %	0 %
LÄHIMARKKINA-ALUE	**125 344**	**133 762**	**125 125**	**131 536**	**219**	**2 226**	**0 %**	**2 %**
KIVISTÖ + LÄHIMARKKINA-ALUE	**134 339**	**146 024**	**134 418**	**145 897**	**-79**	**127**	**0 %**	**0 %**

Kivistössä on uuden ennusteen mukaan vuoden 2020 alussa 12 262 asukasta, joka on noin 2 000 eli 15 % vähemmän kuin vanhan ennusteen mukaan. Sen sijaan lähimarkkina-alueen muilla Vantaan suuralueilla (Myyrmäki ja Aviapolis) uusi väestöennuste lupaa vanhaa ennustetta yli 3 000 asukasta enemmän. Pohjois-Espoon väestöennuste on taas kääntynyt 1 000 asukasta negatiivisemmaksi.

Yhteensä lähimarkkina-alueella ja Kivistössä väkimäärä on sekä vuonna 2015 ja 2020 lähes sama vuoden 2011 ja 2013 ennusteissa. Näin myös ostovoimaennusteet ja vaikutusten arvioinnit etenkin koskien vaihetta 1. ovat

edelleen ajan tasalla. Vuosille 2025 ja 2030 ei ole vielä tarkkoja virallisia ennusteita. Kivistön keskuksen 2. vaihe voi viivästyä, jos lähialueen väkimäärä ja ostovoima eivät kasva ennustetussa tahdissa.

4 Kivistön kaupunkikeskuksen erityispiirteitä

Kivistön kaupunkikeskuksen etuna on sijainti kehäratayhteyden varrella. Juna-asema sijaitsee keskellä kauppakeskusta, ja tämän lisäksi vilkas bussiterminaali parantaa joukkoliikennesaavutettavuutta. Polkupyöräparkit suunnitellaan myös osaksi kokonaisuutta.

Kivistön juna-aseman on ennustettu olevan Kehäradan vilkkain, kuten seuraavassa taulukossa vuoden 2025 tilanteessa näkyy. (Lähde: Liikennevirasto)

v. 2025	Vantaan-koski	Vehkala	Petas	Kivistö	Aviapolis	Lento-asema	Ruskea-santa	Leinelä
Käyttäjämäärä vuorokaudessa	4 490	1 750	3 790	15 690	5 280	13 870	6 620	4 750
joista lentomatkustajia	40	50	70	280	20	9 490	70	70
Käyttäjistä vuorokaudessa:								
kevyellä liikenteellä	3 200	1 750	3 500	6 670	3 540	13 260	3 050	3 620
henkilöauto-liityntäpysäköijiä	0	0	0	1 130	0	0	1 170	0
junan ja busssin välisiä vaihtoja	1 290	0	290	7 890	1 740	610	2 400	1 130
Käyttäjämäärä huipputuntina	520	200	620	1 870	570	1 510	970	610
Käyttäjistä huipputunnissa:								
kevyellä liikenteellä asemalle	160	10	340	320	30	400	170	390
henkilöauto-liityntäpysäköijiä	0	0	0	280	0	0	290	0
bussista junaan vaihtavia	100	0	40	400	80	30	230	110
kevyellä liikenteellä asemalta	210	190	230	460	350	1 060	190	80
junasta bussiin vaihtajia	50	0	10	410	110	20	90	30

Kivistön aseman päivittäisten käyttäjien määrä olisi vuonna 2025 yli 15 000, joka on hieman enemmän kuin Lentoaseman juna-asemalla.

Nettikaupan rooli on kasvamassa etenkin erikoistavarakaupassa, mutta silti erikoiskaupan liiketiloja tarvitaan myös tulevaisuudessa. Kivistössä fyysinen ja virtuaalinen kauppakeskus yhdistyvät, ja kauppakeskus on suunniteltu perustettavaksi nettiin jo ennen sen avaamista. Nettikaupan noutopiste tulisi sijoittumaan kauppakeskuksen yhteyteen. Kivistön rooli kohtaamispaikkana ja palvelukeskittymänä on keskeinen nettikaupan kehityksestä riippumatta.

Kivistön tämänhetkisessä suunnitelmassa olisi hankkeen 1. vaiheessa liiketilaa 1.-2. kerroksessa yhteensä noin 60 000 k-m^2. Noin puolet tästä olisi hypermarketteja, ja loput erikoismyymälöitä, ravintoloita ja palveluita. Tämän lisäksi Kivistön keskuksen 3. kerrokseen olisi mahdollista toteuttaa jo ensimmäisessä vaiheessa uudenlainen monikäyttötila-alue, jonka toiminnot poikkeaisivat perinteisistä kauppakeskustoiminnoista. Kivistön 3. kerrokseen toteutettaisiin palvelu- ja tapahtumatiloja sekä uudenlaisen kaupan toimintoja ja niiden yhdistelmiä, kuten:

- Monipuolisia kaupallisia palveluita (liikunta, hyvinvointi, lastenmaailma, viihdepalvelut)
- Mahdollisuus sijoittaa julkiset palvelut samaan kokonaisuuteen
- Pop up -tiloja, joissa lyhyillä vuokrasopimuksella mm. sesonkimyymälöitä
- Tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja ensimmäistä kertaa juna-aseman vieressä
- Vaihtuvia taide- ja kulttuuritapahtumia (tapahtumia, esiintymisiä, konsertteja, näyttelyitä)

Kivistön suunnittelun tavoitteeksi on tuoda taide ja kulttuuri osaksi arkea. 3. kerros suunnitellaan joustavaksi edulliseksi tilaksi, johon on mahdollista sijoittaa toimintoja muuta kauppakeskusta edullisempaan vuokrahintaan. 3. kerros kytkeytyy suoraan toiminnallisesti vilkkaaseen viherkattoalueeseen, jossa on lasten ja aikuisten ulkoaktiviteetteja ympäri vuoden. 3. kerroksen toteutuksella saadaan uudenlaisia toimintoja aivan kaupunkikeskuksen ytimeen, jonne on helppo saavutettavuus sekä autottomilla että autoilevilla. Näin Kivistön kaupunkikeskukseen saadaan muista kauppakeskuksista poikkeavaa tarjontaa ilman suoraa kilpailuvaikutusta

5 Johtopäätökset

”Marja-Vantaan kauppakeskus. Kaupallisten vaikutusten arviointi” (26.10.2011)-raportti on pääosin ajan tasalla, joten ko. raportin vaikutusten arviointeja ja ostovoimalaskelmia ei ole tarvetta päivittää. Kivistön väestökehitys ei ole pysynyt aivan vanhojen väestöennusteiden tahdissa. Muu lähivaikutusalue on kuitenkin kasvamassa entisiä väestöennusteita nopeammin. Lisäksi Kivistön kauppakeskuksen rakentaminen on viivästynyt alkuperäisistä suunnitelmista – vuonna 2011 oletettiin kauppakeskuksen olevan toiminnassa jo 2015.

Tämän hetkisten suunnitelmien mukaan vuonna 2017 avattavaksi suunnitellulle keskuksen 1. vaiheelle on olemassa valmiit markkinat, eikä vaikutusten arvioinnin mukaisesti olennaisia negatiivisia kaupallisia vaikutuksia ole. Perinteisten kauppakeskustoimintojen lisäksi Kivistön kaupallisessa konseptissa suuri rooli on monipuolisilla kaupallisilla ja julkisilla palveluilla sekä muuntuvilla monikäyttötiloilla.

Pääkaupunkiseudun ja etenkin Kivistön markkina-alueen väkimäärä ja ostovoima kasvavat voimakkaasti. Uusille kaupan hankkeille on reilusti markkinoita näköpiirissä olevassa tulevaisuudessa. Kaikkien uusimpien väestöennusteiden mukaan Helsingin seudun ja etenkin Vantaan ja muun pääkaupunkiseudun kasvu jatkuu voimakkaana. Tarve uusille kaupan palveluille on suuri, ja Kivistön kaupunkikeskuksen sijainti kasvualueen keskellä, juna-aseman yhteydessä ja hyvien liikenneyhteyksien päässä tekee siitä kehityskelpoisen paikan.

Kivistön kauppakeskuksella ei ole olennaisia negatiivisia vaikutuksia lähivaikutusalueen nykyisiin kaupan keskuksiin. Kaupan kilpailu kuitenkin kiristyy ja etenkin kauppakeskus Jumbon myynti ja kävijämäärät voivat laskea väliaikaisesti Kivistön keskuksen myötä. Kaupan laajennushankkeet Myyrmannissa ja Klaukkalassa voivat toteutua riippumatta Kivistön keskuksesta. Kullakin keskuksella on tulevaisuudessa oma profiilinsa ja asiakaskuntansa. Vuoden 2011 raportin mukaisesti pidemmällä aikavälillä kaikille tiedossa oleville kaupan hankkeille on toteuttamisen edellytykset. Nykyisille kaupan keskuksille on myös riittävästi ostovoimaa ja kasvun edellytyksiä tulevaisuudessa.

Kivistön kaupunkikeskuksen rakentaminen ei heikennä palveluiden saavutettavuutta missään Kivistön vaikutusalueella. Palvelujen saavutettavuus sen sijaan paranee etenkin Kivistön nykyisillä ja tulevilla asukkailla, ja ostosmatkat lyhenevät. Jos hyvät kaupalliset palvelut toteutuvat Kivistöön jo vuonna 2017, Kivistön aluekeskuksen kiinnostavuus asuinalueena paranee huomattavasti.

Kivistön vaikutusalueen väestö- ja ostovoimakehitys

Luonnos 31.3. 2014

realprojekti
Ovenia Group

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 11 §

LÄHTÖKOHTIA

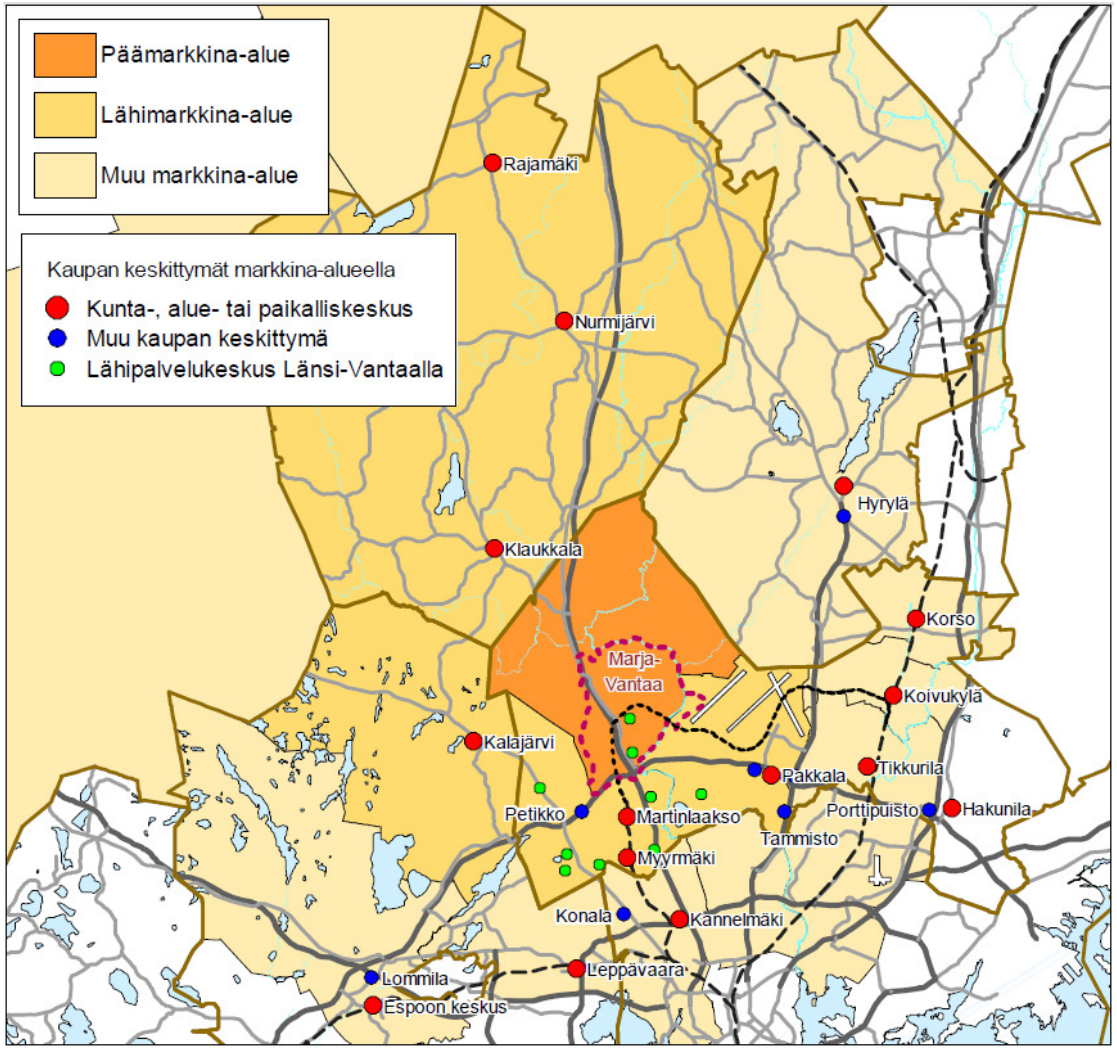
Kivistön kauppakeskuksen päämarkkina-alue on Kivistön suuralue.

Muu lähimarkkina-alue kattaa seuraavat alueet:

- **Myyrmäen suuralue**
- **Aviapoliksen suuralue**
- **Pohjois-Espoon suuralue**
- **Nurmijärvi**

Lähde: Marja-Vantaan kauppakeskus. Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011)

Lisäksi satunnaisia asiointeja tulee tämän alueen ulkopuoleltakin ja asiointeja tulee etenkin kehäradan varrelta (oheisessa kartassa ”muu markkina-alue”).



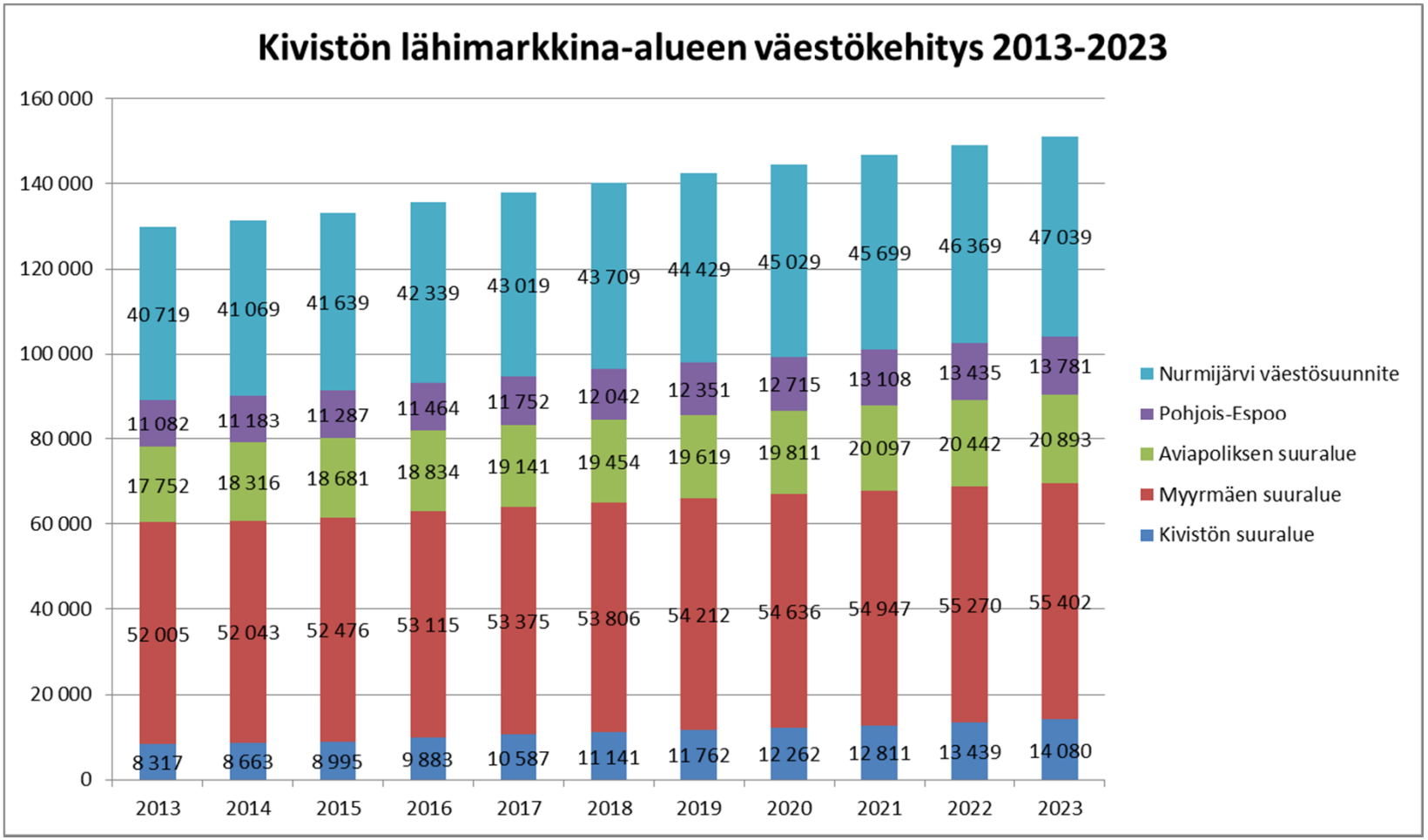
Lähde: Marja-Vantaan kauppakeskus. Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011)

VÄESTÖKEHITYS

Pääkaupunkiseudun kuntien virallisten väestöennusteiden ja Nurmijärven väestösuunnitteen mukaan Kivistön lähimarkkina-alueen väkimäärä nousee vuoden 2013 alun vajaasta 130 000 asukkaasta vuoden 2023 alun reiluun 151 000 asukkaaseen.

Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan **Kivistön suuralueen väkimäärä kasvaa 14 000 asukkaaseen** vuoteen 2023 mennessä.

Tämän jälkeen Kivistön alueen väkimäärän oletetaan nousevat yhteensä noin 30 000 asukkaaseen. Väestöennusteet muuttuvat vuosittain ja palveluiden hyvä tarjonta voi nopeuttaa väestömäärän kasvua etenkin uusilla ja kehittyvillä asuinalueilla kuten Kivistössä.



realprojekti Ovenia Group

OSTOVOIMAKEHITYS

Kivistön lähimarkkina-alueen ostovoiman laskennan lähtökohtana on Tuomas Santasalon Oy:n Uudenmaan uusimmat kulutusluvut vuodelle 2012. Kulutuksen kasvun oletetaan olevan sama kuin Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä eli päivittäistavaroissa 1 % vuodessa sekä erikoistavaroissa ja ravintolakaupassa 2 % vuodessa. Tätä voidaan pitää pitkällä aikavälillä varovaisena ennusteena.

Kivistön suuralueen vähittäiskaupan ja ravintoloiden ostovoima kaksinkertaistuu vuoteen 2023 mennessä yli 160 miljoonaan euroon. Samaan aikaan muun lähimarkkina-alueen vähittäiskaupan ja ravintoloiden ostovoima kasvaa lähes 400 miljoonaa euroa ja koko pk-seudun jopa 3,3 miljardia euroa.

	OSTOVOIMA, MILJ. EUROA (VUODEN ALUSSA)											KASVU 2013-2023	
PT-KAUPPA	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**milj. €**	**%**
Kivistön suuralue	**29**	**30**	**32**	**35**	**38**	**41**	**43**	**46**	**48**	**51**	**54**	**25**	**87 %**
Muu lähimarkkina-alue	422	430	440	450	460	471	482	492	504	515	526	104	25 %
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	**451**	**461**	**472**	**486**	**499**	**512**	**525**	**538**	**552**	**566**	**580**	**129**	**29 %**
Pääkaupunkiseutu	3 736	3 829	3 921	4 014	4 098	4 183	4 270	4 357	4 445	4 531	4 619	883	24 %
ERIKOISKAUPPA JA TIVA												**milj. €**	**%**
Kivistön suuralue	**44**	**47**	**50**	**56**	**61**	**65**	**70**	**75**	**80**	**85**	**91**	**47**	**106 %**
Muu lähimarkkina-alue	646	664	686	709	732	756	781	806	833	860	888	242	38 %
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	**690**	**711**	**735**	**764**	**793**	**822**	**852**	**881**	**913**	**945**	**979**	**289**	**42 %**
Pääkaupunkiseutu	5 709	5 911	6 111	6 320	6 515	6 717	6 923	7 135	7 351	7 568	7 790	2 081	36 %
RAVINTOLAT												**milj. €**	**%**
Kivistön suuralue	**7**	**8**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**13**	**14**	**15**	**8**	**106 %**
Muu lähimarkkina-alue	109	112	116	119	123	127	132	136	140	145	150	41	38 %
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	**116**	**120**	**124**	**129**	**134**	**138**	**143**	**148**	**154**	**159**	**165**	**49**	**42 %**
Pääkaupunkiseutu	962	996	1 030	1 065	1 098	1 132	1 166	1 202	1 239	1 275	1 312	351	36 %
YHTEENSÄ												**milj. €**	**%**
Kivistön suuralue	**81**	**85**	**90**	**100**	**109**	**117**	**126**	**133**	**141**	**151**	**161**	**80**	**99 %**
Muu lähimarkkina-alue	1 177	1 206	1 241	1 278	1 315	1 355	1 395	1 435	1 477	1 520	1 564	387	33 %
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	**1 257**	**1 292**	**1 331**	**1 379**	**1 425**	**1 472**	**1 520**	**1 568**	**1 618**	**1 671**	**1 724**	**467**	**37 %**
Pääkaupunkiseutu	10 407	10 736	11 062	11 399	11 711	12 032	12 360	12 694	13 035	13 374	13 721	3 315	32 %

PINTA-ALAN LASKENNALLINEN TARVE

Kivistön alueella on huomioitu koko alueen väkimäärän edellyttämä pinta-alan tarve, muulla vaikutusalueella pelkästään ostovoiman kasvun aiheuttama pinta-alan lisätarve. Huomioituna ovat päivittäistavarakauppa, keskustaerikoiskauppa, tilaa vaativa kauppa (TIVA) sekä ravintolat ja kaupalliset palvelut.

Kivistön suuralueen laskennallinen lisätarve vuoteen 2023 mennessä on noin 53 000 k-m² ja muun Kivistön lähimarkkina-alueen ostovoiman kasvun aiheuttama lisätarve 133 000 k-m². Samassa ajassa koko pk-seudun lisätarve on yli 1,1 miljoonaa k-m².

Myyntitehokkuudet samat kuin Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä:

- Pt-kauppa 7 000 €/k-m²
- Erikoiskauppa 2 900 €/k-m²
- Ravintolat 2 700 €/k-m²
- Muut kaupalliset palvelut 20 % lisäys vähittäiskaupan lisätarpeen päälle (sama oletus kuin Uudenmaan kaupan palveluverkko-selvityksessä)

	KIVISTÖN PINTA-ALAN TARVE JA MUIDEN ALUEIDEN PINTA-ALAN LISÄTARVE, K-M2										
PT-KAUPPA	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Kivistön suuralue	**4 129**	**4 343**	**4 555**	**5 055**	**5 469**	**5 813**	**6 198**	**6 526**	**6 886**	**7 296**	**7 721**
Muu lähimarkkina-alue		1 131	2 491	3 973	5 410	6 967	8 483	10 012	11 608	13 231	14 844
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	**4 129**	**5 475**	**7 046**	**9 028**	**10 878**	**12 779**	**14 681**	**16 538**	**18 494**	**20 527**	**22 564**
Pääkaupunkiseutu		13 416	26 443	39 853	51 816	63 997	76 336	88 824	101 393	113 711	126 182
ERIKOISKAUPPA JA TIVA											
Kivistön suuralue	**15 231**	**16 182**	**17 138**	**19 206**	**20 986**	**22 526**	**24 257**	**25 794**	**27 488**	**29 412**	**31 431**
Muu lähimarkkina-alue		6 419	13 804	21 776	29 706	38 238	46 755	55 466	64 589	73 977	83 479
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	**15 231**	**22 601**	**30 942**	**40 982**	**50 693**	**60 764**	**71 012**	**81 260**	**92 077**	**103 389**	**114 910**
Pääkaupunkiseutu		69 473	138 670	210 489	277 970	347 422	418 644	491 638	566 171	640 925	717 530
RAVINTOLAT											
Kivistön suuralue	**2 756**	**2 928**	**3 101**	**3 476**	**3 798**	**4 076**	**4 390**	**4 668**	**4 974**	**5 323**	**5 688**
Muu lähimarkkina-alue		1 162	2 498	3 941	5 376	6 920	8 461	10 037	11 688	13 387	15 107
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	**2 756**	**4 090**	**5 599**	**7 416**	**9 174**	**10 996**	**12 851**	**14 705**	**16 663**	**18 710**	**20 794**
Pääkaupunkiseutu		12 572	25 094	38 091	50 302	62 871	75 759	88 969	102 456	115 984	129 847
MUUT KAUPALLISET PALVELUT											
Kivistön suuralue	**3 872**	**4 105**	**4 339**	**4 852**	**5 291**	**5 668**	**6 091**	**6 464**	**6 875**	**7 342**	**7 830**
Muu lähimarkkina-alue		1 510	3 259	5 150	7 023	9 041	11 048	13 096	15 239	17 442	19 664
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	**3 872**	**5 615**	**7 598**	**10 002**	**12 314**	**14 709**	**17 139**	**19 560**	**22 114**	**24 783**	**27 495**
Pääkaupunkiseutu		16 578	33 023	50 068	65 957	82 284	98 996	116 092	133 513	150 927	168 742
YHTEENSÄ											
Kivistön suuralue	**25 988**	**27 559**	**29 133**	**32 589**	**35 544**	**38 083**	**40 936**	**43 452**	**46 224**	**49 373**	**52 670**
Muu lähimarkkina-alue		10 222	22 053	34 840	47 515	61 166	74 746	88 611	103 125	118 037	133 093
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	**25 988**	**37 781**	**51 186**	**67 429**	**83 059**	**99 248**	**115 682**	**132 063**	**149 348**	**167 410**	**185 764**
Pääkaupunkiseutu		112 038	223 231	338 501	446 045	556 574	669 736	785 522	903 534	1 021 547	1 142 300

realprojekti Ovenia Group

PINTA-ALAN LASKENNALLINEN TARVE VS. HANKKEET

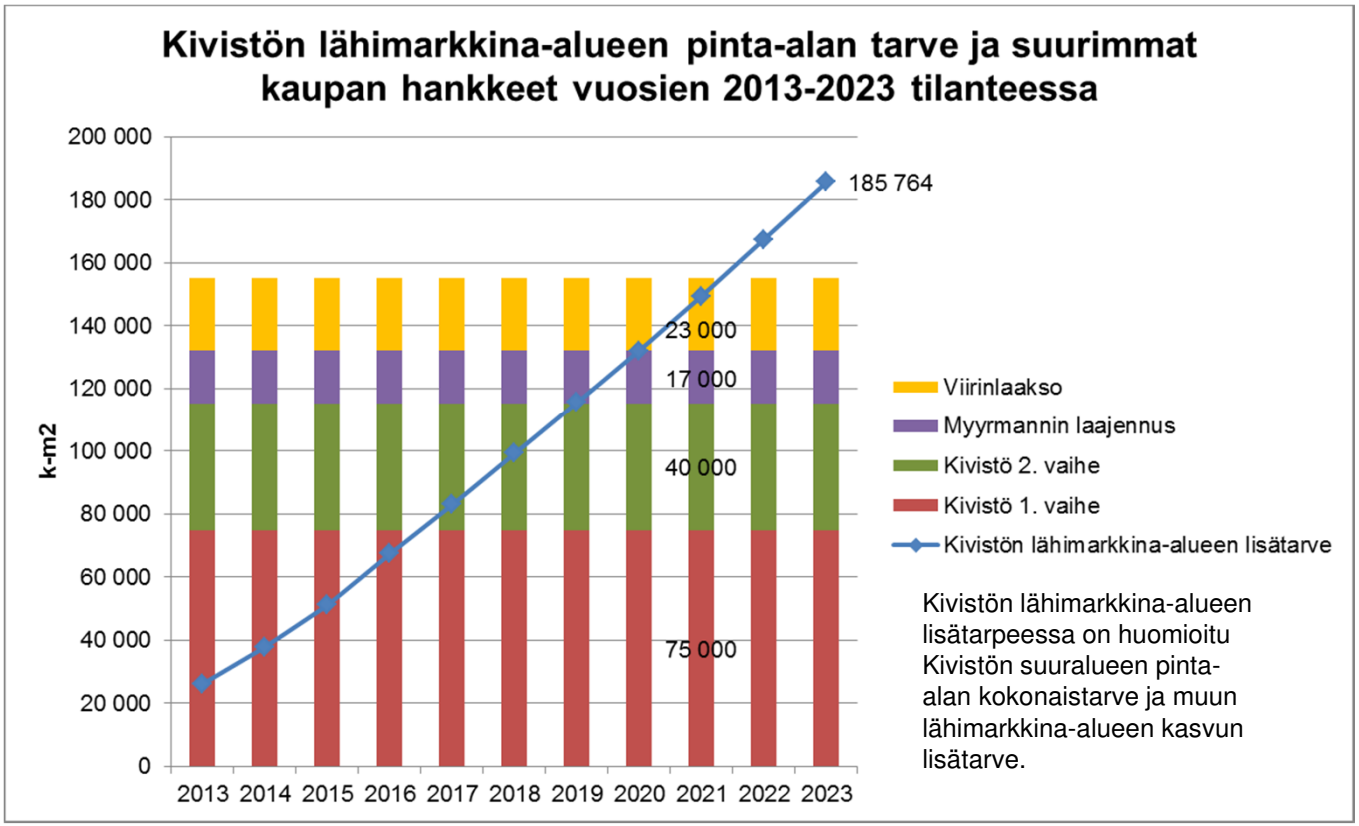
Kivistön lähimarkkina-alueella on vireillä useita kaupan hankkeita, joista suurimmat ovat seuraavat (pinta-alat suuntaa-antavia kerrosneliöinä):

Klaukkalan Viirinkulma	23 000 m^2
Myyrmannin laajennus	17 000 m^2
Kivistö vaihe 1	60 000 m^2 + monitoimitilat 15 000 m^2
Kivistö vaiheen 2 lisäys	40 000 m^2
YHTEENSÄ	140 000 m^2 + monitoimitilat 15 000 m^2

Lisäksi alueella on muita pienempiä pääosin lähimyymälähankkeita tai tilaa vievän kaupan hankkeita.

Laskennallisesti Kivistön 1. vaiheen pinta-alan tarve täyttyy lähivaikutusalueella vuoden 2016 aikana ja 2. vaiheen vuoteen 2019 mennessä. Laskennallisesti Viirinlaakson ja Myyrmannin hankkeiden sekä Kivistön 2. vaiheen pinta-alan tarve täyttyy kokonaisuudessaan vuoden 2021 aikana.

Laskelmassa on huomioitu koko vähittäiskauppa sekä ravintolat ja muut kaupalliset palvelut. Laskelma on vain suuntaa-antava ja siinä ei ole huomioitu pieniä kaupan hankkeita. Hankkeiden neliöt ovat myös suuntaa-antavia.



Kivistön lähimarkkina-alueen lisätarpeessa on huomioitu Kivistön suuralueen pinta-alan kokonaistarve ja muun lähimarkkina-alueen kasvun lisätarve.

realprojekti Ovenia Group

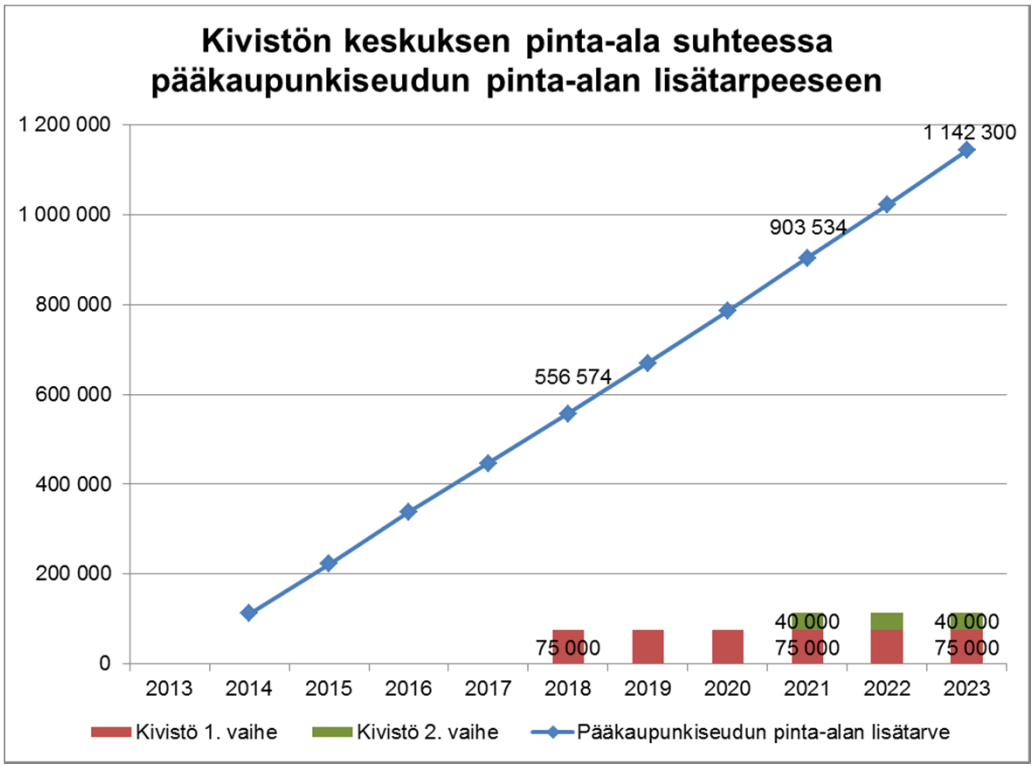
JOHTOPÄÄTÖKSET

Kivistön lähimarkkina-alueen väestön- ja ostovoimankasvu on nopeaa. Myös muun pääkaupunkiseudun kasvu jatkuu erittäin vahvana tulevaisuudessa. Tarve uusille kaupan palveluille on suuri, ja Kivistön kaupunkikeskuksen sijainti kasvualueen keskellä, juna-aseman yhteydessä ja hyvien liikenneyhteyksien päässä tekee siitä kehityskelpoisen paikan.

Tämän väestö- ja ostovoimaselvityksen pinta-alan lisätarvelaskelmat ovat vain suuntaa-antavia, eivätkä anna tarkkaa kuvaa Kivistön kaupunkikeskuksen mitoitustarpeesta tai 2. vaiheen mahdollisesta ajankohdasta.

Kivistön 1. vaiheen tavoitteellinen avaamisajankohta on vuoden 2017 aikana. Kivistön 2. vaiheen toteutusajankohta riippuu paljolti siitä, kuinka Kivistön keskuksen 1. vaihe saavuttaa kävijä- ja myyntitavoitteensa sekä kuinka nopeasti Kivistön suuralueen ja muun lähimarkkina-alueen väkimäärä ja ostovoima kasvaa.

Perinteisten kauppakeskustoimintojen lisäksi Kivistön kaupallisessa konseptissa suuri rooli on monipuolisilla kaupallisilla ja julkisilla palveluilla sekä muuntuvilla monikäyttötiloilla. Näiden toimintojen mitoitus pelkästään ostovoiman kasvun kautta on vaikeaa.



Vuoden 2018 alussa Kivistön 1. vaiheen mitoitus (oletus 75 000 k-m^2) olisi **13 % pääkaupunkiseudun** vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden laskennallisesta **lisätarpeesta** (vuosille 2013-2018).

Vuoden 2021 alussa Kivistön 2. vaiheen mitoitus (oletus 115 000 k-m^2) olisi **13 % pääkaupunkiseudun** vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden laskennallisesta **lisätarpeesta** (vuosille 2013-2021).

VANTAAN KAUPUNKI

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1 - ASEMAKAAVAEHDOTUS NRO 230800
23 KIVISTÖ
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu/LVA, R-MP

1.6.2015

Kaupunginhallitus 20.10.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Kivistön kaupunkikeskus 1 -asemakaavaehdotuksesta nro 230800, Kivistö. Lausuntoja pyydettiin 16 kpl ja saatiin 11 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 SIVISTYSTOIMEN TOIMIALA / OPETUSLAUTAKUNTA JA VAPAA-AJAN LAUTAKUNTA	Asemakaavan alueella tulee toimimaan sivistystoimen toimialan tarjoamia palveluja sekä ensimmäisessä että toisessa vaiheessa. Liikennesuunnittelulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen on sivistystoimelle tärkeää. Sivistystoimi korostaa myös, että kaavaselostuksen mukaisesti toisen asteen oppilaitokselle tulee varata tontti kaupunkikeskuksen välittömästä läheisyydestä, kävelyetäisyydellä Kivistön asemasta.	ei tarkistuksia
NRO 2 SOSIAALI- JA TERVEYSLAUTAKUNTA / SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLLON TOIMIALA/VANHUSNEUVOSTO	Sosiaali- ja terveyslautakunnalle ei ole huomautettavaa. Vanhusneuvoston lausunnossa todetaan, että siltä pyydetään ensimmäistä kertaa lausuntoa. Kaavan ja rakentamisen toteuttamisen yhteydessä vanhusneuvosto haluaa osallistua ja lausua mielipiteensä tarvittaessa.	ei tarkistuksia.
NRO 3 KEIMOLAN OMAKOTIYHDISTYS	-	
NRO 4 KESKI-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS	-	
NRO 5 ELISA OYJ	-	
NRO 6 NURMIJÄRVEN KUNTA	Kunta edellyttää, että - Nurmijärven suunnasta tulevalle Kehäradan liityntäliikenteelle varataan joukkoliikenteen palvelutason kannalta kilpailukykyinen yhteys Kehäradan asemalle ja että sitä varten varataan riittävästi laituritilaa bussiterminaalista, - VT 3:n bussipysäkeiltä tulee olla sujuvat kävely-yhteydet juna-asemalle, - VT 3:n liikenteen sujuvuus tulee turvata Kivistön alueen toteutuessa, - lisäkaistojen rakentamista VT 3:lla Klaukkalan liittymään saakka tulee kiirehtiä ja että - Vantaan kaupungin tulee ottaa tämä huomioon myös omissa suunnitelmissaan.	ei tarkistuksia

NRO 7 FINAVIA OYJ	Kaava-alueen asuntokerrostalokorttelit sijaitsevat Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelusta laaditun v. 2025 ennusteen melukäyrän L_{den} >55 dB vieressä tai osittain sisäpuolella. Kaavamääräyksessä asetettu asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL vähintään 35 dB lento- ja liikennemelua vastaan vähentää sisätilojen meluhäiriötä, mutta asuinpihojen meluntorjuntatoimena rakentamisjärjestyksellä tai muilla tunnetuilla ulkotilan avoimeksi jättävillä toimilla ei ole vaikutusta lentokonemeluun ulkotiloissa. Finavia esittää, että asemakaavakartassa esitetään ajantasaisin lentokonemelun kehitystilanne, joka on esitetty Ilmailulaitos Finavian julkaisussa A3/2008, 30.4.2008, liitekartta 6, Kehitystilanne 2025 ja verhokäyrä 2003–2020.	lisätty kaavamääräyksiä lentomelun huomioimisesta asuinkortteleissa: - kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia, - osa pihatiloista tulee kattaa. Määräykset ovat samoja kuin muissa keskusta-asumisen vastaavissa asemakaavoissa.
NRO 8 TURVALLISUUS- JA KEMIKAALIVIRASTO (TUKES)	Oy Transmeri Logistics Ab sijaitsee osoitteessa Kisällintie 13, ja sen suurin riski on aerosolivarasto ja siihen liittyvä tulipalo. Riskiarvioinnin mukaan n. 100 metriä suojaetäisyys olisi sopiva ainakin asuntoihin tai vastaaviin joka täyttyy. Tukes ei näe estettä esitetylle kaavaehdotukselle. Kaavoitettavan alueen Tikkurilantien varteen sijoittuvat rakennukset sijaitsevat kuitenkin lähellä kemikaalitoimijoita jolloin voisi harkita kaavamääräyksiin suositusta, että rakentamisessa otetaan mahdolliset riskit huomioon esimerkiksi helposti suljettavalla ilmastoinnilla.	ei tarkistuksia.
NRO 9 UUDENMAAN LIITTO	Ei anna lausuntoa = ei huomautettavaa.	
NRO 10 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Asemakaava mahdollistaa mitoitukseltaan 100 000 k-m2:n kauppakeskuksen rakentamisen vaiheittain. Vaiheistus on esitetty konkreettisin kaavamääräyksin, jotka minimoivat haitalliset vaikutukset palveluverkkoon. ELY-keskus katsoo selvitysten valossa osoitetun, että esitetty vaiheistettu kaavaratkaisu maakuntakaavan ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueella, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen solmukohdassa edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset. Näin ollen asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset kaupan sijainnin ohjauksen osalta sekä edistää kilpailua kaupan alalla. Kivistön kaupunkikeskuksen henkilöliikenneterminaali ympäristöineen on mer-	ei tarkistuksia

	kittävä joukkoliikenteen solmupiste. Sen toimivuus tulee turvata kaikissa alueen rakennusvaiheissa erityisesti liityntäpysäköinnin sekä eri kulkumuotojen turvallisten ja toimivien vaihtoyhteyksien suhteen. Myös Kivistön alueen kautta kulkevien erikoiskuljetusten toimintaedellytykset tulee turvata kaikissa alueen toteutusvaiheissa.	
NRO 11 VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄ	-	-
NRO 12 VANTAAN ENERGIA OY	Vantaan Energialla ja Vantaan Energia Sähköverkoilla ei ole huomautettavaa.	
NRO 13 LIIKENNEVIRASTO	Asemakaavaehdotuksessa rautatieaseman aluetta (LRA) on kavennettu voimassa olevaan Kehäradan asemakaavaan nähden. Selostuksen mukaan rautatiealuetta on liitetty viereisiin kortteleihin ja kannen alaiseen kevyen liikenteen katuun niiltä osin kuin sitä ei tarvita ratatoimintoihin. Liikenneviraston näkemyksen mukaan esitetyt kavennukset ovat pääosin tarkoituksen mukaisia ja hyväksyttäviä. Rautatieaseman alueen kaventaminen Kivistön aseman länsipään osalta radan eteläpuolella (Vantaankoskentien kohdalla) ei kuitenkaan ole tarkoituksen mukaista. Liikenneviraston näkemyksen mukaan kavennuksen tulisi tältä osin päättyä läntisimmän lippuhallin länsipään tasalle. Kaavatyön yhteydessä on selvitetty rautatiestä aiheutuvia melu- ja tärinähaittoja sekä varauduttu haittoihin kaavaehdotuksessa soveltuvin kaavamääräyksin ja –merkinnöin. Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheuta turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille ja kuivatukselle tai muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle. Edellä mainitut asiat tulee käydä lävitse yhteistyössä Liikenneviraston kanssa ennen rakennustöiden aloittamista.	Kaavakartan rautatieaseman alueen muutosta koskevaa rajausta on tarkistettu lausunnon mukaisesti.
NRO 14 VR-YHTYMÄ OY	-	-
NRO 15 HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE KUNTAYHTYMÄ	Asemakaavaehdotuksessa kuvattu pyöräily- ja jalankulkuverkko tarjoaa hyvät yhteydet kaupunkikeskuksen sisällä, sekä alueelle suuntautuvalle liityntä- ja asiointiliikenteelle. Kaukoliikenteen linja-autopysäkeiltä Hämeenlinnanväylän varrelta on esitetty sujuvat yhteydet junaasemalle, sekä bussiterminaaliin ja kauppakeskukseen. HSL on tyytyväinen terminaalille varattuun tilaan kaava-alueella. Riittävän kokoinen terminaalialue mahdollistaa jouk-	Kaupunkikeskukseen sijoittuvan kauppakeskuksen tilaohjelmaan on lisätty bussikuljettajien sosiaalitilat. Kaavamääräyksin edellytetään toteutettavaksi 40 ka-m2 taukotilaa, linja-autoaseman välittömään läheisyyteen.

	koliikenteen toiminnan kehittämisen Kivistön alueen kasvaessa. Bussiterminaalissa tulee varautua sähköbussien latauspaikkoihin. Terminaalin edustan liikennevaloissa tulee tutkia mahdollisuutta ehdottomiin joukkoliikenne-etuuksiin terminaaliin tultaessa ja sieltä poistuttaessa. Bussiterminaalin ensimmäisen ja toisen vaiheen mitoitukset on käytävä HSL:n asiantuntijoiden kanssa läpi. Kauppakeskuksen yhteyteen kaavassa täytyy osoittaa paikka kuljettajien sosiaalitiloille. HSL pitää hyvänä, että kauppakeskuksen laajennus on sidottu alueen asukasmäärän kehitykseen.	
NRO 16 HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT	Alueelle on rakennettava runsaasti uutta vesihuoltoa. Uusivesihuolto on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon yleissuunnitelmassa (WSP, K. Aksela). Kaavaselostuksessa tai sen liitteenä esitettävästä vesihuollon yleissuunnitelmasta on sovittu jatkossa käytettävän nimitystä ”vesihuollon esisuunnitelma” kaavavaiheen tarkkuustasoon liittyvien väärinymmärrysten välttämiseksi. Uuden vesihuollon rakennuskustannusarvio on 2,5 M € (alv 0 %). Arvio on laadittu WSP:n laatiman yleissuunnitelman yhteydessä. Kustannusarviota ei ole sisällytetty kaavaselostukseen.	Vesihuollon kustannusarviot ovat tarkentuneet ehdotusvaiheessa, jolloin niiden osalta kaavaselostusta on täydennetty. Ei tarkistuksia karttaan.

NRO 1
SIVISTYSTOIMEN TOIMIALA / OPETUSLAUTAKUNTA JA VAPAA-AJAN LAUTAKUNTA

Lausunto:

”Sivistystoimi toteaa, että asemakaavan alueella tulee toimimaan sivistystoimen toimialan tarjoamia palveluja sekä ensimmäisessä että toisessa vaiheessa. Kivistön alueen liikennesuunnittelulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen kaupunkikeskuksen alueella on sivistystoimen palveluille tärkeää. Tulee olla mahdollisuus laadukkaaseen, kestävään ja turvalliseen liikkumistapaan, hyviin joukkoliikenneyhteyksiin, esteettömään jalankulkuympäristöön ja sujuviin pyöräreitteihin asuntojen, työpaikkojen, virkistysalueiden ja palvelujen välillä myös lasten ja nuorten liikkuminen huomioon ottaen.

Sivistystoimi korostaa myös, että kaavaselostuksen mukaisesti toisen asteen oppilaitokselle tulee varata tontti kaupunkikeskuksen välittömästä läheisyydestä, kävelyetäisyydellä Kivistön asemasta.

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

Vastine:
Asemakaavatyö on laadittu yhteistyössä linjaorganisaation kanssa. Kun konkreettiset päätökset toisen asteen oppilaitoksesta etenevät, voidaan laatia toimintoja ja niiden mitoitusta vastaava asemakaava.

Tarkistukset:
*

NRO 2
SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLLON TOIMIALA / VANHUSNEUVOSTO

Lausunto:

”Vanhusneuvosto keskusteli kokouksessaan 1.12.2014 asemakaavaehdotuksesta.

Vanhusneuvosto toteaa tyydytyksellä, että siltä nyt pyydetään ensimmäistä kertaa vanhuspalvelulain voimassaoloaikana kaavalausuntoa. Uuden vanhuspalvelulain mukaan myös ikääntyneitä tulee kuulla ja ottaa heidät mukaan mm. suunniteltaessa kunnan palveluita, jotka koskevat myös vanhempaa väestöä. Ikääntyneitä edustaa Vantaan vanhusneuvosto.

Kivistön kaupunkikeskustan asemakaavaehdotuksen nro 230800 kohdalla kiinnitettiin huomiota erityisesti sosiaali- ja terveyspalvelujen rakennukselle varattuun tonttiin ja sen sijaintiin, josta ei ole huomautettavaa. Keskustan tulevat liikennejärjestelyt ja rakennussuunnittelu kiinnostavat jatkossa vanhusneuvostoa.

Kaavan ja rakentamisen toteuttamisen yhteydessä vanhusneuvosto haluaa osallistua ja lausua mielipiteensä tarvittaessa. Uskomme, että vanhusneuvostolla ja kaavojen ja palveluiden toteuttajilla on paljon toisilleen annettavaa.”

Vastine:
*
Asemakaavatyöhön liittyy keskeisten julkisten ulkotilojen kuten Topaasi- ja Juhani Paajasen aukion suunnittelu. Niissä on tavoitteena osallistaa eri ikäisiä eli järjestää työpaja, jossa suunnitelmiin voidaan vaikuttaa.

Tarkistukset:
*

NRO 6
NURMIJÄRVEN KUNTA

Lausunto:

Nurmijärven kunta edellyttää, että Nurmijärven suunnasta tulevalle kehäradan liityntäliikenteelle turvataan joukkoliikenteen palvelutason kannalta kilpailukykyinen yhteys Kehäradan asemalle sekä että sitä varten varataan riittävästi laiturikapasiteettia bussiterminaalista. Lisäksi kevyen liikenteen yhteyksien moottoritien pysäkeiltä aseman sisäänkäynnille tulee olla sujuvat.

Muilta osin kunnalla ei ole muistutettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Esittelijän muutosesitys: Esittelijä esitti päätösesitykseen lisättäväksi seuraavaa:

Nurmijärven kunta korostaa lisäksi, että VT 3:n liikenteen sujuvuus tulee turvata Kivistön alueen toteutuessa. Lisäkaistojen rakentamista Klaukkalan liittymään saakka tulee kiirehtiä ja Vantaan kaupungin tulee ottaa tämä huomioon myös omissa suunnitelmissaan. Liikenne VT:3:lla on jo nyt ajoittain ruuhkautunutta, mistä aiheutuu myös vaaratilanteita.

Päätös: Esitys hyväksyttiin esittelijän tekemällä lisäyksellä.

Vastine:
*
Kehäradan liikenteen alkaessa Kivistön asemalle on sujuvat yhteydet Hämeenlinnanväylältä uuden Keimolanportin eritasoliittymän kautta. Myös Vantaankoskentieltä (Vanha Hämeenlinnantie) ja Keimolantieltä (Vanha Nurmijärventie) on hyvä yhteys asemalle. Bussiterminaalin laiturikapasiteetin mitoituksessa on huomioitu myös Nurmijärven suunnan liikenne. Kivistön alue toteutuu seuraavan 20 vuoden kuluessa ja VT3:n tiealueessa on varauduttu lisäkaistoihin. Lisäkaistojen toteutuminen edellyttää valtion rahoitusta.

Vantaan kaupunki on Kehärata-projektiin liittyvän VT 3:n tiesuunnitelman laadinnan yhteydessä vuosina 2008 - 2010 tuonut esiin tarpeen ohjata yksityisten liikennöitsijöiden reittejä Kivistön aseman viereen rakennettavaan linja-autoterminaaliin. Yksityiset liikennöitsijät kuitenkin kieltäytyivät tästä, koska käynti Kivistön asemalla lisäisi matkatuotoksia joillakin minuuteilla. Tämän johdosta VT 3:n varteen on suunniteltu laadukkaat linja-autopysäkit ja kävely-yhteydet niiltä suoraan juna-asemalle. Kivistön Kehäradan aseman viereen rakennettavan linja-autoterminaalin laiturikapasiteetti on mitoitettu HSL:n tietoihin perustuen.

VT 3:lle on rakennettu Kehärata-projektiin liittyen uusi eritasoliittymä, lisäksi Keimolanporttiin liittyy ensimmäisessä toteutusvaiheessa suuntaisliittymät. VT 3 on valtion tie, jolloin kaupungilla on aika vähän mahdollisuuksia kiirehtiä puuttuvien liittymäramppien toteutusta. Kivistön kaupunkikeskuksen suunnittelussa liikenteen toimivuustarkastelut on laadittu riittävän pitkän aikaväin ennusteisiin perustuen. ELY-keskus on todennut liikennesuunnittelun riittäväksi.

Tarkistukset:
*

NRO 7
FINAVIA OYJ

Lausunto:

”Kaava-alueen asuntokerrostalokorttelit sijaitsevat Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelusta laaditun v. 2025 ennusteen melukäyrän L_{den} >55 dB vieressä tai osittain sisäpuolella. Kaavamääräyksessä asetettu asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL vähintään 35 dB lento- ja liikennemelua vastaan vähentää sisätilojen meluhäiriötä, mutta asuinpihojen meluntorjuntatoimena rakentamisjärjestyksellä tai muilla tunnetuilla ulkotilan avoimeksi jättävillä toimilla ei ole vaikutusta lentokonemeluun ulkotiloissa.

Finavia esittää, että asemakaavakartassa esitetään ajantasaisin lentokonemelun kehitystilanne, joka on esitetty Ilmailulaitos Finavian julkaisussa A3/2008, 30.4.2008, liitekartta 6, Kehitystilanne 2025 ja verhokäyrä 2003–2020.”

Vastine:
*
Finavian kanssa käydyssä neuvottelussa 18.1.2015 on käsitelty myös tätä lausuntoa. Neuvottelun kuluessa Finavian edustajat totesivat, ettei heillä ole ollut huomautettavaa Kivistön alueen suunnitteluun, päinvastoin kuin joissain muissa pääkaupunkiseudun hankkeissa. Kaupunki puolestaan totesi, että kaavamääräyksiin voidaan lisätä esim.

- kattomateriaalien valinnoin ei saa edistää lentomelun heijastusvaikutuksia
- asuinkortteleiden pihoille tulee rakentaa katettu ulko-oleskelutila.

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaavatyö perustuu maankäyttö-rakennuslain mukaisesti Uudenmaan maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen Marja-Vantaan osayleiskaavan lentomelua koskeviin määräyksiin ja asumisen rakentamisedellytyksiin. Asemakaavakarttoihin ei ole koskaan liitetty suoraan lentomeluvyöhykkeitä osoittavia merkintöjä rakennusalaviivoina: lentomelu ei ole muutettavissa karttatiedoksi samalla tavalla kuin esim. rakennusalojen rajat. Rakentamista koskevat rajoitukset on osoitettu karttoihin pääkäyttötarkoituksena, rakennusaloina ja rakentamistapaa koskevina määräyksinä, esim. rakenteellista meluntorjuntaa koskevat määräykset. Sen sijaan kaavaselostukseen voidaan lisätä Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupakäsittelyyn liittyvää aineistoa, johon lausunnossa viitataan.

Tarkistukset:
*
Asemakaavan määräyksiin lisätään:
”Kortteleissa 23188, 23189, 23190, 23195 ja 23196 ei saa kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin edistää melun heijastusvaikutuksia.”

”Asuinkortteleiden pihatilat tulee osittain kattaa säältä ja melulta suojaavilla katoksilla. Katoksia tulee toteuttaa vähintään 100 m^2 korttelipihakokonaisuutta kohden ja niitä ei lasketa rakennusoikeuteen.”

NRO 8
TURVALLISUUS- JA KEMIKAALIVIRASTO (TUKES)

Lausunto:

”Asemakaavaehdotuksen läheisyydessä sijaitsee kaksi yritystä, joiden toiminnassa käytetään laajamittaisesti vaarallisia kemikaaleja.

Oy Transmeri Logistics Ab osoitteessa Kisällintie 13, jonka suurin riski on aerosolivarasto ja siihen liittyvä tulipalo. Riskiarvioinnin mukaan n. 100 metriä suojaetäisyys olisi sopiva ainakin asuntoihin tai vastaaviin. Aerosolivarastolta mitattuna vyöhyke ei ulotu Mestarintien toiselle puolelle jolloin nyt kaavoitettava alue jää riittävän etäälle varastolta.

Bodycote Lämpökäsittely Oy osoitteessa Kisällintie 7, jonka suurimmat riskit aiheuttavat nestekaasu (4t) ja ammoniakki (1,8t). Bodycote Lämpökäsittely Oy sijaitsee kaava-alueeseen nähden kauempana kuin nestekaasulaitosten turvallisuusvaatimuksista annetun valtioneuvoston asetuksen (858/2012) antamat vähimmäisetäisyydet, esim. 100 metriä koulut, hotellit, kerrostalot, suurmyymälät ja vastaavat rakennukset. Ammoniakin suojaetäisyyden arviointiin voidaan käyttää Tukesin tuotantolaitosten sijoittamista koskevassa oppaassa olevaa 1,5t-3t ammoniakkikylmälaitoksen suojaetäisyyttä, joka yllä mainitun tyyppisiin rakennuksiin on 100 metriä.

Edellä olevan perusteella Tukes ei näe estettä esitetylle kaavaehdotukselle. Kaavoitettavan alueen Tikkurilantien varteen sijoittuvat rakennukset sijaitsevat kuitenkin lähellä kemikaalitoimijoita jolloin voisi harkita kaavamääräyksiin suositusta, että rakentamisessa otetaan mahdolliset riskit huomioon esimerkiksi helposti suljettavalla ilmastoinnilla.”

Vastine:
*
Kaupunkisuunnittelu on arvioinut eri asiantuntijoiden kanssa tarvetta lisätä kaavamääräys helposti suljettavista ilmastoinnista. Määräystä pidettiin tarpeettomana nykytekniikan aikana.

Tarkistukset:
*

NRO 10
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto:

”Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle ja seutuliikenteen radan varteen. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu keskustatoimintojen alueiksi (C), raideliikenteen alueeksi (LR), joukkoliikenteen terminaaliksi (LJ) sekä tieliikenteen alueeksi. Alue sisältyy pääosin lentomelu-vyöhykkeeseen 2 (55-60 dB) ja pohjoisilta osiltaan lentomelu- vyöhykkeeseen 3 (50-55 dB).
Kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 22.1.2014. Siinä yhteydessä todettiin mm. vaihemaakuntakaavan määräys vähittäiskaupan suuryksikön mitoituksesta ja ajoituksesta, liityntäpysäköintiin varautuminen, kaupan tarjonnan monipuolisuuden turvaaminen, varautuminen vaiheittaiseen rakentamiseen ja haitallisten vaikutusten estämiseen ja periaate hankkeen liiketilojen toteuttamisen vaiheittaisuudesta.
Kaavan tavoitteena on suunnitella Kivistön aseman yhteyteen Kehäradan molemmin puolin, monipuolinen keskustatoimintojen kokonaisuus, joka sisältää mm. hypermarketit, erikoiskauppaa, yksityisiä ja julkisia palveluja, linja-autoterminaalin ja asumista. ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotus on kokonaisuutena yleispiirteisempien kaavasuunnitelmien mukainen.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Tämä sisältää oikeusvaikutuksen sijoittaa seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö alueelle. Asemakaavoitusta ohjaavassa osayleiskaavassa alue on osoitettu samoin keskustatoimintojen alueeksi. Tämä sisältää oikeusvaikutuksen sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä alueelle. Kaupallisia selvityksiä ja vaikutusten arviointeja on tarkennettu asemakaavaratkaisun salliessa suuremman kaupallisen kokonaisuuden kuin osayleiskaava.

Asemakaava mahdollistaa mitoitukseltaan 100 000 k-m2:n kauppakeskuksen rakentamisen vaiheittain. Vaiheistus on esitetty konkreettisin kaavamääräyksin, jotka minimoivat haitalliset vaikutukset palveluverkkoon. Kaupallisten vaikutusten arviointi osoittaa kaupallisten vaikutusten kohdistuvan erityisesti Myyrmäen/Martinlaakson, Aviapoliksen ja Nurmijärven Klaukkalan alueelle. Tästä huolimatta nämä keskustat tulevat selvityksen mukaan myös kehittymään. Kilpailu tulee kiristymään muilla keskusta-alueilla, mutta myös nykyisille kaupan keskuksille on riittävästi ostovoimaa ja kasvun edellytyksiä.

ELY-keskus katsoo selvitysten valossa osoitetun, että esitetty vaiheistettu kaavaratkaisu maakuntakaavan ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueella, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen solmukohdassa edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset. Näin ollen asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset kaupan sijainnin ohjauksen osalta sekä edistää kilpailua kaupan alalla.

Kivistön kaupunkikeskuksen henkilöliikenneterminaali ympäristöineen on merkittävä joukkoliikenteen solmupiste. Sen toimivuus tulee turvata kaikissa alueen rakennusvaiheissa erityisesti liityntäpysäköinnin sekä eri kulkumuotojen turvallisten ja toimivien vaihtoyhteyksien suhteen. Myös Kivistön alueen kautta kulkevien erikoiskuljetusten toimintaedellytykset tulee turvata kaikissa alueen toteutusvaiheissa.”

Vastine:
*
Kaavatyön liikennesuunnittelusta ja sen edellyttämistä väliaikaisista järjestelyistä on neuvoteltu maaliskuussa 2015, jolloin ELY-keskus on todennut ratkaisun olevan kunnossa.

Erikoiskuljetusten reittinä toimii Keimolantie, siihen asti kunnes Keimolanmäentien VT 3:n länsipuolella valmistuu ja korvaa sen. Tikkurilantien ja Keimolantien risteykseen toteutetaan liikenneympyrä, jonka suunnittelussa on huomioitu erikoiskuljetusten edellyttämät väljemmät ajoratojen mitoitukset.

Tarkistukset:
*

NRO 13
LIIKENNEVIRASTO

Lausunto:

Liikennevirasto on tutustunut asemakaavaehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön keskustassa, rakenteilla olevan Kehäradan ympärillä. Kaava-alue rajautuu lännessä Hämeenlinnanväylään, pohjoisessa Syväkiventiehen, idässä Keimolantiehen ja etelässä Tikkurilantiehen. Asemakaavan tavoitteena on suunnitella Kivistön aseman yhteyteen kaupunginosatasoinen monipuolinen keskustatoimintojen kokonaisuus. Alueelle suunnitellaan eri toimintoja kuten asumista, kauppakeskus hypermarketteineen, erikoiskauppaa, julkisia ja yksityisiä palveluita sekä linja-autoterminaalia.

Rautatieaseman alueen kaventaminen

Asemakaavaehdotuksessa rautatieaseman aluetta (LRA) on kavennettu voimassa olevaan Kehäradan asemakaavaan nähden. Selostuksen mukaan rautatiealuetta on liitetty viereisiin kortteleihin ja kannen alaiseen kevyen liikenteen katuun niiltä osin kuin sitä ei tarvita rautatietoimintoihin. Liikenneviraston näkemyksen mukaan esitetyt kavennukset ovat pääasiassa tarkoituksen mukaisia ja hyväksyttäviä. Rautatieaseman alueen kaventaminen Kivistön aseman länsipään osalta radan eteläpuolella (Vantaankoskentien kohdalla) ei kuitenkaan ole tarkoituksen mukaista. Kyseinen alue on kaavassa osoitettu henkilöliikenneterminaalin korttelialueeksi (LHA). Liikenneviraston näkemyksen mukaan kavennuksen tulisi tältä osin päättyä läntisimmän lippuhallin länsipään tasalle.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Kaavatyön yhteydessä on selvitetty rautatiestä aiheutuvia melu- ja tärinähaittoja sekä varauduttu haittoihin kaavaehdotuksessa soveltuvin kaavamääräyksin ja -merkinnöin.

Radan läheisyyteen rakentaminen

Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille ja kuivatukselle tai muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle. Edellä mainitut

asiat tulee käydä lävitse yhteistyössä Liikenneviraston kanssa ennen rakennustöiden aloittamista.

Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine:
*

Kaavakartan rajauksista on neuvoteltu Kehärata-projektin kanssa ja sovittu yksityiskohtaisesti rautatieaseman rajauksista. Kaupunki ostaa valtiolta maat, jotka liitetään kortteli-, katu- ja aukioalueiksi.

Kuten lausunnossa todetaan, kaavatyöhön sisältyy erillinen runkomelu-tärinäselvitys koskien junaliikenteen vaikutuksia rakennettaessa kaavaehdotuksen esittämällä tavalla. Kaavamääräyksissä on ollut jo ehdotusvaiheessa toteamus, että rakentamisesta radan läheisyydessä tulee pyytää Vantaan kaupungin kuntatekniikan ja Liikenneviraston lausunto.

Tarkistukset:
*

Kaavakarttaa on tarkistettu lausunnossa esitetyllä tavalla:

- läntisimmän juna-aseman vieressä rautatiealueen kaventamisesta on luovuttu eli Kehäradan asema-kaavan rajaukset säilyvät voimassa siltä Linja osin. Bussiterminaalin rakennusala, lha ulottuu tälle rautatieaseman alueen (LRA) kannelle.

NRO 15
HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE KUNTAYHTYMÄ

Lausunto:

”Kivistön alueella aloittaa Kehäradan aikainen bussilinjasto syksyllä 2015. Linjasto tukeutuu Kehäradan juna-liikenteeseen ja liityntäliikenteeseen Kivistön asemalle, jonka ympäristö sisältyy käsiteltävään asemakaava-ehdotukseen. Alueen joukkoliikennelinjasto mukautuu Kivistön alueen rakentumiseen 1. ja 2. vaiheiden aikana, jolloin alueen katuyhteydet ja terminaalin sijainti muuttuvat. Suunnittelualueella tulee olemaan hyvät joukkoliikenneyhteydet Kehäradan junilla, sekä liityntäliikenteen busseilla.

Suunnittelualue sisältää Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän kannalta kriittisiä alueita, kuten linja-autoterminaalin, juna-aseman sisäänkäynnit, keskustan pysäkki- ja katuverkon, sekä liityntäpysäköintipaikat. HSL on aikaisemmissa osallistumisvaiheissa ilmoittanut, että näitä ratkaisuja suunniteltaessa HSL tulee alueen joukkoliikenteen toimivaltaisena viranomaisena ottaa mukaan suunnitteluvaiheisiin. Asemakaava-alueen katuverkon ja bussiterminaalin jatkosuunnittelu on tästä huolimatta tehty ilman yhteistyötä ja vuorovaikutusta HSL:n kanssa.

HSL huomauttaa tässä yhteydessä, että joukkoliikenneterminaalien ja niiden ympäristön suunnittelun on tapahduttava jatkuvassa ja tiiviissä yhteistyössä eri viranomaisten kesken, jotta terminaalin ja niiden ympäristön ratkaisut voidaan tehdä kokonaisvaltaisesti parhaan käytettävissä olevan tiedon mukaisesti.

Asemakaavoitettavalla alueella liikenne lisääntyy tulevan maankäytön myötä ja samalla katuverkko muuttuu kaupunkimaiseksi, jolloin ajonopeudet hidastuvat. Ajonopeuksien hidastuminen heikentää keskeisesti joukkoliikenteen palvelutasoa nostaen samalla joukkoliikenteen kustannuksia. Toteutuksen suunnittelussa tulee tästä syystä varmistaa, että joukkoliikenteellä säilyy hyvät toimintaedellytykset suunnittelualueen kokoojakaduilla. Joukkoliikenteen sujuvuutta on parannettava vahvoilla joukkoliikenne-etuuksilla.

Katuverkon yleissuunnitelmassa Vantaankoskentie sisältää useita kiertoliittymiä sekä liikennevaloristeyksiä ja sen liikennemäärä on suuri. Katu kulkee Kivistön keskustan ja Hämeenlinnanväylän välissä ja siltä on kulku Kivistön bussiterminaaliin, kauppakeskuksen pysäköintilaitokseen sekä juna-aseman saattoliikennepaikoille. Vantaankoskentie tulee olemaan läpiajaville bussilinjoille tärkeä joukkoliikenneväylä, jotta vaihtoyhteydet bussiterminaalissa ja Hämeenlinnanväylän kaukoliikenteen pysäkeiltä voidaan toteuttaa sujuvasti. HSL on huolestunut kauppakeskukseen suuntautuvan liikenteen aiheuttamasta ruuhkautumisesta Vantaankoskentiellä. Kauppakeskuksen liikennejärjestelyt on suunniteltava siten, että kauppakeskuksen ajoneuvoliikenteen ruuhkautumisen aiheuttama haitta joukkoliikenteelle voidaan tarvittaessa minimoida esimerkiksi kaista- ja liikennevaloratkaisuilla.

Vantaankoskentie sijaitsee maankäytön painopisteen laidalla, jolloin sillä kulkevat linjat eivät palvele Kivistön aseman koillispuolelle tulevaa asutusta. Tästä syystä on perusteltua, että osa linja-autoliikenteestä liikennöi keskeisemmällä sijainnilla olevaa Keimolantietä pitkin, joka kulkee Kivistön kaupunkikeskuksen ja tulevan asuinrakentamisen välissä. Keimolantien ja Syväkiventien kautta Kivistön bussiterminaaliin liikennöiville linjoille tulee turvata sujuvat toimintaedellytykset reittikaduilla. Katujen keskeiset pysäkit etenkin aseman vieressä tulee mitoittaa kahdelle linja-autolle ja varustaa jatkuvalla sähköllä, jotta niille saadaan ajantasainen joukkoliikenneinformaatio. Pikaraitiotien tilavaraus Keimolantiellä tulee olla vähäisin rakentamistoimenpitein otettavissa linja-autokaistakäyttöön, jos joukkoliikenteen sujuvuus sitä alueella edellyttää. Liikennevaloristeykset täytyy varustaa joukkoliikenteen etuuksilla.

HSL on tyytyväinen terminaalille varattuun tilaan kaava-alueella. Riittävän kokoinen terminaalialue mahdollistaa joukkoliikenteen toiminnan kehittämisen Kivistön alueen kasvaessa. Bussiterminaalissa tulee varautua sähköbussien latauspaikkoihin. Terminaalin edustan liikennevaloissa tulee tutkia mahdollisuutta ehdottomiin joukkoliikenne-etuuksiin terminaaliin tultaessa ja sieltä poistuttaessa. Bussiterminaalin ensimmäisen ja toisen vaiheen mitoitukset on käytävä HSL:n asiantuntijoiden kanssa läpi.

Kauppakeskuksen yhteyteen kaavassa täytyy osoittaa paikka kuljettajien sosiaalitiloille. HSL pitää hyvänä, että kauppakeskuksen laajennus on sidottu alueen asukasmäärän kehitykseen. Ratkaisu tukee kaupan toimintojen ja maankäytön välistä sidosta.

Asemakaavaehdotuksessa kuvattu pyöräily- ja jalankulkuverkko tarjoaa hyvät yhteydet kaupunkikeskuksen sisällä, sekä alueelle suuntautuvalle liityntä- ja asiointiliikenteelle. Kaukoliikenteen linja-autopysäkeiltä Hämeenlinnanväylän varrelta on esitetty sujuvat yhteydet juna-asemalle, sekä bussiterminaaliin ja kauppakeskukseen. Liityntäpyöräpaikkoja sekä kaupan asiakaspaikkoja polkupyörille on varattu yhteensä noin 1000.

Kaavamääräyksen mukaiset 500 polkupyörien liityntäpysäköintipaikkaa täyttävät Helsingin seudun liityntäpysäköintistrategian mukaiset varaumat.

Suunnittelualue sisältää yhteensä noin 330 henkilöautojen liityntäpysäköintipaikkaa alueen keskellä ja sen luoteisosassa. Lisäksi moottoritien länsipuolelle, alueella joka ei käsiteltävään asemakaavaan sisälly, on esitetty noin 320 liityntäpysäköintipaikkaa ja Vantaankoskentien länsipuolelle mahdolliset 320 liityntäpysäköintipaikkaa. Näillä paikkamäärillä Helsingin seudun liityntäpysäköintistrategian mukaiset 450 henkilöautopaikkaa täyttyvät. Asemakaavaselostuksen mukaisesti pysäköintilaitoksissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. HSL pitää esitettyjä liityntäpysäköintiratkaisuja hyvinä."

Vastine:
*
Vantaan kaupungin tekninen toimi on neuvotellut eri vaiheissa HSL:n kanssa, jolloin on todettu ko. suunnitelmien täyttävän HSL:n vaatimukset. Liikennekonsultin suunnitelmat ovat perustuneet liikenne-ennusteisiin, joilla on osoitettu mahdolliset ruuhkariskit. Erityisesti HSL tule olemaan linja-autoterminaalin tarkemman suunnittelun vaiheessa mukana asiantuntijana.

Lausunnossa kiinnitetään huomiota bussikuljettajien tarvitsemiin sosiaalitiloihin, jotka on lisätty kaupunkikeskuksen tilaohjelmiin. Tilojen rakentaminen edellyttää eri sopimuksia kaupungin tilakeskuksen ja HSL:n kesken.

Tarkistukset:
*
Kauppakeskuksen tilaohjelmaan on lisätty tarvittava taukotila. Kaavamääräyksiin on lisätty lause: Linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen tulee toteuttaa 40 ka-m2 linja-autokuljettajien sosiaalitiloja.

Lausunto:

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Suunnittelualueella on rakennettua vesihuoltoa (vj 400 V ja jv 400 M (rak. -81)). Rakennettu vesihuolto poistetaan käytöstä rakentamisen edetessä. Käytöstä poistamisen edellytykset ja siihen liittyvät järjestelyt on kuvattu kaavaselostuksessa. Alueella ei ole rakennettuja hulevesiviemäreitä.

Alueelle on rakennettava runsaasti uutta vesihuoltoa. Uusi vesihuolto on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon yleissuunnitelmassa (WSP / K. Aksela). Kaavaselostuksessa tai sen liitteenä esitettävästä vesihuollon yleissuunnitelmasta on sovittu jatkossa käytettävän nimitystä ”vesihuollon esisuunnitelma” kaavavaiheen suunnittelun tarkkuustasoon liittyvien väärinymmärrysten välttämiseksi.

Uuden vesihuollon rakennuskustannusarvio on 2,5 M€ (alv 0 %). Arvio on laadittu WSP:n laatiman yleissuunnitelman yhteydessä. Kustannusarviota ei ole sisällytetty kaava-aineistoon.

Vastine:
*
Asemakaavan ehdotusvaiheessa kustannusarviot eivät vielä olleet riittävän tarkkoja, siksi niitä ei sisällytetty kaavaselostukseen. Talven kuluessa on saatu tarkempia arvioita, jolloin niitä voidaan lisätä selostukseen.

Tarkistukset:
*
Kaavaselostusta on täydennetty kustannusarvioiden osalta.

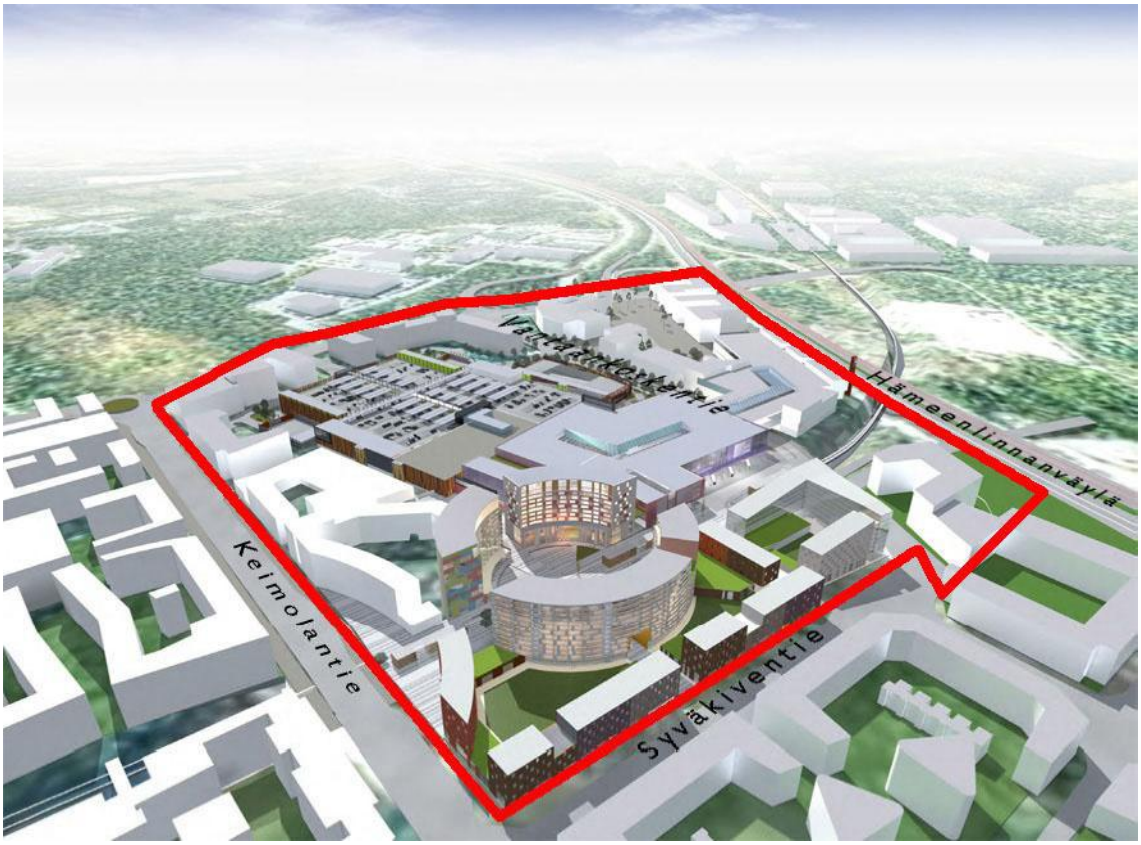
Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Kivistö, kaupunginosa 23

Kivistön kaupunkikeskus 1

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon selostus, joka koskee 1.6.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 230800.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 /II



Ilmakuvanäkymä suunnittelualueelle pohjoisesta. Rajaus ehdotusvaiheen mukainen.
Kuva: Cederqvist & Jäntti arkkitehdit

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan Kivistön, kaupunginosa 23, kaupunkikeskus 1 asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon selostus, joka koskee 1.6.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 230800.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön keskustassa, rakenteilla olevan Kehäradan ympärillä, rajautuen lännessä Hämeenlinnanväylään, pohjoisessa Syväkiventiehen, idässä Keimolantiehen ja etelässä Tikkurilantiehen. Ehdotusvaiheen jälkeen kaava-aluetta on pienennetty VT 3:n ja Tikkurilantien kulmauksessa ja se on n. 24,0 ha. Suunnittelualueen pinta-ala on pienentynyt noin 4,2 ha.



Kaava-alueen sijainti ja rajaus. Vanhan Nurmijärventien ja Vanhan Hämeenlinnantien nimet on muutettu keväällä 2014 nimistöryhmän esityksestä Keimolantieksi ja Vantaankoskentieksi.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 sekä tonttijako, Kivistön kaupunkikeskus 1.

Kaavoituksen lähtökohtana on suunnitella Marja-Vantaan osayleiskaavaan perustuen, sen keskustatoimintojen C -korttelialueelle Kehäradan Kivistön aseman yhteyteen monipuolinen keskustatoimintojen kokonaisuus.

Kaupunkikeskuksella tarkoitetaan kaupunginosatasoista aluekeskustaa, joka sisältää eri toimintoja kuten kauppakeskuksen hypermarketteineen, erikoiskauppaa, yksityisiä ja julkisia palveluita, linja-autoterminaalin, toimistoja ja asumista. Kaupunkikeskus sijoittuu molemmin puolin Kehärataa.

Yhteensä rakennusoikeutta sisältyy kaavaan noin 70 480 AK-kortteleiden k-m^2,157 300 keskusta-toimintojen, C, k-m^2 (näistä 15 300 k-m^2 voidaan toteuttaa asumisena), 49 000 toimitilarakennusten, KTY, k-m^2 ja 8 000 yleisten rakennusten, Y, k-m^2 yhteensä kaikkiaan 284 780 k-m^2. Asemakaavan ehdotusvaiheen jälkeen kaava-aluetta pienennettiin, jolloin toimitilarakentamisen osuus pieneni 72 800 ka-m2.

Asemakaavan muutos koskee Kehäradan asemakaavaa nro 700170 rautatie-alueen, rautatieaseman ja katualueiden kuten Vantaankoskentien (ent. Vanha Hämeenlinnantie) ja Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) osalla. Lisäksi poistuu Sarvivälkkeentien katualuevaraus. Rautatieaseman alueesta muutetaan torialueeksi, korttelialueeksi ja kannen alaiseksi katualueeksi osat, joita ei tarvita junaliikenteelle. Kaikki rataliikenteen kannalta tärkeät tekniset laitteet, siltakansien kantavat rakenteet ja tukimuurit sijaitsevat rautatiealueen sisällä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo 4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 5
2 TIIVISTELMÄ 7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 7
2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 9
3 LÄHTÖKOHDAT 10
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 10
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 10
3.1.2 Luonnonympäristö 11
3.1.3 Rakennettu ympäristö 15
3.1.4 Liikenne 16
3.1.5 Tekninen huolto 16
3.1.6 Ympäristöhäiriöt 17
3.1.7 Maanomistus 20
3.2 Suunnittelutilanne 21
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 21
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 28
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 28
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 28
4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus 29
4.3.1 Osalliset 29
4.3.2 Vireille tulo 29
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 30
4.3.4 Nähtävillä oloaikana saadut muistutukset 36
4.3.5 Saadut lausunnot 36
1 Sivistystoimi 36
4.3.6 Lausuntojen perusteella tehdyt ja muut tarkistukset 40
4.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet 42
4.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteet 42
4.4.2 Kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteet 43
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen 43
4.4.4 Julkisten palveluiden tavoitteet 44
4.4.5 Liikennesuunnittelun tavoitteet 46
4.4.6 Taiteen tavoitteet 46
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 46
4.5.1 Suunnittelun vaiheet 46
4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 49
4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 50
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 51
5.1 Asemakaavan rakenne 51
5.1.1 Mitoitus 53
5.1.2 Palvelut 56
5.2 Aluevaraukset 60
5.2.1 Korttelialueet 60
5.2.2 Tekninen huolto 69
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 70
5.4 Kaavan vaikutukset 71
5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset 71
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 74
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 75
5.4.4 Vaikutukset kaupallisiin palveluihin 76
5.4.5 Vaikutukset talouteen 79
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 79
5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset 82
5.7 Nimistö 82
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 82
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 82

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 82
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 83

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake
2. Asemakaavakartta ja –määräykset
3. Havainnekuva, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy
4. Asumisen kortteleiden pelastusreitit, Vantaan kaupunki
5. 3D-mallinnos, Vantaan kaupunkisuunnittelu 2014
6. Katujen yleissuunnitelma, Trafix Oy, 2015
7. Katujen tyyppipoikkileikkaukset, Trafix Oy 2015
8. Vesihuollon yleissuunnitelma, WSP Group Oy, 2014
9. Hulevesien hallintasuunnitelma, WSP Group Oy, 2014
10. Kaukolämpö- ja kaukokylmäverkko, Vantaan Energia Oy, 2014
11. Muuntamoiden paikat, Vantaan Energia Oy, 2014
12. Sähköverkon yleissuunnitelma, Vantaan Energia Oy, 2014
13. Kaavio maalämpökaivoille sallituista alueista, Vantaan kaupunki 2015
14. Maisemasuunnitelma, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, 2015
15. Katu- ja aukiosuunnittelutilanne toukokuussa 2015, WSP Finland Oy ja Näkymä Oy
16. Kivistön kaupunkikeskuksen taiteen konsepti, kaupungin osuus, Anna-Riitta Kujala, Vantaan kaupunki 2015

Muut liitteet:

Asemakaavaa havainnollistavaa aineistoa. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 30.9.2014, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy 20.5.2015, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy 26.3.2015, Innovarch Oy 23.1.2015.

Maisemasuunnitteluaineistoa, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy / Ria Ruokonen, 25.3.2015.

Kivistön Colosseum asemakaava-alue, runkomeluselvitys. Ramboll Finland Oy, 20.5.2014

Kivistön kaupunkikeskus 1, asemakaava 230800, Meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 29.8.2014

Kivistön kaupunkikeskus, Kaupallisten vaikutusten arviointi. Lähtökohdat ja päivitys. Realprojekti, 12.12.2013.

Kivistön vaikutusalueen väestö- ja ostovoimakehitys. Realprojekti, 31.3.2014

Liikenteen vaikutusten arviointi ja liikennesuunnitelma, Trafix Oy, 9.10.2014

Liikenteen toimivuustarkastelut, Trafix Oy, 5.2.2015

Kivistön kaupunkikeskus, Kestävän kehityksen One Planet Living – toimenpidetaulukko. Vantaan kaupunki, tilanne 25.5.2015.

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600 selvityksineen ja liitteineen (11.4.2011), erityisesti

- Kaavataloustarkastelu, 2011, Rapal Oy
- Marja-Vantaan keskusta-asumisen alue (nro 230600) meluselvitys. WSP Finland Oy, 25.3.2010
- Marja-Vantaan keskusta-asumisen alue (nro 230600) meluselvityksen päivitys. WSP Finland Oy, 28.3.2011
- Marja-Vantaan pyöräilykaupunkiselvitys, 2010, Strafica, Motiva
- Sosiaalisten vaikutusten arviointi, 2011 Sito Oy

Marja-Vantaan osayleiskaava nro 020900 selvityksineen ja liitteineen, Vantaan kaupunki (10.5.2006)

Kehäradan päivitetty ratasuunnitelma (WSP Group 2011)

Kehärata, avorataosuuden rakentamissuunnittelu, Runkomelun tarkennettu selvitys, Akukon Oy, 15.3.2010

Keimolanmäen asemakaava 220200, pienhiukkasselvitys; Arvio ilmanlaadusta YTV:nmittaustulosten perusteella koskien Keimolanmäen asemakaavaa, 29.4.2008, Maria Myllynen, YTV

Kivistön Kvartsiraitti, tunneliosuuden yleissuunnitelma, Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy, 10.9.2013

Marja-Vantaan Design Manual, 2011, WSP Group Finland Oy

Marja-Vantaan kasvillisuusselvitys 2011 Vantaan kaupungin ympäristökeskus

Marja-Vantaan kauppakeskus, Kaupallisten vaikutusten arviointi, Santasalo Ky, 26.10.2011

Marja-Vantaan keskustan maisemasuunnitelma; Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, raportti 14.3.2011

Marja-Vantaan keskusta-alueen tarkennettu hulevesisuunnitelma, 2010 FCG Oy

Marja-Vantaan lepakkokartoitus 2009, 2010 Faunatica Oy

Marja-Vantaan matelija- ja sammakkoeläinselvitys 2011 Faunatica Oy

Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen liito-oravaselvitys, Faunatica 2012

Rakennettavuusselvitys, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 6.5.2014

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi. Uudenmaan liiton julkaisuja E125 – 2013

Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet 2004, Vantaan kaupungin ympäristökeskus

Vantaan pienvesiselvitys 2009, FCG Planeko Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osalle kaava-aluetta on laadittu asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 11.4.2011 jatkosuunnittelun pohjaksi. Suunnittelua on jatkettu osa-alueittain laatien kaavaehdotuksia.

Kivistön kaupunkikeskus 1, kaava nro 230800 on ollut Kivistön asemakaavayksikön työohjelmassa vuodesta 2013 lähtien.

Suunnittelu on käynnistetty Vantaan kaupungin toimesta vuonna 2013 ja siihen on ryhdytty kaupungin ja yksityisen maanomistaja yhteistoimintasopimuksen (kv 26.1.2007 ja täydennyssopimus 18.6.2012) pohjalta.

Aiemmin samalla kaavanumerolla on ollut vireillä Kivistön kauppakeskuksen niminen asemakaavatyö, joka eteni osallistumis-arviointisuunnitelmaan saakka. Hanke keskeytettiin, koska sillä ei ollut toteutumisedellytyksiä.

Vantaan kaupunki kilpailutti toteuttajakumppanit kaupunkikeskushankkeelle syksyllä 2012. Aineiston vertailun jälkeen kaupunki valitsi kaksi kehittäjä- ja toteuttajakumppania, NCC:n (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskan (Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy yhteisesti).

Kaupunginhallitus antoi yhdessä yksityisen maanomistajan kanssa (kh 19.11.2012) suunnitteluvarauksen HOK-Elannolle ja Ruokakeskolle. Kaupunginhallitus hyväksyi ja antoi yhdessä yksityisen maanomistajan kanssa (kh 15.4.2013) yhteisen suunnitteluvarauksen toteuttajakumppaneille, NCC:lle ja Skanskalle.

Asemakaavan valmistelu käynnistyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla syyskuussa 2013. Kaavatyö on tullut vireille 25.9.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n nähtäville asettamisen yhteydessä. OAS:n nähtävilläolon aikana 25.9. - 25.10.2013 järjestettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus Kanniston monitoimitila Kannussa 9.10.2013.

Asemakaavatyöhön liittynyt aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ELY – keskuksen kanssa käytiin 22.1.2014. Neuvottelun tuloksena kaavatyötä saatiin jatkaa kaupan kerrosalamitoituksen 60 000 k-m^2 1. vaiheessa + 40 000 k-m^2 laajennusvaiheessa, kun asukas- ja asiakaspohja on kasvanut riittävästi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin asemakaavatyön internetsivustolla 6.3.2014, ja siitä sai jättää mielipiteitä. OAS:n päivittäminen oli tarpeen, koska aiemmin eri kaavatyöksi tavoiteltu radan pohjoispuoliset maa-alueet liitettiin samaan kaavaan, nro 230 800. Hanketta ja suunnittelun edistymistä esiteltiin yleisötilaisuudessa 23.4.2014 Kanniston koulun ruoka-aulassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmista jätetty palaute ja palautteeseen laaditut vastaukset on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdassa ”4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja niihin laaditut vastineet”

Asemakaavaehdotuksen suunnitteluaineisto on laadittu yhteistyössä kaupungin, maanomistajien, Kehärata-projektin, toteuttajakumppanien sekä kaupan toimijoiden kanssa. Hanketta on johtanut Kaupunkikeskuksen johtoryhmä, jota on ve-

tänyt maankäyttötoimen apulaiskaupunginjohtaja. Lisäksi on toiminut lukuisia eri työryhmiä. Asemakaavatyötä on vedetty Kivistön asemakaavayksikössä.

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tehtiin useita luonnoksia kaupunkirakenteesta. Luonnokset laadittiin konsulttityönä toteuttajakumppanien toimeksiantoina ja kaupungin ohjauksessa.

Periaate, että Kehäradan voimassa olevan asemakaavan mukainen Vantaankoskentie voidaan siirtää ja suunnitella uudelleen sekä toteuttaa uusi silta Kivistön aseman länsipuolelle hyväksyttiin joulukuussa 2013 (kh 2.12.2013). Ratkaisusta neuvoteltiin Uudenmaan ELY -keskuksen kanssa, koska Vantaankoskentien toiminnallisuudelle asetetaan reunaehtoja tien luonteen vuoksi: se on valtatien rinnakkaistie.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli käsittelyssä kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.10.2014. Kaupunginhallitus asetti aineiston nähtävillä kokouksessaan 20.10.2014 ja valtuutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Asemakaava-aineisto oli nähtävillä 12.11. - 11.12.2014 välisen ajan, jolloin aineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa KanNussa. Paikalla oli noin 100 henkeä. Keskustelu oli vilkasta. Hankkeeseen suhtauduttiin rakentavasti: nykyiset asukkaat odottavat parempia palveluja. Ehdotusvaiheessa ei jätetty muistutuksia. Lausuntoja pyydettiin 16 kpl ja saatiin 11.

Lausuntojen perusteella kaava-aineistoa on tarkistettu. Mm. Finavian lausunnon vuoksi kaavamääräyksissä edellytetään, että kattomateriaalien valinnoin ei saa edesauttaa lentomelun heijastusvaikutuksia ja asuinkortteleiden pihoista osa tulee kattaa. Lisäksi asuinkortteleille tulee toteuttaa katettuja pihatiloja. HSL:n lausunnon mukaan linja-autoaseman läheisyydestä tulee varata 40 ka-m2 bussikuljettajien taukotilaa varten.

Suunnitelmien tarkentuessa talvella 2014 – 2015 kaavakarttaan on tehty useita teknisluonteisia korjauksia ja joitakin rakennusalojen tarkistuksia, vastaamaan muuttuneita rakennussuunnitelmia.

Kaavamääräyksien sanamuotoja on korjattu ja tarkistettu, huomioiden myös kumppaneiden kommentit. Talven 2014 – 2015 kuluessa suunnittelua jatkettiin ja löydettiin ratkaisut mm. maalämmön käytölle tietyin rajoittein (kts. liitekartta), viherkattojen toteuttamiselle sekä kivijalkakerrosten liike-palvelu-työtilojen rakennusaloja tarkistettiin radan eteläpuolella. Vantaankoskentien puoleinen sisäänkäynti ja sen huoltoajoreitit muutettiin järkevämmiksi ja turvallisemmiksi: kaavakarttaan on lisätty ohjeellisia ajo- ja ajoluiskamerkintöjä, poistettu tontin sisäinen ohjeellinen aukio ja tarkistettu maanpäällisen pysäköintilaitoksen rakennusalaa sekä kerroslukuja.

Asemakaava-aineisto viedään 1.6.2015 kaupunkisuunnittelulautakuntaan ja siitä edelleen kaupunginhallitukseen ja kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

Asemakaava sisältää Kivistön uuden keskustan moderniin ilmeeseen kiinteästi ja keskeisesti vaikuttavan kaupunkikeskuskokonaisuuden, johon on luontevaa tulla junalla, polkupyörällä, kävellen, bussilla ja henkilöautolla. Kokonaisuuteen sisältyy kauppakeskuksen erikoisliikkeiden lisäksi vähittäiskaupan ja päivittäistavarakaupan suuryksiköitä, yksityisiä ja julkisia palveluita, linja-autoterminaali, asumista, toimitilaa, mahdollisesti myös elämys- ja viihdekeskus, jne.

Asemakaavaratkaisu perustuu useisiin eri vaihtoehtoihin kauppakeskuksen sijainnista, joita on tutkittu eri hankkeissa ja tässä kaavatyössä. Vaihtoehtojen perusteella kaupunkirakenne muuttuu Vantaankoskentien uuden linjauksen ja sen uuden, rautatiealueen ylittävän sillan kautta. Aiemmin on selvitetty mahdollisuuksia sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköt ja muut kauppakeskustoiminnot

1) kokonaan valtatie 3:n ja Vantaankoskentien (entinen Vanha Hämeenlinnantie) väliselle alueelle
2) kokonaan Tikkurilantien, Vantaankoskentien, Sarvivälkkeentien ja Keimolantien (entinen Vanha Nurmijärventie) rajaamalle alueelle
3) nykyisten, voimassaolevan asemakaavan mukaisten Vantaankoskentien ja Keimolantien väliselle alueelle, Kivistön aseman eteläpuolelle.

Tämä kaavatyö perustuu ratkaisuun, jossa Vantaankoskentien linjausta muuttamalla saadaan Keimolantien varteen lisää asuinkortteleita. Tikkurilantietä reunustaa toimitilakorttelit, kauppakeskus puolestaan sijoittuu juna-aseman välittömään läheisyyteen, hypermarketit sen ja toimitilakortteleiden väliin.

Asemakaavan muutoksella voimassa olevan Kehäradan asemakaavan nro 700170 sisältämiä katualuevarauksia muutetaan ja Sarvivälkkeentien katualuevaraus poistu kokonaan. Junaliikenteen ja radan toiminnan kannalta tarpeettomat rautatieaseman alueet liitetään viereisiin kortteleihin ja Topaasiaukioon sekä kannen alaiseen kevyen liikenteen katuun, Kvartsiraittiin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaratkaisun sisältämien mittavien rakentamismahdollisuuksien sekä jo valmiiden katu- ja kunnallisteknisten suunnitelmien muuttamisen vuoksi toteuttaminen tulee tapahtumaan useassa eri vaiheessa. Myös Vantaankoskentien siirto edellyttää väliaikaisia järjestelyjä. Suunnittelussa on keskeinen tavoite ollut välttää turhia väliaikaisjärjestelyjä, mm. linja-autoterminaalin sijainnin osalta. Täysin ideaaliin tilanteeseen ei päästä, mutta tavoitteen kautta on saatu kustannuksia pienennettyä huomattavasti.

Asuntorakentaminen voi käynnistyä sekä radan pohjois- että eteläpuolella välittömästi asemakaavan tultua voimaan. Asuintonttien rakentamisjärjestyksellä torjutaan valtatie 3:lta tulevaa tieliikennemelua silloin, kun asuntojen rakentaminen alkaa ennen kauppakeskuksen toteutumista.

Kauppakeskuksen toteuttaminen tulee tapahtumaan ainakin kahdessa vaiheessa: ensimmäisessä rakentamisvaiheessa saadaan rakentaa enintään 60 000 k-m^2 kaupallisia tiloja, joista enintään 25 000 k-m^2 on päivittäistavarakaupan suuriyksikköjä. Kevään 2015 arvioiden mukaan kauppakeskuksen 1. vaihe avataan v. 2018.

Kun laajenemiselle asetettavat edellytykset ovat täyttyneet, kauppaa sisältäviä tiloja saadaan rakentaa Vantaankoskentien ylä- ja länsipuolelle yht. 30 000 k-m^2. Ensimmäisen vaiheen päivittäistavarakaupan suuryksikköjä saadaan laajentaa 10 000 k-m^2:llä Tikkurilantien suuntaan, kauppakeskuksen eteläpuolelle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kivistössä, Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen keskellä Kehäradan Kivistön aseman molemmin puolin. Suunnittelualue rajautuu lännessä Hämeenlinnanväylään, pohjoisessa Syväkiventiehen, idässä Keimolantiehen ja etelässä Tikkurilantiehen.

Kehäradan ja katujen rakennustyömaita lukuun ottamatta alue on rakentamaton ja kasvaa sekametsää. Keskustan rakentamisen edetessä puustoa on kaadettu. Radan pohjoispuolella ja Keimolantiellä katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen on käynnistynyt vuonna 2013 ja asuntorakentaminen keskustassa keväällä 2014. Vantaan asuntomessut 2015 -alue sijaitsee keskustan koillisnurkassa. Ensimmäiset uudet asukkaat ovat muuttaneet Kivistön keskustaan ennen Vappua 2015.

Kehäradan liikennöinti alkaa 1.7.2015.



Asemakaava-alueen lopullinen rajaus ilmakuvassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maiseman historia, maisemakuva

Alue on kokonaisuudessaan suurimuotoisella reunamoreeniselänteellä, joka viettää itään. Suunnittelualueen sisällä on kuitenkin painanne, joka laskee kohti etelää.

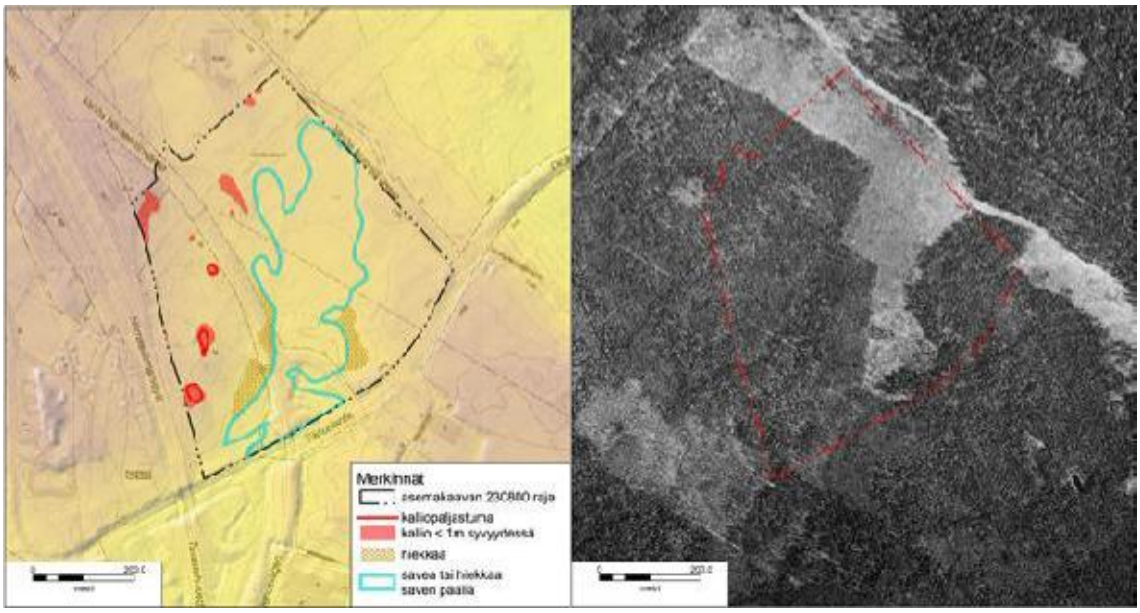
Maasto on melko tasaista. Suunnittelualueen korkein kohta on lännessä huoltoaseman pihalla noin 63 metrin korkeudessa. Maaston alhaisin kohta on etelässä noin 48 metrin korkeudella. Suunnittelualueen keskikohdan laakson maaperä on pääosin savea, jonka päällä on laajalti hiekkaa. Laakson pohja on jossain määrin soistunut. Metsän kuivattamiseksi laaksoon on kaivettu ojia joskus vuosien 1958 ja 1967 välillä.

Ojia pitkin vedet on johdettu etelää kohti, jossa ne laskevat Myllymäenojaan ja sitä kautta Pitkäjärveen.

Suunnittelualue on metsätyypiltään tuoretta kangasmetsää, jossa vallitsevat puulajit ovat kuusi ja koivu. Alueen eteläosassa on myös kookkaita mäntyjä. Metsässä ei ole erityisiä luontoarvoja.

Historiallisten karttojen perusteella alue on aina ollut metsäistä maata, jossa ainoa kulttuurihistoriallinen piirre on ohi kulkeva vanha Nurmijärventie.

Tänä päivänä aluetta leimaava piirre ovat ohi ja läpi kulkevat liikenneväylät. Vuonna 2014 Kehärata ja aseman sisäänkäynnit on jo rakennettu muuten vielä metsäiseen maisemaan. Hämeenlinnanväylän lähistöllä on suurista lohkareista koostuva kiviröykkiö.



Topografia ja maaperän olennaiset maisemaan vaikuttavat piirteet suunnittelualueella. Vuoden 1954 ilmakuva. Metsää on hakattu. Peltoa alueella ei ole ollut. Rajaus ehdotusvaiheen mukainen.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

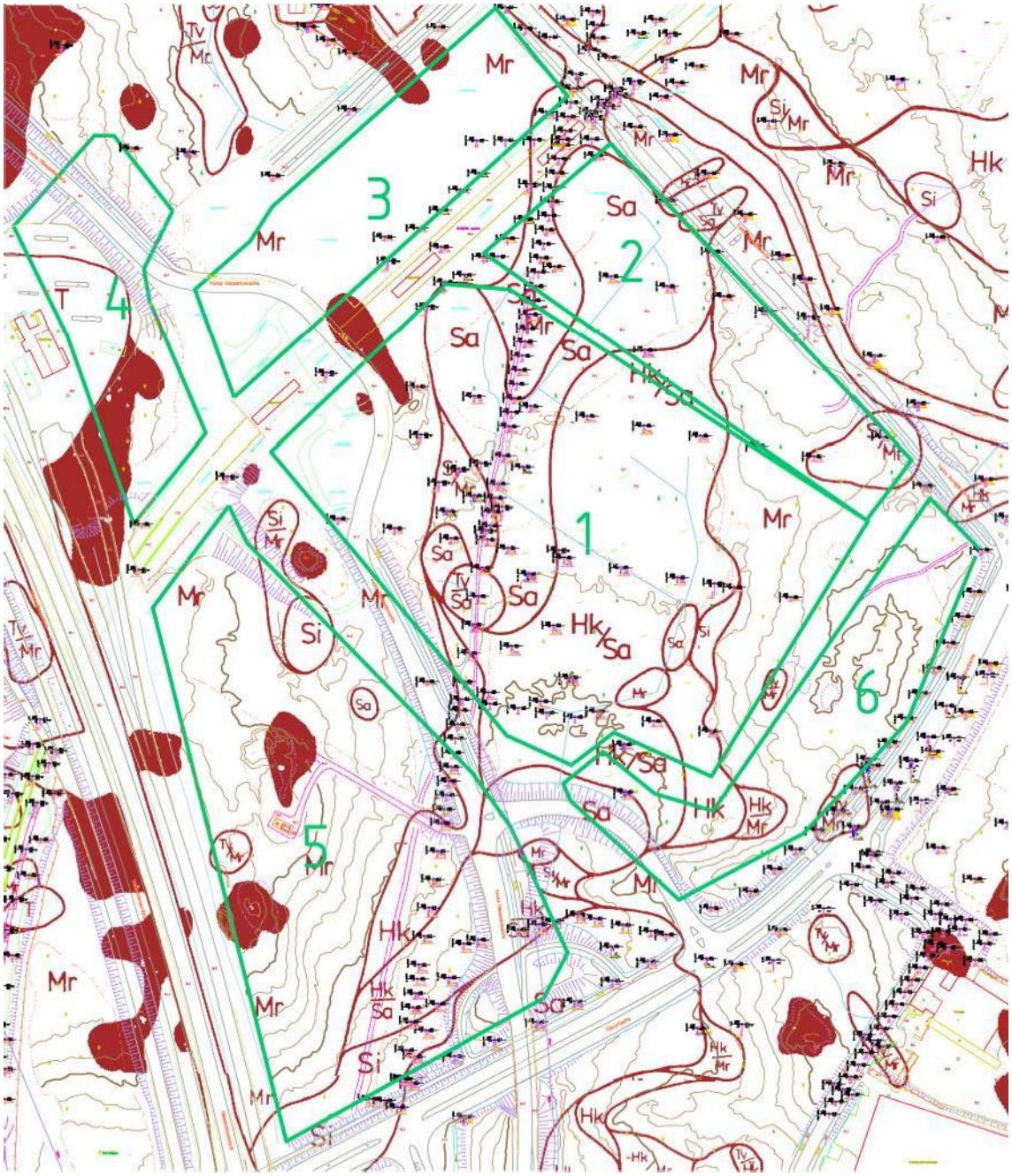
Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen kasvillisuus ja eläimistö tunnetaan varsin tarkasti. Alueelle on tehty lepakkoselvitys, liito-oravaselvityksiä, kääpä- ja kasvillisuuskartoituksia, sammakko- ja matelijakartoitus sekä linnustoselvityksiä.

Suunnittelualueella ei ole suojeltavia luontokohteita tai luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita.
Kaupunkikeskuksen alue on enimmäkseen voimakkaasti harvennettua, nuorehkoa sekametsää, jonka lajisto on tavanomainen. Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole tavattu uhanalaisia tai muuten huomioonotettavia lajeja tai luontotyyppejä.

Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueen yleispiirteiset pohjasuhteet on esitetty maaperäkartassa. Rakennettavuus maaperän suhteen on kuvattu kortteleittain.

Suunnittelualueen luonnon maanpinta vaihtelee välillä noin +48...+63. Maanpinta on alueella tasaista. Alueen länsi- ja kaakkoisosalla on paikoin avokalliota. Kehärata sijoittuu suunnittelualueen keskelle.



Maaperä- ja rakennettavuuskartta. Rajaus ehdotusvaiheen mukainen.

1. Kehäradan etelänpuoleinen keskustatoimintojen alue (K23196)
Kehäradan eteläpuolelle sijoittuvan korttelialueen luonnon maanpinta vaihtelee välillä noin +50...+55. Alueen eteläosassa on alavampi maastopainanne, ja maanpinta on korkeimmillaan alueen itä- ja länsiosalla.

Alueen keskiosa on pintamaalajikartan mukaan savialuetta ja hiekka-savialuetta. Alueella tehtyjen kairausten mukaan alueen keskiosalla esiintyy pehmeää maata 0–3 m syvyydellä maanpinnasta. Saven tai siltin alapuolella on hiekkaa ja tiivistä moreenia tai soraa. Painokairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen. Alueen keskiosalla porakonekairauksilla varmistetut kallionpinnat ovat vaihdelleet 6–11,5 m syvyydellä maanpinnasta.

Pintamaalajikartan mukaan alueen itä- ja länsiosalla on moreenia. Kairausten mukaan alueen länsiosalla on paikoin maan pinnassa turvekerroksia tai ohuita siltti-savikerroksia. Painokairaukset ovat päättyneet itä- ja länsiosalla 1–3 m syvyydellä maanpinnasta tiiviiseen maakerrokseen. Länsiosalla porakonekairauksilla varmistetut kallionpinnat vaihtelevat noin 2,5–3,5 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen:
Rakennukset sekä katu- ja piha-alueet voidaan pääosin perustaa kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Paksumpien savi-silttikerrostumien kohdilla perustaminen voi edellyttää pohjanvahvistusta esim. massanvaihtona. Rakennettaessa lähelle rata-aluetta on huomioitava, että rataa reunustavia kallioseinämiä voidaan joutua vahvistamaan tai rakennus perustetaan porapaaluilla, jos rakennukset halutaan rakentaa lähelle reunaa. Lisäksi on tehtävä rakennuspaikkakohtaisia tärinäselvityksiä niiltä osin kun rakennusala ulottuu rata-alueeseen kiinni tai radan päälle.
Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

2. Kehäradan etelänpuoleiset korttelialueet (K23195; K23196 LPA, AK, Y)
Kehäradan eteläpuoleisen korttelialueella luonnon maanpinta vaihtelee välillä +52...+54 viettäen luoteeseen. Pintamaalajikartan mukaan alueen itäosa on moreenialuetta ja länsiosa savi- ja savi-moreenialuetta. Alueella tehtyjen kairausten mukaan pehmeää maata esiintyy 0–2 m syvyydellä maanpinnasta. Saven tai siltin alapuolella on hiekkaa ja tiivistä moreenia tai soraa. Painokairaukset ovat päättyneet alueella tiiviiseen maakerrokseen.

Rakennettavuus maaperän suhteen:
Rakennukset sekä katu- ja piha-alueet voidaan pääosin perustaa kantavan pohjamaan varaan. Paksumpien savi-silttikerrostumien kohdilla perustaminen voi edellyttää pohjanvahvistusta esim. massanvaihtona. Rakennettaessa lähelle rata-aluetta on huomioitava, että rataa reunustavia kallioseinämiä voidaan joutua vahvistamaan tai rakennus perustetaan porapaaluilla, jos rakennukset halutaan rakentaa lähelle reunaa. Lisäksi on tehtävä rakennuspaikkakohtaisia tärinäselvityksiä niiltä osin kun rakennusala ulottuu rata-alueeseen kiinni tai radan päälle.
Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

3. Kehäradan pohjoispuoleiset korttelialueet (K23188, K23189, K23190)
Kehäradan pohjoispuolisella alueella luonnon maanpinta vaihtelee välillä +53…+55.
Pintamaalajikartan mukaan kehäradan pohjoispuolinen alue on kallioista moreenialuetta. Alueella tehtyjen kairausten mukaan pehmeää silttimaata voi esiintyä 0–1 m syvyydellä maanpinnasta. Siltin alapuolella on hiekkaa ja tiivistä mo-

reenia tai soraa. Painokairaukset ovat päättyneet alueella tiiviiseen maakerrokseen. Porakonekairauksilla varmistetut kallionpinnat vaihtelevat alueella noin 2,5–5 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen:
Rakennukset sekä katu- ja piha-alueet voidaan pääosin perustaa kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Rakennettaessa lähelle rata-aluetta on huomioitava, että rataa reunustavia kallioseinämiä voidaan joutua vahvistamaan tai rakennus perustetaan porapaaluilla, jos rakennukset halutaan rakentaa lähelle reunaa. Lisäksi on tehtävä rakennuspaikkakohtaisia tärinäselvityksiä niiltä osin kun rakennusala ulottuu rata-alueeseen kiinni tai radan päälle. Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

4. Kehäradan pohjoispuoleinen LPA-alue (K23191)
Kehäradan pohjoispuolisella alueella maanpinta vaihtelee välillä +53…+63. Pintamaalajikartan mukaan kehäradan pohjoispuolinen alue on kallioista moreenialuetta ja täytemaa-aluetta. Kairausten perusteella pehmeää silttimaata voi esiintyä 0–1 m syvyydellä maanpinnasta. Siltin alapuolella on hiekkaa ja tiivistä moreenia tai soraa. Paino-kairaukset ovat päättyneet alueella tiiviiseen maakerrokseen.

Rakennettavuus maaperän suhteen:
Katu- ja piha-alueet voidaan pääosin perustaa kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

5. Vantaankoskentien lounaispuolella olevat korttelialueet (K23192, K23193)
Vantaankoskentien lounaispuoleisella alueella luonnon maanpinta vaihtelee välillä +48…+57 ja maanpinta viettää kaakkoon. Pintamaalajikartan mukaan alue on pääasiassa kallioista moreenialuetta ja alueen kaakkoisosa on hiekka-, hiekka-savi-, siltti- ja savialuetta.

Alueen itäosassa tehdyt painokairaukset ovat päättyneet 3–6 m syvyydellä maanpinnasta tiiviimpään maakerrokseen. Kairausten perusteella pehmeää silttimaata voi esiintyä 0,5–3 m syvyydellä maanpinnasta ja siltin alla on hiekkaa ja tiivistä moreenia tai soraa.

Rakennettavuus maaperän suhteen:
Rakennukset sekä katu- ja piha-alueet voidaan alueen pohjois- ja länsiosalla pääosin perustaa kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Paksumpien savi-silttikerrostumien kohdilla perustaminen voi edellyttää pohjanvahvistusta esim. massanvaihtona. Rakennettaessa lähelle rata-aluetta on huomioitava, että rataa reunustavia kallioseinämiä voidaan joutua vahvistamaan tai rakennus perustetaan porapaaluilla, jos rakennukset halutaan rakentaa lähelle reunaa. Lisäksi on tehtävä rakennuspaikkakohtaisia tärinäselvityksiä niiltä osin kun rakennusala ulottuu rata-alueeseen kiinni tai radan päälle. Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

6. Korundikadun eteläpuoliset korttelialueet (K23194; K23196 KTY)
Korundikadun eteläpuolisella korttelialueella luonnon maanpinta vaihtelee välillä +50…+56 viettäen lounaaseen. Pintamaalajikartan mukaan alue on moreenialuetta ja alueen länsiosassa on hiekka- ja savialuetta. Korkeammilla kohdilla on paikoin kalliopaljastumia.

Alueen itäosassa tehdyssä painokairauksessa on pehmeä maakerros ulottunut 2,5 m syvyydelle maanpinnasta ja saven alla on 1,5 m hiekkamoreenia ennen kairauksen päättymistä tiiviiseen maakerrokseen.

Rakennettavuus maaperän suhteen:
Rakennukset sekä katu- ja piha-alueet voidaan pääosin perustaa kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Alueen länsiosassa rakennukset voivat edellyttää paaluperustuksia ja katu- ja piha-alueiden rakentaminen voi edellyttää pohjanvahvistusta tai massanvaihtoa. Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne, väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella
Asemakaava-alue on tällä hetkellä asumaton. Kaava-alue kuuluu Kivistön kaupunginosaan (kaupunginosa 23), jossa tällä hetkellä asuu noin 3 400 asukasta.

Vantaan Väestöennuste 2014 mukaan Kivistön kaupunginosan väestön määrä kasvaa vuosina 2014 - 2023 runsaan uudisrakentamisen seurauksena n. 4 500 henkilöllä ja suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuvan Keimolan kaupunginosa 1 000 henkilöllä. Keimolanmäen asemakaava sisältää asunnot n. 2500 asukkaalle ja kaava-alueen on arvioitu toteutuvan 10 – 15 vuodessa. Asuntorakentaminen on alkanut talvella 2015. Väestön kehitys on Kivistön suuralueella tulevan kymmenen vuoden aikana voimakkainta koko Vantaalla. Todellinen väestönkasvu riippuu paljolti keskustan palveluiden kehittymisestä.

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 (Kh 11.4.2011) alueelle on sijoittumassa 12 000 – 14 000 asukasta, josta arviolta 1 700 – 2 000 sijoittuu tälle asemakaava-alueelle.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta
Kivistön nykyinen keskusta on palvelutasoltaan vaatimaton: asemakaava-alueen pohjoispuolella Kivistön pientaloalueella toimii tällä hetkellä ruokakauppa, baari ja kioski sekä julkisista lähipalveluista Kivistön ala-aste, Lipputien ja Husaarintien päiväkodit sekä Kivistön kirkko. Keskustan koillispuolella on v. 2012 avattu Kanniston koulu-päiväkoti-asukastiloja sisältävä palvelurakennus. Muut aluekeskustasoiset julkiset palvelut sijaitsevat Martinlaaksossa ja Myyrmäessä.

Lähimmät nykyiset työpaikka-alueet ovat suunnittelualueen eteläpuolella Piispankylässä, Åbyssä ja Vantaankoskella.

Tärkeimmät Kivistön kaupunginosatasoiset kaupalliset palvelut tulevat sijoittumaan tämän kaavatyön alueelle.

Kivistön uutta keskustaa palveleva ensimmäinen lähikauppa avataan vuoden 2015 loppupuolella, n. 1 000 k-m^2. Kauppa sijoittuu keskustan pääkadun, Ruusukvartsinkadun varteen, pysäköintitalon maantasokerrokseen noin 100 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta. Asuntomessualueen Rubiiniparkkiin rakentuu asukastila. Asemakaavatöillä on mahdollistettu mm. Ruusukvartsinkadun ja Safiiriaukion varressa kivijalkakerroksiin liike-, palvelu- ja työtilojen toteuttaminen heti rakentamalla 1. kerros korkeampana tilana. Asukasmäärän kasvaessa tulee kysyntää pienimuotoisille yritystiloille.

Merkittäviä julkisia palveluita tarjoaa Ruusukvartsinkadun varressa rakenteilla oleva Aurinkokivi, joka sisältää 1. rakennusvaiheessa alakoulun, päiväkodin, lastenneuvolan, kirjaston, musiikki- ja kuvataideopetuksen tiloja, mutta myös yk-

sityiset palvelut ovat mahdollisia. Toisessa vaiheessa rakennetaan mm. yläkoulu. Aurinkokiven ensimmäinen vaihe valmistuu vuonna 2016. Toisen vaiheen valmistumisvuodesta ei ole varmuutta.

Virkistys

Kaava-alueella ei ole asemakaavoitettuja virkistysalueita. Sieltä on kuitenkin hyvät yhteydet lähiympäristön virkistysalueille. Alueen koillispuolelle, Lipunkantajanpuistoon rakennetaan ulkoilureitistö, johon talviaikaan sijoittuu yhdyslatu Keimolaan. Asuntomessualueelle rakennetaan monipuolinen toimintapuisto 800 m etäisyydelle. Lipputien viereen on rakennettu Aurinkokiven koulua palveleva uusi monipuolinen liikunta- ja urheilukenttä. Lipunkantajanpuiston pohjoispuolella sijaitsee kaavoitetulla alueella koirien ulkoiluttamiseen tarkoitettu Punakivenpuisto ja noin kilometrin päässä koilliseen sijaitsee Kanniston urheilukenttä. Kivistön keskustasta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet valtatie 3:n ali Petikon laajoille virkistysalueille sekä Isosuolle, jolle rakennetaan lähitulevaisuudessa pitkospuut. Keskustassa virkistysmahdollisuudet paranevat suunnittelun edetessä.

Kivistön liikuntakeskus tulee sijoittumaan Tikkurilantien eteläpuolelle, lähelle Lapinkylän seisaketta. Sen kaavasuunnittelu käynnistyy loppuvuodesta 2015. Vantaanjoen varteen tullaan tulevaisuudessa toteuttamaan yhtenäinen virkistysreitistö. Lisäksi Keimolanmäen asemakaavassa on varaus valtatie 3:n ylittävälle vihersillalle, joka valmistuttuaan yhdistää Petikon laajat virkistysalueet Kivistön keskustan toiminnallisiin puistoihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaava-alueelle ei sijoitu eikä sieltä ole löydetty muinaismuistokohteita, esihistoriallisen tai historiallisen ajan muinaisjäänteitä eikä vanhoja tai moderneja rakennuskulttuurikohteita. Keimolantie (ent. Vanha Nurmijärventie) on historiallinen tie, osa 1600 - 1700-luvuilla rakentunutta tietä, joka on ulottunut Kaarelasta Nurmijärvelle. Tie on toiminut alueella olleita vanhoja pieniä kyliä yhdistävänä kylätienä. Tie on huonokuntoisuutensa vuoksi rakennettu uudestaan Kehäradan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

3.1.4 Liikenne

Kaava-alue rajautuu Keimolantiehen idässä (ent. Vanha Nurmijärventie), Syväkiventiehen pohjoisessa, valtatie 3:een, Vantaankoskentiehen ja Tikkurilantiehen (Vantaankoskentien risteyksestä itään), joilla kulkee nykyisin muutamia joukkoliikenteen linjoja. Alueen liikenneverkko on pääasiassa vanhaa maantieverkostoa, joka uudistetaan kaupunkikeskukseen soveltuvaksi katuverkoksi. Kehäradan liikenteen alkaessa kesällä 2015, bussiliikenteen linjat uudistuvat ja perustuvat pääasiassa Kivistön aseman yhteyteen rakennettavalle uudelle linja-autoterminaalille syötettäviin linjoihin.

3.1.5 Tekninen huolto

Vesihuolto

Alueen halki kulkee vesijohto ja jätevesiviemäri pohjoisesta etelään. Kyseiseen vesijohtoon on liitetty Kehäradan palovesijohto, joka on oltava toiminnassa kaikissa tilanteissa. Jotta nykyinen pohjoisesta etelään kulkeva vesijohto saadaan poistettua käytöstä, tulee Vantaankoskentien vesijohto olla käytössä ja radan palovesijohto olla liitettynä siihen. Jätevesiviemäri voidaan poistaa, kun vanha jätevedenpumppaamo Kehäradan pohjoispuolella Keimolantien varrelta poistuu käytöstä ja jätevedet ohjautuvat uuden Piispankyläntien jätevedenpumppaamon kautta. Kaava-alueen pohjoisosassa Kehäradan pohjoispuolella kulkee yksityinen vesijohto ja jätevesiviemäri. Nämä voidaan poistaa käytöstä sitten, kun putket liitetään Syväkiventielle rakennettuun vesihuoltoverkkoon.

Kaava-aluetta ympäröiville Syväkiventielle ja Keimolantielle on rakennettu vesihuoltoa vuonna 2014.

Hulevedet
Alue on nykyisin pääasiassa rakentamatonta metsää, jossa sade- ja sulamisvedet johtuvat luonnon reittejä pitkin kohti Koivupäänojan latvaosia. Vantaankoskentie on kuivatettu nykytilanteessa avo-ojin.

Energiahuollon reitit
Sähköverkon pääsyötöt tulevat tällä hetkellä Keimolasta ja rajautuvat suunnittelualueeseen. Muuntamokapasiteettia kaava-alueella ei ole. Alueella olevaa ilmajohtoverkkoa kaapeloidaan rakennustöiden edetessä.

Nykyinen kaukolämpöverkon runkolinja kulkee Tikkurilantien eteläpuolta pitkin. Kivistön asemalle menevä kaukolämpöjohto uusitaan alueen rakentamisen edetessä.

3.1.6 Ympäristöhäiriöt

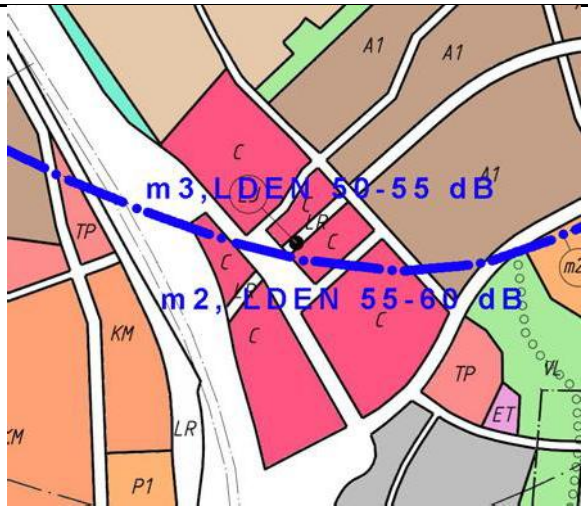
Melulähteet ja meluselvitys
Merkittävimmät melunlähteet, jotka rasittavat kaava-aluetta, ovat Hämeenlinnanväylän (valtatie 3) tieliikenne, alueen katuliikenne sekä lentoliikenne. Puiden kaadon jälkeen melu kantautuu valtatie 3:lta laajemmalle alueelle, kunnes rakennukset estävät melun leviämisen.

Raide- sekä tie- ja pääkatuverkon tulevia liikennemelun määriä on selvitetty Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta (nro 230600) varten laaditussa meluselvityksessä (WSP Finland Oy, 25.3.2010, päivitetty 3.3.2011). Meluselvityksessä tie- ja katuliikenteen sekä raideliikenteen melulaskennat perustuvat vuodelle 2035 laadittuihin liikenne-ennusteihin. Selvitys on päivitetty ko. asemakaava-alueen osalta (Ramboll Finland Oy, 29.8.2014).

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

Osayleiskaavassa suunnittelualueen koillisosa sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 (LDEN 50 – 55 dB), joka ei rajoita asumisen sijoittamista alueelle. Suunnittelualueen eteläosat sijaitsevat lentomeluvyöhykkeellä m2 (LDEN 55-60), alueelle ei sallita uuden asutuksen eikä muun melulle herkän toiminnan sijoittamista.

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

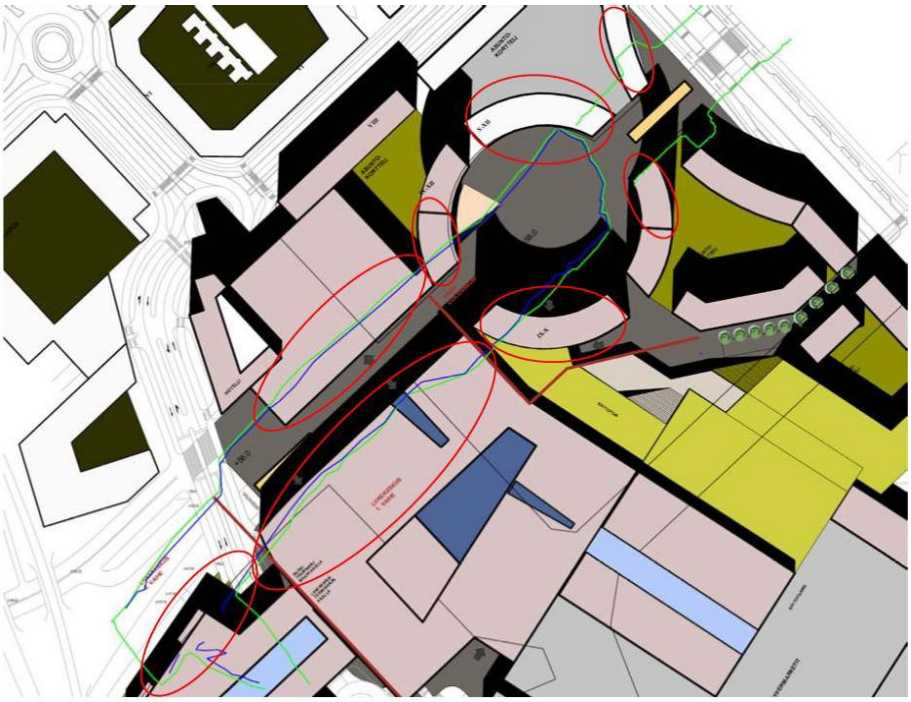


Marja-Vantaan osayleiskaava, lentomeluvyöhykkeiden m2 ja m3 välinen raja.

<u>Raideliikenteen runkomelu ja tärinä</u>

Kehäradan raideliikenteen aiheuttamia haittoja (melu, runkomelu ja tärinä) on tutkittu Kehäradan avoratasuunnittelun osana tehdyssä runkomeluselvityksessä (Akukon Oy, Kehärata, avorataosuuden rakentamissuunnittelu, Runkomelun tarkennettu selvitys, 15.3.2010) sekä tätä asemakaavaa varten laaditussa Colosseum-kortteleita koskevassa runkomeluselvityksessä (Kivistön Colosseum asemakaava-alue, runkomeluselvitys, Ramboll Finland Oy, 20.5.2014).

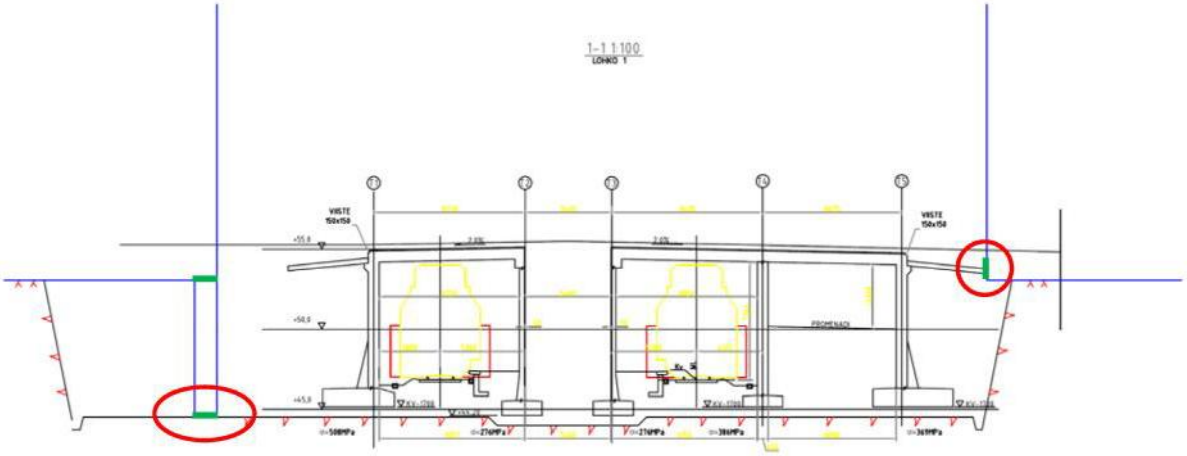
Kehäradan rakentamisessa on huomioitu runkomelun ja tärinän torjunta teknisillä ratkaisuilla. 2014 laaditussa runkomeluselvityksessä todetaan, että Kehäradan louhittuun kallioleikkaukseen tulevat rakennusten tukirakenteet suositellaan lisäeristettäväksi runkomelulta. Rakennuslupavaiheessa runkovärähtelyn suuruus tulee selvittää ja osoittaa, että tärinän ja runkomelun ohjearvot täyttyvät joko eristyksellä tai tukirakenteiden sijoittamisella runkomelun riskialueiden ulkopuolelle. Alla olevassa kuvassa on osoitettu rakennukset, joissa erillinen runkomeluselvitys vaaditaan.



Kuva 4: Nykysuunnitelman louhintarajat (sinivihreä: louhittu alue, vihreä: louhintasuunnitelma), ja rakennusalat (punaisella), joihin rakennettaessa vaaditaan selvitys runkomelun huomioimisesta.

Kuva: Ramboll Finland Oy, Kivistön Colosseumin asemakaava-alue, runkomeluselvitys, 20.5.2014

Kallioleikkauksen läheisyyteen sijoittuvissa rakennuksissa tulee huomioida runkomelun siirtymisen riskipaikat. Riskialueelle sijoittuvien rakenteiden eristäminen kannattaa suunnitella tarkemman suunnittelun yhteydessä.



Kuva 5: Runkomelun siirtymisen riskipaikat (ympyröity punaisella) ja mahdolliset eristämiskohdat (vihreä)

Kuva: Ramboll Finland Oy, Kivistön Colosseumin asemakaava-alue, runkomeluselvitys, 20.5.2014

Runkomeluselvityksessä suositellaan, että alueella tehdään värähtelymittauksia kansirakenteista, niiden perustuksista sekä peruskalliosta kallioleikkauksen reunoilta heti, kun Kehärataa aletaan koekäyttää maaliskuussa 2015.

Raideliikenteen aiheuttama ilmassa kantautuva melu ei leviä ko. asemakaava-alueelle, sillä Kehärata on alueella katettu tai kulkee syvässä leikkauksessa.

Tie- ja pääkatuverkon liikennemelu

Nykytilanteessa Kivistössä liikennemelua aiheuttavat Hämeenlinnanväylä (VT 3) sekä Vantaankoskentie (ent. Vanha Hämeenlinnantie, seututie 130), Keimolantie (ent. Vanha Nurmijärventie, paikallistie 11429) ja Tikkurilantie (yhdystie 1301 ja paikallistie 11455).

Tätä asemakaavaehdotusta varten päivitetyissä melulaskennoissa on lisäksi ollut mukana Vantaankoskentien ja Keimolantien välille Kivistön aseman pohjoispuolinen Syväkiventie sekä suunnittelualueen sisäisiä katuja. Lisäksi on huomioitu Keimolantielle sijoittuva pikaraitiotievaraus.

Tie- ja katuliikenteen melun osalta yöajan ohjearvo on mitoittava tekijä ulkona ja päiväajan ohjearvo sisällä.

Kivistön alueella lentomeluvyöhykkeellä 50 - 55 dB on sovittu käytettäväksi ääneneristysvaatimuksena lentoliikennemelulle 35dB. Tie- ja raitiotieliikenteen suurin ääneneristävyysvaatimus asuinrakennusten osalta ei missään rakentamisvaiheessa ole suurempi kuin 33 dB, joten lentoliikennemelun perusteella annettava ääneneristävyysvaatimus 35 dB on riittävä myös tie-, raitiotie- ja raideliikennemelulle.

Melun yhteisvaikutukset

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta nro 230600 varten laaditussa meluselvityksessä tutkittiin lento- ja maaliikenteen aiheuttaman melun yhteisvaikutusta. Selvityksen mukaan niiden yhteisvaikutuksen ei voida katsoa kasvavan merkittävästi: yhteisvaikutus on 1 - 2 dB:n luokkaa.

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

Kemikaalien varastointi
Transmeri Oy:n alue sijaitsee Tikkurilantien ja asemakaava-alueen eteläpuolella lähimmillään 0,5 km päässä. Osa suunnittelualueesta sijoittuu Transmeri Oy:n Seveso II –direktiivin mukaisen ns. konsultointivyöhykkeen sisäpuolelle. Asiaa on käsitelty Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen nro 230600 yhteydessä, johon myös osa tämän asemakaavaehdotuksen alueesta sisältyi. Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunto Turvatekniikan keskukselta. Lausunnossaan (17.8.2010) Tukes totesi, että sillä ei ole asiasta huomautettavaa. Tähän asemakaavaehdotukseen kemikaalien varastointi ei aseta reunaehtoja.

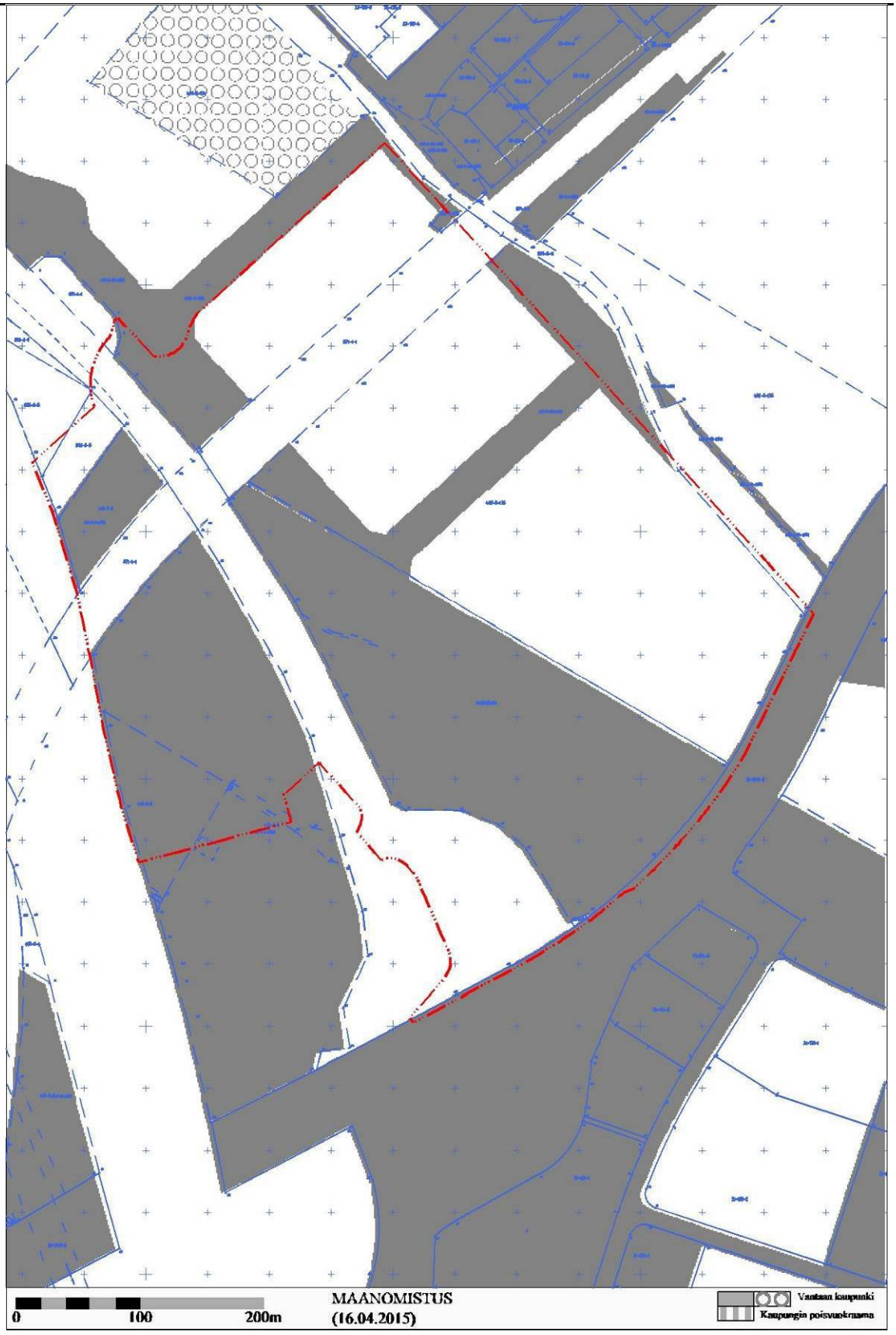
Ilman epäpuhtaudet ja pienhiukkaset
Vuonna 2006 Kivistössä toteutetun ilmanlaadun seurannan perusteella todettiin, että mitatut typenoksidien ja hengitettävien hiukkasten pitoisuudet edustivat tasoa, jolle ihmiset altistuvat vilkkaasti liikennöidyn väylän läheisyydessä olevalla asuinalueella pääkaupunkiseudulla.

Keskustan asemakaavaluonnoksesta vuonna 2011 pyydettiin asiantuntijoiden lausunto ilman epäpuhtauksien ja pienhiukkasten osalta. Liikenteen lisäksi suunnittelualueella ei ole ilman epäpuhtauksia tai pienhiukkasia aiheuttavia toimintoja.

Keimolanmäen asemakaavatyössä tutkittiin pienhiukkasten vaikutuksia perustuen valtatie 3:n varrella olleeseen seurantalaitteen mittaustuloksiin. Asuminen sijoitettiin tietojen perusteella riittävälle etäisyydelle tien keskilinjasta. Tämän kaavatyön asuinkorttelit sijoittuvat vastaavalle tai suuremmalle etäisyydelle valtatie 3:n keskilinjasta. Lisäksi pienhiukkasten leviämistä estää nykyisin valtatien varressa kasvava runsas puusto, joka korvautuu tulevaisuudessa rakennuksilla ja tonttien istutuksilla.

3.1.7 Maanomistus

Asemakaava-alueen maat omistaa Vantaan kaupunki ja Axel ja Greta Sandellin kuolinpesä (tila 409-3-136). Rautatiealueen ja Vantaankoskentien (entisen Vanhan Hämeenlinnantien) omistaa Suomen Valtio.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

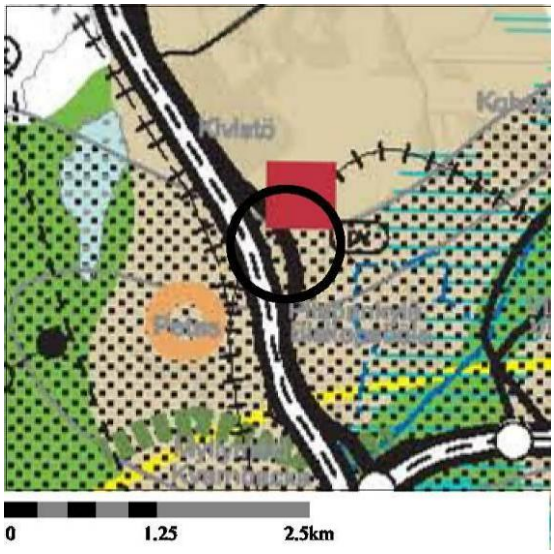
Asemakaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, erityisesti koskien kestävän kehityksen mukaista rakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien eli Kehäradan varteen.

Maakuntakaava

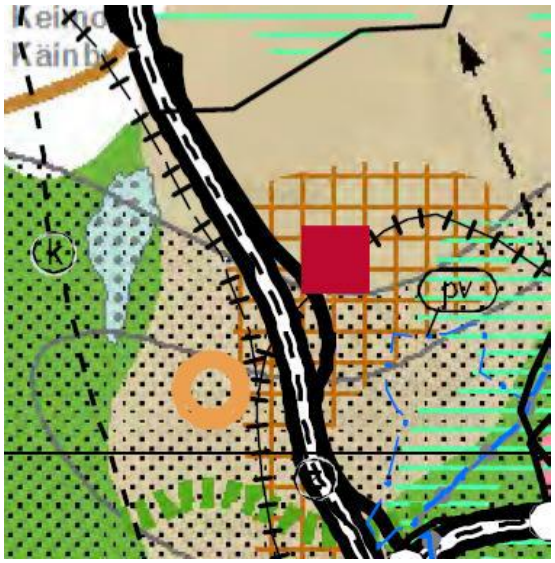
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta, jolle on osoitettu keskustatoimintojen alue -kohdemerkintä (punainen neliö). Suunnittelu vastaa maakuntakaavan sisältöä.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan 20.3.2013 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 30.10.2014. Kivistön keskustatoimintojen / pääkaupunkiseudun aluekeskusten alue –kohdemerkinnän (punainen neliö) ympärille on lisätty merkintä tiivistettävä alue, jolla osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään. Muilta osin karttamerkinnät noudattavat vielä voimassa olevaa Uudenmaan maakuntakaavaa. Kaupallisen toiminnan ohjausta on uusittu lakimuutoksilla, jonka seurauksena myös maakuntakaavaan on tullut uutta ohjausta.

Kaupallisesta toiminnasta vaihemaakuntakaavassa todetaan:
”Kaikille keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelutarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoitettava sellaiseksi, että ne soveltuvat ympäristöönsä. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja että huolehditaan kaupan palveluverkon tasapainoisesta kehittämisestä. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen.”



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (8.11.2006)



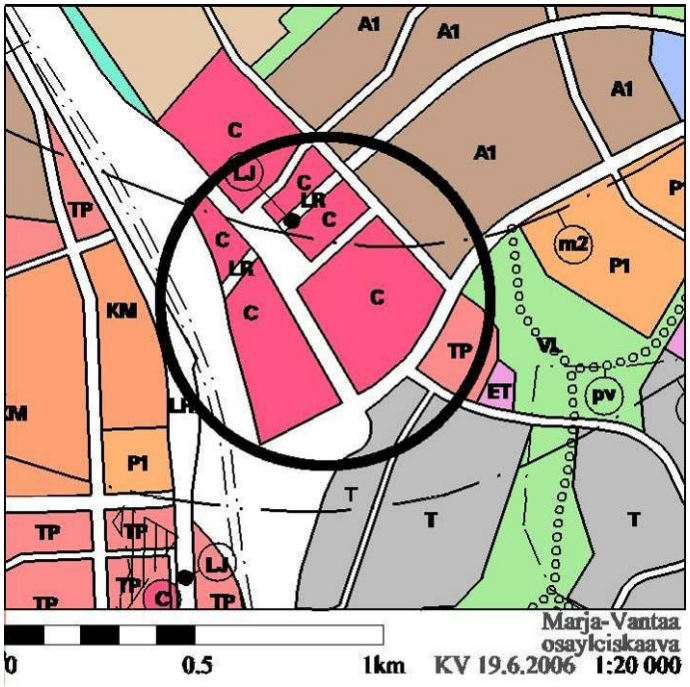
Ote Uudenmaan toisesta vaihemaakuntakaavasta (hyv. 20.3.2013)

Marja-Vantaan osayleiskaava

Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) suunnittelualueen korttelit on merkitty keskustatoimintojen (C) alueeksi, joka mahdollistaa mm. kauppakeskuksen ja palvelujen sijoittumisen alueelle. Alueelle voi sijoittua myös työpaikkoja ja asumista. C-kortteleiden keskelle on osoitettu raideliikenteen (LR) alue ja siihen liittyen on esitetty joukkoliikenteen terminaalivaraus (LJ).

Osayleiskaavan kaupallisia selvityksiä ja vaikutusten arviointeja on tarkennettu tämän ja aiemman asemakaavaprosessin aikana, sillä osayleiskaavassa esitetty kauppakeskuksen koko oli pienempi kuin nyt suunniteltava kaupallinen kokonaisuus.

Suunnittelualueen poikki kulkee lähes itä-länsisuunnassa lentomeluvyöhyke m2:n eli Lden 55 - 60 dB:n raja. Sen mukaan uutta asutusta voidaan sijoittaa lentomeluvyöhyke m3:n puolelle, joka ei aseta reunaehtoja asumiselle. Asumista tai muita melulle herkkiä toimintoja kuten uusia hoitolaitoksia, päiväkoteja, ei voida sijoittaa C -kortteleissa lentomeluvyöhyke m2:n puolelle.



Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta (Kv 19.6.2006).

Voimassa olevat asemakaavat

Kehäradan asemakaava (kv 15.12.2008) koskee radan rakentamiseen tarvittavia rautatie-, rautatieaseman alueita sekä aseman toiminnan kannalta välttämättömiä tie- ja katualueita. Kehäradan asemakaavaa esitetään tarkistettavaksi rautatie-, rautatieasema-alueen sekä katualueiden osalta.

Suunnittelualueella ei ole voimassa muita asemakaavoja.

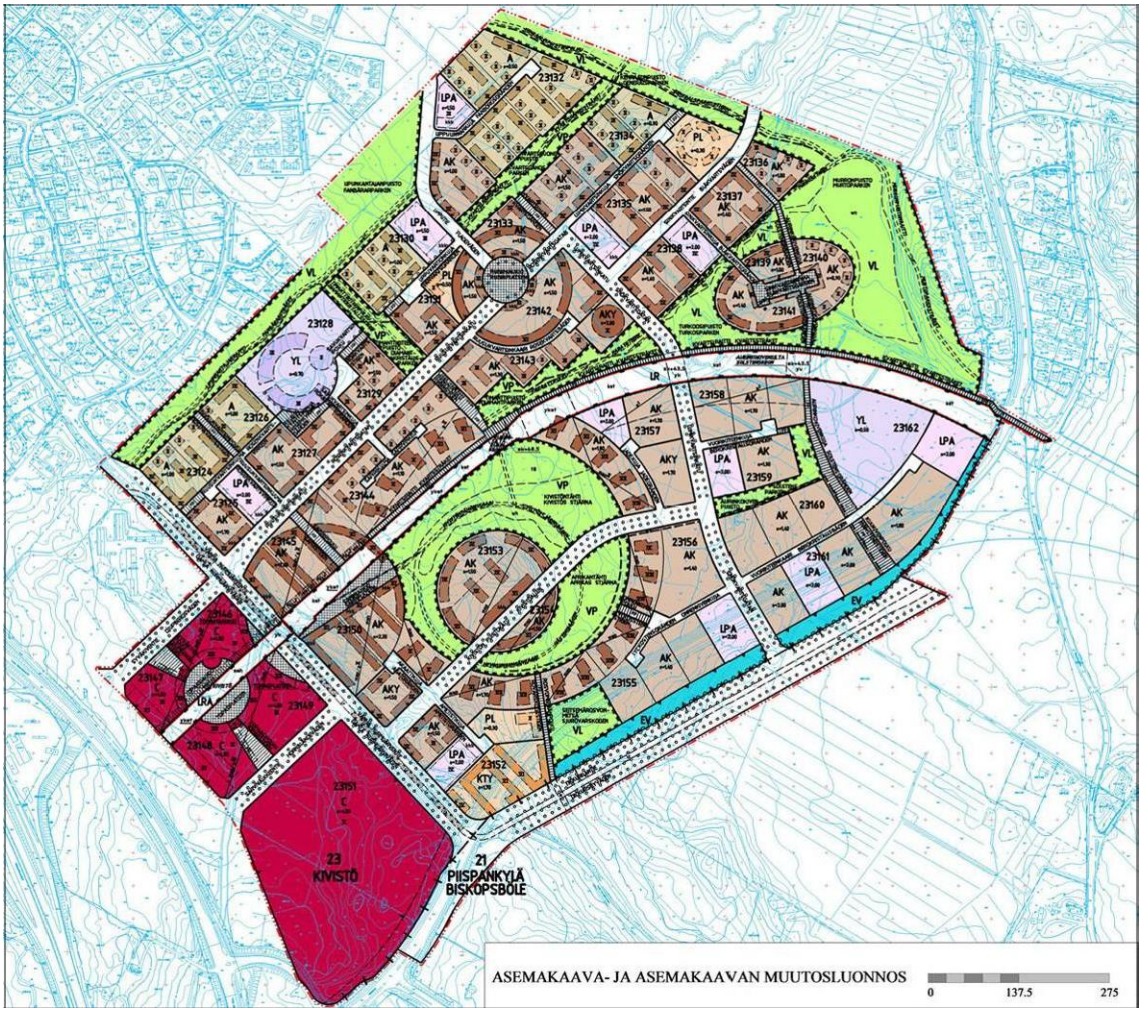
Kaava-alueesta Keimolantien ja Vantaankoskentien välinen alue Syväkiventieltä Tikkurilantielle on osa Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta 230600, (KH 11.4.2011), jossa ko. korttelit ovat keskustatoimintojen korttelialuetta C, katuaukio / tori -aluetta, jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katu -aluetta, joille on osoitettu ohjeellisia polkupyörien pysäköintipaikkoja sekä ohjeellista kannenalaista kevyenliikenteen katu -aluetta. Kaavaluonnoksen mahdollistamat kerroskorkeudet kortteleissa vaihtelevat II - XII. Asukas- ja asiakaspysäköinti on ratkaistu keskitetysti ja sen tarvitsemat tilat sijoittuvat kaikissa C -kortteleissa maanalaiseen pysäköintitilaan. Maanalaisten pysäköintitasojen suurin sallittu määrä on kolme.

Kaupunginhallitus hyväksyi 11.4.2011 asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 jatkosuunnittelun pohjaksi ja sen alueelle on laadittu 6 voimaan tullutta asemakaavaa.

Suunnittelualueen länsiosalla eli Hämeenlinnan moottoriväylän ja Vantaankoskentien välisellä osalla, Kehäradan eteläpuolella ei ole asemakaavaluonnoksen tasoista aineistoa.

Asemakaavaluonnoksen nro 230600 aineistoon liittyy laaja määrä selvityksiä ja suunnitelmia, joista keskeisimmät koskevat maisema-, hulevesi-, liikenteen toimivuus- ja pysäköintikysymyksiä. Lisäksi laadittiin sosiaalisten ja taloudellisten vaikutusten arvioinnit sekä meluselvitys. Kaavaratkaisu sisältää n. 800 000 k-m^2 ja noin 12 000 – 14 000 asukasta.

Aiemmin on laadittu myös edellisen kauppakeskushankkeen valmistelun yhteydessä kaupallisten vaikutusten arviointi, Marja-Vantaan kauppakeskus, Kaupallisten vaikutusten arviointi, Santasalo Ky, 26.10.2011, jonka mukaan Kivistön keskustaan on toteutettavissa esitetyn laajuinen kaupallisten palveluiden keskus. Realprojekti on päivittänyt arvioinnin talvella 2013 – 2014 ja aineisto on esitelty ja hyväksytty viranomaisneuvottelussa ELY -keskukselle tammikuussa 2014.

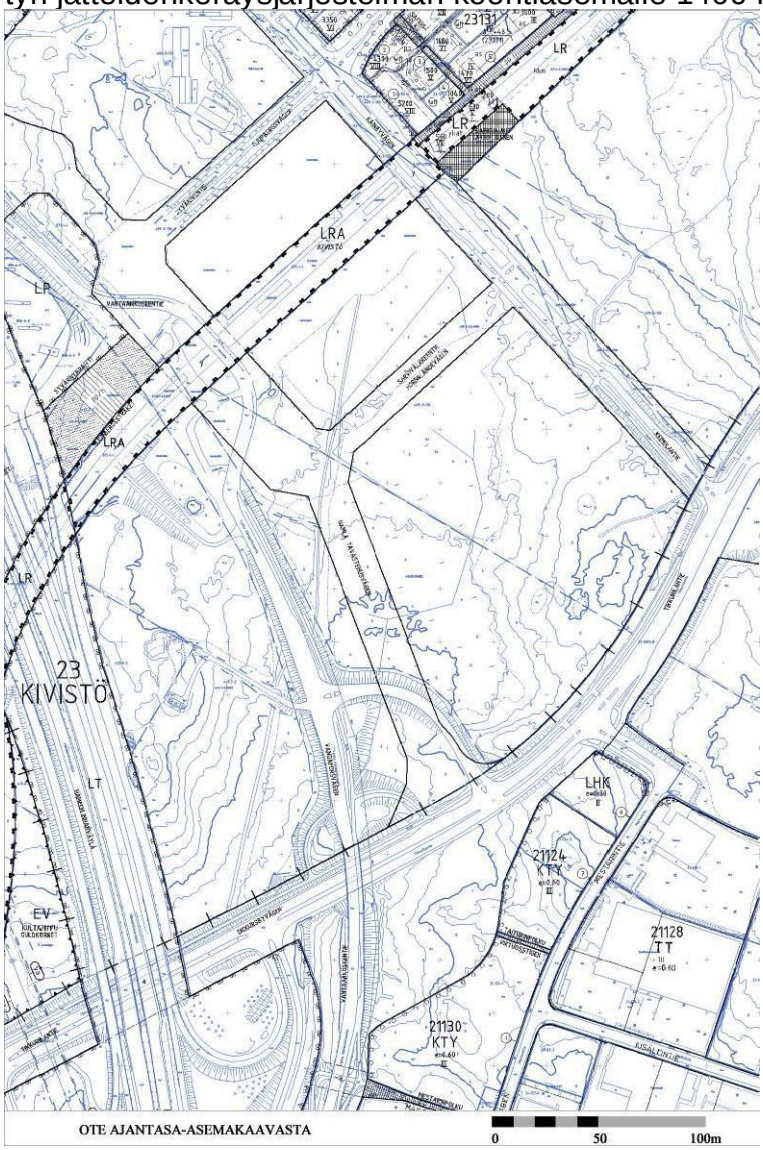


Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos 230600, (KH 11.4.2011)

Alue rajautuu luoteessa, koillisessa ja lounaassa asemakaavoitettuihin katualueisiin (Kehäradan kaava nro 701100, KV15.12.2008).

Kivistön keskustassa on voimassa kuusi asumisen ja palveluiden asemakaavaa. Lisäksi Syväkiventien pohjoispuolella Kivistön koulun ympäristö asemakaava (kaava nro 231600) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.4.2015. Ehdotusvaiheessa valmisteilla on tämän asemakaavatyön itäpuolella Keskusta-asuminen 5 eli ns. Herkules-korttelit sekä Keskusta-asuminen 7, Tikkurilantien siirto.

1.5.2015 Kivistön keskustassa on voimassa olevien asemakaavojen myötä kaavavarantoa asumiselle n. 155 000 k-m^2, palveluille 15 000 ka-m2 sekä keskitetyn jätteidenkeräysjärjestelmän koontiasemalle 1400 ka-m2.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueella voimassa Kehäradan kaava nro 701100, (KV15.12.2008).

Rakennusjärjestys
Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri
Kiinteistöt ovat Vantaan kiinteistörekisterissä.

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

Rakennuskiellot
Alueella ei ole rakennuskieltoja.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Hulevesien hallinta
Vantaan hulevesiohjelma on hyväksytty Vantaan valtuustossa 2009.

Samaan aikaan oli valmisteilla koko Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelma (25.2.2009 FCG Planeko Oy), jossa on määritelty mm. keskustan hulevesien hallinnan periaatteet. Suunnitelma on hyväksytty kunnallistekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaoksessa vuonna 2009.

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). Tähän asemakaavatyöhön on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, koska laajan rakennushankkeen kautta suuri osa tonttialueista tulee olemaan rakennettuja.

Maisemasuunnittelu

Keskusta-alueen yleisille puisto- ja aukioalueille sijoittuvien hulevesien hallintarakenteiden maisemalliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet ja periaatteet on esitetty Marja-Vantaan keskustan maisemasuunnitelmassa, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, 14.3.2011.

Maisemasuunnittelun jälkeen on laadittu Design Manual (WSP Finland Oy, 2011) erityisesti katujen, aukioiden ja puistojen väriteemojen, teknisten rakenteiden ja kalusteiden valinnan aineistoksi. Vuonna 2014 valmistui Taidekivien ja –valojen Design Manual (WSP Finland Oy).

Keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä

Kivistön keskustaan toteutetaan asuinkortteleita palveleva putkijätejärjestelmä. Järjestelmän rakentaminen on huomioitu kaavasuunnittelussa. Liittymisvelvoite koskee kaikkia alueen asuintontteja. Järjestelmän rakentaminen on alkanut keväällä 2014 ja se valmistuu kesällä 2015. Järjestelmä otetaan käyttöön asuntomessujen jälkeen.

Asiakas- ja asukaspysäköinti

Kivistön keskustassa asukaspysäköinti perustuu pääosin keskitettyyn pysäköintiratkaisuun. Kaupungin hallinnoima Kivistön Pysäköintiyhtiö, KPY hallinnoi kahta rakenteilla olevaa pysäköintilaitosta, Ruusu- ja Rubiiniparkkia. Pysäköinnin järjestämiseksi laadittiin laaja selvitys asukaspysäköinnin mahdollisuuksista, ja alkujaan pysäköinti perustui nimeämättömiin pysäköintipaikkoihin. Toteutussuunnittelun yhteydessä siitä on luovuttu.

Kaupan ohjaus

Vähittäiskaupan seudullista rakennetta on tarkastelu Uudenmaan liiton julkaisemassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi raportissa (E 125 – 2013). Selvityksessä arvioidaan vähittäiskaupan tarvitsema liiketilan lisätarve kuntakohtaisesti, suunnataan lisätarve keskustatyyppisille alueille ja muille alueille sekä arvioidaan ostovoiman siirtymien aiheuttamat vaikutukset lisätarpeeseen. Selvityksen mukaan Vantaa keskustatyyppiset alueet tulevat tarvitsemaan lisää liiketilaa vuoteen 2035 mennessä yhteensä 381 000 k-m^2.

Kauppakeskuksen kaupallisia vaikutuksia on arvioitu myös hankekohtaisesti. Marja-Vantaa kauppakeskus, Kaupallisten vaikutusten arviointi –raportti (Santasalo Ky 2011) arvioi kauppakeskusta yksityiskohtaisemmin suhteessa muihin keskuksiin sekä kaupan alueisiin ja hankkeisiin. Kyseistä selvitystä on päivitetty ja sen ajantasaisuuteen on otettu kantaa Realprojekti Oy:n selvityksessä Kivis-

tön kaupunkikeskus, Kaupallisten vaikutusten arviointi, Lähtökohdat ja päivitys (2013). Kyseisen selvityksen perusteella Santasalon aikaisempi selvitys on pääosin ajan tasalla. Realprojekti on tuottanut Kivistön kaupunkikeskus raportin lisäksi myös Kivistön keskuksen vaikutusalueen väestö- ja ostovoimakehitystä tarkastelevan raportin (2014).

Kestävä kaupunkisuunnittelu

Kivistön kestävä kaupunkisuunnittelu on vuosien kuluessa tuonut mukanaan kilpailutettujen rakentajien hankkeisiin erilaisia kestävän kehityksen teemoja. Kaupunkikeskuksen suunnittelussa sovelletaan brittiläistä One Planet Living -konseptia ensimmäistä kertaa Suomessa. Sen tavoitteena on yhden maapallon kantokykyyn pohjautuvan kestävän elämäntavan tekeminen asukkaille hauskaksi, edulliseksi ja helpoksi. Malli huomioidaan suunnittelussa ja rakentamisessa sekä aikanaan ylläpidossa ja käytössä.

One Planet Living -malli tarkoittaa kymmenen ekologisuuteen ja hyvinvointiin tähtäävän periaatteen tavoittelemista niin kaavoituksessa, rakentamisessa kuin alueen palvelujen suunnittelussa ja tuottamisessa. Tavoitteena on mm. vähentää hiilidioksidipäästöjä ja jätteen määrää, kannustaa asukkaita suosimaan lähiruokaa, paikallisia raaka-aineita ja säilyttää luonnon monimuotoisuutta.

Käytännössä mallin käyttöönottaminen tarkoittaa esimerkiksi sitä, että jätehuolto hoidetaan keskitetysti jäteputkikeräysjärjestelmällä (silloin kun se on mahdollista), alueen rakennuksista tehdään mahdollisimman energiatehokkaita, maalämmön mahdollisuuksia on selvitetty. Lähiliikenne hoituu kestävästi pyöräillen ja Kivistöön pääsee kätevästi junalla, kun Kehärata valmistuu kesällä 2015. Lisäksi on tutkittu mahdollisuuksia asentaa uuden kauppakeskuksen katolle aurinkopaneeleita ja käyttää päivittäistavarakauppojen kylmälaitteiden tuottamaa lauhdelämpöä hyödyksi kauppakeskuksen lämmityksessä.

Talven 2014 – 2015 kuluessa on kaupungin linjaorganisaation kanssa selvitetty lisää toteutusmahdollisuuksia, vaikka tutkimushanke Sitra-vetoisena päättyi 31.12.2014.

Kaavatyön 230600 yhteydessä laadittiin Kestävän kaupunkisuunnittelun ostoslista yhdessä konsulttien kanssa (Harris-Kjisik arkkitehdit, 2011). Ostoslistan tavoite oli listata eri valinnaiset ratkaisut helpottamaan päätöksentekoa. Tämä aineisto oli kumppanien kilpailutuksen lähtöaineistoa.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualue on osa Kivistön keskustaa, ja sen läheisyydessä, Keimolantien itäpuolella on voimassa seuraavat asemakaavat.

Keskustan pääkadun, Ruusukvartsinkadun pohjoispuolelle sijoittuu Kivistön (ent. Marja-Vantaan) keskusta-asuminen 1, asemakaava nro 230900, joka tuli lainvoimaiseksi helmikuussa 2013. Ensimmäiset asukkaat muuttivat alueelle ennen Vappua 2015.

Keskusta-asuminen 2 asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231300 sijoittuu Kaupunkikeskuksen suunnittelualueen ja Keimolantien itäpuolelle, Ruusukvartsinkadun ja Kehäradan väliselle alueelle. Kaava on tullut voimaan marraskuussa 2014.

Syväkiventien pohjoispuolella oleva Kivistön koulun ympäristön asemakaavatyö nro 231600 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa huhtikuussa 2015.

Asemakaavatyö Keskusta-asuminen 5, nro 231800, ns. Herkules-korttelit, sijoittuu Kaupunkikeskuksen suunnittelualueen ja Keimolantien itäpuolelle. Kaavaaineisto on ollut ehdotuksena nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Asemakaavatyö Keskusta-asuminen 7, nro 232000, sijoittuu Kaupunkikeskuksen suunnittelualueen ja Keimolantien itäpuolelle. Kaavasuunnitelma sisältää Tikkurilantien siirron kohti Vantaanjokea. Aineisto on ollut nähtävillä ehdotuksena keväällä 2015.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun tarve liittyy Vantaan kaupungin strategisiin tavoitteisiin tuoda pääkaupunkiseudunkin näkökulmasta merkittävää kaupunkirakennetta ja palveluja erityisen hyvien raideliikenneyhteyksien eli Kehäradan varteen. Kaupungin rooli on myös edistää elinkeino-ohjelman mukaisesti laajasti eri toimijoiden toimintamahdollisuuksia.

Kivistön kaupunkikeskus sijoittuu Kehäradan Kivistön aseman yhteyteen, tarjoten runsaan valikoiman kaupallisia sekä muita yksityisiä ja julkisia palveluita, eri julkisten liikennemuotojen palveluiden laatuketjun, kaupunkilaisten kohtaamispaikkoja eri aukioiden muodossa, työpaikkoja ja asuntoja aivan aseman vieressä, jne.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistetty Vantaan kaupungin toimesta vuonna 2013. Tärkein perustelu on uuden kaupunginosatasoisen keskuksen asukkaiden tarvitsemien päivittäisten palveluiden turvaaminen. Suunnittelutyö on sisältynyt Kivistön asemakaavayksikön keskeisiin työtehtäviin vuosina 2013, 2014 ja 2015.

Suunnittelun käynnistäminen liittyy myös yksityisten maanomistajien ja Vantaan kaupungin solmimaan yhteistoimintasopimukseen maanomistajien maiden kaavoittamisesta (kv. 26.1.2007 ja täydennyssopimus 18.6.2012).

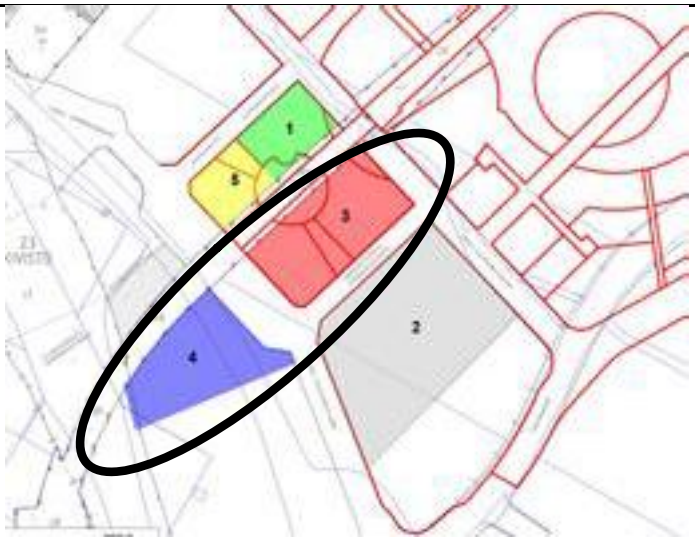
Kaupunginhallitus antoi yhdessä yksityisen maanomistajan kanssa (kh 19.11.2012) suunnitteluvarauksen HOK-Elannolle ja Ruokakeskolle kartan alueelle 2.

Vantaan kaupunki kilpailutti toteuttajakumppanit syksyllä 2012. Aineiston vertailun jälkeen kaupunki valitsi kaksi kehittäjä- ja toteuttajakumppania, NCC:n (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskan (Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy yhteisesti).

Kaupunginhallitus hyväksyi ja antoi yhdessä yksityisen maanomistajan kanssa (kh 15.4.2013) yhteisen suunnitteluvarauksen toteuttajakumppaneille, NCC:lle ja Skanskalle, kartan alueille 3 ja 4.

Yksityinen perikunta kehittää omistukseensa jäävät sopimusalueen osat 1 ja 5.

Asemakaavatyön suunnitteluaineisto on laadittu yhteistyössä kaupungin, maanomistajien, Kehärata-projektin, toteuttajakumppanien sekä kaupan toimijoiden kanssa.



Toteuttajakumppanien valinnan alueet 3 ja 4, suunnitteluvaraus HOK-Elannolle ja Ruokakeskolle osa-alue 2. Yksityisten maanomistajien kehitettävät alueet 1 ja 5.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Suunnittelu on organisoitu laajaan yhteistoimintaan perustuen, jolla on turvattu mahdollisimman hyvät vuorovaikutusmenettelyt. Suunnitteluaineistoa on esitelty laajasti ja avoimesti eri tilaisuuksissa.

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Alueen ja viereisten alueiden maanomistajat, vuokralaiset, asukkaat, yritykset ja yritysten työntekijät tai heidän edustajansa
- kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: mm. Kaupunkisuunnittelu, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Yrityspalvelut, Ympäristökeskus, Kaupunginmuseo, Sivistystoimi, Sosiaali- ja terveystoimi, Tilakeskus
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Uudenmaan liitto, Liikennevirasto, Finavia, HSL, HSY, Museovirasto
- Lähialueen kunnat: Helsinki, Espoo, Kauniainen, Sipoo, Kerava, Tuusula, Järvenpää, Nurmijärvi, Vihti ja Hyvinkää
- Vantaan Energia Oy, Fortum Oyj, Fingrid Oy, Elisa Networks Oyj
- Vantaan yrittäjät, Helsingin seudun kauppakamari, NCC, Skanska, HOK-Elanto, Kesko
- Asukas- ym. muut yhdistykset: Keimolan omakotiyhdistys ry, Vantaan kotiseutuliitto ry, Vantaan omakotiyhdistysten keskusjärjestö ry VOK, Vantaan ympäristöyhdistys ry
- Ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireille tulo

Tämä asemakaavatyö (Kivistön kaupunkikeskus 1, kaava nro 230800) on ollut Kivistön asemakaavayksikön suunnitteluohjelmassa loppuvuodesta 2013. Työstä on tiedotettu kaavoituskatsauksessa, asukaslehdessä 15.3.2014.

Kaavatyö on tullut vireille 25.9.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä. Kaavatyön aloittamisesta ja vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 29.9.2013 sekä kirjeitse (MRL 62 §) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 25.9.2013.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin asemakaavatyön internetsivustolla 6.3.2014, koska suunnittelualueeseen liitettiin rautatiealueen pohjoispuoliset korttelit. Näille kortteleille oli alkujaan tarkoitus laatia erillinen asema-

kaava, Kaupunkikeskus 2. Oas-päivityksestä ilmoitettiin osallisille sähköpostitse 6.3.2014.

Aiemmin samalla kaavanumerolla on ollut vireillä Kivistön kauppakeskuksen niminen asemakaavatyö, joka eteni osallistumis-arviointisuunnitelmaan saakka. Hanke keskeytettiin, koska sillä ei ollut toteutumisedellytyksiä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS 25.9.2013) pyydettiin 25.10.2013 mennessä. Mielipiteitä saatiin yhteensä 10 kpl, joista 7 kpl kirjeitse, 1 kpl sähköpostitse ja asukastilaisuudessa (9.10.2013) 2 kpl. Mielipiteisiin ei ole vastattu.
Mielipiteissä ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnittelussa huomioitavia asioita sekä tavoitteita ja toivomuksia.

1 Museovirasto 9.10.2013
Museovirastolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriympäristön osalta.

2 Helsingin seudun liikenne (HSL) 21.10.2013
HSL-kuntayhtymä pitää asemakaavan suunnittelun lähtökohtia hyvinä. HSL muistuttaa, että OAS:ssa ei ole mainintaa alueelle osoitetusta liityntäpysäköinnistä (vuoteen 2020 mennessä 450 henkilöautopaikkaa ja 300 polkupyöräpaikkaa). Hyvät kevyen liikenteen yhteydet liityntäpysäköintialueille ja liityntäpyöräpysäköinnin houkutteleva sijainti suhteessa joukkoliikenteen seisakkeisiin tulisi ottaa alueen tarkemmassa suunnittelussa huomioon.

Suunnittelualueelle sijoittuvalle linja-autoterminaalille on varattava tarvittavat tilat, ja sen suunnittelussa on huomioitava sujuvat, lyhyet ja laadukkaat kävelyyhteydet terminaalilta Kivistön junaseisakkeelle. Alueen linjasto muuttuu Kehäradan liikennöinnin alkaessa, ja linjasto on vielä viimeistelyvaiheessa. Terminaaliin tulee päättymään useita Kivistön alueen linjoja sekä ELY-keskuksen järjestämää Nurmijärven suunnan liikennettä. Terminaaliin on lopputilanteessa varattava HSL:n tilaaman liikenteen käyttöön vähintään neljä lähtölaituria sekä vähintään yksi pitkä tulolaituri, johon mahtuu kaksi linja-autoa. Pikapysäköintipaikkoja on varattava vähintään neljälle HSL:n tilaaman liikenteen linja-autolle. Näiden lisäksi ELY-keskuksen tilaamaan liikenteen ja mahdollisen markkinaehtoisen kaukoliikenteen laituritarpeet tulee ottaa huomioon niin, etteivät ne vähennä paikallisliikenteen käytössä olevia laituripaikkoja. Heilurilinjojen käyttämät pysäkit tulee sijoittaa siten, että kulku seisakkeelle on sujuvaa ja kävelyetäisyydet lyhyet.

Lisäksi terminaaliin tai sen välittömään läheisyyteen on suunniteltava kuljettajien taukotilat jo toteutuksen ensimmäisessä vaiheessa. Linja-autoterminaalin ensimmäisen ja toisen vaiheen sekä alueen pysäkkijärjestelyjen ja katuverkon tarkemman suunnittelun on tapahduttava tiiviissä yhteistyössä HSL:n kanssa.

Vastaus:
Liityntäpysäköintialue aseman ja VT 3:n välittömään läheisyyteen on määritetty jo aiemmin vahvistuneessa Kehäradan asemakaavassa. Liityntäpysäköintiä tullaan kehittämään vaiheittain ja asemakaavaehdotus mahdollistaa myös rakenteellista liityntäpysäköintiä kauppakeskuksen pysäköinnin yhteydessä. Asemakaavaehdotus sisältää 500 polkupyöräpaikan vaatimuksen ja bussiterminaalille varatun alueen aseman läntisimmän lippuhallin yhteydessä. Myös bussiterminaali rakentuu vaiheittain niin, että ensimmäinen vaihe sijaitsee läntisen lippu-

hallin pohjoisreunassa ja kauppakeskuksen aukeamisen yhteydessä terminaali siirtyy lopulliselle paikalleen.

3 Vantaan Energia Sähköverkot Oy 21.10.2013
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavaehdotuksessa huomioidaan olevan sähköverkon sijainti. Lisäksi tulisi huomioida Kivistön juna-asemalle tulevan muuntamotilan sijainti. Asemalle on suunniteltu asiakkaan omistama kuluttajamuuntamo, joka tulee sijoittaa katutasoon juna-aseman tontille. Jos asemalle ei tule kuluttajamuuntamoa, niin Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamolle tulisi varata tila katutasoon asemarakennuksen läheisyyteen joko lähelle Vanhaa Nurmijärventietä tai vaihtoehtoisesti Vanhan Hämeenlinnantien suuntaan.

Mikäli sähköverkkoa pitää siirtää, siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkon osalta ei huomioitavaa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

Vastaus:
Asemakaavaehdotusta valmistellaan yhteistyössä Vantaan Energian kanssa. Muuntamoiden ja sähköverkon sijainti huomioidaan suunnittelussa.

4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) 22.10.2013
HSY katsoo, että ilmanlaatu tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Asuinrakennusten ja mahdollisesti herkkien kohteiden sijoittamisessa tulee huomioida suojaetäisyydet. Ilmansaasteille altistumista voidaan vähentää myös esim. rakennusten tehokkaalla tuloilmansuodatuksella, sijoittamalla tuloilman sisäänottoaukot mahdollisimman etäälle teistä sekä sijoittamalla oleskelualueet ja parvekkeet rakennusten suojan puolelle.

Olemassa olevaa vesihuoltoa oletettavasti joudutaan siirtämään. Yksityisille alueille jäävälle vesihuollolle tulee varata kaavaan tarvittavat johtokujat. Asemakaava ja asemakaavan muutos edellyttävät merkittävää vesihuollon uudisrakentamista. Kaavoituksen yhteydessä tulee laatia alustava vesihuollon yleissuunnitelma, jossa esitetään olemassa oleva vesihuoltoverkosto, uusi verkosto sekä tarvittavat johtosiirrot. Suunnitelma tulee hyväksyttää HSY:llä. Lisäksi laaditaan vesihuollon kustannusarvio. Alueen tulevissa suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.

Vastaus:
Alueen ilmanlaatu on otettu huomioon alueen suunnittelussa. Etäisyydet asumiseen tarkoitetuista kortteleista Hämeenlinnan väylälle, joka on alueen dominoiva liikenteen aiheuttamien päästöjen lähde, on yli 200 m. HSY:n suositusetäisyydet asuinrakennuksille ja herkille kohteille täyttyvät näin ollen selvästi.
Kaavaan tulee määräykset rakennusten tuloilman suodatuksesta, ottoilman sijainnista sekä oleskelualueiden sijoituksesta ja parvekkeista.

Vesihuollon tarvittavat johtokujat merkitään asemakaavaan. Asemakaavasta on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma, jota on käyty HSY:n kanssa läpi. Yleissuunnitelma ja kustannusarvio on toimitettu HSY:lle. Tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa tullaan jatkamaan suunnittelun edetessä.

5 Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 24.10.2013

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastolla ei ole suunnittelun tässä vaiheessa erityistä lausuttavaa. Asemakaavan tavoitteet toiminnallisuudesta, visuaalisuudesta, kestävästä liikkumisesta ja mahdollisimman vähän ympäristöä rasittavista suunnitteluratkaisuista ovat kannatettavia.

6 Vantaan kaupunginmuseo 24.10.2013
Kaupunginmuseo on jättänyt mielipiteen tämän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (25.3.2010). Mielipiteessä on esitetty Vanhan Nurmijärventien (nykyinen Keimolantie) historiallisen luonteen ja linjauksen huomioon ottamista kaavassa. Kaupunginmuseo toistaa aiemman mielipiteensä. Vanhan Nurmijärventien lisäksi suunnittelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, jotka rajoittaisivat suunnittelua.

Vastaus:
Keimolantie (ent. Vanha Nurmijärventie) on jo rakenteilla uuden linjauksen mukaisesti.

7 Tuusulan kunta 28.10.2013
Tuusulan kunnalla ei ole kaavoitustyön tässä vaiheessa hankkeesta lausuttavaa.

Asukastilaisuudessa 9.10.2013 annetuissa mielipiteissä esitettiin toiveita koskien ulko- ja puistoalueiden suunnittelua, mm. toivoen matonpesupaikkaa puistoon, koirapuistoa ja minigolfaluetta sekä toivottiin bussivuorojen lisäämistä Västran ja Keimolan suunnasta ja Kivipellon kautta.

Toisessa mielipiteessä toivottiin, että Vanhan Kivistön jo olemassa oleva asutus / rakennukset ja tietynlainen tunnelma voitaisiin ottaa huomioon suunnittelussa ja sisällyttää osaksi uutta, sekä suunnittelun avulla huomioida luonto osana modernia ympäristöä. Toiveena, että keskustasta tulee moderni, kansainvälinen KYLÄkaupunkikeskus, jossa tunnelmaa luodaan esim. materiaalien ja kuva-aiheiden avulla. Esitettiin kysymys, täytyykö kaupunkikeskuksessa olla korkeita taloja, jotta se olisi moderni ja uskottava.

Vastaus:
Vantaan joukkoliikenteen linjasto ja aikataulusuunnittelusta vastaa HSL.

Sähköpostitse 15.10.2013 saadussa mielipiteessä tuotiin esille näkökulmia, joita toivottiin huomioitavan Kivistön kaupunkikeskuksen suunnittelussa; esim. parhaiden puolien yhdistämistä Sellosta, Jumbosta ja Myyrmannista.

Näitä katsottiin olevan mm. Sellossa kaupallisten ja kunnallisten palveluiden toimiminen saman katon alla, Myyrmannissa erinomainen saavutettavuus jalan tai pyörällä ilman, että sinne päästäkseen olisi ylitettävä autoteitä. Jumbo on saavutettavissa hyvin autolla sijaitessaan liikenteen solmukohdassa, mutta jalankulkijan kannalta on ikävää mm. pakollinen pysäköintialueiden läpikulku. Suunnitelmissa tulee varmistaa, että uusi kauppakeskus on saavutettavissa helposti uuden (ja vanhankin) Kivistön alueen suunnasta ilman, että kauppamatkaan sisältyisi pakollisia katujen ylittämisiä tai parkkihalleissa harhailua ja Keimolantien alittavasta kevyen liikenteen väylästä tulee tarjota mahdollisimman suoraviivainen pääsy ostoskeskukseen. Kauppakeskus tulee rakentaa eläväisen näköiseksi ja Kivistön kerrostaloalueelle toivottiin suunniteltavan ”kivijalkakauppoja” keventämään kauppakeskuksen ulkoasua ja joihin olisi sisäänkäynti katutasosta sekä kauppakeskuksen puolelta. Henkilöautoliikenne tulisi ohjata kauppakeskukseen mieluiten joko etelästä tai lännestä siten, ettei liikenne lisää ruuhkaa Kivistön kaduille. Aseman ympäristöön pitäisi sijoittaa asumista ja mahdolli-

sesti esimerkiksi hotellitoimintoja, jotka pitäisivät yllä ”sosiaalista kontrollia” alueella myös iltaisin jolloin kauppakeskus on kiinni.

Vastaus:
Mielipiteessä esitetyt näkökulmat on huomioitu suunnittelussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin asemakaavatyön internetsivustolla 6.3.2014 ja siitä ilmoitettiin osallisille sähköpostitse 6.3.2014.

Mielipiteet päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS 6.3.2014) osalta pyydettiin 4.4.2014 mennessä. Mielipiteitä saatiin kirjeitse ja sähköpostitse 8 kpl.

1 Museovirasto 24.3.2014
Museovirastolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriympäristön osalta.

2 Helsingin seudun liikenne (HSL) 24.3.2013
HSL täydentää 21.10.2013 antamaansa mielipidettä seuraavasti:
HSL pitää erityisen tärkeänä, että joukkoliikenteen toimintaedellytykset turvataan alueen rakentamisen eri vaiheissa. Kuljettajien sosiaalitilat tulee järjestää Kivistön keskukseen jo rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa. Katusuunnittelussa lumitilavaraukset tulee huomioida niin, että joukkoliikenteen käyttämät kadut ja pysäkit ovat käytettävissä myös runsaslumisena talvena. Myös pyöräilyverkolla täytyy varautua lumitiloihin. Kävely-yhteyksien on oltava sujuvia ja esteettömiä kaikille suunnittelualueen pysäkeille.

Suunnittelualueelle sijoittuvat pyöräilyn pääväylät (Vantaankoskentien varrella kulkeva pyöräilyn seutureitti sekä Kehäradan vieressä kulkeva itä-länsisuuntainen laatukäytävä) tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa.
HSL pitää tärkeänä, että osa liityntäpysäköinnin henkilöautopaikoista on varustettu sähköautojen latauspisteillä.

Erityisesti linja-autoterminaalin ensimmäisen ja toisen vaiheen tarkemman suunnittelun on tapahduttava tiiviissä yhteistyössä HSL:n kanssa.

Vastaus:
Kuljettajien sosiaalitilat tulevat ensimmäisessä vaiheessa väliaikaiseen rakennukseen bussiterminaaliin. Lopputilanteessa sosiaalitilat järjestetään kauppakeskuksen yhteyteen. Kivistön keskustan alue suunnitellaan esteettömyyden erikoistason laatutason mukaiseksi, missä pyöräily ja jalankulku sekä kestävä liikkuminen ovat tärkeässä roolissa. Katutilan mitoituksessa on huomioitu myös lumitilat. Jatkosuunnittelua tehdään yhteistyössä HSL:n kanssa.

3 Vantaan kaupunginmuseo 2.4.2014
Vantaan kaupunginmuseo on kommentoinut asemakaavaluonnosta nro 230600 (25.3.2010). Kommentissa on esitetty Vanhan Nurmijärventien (nykyinen Keimolantie) historiallisen luonteen ja linjauksen huomioon ottamista kaavassa. Vanha Nurmijärventie tulee kaava-alueella osaksi keskustarakennetta ja sen luonne tulee muuttumaan ympäristön mukaisesti. Historiallisen tien luonteen säilyttämiselle ei ole enää perusteita luonteensa muuttaneessa ympäristössä. Käytännössä säilyttäminen ei ole keskusta-alueella myöskään toimiva ratkaisu. Positiivista on, jos vanha linjaus pidetään, jolloin yhteys keskustarakenteen ulkopuolisiin tieosuuksiin pysyy yhtenäisenä.

Muita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita ei kaava-alueella ole.

Vastaus:
Keimolantie (ent. Vanha Nurmijärventie) on jo rakenteilla uuden linjauksen mukaisesti.

4 Kivistön aluetoimikunta 2.4.2014
Aluetoimikunta on merkinnyt asian tiedoksi.

5 Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) 3.4.2014
Vesihuollon vaiheittaiseen toteuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota kaikissa suunnitteluvaiheissa. Väliaikaisten vesihuoltojärjestelyjen tarvetta minimoidaan huolellisella, alueen vaiheittain rakentumisen huomioivalla ennakoivalla suunnittelulla ja aktiivisella eri osapuolten välisellä yhteistyöllä.

Vastaus:
Vaiheittaisuuden hallinta on huomioitu asemakaavaa laadittaessa ja sitä tarkennetaan suunnittelutyön edetessä. HSY:n kanssa tiivistä yhteistyötä jatketaan.

6 Finavia 4.4.2014
Kaava-alue sijaitsee suurelta osin Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelusta laaditun v. 2025 ennusteen melukäyrien LDen 55 ja 60 välisellä alueella. Vilkkaan ja lisääntyvän lentoliikenteen meluhaittojen välttämiseksi ja torjumiseksi kaava-alueen melulle herkkien toimintojen sijoittamisessa tulee meluhäiriö ottaa huomioon toimintojen sijoittelussa, rakenteiden ja rakennusten mitoituksessa sekä sijoittelussa. Kaavamääräyksissä nämä tulee ottaa huomioon hyvän kaavoitustavan edellyttämällä tavalla.

Vastaus:
Lentomelu on huomioitu toiminnallisissa ratkaisuissa sijoittamalla asumista osayleiskaavan mukaisille alueille sekä kaavamääräyksissä.

7 Vantaan Energia 10.4.2014
Vantaan Energia toistaa 21.10.2013 antamansa mielipiteen.

2.4.2014 saadussa mielipiteessä pyydettiin vastausta miksi Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv 19.6.2006) ollut C-merkintä, joka ulottuu Hämeenlinnan moottoritien rajaan saakka, on nyt nähtävillä olleessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa rajattu Vanhaan Hämeenlinnantiehen (nyk. Vantaankoskentie). Mielipiteeseen on vastattu erillisesti sähköpostitse ja kerrottu suunnitteluprosessista.

Yleisötilaisuudet
25.9.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittelytilaisuus järjestettiin Kanniston monitoimitila Kannussa 9.10.2013. Tilaisuuteen osallistui n.100 henkeä. Keskustelu tilaisuudessa oli rakentavaa ja myönteistä.



Hanketta ja suunnittelun edistymistä esiteltiin päivitettyyn osallistumis-arviointisuunnitelmaan liittyen yleisötilaisuudessa 23.4.2014 Kanniston koulun ruoka-aulassa. Tilaisuuteen osallistui n. 110 henkeä.
Keskustelu oli kiinnostunutta ja vilkasta. Suullisesti esitettiin mm. seuraavanlaisia ajatuksia ja kysymyksiä:

- mihin sijoittuvat asuntomessualueen pysäköintipaikat?
- Uusille asuinalueille tehdään liian kapeita katuja.
- Visiot ja hienot sanat eivät näy suunnitelmissa. Ovatko hyperkaupat 5-10 vuoden kuluttua samanlaisia laatikoita kuin nyt, miten muuntojoustavuus mahdollistetaan?
- Toiveena hieno kauppatori ja/tai kauppahalli Kivistöön.
- Liityntäpysäköinnin määrä, pysäköinnin ja junamatkalipun yhdistäminen sekä lentokentän läheisyys ja lentokentän pitkäaikaispysäköinti herättivät useita kysymyksiä.

Yleisötilaisuudessa kirjallisesti jätetyissä mielipiteissä kysyttiin, tuotiin esiin ja ehdotettiin mm. seuraavanlaisia asioita:

- uudelle Kivistölle on rikkaus, että vanhan Kivistön omakotimiljöötä on tallella. Vanhan Kivistön tontit olisi nyt jätettävä ennalleen, tulevat aikanaan lohkottua
- Kauppakeskukseen tärkeä päästä myös kävellen ja pyörällä, ei vain autolla
- Hiihtolatu Kivistön ja Kanniston alueelta Petikkoon
- Tuleeko Kivistöön ruotsinkielisiä palveluja, kuten kouluja ja päiväkoteja?
- Kansainväliseksi vetovoimatekijäksi olisi Kivistöön saatava Guggenheim museo tai vastaava kulttuurikeskus/-museo ja kansainvälisen tason konferenssikeskus hotellin yhteyteen. ”Colosseumille” arkkitehtonisesti Colosseumin näköä eli ”nouseva katsomo”
- koko hankkeen onnistuminen riippuu liikenneratkaisuista ja pysäköintijärjestelyistä
- Liityntäpysäköinti mietittävä Klaukkala-Nurmijärvi suunnalta tuleville ennen kuin juna aloittaa toimintansa
- Miten julkinen liikenne palvelee reuna-alueiden asukkaita? Toiveena esim. pikkubussityyppinen palvelu Reunasta ja Seutulasta.
- Lidl Kivistöön



4.3.4 Nähtävillä oloaikana saadut muistutukset

Asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen aineisto oli julkisesti nähtävillä 12.11. – 11.12.2015 välisen ajan. Yhtään muistutusta ei jätetty. Aineistoa esiteltiin kaikille osallisille tarkoitetussa tilaisuudessa 28.11.2015. Tilaisuuteen osallistui jälleen noin sata henkeä. Keskustelu oli vilkasta.

4.3.5 Saadut lausunnot

Lausuntoja pyydettiin 16 ja saatiin 11. Lausunnoissa ei edellytetty merkittäviä muutoksia. Lausuntojen perusteella kaavakarttaan tehdyt tarkistukset ovat luonteeltaan lähinnä teknisiä korjauksia, jolloin asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Lisäksi kaavamääräyksiä on korjattu ja täydennetty mm. Finavian lausuntoon perustuen.

Seuraavassa tiivistetty kooste saaduista lausunnoista.

1 Sivistystoimi

Liikennesuunnittelulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen on sivistystoimelle tärkeää. Sivistystoimi korostaa myös, että kaavaselostuksen mukaisesti toisen asteen oppilaitokselle tulee varata tontti kaupunkikeskuksen välittömästä läheisyydestä, kävelyetäisyydellä Kivistön asemasta.

Vastine:
Asemakaavatyö on laadittu yhteistyössä linjaorganisaation kanssa. Kun konkreettiset päätökset toisen asteen oppilaitoksesta etenevät, voidaan laatia toimintoja ja niiden mitoitusta vastaava asemakaava.

2 Sosiaalialan ja terveyden toimiala / vanhusneuvosto
Vanhusneuvoston lausunnossa todetaan, että siltä pyydetään ensimmäistä kertaa lausuntoa. Kaavan ja rakentamisen toteuttamisen yhteydessä vanhusneuvosto haluaa osallistua ja lausua mielipiteensä tarvittaessa.

Vastine:
Asemakaavatyöhön liittyy keskeisten julkisten ulkotilojen kuten Topaasi- ja Juhani Paajasen aukion suunnittelu. Niissä on tavoitteena osallistaa eri-ikäisiä asukkaita eli järjestää työpaja, jossa suunnitelmiin voidaan vaikuttaa.

3 Nurmijärven kunta
Lausunnossa edellytetään, että

- Nurmijärven suunnasta tulevalle Kehäradan liityntäliikenteelle varataan joukkoliikenteen palvelutason kannalta kilpailukykyinen yhteys Kehäradan asemalle ja että sitä varten varataan riittävästi laituritilaa bussiterminaalista,
- VT 3:n bussipysäkeiltä tulee olla sujuvat kävely-yhteydet juna-asemalle,
- VT 3:n liikenteen sujuvuus tulee turvata Kivistön alueen toteutuessa,
- lisäkaistojen rakentamista VT 3:lla Klaukkalan liittymään saakka tulee kiirehtiä ja että
- Vantaan kaupungin tulee ottaa tämä huomioon myös omissa suunnitelmissaan.

Vastine:
Kehäradan liikenteen alkaessa Kivistön asemalle on sujuvat yhteydet Hämeenlinnanväylältä uuden Keimolanportin eritasoliittymän kautta. Myös Vantaankoskentieltä (Vanha Hämeenlinnantie) ja Keimolantieltä (Vanha Nurmijärventie) on hyvä yhteys asemalle. Bussiterminaalin laiturikapasiteetin mitoituksessa on huomioitu myös Nurmijärven suunnan liikenne. Kivistön alue toteutuu seuraavan 20 vuoden kuluessa ja VT3:n tiealueessa on varauduttu lisäkaistoihin. Lisäkaistojen toteutuminen edellyttää valtion rahoitusta.

Vantaan kaupunki on Kehärata-projektiin liittyvän VT 3:n tiesuunnitelman laadinnan yhteydessä vuosina 2008 - 2010 tuonut esiin tarpeen ohjata yksityisten liikennöitsijöiden reittejä Kivistön aseman viereen rakennettavaan linja-autoterminaaliin. Yksityiset liikennöitsijät kuitenkin kieltäytyivät tästä, koska käynti Kivistön asemalla lisäisi matkatuotoksia joillakin minuuteilla. Tämän johdosta VT 3:n varteen on suunniteltu laadukkaat linja-autopysäkit ja kävely-yhteydet niiltä suoraan juna-asemalle. Kivistön Kehäradan aseman viereen rakennettavan linja-autoterminaalin laiturikapasiteetti on mitoitettu HSL:n tietoihin perustuen.

VT 3:lle on rakennettu Kehärata-projektiin liittyen uusi eritasoliittymä, lisäksi Keimolanporttiin liittyy ensimmäisessä toteutusvaiheessa suuntaisliittymät. VT 3 on valtion tie, jolloin kaupungilla on aika vähän mahdollisuuksia kiirehtiä puuttuvien liittymäramppien toteutusta. Kivistön kaupunkikeskuksen suunnittelussa liikenteen toimivuustarkastelut on laadittu riittävän pitkän aikavälin ennusteisiin perustuen. ELY-keskus on todennut liikennesuunnittelun riittäväksi.

4 Finavia
Kaava-alueen asuntokerrostalokorttelit sijaitsevat Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelusta laaditun v. 2025 ennusteen melukäyrän L_{den} >55 dB vieressä tai osittain sisäpuolella. Kaavamääräyksessä asetettu asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL vähintään 35 dB lento- ja liikennemelua vastaan vähentää sisätilojen meluhäiriötä, mutta asuinpihojen meluntorjuntatoimena rakentamisjärjestyksellä tai muilla tunnetuilla ulkotilan avoimeksi jättävillä toimilla ei ole vaikutusta lentokonemeluun ulkotiloissa.

Finavia esittää, että asemakaavakartassa esitetään ajantasaisin lentokonemelun kehitystilanne, joka on esitetty Ilmailulaitos Finavian julkaisussa A3/2008, 30.4.2008, liitekartta 6, Kehitystilanne 2025 ja verhokäyrä 2003–2020.

Vastine:
Finavian kanssa käydyssä neuvottelussa 18.1.2015 on käsitelty myös tätä lausuntoa. Neuvottelun kuluessa Finavian edustajat totesivat, ettei heillä ole ollut huomautettavaa Kivistön alueen suunnitteluun, päinvastoin kuin joissain muissa pääkaupunkiseudun hankkeissa. Kaupunki puolestaan totesi, että kaavamääräyksiin voidaan lisätä esim: ”kattomateriaalien valinnoin ei saa edistää lentomelun heijastusvaikutuksia”

”asuinkortteleiden pihoille tulee rakentaa katettu ulko-oleskelutila”.

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaavatyö perustuu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti Uudenmaan maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen Marja-Vantaan osayleiskaavan lentomelua koskeviin määräyksiin ja asumisen rakentamisedellytyksiin. Asemakaavakarttoihin ei ole koskaan liitetty suoraan lentomeluvyöhykkeitä osoittavia merkintöjä rakennusalaviivoina: lentomelu ei ole muutettavissa karttatiedoksi samalla tavalla kuin esim. rakennusalojen rajat. Rakentamista koskevat rajoitukset on osoitettu karttoihin pääkäyttötarkoituksena, rakennusaloina ja rakentamistapaa koskevina määräyksinä, esim. rakenteellista meluntorjuntaa koskevat määräykset. Sen sijaan kaavaselostukseen voidaan lisätä Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupakäsittelyyn liittyvää aineistoa, johon lausunnossa viitataan.

Tarkistukset:
Kaavamääräyksiin on lisätty seuraavat määräykset asuinpihojen melun hallinnasta:
”Kortteleissa 23188, 23189, 23190, 23195 ja 23196 ei saa kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin edistää melun heijastusvaikutuksia.”

”Asuinkortteleiden pihatilat tulee osittain kattaa säältä ja melulta suojaavilla katoksilla. Katoksia tulee toteuttaa vähintään 100 m^2 korttelipihakokonaisuutta kohden ja niitä ei lasketa rakennusoikeuteen.”

5 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
Oy Transmeri Logistics Ab sijaitsee osoitteessa Kisällintie 13, ja sen suurin riski on aerosolivarasto ja siihen liittyvä tulipalo. Riskiarvioinnin mukaan n. 100 metriä suojaetäisyys olisi sopiva ainakin asuntoihin tai vastaaviin joka täyttyy.

TUKES ei näe estettä esitetylle kaavaehdotukselle. Kaavoitettavan alueen Tikkurilantien varteen sijoittuvat rakennukset sijaitsevat kuitenkin lähellä kemikaalitoimijoita jolloin voisi harkita kaavamääräyksiin suositusta, että rakentamisessa otetaan mahdolliset riskit huomioon esimerkiksi helposti suljettavalla ilmastoinnilla.

Vastine:
Kaupunkisuunnittelu on arvioinut eri asiantuntijoiden kanssa tarvetta lisätä kaavamääräys helposti suljettavista ilmastoinnista. Määräystä pidettiin tarpeettomana nykytekniikan aikana.

6 Uudenmaan ELY-keskus
Asemakaava mahdollistaa mitoitukseltaan 100 000 k-m2:n kauppakeskuksen rakentamisen vaiheittain. Vaiheistus on esitetty konkreettisin kaavamääräyksin, jotka minimoivat haitalliset vaikutukset palveluverkkoon.

ELY-keskus katsoo selvitysten valossa osoitetun, että esitetty vaiheistettu kaavaratkaisu maakuntakaavan ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueella, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen solmukohdassa edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset. Näin ollen asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset kaupan sijainnin ohjauksen osalta sekä edistää kilpailua kaupan alalla.

Kivistön kaupunkikeskuksen henkilöliikenneterminaali ympäristöineen on merkittävä joukkoliikenteen solmupiste. Sen toimivuus tulee turvata kaikissa alueen rakennusvaiheissa erityisesti liityntäpysäköinnin sekä eri kulkumuotojen turval-

listen ja toimivien vaihtoyhteyksien suhteen. Myös Kivistön alueen kautta kulkevien erikoiskuljetusten toimintaedellytykset tulee turvata kaikissa alueen toteutusvaiheissa.

Vastine:
Kaavatyön liikennesuunnittelusta ja sen edellyttämistä väliaikaisista järjestelyistä on neuvoteltu maaliskuussa 2015, jolloin ELY-keskus on todennut ratkaisun olevan kunnossa.

Erikoiskuljetusten reittinä toimii Keimolantie, siihen asti kunnes Keimolanmäentie VT 3:n länsipuolella valmistuu ja korvaa sen. Tikkurilantien ja Keimolantien risteykseen toteutetaan liikenneympyrä, jonka suunnittelussa on huomioitu erikoiskuljetusten edellyttämät väljemmät ajoratojen mitoitukset.

7 Liikennevirasto
Asemakaavaehdotuksessa rautatieaseman aluetta (LRA) on kavennettu voimassa olevaan Kehäradan asemakaavaan nähden. Selostuksen mukaan rautatiealuetta on liitetty viereisiin kortteleihin ja kannen alaiseen kevyen liikenteen katuun niiltä osin kuin sitä ei tarvita ratatoimintoihin. Liikenneviraston näkemyksen mukaan esitetyt kavennukset ovat pääosin tarkoituksen mukaisia ja hyväksyttäviä. Rautatieaseman alueen kaventaminen Kivistön aseman länsipään osalta radan eteläpuolella (Vantaankoskentien kohdalla) ei kuitenkaan ole tarkoituksen mukaista. Liikenneviraston näkemyksen mukaan kavennuksen tulisi tältä osin päättyä läntisimmän lippuhallin länsipään tasalle.

Kaavatyön yhteydessä on selvitetty rautatiestä aiheutuvia melu- ja tärinähaittoja sekä varauduttu haittoihin kaavaehdotuksessa soveltuvin kaavamääräyksin ja –merkinnöin. Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheuta turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille ja kuivatukselle tai muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle. Edellä mainitut asiat tulee käydä lävitse yhteistyössä Liikenneviraston kanssa ennen rakennustöiden aloittamista.

Vastine:
Kaavakartan rajauksista on neuvoteltu Kehärata-projektin kanssa ja sovittu yksityiskohtaisesti rautatieasema-alueen rajauksista. Kaupunki ostaa valtiolta maat, jotka liitetään kortteli-, katu- ja aukioalueiksi.

Kuten lausunnossa todetaan, kaavatyöhön sisältyy erillinen runkomelutärinäselvitys koskien junaliikenteen vaikutuksia rakennettaessa kaavaehdotuksen esittämällä tavalla. Kaavamääräyksissä on ollut jo ehdotusvaiheessa toteamus, että rakentamisesta radan läheisyydessä tulee pyytää Vantaan kaupungin kuntatekniikan ja Liikenneviraston lausunto.

Tarkistukset:
Kaavakarttaa on tarkistettu lausunnossa esitetyllä tavalla:
läntisimmän juna-aseman vieressä rautatiealueen kaventamisesta on luovuttu eli Kehäradan asemakaavan rajaukset säilyvät voimassa siltä osin. Bussiterminaalin rakennusala, lha ulottuu tälle rautatieaseman alueen (LRA) kannelle.

8 Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä, HSL
Asemakaavaehdotuksessa kuvattu pyöräily- ja jalankulkuverkko tarjoaa hyvät yhteydet kaupunkikeskuksen sisällä, sekä alueelle suuntautuvalle liityntä- ja asiointiliikenteelle. Kaukoliikenteen linja-autopysäkeiltä Hämeenlinnanväylän varrelta on esitetty sujuvat yhteydet juna-asemalle, sekä bussiterminaaliin ja kauppakeskukseen.

HSL on tyytyväinen terminaalille varattuun tilaan kaava-alueella. Riittävän kokoinen terminaalialue mahdollistaa joukkoliikenteen toiminnan kehittämisen Kivistön alueen kasvaessa. Bussiterminaalissa tulee varautua sähköbussien latauspaikkoihin. Terminaalin edustan liikennevaloissa tulee tutkia mahdollisuutta ehdottomiin joukkoliikenne-etuuksiin terminaaliin tultaessa ja sieltä poistuttaessa. Bussiterminaalin ensimmäisen ja toisen vaiheen mitoitukset on käytävä HSL:n asiantuntijoiden kanssa läpi.

Kauppakeskuksen yhteyteen kaavassa täytyy osoittaa paikka kuljettajien sosiaalitiloille. HSL pitää hyvänä, että kauppakeskuksen laajennus on sidottu alueen asukasmäärän kehitykseen.

Vastine:
Vantaan kaupungin tekninen toimi on neuvotellut eri vaiheissa HSL:n kanssa, jolloin on todettu ko. suunnitelmien täyttävän HSL:n vaatimukset. Liikennekonsultin suunnitelmat ovat perustuneet liikenne-ennusteisiin, joilla on osoitettu mahdolliset ruuhkariskit. Erityisesti HSL tule olemaan linja-autoterminaalin tarkemman suunnittelun vaiheessa mukana asiantuntijana.

Lausunnossa kiinnitetään huomiota mm. bussikuljettajien tarvitsemiin sosiaalitiloihin. Tilojen rakentaminen edellyttää eri sopimuksia kaupungin tilakeskuksen ja HSL:n kesken.

Tarkistukset:
Kauppakeskuksen tilaohjelmaan on lisätty tarvittava taukotila. Kaavamääräyksiin on lisätty lause: Linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen tulee toteuttaa 40 ka-m2 linja-autokuljettajien sosiaalitiloja.

9 Helsingin seudun ympäristöpalvelut, HSY
Alueelle on rakennettava runsaasti uutta vesihuoltoa. Uusivesihuolto on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon yleissuunnitelmassa (WSP, K. Aksela). Kaavaselostuksessa tai sen liitteenä esitettävästä vesihuollon yleissuunnitelmasta on sovittu jatkossa käytettävän nimitystä ”vesihuollon esisuunnitelma” kaavavaiheen tarkkuustasoon liittyvien väärinymmärrysten välttämiseksi.

Uuden vesihuollon rakennuskustannusarvio on 2,5 M € (alv 0 %). Arvio on laadittu WSP:n laatiman yleissuunnitelman yhteydessä. Kustannusarviota ei ole sisällytetty kaavaselostukseen.

Vastine:
Asemakaavan ehdotusvaiheessa kustannusarviot eivät vielä olleet riittävän tarkkoja, siksi niitä ei sisällytetty kaavaselostukseen. Talven kuluessa on saatu tarkempia arvioita, jolloin niitä voidaan lisätä selostukseen.

Tarkistukset:
Kaavaselostusta on täydennetty kustannusarvioiden osalta.

4.3.6 Lausuntojen perusteella tehdyt ja muut tarkistukset

Kohdassa 4.3.5 on kerrottu yksilöidysti, miten saadut lausunnot ovat vaikuttaneet kaavakarttaan, -määräyksiin ja kaavaselostukseen.

Kaavakarttaan on tehty suunnittelun tarkentuessa pienimuotoisia teknisiä korjauksia sekä rakennusalojen tarkistuksia. Suurin muutos on hyväksyttäväksi vietävän kaavakartan pieneneminen vt 3:n ja Tikkurilantien kulmauksessa.

Kaupunkikuvallisesti merkittävin tarkistus sisältyy huoltopihojen ja maanpäällisen pysäköintilaitoksen järjestelyiden uusiin ratkaisuihin Vantaankoskentien varressa. Ehdotusvaiheen pienimuotoinen aukiotila kaavakartasta on poistettu, koska kävelijöiden ja ajoneuvoliikenteen reitit on ratkaistu turvallisemmin ja erotettu toisistaan. Kauppakeskuksen rakennusala on muutettu kaarevaksi perustuen pysäköintilaitoksen seinäratkaisuun. Kaareva seinä yhdistää eri koordinaatistoissa olevat kauppakeskuksen pohjois- ja eteläosan laadukkaasti. Samaisen huoltopihan uusien järjestelyjen vuoksi kaavakarttaan on lisätty ohjeellisia ajo- ja ajoluiska-alueita.

Kauppakeskuskokonaisuuden sisäisistä kulkuyhteyksistä on lisätty sanallisia määräyksiä. Topaasiaukiolta tulee järjestää katkeamaton kulkuyhteys Korundikujalle. Hypereitten 2 -kerroksesta saadaan järjestää kulkuyhteys Topaasikujalle. Kellaripysäköinnissä ajoreittien tulee olla jatkuvia siten, että tonttirajat eivät estä sujuvaa kulkua.

Ehdotusvaiheen aikana arvioitiin maalämmön käytön mahdollisuuksia uudestaan suhteessa varautumiseen kallioon rakennettavaan luolapysäköintiin kauppakeskuksen alla. Selvitysten perusteella päädyttiin sallimaan maalämmön käyttö, kunhan maakaivoja ei toteuteta liian lähellä katu- ja rautatiealueita. Kaavaselostuksen liitteenä on kartta, jossa on esitetty kaaviomaisesti maalämpökaivojen poraamiselle sallitut alueet. Kaavamääräyksissä on lisäys: ”Maalämpökaivojen poraaminen on sallittua vain kortteleissa 23192, 23193, 23194 ja korttelin 23196 C-alueella riittävälle etäisyydelle rautatie- ja katualueista. Kaavaselostuksen liitteenä on yleissuunnitelmatasoinen karttaesitys mahdollisista maalämpökaivojen sijainneista. Kaivoja ei saa sijoittaa alueille, joilla sijaitsee putkirasite, maanalainen hulevesirakenne tai istutettava puurivi. Suunnitelma on hyväksytettävä Liikennevirastossa ja kaupungin kuntatekniikan keskuksessa. Rakentamisessa tulee huomioida maalämmön vaatimat tekniset rakenteet.”

Hulevesien ja viherkattojen teemaa tutkittiin lisää ja yhteistyössä päädyttiin määrittelemään rakennuskokonaisuuksien eri osille % -lukuihin perustuvat määräykset viherkattojen käyttämisestä:

- maanpäälliset pysäköintilaitokset 70 % (vrt. Kivistön keskusta-asuminen 5, Keimolantien itäpuolella)
- hyperien katto / siinä tapauksessa että katolle ei sijoiteta kattopysäköintiä, 50 %
- kauppakeskus 30 %
- pienimuotoiset varastorakennukset 100 %.

Radan eteläpuolella asuinkerrostalojen kortteleissa puolitettiin ah -rakennusalat rakentajien esityksen mukaan.

Radan pohjoispuolisessa C -korttelissa määriteltiin kaupan tilojen maksimimääräksi 3000 ka-m2. Kokonaisrakennusoikeus ei muutu.

Radan eteläpuolella poistettiin sitova III -kerroksinen rakennusalamerkintä, koska sanallisesti on jo edellytetty kolmanteen kerrokseen sijoitettavan tietty määrä rakennusoikeutta.

Korttelin 23196 virheellinen tonttinumerointi korjattiin ja tonttijaot ovat ohjeellisia.

Tarveselvitykset terveysasemalla ja kirjasto-kulttuuri-nuorisotilalle valmistuivat kaupungin tilakeskuksen vetäminä. Terveysasemaa on esitetty III:een kerrokseen, omalla sisäänkäynnillä Topaasiaukiolta. Kirjasto-nuorisotila sijoittuisi 1-

kerrokseen, suora sisäänkäynti olisi Topaasikujalta. Nämä suunnitelmat eivät vaikuttaneet kaavaratkaisuun.

4.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteet

Osa suunnittelun tavoitteista on määritelty asemakaavatyön nro 230600 (Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos) yhteydessä. Ko. kaavatyö hyväksyttiin jatkosuunnittelun pohjaksi (Kh 11.4.2011). Tavoitteet perustuvat Marja-Vantaan visioon: toiminnallisuus, visuaalisuus ja kestävä ympäristö huomioidaan kaikissa suunnitteluratkaisuissa. Marja-Vantaan keskustan tavoitteiden painopisteet olivat liikenteen osalta keskitetty pysäköintiratkaisu ja pyöräilyn asettaminen keskeiseen rooliin, monipuolinen asuntotarjonta, ekologisuus, julkisten palveluiden etupainotteisuus ja yhteisten laatukriteerien muodostaminen.

Tulevan kauppakeskuksen vaikutusta keskustaan tavoiteltiin visiossa seuraavasti: *”Euroopan kaunein kauppakaupunki”*

Kaupunkikeskus 1 -asemakaavatyössä keskeisenä tavoitteena on ollut suunnitella ja toteuttaa pääkaupunkiseudun uudenaikaisin ja vetovoimaisin liike- ja palvelukeskuskokonaisuus yhdessä asuntorakentamisen kanssa Kehäradan Kivistön aseman viereen.

Toimijoiden ja osallisten kanssa on yhdessä määritelty prosessin kuluessa arvot, joita toteutetaan eritasoisissa suunnitteluratkaisuissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittuja mahdollisia arvoja olivat mm.:

- *Näyteikkuna maailmalle,*
- *Junalla ja autolla ytimeen,*
- *Kaupunkikeidas,*
- *Sujuva arki,*
- *Ajaton ja elävä kaupunkikeskus*

Tavoitteena on ollut, että toiminnoiltaan monipuoliset ns. Colosseum -korttelit Kehäradan molemmin puolin suunnitellaan kokonaisuutena. Kaupunkikeskus ja siihen liittyvät korttelit tarjoavat monipuoliset ja helposti eri kulkutavoilla saavutettavat palvelut Kivistölle ja lähiseudulle. Taide tuodaan osaksi kaupunkikeskustaa.

Kauppakeskus tulee loppuvaiheessaan olemaan kooltaan n. 130 000 k-m^2 sisältäen liiketilojen, 100 000 k-m^2 lisäksi erilaisia hyvinvointi- ym. palveluita.

Tavoitteena on ollut, että joukkoliikenteen merkitystä tuetaan järjestämällä luontevia ja sujuvia yhteyksiä Kehäradan Kivistön asemalle sekä linja-autoterminaalille. Yleisenä periaatteena on esteettömyys ja turvallisuus.

Suunniteltavalle keskustakortteleiden kokonaisuudelle on asetettu korkeat vaatimukset: kokonaisuuden tulee perustua ”Isoon Ideaan”, joka yhdistetään keskustan muuhun arkkitehtuuriin ja ympäristörakentamiseen. Ulkonäöltään ja sijoittelultaan kortteleiden tulee luoda korkeatasoista keskustamaista kaupunkikuvaa sekä toimia tunnistettavana symbolina saavuttaessa Kivistön keskustaan.

Kestävän kehityksen mukaan suunnittelun keskeinen tavoite on ollut luoda edellytykset ratkaisulle, joka rasittaa mahdollisimman vähän ympäristöä, sekä rakentamisen että tulevan käyttönsä puolesta. Uusiutuvien energiamuotojen käyttöön kannustetaan. Rakennusmateriaalien valinnoissa on suosittava kestäviä ja kierrätettäviä vaihtoehtoja. Rakennuksille on oltava mahdollisuus saada Leed-,

Breeam- tai muu vastaavansisältöinen ympäristöluokitussertifikaatti. One Planet Living –konseptin soveltuvuus kaupunkikeskukselle tutkitaan kaavaprosessin aikana.

Kaupungin tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteiden lisäksi asemakaavan reunaehtoina ovat suunnittelutyön aikana olleet kaupunkitasoiset linjaukset kuten Vantaan kaupungin strategiset tavoitteet, tuloskortit, Vantaan kaupungin ympäristöohjelma ja hulevesiohjelma. Reunaehtoina ovat myös olleet Kivistön (ent. Marja-Vantaan) vision linjaukset kuten rakenteellinen pysäköinti, kevyen liikenteen asettaminen keskeiseen rooliin, kestävä kaupunkisuunnittelu, Colosseum ikonirakennuksena ja Kivistön keskustasta 2020-luvun urbaani kaupunkikeskus. Reunaehdoksi asetettiin myös se, että kauppakeskuksen on oltava toimiva kokonaisuus hypermarketteineen, erikoisliikkeineen ja monipuolisine palveluineen. Onnistumisen ehdottomana edellytyksenä ja reunaehtona on pidetty sitä, että kaikki suunnittelun osapuolet sitoutuvat asetettuihin aikatauluihin.

4.4.2 Kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteet

Asemakaavatyön nro 230600 (Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos) yhteydessä laadittiin työkaluksi ”kestävä ostoslista”, josta on käytetty myös nimeä ekologinen ostoslista. Aineisto laadittiin yhteistyössä linjaorganisaation ja alkuperäisen aineiston laatijoiden (Harris-Kjisik Arkkitehdit Oy) kanssa.

Kestävän kaupunkisuunnittelun ostoslistan keskeinen tavoite on ollut toimia kestävän kehityksen mukaisten tavoitteiden asettelun ja valintojen työvälineenä eri suunnitteluhankkeissa. Ostoslista oli kumppaneiden kilpailutuksen lähtöaineistoa.

Tämän asemakaavatyön yhteydessä on tutkittu valtakunnallisena pilottina One Planet Living –työkalua, joka on kokonaisvaltainen kestävän kehityksen hanke. Hankkeeseen sitoutuivat osapuoliksi Sitra, Skanska, NCC, HOK-Elanto, Ruokakesko, Jyväskylän kaupunki ja Vantaan kaupunki.

Suunnittelun tavoitteena on toteuttaa kaupunkikeskuksen kokonaisuus, joka tulevan käyttönsä ja ylläpitonsa puolesta mahdollisimman vähän rasittaa ympäristöä. Rakennusmateriaalien valinnoissa on suosittava kestäviä ja kierrätettäviä vaihtoehtoja. Liike-, toimisto- ja palvelukeskuksen rakennuksille on oltava mahdollisuus saada Leed-, Breeam- tai muu vastaavan sisältöinen ympäristöluokitussertifikaatti.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteista on kaavaprosessin aikana käyty laajaa keskustelua linjaorganisaation, kumppaneiden ja eri osallisten kanssa ja niitä on päivitetty ja tarkennettu suunnittelutyön aikana.

Maankäytön suunnittelua koskevat asemakaavan tarkistetut tavoitteet esiteltiin ja merkittiin tiedoksi 14.4.2014 kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa. Tavoitteet on koottu eri toimijoiden tavoitteista.

1) Kaupunkikuvalliset tavoitteet liittyvät urbaanin, uuden kaupungin keskustan luomiseen; kaupunkikeskus on symboli saavuttaessa Kivistöön, jossa Colosseum on keskustan imagorakennus. Kaupunkikeskuksesta luodaan muuhun asunto-liiketilarakentamiseen sopeutettu kokonaisuus, jonka osana on hypermarkettien suuri ”kaupunkiveistos”. Kaupunkikuvan kannalta oleellisia ta-

voitteita ovat katettu bussiterminaali, hypermarkettien rakenteelliset ja katetut huoltopihat ja viherkatoin katetut kattoparkit.

2) Toiminnalliset tavoitteet liittyvät toimivan kokonaisuuden luomiseen. Vaiheittainen toteutus on hallittua, ympäristö on hoidettua eri rakennusvaiheissa, kevyen liikenteen reitit ovat jatkuvia ja sujuvia, julkisen liikenteen palveluketju on hyvä ja julkiset ulkotilat ja kauppakeskuksen sisäänkäynnit ovat saumattomasti yhteen sovitettuja (Topaasiaukio, Kehäradan asemarakennukset, bussiterminaali, kulkuyhteydet kattopuutarhaan, jne.).

3) Kestävät tavoitteet käsittävät ekologisen kestävyyden lisäksi myös sosiaalisen ja taloudellisen kestävyyden. Tämä tarkoittaa mm. linja-autoterminaalin sijoittamista heti alkuvaiheessa lopulliselle paikalleen, uusien kaupallisten toimintamallien mahdollistamisen (mm. varautuminen nettikauppaan), muuntuvia tiloja eri-ikäisille asiakkaille ja asukkaille, kauppakeskuksen kolmannen kerroksen muuntojoustavuuden, käytetään rakentamisessa kestäviä materiaaleja, suunnitellaan hulevesien hallinta osana kaupunkisuunnittelua ja käytetään suunnittelu- ja toteutusprosessin näkökannalta oikea-aikaisia ympäristösertifikaatteja, joilla luodaan perustelut laajalle uudisrakennettavalle kaupunkikeskukselle (esim. One Planet Living sateenvarjona).

4.4.4 Julkisten palveluiden tavoitteet

Kaupungin toimitilatarpeita on aiemmin selvitelty asemakaavatyön nro 230600 (Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos) yhteydessä. Tuolloin julkisille palveluille oli asetettu tavoitteeksi mm. turvata palveluiden oikea-aikaisuus etupainotteisesti kilpailukykyyn vaikuttavana toimintamallina sekä saada julkiset tilat monipuoliseen ja tehokkaaseen käyttöön yli hallintorajojen uusia toimintamalleja etsien.

Kaupungin julkisten palveluiden osalta tavoitteet päivitettiin ja määriteltiin yhteistyössä kaupungin sosiaali- ja terveyspalveluiden, sivistystoimen, kulttuuripalveluiden, tilakeskuksen ja kaupunkisuunnittelun kanssa kevään 2014 aikana tehdyssä esiselvitystyössä.

Esiselvityksen aikana tehtiin myös yhteistyötä kaupunkikeskus-hankkeen kumppaneiden kanssa. Yhteisissä kokouksissa selvitettiin kauppakeskuksen tarjoamia mahdollisuuksia julkisille palveluille ja palveluiden tarpeita kauppakeskuksen tiloille.

Syksyllä 2013 hyväksytyssä Vantaan taloussuunnitelman investointiosiossa on esitetty vuokratilat Kivistön kirjastopistettä, sosiaali- ja terveyspalveluita, nuoriso- ja kulttuuripalveluita sekä yhteispalvelupistettä varten.

Kaupunkikeskuksen ensimmäinen vaihe:
Sivistystoimi:
Sivistystoimella on tarve järjestää tapahtumia Kivistössä. Tavoitteena on profiloida kauppakeskukseen sijoittuva kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisopalveluiden monitoimitila esim. tapahtuma- ja esiintymispaikaksi, mutta luonteeltaan erilaiseksi kuin tuleva Aurinkokiven palvelurakennus. Tavoiteltavaa on tilojen sijainti keskeisesti, niiden tekninen toimivuus ja houkutteleva imago. Tilatarve monitoimitilalle on n. 400 htm^2.

Tarkoitus on, että sivistystoimi luopuu ensimmäisen vaiheen kirjasto-monitoimitilasta tilatarpeen kasvaessa. Vaihtoehtona voi olla myös vuokratilojen laajentaminen tai omien tilojen hankkiminen. Kaupungin tilakeskus on keväällä

2014 käynnistänyt tarveselvityksen koskien Kivistöön tulevia ensimmäisen vaiheen kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotiloja.

Sosiaali- ja terveyspalvelut:
Sosiaali- ja terveyspalveluista arvioitiin keväällä 2014, että sosiaali- ja terveyspalveluiden osalta kaupunkikeskuksen ensimmäisessä vaiheessa tilatarve on noin seitsemän lääkärin terveysasemalle eli n. 600 htm^2. Odotus- ja muita tiloja on mahdollista tutkia ja sijoittaa yhteiskäyttöisiksi sivistystoimen monitoimitilojen kanssa.

Kuntalaispalvelut:
Kuntalaispalveluiden yhteispalvelupiste ja muut asiakaspalveluyhteistyötä palvelevat tilat on mahdollista sijoittaa ja suunnitella yhteiskäyttöisiksi sivistystoimen monitoimitilojen kanssa. Lisäksi sähköistä asiointia tullaan kehittämään.

Kaupunkikeskuksen toinen vaihe:
Julkisten palveluiden laajentaminen ja tilatarpeen uusi arviointi tulee ajankohtaiseksi Kivistön asukasmäärän kasvun myötä. Toisen vaiheen tilatarpeet, toteutustapa ja kaupungin eri toimijoiden synergiat tutkitaan erillisellä tarveselvityksellä ja kannattavuuslaskelmilla. Tarveselvityksen yhteydessä pyritään arvioimaan ja määrittelemään, miten suuri väestöpohja laukaisee toisen vaiheen tilatarpeet. Sijaintivaihtoehdon valintaan vaikuttaa myös muiden kaupunkikeskuksen rakentamishankkeiden ajoitus.

Sivistystoimi:
Tilatarve on noin 1000 htm^2, joka korvaa ensimmäisen vaiheen tilat. Tavoitteena on edelleen, että kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisopalvelut sijoittuvat yhteiskäyttöiseen monitoimitilaan. Tämän lisäksi tulee tarkastella toimintojen yhteensovittamista myös mahdollisen Kivistön toisen asteen oppilaitoksen sekä sosiaali- ja terveyspalveluiden hyvinvointikeskuksen kanssa.
Sivistystoimen tavoitteena on ollut sijoittaa Kivistön keskustan tuntumaan toisen asteen oppilaitos, joka lähtökohtaisesti korvaisi ammattiopisto Varian Ojahaantien toimitilat. Opintolinjat voivat poiketa Ojahaantien nykyisistä opintolinjoista ja yhdistäminen lukion kanssa voi olla mahdollista. Asiaa tutkitaan keväällä 2015 edelleen.

Sosiaali- ja terveyspalvelut:
Sosiaali- ja terveyspalveluiden tavoite Kivistön hyvinvointikeskuksen valmistumiselle olisi vuosi 2019. Hyvinvointikeskuksen tilatarve on noin 7200 k-m2, joka korvaa ensimmäisen vaiheen terveysasematilat. Hyvinvointikeskukseen sijoittuisi mm. terveyskeskus, vanhusten kotihoidon tukipiste, aikuissosiaalityön tiloja, perheneuvola ja päihdevieroitusyksikkö.

Kuntalaispalvelut:
Kuntalaispalveluiden tilat voivat toisessakin vaiheessa sijoittua muiden julkisten palveluiden yhteyteen.

Pelastustoimi:
Talvella 2014 – 2015 selvitettiin tarvetta sijoittaa Pelastustoimen kevytyksikkö tai paloasema. Näille ei ole tarvetta, vaan niille etsitään paikkaa Kivistön pohjoispuolelta. Kaavaehdotuksessa ollut varaus poistettiin.

4.4.4.1 Kaupungin palvelutilojen tarveselvitykset

Vantaan tilakeskuksessa laadittiin tarveselvitykset talven 2014 - 2015 kuluessa sekä Kivistön terveysasemalle että kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuripalveluiden yhteiskäyttöisille tiloille. Tarveselvitykset ovat hyväksymiskäsittelyissä eri lautakunnissa toukokuussa 2015. Tilat sisältyvät asemakaavasuunnittelun mitoitukseen ja niitä kuvataan tarkemmin selostuksen kohdassa 5.1.2.

Kaupungin palvelutilat sijaitsevat katutasossa (nuoriso-, kirjasto- ja kulttuuritilat) ja kolmannessa kerroksessa (terveyspalvelut), hyvin saavutettavissa myös kauppakeskuksen ollessa kiinni. Terveyspalveluita vuokrataan 1. toteutusvaiheessa, arviolta v. 2018, n. 1 030 ja kirjasto-nuorisotiloja n. 506, yhteensä runsaat 1500 ka-m2.

4.4.5 Liikennesuunnittelun tavoitteet

Kivistössä tavoitteena on mahdollisuus laadukkaaseen, kestävään ja turvalliseen liikkumistapaan. Ympäristön suunnittelu perustuu hyviin joukkoliikenneyhteyksiin, esteettömään jalankulkuympäristöön ja sujuviin pyöräreitteihin asuntojen, työpaikkojen, virkistysalueiden ja palvelujen välillä sekä keskitettyihin pysäköintiratkaisuihin. Suunnittelussa varaudutaan tulevaisuuden liikkumismuotoihin.

4.4.6 Taiteen tavoitteet

Keskeinen tavoite on liittää taide osaksi kaikkea rakentamista ja ympäristöä. Tavoitteena on taiteen keinoin korostaa pääsisäänkäyntejä. Asemakaava-alueelle laaditaan Taiteen konsepti. Kaupunkisuunnittelu laati kaavatyön ehdotusaineistoon tiivistelmän kaupungin osuudesta, jota tarkennettiin 1.6.2015 kokoukseen. Kumppanit käynnistävät oman osuutensa suunnittelun alkusyksystä 2015. Taiteen konseptin tulee olla hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa ennen rakennuslupien käsittelyä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.5.1 Suunnittelun vaiheet

Ensimmäisen kerran asemakaavatasolla kauppakeskusta tutkittiin tulevan Kivistön aseman läheisyyteen v. 2009 ulkomaalaisen toimijan kanssa alustavana hankkeena, joka kuitenkaan ei koskaan edennyt kaavatyöksi saakka.

Kaupunkikeskuksen suunnittelusta ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kevättalvella 2011 (230700 Keskustan työpaikka- ja palvelujen alue ja 230800 Marja-Vantaan kauppakeskus). Kauppakeskuskokonaisuutta suunniteltiin yhteistyössä kaupungin, maanomistajien sekä Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa.

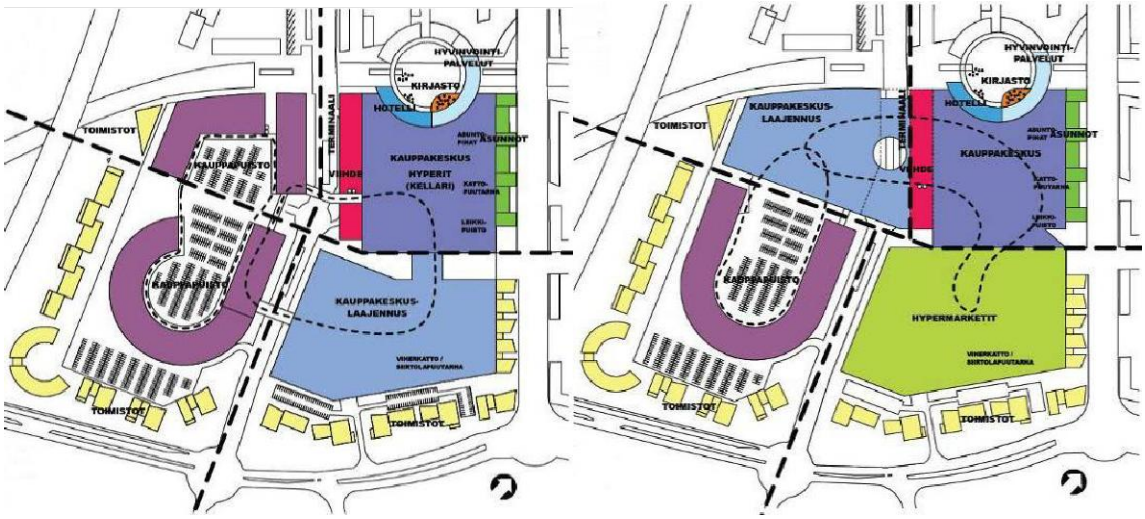
Vuonna 2011 kauppakeskukselle oli esillä kaksi sijaintivaihtoehtoa, joihin tehtiin alustavat suunnitelmat. Suunnittelun lähtökohdaksi valittiin lähelle keskustan asuinkortteleita sijoittuva vaihtoehto, jossa kauppakeskuksen kortteleita rajasi Vantaankoskentie, Keimolantie, Kehärata ja Tikkurilantie. Kaavatyötä ei viety hallinnolliseen käsittelyyn, koska edellytyksiä hankkeen toteuttamisesta ei silloin ollut.

Tämän jälkeen Vantaan kaupunki käynnisti toteuttajakumppanien kilpailutuksen syksyllä 2012. Yhteinen suunnitteluvaraus annettiin voittaneille ehdotuksille (NCC Rakennus Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy) huhtikuussa 2013 (kh 15.4.2013). Kaupunki käynnisti yhteistyössä NCC:n, Skanskan, HOK Elannon ja Keskon sekä yksityisen maanomistajan kanssa kehityshankkeen.

Asemakaavan valmistelu käynnistyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla syyskuussa 2013. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tehtiin useita luonnoksia kaupunkirakenteesta. Luonnokset laadittiin konsulttityönä toteuttajakumppanien toimeksiannoista ja kaupungin ohjauksessa.



NCC:n kilpailuvaiheen ehdotus "Triplet". NCC Property Development Oy ja NCC Rakennus Oy, Arkkitehtityöhuone Artto, Palo, Rossi, Tikka, Arkkitehdit Harris – Kjisik Oy



Skanskan kilpailuvaiheen ehdotus "Apila". Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF ja Skanska kodit, Cederqvist & Jäntti arkkitehdit



Skanskan kilpailuvaiheen ehdotus "Apila". Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF ja Skanska kodit, Cederqvist & Jäntti arkkitehdit

Vaihtoehtojen vertailu marraskuussa 2013

Marraskuussa 2013 vertailtiin ja arvioitiin kolmea kaupunkirakenteellista vaihtoehtoa. Merkittävin ero esitetyissä vaihtoehdoissa oli Vantaankoskentien linjaus sekä kauppakeskuksen ja hypermarkettien sijoittuminen kaupunkirakenteessa.

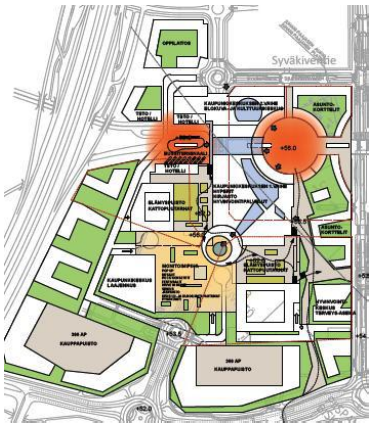
VE1 perustui Kehäradan vahvan kaavan mukaisiin katulinjauksiin ja aiempien sopimusten mukaisiin varausalueisiin.

VE5:ssä Vantaankoskentien katulinjausta ja bussiterminaalin paikkaa oli muutettu ja esitetty uusi Kehäradan ylittävä silta ja näiden muutosten myötä tutkittu kaupan tilojen sijoittumista kaupunkirakenteeseen. Kivistön aseman läheisyyteen, lentomelun sallimalle alueelle esitettiin asumisen kortteleita Keimolantien varteen. Vaihtoehdon vaikeutena oli selvästi Hämeenlinnanväylän rinnakkaistien eli Vantaankoskentien huono toimivuus.

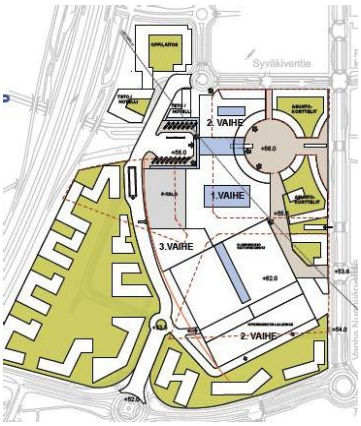
VE1V perustui myös Vantaankoskentien uudelleen linjaamiseen ja uuden Kehäradan ylittävän sillan toteuttamiseen Kivistön aseman länsipuolelle. Keimolantien varrelle esitettiin asumisen kortteleita lentomelun sallimalle alueelle. Vaihtoehtojen arvioinnin ja vertailun perusteella jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin ns. ”VE1V”.



VE1

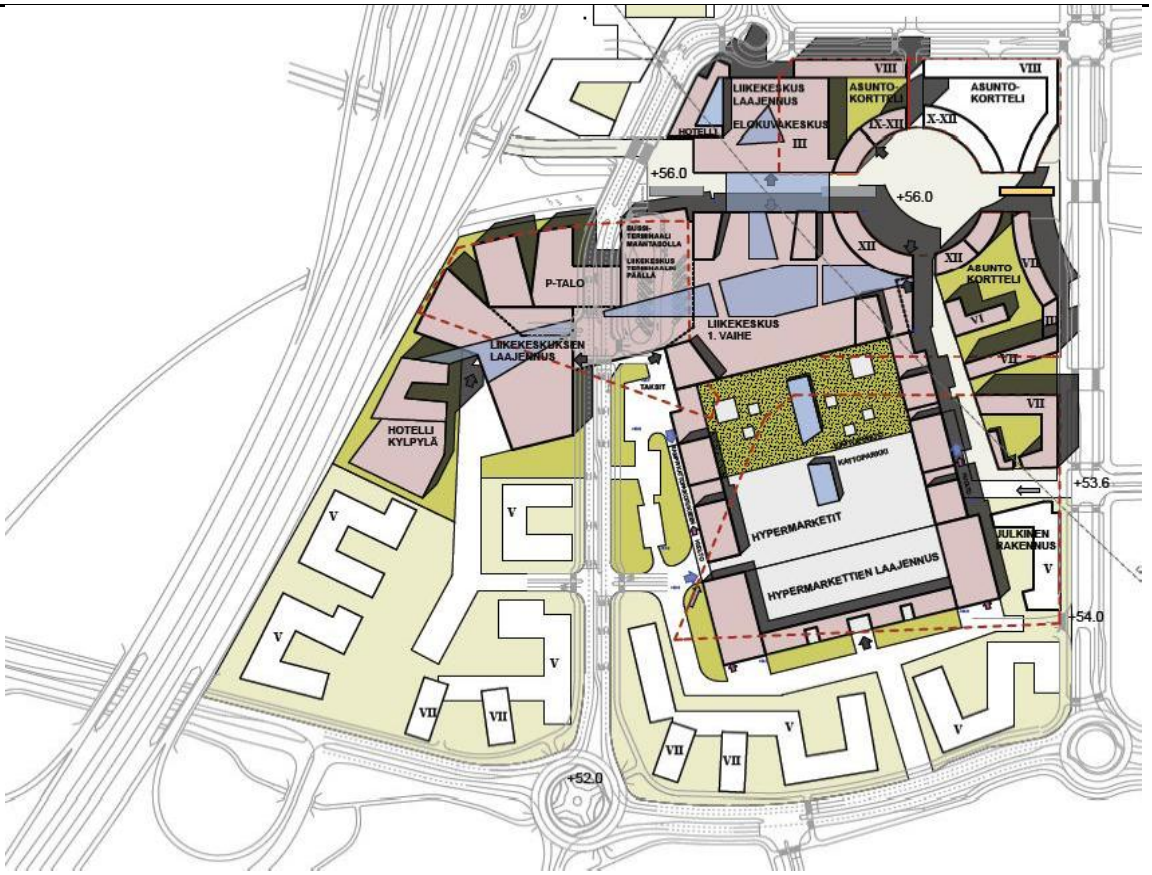


VE5



VE1V

Periaate, että Kehäradan vahvan kaavan mukainen Vantaankoskentie voidaan siirtää ja suunnitella uudelleen sekä toteuttaa uusi silta Kivistön aseman länsipuolelle hyväksyttiin joulukuussa 2013 (kh 2.12.2013). Ratkaisusta neuvoteltiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.



Jatkosuunnittelun pohjaksi hyväksytty kaupunkirakenteellinen vaihtoehto, joka esiteltiin 2.12.2013 kaupunginhallituksen iltakoulussa.

Kaupunkikeskusta ja asemakaavaehdotusta on vuoden 2014 aikana kehitetty ja työstetty valitun vaihtoehdon pohjalta. Lisäksi laadittiin vielä tarkastelu, jossa uutta siltaa ei olisi rakennettu. Syynä oli erityisesti sillan rakentamiskustannukset ja niiden jakautuminen eri osapuolten kesken. Tarkastelun jälkeen jatkettiin Vantaankoskentien siirron sisältävällä vaihtoehdolla.

Keväällä 2014 radan pohjoispuoliset osat otettiin mukaan suunnittelukokonaisuuteen.

Lisäksi kaavaprosessin aikana on tutkittu, kehitetty ja tarkennettu suunnitteluratkaisua lukuisilla luonnoksilla, koskien mm. rakentamisen määrää, kerroslukuja, kortteli- ja katualueiden rajausta, pysäköintiratkaisuja, hulevesien hallintaa, alueen sisäistä liikennettä sekä kytkeytymistä ympäröivään rakenteilla olevaan kaupunkirakenteeseen.

Kaavaehdotusvaiheen jälkeen kaava-alue pieneni valtatie 3:n ja Tikkurilantien kulmauksessa, rautatieasemaa koskevaa asemakaavaa jäi voimaan n. 40 m2 enemmän. Kortteli- ja katualueiden rajauksia ei muutettu kuin paikoitellen kaavateknisin perustein, enimmillään 1 m.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaupunkirakenteen vaihtoehdon valintaan on erityisesti vaikuttanut tarve saada Kivistön aseman välittömään vaikutuspiiriin mahdollisimman paljon käyttäjiä kestävälle liikkumismuodolle eli Kehäradalle: Vantaankoskentien siirto länteen on edellytys asuinkortteleiden rakentamiseen molemmin puolin keskustan pääsisääntulokatua, Keimolantietä. Vaihtoehdon taloudellisia vaikutuksia on tutkittu ja todettu ratkaisu mahdolliseksi. Myös kaupunkikuvallisesti vaihtoehto on paras toistaiseksi esitetyistä.

Toinen keskeinen perustelu ratkaisulle sisältyy kauppakeskuksen sijaintiin Kehäradan asemarakennusten välittömässä läheisyydessä. Tulevaisuudessa asemarakennukset voidaan liittää vielä paremmin kauppakeskuksen sisääntuloihin kattamalla nyt avoin aukiotila.

Myös joukkoliikenteen erinomainen palveluketju pystytään toteuttamaan sijoittamalla linja-autoterminaali Kehäradan kansirakenteita hyödyntäen, läntisimmän asemarakennuksen viereen. Koko Kivistön symbolirakennukseksi ja maamerkiksi suunniteltu ns. Colosseumin pyöreä rakennuskokonaisuutta on kehitetty toteuttamiskelpoiseksi mm. kerrosalamäärän ja korkeuden suhteen. Se liittyy luontevasti kaupunkikeskuksen kokonaisuuteen: yksi kaareva neljännes Colosseumia voi tulevaisuudessa toimia kauppakeskuksen osana esim. hotellina tai toimistoina.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyt:
Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014.
Kaupunginhallitus 20.10.2014
Kaupunginvaltuuston iltakoulu 29.1.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

Kaupunkikeskus sisältää Kivistön uuden keskustan kaupunkitilallisesti ja – kuvallisesti merkittävimmät korttelit ja kulkuyhteydet sekä Kivistön uuden Kehäradan aseman. Keskilaituri -periaatteella toimiva asema sijaitsee katutasoa alempana, ollen säältä suojattu tila, jonne kulku ohjataan kolmen asemarakennuksen kautta.

Kehärata jakaa kaava-alueen koillis-lounaissuuntaisena. Rata-alue on koko kaupunkikeskuksen osuudella katettu ja kannen päälle muodostuu keskeiset julkiset aukiotilat: Topaasiaukio ja Juhani Paajasen aukio, joiden jatkeena on Safiiriaukio Keimolantien itäpuolella. Topaasiaukiolle sijoittuu rautatieaseman kolme asemarakennusta, joista läntisin johtaa linja-autoterminaaliin. Itäisin palvelee eniten keskustan asukkaita. Läntisin ja keskimmäinen asemarakennus sijaitsevat lähinnä kauppakeskuksen sisäänkäyntejä. Kauppakeskukseen on suunniteltu useita sisäänkäyntejä, joilla on eri teemat.

Kaava-alueen keskiosaan, välittömästi Kehäradan eteläpuolelle sijoittuu keskusta-toimintojen, C, kokonaisuus kauppakeskusta varten. Radan pohjoispuolella on myös keskustatoimintojen C -kortteli, jonka toiminnallinen sisältö ratkaistaan myöhemmin. Keskustan pääkatuja reunustaa pohjoisessa ja idässä asuinkorttelit, AK, etelämpänä ja Tikkurilantien varressa toimitilojen, KTY ja julkisten palvelujen, Y korttelit. Valtatien ja Vantaankoskentien välissä, Kehäradan eteläpuolella sijaitsee kauppakeskuksen tulevaisuuden laajenemisvaraus, C. Radan pohjoispuolella Vantaankoskentien ja VT 3:n väliin sijoittuu maanpäällinen pysäköintilaitos, johon voidaan tarvittaessa sijoittaa liityntäpysäköintiä.

Kehäradan molemmin puolin sijoittuu Kivistön imagorakennus, ns. Colosseumin ympyränmuotoinen XII-kerroksinen rakennuskokonaisuus, joka muodostuu neljästä kaarevasta osasta: rakennus ei sijoitu rautatiealueen yläpuolelle missään kohdin. Toiminnoiltaan Colosseum sisältää pääosin asumista, kivijalkakerroksessa liike-palvelu-toimisto-tiloja. Kauppakeskuksen neljännekseen voidaan sijoittaa myös hotelli.

Pääosin rakennukset seuraavat katu- ja aukiolinjauksia, jolloin rakennusten koordinaatisto vaihtelee alueen pohjois- ja eteläosassa. Vantaankoskentien varressa kauppakeskuksen pysäköintilaitos yhdistää eri suuntaiset rakennukset kaarevalla seinällä, joka ratkaisu on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Kaareva seinä on esitetty kaavakartassa sitovana.

Aukioilta ohjataan kevyen liikenteen reitit muualle keskustaan, valtatie 3:n ali sekä Kehäradan varressa kulkevalle ns. pikapyörätielle, Kvartsiraitille, joka on aukioiden alapuolella sekä Kaupunkikeskuksen ja Safiiriaukion osuudella katettu. Tämä reitti liittyy seudullisiin kevyen liikenteen reitteihin ollen osa Kehäradan varressa kulkevaa yhtäjaksoista kevyen liikenteen yhteyttä sekä Petikon virkistysalueille että Lentoasemalle ja edelleen Helsinkiin.

Kauppakeskuksen sisäiset kulkuyhteydet on ehdotusvaiheen jälkeen arvotettu koko kaupunkirakenteen kannalta niin, että kaavamääräyksiin sisältyy velvoitteita:
- yhteys Topaasiaukiolta Korundikadun suuntaan tulee olla sujuva ja katkeamaton
- hyperliikkeiden 2. kerroksesta saadaan järjestää yhteys Topaasikujalle, kauppakeskuksen tontin kautta

- liikenteen toimivuuden vuoksi pysäköintikellarissa edellytetään mahdollisuutta ajaa tonttirajoista huolimatta koko laitoksen alueella
- vastaavasti yhteydet pysäköintilaitoksista kaupan tiloihin tulee olla sujuvat ja jatkuvat.

Kaupunkirakenne mahdollistaa kauppakeskuksen ja asuinkortteleiden ajoneuvoliikenteen erottelun toisistaan. Kauppakeskuksen asiakas- ja huoltoliikenne on myös erotettu toisistaan mahdollisimman pitkälle. Liityntäpysäköintiä voidaan jatkossa ratkaista useammalla eri tavalla, alkuvaiheessa sille on varattu maantasopaikkoja. Aseman saattoliikenteelle on varattu pysäköintiä maantasossa, läntisimmän asemarakennuksen vierestä.

Kauppakeskuksen asiakaspysäköinti toteutetaan maanalaisiin kellaritiloihin, hypermarkettien katolle sekä maanpäällisiin pysäköintitaloihin. Lyhytaikaista asiakaspysäköintiä varten on osoitettu maantasopaikkoja. Mikäli kattopysäköintiä ei toteuteta, hyper-kauppojen katto toteutetaan viherkattona. Tällöin maanpäällinen pysäköintilaitos Vantaankoskentien varressa voidaan toteuttaa laajempana tai tehdä toinen maanalainen pysäköintikerros. Liiketilojen huolto tapahtuu joko maanalaisen huoltopisteen tai maantasoisten, pienempien huoltopihojen kautta.

Asuinkortteleiden autopaikat sijoitetaan kannen alaisiin kellarikerroksiin, maanpäälliseen pysäköintitaloon ja autotalliin. Myös robottiparkkitalon rakentaminen on mahdollista.

Kivijalkakerroksiin toteutetaan pääkatujen ja tärkeimpien aukioiden reunustalla korkeampaa tilaa, joka voidaan ottaa heti liike-, palvelu- työtilakäyttöön. Tässä käytössä nämä tilat, ah -rakennusalat, eivät sisälly kauppakeskuksen rakennusoikeuksiin ja ne saadaan toteuttaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Tämä periaate on jo muualla Kivistön keskustassa käytössä. Mikäli ah –rakennusaloille sijoitetaan asumista, ne sisältyvät rakennusoikeuteen. Ensimmäisessä vaiheessa liike-palvelu-toimistotiloina toteutettujen tilojen muuttaminen myöhemmin asunnoiksi edellyttää poikkeamispäätöstä, viiden vuoden jälkeen käyttöönotosta yrityspalveluiden ja kaupunkisuunnittelun asiantuntijat voivat harkita esitystä.

<u>Liikenneverkko</u>
Korttelikokonaisuutta rajaavat valtatie 3 sekä Kivistön keskustan pääkadut, jotka kytkevät alueen paikalliseen, seudulliseen ja valtakunnalliseen liikenneverkkoon. Valtatie 3:n rinnakkaistie, Vantaankoskentie kulkee alueen poikki valtatien suuntaisena. Liikenneverkko toimii lähes kokonaan ulkosyöttöisesti.

Kevyenliikenteen yhteydet voidaan toteuttaa kaavatyölle asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Alueelle tulee kattavat jalankululle ja pyöräilylle varatut reitit, jotka mahdollistavat hyvät yhteydet laajempaan virkistys- ja viheralueverkostoon. Kvartsiraitti ja Vantaankoskentie ovat osa seudullista pyörätieverkkoa. Kvartsiraitti on säältä suojattu reitti keskustassa noin 800 metrin osuudella.

Autoliikenteen verkosto kaava-alueella on mitoitettu vuoden 2035 maankäyttöennusteen pohjalta. Mitoittavana tekijänä ajokaistamääriin ja liikennevalotarpeisiin on ollut suurelta osin kaupunkikeskuksen ruuhka-ajan liikennemäärät. Trafix Oy on arvioinut liikenneselvityksessään, että liikennetuotos vuoden 2035 iltaruuhkatilanteessa on 2000 ajoneuvoa alueelle sisään ja noin 2900 ajoneuvoa alueelta ulos. Ennustemäärä sisältää myös asuin- ja toimistorakentamiseen liittyvän liikenteen sekä liityntäliikenteen ja muun läpikulkuliikenteen.



Kuvassa 3D-mallinnos suunnittelualueelle, lintuperspektiivinäkymä lännestä. Kuva: Cederqvist & Jäntti arkkitehdit

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 285 000 k-m^2, joista keskustatoimintojen korttelialueiden (C) osuus on 157 300 k-m^2(55 %), asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) osuus on 70 480 k-m^2 (25 %), yleisten rakennusten korttelialueen (Y) osuus on 8 000 k-m^2 (3 %), ja toimitilarakennusten korttelialueiden (KTY) osuus on 49 000 k-m^2 (17 %). Kaikkiaan asumisen rakennusoikeutta sisältyy asemakaavaehdotukseen 85 780 k-m^2, koska C-kortteleihin sisältyy myös asumista 15 300 ka-m2. Kaikki rakennusoikeusluvut on tässä esitetty pyöristettyinä.

Korttelialueiden ah -merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla tulee maantasokerroksen tilat toteuttaa korkeampina niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike- ja palvelutoimisto-tilojen käyttöön. Nämä tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Osa ah -rakennusaloista on osoitettu kaavakartassa sitovilla merkinnöillä, kaupunkikuvallisesti merkittävimmissä osissa aluetta. Kaavaehdotusta on tarkistettu näiltä osin puolittamalla rakennusalat Keimolantien ja Topaasiaukion varren asuinkerrostalojen kortteleissa.

Lisäksi asumista palvelevia tiloja kuten irtaimistovarastoja, teknisiä tiloja, asukkaiden yhteistiloja jne. sekä viherhuoneita saadaan rakentaa enintään 20 % asuntokerrosalasta.

Asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitosten kattokerroksiin sijoitettavia asukkaiden yhteistiloja ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen.

C -kortteleissa rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa luonnonvaloisia ja väljiä kauppakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja sekä maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja. Maanalaisia liiketiloja saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa kortteleissa 23188 ja 23189 yht. 500 k-m^2 ja korttelissa 23196 1 000 k-m^2.

Alueelle on tulossa noin 1600 - 1900 asukasta, kun asukasta kohden lasketaan 45 k-m2. Asuntokerrosala mahdollistaa yhteensä noin 1200 - 1500 asunnon rakentamisen, jos asunnon keskikoko on 60 k-m2. Lopulliset asukas- ja asuntoluvut määräytyvät pitkälti asuntotyyppijakauman perusteella jatkosuunnittelun aikana. Lukuihin vaikuttaa myös, toteutuuko osa C -korttelin asumisen kerrosalasta hotellina vai asuntoina.

Asukastilaa tulee rakentaa korttelia 23188 kohden 100 k-m^2, korttelia 23189 kohden 100 k-m^2 sekä kortteleita 23195 ja 23196 kohden 100 k-m^2.

Pysäköintilaitoksen rakennusoikeus määräytyy kerrosluvun ja rakennusalan rajojen mukaan: rakennusoikeutta ei lasketa muuhun rakennusoikeuteen.

Rakennusoikeudet kortteleittain:

kortteli 23188
tontti 1 3 350 k-m^2
tontti 2 11 400 k-m^2
tontti 3 5 600 k-m^2
yht. 20 350 k-m^2 (AK)

kortteli 23189
tontti 1 14 300 k-m^2
tontti 2 5 300 k-m^2
yht. 19 600 k-m^2 (AK)

Lisäksi kortteleissa 23188 ja 23189 saa rakentaa päivittäistavarakauppaa yhteensä enintään 2 000 k-m^2 ja maanalaisia liike- / palvelutiloja yht. enintään 500 k-m^2.

kortteli 23190
12 000 k-m^2 (josta enintään 3 000 ka-m2 saa olla kaupan tiloja)
+ as 3 800 k-m^2
yht. 15 800 k-m^2 (C, as)

kortteli 23192
tontti 1 40 000 k-m^2 (C)
yht. 40 000 k-m^2

kortteli 23193
LPA, rakennusoikeutta ei lasketa

kortteli 23194
tontti 1 10 000 k-m^2
tontti 2 10 000 k-m^2
yht. 20 000 k-m^2 (KTY)

kortteli 23195
tontti 1 6 040 k-m^2
tontti 2 6 040 k-m^2
tontti 3 1 550 k-m^2
tontti 4 1 550 k-m^2
tontti 5 1 550 k-m^2
tontti 6 1 800 k-m^2

tontti 7 1 800 k-m^2
tontti 8 1 800 k-m^2
tontti 9 1 800 k-m^2
yht. 23 930 k-m^2 (AK)

kortteli 23196
tontti 1 2 000 k-m^2 (AK)
tontti 2 1 600 k-m^2 (AK)
tontti 3 3 000 k-m^2 (AK)
tontti 4 0 (LPA)
tontti 5 0 (LHA)
tontti 6 11 500 k-m^2 (as, C)
tontti 7 50 000 k-m^2 (C)
tontti 8 30 000 k-m^2 (C)
tontti 9 10 000 k-m^2 (C)
tontti 10 8 000 k-m^2 (Y)
tontti 11 29 000 k-m^2 (KTY)
yht. 145 100 k-m^2

yhteensä 284 780 k-m^2

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

AK –korttelit: 1 ap / 130 asumisen k-m²
1 ap / 170 palveluasuntojen- ja palvelutilojen k-m²

Y-kortteli 1 ap / 100 k-m²

C-korttelit 1 ap / 70 toimistotilan k-m²
1 ap / 35 päivittäistavaran liiketilan k-m²
1 ap / 50 erikoiskaupan liiketilan k-m²
1 ap / 100 hotellin k-m²
1 ap / 150 palvelujen k-m²
1 ap / 70 elokuvatilan k-m²
1 ap / 100 julkisten palvelujen ja hallinnon k-m²

KTY-korttelit 1 ap / 70 toimistotilan k-m²
1 ap / 120 tuotantotilan k-m²

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

Alueella arvioidaan lopputilanteessa olevan C-kortteleissa vähintään noin 3750 kauppakeskusta ja hypermarketteja palvelevaa autopaikkaa sekä AK-kortteleita palvelevia pysäköintipaikkoja noin 680 kpl.

Pysäköintilaitoksissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Polkupyörille edellytetään helppokäyttöisiä ja riittävästi säältä suojattuja pysäköintipaikkoja, mikä osaltaan lisää pyöräilyn houkuttelevuutta liikkumismuotona. Polkupyöräpaikkoja varten tulee varata tilaa vähintään 1 pp / 35 asumisen k-m², 1 pp / 100 toimisto-, palvelu- ja liiketilan k-m² ja 1 pp / 250 tuotantotilan k-m². Kauppakeskuksen ja hypermarkettien tonteille on erikseen määrätty rakennettavien polkupyöräpaikkojen kappalemäärät: korttelin 23196 tonteille 7-9 on raken-

nettava yhteensä vähintään 800 pp ja korttelin 23192 C -korttelialueelle vähintään 400 pp. Kauppakeskuksen ja hypermarkettien yhteyteen tulee varata riittävät tilat polkupyörien peräkärryille.

Toimisto-, palvelu-, liike- ja tuotantotilojen polkupyöräpaikoista vähintään 10% on oltava lukittavissa tiloissa henkilökunnalle tarkoitettuja paikkoja, 40% saa olla helposti käytettäviä säältä suojattuja paikkoja ja 50% avopaikkoja.

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

Joukkoliikenteen liityntäpysäköintiä varten on rakennettava vähintään 500 polkupyörien pysäköintipaikkaa. Niitä sijoitetaan mm. Topaasiaukiolle ja Topaasiaukion kannen alle Kvartsiraitin tasolle.

Lisäksi asuinkortteleiden 23188 ja 23189 pysäköintilaitoksiin sekä asuinkorttelin 23196 LPA -korttelialueelle varataan varastotilaa pyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 m² pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein.

5.1.2 Palvelut

Kaupalliset palvelut
Kaavaratkaisu mahdollistaa Kivistön aseman yhteyteen toteutettavan hyvin monipuolisen kaupallisten palvelujen sijoittumisen keskustatoimintojen korttelialueelle sekä kivijalkakerroksiin. C -korttelien alueille sallitaan niin päivittäistavarakauppaa kuin muuta erikoiskauppaa sekä muita liiketiloja. Kaava sallii myös hyvin erikokoisten myymälöiden rakentamisen sallimalla sekä vähittäiskaupan että päivittäistavarakaupan suuryksiköt.

Kaava-alueen keskustatoimintojen korttelialueiden toteutus on ajoitettu kahteen vaiheeseen. Vaiheistuksen tarkoitus on ajoittaa kauppakeskuskokonaisuuden kasvu sekä kauppakeskuksen vaikutusalueen ostovoiman kasvu yhteensopiviksi. Kauppakeskuksen ensimmäisessä vaiheessa saa toteuttaa 80 000 k-m^2, josta 60 000 k-m^2 vähittäis- / päivittäistavarakauppaa, vähittäis- / päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja. Kauppakeskuskokonaisuutta saadaan laajentaa 60 000 k-m^2:n rakentamisen jälkeen yhteensä enintään 40 000 k-m^2:llä (vaihe 2), joka saa sisältää vähittäiskauppaa, vähittäis- / päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja.

Jotta kaupunkikeskuskuksesta ei muodostuisi liian yksipuolista, on hypermarkettien osuus rajattu ensimäisessä vaiheessa 25 000 k-m^2. Tällöin suurin osa kauppakeskuksen liiketiloista ovat muita kuin hypermarketteja. Kauppakeskukseen tulee sijoittumaan myös erilaisia monitoimi- ja tapahtuma-areenoita, joissa on vaihtuvaa elämys- ja viihdetarjontaa.

Kauppakeskuksen laajeneminen 60 000 k-m^2:n rakentamisen jälkeen on sidottu kolmeen tekijään:

1) Kehäradan ja Kivistön asema on otettu käyttöön
2) Kivistön alueella on asemakaavoitettu asumisen kerrosalaa 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta yht. 1 000 000 k-m^2
3) Kivistön alueella on asemakaavoitettu työpaikkatoimintojen kerrosala 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta yht. 1 000 000 k-m^2.

Julkiset palvelut
Kaava-alueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) julkisten palveluiden rakennukselle. Rakennusoikeutta tontilla on 8000 k-m^2. Vuonna 2015 ei ole vielä varmuutta, mille toiminnoille tontti varataan jatkossa.

Kaupungin eri toimintojen tilatarpeita on aiemmin selvitelty asemakaavatyön nro 230600 (Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutos-luonnos) yhteydessä. Tuolloin julkisille palveluille oli asetettu tavoitteeksi mm. turvata palveluiden oikea-aikaisuus etupainotteisesti kilpailukykyyn vaikuttavana toimintamallina sekä saada julkiset tilat monipuoliseen ja tehokkaaseen käyttöön yli hallintorajojen uusia toimintamalleja etsien.

Kaupungin julkisten palveluiden osalta tarpeet ja tavoitteet päivitettiin ja määriteltiin yhteistyössä kaupungin sosiaali- ja terveyspalveluiden, sivistystoimen, kulttuuripalveluiden, tilakeskuksen ja kaupunkisuunnittelun sekä kaupunkikeskus-hankkeen kehittäjien kanssa keväällä 2014 alkaneessa esiselvitystyössä ja tarveselvityksissä. Yhteisissä kokouksissa selvitettiin kauppakeskuksen tarjoamia mahdollisuuksia julkisille palveluille ja palveluiden tarpeita kauppakeskuksen tiloille.

Julkisten palveluiden laajentaminen ja tilatarve tulee ajankohtaiseksi Kivistön asukasmäärän kasvun myötä. Toisen vaiheen tilatarpeet, toteutustapa ja kaupungin eri toimijoiden synergiat tutkitaan erillisellä tarveselvityksellä ja kannattavuuslaskelmilla. Tarveselvityksen yhteydessä pyritään arvioimaan ja määrittelemään, miten suuri väestöpohja laukaisee toisen vaiheen tilatarpeet. Sijaintivaihtoehdon valintaan vaikuttaa myös muiden kaupunkikeskuksen rakentamishankkeiden ajoitus. Tässä asemakaavatyössä on varmistettu ensimmäisen vaiheen tilojen tarve.

Sivistystoimi
Kaupungin tilakeskus käynnisti v. 2014 tarveselvityksen koskien Kivistöön tulevia ensimmäisen vaiheen kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotiloja. Keväällä 2015 valmistuneen tarveselvityksen mukaan Kivistön kauppakeskuksen yhteyteen toteutetaan kirjaston, nuorisopalveluiden ja kulttuuripalveluiden yhteiskäyttöisinä vuokratiloina liikekeskuksen ensimmäisessä toteutusvaiheessa yht. n. 506 k-m^2. Tämä sisältyy asemakaavasuunnitelmaan.

Kirjasto-nuoriso-kulttuuritila sijoittuu kauppakeskuksen 1. kerrokseen Topaasiaukion vierelle ja on erittäin hyvin myös julkisten liikennevälineiden saavutettavissa. Se on monikäyttöinen ja joustava huonetilakokonaisuus joka vastaa myös tulevaisuuden tarpeisiin, toiminnallisiin ja tietotekniikka- ja av-tarpeisiin. Kirjaston eri toiminnat, esim. lastenalue, hiljainen alue, asiakkaiden työskentelyalue voidaan jaotella kalusteiden avulla.

Kaupungin talousarvion 2015 ja taloussuunnitelman 2015 - 2018 investointiosassa on varauduttu vuokratiloihin Kivistön kauppakeskuksesta terveysasemalle sekä kirjasto- ja nuoriso- ja kulttuuritiloille.

Kivistön kaupunkikeskuksen kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuritilan tarveselvitys ja hankesuunnitelma on hyväksytty Opetuslautakunnassa 13.4.2015 § 12 ja Vapaa-ajan lautakunnassa 14.4.2015 § 14. Teknisen lautakunnan käsittelyssä tarveselvitys on 19.5.2015.

Sosiaali- ja terveyspalvelut
Sosiaali- ja terveyspalveluiden tilatarpeista käynnistettiin syksyn 2014 aikana erillinen tarveselvitys. Keväällä 2015 valmistuneen tarveselvityksen mukaan Ki-

vistön terveysasemalle vuokrataan tilat ensimmäisessä Kaupunkikeskuksen toteutusvaiheessa kauppakeskuksen 3. kerroksesta. Terveysasemalla tulee olemaan lääkärin ja hoitajan vastaanottotilat 6 lääkärille ja 9 hoitajalle ja siellä hoidetaan sekä kiireellistä ja ei-kiireellistä hoitoa vaativia potilaita. Terveysasemalle on oma sisäänkäynti Topaasiaukiolta, jolloin asemalle pääsee kauppakeskuksen ollessa suljettu.

Terveysaseman hyötypinta-ala on 648 m2, huoneistopinta-ala on 998 htm2 ja bruttopinta-ala on 1030 brm2. Tämä tarkoittaa n. 1 030 ka-m2.

Tilat voidaan ottaa käyttöön kauppakeskuksen 1. vaiheen valmistuttua. Nykyinen arvio valmistumisesta on loppuvuosi 2018.

Hanke on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2014 - 2023 mukainen ja sisältyy Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan toimitilainvestointiesitykseen vuosille 2015 - 2024.

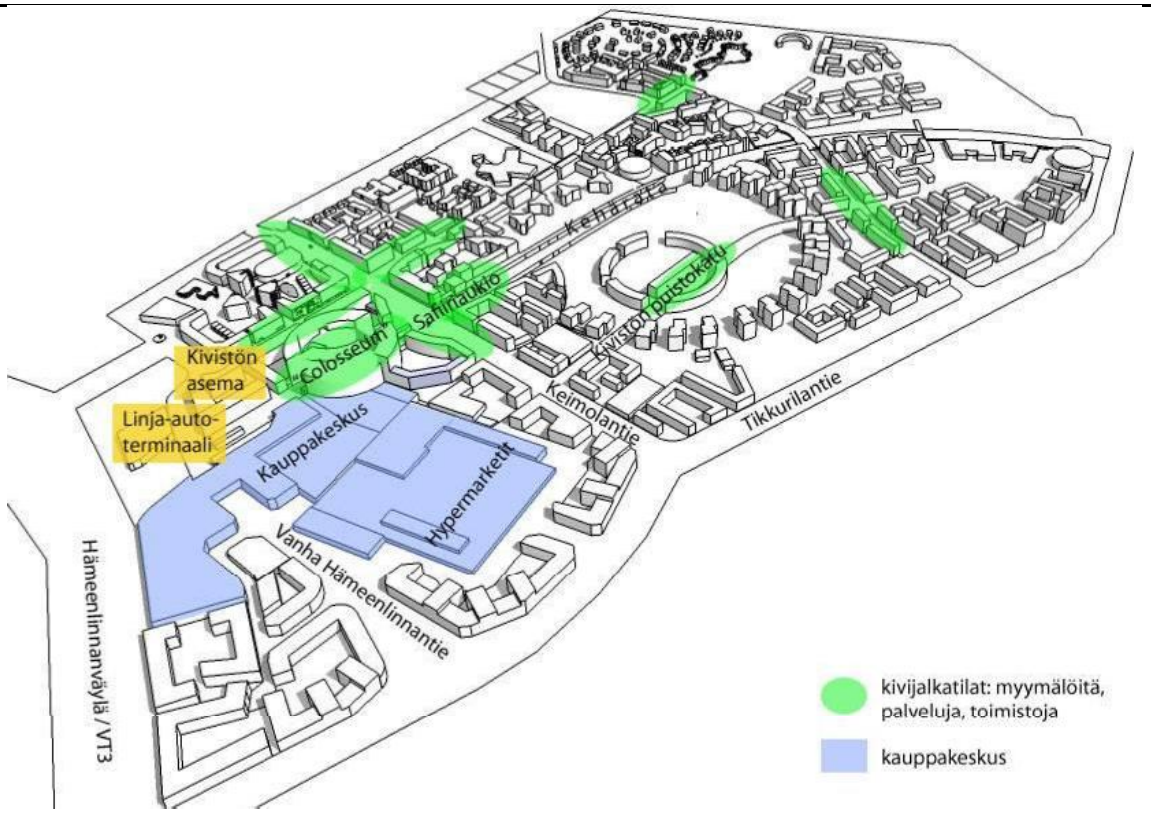
Kivistön terveysaseman 1. vaiheen tarveselvitys / hankesuunnitelma on hyväksymiskäsittelyssä sosiaali- ja terveyslautakunnassa 18.5.2015 ja teknisessä lautakunnassa 19.5.2015

Kuntalaispalvelut

Kuntalaispalveluiden yhteispalvelupiste ja muut asiakaspalveluyhteistyötä palvelevat tilat on mahdollista sijoittaa tutkia ja suunnitella yhteiskäyttöiseksi sivistystoimen monitoimitilojen kanssa. Lisäksi sähköistä asiointia tullaan kehittämään Kuntalaispalveluiden tilat voivat toisessakin vaiheessa sijoittua muiden julkisten palveluiden yhteyteen.

Pelastustoimi

Kaupunkikeskuksen kaavaehdotuksen aineistoon sisältyi varautuminen Pelastustoimen kevytyksikköön tai paloasemaan. Talven 2014 – 2015 aikana käytyjen neuvottelujen kautta varaus on poistettu: pelastustoimi tarvitsee uuden toimintapisteen pohjoisemmasta VT 3:n varrelta.



Kivistön keskustan keskeiset kivijalkaliike- ja palvelutilojen keskittymät asemakaavoissa ja asemakaavaluonnoksessa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu korttelialueita keskustatoiminnoille, asunto- ja toimitilarakentamiseen, julkisille palveluille, henkilöliikenteen terminaalille, rautatieasemaa ja rautatiealuetta varten sekä pysäköintilaitoksien ja -alueiden rakentamiseen (C, AK, KTY, Y, LHA, LRA, LR, LPA). Asemakaavan muutosehdotus koskee rautatieaseman, rautatiealueen ja katualueiden mitoitusta ja määrää. Kaavamääräyksissä on kaikkia korttelialueita koskevia määräyksiä, liittyen mm. kaupunkikuvaan, pysäköintiin ja hulevesiin.

Ehdotusvaiheen aikana on tutkittu lisää maalämmön käyttömahdollisuuksia, ja siitä on laadittu erillinen karttaliite selostukseen. Aiemmista linjauksista poiketen maalämpöä voidaan hyödyntää tietyissä kortteleissa, kunhan maanalainen rakentaminen sijoittuu riittävälle etäisyydelle kaduista ja ratakuilusta.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Kaavamerkintä mahdollistaa asuinkerrostalorakentamisen alueelle. Kaupunkikuvallisesti merkittävin asuinrakentamisen keskittymä on ns. Colosseum, joka hahmoltaan muodostaa koko keskustan imago-rakennuksen.

Kerrosluvut vaihtelevat välillä V – XII. Rakennukset sijoittuvat Syväkiventien, Juhani Paajasen aukion, Keimolantien, Topaasipolun ja Topaasiaukion varrella kiinni em. katuihin ja aukioihin. Rakennusalat on sijoitettu siten, että muodostuu umpikortteleita, joiden sisään syntyy suojaisia pihatiloja. Kovan lentomelun suuntaan pihatiloja rajataan pysäköintilaitoksilla.

Rakennusoikeudet on osoitettu kaavakartassa rakennusaloittain tonttikohtaisesti numeerisesti. Tehokkainta rakentaminen on Topaasiaukioon rajautuvilla tonteilla, lähimpänä Kivistön asemaa.

Radan pohjoispuolella, kortteleissa 23188 ja 23189 tonttien autopaikat sijoitetaan kahteen kerrokseen maanalaiseen pysäköintitilaan, sitovasti vähintään yhteen maanalaiseen kerrokseen.

Korttelin 23195 autopaikat sijoitetaan yhteen kerrokseen maanalaiseen pysäköintitilaan ja korttelin 23196 LPA -korttelialueen pysäköintitaloon.
Korttelin 23196 autopaikat sijoitetaan tonttien 1 ja 2 osalta saman korttelin LPA -kortteliin sekä tontin 3 osalta omalle tontille, autotalliin.

Topaasiaukioon ja Kvartsiraittiin rajautuvilla tonteilla on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen runkomelu- ja tärinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Suunnitelma tulee hyväksyttää kuntatekniikan keskuksessa ja Liikennevirastossa.

Kaavamääräysten mukaan maantasokerroksessa katujen ja aukioiden puoleiset tilat (asemakaavassa ah -merkinnällä osoitettu rakennusala) tulee toteuttaa 5 tai 6 metriä korkeana ja siten, että ne voidaan tarvittaessa ottaa heti liike-, palveluja työtilakäyttöön. Nämä tilat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Kerrostalokortteleiden 23195 ja 23196 pihat ovat vehreitä. Oleskelu- ja leikkialueet toteutetaan yhteisinä, eikä tonttien välisiä rajoja saa aidata. Keskeisten kaupunkitilojen varrella ah -rakennusalat on alleviivattu.

Ns. Colosseum-korttelit

Topaasiaukion ympyränmuotoista osaa rajaavat 11 - 12 -kerroksiset rakennukset muodostavat alueen keskeisen imagorakennuksen, ns. ”Colosseumin”. Kahdesta lieriöstä muodostuva rakennuskokonaisuus erottuu ympäröivästä kaupunkirakenteesta selvästi korkeampana, luonteikkaana elementtinä. Kortteleiden 23188 ja 23189 kaarevat rakennukset yhdistyvät toisiinsa Spinellipolun yli. Colosseumin maantasokerroksiin sijoittuu liiketiloja (C -korttelin osalla myös 2. kerrokseen) ja ylempiin kerroksiin asumista.

Ns. Colosseumin rakennukset tulee suunnitella asemakaavaa varten laadittuihin viitesuunnitelmiin tukeutuen kokonaisuutena mm. rakennusten korkeuden, aukotuksen, vaiheittaisen toteutuksen ja värien suhteen. Asemakaavatyön yhteydessä viitesuunnitelmia on sovitettu aktiivisesti yhteen kokonaisuuden saavuttamiseksi. Työkaluna tässä on ollut ”Kaupunkikuvallinen käsikirja”, jonka avulla on pyritty löytämään yhdenmukaisuutta ylläpitävät teemat ja toisaalta variaation mahdollisuudet. Colosseumin kehän eri rakennusten ei siis tule olla keskenään samanlaisia vaan yksilöllisiä em. reunaehtojen puitteissa.



Topaasiaukiota reunustavia kaarevia asuin- ja liikerakennuksia radan pohjoispuolella. Kuva: Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy



Topaasiaukion länsireunan rakennuksia.
Kuva: Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Asukkaiden yhteistilat

Asemakaavaratkaisun yhtenä tavoitteena on tukea alueen yhteisöllisyyttä, tehostaa tilankäyttöä ja energiankulutusta sekä edistää laadukkaiden ja monipuolisten, koko asuinyhteisöä palvelevien yhteistilojen rakentamista. Taloyhtiöön, kortteleihin tai asuinalueelle on mahdollista järjestää yhteistiloja kuten yhteissauna, -pesula, kerhohuone, liikunta-, paja- tai bänditila sekä viherhuoneita. Yhteistilat voivat sijoittua asuintaloihin tai ne voivat olla kortteli- tai aluekohtaisia. Näitä tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen eikä niitä varten tarvitse rakentaa autopaikkoja (§ 3 Rakennusoikeus).

Asuintaloissa, joissa tarjotaan eriasteista yhteisasumista, yhteistilat voivat olla monipuolisia talo- tai kerroskohtaisia oleskelu-, harrastus- tai keittiötiloja. Lisäksi tulee pyrkiä siihen, että asukkaat voivat vaikuttaa asuintalojen ja kortteleiden yhteisten piha-alueiden suunnitteluun ja käyttöön. Piha-alueilla tulee olla yhteisiä oleskelun ja tekemisen paikkoja, kuten mahdollisuuksia viljelyyn, puutarhanhoitoon, leikkiin, oleskeluun ja ruuanlaittoon.

Kaava-alueelle tulee rakentaa asukastilaa korttelia 23188 kohden 100 k-m^2, korttelia 23189 kohden 100 k-m^2 sekä kortteleita 23195 ja 23196 kohden 100 k-m2.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Kaavamerkintä mahdollistaa julkisen hallinnon ja julkisten palveluiden sijoittumisen alueelle. Alueella on rakennusoikeutta 8 000 k-m^2. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kuusi. Korttelin autopaikat sijoitetaan kannen alle.

Keskustatoimintojen korttelialueet (C)

Korttelialueille saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, liiketiloja kuten päivittäistavara- ja erikoiskauppaa, toimistotilaa sekä asumista erikseen osoitetuille rakennusaloille. Erikoiskaupan suuryksiköitä saa sijoittaa kortteleihin 23192 ja 23196. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä saa sijoittaa kortteliin 23192 ja tonteille 23196 / 8 ja 23196 / 9.

Kortteliin 23196 on viitesuunnitelmissa suunniteltu kauppakeskus ja hypermarketteja. Suurin sallittu kerrosluku on hypermarkettien tonteilla I ja kauppakeskuksen tontilla III. Kauppakeskuksen kohdalla sanallisesti edellytetään toteutettavaksi 3 000 ka-m2 kolmanteen kerrokseen). Kauppakeskus voi laajentua kortteliin 23192 ja rakennukset voidaan yhdistää Vantaankoskentien ylittävällä rakennusosalla. Laajennusosa sisältää 30 000 ka-m2 kaupan tiloja ja 10 000 ka-m2 palveluita. Hypermarkettien laajenemisvaraus, 10 000 ka-m2 on samassa korttelissa, rakennuksen eteläpuolella tontilla 23196 / 9.

Kauppakeskuskokonaisuuden suunnittelussa on painotettu saavutettavuutta ja yhteyttä ympärillä olevaan kaupunkirakenteeseen. Sisäänkäyntejä on sijoitettu rakennuksen jokaiselle sivulle ja sisäänkäynneistä on tarkoitus tehdä eriluonteisia, jolloin ne palvelevat orientoituvuutta. Pinnoitteet on käsiteltävä Topaasikujan sisäänkäynnin yhteydessä aukiomaisesti (merkintä l), jotta katualueen ja tontin raja ei näy materiaalivalinnoissa. Kauppakeskuksen pääsisäänkäyntejä on korostettava taiteen keinoin.

Arkkitehtonisena tavoitteena on ollut ”kaupunkiveistos”: kauppakeskus on veistosmainen rakennus, joka sulautuu osaksi Kivistön keskustakokonaisuutta ja jonka sisälle kaupunkitila myös laajenee. Arkkitehtuuria koskevat mm. määräykset: ”arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista” ja ”lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä”. Viitesuunnitelmissa kauppakeskuksen julkisivuväri muuttuu asteittain väristä toiseen: näin aikaansaadaan suuren rakennuskokonaisuuden eri sivuille oman luonteisia paikkoja ja tunnistettavuutta.

Topaasiaukion varrella rakennukset sijoittuvat riittävälle etäisyydelle alapuolisten radan teknisten laitteiden ja ratasiltojen tukimuureista niin, että aukio toteutetaan yhtenäisenä pinnoitteiltaan. Maantasokerros tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla, esim. alueen identiteettiin liittyen luonnonkiveä käyttämällä.

Aukioiden suunnittelu on käynnistynyt Näkymä Oy:n konsulttitoimistossa jo muutama vuosi sitten, koska juna-asema otetaan käyttöön 1.7.2015. Topaasiaukiosta osa valmistuu silloin, ja Kivistön asuntomessuihin mennessä. Kaavavaiheeseen liittyvä aukiosuunnittelu etenee keväällä 2015: alueella jo asuvia osallistetaan aukioiden suunnitteluun.

Kauppakeskuksessa hypermarkettien katto on keskeinen näkymä monista kortteleiden 23195 ja 23196 asunnoista. Mikäli katolle sijoitetaan kattopysäköintiä, näkymistä on huolehdittava erityisen hyvin mm. estämällä näkymät asunnoista parkkitilaan, toteuttamalla osa kauppakeskuksen katosta viherkattona ja integroiden iv-konehuoneet ym. tekniset rakennelmat luontevasti arkkitehtuuriin. Keväällä 2015 on esiin noussut ratkaisu, jossa kattopysäköinnistä luovutaan ja sen tilalle kattopinnasta 50 % toteutetaan viherkattona.

Mikäli kattopysäköinti toteutetaan, paikoituskansi tulee suunnitella kokonaisuutena, huomioiden pintamateriaalien valinnassa värien mahdollisuudet sekä vaihtelevat sääolosuhteet. Paikoituskannen näkyvyys asuinkerrostaloihin tulee pääosin estää esim. rakennuksen massoittelulla. Katon autopaikoista 30 % on katettava laadukkaasti ja kestävästi.

Kaupan toimintojen huoltopihat on näkö- ja melusuojattava sekä katettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin ratkaisuin esim. aitoja ja viherrakenteita hyödyntäen. Huoltopihojen tulee liittyä esteettisesti rakennukseen, jota ne palvelevat. Huoltopihoja ei saa käyttää ulkovarastointiin.

Korttelin 23196 Topaasiaukioon rajautuva kaareva, asumiseen osoitettu rakennusala on osa kehämäistä ns. Colosseumin rakennuskokonaisuutta. Asuinrakennukselle muodostetaan oma tontti. Kerrosluku on 11 (kaupan tilojen kerroskorkeus on aina asumista korkeampaa) ja rakennusalalle voi sijoittaa asuntoja tai esim. hotellin. Kerrosluku poikkeaa muusta Colosseumista, koska ko. rakennusosan kaksi alinta kerrosta tulevat olemaan kerroskorkeudeltaan 6 m. Asuntojen oleskelupiha sijaitsee kauppakeskuksen katolla ja sen tulee olla ilmeeltään kattopuutarha.

Rakennus tulee suunnitella asemakaavaa varten laadittuihin viitesuunnitelmiin tukeutuen ja kaarevien rakennusten tulee muodostaa kokonaisuus mm. rakennusten korkeuden, aukotuksen, vaiheittaisen toteutuksen ja värien suhteen. Topaasi- ja Juhani Paajasen aukiolle muodostuu yhtenäinen ensimmäisen kerroksen palvelu- / liiketilavyöhyke.

Korttelin 23192 kautta tulee järjestää huolto- ja pelastusajoreitti Kehäradan ratakuiluun. Ajoyhteyden paikka on suunniteltu yhteistyössä Kehärataprojektin, Liikennevirasto n ja liikennekonsultin kanssa ja se korvaa jo toteutetun pelastushuoltotien. Reitin siirtokustannuksista on sovittu sopimuksissa.

Korttelissa 23190 suurin sallittu kerrosluku on VIII ja korttelin luoteisreunaan sijoittuu asumista, omalle tontille. Vantaankoskentien yhteyteen sijoittuu taksiasema/saattoliikenteen alue ja korttelin 23190 rakennus rakennetaan tämän alueen päälle (u/2 –merkintä).

<u>Kauppakeskuksen 1. vaihe ja laajeneminen</u>
Korttelissa 23196 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m^2, josta 60 000 k-m^2 vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja. Tästä päivittäistavarakaupan suuryksiköitä / hypermarkettien tiloja saa olla 1. vaiheessa 25 000 k-m^2 ja ne tulee sijoittaa tontille 23196/8. Kauppakeskuksen 3. kerrokseen on sijoitettava 1. vaiheessa 3000 k-m^2 julkisia ja yksityisiä palveluja ja/tai liiketiloja.

ELY –keskus on hyväksynyt kauppakeskuksen laajenemisen kriteerit: laajeneminen on mahdollista aikaisintaan, kun Kehärata ja Kivistön asema on otettu käyttöön, kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu asumisen kerrosalaa yht. 1 000 000 k-m^2 ja kun 2,5 km:n sisällä on asemakaavoitettu työpaikkatoimintojen kerrosalaa 1 000 000 k-m^2. Työpaikkakaavoissa kriteeri täyttyy arviolta kahdessa vuodessa ja asuntokaavoissa 3 – 5 vuodessa.
Laajennusvaiheeseen osoitettujen rakennusoikeuksien jäljessä on merkintä / laaj.

Pysäköinti
Korttelialueille saa rakentaa 2 maanalaista paikoituskerrosta, kortteleissa 23190 ja 23196 velvoitetaan rakentamaan 1 maanalainen pysäköintikerros. Korttelin 23196 a IV –merkinnällä varustetulle rakennusalalle saa rakentaa maanpäällisen pysäköintilaitoksen, jonne voi sijoittaa saman korttelin autopaikkoja. Korttelin 23190 autopaikkoja saa sijoittaa myös korttelin 23191 LPA -korttelialueelle ja korttelin 23192 autopaikkoja korttelin 23193 LPA -alueelle.

Vantaankoskentien varressa pysäköintilaitokset voidaan rakentaa maanpäällä nelikerroksisina, jonka lisäksi voidaan rakentaa yksi maanalainen kerros.

Runkomelun torjunta
C -korttelialueiden radan puoleisten rakennusten osalta on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja tärinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa (rm-merkintä). Runkomelu- ja –tärinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä ja rakenteita. Selvitys tulee hyväksyttää kuntatekniikassa ja Liikennevirastossa.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)
Korttelialueille saa rakentaa toimistorakennuksia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja.

Suurin sallittu kerrosluku on VII. Korttelin autopaikat on mahdollista sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan tai kannen alle.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)
Kaavakarttaan on osoitettu kaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Kortteliin 23191 on mahdollista toteuttaa IV-kerroksinen pysäköintilaitos, joka palvelee korttelia 23190 sekä mahdollisesti tulevaisuudessa liityntäpysäköintiä.

Kortteliin 23193 on mahdollista toteuttaa IV-kerroksinen pysäköintilaitos, joka palvelee korttelia 23192. LPA -kortteleiden rakennusoikeus määräytyy kaavassa osoitetun rakennusalan ja kerrosluvun mukaan eikä niiden rakennusoikeuksia lasketa muuhun rakennusoikeuteen. Kaavamääräysten mukaan pysäköintilaitosten tulee olla luonnonvaloisia, viihtyisiä ja niiden tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin rakennuksiin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Rautatieaseman alue (LRA)
Asemakaavan muutos koskee rautatieaseman aluetta, jota esitetään kavennettavaksi ja lyhennettäväksi jo toteutuneen rakennussuunnitelman mukaisesti. Alue sisältää kaavamuutoksen jälkeen kaikki radan toiminnan kannalta tärkeät tekniset rakenteet sekä ratasiltojen kantavat rakenteet ja tukimuurit. Korttelialueiden raja rautatieaseman eteläpuolella sijoittuu 2 metrin päähän kantavien rakenteiden ulkopinnasta, pohjoispuolella katualueen kattavan sillan ulkopinnasta. Kaupunki ostaa rautatieaseman toiminnan kannalta ylimääräiset maa-alueet valtiolta ja ne liitetään kaavatyössä C-, AK- ja LHA -kortteleihin sekä katualueeseen ja Topaasiaukioon.

Rautatieasema tarkoittaa Kivistössä katettua laituritasoa, joka sijoittuu säältä suojattuna kannen alle. Topaasi- ja Juhani Paajasen aukioiden kansirakenteiden toiminnallisesta ja kaupunkikuvallisesta luonteesta on annettu määräyksiä ykat -merkinnällä. Jo katettua rautatieaseman aluetta voidaan kattaa lisää lännessä, bussiterminaalin yhteydessä sekä vielä puuttuvan kahden sillan (sillat 13

ja 15) väliseltä osuudelta. ykat on liikennealueen ylittävä kaupunkitila, jonka tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen. Lisäksi määräys sisältää kannelle sijoittuvien rakennusten / rakennelmien ja toimintojen osalta reunaehtoja.

Rautatieaseman alueella on kolme sisäänkäyntirakennusta, lippuhallit 1, 2 ja 3, jotka ovat valmiit kesällä 2015.

Rautatieaseman länsiosassa on henkilöliikenteen terminaalin lha -alue. Mitoitus on tutkittu yhdessä eri asiantuntijoiden ja erityisesti HSL:n kanssa.

Rautatiealue (LR)
LR alueen yli saadaan rakentaa uusi Vantaankoskentien silta. LR alue pitenee kaavamuutoksella. Rautatiealueen mitoitus tarkistetaan kaavamuutoksella.

Henkilöliikenneterminaalin korttelialue (LHA)
Kaavakarttaan on osoitettu korttelialue bussiterminaalille. Kehäradan liikenteen alkaessa myös bussiliikenteen reitit muuttuvat aseman läntisimmän lippuhallin yhteyteen rakennettavaan terminaaliin syöttäviksi liityntälinjoiksi. Myös terminaalin toteuttaminen edellyttää uuden sillan rakentamista Kehäradan yli. Sillan valmistumiseen asti bussiterminaali toimii väliaikaisella paikalla lippuhallin pohjoispuolella. Bussiterminaali sijoittuu osittain rautatieaseman ratasiltojen päälle, aluemerkintänä. Terminaalialue saadaan kattaa. Terminaalin mitoitus on tutkittu eri asiantuntijoiden yhteistyönä, erityisesti HSL on ollut mukana tässä vaiheessa mutta erityisesti yksityiskohtaisen suunnittelun vaiheessa jatkossa.



Näkymä bussiterminaalilta länteen. Kuva: Cederqvist & Jäntti arkkitehdit

Katualueet ja aukiot
Katualueiden mitoitus perustuu Trafix Oy:ssä laadittuun katuverkon yleissuunnitelmaan. Trafix Oy yhdessä WSP Group Oy:n kanssa on laatinut suunnitelman Vantaankoskentien siirrosta.

Vantaankoskentien siirrosta seuraavan uuden Kehäradan ylittävän sillan yleissuunnitelman on laatinut WSP Group Oy. Rakennettava silta liittyy

liikuntasaumalla siltaan Sr13 ja Kivistön rautatieasemaan. Uuden sillan myötä Kehäradan ja Kivistön aseman huolto- ja hyökkäystie siirretään eteläisen raiteen ja tukilinjan T2 väliin.

Topaasiaukio

Topaasiaukion ensimmäinen vaihe valmistuu Kehäradan käyttöönottoon mennessä. Koska Topaasiaukion kokonaisratkaisu on muuttunut Vantaankoskentien uuden sillan ja bussiterminaalin myötä, suunnitelmat muutetaan ja pävitetään. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan myös mahdolliset aukion huoltoajoreitit. Suunnittelu on alkanut aktiivisesti alkuvuodesta 2015. Tulevaisuudessa, radan pohjoisten kortteleiden rakentamisen yhteydessä Topaasiaukiolle johdetaan kannen alaisen kevyen liikenteen kadun, Kvartsiraitin pyöräilyn edellyttämä poistumistie. Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy on laatinut aiheesta yleissuunnitelmatasoisen tarkastelun v. 2013, jonka mukaan kaavaan on varattu ohjeellinen ramppivaraus.

Kaava mahdollistaa Topaasiaukion osittaisen kattamisen.

Rautatieaseman alueelle, Kvartsiraitille ja Topaasiaukion pohjoisosalle tulee rakentaa liikennealueen ylittävä kaupunkitila / aukio. ykat-alueelle sekä muualle Topaasiaukiolle saa rakentaa enintään kaksi kerroksisia rakennuksia / rakennelmia, jotka liittyvät kaupunkitilaan rajautuvien tonttien toimintaan. Pyöreään Topaasiaukioon ja erityisesti sen eteläosiin tutkitaan aukiosuunnittelun yhteydessä hulevesien käsittelyn toteutusta, koska aukion alle ei sijoitu rakentamista. Myös osallisten useaan kertaan esille tuomaa tavoitetta torista tutkitaan mitoituksessa ja huoltoreittien suunnittelussa.

Aseman lippuhallit ovat viimeistelyä vaille valmiit. Niiden suunnittelusta on vastannut Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy.

Kaupungin velvoite on sijoittaa pyörien liityntäpysäköintipaikkoja Topaasiakiolle ja sen välittömään läheisyyteen yhteensä 500 kpl. Tämän lisäksi on kauppakeskuksella omat pyöräpaikkavelvoitteet.

Topaasiaukio -nimellä viitataan tässä kaavaselostuksessa ja kaavamääräyksissä korttelien 23188 - 23190 ja 23195 - 23196 rajaamaan, Vantaankoskentieltä Keimolantien varren Juhani Paajasen aukiolle ulottuvaan aukiotilaan.

Kvartsiraitti ja Syväkivenpolku

Kvartsiraitti on Kehäradan pohjoispuolelle jo osittain rakennettu koillis-lounas-suuntainen kevyenliikenteen yhteys, ns. pikapyörätie, joka kaava-alueella sijoittuu katettuun ja pääosin säältä suojattuun tilaan. Kvartsiraitti jatkuu lännessä Syväkivenpolkuna valtatie 3:n ali johtaen Keimolanmäen rakenteilla olevalle asuinalueelle ja Petikon virkistysalueille. Reitti kulkee Kehäradan varressa etelään. Idässä Kvartsiraitti jatkuu avoreittinä mm. Aviapolikseen ja vaikka Helsingin Keskuspuistoon saakka. Syväkivenpolun mitoitus tarkistetaan kaavamuutoksella.

Kvartsiraitti on kevyen liikenteen katualuetta, joka edellytetään katettavaksi samalla ykat –määräyksellä kuin ratasillat: liikennealueen ylittävä kaupunkitila, jonka tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen.

Kvartsiraitilta tarvitaan poistumisreitti Topaasiaukiolle, jonka toteutus tapahtuu yhtäaikaisesti viereisten asuinrakennusten kanssa. Kvartsiraitin yleissuunnitelman on laatinut Arkkitehtuuritoimisto B & M.

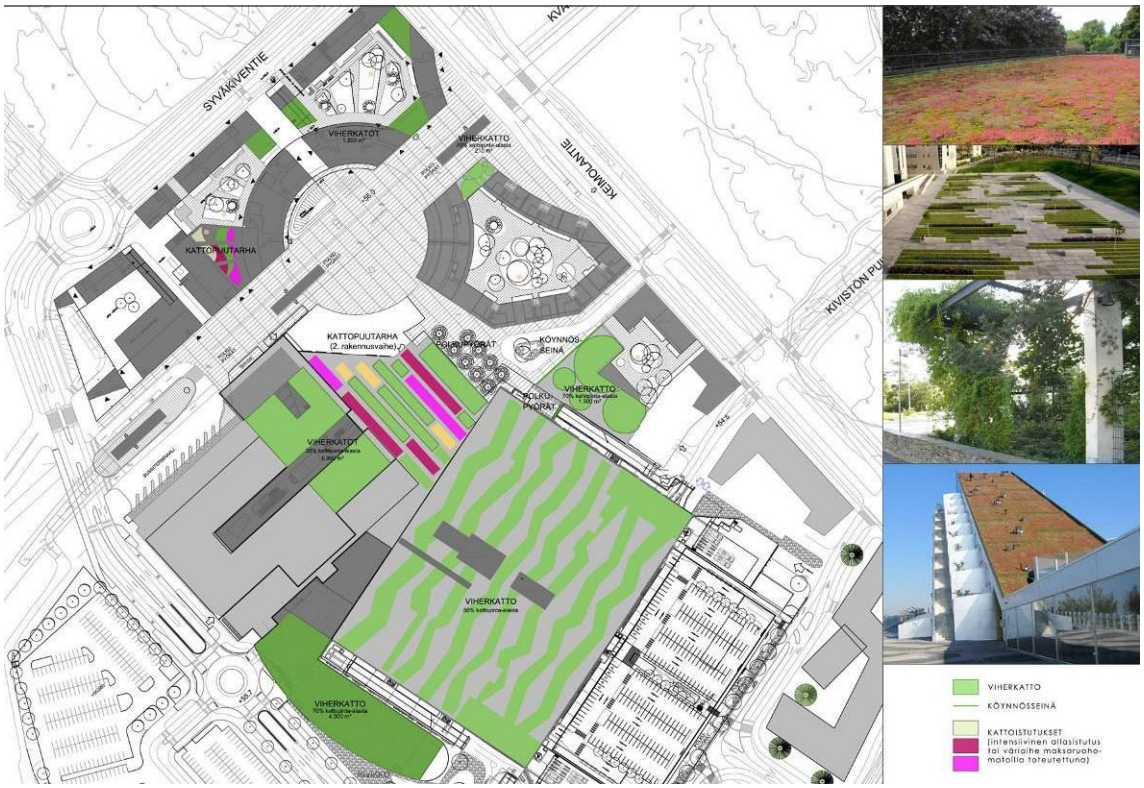
Maisemasuunnittelu

Maisemasuunnittelu on keskittynyt kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa tutkimaan maiseman peruselementtejä suhteessa laajaan akennushankkeeseen ja vaiheittaiseen toteutukseen. Keskeinen idea on jatkaa Kivistön kiviteemaa ns. kivivirralla, joka visuaaliselta muodoltaa vaihtelee paikasta riippuen, jatkuu rakennusten ulkotiloista sisätiloihin sekä yhdistää kauppakeskuksen ja asuinkorttelit. Maisema-arkkitehti on myös maastokäynnillään havainnut mittavat kiviryhmät valtatie 3:n läheisyydessä, ja joita voitaneen hyödyntää laajenemisvaiheen suunnittelussa, Vantaankoskentien länsipuolella.

Rakentamisen vaiheittaisuutta hallitaan maiseman valmentamisella, erityisesti puustoa tulee harventaa ja jättää parhaat puuyksilöt kasvamaan riittävän valoisassa ympäristössä. Talvella 2015 yksityinen maanomistaja on kaatanut mailtaan puuston, joten ko. valmennus tarkoittaa kaupungin mailla kasvavaa puustoa.

Hulevesien imeyttämisestä ja viivytyksestä sekä viherkatoista muodostuu vahva maisemallinen kokonaisuus kivivirran kanssa. Kaavakarttaan sisältyy vih – merkintä (= viherkatto), joka on sisällöltään sitova, mutta paikkana ohjeellinen. Kaavatyön ehdotusvaiheessa tutkittiin kumppaneiden kanssa yhteistyönä laajamittaisesti viherkattojen mahdollisuuksia. Kaavamääräyksiä on tarkistettu niin, että
- maanpäälliset pysäköintitalot tulee kattaa viherkatolla 70 %:sesti
- hypereitten katto tulee kattaa viherkatolla 50 %:sesti, mikäli kattopysäköintiä ei tehdä
- muu kauppakeskuskokonaisuuden katto tulee kattaa viherkatolla 30 %:sesti
- pienimuotoisia rakennusosia, jotka sisältävät varastoja, asukastiloja, jne. tulee kattaa viherkatoilla.

Vantaankoskentien varren rakennussuunnitelmien tarkennuttua kadun varteen kauppakeskuksen tontille on osoitettavissa laajempi alue hulevesien maanpäällistä käsittelyä varten.



Koostekuva kaava-aleen viherkatoista (kauppakeskuksen ja hypermarketien 1. vaihe). Kuva: Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

5.2.2 Tekninen huolto

Vedenjakelu

Kivistön keskusta kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m3, ylävesipinta +95,67 (N2000) ja alavesipinta +86.18 (N2000).

Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Kivistön (ent. Myllymäen) paineenkorottamon kautta.

Kivistön paineenkorottamolta vesi johdetaan DN 400 - 500 vesijohdolla Kivistöön. Myllymäen paineenkorottamon kapasiteettia on tarpeen nostaa, vaikka painetasoa ei voida nostaa merkittävästi käyttöpaineen liiallisen nousun välttämiseksi. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89.00 ja ylin painetaso noin +98.00.

Vesijohtoverkostoa rakennetaan yleisille katualueille palvelemaan kaavoitettavia tontteja.

Jätevesiviemäröinti
Osa kaava-alueen jätevesistä päätyy Syväkiventien ja Ruusukvartsinkadun kautta kaakkoon Tikkurilantien eteläpuolelle rakennettuun Piispankylän jätevedenpumppaamoon ja osa vesistä valuu etelään, kohti Tikkurilantien runkoviemäriä. Pumppaamolta ja Tikkurilantien runkoviemäristä jätevedet johdetaan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle. Kaava-alueelle rakennetaan jätevesiviemäriverkostoa uusille katualueille, jotka liitetään jo rakennettuihin jätevesiviemäreihin Keimolantiellä, Tikkurilantiellä ja Syväkiventiellä.

Energiahuolto
Alue voidaan liittää Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoon. Vantaan Energia Oy:n olemassa oleva kaukolämpöverkko sijaitsee Piispankylän teollisuusalueella kaava-alueen eteläpuolella. Kaukolämpöön liittyminen ei ole pakollista. Mahdollinen varaus kaukokylmäverkon linjasta mukailisi kaukolämpöjohdon reittejä.

Alue liitetään Vantaan Energia Oy:n sähköverkkoon. Jakeluverkon yhteydet rakennetaan samalla kun alueen tieverkko rakentuu. Kaava-alueelle tarvitaan useita kiinteistömuuntamotiloja. AK -alueille tarvitaan yksi kiinteistömuuntamo/kortteli (yhteensä 3 kpl). LPA alueille yksi kiinteistömuuntamo/kortteli (yhteensä 2 kpl). C-kortteliin (23196) tarvitaan yksi kiinteistömuuntamo. Kaavaehdotuksessa on osoitettu ohjeelliset rakennusalat muuntamoille. Muuntamot sijoitetaan Vantaan Energia Oy:n esittämien toiveiden mukaisesti ja rakennusohjeiden mukaisesti.
Kaavaehdotuksessa esitettyjen muuntamoiden lisäksi rakennukset voivat liittyä jakeluverkkoon myös keskijännitekuluttajina (kuluttajamuuntamo).

Jätehuolto
Kuten muualla Kivistön keskustassa niin tälläkin kaava-alueella asuinkorttelit liittyvät keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään. Putkikeräysjärjestelmä 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.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin keräämiseksi asuinkorttelialueille sijoitetaan korttelikohtainen kierrätyshuone. Lisäksi järjestelmää tukee Kivistön aluekeräyspisteiden verkosto, joissa kerätään mm. lasia, pienmetallia, kartonkia, paperia, paristoja ja vaatteita. Putkikeräysjärjestelmän etuna ovat jätehuollosta aiheutuvan raskaan liikenteen poistuminen asuntoalueelta, jolloin liikenteen melutaso laskee ja päästöt vähenevät ja liikenneturvallisuus paranee.

C -korttelialueiden kaupan huollolle ja jätehuollolle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja, myös maanalaisissa tiloissa. Vantaankoskentien varteen sijoittunee yksi huoltopiste, hypermarketeilla on omat huoltopihat Korundikadun puolella. Asemakaava mahdollistaa useampia ratkaisuja.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä sekä kaavaratkaisulla on varmistesttu laadukkaan ja vaihtelevan kaupunkikuvan syntyminen alueelle. Määräysten mukaan kaupunkitilojen tulee mm. ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja

kestävän kehityksen tavoitteita siten, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja. Alueen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista. Rakennusmateriaalien valinnoissa edellytetään kestävyyttä.

Kaavaan liittyy Taiteen konseptista kaupungin osuus, jonka perusajatus on jatkaa muualla Kivistön keskustassa jo toteutumassa olevia Katugalleriaa ja Taidekiviä ja –valoja, joita ohjaa niille laadittu Design Manual (WSPGroup). Katugalleria on toteutettu yhteistyössä Vantaan Energian ja Vantaan Taiteilijaseuran kanssa: sähköjakokaappeihin kiinnitetään taiteilijoiden teoksista kuvia. Lisäksi joihinkin kaappeihin tulee vanhoja valokuvia alueesta.

Taidekivet tarkoittavat erikoiskiveystä, Taidevalot GOBO –tekniikalla toteutettua Led-valaistusta.

Katuverkko on suunniteltu siten, että läpiajoliikennettä ei synny asuinkortteleihin. Liikenteellisillä ratkaisuilla on pyritty mahdollistamaan jalankulun ja pyöräilyn hallitseva osuus alueen sisäisessä liikenteessä. Kaupunkikeskus kytkeytyy luontevasti ympäröivään kevyenliikenteen verkostoon. Kaavamääräyksin myös polkupyörille varataan hyvät säilytystilat.

Kaavamääräysten mukaan alueen hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Hulevesien käsittelyn ja kestävän kaupunkisuunnittelun kannalta on eduksi, että alueelle rakennetaan viherkattoja. Kaavamääräysten mukaan C- ja AK- ja LPA -korttelialueilla hulevesien käsittelyssä tulee hyödyntää viherkattoja. Kaavamääräyksiin on kirjattu, miten paljon viherkattojen tulee prosentteina peittää katon pinta-alasta.

Hulevesien viivyttämisen lisäksi alueelle toteutettavat viherkatot rikastuttavat alueen kaupunkikuvaa ja pienilmastoa. C -korttelialueen rakennusten mataluus suhteessa ympäröiviin rakennuksiin tekevät alueen viherkatoista myös kaupunkikuvallisesti merkittäviä ja niiden vaikutus ylempien kerrosten asunnoista avautuviin näkymiin on oleellinen. Kaavakarttaan sisältyy vih – merkintä (= viherkatto), joka on sisällöltään sitova, mutta paikkana ohjeellinen.

Ympäristön terveellisyyteen liittyvät tavoitteet on saavutettu riittävillä etäisyyksillä valtatie 3:sta, rakenneteknisillä ratkaisuilla sekä lento- ja liikennemelun torjunnalla.

Kaava-alueelle laaditaan Taiteen konsepti. Kaupunki tulee toteuttamaan alueella Kivistön keskustan taidekivien, erikoisvalaistuksen ja katugallerian teemaa. Taiteen konsepti on kirjattu toteutussopimuksiin ja se tulee olla hyväksyttynä kaupunkisuunnittelulautakunnassa ennen rakennuslupien hyväksymistä.

Kaava-alueen energiatehokkuuden tulee olla tasoltaan hyvä. Suunnittelun eri osatehtävissä tulee kiinnittää erityistä huomiota kestävyyden ja muunneltavuuden vaatimuksiin sekä tukea energiaa säästäviä ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistavia ratkaisuja. Ehdotusvaiheessa selvitetystä maalämmön käyttömahdollisuuksita on erillinen selostuksen liitekartta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset

Kivistön uuden keskustan rakentamisen sosiaalisia vaikutuksia on tutkittu keskustan asemakaavaluonnoksen (Marja-Vantaan ydinkeskusta asemakaava

ja asemakaavanluonnos, kaava nro 230600) yhteydessä laaditussa erillisessä raportissa: Sosiaalisten vaikutusten arviointi (Sito Oy 2011). Sosiaalisten vaikutusten arviointityö keskittyi Kivistön keskusta-alueelle. Keskusta-alueen lisäksi selvitystyössä tarkasteltiin joitakin asioita myös nykyisten kivistöläisten näkökulmasta. Sosiaalisten vaikutusten arviointi ei nostanut Kivistön keskustan alueelle laadittujen suunnitelmien suhteen esiin mitään erityistä ongelmaa, koska suunnittelun kuluessa oli huomioitu jo laajasti eri osatekijöitä.

Tämän asemakaavaehdotuksen sosiaalisia vaikutuksia on arvioitu em. keskustan kaavaluonnoksen sosiaalisten vaikutusten arviointiraportin pohjalta ja tarkennettu ajatellen nyt laadittua asemakaavaehdotusta.

Kaavaehdotus mahdollistaa Kivistön keskustaan uudenaikaisen, monipuolisen, vaihtelevia kaupunkitiloja tarjoavan, kestävän kehityksen mukaisen alueen, liike- ja palvelukeskuskokonaisuuden yhdessä asuntorakentamisen kanssa Kehäradan Kivistön aseman ja linja-autoterminaalin välittömään yhteyteen. Asumisen korttelit mahdollistavat kerrostaloasumista noin 1700-2000 asukkaalle sekä asumista palvelevia palvelu- ja työtiloja.

Mahdollisuudet

Imago ja sijainti
Suunnittelualue on uuden kaupunkirakenteen keskusta, ydin, Kivistön aseman ympärillä. Topaasiaukio ja ns. Colosseum-korttelit Kivistön aseman ympärillä luovat Kivistön uuden keskustan imagoa, omaleimaisuutta ja tunnettavuutta niin Vantaalla kuin valtakunnallisestikin.

Asuinrakennusten korttelit ovat erinomaisesti saavutettavissa ja alueella on hyvät joukkoliikenteen yhteydet. Alue liittyy hyviin pyöräily-, latu- ja muihin kevyenliikenteen reitistöihin.

Aurinkokiven palvelurakennus, jossa tulee olemaan mm. päiväkoti, neuvola ja koulu, sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä. Pienten lasten perheille ala-asteen ja päiväkodin läheisyys on usein tärkeä asuinalueen valintaperuste. Myös harrastuspaikkojen (esim. kulttuuri, liikunta) sijainti lähellä kotia on merkittävää etenkin lasten, nuorten ja seniorien kannalta. Suunnittelualueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa edistää myös lasten turvallista liikkumista sekä mahdollistaa liikkumisen ilman yksityisautoa.
Aurinkokiven yhteyteen rakentuu urheilukenttä. Lähellä on myös metsää ja leikkipuistoja.

Aurinkokivi tulevat julkisina rakennuksina olemaan alueen paikallisen identiteetintekijöitä. Tässä roolissa ne mahdollistavat uuden alueen sosiaalisen ympäristön syntymistä ja myönteistä yhtenäisyyttä. Rakentaminen ja uusien asukkaiden muutto alueelle tukee olennaisesti uuden alueen paikallisten palvelujen kehittymistä, myös nykyisten kivistöläisten kannalta. Tämä vaikuttaa positiivisesti arkielämän toimivuuteen sekä alueen houkuttelevuuteen ja imagoon.

Kaavamääräysten mukaan taide tulee olemaan mukana rakennus- ja ympäristösuunnittelun alusta lähtien. Tavoitteena on taiteen luonteva liittyminen kaupunkiympäristöön ja sen tuominen rikastuttavaksi osaksi alueella asuvien ja toimivien arkea.

Arkielämä ja palvelut

Asukasmäärän kasvu alueella lisää julkisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää ja tarjontaa. Kaupunkikeskus mahdollistaa hyvät ja monipuoliset, seututasoiset kaupalliset palvelut myös ilman henkilöauton käyttöä. Kaavaehdotus mahdollistaa liike- työ ja palvelutilojen rakentamisen rakennusten kivijalkakerrokseen. Toteutuessaan ne mahdollistavat lähipalvelujen syntymistä, monipuolistavat kaupunkikuvaa, luovat yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kontrollia sekä toiminnallista vaihtelua myös asuinkortteleihin. Kivijalkatilat täydentävät ja monipuolistavat alueen ja koko Kivistön keskustan kaupallista palvelutarjontaa.

Kaavaehdotuksen suunnitteluratkaisu mahdollistaa monimuotoista kaupunkimaista asumista noin 2000:lle uudelle asukkaalle. Alue soveltuu hyvin lapsiperheille, senioreille ja kaikille ryhmille, jotka viettävät paljon aikaa omalla asuinalueellaan ja arvostavat palvelujen läheisyyttä sekä hyviä eri kulkutapojen liikenneyhteyksiä.

Julkiset palvelut, kuten läheiset päiväkodit ja koulu Aurinkokivessä sekä kulttuuri- nuoriso- ja terveyspalvelut kaupunkikeskuksen yhteydessä turvaavat lapsia ja heidän huoltajiaan tukevaa palveluverkostoa. Kaupunkikeskus sekä n. 500 metrin etäisyydelle sijoittuva Aurinkokivi tulevat sisältämään monipuolisia tiloja, palveluita ja harrastusmahdollisuuksia.

Asemakaavaratkaisun mahdollistamat palvelut parantavat myös Kivistön nykyisten asukkaiden palvelujen tarjontaa. Suunnittelussa on otettu huomioon ympäröivien alueiden asukkaiden palvelujen saavutettavuus erityisesti joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Kevyen liikenteen reittien jatkuvuus ja sujuvuus on turvattu.

Sukupuolivaikutusten näkökulmasta kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen palvelee sekä naisia että miehiä ja tukee perhe- ja työelämän yhteensovittamista. Työ- ja asiointimatkat ovat lyhyitä ja sujuvia (etenkin kodin ja päivähoidon, neuvolan ja koulun välillä) ja siten hanke tukee naisten ja miesten tasa-arvoa sekä arkielämän sujuvuutta.

<u>Yhteisöllisyys</u>
Kaupunkikeskus muodostaa asukkailleen olohuoneen ja koko keskusta-alueen sydämen.
Kaavaehdotus tarjoaa puitteet uudelle alueelle muuttavien ihmisten keskinäiselle vuorovaikutukselle ja sosiaaliselle kohtaamiselle sekä paikallisen yhteisöllisyyden muodostumiselle ja kaupunkimaiselle yhteisölliselle elämäntavalle.
Kaupunkikeskuksen rakentuminen mahdollistaa asumisen, erilaisten palvelujen ja toiminnan kytkeytymisen toisiinsa. Kaupunkikeskuksen monet erilaiset palvelut edistävät nykyisten, mutta myös alueelle muuttavien viihtymistä alueella sekä juurtumista alueelle.

Kaavaehdotus mahdollistaa erityyppisten yhteistilojen toteuttamisen kuten yhteissauna, -pesula, kerhohuone, liikunta-, paja- tai bänditila.
Yhteistilat voivat sijoittua asuintaloihin tai ne voivat olla kortteli- tai aluekohtaisia.
Katutasokerroksen elävöittämiseksi asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja kuten liike-, työ-, harrastus- ja asukastiloja sijoittuu Topaasiaukiota ja Keimolantietä reunustaviin rakennuksiin. Asuinkortteleiden sisäosiin on mahdollista toteuttaa työtiloja erityisesti asumisen yhteyteen. Kerrostalojen kattokerroksen elävöittämiseksi asemakaava sallii erilaisten asukkaita palvelevien tilojen kuten sauna-, harrastus- ja kuntosalitilojen rakentamisen.

Voidaan nähdä, että suunnittelualueen rakentumisella on positiivinen vaikutus Kivistön keskustan toimivuuteen, turvallisuuteen, viihtyisyyteen ja virikkeisyyteen. Nämä em. suunnittelualueen rakentamisen vaikutukset ulottuvat myös vanhan Kivistön puolelle.

Mahdollisia uhkia ja riskejä
Kivistön uuden keskusta-alueen rakentamisen vaiheittaisuus luo haasteita sekä Kivistön nykyisten, että alueelle uusien ensimmäisinä muuttavien asukkaiden kannalta. Haasteena liikenneturvallisuudelle, etenkin lasten koulureittejä ajatellen, on se, että alueella asutaan, toimitaan ja sitä rakennetaan yhtä aikaa. Rakentamisesta aiheutuu häiriötä, ja palvelut, virkistysmahdollisuudet ja liikkumisyhteydet ovat aluksi puutteelliset ja keskeneräiset. Myös suunnittelualueen rakentaminen ja pysäköintijärjestelyt tulee toteutumaan vaiheittain. Uhkana voi olla, että alueelle suunnitellut julkiset ja kaupalliset lähi- ja aluekeskustasoiset palvelut viivästyvät.

Haasteena voi olla, miten alueen uudet asukkaat (n. 2000) saadaan mukaan jo olemassa oleviin sosiaalisiin ja toiminnallisiin verkostoihin. Uusien asukkaiden juurtumista alueelle edesauttaa merkittävästi alueella toimivan MarjaVerkon toiminta: verkosto koostuu kolmannen sektorin toimijoista ja se on jo saanut selkeää jalansijaa alueella.

Uhkana voi myös olla, että tavoiteltu yhteisöllisyys ei toteudu eivätkä asukkaat ota yhteisiä alueita ja tiloja käyttöönsä tai ne jopa erottavat eri väestöryhmiä toisistaan. Eri kulttuuritaustaisille tulee löytää heidän tarpeitaan vastaavia tilaratkaisuja. Tulevien asukkaiden, myös kulttuurisilta taustoiltaan erilaisten, juurtuminen alueelle on välttämätöntä kestävän kaupungin rakentamisen vuoksi.

Suurin riski kuitenkin on, että koko kauppakeskukshanke peruuntuu tai siirtyy monella vuodella. Kaupunki on varautunut kehittämään siinä tilanteessa vähintään jonkin väliaikaiiratkaisun, jolla alueelle vuodesta 2015 muuttavat asukkaat saavat päivittäiset peruspalvelut.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva
Asemakaavan myötä metsäiseen maastoon rakentuu urbaani ja nykyaikainen kaupunkikeskus Kivistön aseman yhteyteen.

Liikenne
Kehäradan liikenne alkaa kesällä 2015. Kivistön bussiterminaali rakennetaan Kehäradan läntisimmän lippuhallin ympärille. Samassa yhteydessä käyttöön otetaan liityntäpysäköintialueet, yhteensä 450 autopaikkaa, jotka sijoittuvat Kehäradan läntisimmän lippuhallin pohjoispuolelle.
Liikenne alueella lisääntyy tulevan maankäytön myötä, mutta samalla katuverkko muuttuu kaupunkimaisemmaksi ja ajonopeudet hidastuvat. Jalankulkijoille ja pyöräilijöille tulee lisää tilaa ja joukkoliikennepalvelut parantuvat merkittävästi.

Tekninen huolto ja hulevedet

<u>Hulevesien hallinnan tavoitteet ja yleiset periaatteet</u>
Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite koko Kivistön alueella on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään hallitusti alueen sisällä paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Hulevesien hallintajärjestelmän mitoitusperusteena on, että 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden on viivytettävä 1 m³ hulevettä. Tontilta tulee suunnitella myös hallittu tulvareitti yleisille katualueille, jotta tulvatilanteessa ei aiheuteta tulvavahinkoa omille tai naapurin rakennuksille. Tulvatilanteena tarkastellaan 30 mm sade, joka kestää 30 minuuttia. Tulvatilanteessa on varauduttava vesien väliaikaiseen kertymiseen tontille.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Mikäli tontilla ei ole tilaa luonnonmukaisille hallintarakenteille, hulevesiä pyritään hallitsemaan maanalaisin viivytysrakentein.

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

Hulevesiä pyritään hallitsemaan tonteilla ensisijaisesti maanpäällisin rakentein, koska vesien käsittely ja johtaminen avoimissa ja kasvillisuuspintaisissa rakenteissa tuo huleveden näkyviin ja kuuluviin sekä parantaa pienilmastoa, keskustan maisemaa ja kaupunkikuvaa. Hulevesiä voidaan myös hyödyntää kortteli-alueilla mm. kasteluvetenä.

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

Mikäli hulevesien hallinta tontilla ei ole toteutettavissa, se voidaan toteuttaa tontin ulkopuolella kompensaatioperiaatteella. Tällöin hulevesien johtamisesta yleisen alueen hulevesirakenteeseen tai suoraan kunnalliseen hulevesiviemäriin sovitaan Vantaan kaupungin kanssa ja kaupunki voi periä huleveden käsittelystä maksun kiinteistöltä.

Kompensaatiota tulee käyttää vasta viimeisenä vaihtoehtona, kun muut ratkaisut eivät tule kyseeseen. Kompensaatio edellyttää aina erillistä sopimusta kaupungin eli kuntatekniikan kanssa.

Energiahuolto
Kaukolämpöverkosto rakennetaan muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Virkistysreitit ja viheralueet
Kaava-alueen rakentuminen ei katkaise nykyisiä ja suunnitteilla olevia virkistysreittejä.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnontilainen ympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ja kaupunkialueeksi.

Luonnon monimuotoisuuden häviämistä kompensoidaan korvaavia elinympäristöjä muodostavilla istutuksilla, kasvillisuuspinnoilla sekä muilla viher- ja hule-

vesirakenteilla. Olemassa olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta säilytetään mahdollisuuksien mukaan.

Kaava-alue sijaitsee osittain Vantaanjoen valuma-alueella ja osittain Espoon Pitkäjärven valuma-alueella. Vantaanjoki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. Vuollejokisimpukka. Espoon Pitkäjärvi on myös tulvaherkkä vesistö ja sen valuma-alueella on merkittäviä luontoarvoja. Luontoarvojen vuoksi huleveden laatua tulee pyrkiä parantamaan.

Tiivis, keskustamainen yhdyskuntarakentaminen ja Kehäradan toteuttaminen muuttavat luonnontilaisen valuma-alueen veden kiertoa ja vesitaloudellisia olosuhteita. Lisääntynyt pintavalunta yhdistettynä hulevesien tehokkaaseen ja nopeaan viemäröintiin sekä kasvillisuuden vähenemiseen ja maaperän tiivistymiseen äärevöittävät hulevesivirtaamia ja kuivattavat maaperää ja pienilmastoa.

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

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

5.4.4 Vaikutukset kaupallisiin palveluihin

Kauppakeskus sijoittuu Marja-Vantaan osayleiskaavan ja Uudenmaan maakuntakaavan keskustatoimintojen aluille. Aluetta on jo pitkään suunniteltu keskustatoiminnoille, joten kauppakeskus sopii hyvin kyseiseen rakenteeseen. Kivistöstä on jo vuosia puuttunut merkittävässä määrin kaupallisia palveluita suhteessa alueen tarpeeseen. Tästä johtuen kauppakeskuksen rakentaminen parantaa huomattavasti alueen kaupallista tarjontaa (sekä päivittäistavarakauppa että muu vähittäiskauppa).

Kivistön kauppakeskus edustaa uuden tyyppistä kauppakokonaisuutta, joka sijoittuu aivan Kehäradan rautatieaseman viereen. Tästä syystä kauppakeskuksen saavutettavuus on erinomainen myös joukkoliikenteellä. Kivistön keskusta-alueella ja sen läheisyydessä on panostettu myös jalankulku- ja pyöräilyverkoston suunnitteluun ja kehittämiseen, joten kaupallisten palveluiden saavuttaminen tulee sujumaan helposti myös kevyellä liikenteellä.

Kivistön kauppakeskus tulee tarjoamaan kaupalliset palvelut niin lähialueiden asukkaille kuin kauempaakin ostoksille saapuville. Uudenmaan toinen vaihemaakuntakaava määrittää Kivistön keskustan seudullisesti merkittäväksi keskustatoimintojen alueeksi. Tämä tarkoittaa sitä, että kauppakeskus kerää asiakkaita lähialuetta kauempaa, myös Vantaan naapurikunnista. Kaupan mitoitus tukee tätä ajatusta. Mitoittamalla kauppakeskus onnistuneesti, pystyy se tarjoamaan houkuttelevan kokonaisuuden niin lähialueen kuin seudun asiakkaille.

Kauppakeskuksen suhde sen ympäröivään kaupunkirakenteeseen on avainasemassa siinä, kuinka onnistuneesti keskus pystyy palvelemaan sekä lähialueen että seudun asiakkaita. Kaavaratkaisu perustuu molempien asiakasryhmien huomioon ottamiseen. Tämä näkyy muun muassa kevyen liikenteen huomioimi-

sessa, keskuksen kytkeytymisessä rautatieasemaan ja linja-autoterminaaliin sekä riittävässä liityntä- ja asiakaspysäköintipaikkojen määrässä.

Uusilla Kivistön kauppakeskuksen kokoluokan hankkeilla on aina vaikutusta kaupan palvelurakenteeseen. Usein kauppakeskuksen alkuvaiheessa keskus saa runsaasti kiinnostusta ja asiakkaat ovat valmiita matkustamaan pidempääkin ostoksille. Kauppakeskuksen pääasialliset asiakkaat ja vaikutusalue vakiintuvat kuitenkin melko pian. Kivistön sijainti riittävän kaukana muista kaupan keskittymistä (Myyrmäki, Klaukkala, Pakkala) edesauttaa keskuksen oman asiakaskunnan muodostumista. Hyvä sijainti rautatieaseman vieressä ja Hämeenlinnanväylän varrella edesauttaa kauppakeskuksen riittävän asiakaspohjan muodostumisessa.

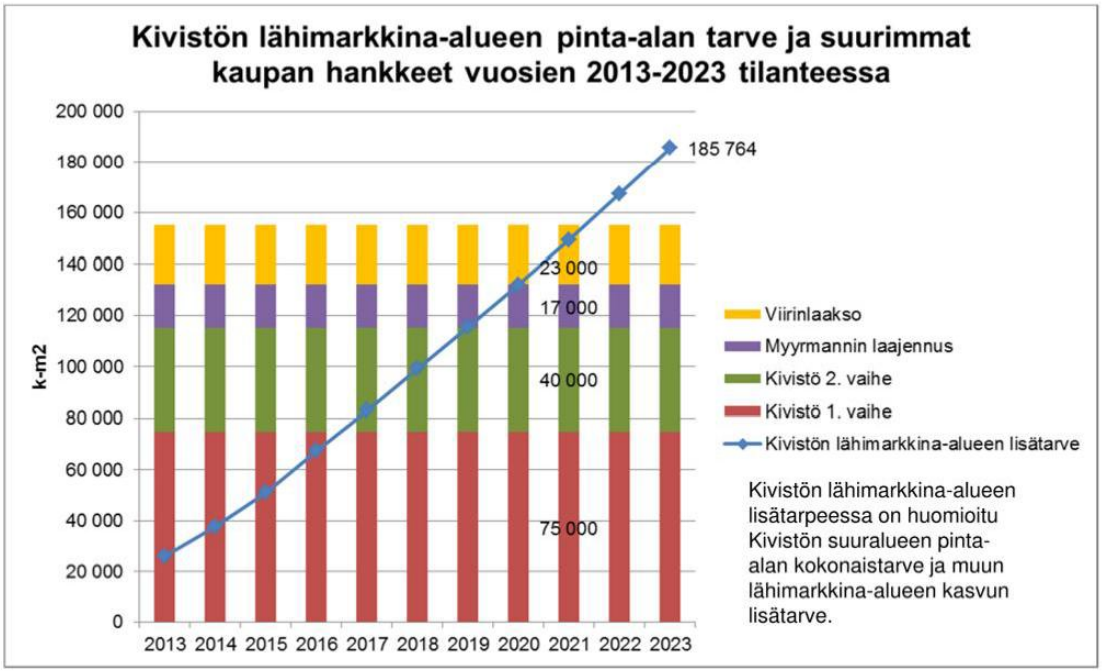
Kauppakeskusta ei ole taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti järkevää rakentaa pelkästään seudullisia asiakkaita varten. Tästä syystä lähialueella tulee olla riittävästi väestöä ja samalla kaupallista ostovoimaa. Kivistön suuralueella asuu tällä hetkellä 8 560 (1.1.2014) vantaalaista, mutta alueen väestönkasvu on voimakasta. Kauppakeskuksen haitallisia ulkoisvaikutuksia on pyritty lieventämään kauppakeskuksen rakentamisen vaiheistuksella. Vaiheistuksella varmistetaan, että kauppakeskukseen välittömään läheisyyteen on mahdollista rakentua huomattava määrä asuntorakentamista ja työpaikkoja, mitkä muodostavat myöhemmin kauppakeskuksen ostovoiman.

Vaiheistus on sidottu kaavaratkaisussa, Kehäradan ja Kivistön aseman käyttöönottoon sekä asunto- ja työpaikkarakentamisen kerrosalaan 2.5 kilometrin etäisyydellä kauppakeskuksesta. Tällöin kauppakeskus rakentuu suurelta osin myös muiden asiakkaiden varaan kuin autolla, junalla tai linja-autolla keskukseen saapuvien. Kauppakeskuksen potentiaalisiksi asiakkaiksi muodostuu myös Kehä III varren suurilla työpaikka-alueilla työskentelevät.

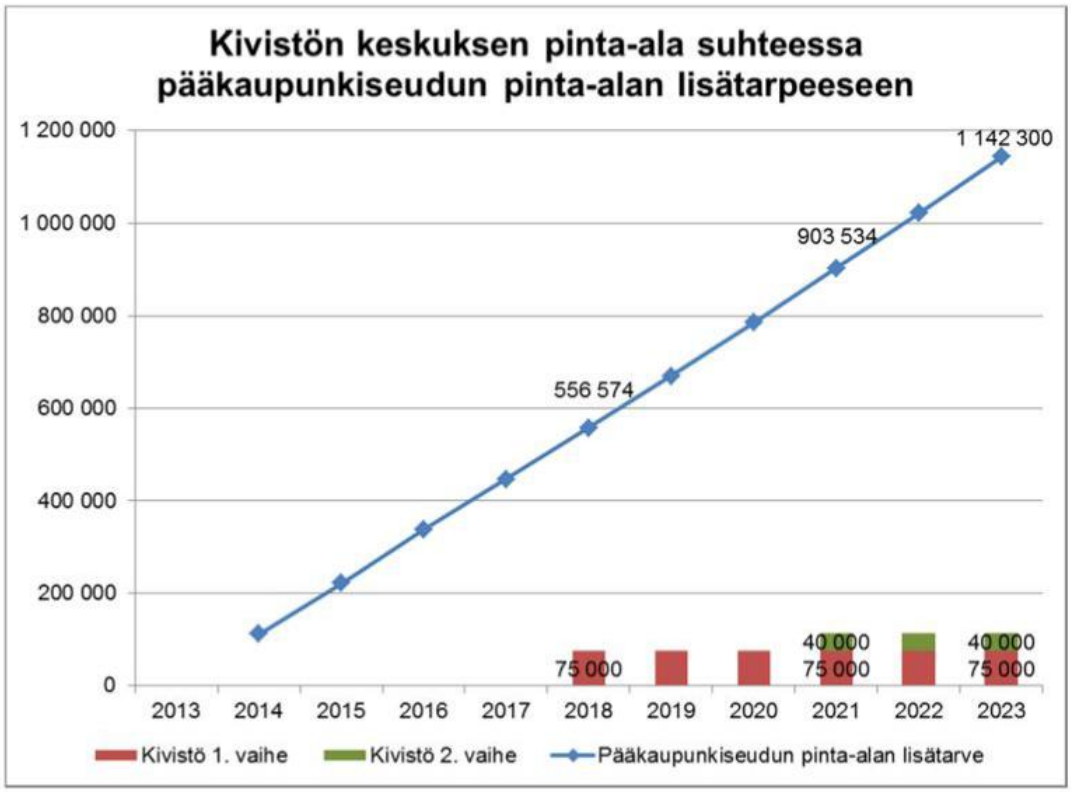
Koko seudun kaupan palveluverkkoa tarkastelevan Uudenmaan liiton selvityksen (Liiton julkaisuja E125 – 2013) mukaan Kivistö on osoitettu seudulliseksi keskukseksi, joka määritellään seuraavasti: Seudulliset keskukset palvelevat suurempaa aluetta kuin omaa lähialuetta. Tästä syystä seuraavat laskelmat ja kaaviot osoittavat kuinka paljon Kivistön kauppakeskuksen mitoitus vastaa koko Vantaan / seudun liiketilan lisätarpeesta. Lisäksi pääkaupunkiseudun kaupan rakenteelle on tyypillistä suuri ostovoima ja kaupan keskittyminen päällekkäiset vaikutusalueet (ks. esim. Uudenmaan liiton julkaisuja E125 – 2013). Tämän verkostoituneen rakenteen johdosta kaupan hankkeita onkin järkevämpää tarkastella osana laajempaa kokonaisuutta, kun pelkästään primäärivaikutusalueen näkökulmasta.

- Uudenmaan liiton kaupan selvityksen (Liiton julkaisuja E125 – 2013) mukaan Vantaan keskustatyyppisille alueille kohdistuvan ostovoiman mahdollistama liiketilan lisätarve tulee kasvamaan vuoteen 2035 mennessä 381 000 kerrosneliömetrillä. Vuosittainen tämä tarkoittaa Vantaalle noin 18 000 k-m^2 lisätarvetta. Kivistön kauppakeskuksen ensimmäinen vaihe (60 000 k-m^2) kattaa Vantaan lisätarpeen noin 3.5 vuodessa ja molemmat vaiheet noin 5.5 vuodessa.
- Realprojektin tekemässä selvityksessä (2014) Kivistön kauppakeskuksen vaiheita on tarkasteltu Kivistön lähimarkkina-alueen liiketilan lisätarpeen näkökulmasta. Ostovoiman kasvun aiheuttamaa liiketilan lisätarvetta on verrattu sekä Kivistön keskukseen että muihin suunniteltuihin hankkeisiin. Seuraavasta kuvasta on nähtävissä kuinka lisätarpeen kasvu on riittävän voimakasta kaikille lähialueen hankkeille ja Kivistön toinen vaihe on myös perusteltu. Kun Kivistön keskuksen mitoitusta verrataan koko pääkaupunki-

seudun liiketilan lisätarpeeseen, on havaittavissa, että seudun ostovoiman kasvu mahdollistaa monta Kivistön kokoluokan kaupallista hanketta seuraavien vuosien aikana.



Liiketilan lisätarpeen kasvu suhteessa Kivistön kauppakeskukseen ja muihin suunniteltuihin hankkeisiin. Kuva: Realprojekti 31.3.2014



Liiketilan lisätarpeen kasvu pääkaupunkiseudulla suhteessa Kivistön kauppakeskukseen. kuva: Realprojekti, 31.3.2014

Kauppakeskuksen ostovoima suuntautuu pääsääntöisesti Kivistön suuralueelta, Myyrmäen suuralueelta, Aviapoliksen suuralueelta Pohjois-Espoosta ja Nurmijärveltä, mutta myös muualta Vantaalta ja Espoosta sekä Helsingistä ja Tuusulasta (Santasalo Ky 2011). Tällöin suurimmat vaikutukset on odotettavissa Myyrmäen/Martinlaakso alueelle, Klaukkalan alueelle ja Aviapoliksen alueelle.

Kyseisillä alueilla on jo tällä hetkellä merkittävässä määrin kaupallisia palveluita, jolloin ne muodostavat vetovoimaisia keskustoja alueen yhdyskuntarakenteessa. Näille alueille on myös suunnitteilla kaupan hankkeita, asumista ja muuta toimintaa, joten kyseiset keskustat tulevat myös kehittymään. Myyrmäki/Martinlaakso, Klaukkala ja Pakkala sijaitsevat myös melko kaukana Kivistöstä, joten tästäkin syystä kaavaratkaisulla ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Realprojektin raportissa (2013) vaikutuksista muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen todetaan seuraavasti: Kivistön kauppakeskuksella ei ole olennaisia negatiivisia vaikutuksia lähivaikutusalueen nykyisiin kaupan keskuksiin. Kaupan kilpailu kuitenkin kiristyy ja etenkin kauppakeskus Jumbon myynti ja kävijämäärät voivat laskea väliaikaisesti Kivistön keskuksen myötä. Kaupan laajennushankkeet Myyrmannissa ja Klaukkalassa voivat toteutua riippumatta Kivistön keskuksesta. Kullakin keskuksella on tulevaisuudessa oma profiilinsa ja asiakaskuntansa. Vuoden 2011 raportin mukaisesti pidemmällä aikavälillä kaikille tiedossa oleville kaupan hankkeille on toteuttamisen edellytykset. Nykyisille kaupan keskuksille on myös riittävästi ostovoimaa ja kasvun edellytyksiä tulevaisuudessa.

Kivistön kauppakeskuksen sijoittuessa ikään kuin kaupalliseen tyhjiöön Myyrmäki/Martinlaakson ja Klaukkalan välimaastoon edesauttaa kaavaratkaisu sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia, varsinkin siinä vaiheessa, kun Vantaan kaupungin asettamat Kivistön väestötavoitteet toteutuvat. Tämä todetaan myös Realprojektin raportissa (2013): Kivistön kaupunkikeskuksen rakentaminen ei heikennä palveluiden saavutettavuutta missään Kivistön vaikutusalueella. Palvelujen saavutettavuus sen sijaan paranee etenkin Kivistön nykyisillä ja tulevilla asukkailla, ja ostosmatkat lyhenevät.

5.4.5 Vaikutukset talouteen

Kaava-alueen rakentaminen edellyttää kaupungilta alueen sisäistä liikennettä palvelevien tonttikatujen, kevyenliikenteen väylien ja kunnallisteknisten linjojen rakentamista. Suurin osa kaduista, mm. Tikkurilantie, Syväkiventie ja Keimolantie rakennetaan koko keskustan kaupunkirakennetta varten. Näiden suunnittelualuetta reunustavien katujen rakentaminen ei aiheuta tähän asemakaavaan liittyviä kynnysinvestointeja.

Vantaankoskentien siirto vahvasta asemakaavasta poikkeavalle paikalle ja sen myötä uuden Kehäradan ylittävän sillan rakentaminen sisältyy tähän kaavaehdotukseen. Uuden sillan ja siihen liittyvistä rakennuskustannuksista on sovittu toteuttajakumppanien kanssa erikseen.

Putkijätejärjestelmä otetaan käyttöön tämän kaava-alueen asumisen kortteleissa ja siihen liittyy toteutuskustannuksia.

Kunnallistekniikan rakentamisen kustannusarvioita keväällä 2015:
Kadut ja aukiot 12,5 milj. €, josta uuden sillan osuus on 2,2 milj. €
Kvartsiraitin kattaminen 1,0 milj. €
Vesihuolto 1,0 milj. €
Hulevesi 2,0 milj. €
Yhteensä 16,5 milj. €
.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Melu

Aluetta rasittavat valtatie 3:n ja Kivistön keskustan pääkatuverkon liikenteen aiheuttama liikennemelu sekä jossain määrin lentomelu. Suunnittelualueen meluolosuhteita on tutkittu tarkemmin aluetta koskevassa meluselvityksessä (Kivistön kaupunkikeskus 1, asemakaava 230800, Meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 29.8.2014). Selvityksessä huomioitiin tieliikenteen ja mahdollisen tulevan pikaraitiotien aiheuttama melu sekä lentoliikenteen melun mahdollinen heijastusvaikutus. Selvitys laadittiin ennustevuodelle 2035.

Suunnittelukohde toteutetaan lähelle meluista moottoritietä, Hämeenlinnanväylää ja alueen liikennemäärät ovat kohtalaisen suuret. Selvityksen mukaan suunnitelmien mukaiset rakennusmassat (lopputilanteessa) suojaavat hyvin ulko-oleskelualueita. Selvityksen perusteella kohde voidaan toteuttaa niin, että ulko-oleskelualueilla, sisätiloissa ja parvekkeilla saavutetaan ohjearvojen mukaiset melutasot ilman että ulkoalueiden suojaamisessa tarvittaisiin erillisiä melusuojaustoimenpiteitä.

Kaava-alueella lentomelu on rakennusten ulkokuoren eristävyyttä mitoittava tekijä. Vantaan kaupungin ja Finavian välisten neuvottelujen tuloksena asemakaavojen laadullisena tavoitteen Kivistön keskustassa on ollut asuntojen tavanomaista parempi suojaus lentomelulta. Siksi kaavamääräyksiin on esitetty asetta 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 lentoja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Tämän kaavamääräyksen mukaisilla rakenteilla täyttyvät myös tie- ja raideliikenteen melun aiheuttamat sisätilojen eristävyysvaatimukset.

Asemakaava-alueen pohjoisosan AK -korttelit ja osa C-korttelialueesta kuuluu osayleiskaavan lentomeluvyöhykkeeseen m3 (50-55 dB) ja koko muu alue lentomeluvyöhykkeeseen m2 (55-60 dB). Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä päädyttiin määräykseen, jossa rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tulee olla asuinhuoneiden osalta vähintään 35 dB ja toimisto- ja vastaavien työtilojen osalta vähintään 32 dB. Meluselvityksen päivityksessä tarkasteltiin mallintamalla, heijastuuko lentoliikenteen melu suunnittelukohteen kattopysäköintialueilta niin, että tällä olisi vaikutusta melutilanteeseen. Tarkastelun perusteella todetaan, että lentomelun heijastusvaikutus on vähäinen.

Meluohjearvot voidaan saavuttaa hyvin myös rakentamisen välivaiheissa. Koska asuinrakentamisen sisäisestä toteuttamisjärjestyksestä oli alustavia suunnitelmia, melutilannetta tarkasteltiin tilanteessa, jossa asuinrakentaminen toteutetaan ennen kauppakeskuksen rakentamista. Jos kaikki asuinrakentaminen on toteutettu ennen muuta rakentamista, ulko-oleskelualueet ovat rakennusten suojassa ja niillä saavutetaan sekä päivä- että yöajan ohjearvo. Aseman eteläpuolelle läntisimmän tornitalon eteläpuolelle ei kuitenkaan voida sijoittaa väliaikaistakaan oleskelupihaa ennen liikekeskusta ilman mittavaa melusuojausta, koska melua siinä tilanteessa tulee koko läntiseltä sektorilta.

Kaavamääräyksissä yleismääräyksenä todetaan, että asuinpihojen meluntorjunnasta on huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai muuten osoitettava meluhaitan tulevan torjutuksi. Asuinrakentamisen vaiheittaisuudesta todetaan, että ensin on rakennettava asuinkortteleiden lännenpuoleiset rakennukset, jolloin liiken-

nemelu vt3:lta ja Vantaankoskentieltä tulee torjutuksi. Myös Syväkiventien puoleiset rakennukset tulee toteuttaa kortteleissa ensin.

Kaavamääräyksiä rakentamisjärjestyksestä:
- o korttelin 23189 Syväkiventien ja Zirkonipolun puoleiset rakennukset tulee ottaa käyttöön ennen korttelin 23188 rakennusten käyttöönottoa
- o korttelissa 23188 Syväkiventien ja Keimolantien puoleiset rakennukset tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa

Liikekeskuksen rakentuminen vaikuttaa asuinkortteleiden melutilanteeseen. Jos liikekeskus rakentuu ennen asuinkortteleiden 23188, 23196 ja 23195 rakentamista, on näiden kortteleiden sisäinen rakentamisjärjestys vapaampi. Mikäli asuinrakentaminen aloitetaan ennen kauppakeskusta, on pihatilat suojattava melulta rakentamisen järjestyksellä seuraavasti:
- o korttelissa 23188 Topaasiaukion puoleinen kaareva rakennus tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.
- o korttelissa 23195 Topaasikujan puoleiset sekä Topaasiaukion puoleinen kaareva rakennus tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.
- o korttelissa 23196 LPA -korttelialueen pysäköintitalo tulee ottaa käyttöön ennen AK -korttelialueen rakennusten käyttöönottoa

Raitiovaunun synnyttämä hetkellinen enimmäismelu ei asumisterveysohjeen mukaan saisi ylittää asuinhuoneissa yöaikaan 45 dB tasoa. Mahdollisen pikaraitiotienlinjan aiheuttama hetkellinen enimmäismelu on selvityksen mukaan julkisivuilla enimmillään 69 dB. Asumisterveysohjeen mukainen 45 dB melutaso ei ylity sisätiloissa, kun rakenteiden ääneneristävyys on vähintään 24 dB, joka on selvästi alempi kuin lentomelun perusteella alueelle tuleva 35 dB vähimmäisvaatimus.

Asemakaava edellyttää lasitettuja parvekkeita Topaasiaukioon rajautuvien kaarevien rakennusten ulkokehän ja Vantaankoskentien, Keimolantien ja Syväkiventien puoleisille julkisivuille. Lasittamisella saavutetaan parvekkeillakin ulkooleskelualueiden päiväajan meluohjearvo 55 dB lukuun ottamatta korttelin 23190 pohjoissivun asuinrakennusta. Kyseisen rakennuksen kadunpuoleisilla sivuilla voikin suosia viherhuoneita tai rakentaa parvekkeet pihan puolelle, mihin muodostuu melulta suojattu oleskelupiha. Rakennusluvan yhteydessä osoitetaan meluntorjunnan ratkaisut mm. parvekkeille. Myös muiden parvekkeiden lasittaminen on suositeltavaa.

Tärinä ja runkomelu
Rakennuslupavaiheessa runkovärähtelyn suuruus tulee selvittää ja osoittaa, että tärinän ja runkomelun ohjearvot täyttyvät joko eristyksellä tai tukirakenteiden sijoittamisella runkomelun riskialueiden ulkopuolelle.

Kaavakartassa on osoitettu alueet ja rakennusalat (rm -merkintä), joissa tarvitaan erillinen runkomeluselvitys. Kaavamääräyksenä todetaan, että merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten osalta on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja tärinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja –tärinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä ja rakenteita. Suunnitelma tulee hyväksyttää kuntatekniikassa ja Liikennevirastossa.

Kallioleikkauksen läheisyyteen sijoittuvissa rakennuksissa tulee huomioida runkomelun siirtymisen riskipaikat. Riskialueelle sijoittuvien rakenteiden eristäminen kannattaa suunnitella tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Raideliikenteen aiheuttama ilmassa kantautuva melu ei leviä ko. asemakaava-alueelle, sillä Kehärata on alueella katettu tai kulkee syvässä leikkauksessa. Runkomeluselvityksessä suositellaan, että alueella tehdään värähtelymittauksia kansirakenteista, niiden perustuksista sekä peruskalliosta kallioleikkauksen reunoilta heti, kun Kehärataa aletaan koekäyttää.

Pienhiukkaset

Alueen ilmanlaatu on otettu huomioon alueen suunnittelussa. Etäisyydet asumiseen tarkoitetuista kortteleista Hämeenlinnan väylälle, joka on alueen dominoiva liikenteen aiheuttamien päästöjen lähde, on yli 200 m. HSY:n suositusetäisyydet asuinrakennuksille ja herkille kohteille täyttyvät näin ollen selvästi. Etäisyys vastaa Keimolanmäen asemakaavassa asuinrakennusten etäisyyksiä valtatiestä, ja jotka määriteltiin erillisen pienhiukkasselvityksen perustella.

Kaavamääräykset edellyttävät rakennusten tuloilman suodatuksesta ja ottoilman optimaalista sijaintia.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Asemakaavaehdotuksen merkinnät ja –määräykset on laadittu noudattaen Kivistön asemakaavayksikön (= entisen Marja-Vantaa -projektin) mallia eri teemoista koostuvine pykälineen. Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Nimistöryhmä on käsitellyt kokouksessaan lokakuussa 2014 asemakaava-alueen katujen nimiä. Kaava-alueen nimistö noudattaa Kivistön keskustan eri jalokiviin ja kivilajeihin perustuvaa nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasuunnitelmaa havainnollistavaa aineistoa. Kaupungin osuus Taiteen konseptista on kaavaselostuksen liitteenä, mutta työ jatkuu yhdessä kumppaneiden osuuden valmistelun kanssa alkusyksystä 2015. Kokonaisuus viedään kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyttäväksi ennen rakennuslupien käsittelyä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttaminen käynnistyy välittömästi asemakaavan vahvistumisesta. Kauppakeskuksen kaupalliset palvelut toteutetaan vaiheittain asukasluvun kasvun myötä.

Tavoite on, että alueelle muuttavilla asukkailla on mahdollisimman pian Kehäradan käyttöön oton jälkeen peruspalvelut saatavilla alueelta.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:
Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen
Asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki
Asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira, 13.10.2014 saakka
Asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala
Asemakaavasuunnittelija Riikka-Maija Pihlaja, 10.8.2014 alkaen
Liikenneinsinööri Susanna Koponen
Liikenneinsinööri Jaana Virtanen
Suunnitteluavustaja Vuokko Rova
Kiinteistökehityspäällikkö Sakari Koivisto
Projektinjohtaja Reijo Sandberg, vuoden 2013 loppuun
Projektijohtaja Gilbert Koskela, vuoden 2014 alusta
Kaavoitusinsinööri Kai Zukale
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupungininsinööri Henry Westlin
Vesihuollon päällikkö Marika Orava
Vesihuollon insinööri Elina Komulainen
Johtava ympäristösuunnittelija Jaakko Vähämäki
Ympäristöinsinööri Krister Höglund
Puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen
Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas
Suunnitteluinsinööri Emma Lottanen
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen
Lupa-arkkitehti Matti Kärki
Lupa-arkkitehti Sampo Sälevaara
Lupa-arkkitehti Jari Saajo
Kadunsuunnittelupäällikkö Olli Lappalainen
Kehäradan projektipäällikkö Harri Johansson
Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
Rakennuttaja-arkkitehti Ritva Tanner
Suunnittelija Asta Mellais
Aluenuorisopäällikkö Pekka Mäkelä
Suunnittelija Päivi Riehunkangas
Kirjastopalveluiden johtaja Mikko Vainio
Kulttuurituottaja Richard Silin
Lastenkulttuurin päällikkö Reeli Karimäki
Järjestökoordinaattori Harri Raita

Vantaan Energia Oy, Mikko Tella
Vantaan Energia Oy, Tomi Virtanen

Yksityisen maanomistajan edustajat:
C.G.Sandell
Olavi Honko

Rakennuttajat:
Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF, Skanska Kodit
NCC Property Development Oy, NCC Rakennus Oy
HOK-Elanto
Ruokakesko Oy

Arkkitehtisuunnittelijat:
Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy
Arkkitehtityöhuone Artto Palo Rossi Tikka Oy
Innovarch Oy
Hakaviiva / Pertti Hakamäki
Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy
Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy
Maisema-arkkitehtuuritoimisto Byman & Ruokonen Oy

Suunnittelukonsultit edustamistaan yhtiöistä:
Realprojekti Oy, Markku Hietala
Realprojekti Oy, Saku Järvinen
Trafix Oy, Jouni Ikäheimo
WSP Group Oy, Antti Silvennoinen
WSP Group Oy, Kia Aksela

Vantaalla 1.6.2015



Lea Varpanen,
kaavoituspäällikkö



Veli-Pekka Ristimäki,
asemakaavasuunnittelija



Riikka-Maija Pihlaja,
asemakaavasuunnittelija



Anna-Riitta Kujala
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		11.05.2015
Kaavan nimi	230800 Kivistö 23 , Kivistön kaupunkikeskus 1		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	06.03.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092230800
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	24,0473	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	17,3085
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	26,5260	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	6,7388

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	**24,0473**	**100,0**	**284780**	**1,18**	**17,3106**	**284780**
A yhteensä	2,6287	10,9	70480	2,68	2,6287	70480
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4612	1,9	8000	1,73	0,4612	8000
C yhteensä	10,8937	45,3	157300	1,44	10,8937	157300
K yhteensä	2,0377	8,5	49000	2,40	2,0377	49000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	8,0260	33,4	0		1,2893	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	**26,5260**	**110,3**	**0**	**26,5260**	**0**

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

LIITE 1: Tilastolomake

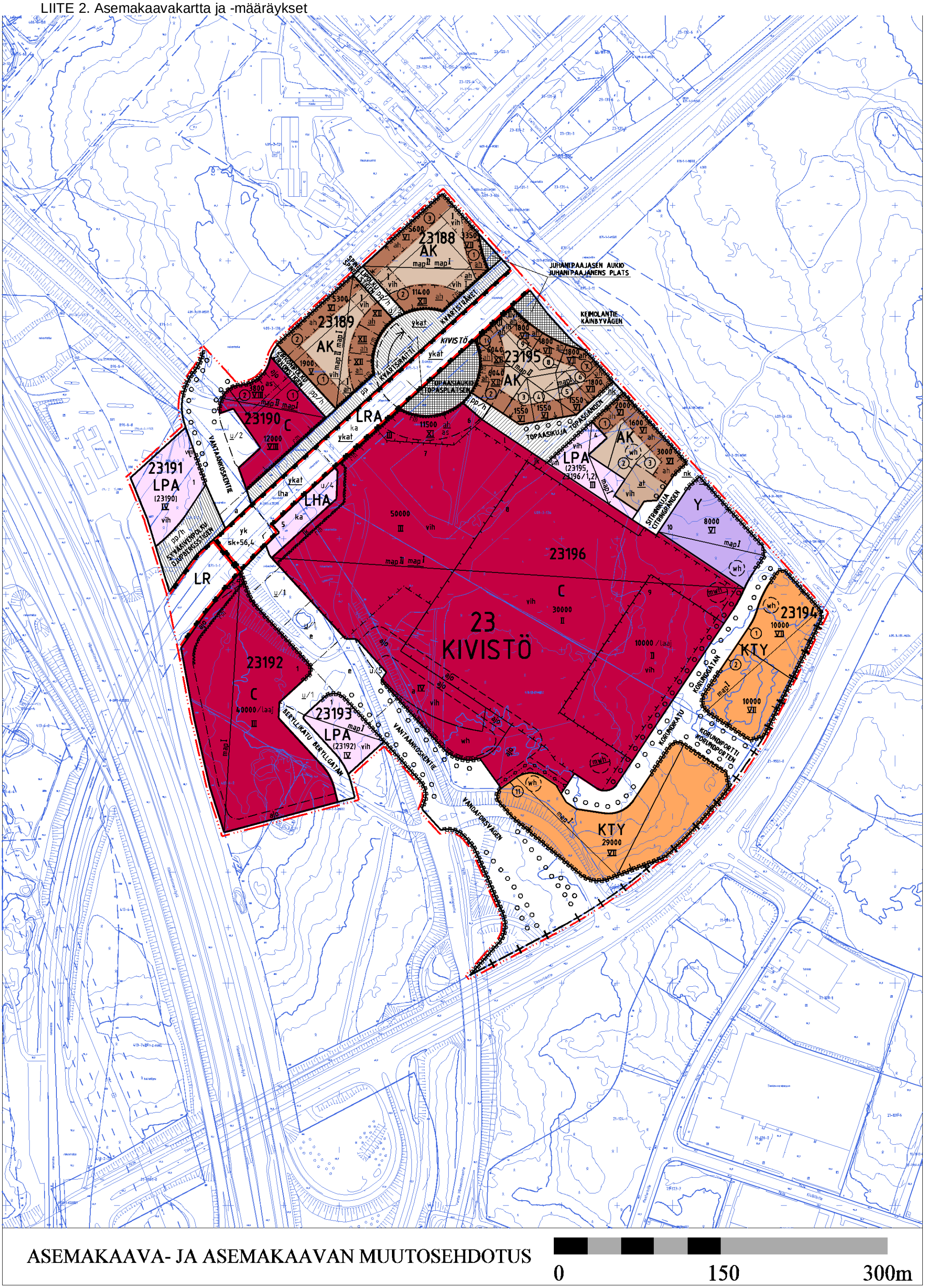
Alamerkinnät

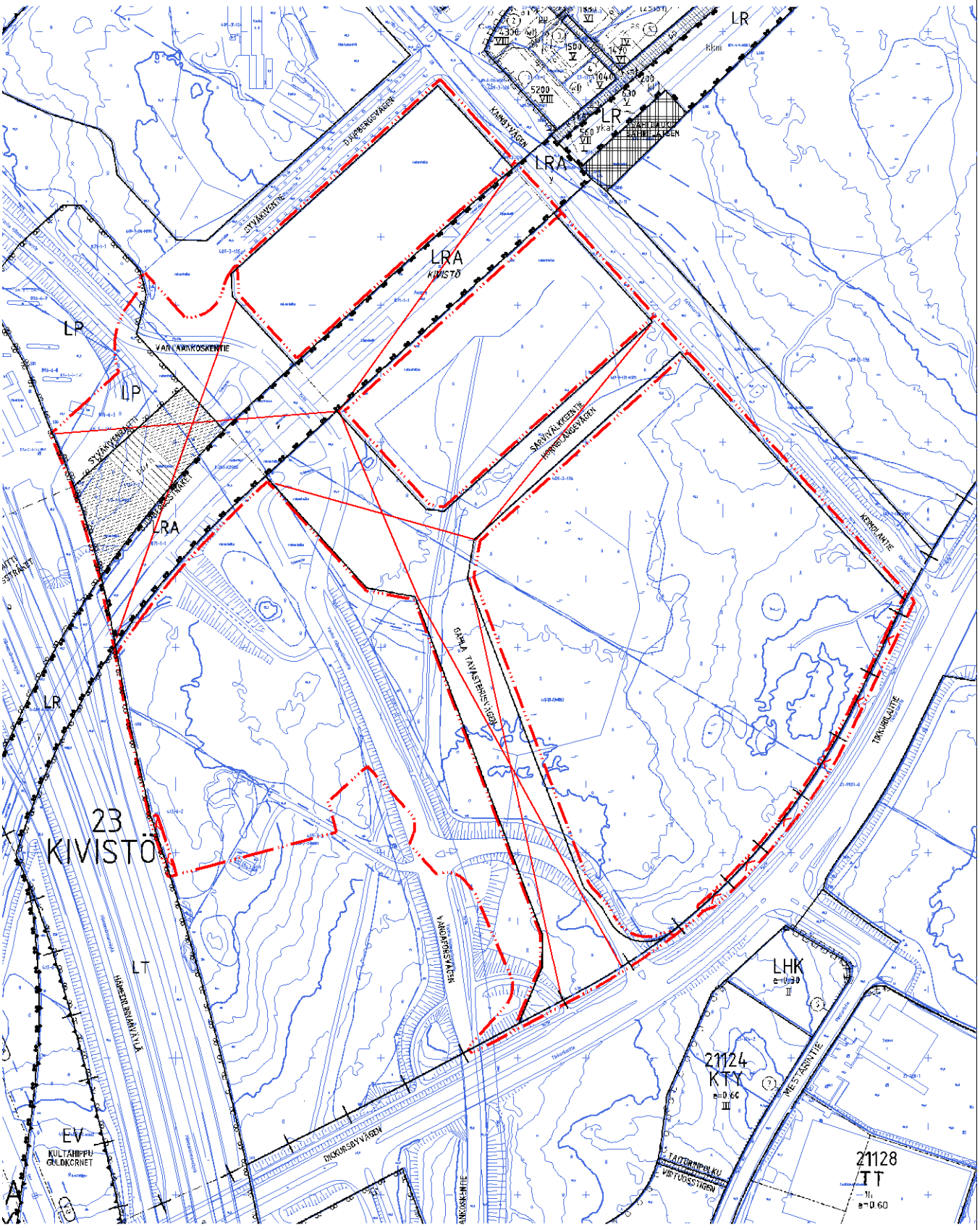
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**24,0473**	**100,0**	**284780**	**1,18**	**17,3106**	**284780**
A yhteensä	2,6287	10,9	70480	2,68	2,6287	70480
AK	2,6287	100,0	70480	2,68	2,6287	70480
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4612	1,9	8000	1,73	0,4612	8000
Y	0,4612	100,0	8000	1,73	0,4612	8000
C yhteensä	10,8937	45,3	157300	1,44	10,8937	157300
C	10,8937	100,0	157300	1,44	10,8937	157300
K yhteensä	2,0377	8,5	49000	2,40	2,0377	49000
KTY	2,0377	100,0	49000	2,40	2,0377	49000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	8,0260	33,4	0		1,2893	0
Kadut	4,1073	51,2	0		0,3585	0
Pihakadut	0,2699	3,4	0		0,2699	0
Katuauk./torit	0,3470	4,3	0		0,3470	0
Kev.liik.kadut	0,9535	11,9	0		0,3518	0
LR	0,2860	3,6	0		0,2860	0
LP	0,0000		0		-0,4588	0
LHA	0,1727	2,2	0		0,1727	0
LPA	0,8855	11,0	0		0,8855	0
LRA	1,0041	12,5	0		-0,9233	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	**26,5260**	**110,3**	**0**	**26,5260**	**0**
map	26,5260	100,0	0	26,5260	0

LIITE 1: Tilastolomake

LIITE 2. Asemakaavakartta ja -määräykset





POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
230800	1.6.2015	688491, 689491 1 / 8

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23, Kivistö

KIVISTÖN KAUPUNKI-KESKUS 1

Asemakaava

Korttelit 23188, 23189, 23192, 23193 ja osat kortteleista 23194, 23195, 23196 sekä katu-, tori- ja liikennealueet.

Asemakaavan muutos
Korttelit 23190, 23191 ja osat kortteleista 23194, 23195, 23196 sekä katu- ja liikennealueet.
(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja liikennealueet.)

Tonttijako
Korttelit 23188, 23189, 23190, 23194, 23195 ja osa korttelia 23196.

Ohjeellinen tonttijako
Korttelit 23191, 23192, 23193 ja osa korttelia 23196.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 23, Kivistö

KIVISTÖ STADSCENTRUM 1

Detaljplan

Kvarteren 23188, 23189, 23192, 23193 och del av kvarteren 23194, 23195, 23196 samt gatu-, torg- och trafikområden

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 23190, 23191 och del av kvarteren 23194, 23195, 23196 samt gatu- och trafikområden.
(Gatu- och rekreationsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Kvarteren 23188, 23189, 23190, 22194, 23195 och del av kvarteret 23196.

Riktgivande tomtindelning
Kvarteren 23191, 23192, 23193 och del av kvarteret 23196.

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. Kortteleita koskevat § 1 - 7.	Kvartersområde för flervåningshus. § 1-7 gäller kvarteren.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue. Kortteleita koskevat § 1 -2, § 4 - 7.	Kvartersområde för allmänna byggnader. § 1-2, § 4-7 gäller kvarteren.
C	Keskustatoimintojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimisto- ja liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa), sekä asumista erikseen osoitetuille rakennusaloille. Erikoiskaupan suuryksiköitä saa sijoittaa kortteleihin 23192 ja 23196. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä / hypermarkettien tiloja saa sijoittaa kortteliin 23192 ja tonteille 23196/8 ja 23196/9. Kortteleita koskevat § 1 - 7.	Kvartersområde för centrumfunktioner. I kvartersområdet får placeras privat och offentlig service, kontor, affärslokaler, som t.ex. detaljhandel (dagligvaru- och specialaffärer) samt bostäder på separat anvisade byggnadsarealer. Storenheter för specialaffärer får placeras i kvarteren 23192 och 23196. Stora dagligvaruaffärer/ utrymmen för hypermarketar får placeras i kvarter 23192 samt tomterna 23196/8 och 23196/9. § 1-7 gäller kvarteren.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueille saa rakentaa toimistotiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja. Kortteleita koskevat § 1 - 7.	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. I kvartersområdena får byggas kontorslokaler och produktionslokaler som inte är störande för omgivningen. § 1-7 gäller kvarteren.
LPA	Autopaikkojen korttelialue. Kortteleita koskevat § 1 - 7.	Kvartersområde för bilplatser. § 1-7 gäller kvarteren.
LR	Rautatiealue.	Järnvägsområde.
LRA	Rautatieaseman alue.	Järnvägsstationsområde.
LHA	Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.	Kvartersområde för persontrafikterminal.

§ 1 kaupunkikuva
Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista.

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

§ 1 stadsbilden
Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ.

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

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

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

Keimolantien ja Syväkiventien puoleisilla julkisivuilla sekä Topaasiaukioon rajautuvien kaarevien rakennusten parvekkeiden tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedetyn parvekkeen vaikutelma. Arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut yksittäiset ulokeparvekkeet ovat sallittuja. Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan.

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä. Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Maantasokerros tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla.

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

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

Topaasiaukioon rajautuvat kaarevat rakennukset tulee suunnitella asemakaavaa varten laadittuihin viitesuunnitelmiin tukeutuen ja kaarevien rakennusten tulee muodostaa kokonaisuus mm. rakennusten korkeuden, aukotuksen, vaiheittaisen toteutuksen ja värien suhteen.

Mainoslaitteet on suunniteltava siten, että ne muodostavat arkkitehtuuria vahvistavan aiheen eivätkä häiritse asumista.

Korttelin 23196 LPA-korttelin pysäköintitaloon on Topaasikujan puolelle toteutettava viherseinä tai köynnösseinä.

§ 2 laatu
Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. AK -kortteleissa julkisivujen päämateriaalien käyttöikätavoite on vähintään 100 vuotta.

Alueen ekotehokkuuden tulee olla hyvä.

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

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Kauppakeskuksen pääsisäänkäyntejä tulee korostaa taiteen keinoin.
Asemakaavan alueelle laaditaan Taiteen konsepti.

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

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

Korttelialueiden ah -merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla tulee maantasokerroksen tilat toteuttaa kerroskorkeudeltaan 5 metriä korkeina korttelissa 23195 ja korttelien 23188 ja 23196 Keimolantien puoleisilla osilla sekä 6 metriä korkeina kortteleiden 23188, 23189 ja 23196 Topaasiaukioon rajautuvilla kaarevilla rakennusten osilla niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike- ja palvelutilakäyttöön. ah -merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla saa maantasokerrokseen rakentaa asumisen yhteyteen sopivia liike-, työ-, palvelu-, harrastus- ja asukastiloja rakennusoikeuden lisäksi.

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

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

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

Balkongerna på fasaderna mot Käinbyvägen och Djupbergsvägen samt på de svängda byggnaderna mot Topasplatsen ska huvudsakligen vara indragna eller ge intryck av att vara indragna. Enstaka arkitektoniskt och stadsbildsmässigt motiverade konsolbalkonger är tillåtna. Balkongerna får överskrida byggytan.

Utgångspunkten är att fasaderna ska vara färgglada. I gatufasaderna tillåts inga synliga elementfogar. Markplansvåningen måste byggas i högklassiga och hållbara material.

I byggnadernas takvåningar får utan hinder av våningstal byggas gemensamma utrymmen för invånarna och vinterträdgårdar som håller arkitektoniskt hög klass.

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

De svängda byggnaderna mot Topasplatsen ska planeras utgående från de referensplaner som uppgjorts för detaljplanen och de svängda byggnaderna ska utgöra en helhet bl.a. med avseende på byggnadernas höjd, öppningar, etappvisa byggande och färgsättning.

Reklamanordningar ska planeras, så att de bildar ett motiv som förstärker det arkitektoniska uttrycket och inte stör boendet.

Parkeringshuset i LPA-kvarteret i kvarter 23196 ska förses med fasadvegetation eller klängväxter mot Topasgränden.

§ 2 kvaliteten
Högklassiga och hållbara material ska användas i byggnadsfasaderna. I AK-kvarteren är målet för byggnadsfasadernas brukslivslängd minst 100 år vad gäller huvudmaterialen.

Ekoeffektiviteten i området ska hålla en god nivå.

Uppförandet och anläggandet av byggnader och uteområden ska fylla kraven på hållbar utveckling och flexibla utrymmen samt stödja lösningar som möjliggör energibesparande och förnybara energiformer. Bostädernas gårdar och utevistelseområden ska vara grönskande och trivsamma.

Redan i inledningsskedet ska konst anknytas till all arkitektur- och miljöplanering. Huvudingångarna till affärscentret ska framhävas med konstnärliga medel.
Ett konstkoncept utarbetas för detaljplaneområdet.

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

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

På de byggnadsyto r i kvarteren som angetts med beteckningen ah ska våningshöjden i utrymmena vara fem meter hög i markplanet i kvarteret 23195 och i byggnadspartierna mot Käinbyvägen i kvarteren 23188 och 23196 samt 6 meter i de svängda partierna av byggnaderna i kvarteren 23188, 23189 och 23196 mot Topasplatsen, på så vis att de vid behov genast kan i bruk som affärs- och servicelokaler. På de byggnadsytor som angetts med beteckningen ah får i markplanet utöver byggrätten byggas sådana affärs-, arbets-, service-, hobby- och invånarlokaler som passar i anslutning till boendet.

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

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
Asumista palvelevia tiloja sekä viherhuoneita saa rakentaa kaavassa asumiselle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 20 % asuntokerrosalasta. Tiloja voidaan rakentaa AK- ja C -korttelien asumisen rakennusaloille sekä kyseistä korttelia palvelevaan LPA -kortteliin. Asuinpihojen melulta suojaavia katoksia sekä asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitosten kattokerroksiin sijoitettavia asukkaiden yhteistiloja ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen.

Kaava-alueelle tulee rakentaa asukastilaa korttelia 23188 kohden 100 k-m², korttelia 23189 kohden 100 k-m² sekä kortteleita 23195 ja 23196 kohden 100 k-m².

C -kortteleissa rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- Kauppakäytäviä ja porrastiloja, joiden tulee olla luonnonvaloisia, väljiä ja viihtyisiä.
- Rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja.
- Maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja.

Korttelissa 23196 saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa maanalaisia liike- ja /tai palvelutiloja tonteille 23196/7 yht. enintään 500 k-m² ja tontille 23196/8-9 yht. enintään 500 k-m².

Kortteleissa 23188 ja 23189 saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa maanalaisia liike- ja / tai palvelutiloja yhteensä enintään 500 k-m².

Korttelissa 23196 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m² josta 60 000 k-m² vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja. Tästä päivittäistavarakaupan suuryksiköitä / hypermarkettien tiloja saa olla 1. vaiheessa 25 000 k-m² ja ne tulee sijoittaa tontille 23196/8.

Kauppakeskuskokonaisuutta saadaan laajentaa 60 000 k-m²:n rakentamisen jälkeen yhteensä enintään 50 000 k-m²:llä, josta 40 000 k-m² päivittäistavarakauppaa, vähittäis- / päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja. Laajeneminen on osoitettu erikseen kaavakartassa (korttelit 23192 ja 23196). Laajenemisen rakennusoikeus voidaan toteuttaa aikaisintaan 1) kun Kehärata ja Kivistön asema on otettu käyttöön ja 2) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu asumisen kerrosalaa yht. 1 000 000 k-m² ja 3) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu työpaikkatoimintojen kerrosalaa 1 000 000 k-m².

Kauppakeskuksen 3. kerrokseen on sijoitettava 1. vaiheessa 3000 k-m² julkisia ja yksityisiä palveluja ja/tai liiketiloja. 3. kerroksen rakennusmassasta osan tulee rajautua Topaasiaukioon.

Linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen tulee toteuttaa 40 k-m² linja-autonkuljettajien sosiaalitiloja.

Kortteliin 23190 saa sijoittaa liiketiloja enintään 3000 k-m².

Kortteleihin 23188 ja 23189 saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. yht. enintään 2000 k-m².

Liikennealueen ylittävälle kaupunkitilalle (ykat -merkintä) sekä muualle Topaasiaukiolle saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 2 -kerroksisia rakennuksia / rakennelmia ja ulokkeita jotka liittyvät kaupunkitilaan rajautuvien rakennusten toimintaan.

Rakennukset / rakennelmat ja ulokkeet eivät saa vaarantaa rautatiealueen siltarakenteita eikä rautatieliikennettä. Rakennusten / rakennelmien ja ulokkeiden laajuus, sijainti ja rakennelaskelmat tulee hyväksyttää kaupungin kuntatekniikankeskuksessa ja Liikennevirastossa rakennusluvan yhteydessä.

§ 4 liikenne ja pysäköinti

Maanpäällisten pysäköintitalojen tulee olla luonnonvaloisia. Pysäköintitilojen ja -laitosten tulee olla viihtyisiä ja niiden tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin rakennuksiin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaisvalaistuksella ja värien käytöllä.

Pysäköintitaloihin ja -laitoksiin tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

Hypermarkettien katolle saadaan sijoittaa autopaikkoja. Paikoituskansi tulee suunnitella kokonaisuutena, huomioiden pintamateriaalien valinnassa värien mahdollisuudet sekä vaihtelevat sääolosuhteet.

Utöver byggrätten får byggas:
Lokaler som betjänar boende och vinterträdgårdar, får utöver den byggrätt för boende som anvisats i planen, byggas på högst 20% av bostadsvåningsytan. Lokalerna kan byggas på byggnadsytorna för boende i AK- och C -kvarteren och i det LPA-kvarter som betjänar kvarteret i fråga. Bostadsgårdarnas takkonstruktioner som skyddar mot buller samt de gemensamma utrymmen för invånarna och vinterträdgårdar som placeras i flervåningsbostadshus och parkeringsanläggningarnas takvåningar räknas inte med i byggrätten.

På planläggningsområdet ska byggas ett invånarutrymme på 100 m²-vy för kvarter 23188, 100 m²-vy för kvarter 23189 och 100 m²-vy för kvarteren 23195 och 23196.

I C-kvarteren får utöver byggrätten byggas:
- Affärsgallarior och trapphus som ska ha dagsljusinsläpp, vara öppna och luftiga samt trivsamma.
- Befolkningsskydds-, service- och lastningslokaler samt tekniska utrymmen som betjänar byggnaden.
- Underjordiska service-, servicekörnings- och förrådsrum.

I kvarteret 23196 får utöver byggrätten byggas underjordiska affärs- och/eller servicelokaler, på tomt 23196/7 totalt högst 500 m²-vy och på tomterna 23196/8-9 totalt högst 500 m²-vy.

I kvarteren 23188 och 23189 får utöver byggrätten byggas underjordiska affärs- och/eller servicelokaler på sammanlagt högst 500 m²-vy.

I kvarteret 23196 får i skede 1 byggas 80 000 m²-vy, varav 60 000 m²-vy utgörs av dagligvaruaffärer, stora affärsenheter och andra affärslokaler. Av detta får i skede 1 användas 25 000 m²-vy till storenheter för dagligvaruhandel/utrymmen för hypermarketar som placeras på tomt 23196/8.

Efter byggandet av 60 000 m²-vy får affärscentrumhelheten utvidgas med sammanlagt högst 50 000 m²-vy, om som 40 000m²-vy omfatta en dagligvaruaffär, stora detaljhandels- / dagligvaruaffärsenheter och andra affärslokaler. Utvidgningen har anvisats separat på plankartan (kvarteren 23192 och 23196). Byggrätten för utvidgningen kan förverkligas tidigast 1) när Ringbanan och Kivistö station har tagits i bruk och 2) när en våningsyta för boende på sammanlagt 1 000 000 m² -vy detaljplanerats inom ett avstånd på 2,5 km från Kivistö station och 3) när en våningsyta för arbetsplatsfunktioner på 1 000 000 m²- vy detaljplanerats inom ett avstånd på 2,5 km från Kivistö station.

I affärscentrets tredje våningsplan ska i skede 1 placeras 3000 m²-vy lokaler för offentlig och privat service och/eller affärslokaler. En del av byggnadsmassan i 3:e våningen ska gränsa mot Topasplatsen.

I omedelbar anslutning till bussterminalen ska socialutrymmen på 40 m²-vy för busschaufförerna förverkligas.

I kvarter 23190 får högst 3000 m²-vy affärslokaler placeras.

I kvarteren 23188 och 23189 får dagligvaruaffärer om totalt högst 2000 m²-vy placeras.

Inom det stadsrum som sträcker sig in på trafikområdet (beteckningen ykat) samt på den övriga Topasplatsen får utöver byggrätten byggas byggnader/konstruktioner och utskjutande partier i högst 2 våningar, vilka hör samman med verksamheten i de byggnader som gränsar till stadsrummet.

Byggnaderna/konstruktionerna och de utskjutande partierna får inte utgöra någon risk för järnvägsområdets brokonstruktioner eller järnvägstrafiken. Byggdernas/ /konstruktionernas och de utskjutande partiernas omfattning, läge och konstruktionskalkyler måste godkännas av stadens kommunalteknikcentral och Trafikverket i samband med bygglovet.

§ 4 trafik och parkering

Ovanjordiska parkeringshus ska ha dagsljusinsläpp. Parkeringsutrymmena och -anläggningarna ska vara trivsamma och arkitektoniskt anknyta till omgivande byggnader. Utrymmenas trygghet och användbarhet ska främjas med hjälp av belysning och användning av färger.

I parkeringshusen och -anläggningarna ska byggas laddningsställen för elbilar.

På taket till hypermarketar får bilplatser placeras. Parkeringsdäcket ska planeras som en helhet, med beaktande av möjligheterna till färgsättning och växlande väderlek vid valet av ytmaterial.

Paikoituskannen näkyvyys asuinkerrostaloihin tulee pääosin estää esim rakennuksen massoittelulla. Autopaikoista 30 % tulee kattaa laadukkaasti ja kestävästi. Mikäli kattopysäköintiä ei toteuteta, rakennuksen kattotaso tulee toteuttaa esim. viherkattona ja/tai toiminnallisena alueena käyttäen laadukkaita materiaaleja. Kaupunkiviljelyn mahdollisuuksiin tulee varautua.

Asuinkortteleiden 23188 ja 23189 pysäköintilaitoksiin sekä asuinkorttelin 23196 LPA- korttelialueelle varataan varastotilaa pyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 k-m² pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein.

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

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:

asumisen	1 ap / 130 k-m²
toimistotilan	1 ap / 70 k-m²
päivittäistavaran liiketilan	1 ap / 35 k-m²
erikoiskaupan liiketilan	1 ap / 50 k-m²
hotellin	1 ap / 100 k-m²
palvelujen	1 ap / 150 k-m²
elokuvatilan	1 ap / 70 k-m²
palveluasuntojen	1 ap / 170 k-m²
julkisten palvelujen ja hallinnon	1 ap / 100 k-m²
tuotantotilan	1 ap / 120 k-m²

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

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää selvitys vuorottaispysäköinnin mahdollisuuksista.

Korttelin 23190 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23191 LPA -alueelle.

Korttelin 23192 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23193 LPA -alueelle.

Korttelin 23195 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23196 LPA -alueelle.

Korttelin 23196 tonttien 1 ja 2 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23196 LPA-alueelle.

Kortteleiden 23188 ja 23189 sekä 23189 ja 23190 välissä katualueen alle saa sijoittaa pysäköintiä ja ajoyhteyksiä. Pysäköintisuunnitelma tulee hyväksyttää kuntatekniikan keskuksessa.

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät (ellei kortteli-/tonttikohtaisesti muuta määrätä):

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa:

asuminen	1 pp / 35 k-m²
toimisto-, palvelu- ja liiketilat	1 pp / 100 k-m²
tuotantotilat	1 pp / 250 k-m²

Korttelin 23196 tonteille 7 - 9 on rakennettava yhteensä vähintään 800 pp. Korttelin 23192 C-korttelialueelle on rakennettava yhteensä vähintään 400 pp. Lisäksi tulee varata riittävät tilat polkupyörien peräkärryille.

Toimisto-, palvelu-, liike- ja tuotantotilojen polkupyöräpaikoista vähintään 10% on oltava lukittavissa tiloissa henkilökunnalle tarkoitettuja paikkoja, 40% saa olla helposti käytettäviä säältä suojattuja paikkoja ja 50% avopaikkoja.

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

Joukkoliikenteen liityntäpysäköintiä varten on rakennettava vähintään 500 polkupyörien pysäköintipaikkaa.

C -korttelin nro 23196 läpi tulee järjestää katkeamaton kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundinkadulle. Kulkuyhteyden tulee olla väljä ja viihtyisä.

C -korttelin nro 23196 pysäköintikellarissa tulee turvata sujuva liikennöinti eri tonttien välillä. Pysäköintitiloista tulee olla toimivat kulkuyhteydet muihin tiloihin.

Parkeringsdäckets synlighet till flervåningshusen ska till största delan förhindras, t.ex. genom byggnadsmassans utformning. 30 % av bilplatserna ska förses med tak på ett högklasklassigt och hållbart sätt. Om takparkering inte förverkligas, ska byggnadens takyta förverkligas t.ex. i form av gröntak och/eller yta för aktiviteter med användande av högklassiga material. Möjligheter ska reserveras för stadsodling.

I bilparkeringsanläggningarna i bostadskvarteren 23188 och 23189 samt i kvartersområdet LPA i bostadskvarteret 23196 reserveras förrådsutrymme för långtidsförvaring av cyklar och mopeder samt ett med behövlig utrustning försett utrymme om 40 m²-vy för underhåll och tvätt av cyklar.

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

Bilplatser får placeras oberoende av kvarteret- och tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:

boende	1 bp / 130 m²-vy
kontorslokaker	1 bp / 70 m²-vy
affärsutrymme för dagligvaruaffär	1 bp / 35 m²-vy
affärsutrymme för specialaffär	1 bp / 50 m²-vy
hotell	1 bp / 100 m²-vy
service	1 bp / 150 m²-vy
biograflokal	1 bp / 70 m²-vy
servicebostäder	1 bp / 170 m²-vy
offentlig service och förvaltning	1 bp / 100 m²-vy
produktionslokal	1 bp / 120 m²-vy

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

I bygglovsskedet ska en utredning över möjligheterna till växelvis parkering presenteras.

Bilplatserna för kvarter 23190 får placeras i LPA-området för kvarter 23191.

Bilplatserna för kvarter 23192 får placeras i LPA-området för kvarter 23193.

Bilplatserna för kvarter 23195 får placeras i LPA-området för kvarter 23196.

Bilplatserna för tomterna 1 och 2 i kvarter 23196 får placeras i LPA-området för kvarter 23196.

Mellan kvarteren 23188 och 23189 samt 23189 och 23190 får under gatuområdet placeras parkeringar och körförbindelser. Parkeringsplanen ska godkännas vid kommunalteknikcentralen.

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas (om inte annat anges kvarter-/tomsvis):

Utrymme för lättillgängliga cykelplatser ska reserveras enligt följande:

boende	1 cp / 35 m²-vy
kontors-, service och affärslokaler	1 cp / 100 m²-vy
produktionslokaler	1 cp / 250 m²-vy

I kvarterets 23196 tomterna 7 - 9 måste byggas sammanlagt minst 800 cp. I kvarterets 23192 C-kvarterområdet måste byggas sammanlagt minst 400 cp. Dessutom ska reserveras tillräckliga utrymmen för cykelsläp.

Minst 10 % av cykelparkeringspltser för kontors-, service-, affärs- och produktionslokaler ska vara i låsbara utrymmen och ska reserveras för personalens bruk, 40 % får vara lättillgängliga och skyddade och 20 % får vara under bar himmel.

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

För kollektivtrafikens infartsparkering ska byggas minst 500 cykelparkeringsplatser.

Genom C-kvarteret nr 23196 ska en obruten gångförbindelse ordnas från Topasplatsen till Korundgatan. Gångförbindelsen ska vara öppen och trivsam.

I parkeringskällaren i C-kvarteret nr 23196 ska en smidig trafik mellan de olika tomterna tryggas. Från parkerings-. utrymmena ska det finnas fungerande förbindelser till de övriga utrymmena.

Hypermarketkokonaisuuden 2. kerroksesta tulee järjestää kulkuyhteys Topaasikujalle tontin 23196/7 kautta.

§ 5 ympäristöhäiriöt ja energiahuolto
Keimolantien ja Syväkiventien puolelle ei saa sijoittaa asuinhuoneistojen korvausilmanottoaukkoja.

Topaasiaukioon rajautuvien kaarevien rakennusten ulkokehän ja Vantaankoskentien, Keimolantien ja Syväkiventien puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja. Muiden parvekkeiden lasittaminen on suositeltavaa.

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

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

Kortteleissa 23188, 23189, 23190, 23195 ja 23196 ei saa kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin edistää melun heijastusvaikutuksia.

Asuinkortteleiden pihatilat tulee osittain kattaa säältä ja melulta suojaavilla katoksilla. Katoksia tulee toteuttaa vähintään 100 m² korttelipihakokonaisuutta kohden ja niitä ei lasketa kennusoikeuteen.

Asuinpihojen maantieliikenteen aiheuttamasta meluntorjunnasta on huolehdittava jäljempänä mainitulla rakentamisjärjestyksellä tai muuten osoitettava meluhaitan tulevan torjutuksi.

Korttelin 23189 Syväkiventien ja Zirkonipolun puoleiset rakennukset tulee ottaa käyttöön ennen korttelin 23188 rakennusten käyttöönottoa.

Korttelin 23188 Syväkiventien ja Keimolantien puoleiset rakennukset tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.

Kortteleissa 23188, 23195 ja 23196 asuinrakentamisen toteutuessa ennen korttelin 23196 kauppakeskusta, on pihatilat suojattava melulta rakentamisen järjestyksellä seuraavasti:
- Korttelissa 23188 Topaasiaukion puoleinen kaareva rakennus tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.
- Korttelissa 23195 Topaasikujan puoleiset sekä Topaasiaukion puoleinen kaareva rakennus tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.
- Korttelissa 23196 LPA -korttelialueen pysäköintitalo tulee ottaa käyttöön ennen AK -korttelialueen rakennusten käyttöönottoa.

Korttelin 23196 talotekniikka ja valaistus tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta korttelin ja lähikortteli en asumiselle häiriötä.

Muuntamot tulee liittää rakennuksiin, ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

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

Maalämpökaivojen poraaminen on sallittua vain kortteleissa 23192, 23193, 23194 ja korttelin 23196 C-alueella riittävälle etäisyydelle rautatie- ja katualueista.

Kaavaselostuksen liitteenä on yleissuunnitelmatasoinen karttaesitys mahdollisista maalämpökaivojen sijainneista. Kaivoja ei saa sijoittaa alueille, joilla sijaitsee putkirasite, maanalainen hulevesirakenne tai istutettava puurivi. Suunnitelma on hyväksytettävä liikennevirastossa ja kaupungin kuntatekniikan keskuksessa.

Rakentamisessa tulee huomioida maalämmön vaatimat tekniset rakenteet.

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

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

Från andra våningen i hypermarketkomplexet får ordnas en förbindelse till Topasgränden via tomt 23196/7.

§ 5 miljöstörningar och energiförsörjning
Mot Käinbyvägen och Djupbergsvägen får inga öppningar för tagning av ersättningsluft till bostadslägenheter placeras.

Balkongerna i den yttre bågen av de bågformade byggnaderna som gränsar mot Topasplatsen samt balkongerna mot Vandaforsvägen, Käinbyvägen och Djupbergsvägen ska vara inglasade. Det rekommenderas att övriga balkonger förses med inglasning.

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

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

I kvarteren 23188, 23189, 23190, 23195 och 23196 får bullrets ekoeffekt inte förstärkas genom valet av takmaterial och takformer.

Bostadskvarterens gårdsplaner ska delvis täckas med väder- och bullerskyddande tak. Taken ska omfatta en helhet som uppgår till minst 100 m² per kvartersgård och de ska inte räknas in i byggrätten.

Bekämpningen av bullret från landsvägstrafiken på bostädernas gårdsplaner ska ordnas genom den nedan nämnda byggnadsförordningen eller så ska åtgärdandet av bullerproblem påvisas på annat vis.

Byggnaderna mot Djupbergsvägen och Zirkonstigen i kvarter 23189 ska tas i bruk innan byggnaderna i kvarter 23188 tas i bruk.

Byggnaderna mot Djupbergsvägen och Käinbyvägen i kvarter 23188 ska tas i bruk innan de övriga byggnaderna i kvarteret tas i bruk.

Om bostadsbyggnaderna i kvarteren 23188, 23195 och 21396 byggs före köpcentret i kvarter 231966, ska gårdsplanerna skyddas mot buller genom byggnadsförordningen enligt följande:
- I kvarteret 23188 ska den svängda byggnaden mot Topasplatsen tas i bruk innan de övriga byggnaderna i kvarteret tas i bruk.
- I kvarteret 23195 ska byggnaderna mot Topasgränden samt den svängda byggnaden mot Topasplatsen tas i bruk innan de övriga byggnaderna i kvarteret tas i bruk.
- I kvarteret 23196 ska parkeringshuset i kvartersområdet med beteckningen LPA tas i bruk innan byggnaderna i kvartersområdet AK tas i bruk.

Hustekniken och belysningen i kvarter 23196 ska planeras så att de inte inverkar störande på boendet i kvarteret och de närmaste kvarteren.

Transformatorerna ska integreras med byggnaderna och vara lätta att underhålla.

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

Borrning av jordvärmebrunnar är tillåten endast i kvarteren 23192, 23193, 23194 och i C-området i kvarteret 23196 på ett tillräckligt avstånd från järnvägs- och gatuområden.

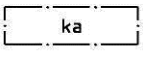
Som bilaga till planbeskrivningen ingår ett kartförslag på översiktsplanenivå om eventuell placering av jordvärmebrunnar. Brunnar får inte placeras i områden med ledningsservitut, en underjordisk dagvattenkonstruktion eller där en trädlinje ska planteras. Planen ska godkännas hos Trafikverket och stadens kommunalteknikcentral.

I byggandet ska de tekniska konstruktioner som krävs av jordvärme tas i beaktande.

§ 6 dagvatten
Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. För bygglovet måste en dagvattenplan för respektive byggplats/kvarter sammanställas. Vid hanteringeb av dagvatten ska t.ex. gröntak utnyttjas.

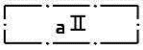
§ 7 gårdsplaner och utevistelseområden
Anläggningen av gårdarnas och utevistelseområdenas grönområden anknyts tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen. Bostadsgårdarna ska vara skyddade och trivsamma.

Asuinkortteleiden pihasuunnitelmassa esitetään mm. istutukset, hulevesien tilavaraukset, pelastusreitit, leikki- ja oleskelualueet ja muut pihan toiminnot. Alueen erityispiirteiden vuoksi pihasuunnitelmien laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kannen päällisille pihoille tulee varmistaa mitoituksellisesti riittävät kasvualustat.	I planerna för gårdsplanerna i bostadskvarteren ska bl.a. planteringar, utrymmesreservationer för dagvatten, räddningsvägar, lek- och vistelseområden och andra av gårdarnas funktioner presenteras. På grund av områdets särdrag ska särskilt uppmärksamhet fästas vid att planerna för gårdsplanerna håller en hög standard. På de gårdsplaner som är placerade ovanpå gårdsdäck ska tillräckligt dimensionerade växtunderlag säkerställas.
Korttelissa 23196 C -korttelialueen asuinrakennuksen kattopihan tulee olla ilmeeltään kattopuutarha.	I kvarteret 23196 ska bostadshuset i kvartersområde C ha en takgård med karaktären av en takträdgård.
Maantasokerroksessa asuinhuoneen liittyessä katutasoon muualla kuin ah-merkinnällä osoitetulla rakennusalalla asunnon yksityisyys tulee turvata, esim. siten että lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.	Då bostadsrum i markplan ansluter till gatunivån annanstans än på en byggnadsyta som angetts med markeringen ah ska bostadens enskildhet tryggas bl.a. genom att golvet ligger minst 0,5 m ovanom intilliggande gatunivå.
Tonttien aitaaminen: Pääkadun puoleisella tontin sivustalla tontti rajataan korkeatasoisin kaupunkikuvallisin rakentein.	**Tomternas inhägnad:** På den sidan av en tomt som vetter mot en huvudgata avgränsas tomten med högklassiga konstruktioner som passar in i stadsbilden.
Rakenteellisten aitojen tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin.	Ingärdande konstruktioner ska ansluta till bostadsbyggnadernas arkitektur.
AK -korttelien toisiinsa rajautuvien tonttien pihoja ei saa erottaa aidoin.	I kvarteren med beteckningen AK får angränsande tomter inte separeras med staket.
Huoltopihat on näkö- ja melusuojattava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti esim. katoksia, aitoja ja viherrakenteita hyödyntäen. Huoltopihojen tulee liittyä esteettisesti rakennukseen, jota ne palvelevat. Huoltopihoja ei saa käyttää ulkovarastointiin.	Underhållsgårdarna måste vara insyns- och bullerskyddade på ett stadsbildmässigt högklassigt sätt, t.ex. med hjälp av takkonstruktioner, staket och grönkonstruktioner. Underhållsgårdarna ska estetiskt ansluta till den byggnad som de betjänar. Underhållsgårdarna får inte användas för lagring utomhus.
Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
9 — Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.	Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
① — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
23 — Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KIVIS — Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
23188 — Korttelin numero.	Kvartersnummer.
TOPAASIKUJA — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1800 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
40000/laaj — Rakennusoikeus, joka osoittaa, paljonko pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saadaan rakentaa korttelin 23196 60 000 k-m²:n valmistumisen jälkeen. §:ssä 3, rakennusoikeus, on erikseen ilmaistu laajenemisen muut ehdot.	Byggrätt som anger hur mycket utrymmen avsedda för huvudanvändningsändamålet som får byggas efter att 60 000 m²-vy byggts i kvarteret 23196. I § 3, byggrätten, separat anges övriga villkor för utvidgningen.
V — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
sk +56.4 — Siltakannen likimääräinen korkeusasema. Sillan suunnittelussa tulee huomioida junaradan pelastustien vaatima vapaa korkeus.	Brolockets approximativa höjdläge. När bron planeras skaman beakta den fria höjd som krävs för räddningsvägen från tågbanan.
u — Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
as — Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.	Byggnadsyta där bostadshus får placeras.
vm — Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
ah — Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.



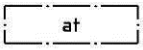
Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
Katosten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan ympäröivään kaupunkiaukioon sopivia.

Byggnadsyta där ett skärmtak.
De täckta utrymmena ska till sin arkitektur och sina material passa in i den omgivande torgmiljön.



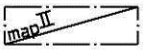
Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.

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



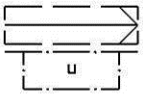
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja / tai auton säilytyspaikan.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad och / eller förvaringsplats för bil får placeras.



Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.

Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.



Ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Riktgivande körramp som leder till underjordiska utrymmen.

Uloke.
u/1 Liikennealueen ylittävä kortteliin 23192 kuuluva uloke. Ulokkeen tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,7 metriä. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan viereisiin rakennuksiin. Ulokkeen rakenteet saadaan rakentaa viereisten tonttien alueella olevista rakenteista. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa.

u/2 Liikennealueen ylittävä tonttiin 23190/1 kuuluva uloke. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,2 metriä. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan korttelin muuhun rakentamiseen. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa.

u/3 Kevyen liikenteen väylän ylittävä kortteliin 23188 kuuluva uloke. Alikulkukorkeuden on mahdollistettava huoltoajo. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan viereisiin rakennuksiin. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa.

u/4 Liikennealueen ylittävä kortteliin 23196 kuuluva uloke. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,6 metriä. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan korttelin muuhun rakentamiseen. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa ja bussiterminaalin toimintaa.

u/5 Liikennealueen ylittävä kortteliin 23196 kuuluva uloke. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,5 metriä. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan korttelin muuhun rakentamiseen. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa.

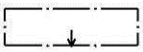
Utsprång.
Utskjutande parti som överskrider trafikområde och hör ihop med kvarter 23192. Utrymmen i utskjutande parti som får byggas utöver byggrätten. Höjdnivån för underfart måste vara minst 4,7 meter. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till byggnaderna intill. Det utskjutande partiets konstruktioner får byggas utgående från de konstruktioner som finns på intilliggande tomter. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet.

u/2 Utskjutande parti som överskrider trafikområde och ihop med tomt 23190/1. Höjdnivån för underfart måste vara minst 4,2 meter. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till byggnaderna intill. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet.

u/3 Utskjutande parti som överskrider led för gång- och cykeltrafik och hör ihop med kvarter 23188. Höjdnivån för underfart måste möjliggöra underhållstrafik. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till byggnaderna intill. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet.

Utskjutande parti som överskrider trafikområde och hör ihop med kvarter 23196. Underfartens höjdnivå måste vara minst 4,6 meter. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till byggnaderna intill. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet och bussterminalens verksamhet.

Utskjutande parti som överskrider trafikområde och hör ihop med kvarter 23196. Höjdnivån för underfart måste vara minst 3,5 meter. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till den övriga arkitekturen i kvarteret. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



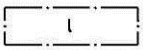
Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 70 senttimetriä kadun pinnan tasosta.
Alueelle ei saa rakentaa liikenneturvallisuutta vaarantavaa näkemäestettä.

Områdesdel där höjden på staketet, planteringen eller något annat insynsskydd får uppgå till högts 70 cm över gatuplanets nivå.
På området får inte byggas insynsskydd som riskerar trafiksäkerheten.



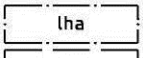
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten osalta on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja tärinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja -tärinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä ja rakenteita. Suunnitelma tulee hyväksyttää kuntatekniikassa ja Liikennevirastossa.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan, där man för de byggnader som förläggs till denna sida i samband med bygglovsansökan måste uppvisa en utredning över hur de problem med stombuller och skakningar som bantrafiken förorsakar har beaktats när byggnaden planerats. Avhjälpandet av problem med stombuller och skakningar får inte orsaka besvär för järnvägsområdets tekniska anordningar och konstruktioner. Planen ska godkännas av kommunalteknikcentralen och Trafikverket.



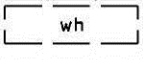
Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.
Tontinosa on toteutettava aukiomaisesti.

Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.
Del av tomten som ska förverkligas torglikt.



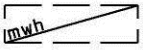
Alueen osa, jolle saa sijoittaa henkilöliikenteen terminaalin.

områdesdel där persontrafikterminal får placeras.



Ohjeellinen hulevesialue.

Riktgivande dagvattenområde.



Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.

Rigtgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.

o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
vih	Viherkatto. Maanpäällisten pysäköintitalojen kattopinta-alasta 70 % tulee toteuttaa viherkattona. Hypermarketkokonaisuuden (korttelin 23196, tontit 8 ja 9) umpikattojen pinta-alasta, jolle ei toteuteta kattopysäköintiä, tulee vähintään 50 % toteuttaa viherkattona. Kauppakeskuksen (korttelin 23196, tontti 7) umpikattojen pinta-alasta tulee vähintään 30 % toteuttaa viherkattona.	Gröntak. Av takytan på de parkeringshus som ligger ovan jord ska 70 % byggas som gröntak. Minst 50 % av den slutna takarealen över hypermarketkomplexet (kvarter 23196, tomterna 8 och 9), som inte används för takparkering, ska förverkligas som gröntak. Minst 30 % av den slutna takarealen över köpcentret (kvarter 23196, tomt 7) ska förverkligas som gröntak.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/Tori.	Öppen plats/Torg.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.
	Pihakatu.	Gårdsgata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
ajo	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
jk	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
e	Eritasoristeys.	Planskild korsning.
a	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.
yk	Alueen ylittävä katu.	Gata över område.
ykat	Liikennealueen ylittävä kaupunkitila. Liikennealueen yläpuolinen aukio, jonka tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja joka jäsennellään istutuksin, pyöräkatoksin, kadun kalustein jne. Aukiolle saadaan sijoittaa mm. rautatieaseman valoaukkoja, poistumisteitä, jätteiden putkikeräysjärjestelmän edellyttämiä rakenteita ja laitteita sekä savunpoistoon ja radanpitoon liittyviä teknisiä laitteita. Laitteiden tulee liittyä luontevasti kaupunkirakenteeseen ja ne tulee integroida rakennuksiin ja/tai ympäristötaiteeseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakennelmia tai laitteita, jotka vaarantavat radan toimintaa tai haittaavat radanpitoa. Alueen alla oleva rata-alueen vapaa korkeus on vähintään 7,3 metriä radan kiskonselästä.	Ett stadsrum som går över trafikområde. Öppen plats som ligger ovanpå trafikområde, vilken ska hålla hög klass arkitektoniskt och med avseende på stadsbilden och som disponeras med planteringar, cykeltak, gatuinventarier osv. På den öppna platsen får förläggas bl.a. järnvägsstationens ljusschakt, utrymningsvägar, konstruktioner och anläggningar som behövs för systemet för uppsamling av sopor via rör och tekniska anläggningar för att föra bort rökgaser, samt sådana som hör till banhållningen. Anordningarna ska på ett naturligt sätt ansluta till stadsstrukturen och de ska integreras med byggnaderna och/eller miljökonsten. På området får inte placeras sådana konstruktioner eller anordningar som riskerar banverksamheten eller stör banhållningen. Den fria höjdeni banområdet under denna öppna plats uppgår till minst 7,3 meter från banans rälskant.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(23190)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
(23196/1,2)	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.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

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__



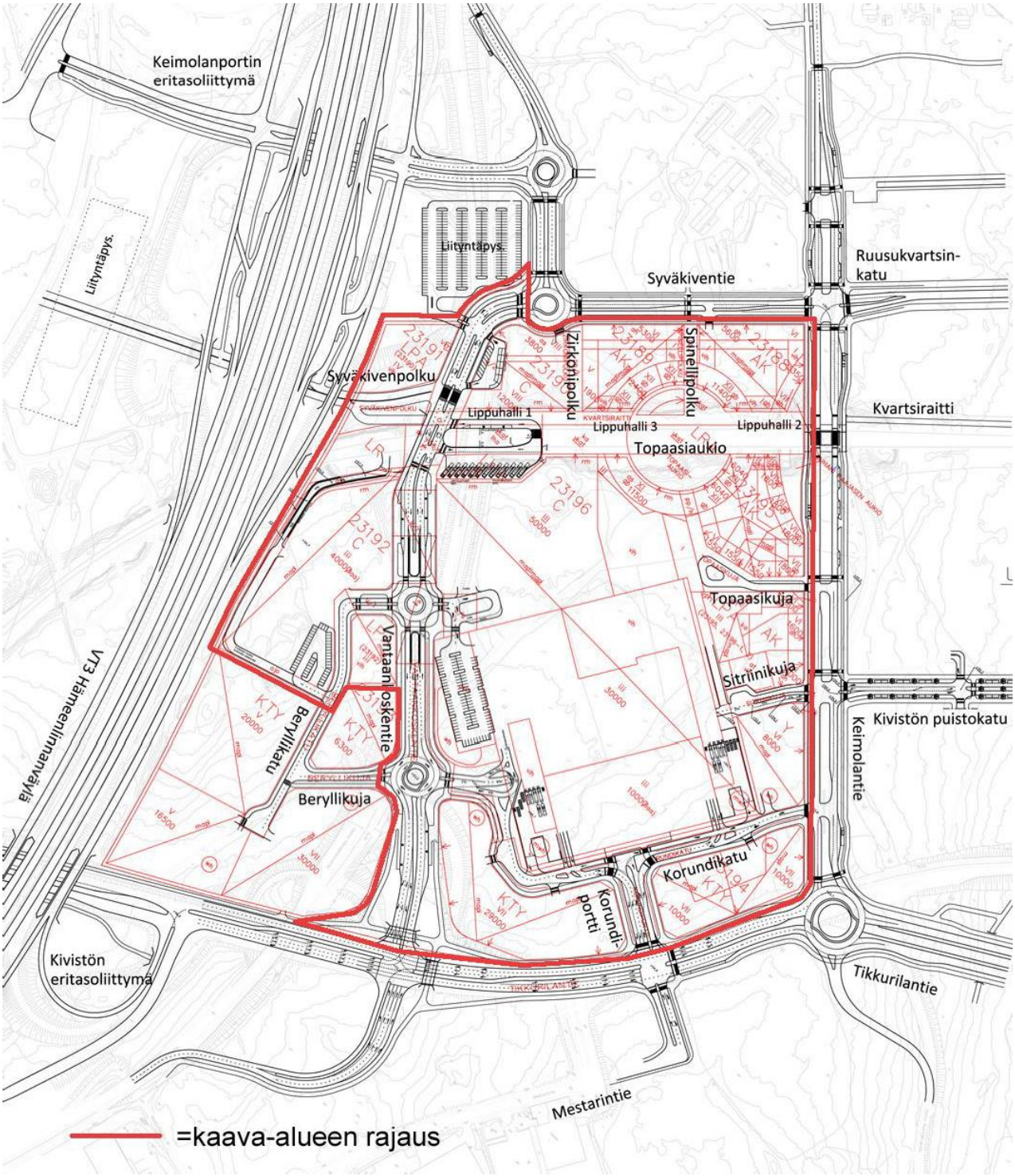
LIITE 3. Havainnekuva, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy, 2015



LIITE 4. Asumisen kortteleiden pelastusreitit, Vantaan kaupunki 2015

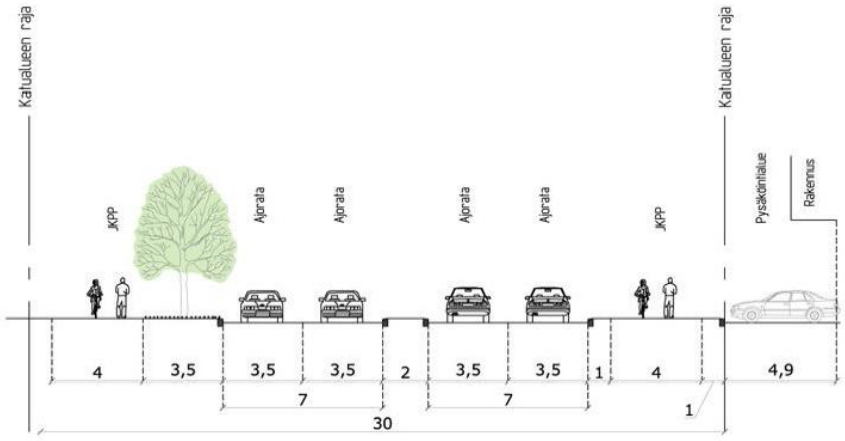


LIITE 5. 3D-mallinnos, Vantaan kaupunki 2015

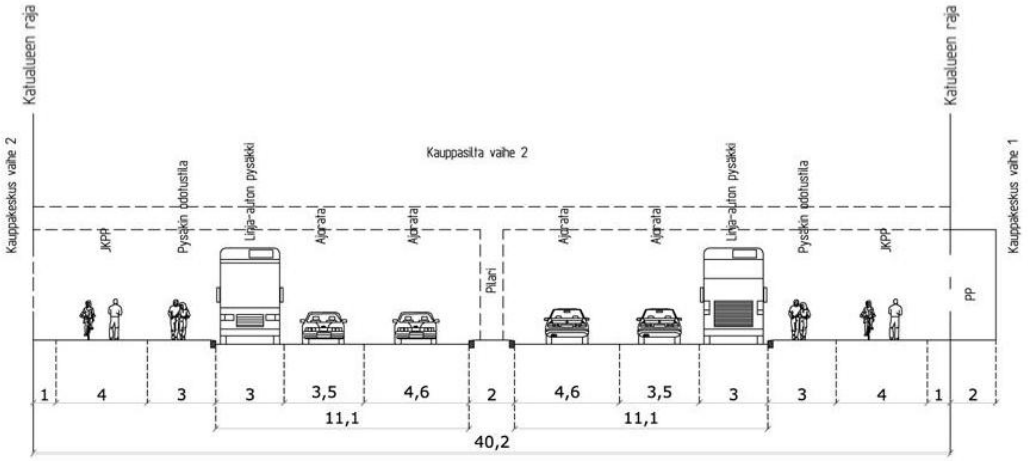


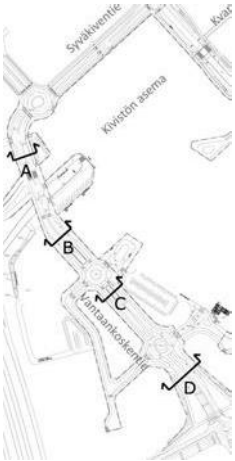
LIITE 6. Katujen yleissuunnitelma, Trafix Oy, 2014
Taustalla näkyvä kaavakartta on ehdotusvaiheen tilanteesta

Poikkileikkauskuva A



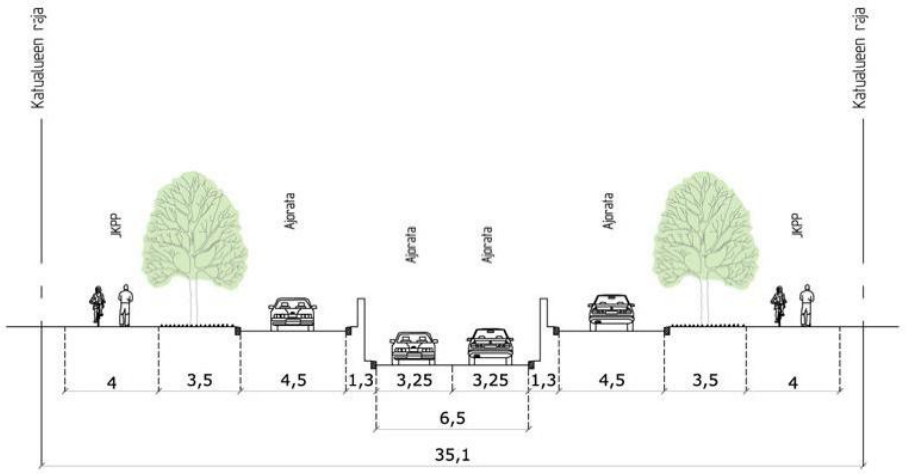
Poikkileikkauskuva B



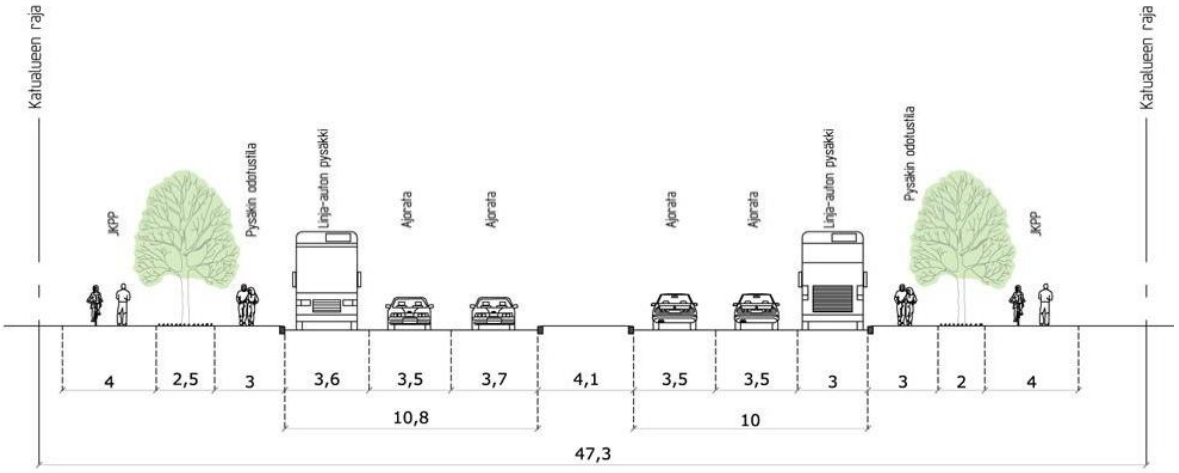


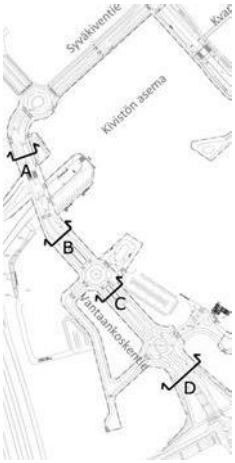
LIITE 7. Katujen tyyppipoikkileikkaukset, Trafix Oy, 2014
Vantaankoskentien tyyppipoikkileikkaukset A ja B

Poikkileikkauskuva C

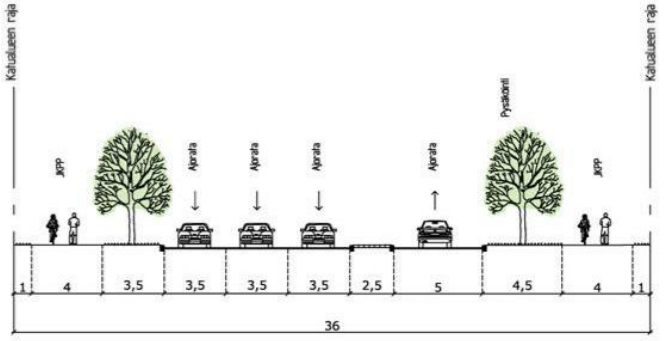


Poikkileikkauskuva D

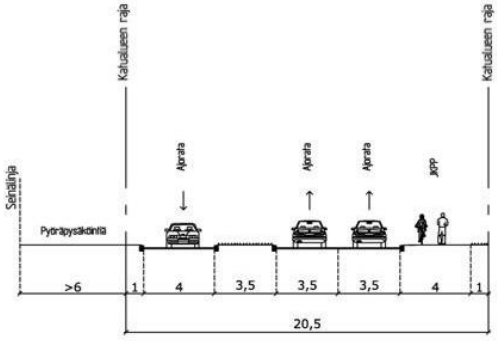




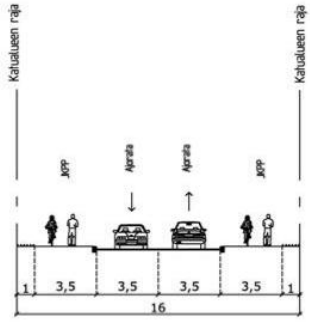
LIITE 7. Katujen tyyppipoikkileikkaukset, Trafix Oy, 2014
Vantaankoskentien tyyppipoikkileikkaukset C ja D



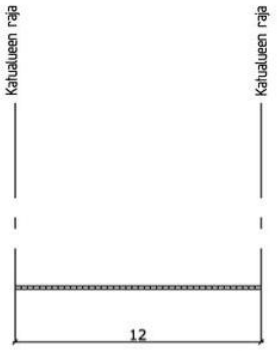
Korundiportti



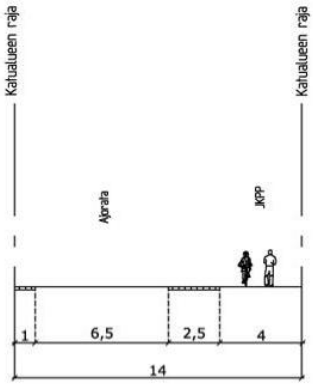
Korundikatu



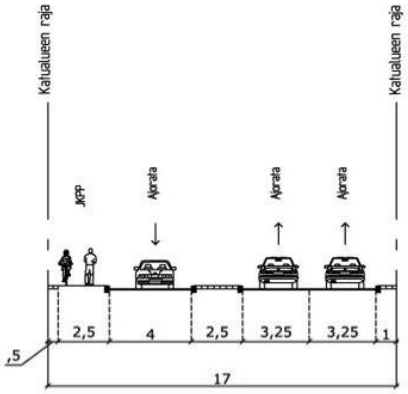
Beryllikatu



Zirkonipolku, Spinellipolku

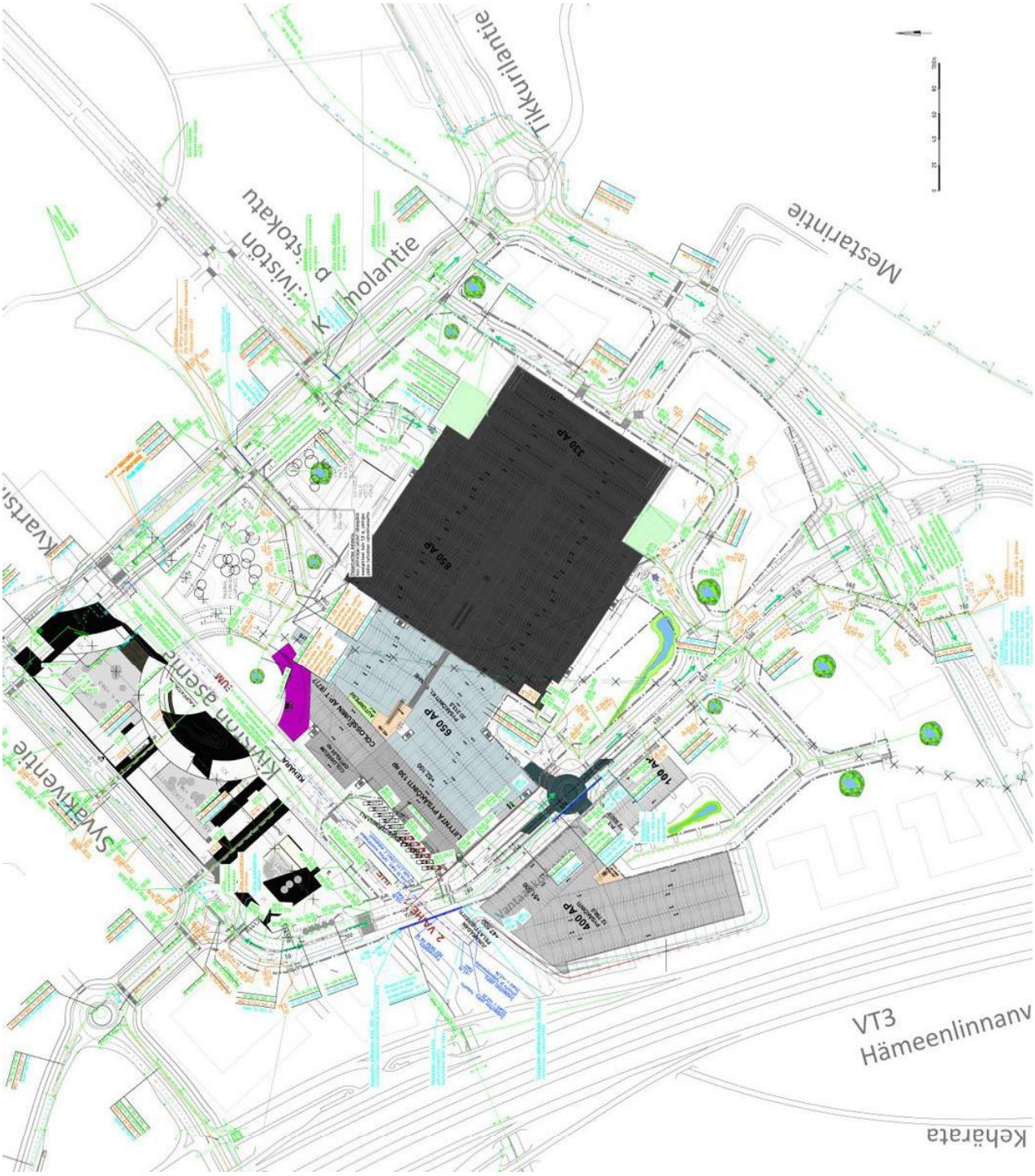


Topaasikuja

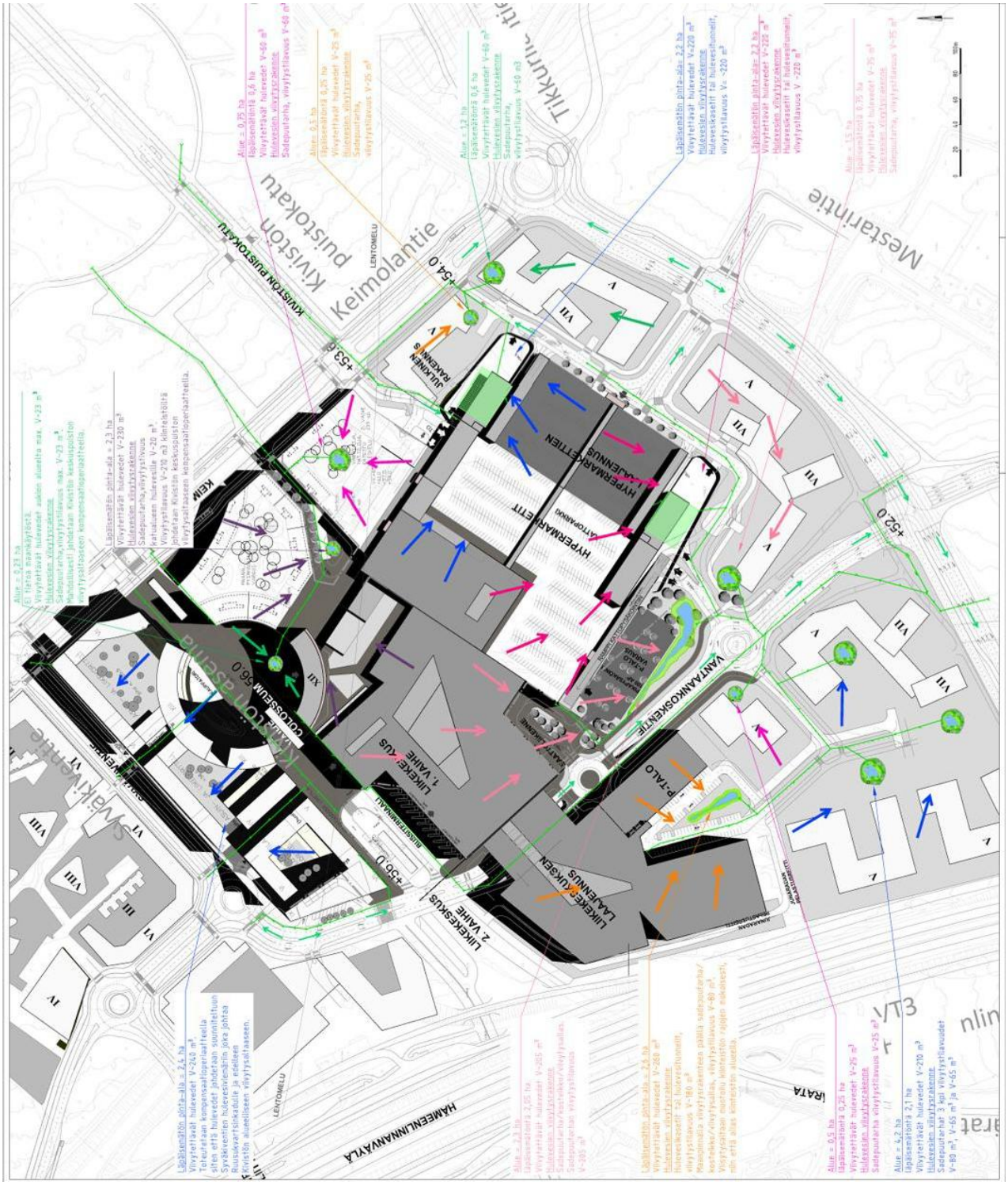


Sitriinikuja

LIITE 7. Katujen tyyppipoikkileikkaukset, Trafix Oy, 2014



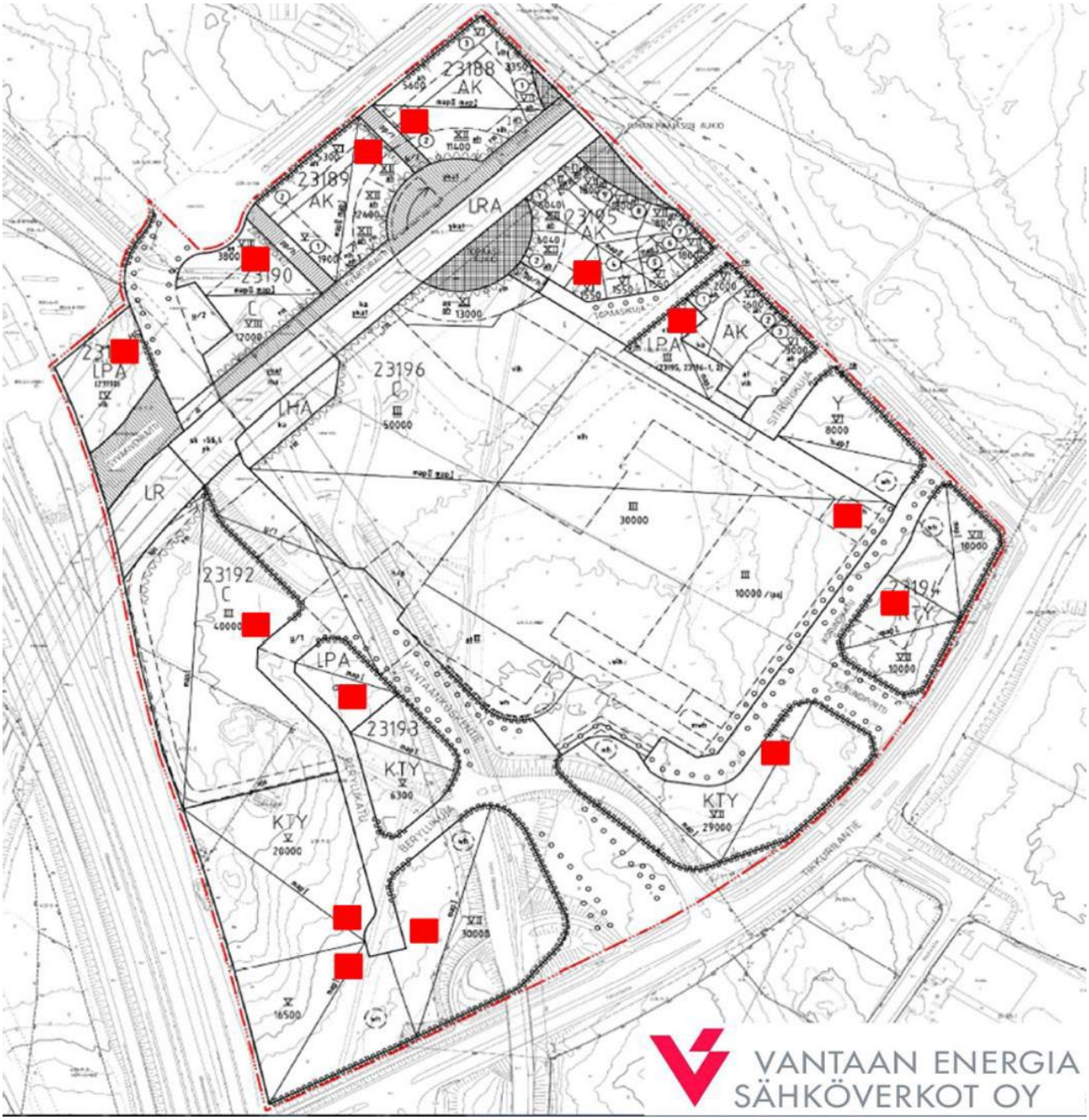
LIITE 8.Vesihuollon yleissuunnitelma, WSP Group Oy, 2014



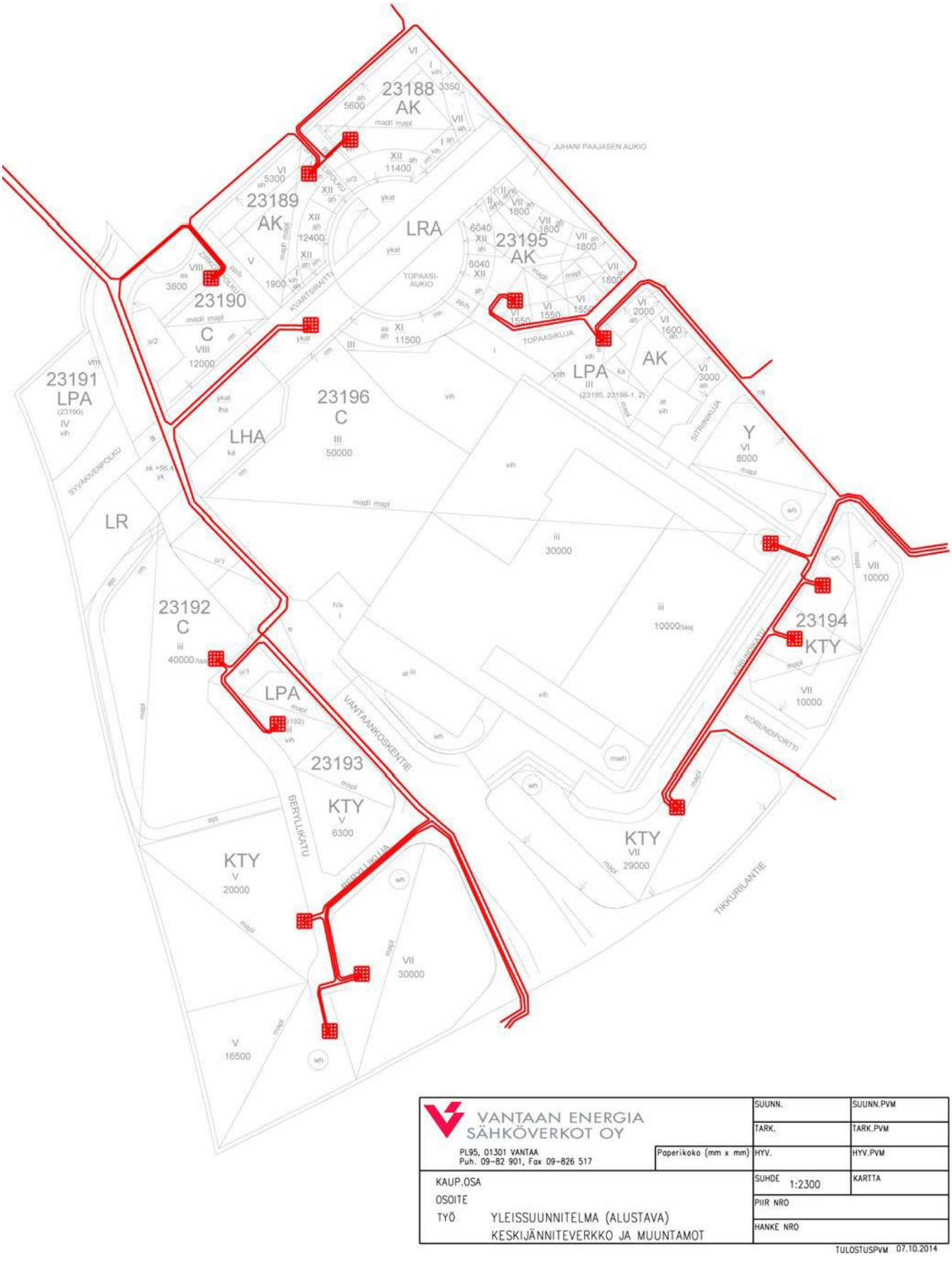
LIITE 9. Hulevesien hallintasuunnitelma, WSP Group Oy, 2014



LIITE 10.Kaukolämpö- ja kaukokylmäverkko, Vantaan Energia Oy, 2014
Taustalla näkyvä kaavakartta on ehdotusvaiheen tilanteesta



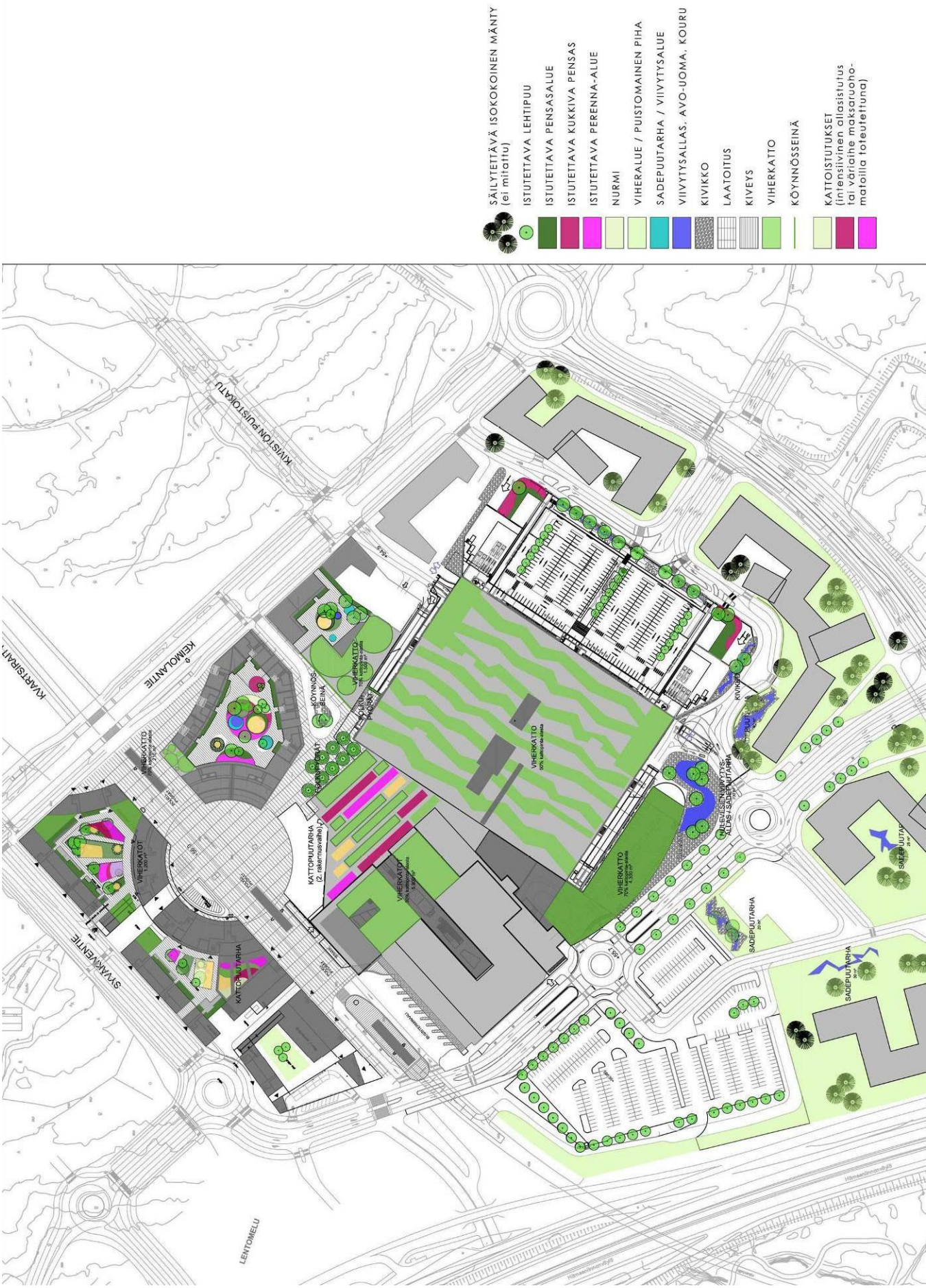
LIITE 11. Muuntamoiden paikat. Vantaan Energia Oy, 2014
Taustalla näkyvä kaavakartta on ehdotusvaiheen tilanteesta



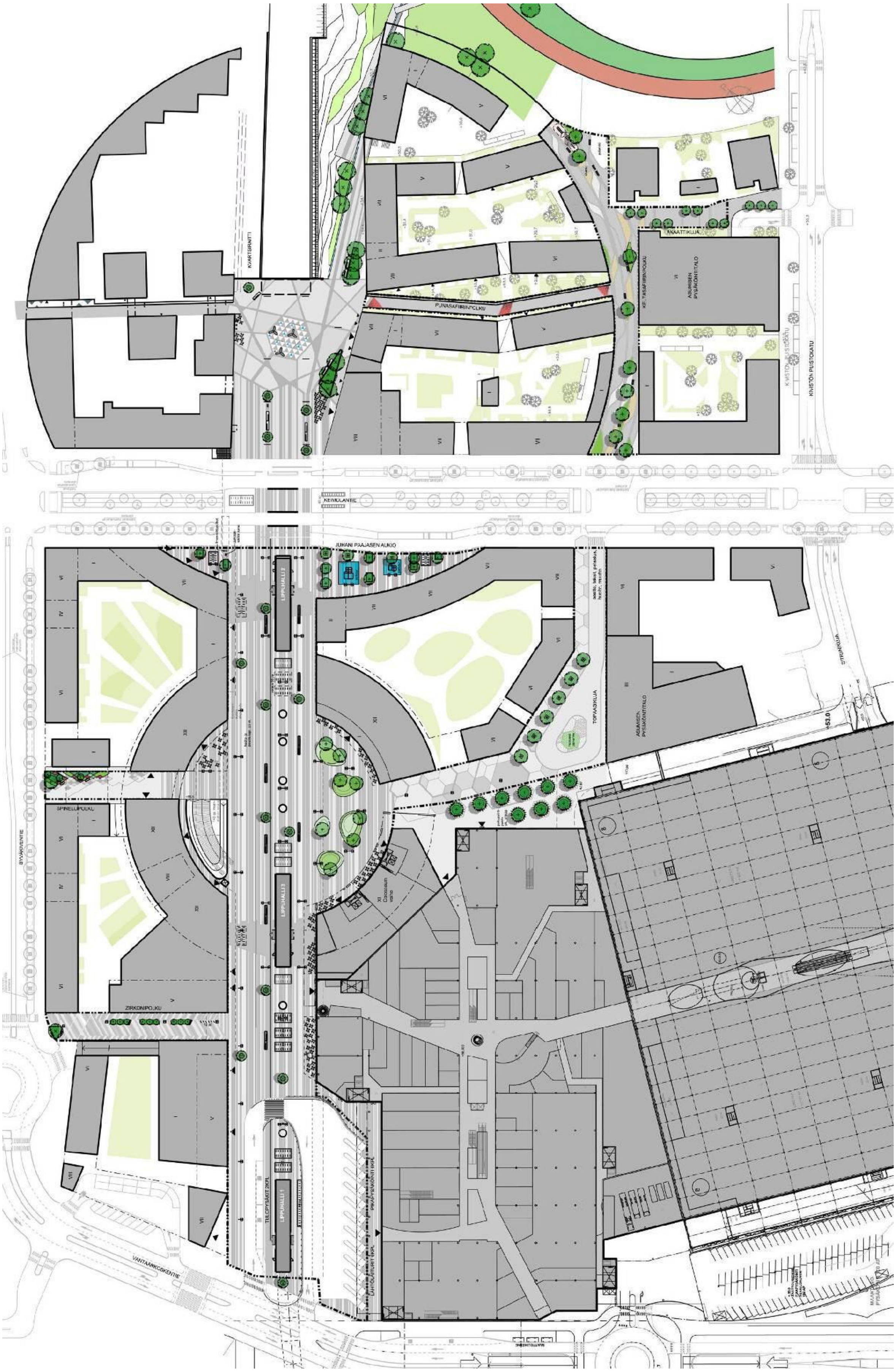
LIITE 12: Sähköverkon yleissuunnitelma, Vantaan Energia Oy, 2014
Taustalla näkyvä kaavakartta on ehdotusvaiheen tilanteesta



LIITE 13. Kaavio maalämpökaivoille sallituista alueista, Vantaan kaupunki 2015
Taustalla näkyvä kaavakartta on ehdotusvaiheen tilanteesta



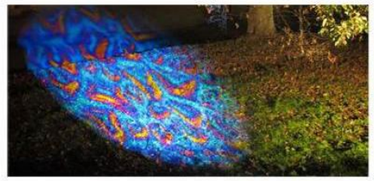
LIITE 14. Maisemasuunnitelma, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, 2015



LIITE 15. Katu- ja aukiosuunnittelutilanne toukokuussa 2015, WSP Finland Oy ja Näkymä Oy











Kuvat: Kivistön katu- ja valotaiteen Design Manual, WSP Suomi

Kivistön kaupunkikeskuksen alueella tullaan jatkamaan Kivistön keskustassa jo toteutettavia teemoja: taidekivet ja -valot sekä katugalleria.

Kivistön kivinen luonne maalaa katukuvasta yhtenäisen. Nimistön alueelle tuomat kivilajit antavat oman ilmeensä ja värinsä maisemaan. Katujen ja puistojen taidekivien aiheen kuviointi ja värit haetaan nimistön mukaisesta kivilajista.

Taiteen paikoiksi valitaan kohteita, joissa ihmiset liikkuvat ja joissa pysähtymisestä ei aiheudu liikenteeseen liittyen vaaratekijöitä. Myös yllätyksellisyys on sallittua.

Kohteet sijoitetaan niin että ne muodostavat koko keskusta-alueen kattavan verkoston. Taidekiveyksien kokoon vaikuttaa alueen mittakaava. Kiveysaiheista kootaan kartta ja sähköiset QR-koodit, joiden avulla asukkaiden ja vierailijoiden on mahdollista etsiä kaikki alueen jalokivet.

Taidekiveyksiä toteutetaan mm. raakakivistä, betonimassasta, kierrätysmassasta, lasista, kaakelimosaiikista, kiilteisistä luonnonkivistä, teräslevyistä ym. Aiheet voivat olla myös kiveyksessä olevia kuviointeja. Tarkoituksena on että jokainen aihe on ainutlaatuinen.

Gobovalaistuksen avulla toteutetaan kiveyspintoihin heijastettavia jalokiviteemaan liittyviä yksi- tai monivärisiä kuvioita. Valolähteenä käytetään led-tekniikkaa. Sen avulla luodaan erilaisia pintoja tai liikkuvia kuvia.

Taidekivet ja -valot konseptin ensimmäisen vaiheen, Kivistön keskustan Ruusukvartsinkadun varteen ja asuntomessualueelle, on suunnitellut WSP Suomi (Kivistön katu- ja valotaiteen Design Manual).

Kaupunkikeskuksen taidekivet- ja valot suunnitellaan katu- ja puistoalueiden suunnittelun yhteydessä.

Kivistön keskustaan sijoitettaviin sähkönjakeluverkon jakokaappeihin toteutetaan Vantaan Energian ja kaupungin yhteistyönä nk. Katugalleria. Katugallerian tavoitteena on tuoda vaihtuva taidenäyttely katukuvaan.

Katugalleriaan sijoitetaan taideteoksia tai kuvia taideteoksista tai valokuvia paikallisesta historiasta ja luonnosta.

Katugallerian ensimmäinen vaihe sijoittuu Ruusukvartsinkadun varteen rakentuvien korttelialueiden ja asuntomessualueen jakokaappeihin (21 kaappia) ja tavoiteaikataulun mukaan se avataan Vantaan Kivistön asuntomessujen yhteydessä, kesällä 2015.

Katugallerian ensimmäisessä vaiheessa Vantaan kaupunkisuunnittelun ja taidemuseon yhteishankkeen kumppanina ovat olleet Vantaan Energian lisäksi Vantaan kaupungin museo ja Vantaan taiteilijaseura.

Kaupunkikeskuksen asemakaava-alueella tutkitaan mahdollisia uusia yhteistyömuotoja ja pyritään laajentamaan Katugalleria konseptia katutaiteen suuntaan.

Kaupunkikeskuksen Katugalleria suunnitellaan ja kuratoidaan katu- ja puistoalueiden suunnittelun yhteydessä.



Kuvia Kivistön keskustaan sijoittuvan Katugallerian ensimmäisen vaiheen ensimmäiseen näyttelyyn kuratoiduista teoksista: Vantaan kaupunginmuseon arkisto ja Vantaan taiteilijaseuran taiteilijat: Allonen, Golnik, Helin-Åval, Häiväoja, Laurel, Marsch, Rastas, Schütt, Sillanpää


S 5040-Y70R


S 3010-G30Y




S 3040-Y20R


S 5010-B50G










S 2040-Y20R


S 2020-Y90R


S 0510-Y30R


S 3030-Y50R


S 3010-B


S 2040-Y70R


S 3010-B10G


S 1030-Y30R


S 3010-G50Y



Havaitsemme värit vaaleampina ja kylmempinä mitä ne ominaisväreiltään ovat. Havaittu väri on myös voimakkaampi ja värikylläisempi kuin ominaisväri.

Ominaisvari eli ns. todellinen väri on muuttumaton. Se on mitattavissa väripinnasta. Ominaisväri ei vaihtele tarkkailutilanteen mukaan.



Havaittu väri vaihtuu tarkkailutilanteen mukaan. Se riippuu mm. vuoden- ja vuorokaudenajasta, ilmanlaadusta ja säästä.



Värien eroavaisuuden kannalta merkittävintä on kirkkausaste. Kirkkaampi väri nousee aina taustastaan, mutta yhtä kirkkaat värit pysyvät rinta rinnan, vaikka ne olisivat huomattavan erivärisiä.

Erityisen merkittäviksi kirkkauserot nousevat, kun rakennuksia katsotaan kauempaa.


Rivitalon yhden osan valkeat yksityiskohdat vetävät katseen puoleensa.


Metsän reunan kahdesta talosta toinen kätkeytyy ja toinen erottuu.

Maisemakuva kertoo hyvin kuinka värihavaintomme poikkeavat todesta. Kuvassa lähellä olevan havaitsemme keltaisen vihreänä, mutta horisonttiin katoavan maiseman havaitsemme sinisenä. Todellisuudessa maisema on kauttaaltaan vihreää.



Kivistön nimistö on ammennettu väriloistoa hehkuvista korukivistä. Fyysisen ympäristön halutaan ilmentävän samaa hehkua.

Alueen värisuunnittelun pohjaksi on laadittu värikartta, johon on koottu klassisia värihelmiä. Kootuille esimerkeille on haettu NCS-koodit oikean sävyn tavoittamiseksi.

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä. Julkisivujen materiaalien ja värien tulee korostaa kaupunki- ja korttelialueita.

Värien avulla jaetaan suuria korttelikokonaisuuksia kävelijän kannalta käsitettävämpään mittakaavaan esim. rappukohtaisesti.

Korttelirakennetta ja rakennusten hahmoa selkeytetään korostamalla porttikäytävää tai sisäänkäyntiä materiaalien vaihtelulla ja värien käytöllä.

Julkisivujen värivalinnoilla halutaan tukea tilahierarkiaa siten, että *kadun puoleisille julkisivuille valitaan tummia ja lämpimiä* värisävyjä ja *pihan puoleisille julkisivuille valitaan vaaleita ja kylmiä* värisävyjä.



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUKSEN TAITEEN KONSEPTI, VANTAAN KAUPUNKI

TAIDEAINEISTOA 1.6.2015

LIITE 16. Taiteen konsepti, Vantaan kaupunki 2015

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

KA/2655/10.02.04.01/2012

TLA/ATI/NIS/SRU

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

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

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

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

Kaavan hakija
NCC Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun.

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

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

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

Asemakaavan muutos
Alueen eteläosa muuttuu asuinrakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Pohjoisosa on asuinkerrostalojen korttelialuetta jo valmiiksi. Kerrosluku nousee nykyisen kaavan kolmesta 4–7 kerrokseen. Rakennusoikeus kasvaa noin 5 700 kerrosneliömetristä 17 990 kerrosneliömetriin. Rakennusoikeuden lisäys on 12 253 k-m². Uudeksi tehokkuusluvuksi tulee e=1,57. Kaavamuutosalueelle rakennetaan kuusi matalimmillaan nelikerroksista asuinkerrostaloa. Korkeimmat rakennukset ovat alueen itäosassa, rakentaminen madaltuu ja muuttuu pienimittakaavaisemmaksi Kultarikontien suunnassa.
Pysäköinti sijoittuu pääosin pihakannen alle, jonne ajetaan Hernetien suunnasta. Pihakannen alaisen pysäköinnin lisäksi osa autopaikoista, ns. vieraspaikat osoitetaan kadun varteen. Tämän takia Hernetien katualuetta levennetään korttelialueen kustannuksella.
Muutos on osa Tikkurilan laajempaa muutosta, jossa tehoton tilankäyttö muuttuu ja aluetta rakennetaan keskustamaisen tiiviiksi. Hanke kytkeytyy samassa korttelissa tehtävään kaavamuutokseen nro 002174, sillä kiinteistöillä on yhtenäisenä jatkuva pihakansi ja kannen alainen keskitetty pysäköinti.

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

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

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

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 10

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 23.3.2015 § 22

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002147 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Kultarikontie,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija NCC Rakennus Oy maksaa muutoskustannukset (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 13 705 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———————————

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.4.–15.5.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 23.3.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kolmelta lausunnonantajalta, joista saatiin Vantaan kaupunginmuseon lausunto. Lausunnossa ei ollut huomautettavaa.

Tehdyt tarkistukset Kaavamääräyksiin on tehty tekninen tarkistus, jolla katualuetta koskeva määräys on siirretty oikealle kohdalleen.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavamääräyksiin tehdyn teknisen tarkistuksen vuoksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.3.2015 päivätty, 1.6.2015 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002147 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Kultarikontie

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 16.3.2015, 1.6.2015 tarkistettu
- Lausunnot ja vastineet 1.6.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002147
KULTARIKONTIE
63 VIERTOLA
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu/**ATI, NIS**

1.6.2015

Kaupunginhallitus 23.3.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002147 / Kultarikontie, Viertola. Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 1 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	Ei huomautettavaa kaavamuutokseen.	–
NRO 2 TIKKURILAN OMAKOTIYHDISTYS RY	–	–
NRO 3 VANTAAN ENERGIA OY	–	–

NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto:

Suunnittelualueen korttelissa 63172 sijaitsee 1960-luvulla rakennettuja 1-3 kerroksisia pien- ja kerrostaloja (7 kpl) sekä 1987 rakennetut kaksi asuinkerrostaloa (Talvikkitie 34). 1960-luvun rakennuksista Hernetie 4:ssa sijaitsevat kolme pienkerrostaloa sekä Talvikkitie 38:ssa sijaitseva asuinkerrostalo ovat Vantaan kaupungin rakennusperintökohteita. Uusi asemakaava mahdollistaa näiden rakennusten purkamisen.

Kaupunginmuseo on lausunut mielipiteensä asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 11.6.2012. Mielipiteessä kaupunginmuseo on esittänyt alueen rakennusperintökohteista tehtävän rakennushistoriallisen selvityksen, jonka perusteella kyseisten rakennusten suojeluperusteet voidaan arvioida asemakaavatyössä. Rakennushistoriallinen selvitys on tehty Tmi Lauri Putkosen toimesta 1.8.2012 ja toimitettu museolle. Aluetta on käsitelty myös Tikkurilan keskustasuunnitelman yhteydessä (Tikkurilan keskustan kaavarunko nro 062600), josta kaupunginmuseo on lausunut 2.7.2014

Hernetie 4:ssä sijaitsevat kolme rakennusta muodostavat harmoonisen ja pienimittakaavaisen kokonaisuuden puistomaisessa ympäristössä. Ne ovat säilyttäneet hyvin alkuperäisarvonsa, vaikka perustusten painuminen onkin vaurioittanut julkisivuja. Talvikkitie 38 sijaitsevassa arkkitehtitoimisto Leena ja Kalle Niukkasen suunnittelemassa kerrostalossa taas alkuperäisyysarvot ovat pahasti kärsineet tehtyjen julkisivukorjausten yhteydessä. Alkuperäistä 1960-luvun tunnelmaa on jäljellä hieman pihan puolella, mutta sielläkin 80-luvun klinkkerilaatoitus on muuttanut julkisivun ulkonäköä.

Kaava-alueella olevien rakennusten rakenteiden on todettu vaurioituneen perustusten pettämisen vuoksi. Tämän ja suhteellisen vaatimattoman rakennushistoriallisen arvon takia kaupunginmuseo ei esitä kyseisten rakennusten suojelua asemakaavassa. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantajana toimii Museovirasto.

Vastine:
Kaupunginmuseo ei esitä muutoksia kaavaehdotukseen.

Tarkistukset:
–

Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002147
VIERTOLA, KULTARIKONTIE



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.3.2015 päivättyä, 1.6.2015 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 002147. Kaavoitus on tullut vireille 7.5.2012.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos

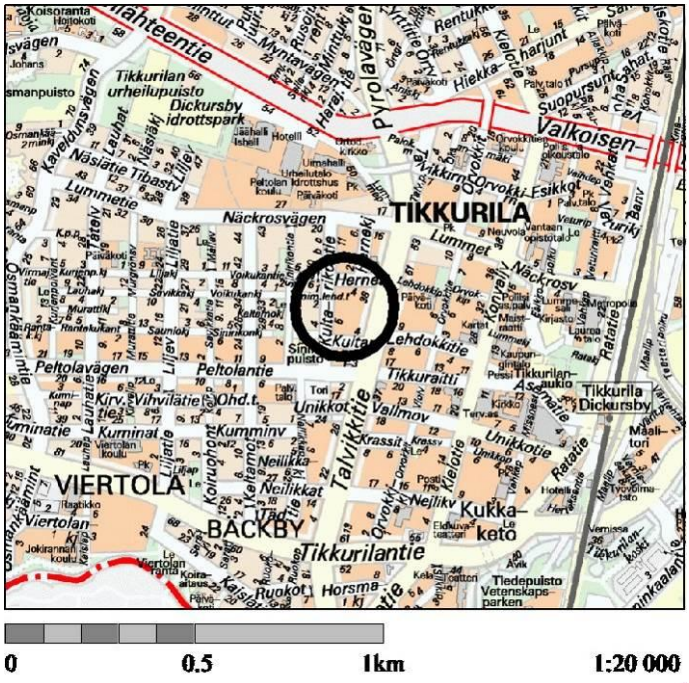
koskee osaa korttelista 63172 sekä katualuetta kaupunginosassa 63, Viertola.

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

Tonttijako ja tonttijaon muutos

koskee osaa korttelista 63172 kaupunginosassa 63, Viertola.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



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

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 002147, Kultarikontie.

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

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- NCC Rakennus Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on päivätty 8.8.2011. Kaavamuutos oli kevään 2012 työohjelmassa numerolla 002147.
- Kaavoitus tuli vireille 7.5.2012.
- Mielipiteet pyydettiin 4.6.2012 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 10 kpl.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015.
- Kaupunginhallitus 23.3.2015.
- Nähtävilläolo 15.4.–15.5.2015. Muistutuksia ei saatu.
- Lausuntoja pyydettiin 8.5.2015 mennessä kolmelta lausunnonantajalta ja saatiin 1 kpl.
- Kaavamääräyksiin on tehty nähtävilläolon jälkeen teknisiä tarkistuksia.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

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

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

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

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

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

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

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

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

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

Rakennettavuus ja perustamisolosuhteet

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

Kultarikontiellä ja Kultarikonpolulla on istutetut pensasaidat. Tonttien välissä on istutettu pajurivistö. Koko kaava-alue on vehreää ja sillä sijaitsee runsaasti puustoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

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

Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 39 473 henkeä, missä on kasvua noin 3 000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana (Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö). Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys.



ALUEANALYYSI

Kaupunki-/ taajamakuva

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

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

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

Virkistys

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

Liikenne

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

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

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

Rakennettu ympäristö

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

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

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



Asunto Oy Kekorivit

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



Yksi Asunto Oy Pajupellon kolmesta asuinrakennuksesta.

Tekninen huolto

<u>Vesihuolto</u>

Vedenjakelu

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

Jätevesiviemäröinti

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

Sadevesiviemäröinti

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

3.1.4 Maanomistus

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

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

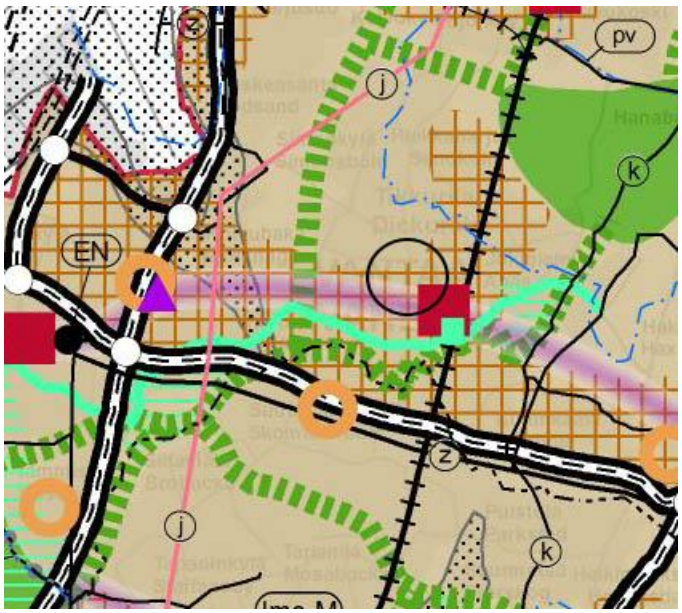
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava

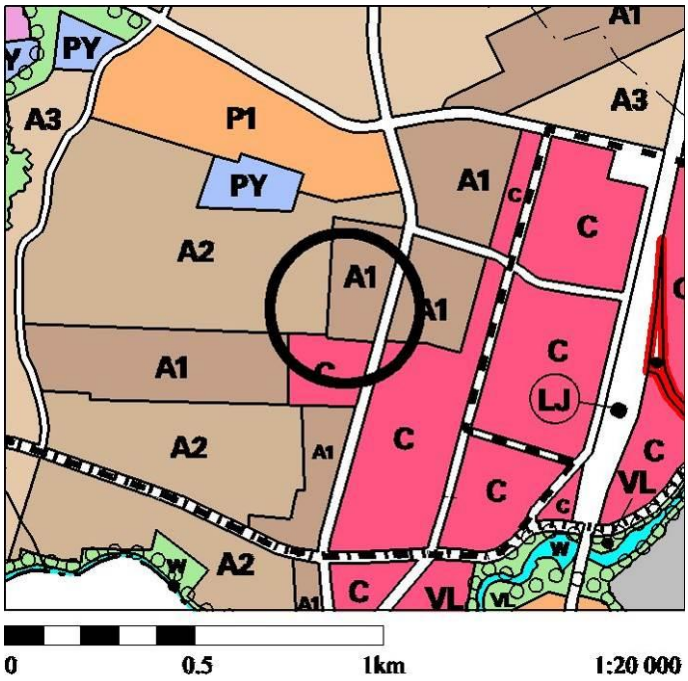


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11. 2006) suunnittelualue on Tikkurilan keskustatoimintojen alueen lähituntumassa, taajamatoimintojen alueella ja kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeellä.

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

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

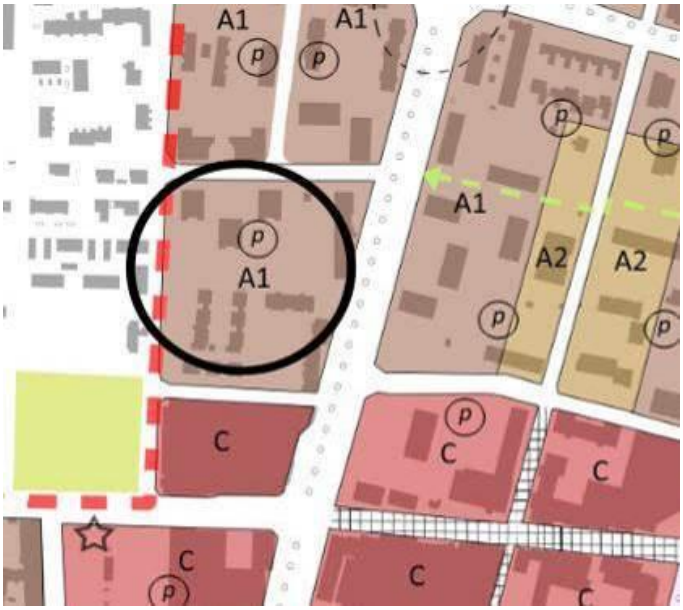
Yleiskaava



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

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

Tikkurilan keskustan kaavarunko

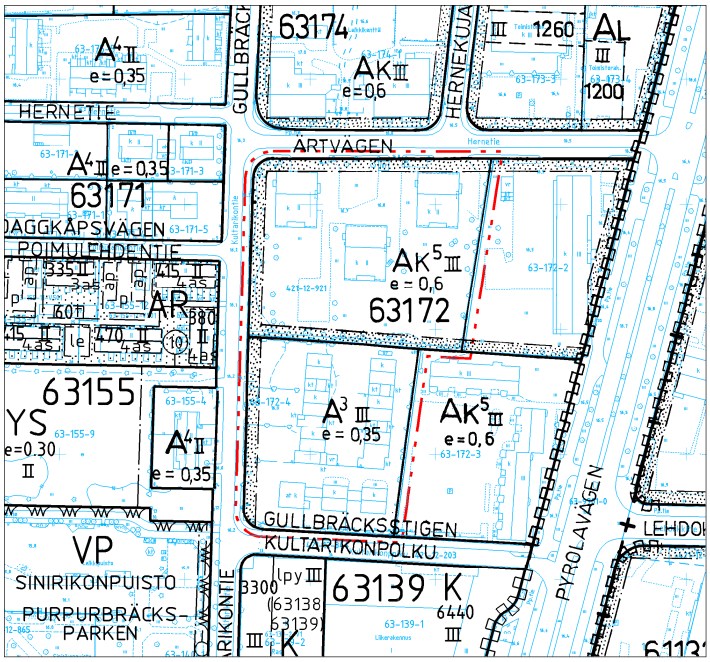


Alue on osoitettu tehokkaaksi asuntoalueeksi, merkinnällä A1.

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

Kaavarunko on ollut nähtävillä 7.5. – 5.6.2014.

Asemakaava



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

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

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö 421-12-921 on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK^5), jonka suurin sallittu kerrosluku on III ja tonttitehokkuus e=0,6. Kiinteistö 63-172-4 on osoitettu asuntorakennusten korttelialueeksi (A^3), jonka suurin sallittu kerrosluku on III ja tonttitehokkuus e=0,35.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Pohjakartta

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

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

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

- Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Asemakaavanmuutosta on valmisteltu yhteistyössä konsultin ja Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

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

Tavanomaisen osallistamisen lisäksi Tikkurilan keskustan tulevaisuudesta on keväällä 2013 järjestetty nettikysely, johon saatiin 276 vastausta. Erikseen järjestettiin nettikysely nuorille sekä nuorten osallisuustyöpaja yhdessä Peltolan koulun kanssa. Seniorifoorumin Tikkurilan tulevaisuutta koskeva työpaja järjestettiin 24.5.2013.

Asukkailla on saadun palautteen perusteella halu kehittää Tikkurilaa kaupunkimaiseen ja tiiviiseen suuntaan, jossa on elämää ja hyvät palvelut ja joka on helppo kaupunki liikkua myös kävellen tai pyörällä.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.4.–15.5.2015. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Lausuntoja pyydettiin 8.5.2015 mennessä kolmelta lausunnonantajalta. Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa ei ollut huomautettavaa. Vantaan Energian ja Vantaan Omakotiyhdistyksen lausuntoa ei saatu.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

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

Kunnan asettamat tavoitteet

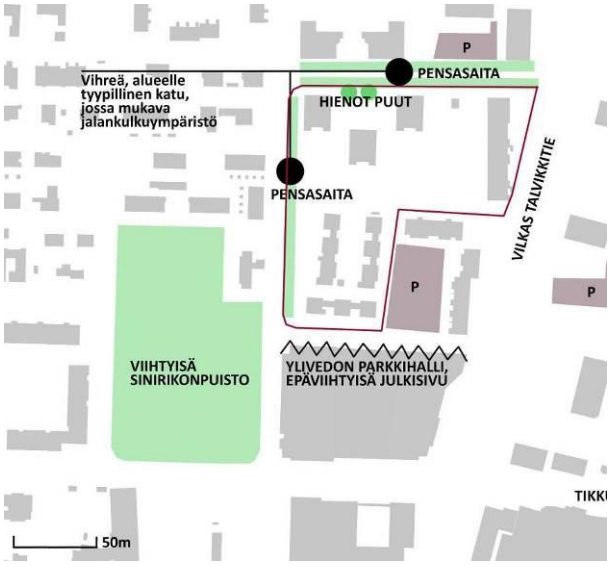
<u>Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:</u>
Kaupunkikasvun hallinta: Kaavoitus ja rakentaminen suunnataan siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa.

<u>Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):</u>
- vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella
- laaditaan laatuluokitus julkisille ulkotiloille
- suunnitellaan kaupunkikuvallisesti hallittuja pysäköintialueita

<u>Tikkurilan kaupunkikuva 2012-2030 (Kala 26.11.2012)</u>
- kantakaupungin kokoojakatuja rajaavat enintään 6-8-kerroksiset rakennukset
- arkkitehtuuri on korkeatasoista
- rakennuksen ja kadun suhdetta elävöitetään esim. arkadein
- pysäköinti hoidetaan rakenteellisesti

- katutason liiketilojen jatkuvuus varmistettava
- katuaukiot ja niihin sijoittuvat kahvilat
- käytetään korkealaatuisia materiaaleja ja kadun kalusteita
- katutila jäsennellään selkeäksi ja turvalliseksi

Alueen oloista johdetut tavoitteet



Kaupunkikuva-analyysi

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

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

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

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

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnitteluprosessin aikana alueelle on tehty useita luonnoksia.

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





ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN 27.3.2012

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



ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN 19.4.2012

19.4.2012 päivätyistä kuvista toisessa pysäköintitalo on siirtynyt alueen eteläpäähän, Ylivedon lastausaluetta vastapäätä. Alueelle on sijoitettu 5-7 kerroksisia pistetaloja ja lamellitaloja sekä senioritalo.

Pysäköintitalo vie kaava-alueesta kohtuuttoman suuren osan, eikä käyttökelpoista piha-aluetta muodostu tarpeeksi. Varsinkin oikeanpuoleisessa suunnitelmassa kaikki piha-alue on varjoisaa. Suunnitelmien lähtö-

kohtana on edelleen ollut 15 000 k-m^2 rakentamista, mutta sen lisäksi on tilaa vievä pysäköintitalo. Todettiin, että näin suurella tehokkuudella kaava-alueen pysäköinti on toteutettava kansiratkaisulla. Kaava-alueelle ryhdyttiin tekemään Tikkurilan keskustan kaupunkikuvaselvityksen jatkoksi kaavarunkoa, ja suunnittelu laitettiin sen takia hetkeksi tauolle.



ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN 28.3.2013

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



Kaavatyö oli pysähdyksissä syksyyn 2014 saakka, sillä taloudellista yhtälöä purettavien rakennusten korvaamiseksi uusilla ei saatu esitetyillä rakentamistehokkuuksilla toimimaan. Syksyllä NCC ja maanomistaja ot-

tivat yhteyttä kaupunkisuunnitteluun, jossa he esittivät korotettua vaihtoehtoa, jossa tontin rakennusoikeus nousi lähelle 18 000 kerrosneliömetriä. 12.8.2014 tehdyssä vaihtoehdossa rakennuksia oli Kultarikontien noppataloja lukuun ottamatta korotettu kerroksella. Hernetien varressa kerroksen korotus enimmillään kahdeksaan kerrokseen tuntui ylimitoitetulta. Varsinkin kun viereisellä tontilla Talvikkitien varressa rakentaminen on todennäköisesti enintään seitsenkerroksista.



Luonnos 12.8.2014,
Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

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

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

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

5.1.1 Mitoitus

- Asuinkerrostalojen korttelialue AK 1,14 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 17 990 k-m^2 ja tehokkuusluku e=1,57. Tämä tarkoittaa noin 300 uutta asukasta alueen nykyisten n. 100 hengen lisäksi.



KULTARIKONTIEN KATUNÄKYMÄ. ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

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



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

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

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

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

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

Pysäköinti

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



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

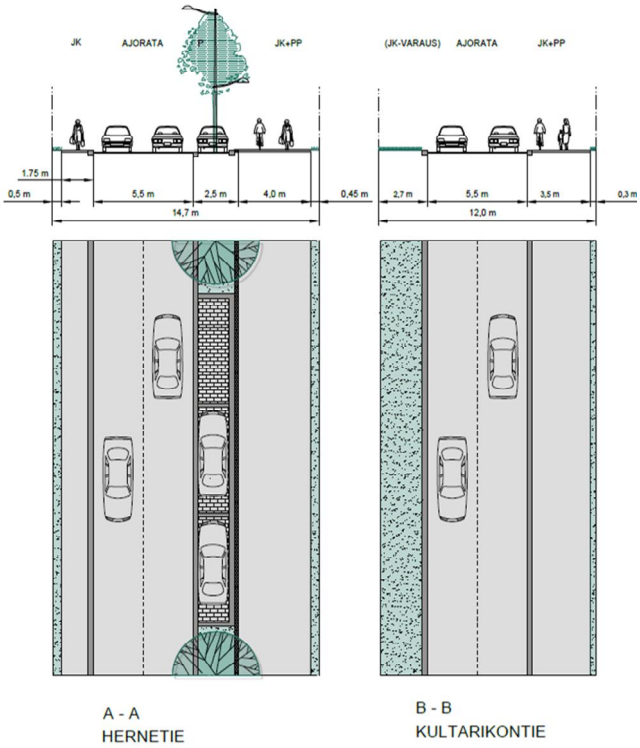
5.3.2 Muut alueet

Katu- ja liikennealueet

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

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





LIIKENNEJÄRJESTELYT, SITO OY

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

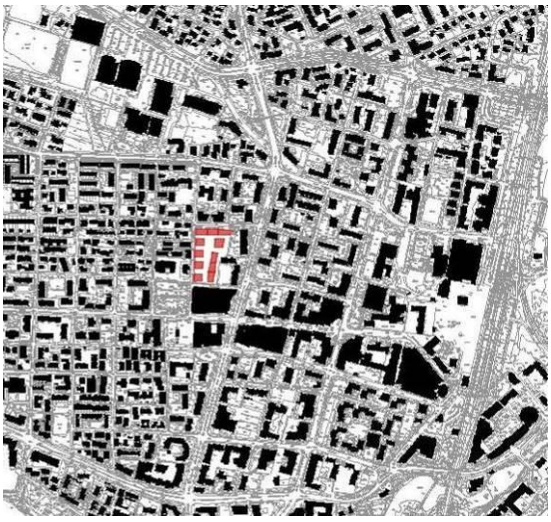
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

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

Yhdyskuntarakenne

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

Rakentaminen sijoittuu hyvien raideliikenneyhteyksien ulottuville, kävelyetäisyydelle asemakeskuksesta ja Tikkuraitista.



Kaupunki-/taajamakuva

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



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

Asuminen

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

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueelle ei tule palveluja eikä työpaikkoja, mutta asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Tikkurilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa jalan, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Lähin virkistysalue on Keravanjoen ranta, joka on osa seudullista viheryhteysverkostoa. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Liikennemäärät nousevat Hernetiellä arviolta 100 autopaikan sisältämän liikennetuotoksen verran.

Tikkurilan liikenteen kehitystä on arvioitu Tikkurilan keskustan kaavarunkotyössä. Pitemmän linjauksen suunnitelmissa Tikkurilan keskusta-aluetta kehitetään joukkoliikennettä sekä kävelyä ja pyöräilyä suosivaksi. Kielotiestä pyritään saamaan joukkoliikennepainotteinen katu, kun läpiajava autoliikenne ohjataan käyttämään Talvikkitietä. Kielotielle kaavaillaan erillisten pyöräilykaistojen erottamista jalankulusta ja autoliikenteestä. Tikkurilantiellä varaudutaan joukkoliikenteen runkoväylään, joka voi olla pikaraitiotie tai vastaava. Kaavarungon yhteydessä varmistettiin, että liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja

asukasluvun lisäyksen. (Tikkurilan kaavarungon liikenneselvitys, 24.1.2014, WSP).

Ratkaisu tukeutuu joukkoliikenteeseen ja on kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta. Se lisää alueen joukkoliikenteen matkustajia ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Voidaan myös arvioida, että sijainnin ansiosta moni tekee etenkin lyhyemmät matkat jalan tai pyörällä.

Vesihuolto

Vesihuollon kannalta kaavan toteuttamisella ei ole ympäristöön vaikutuksia. Hulevesiä on pyrittävä viivyttämään alueen sisällä ennen katuviemäreihin ja Keravanjokeen johtamista.

Vedenjakelu

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

Jätevesiviemäröinti

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

Sadevesiviemäröinti

Alue liitetään valmiiseen sadevesiviemäriverkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, jotka ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia ihmisiä. Tikkurilan keskustassa on koettu varsinkin viikonloppuöihin keskittyviä järjestyshäiriöitä. Tuoreen VTT:n julkaisun ”Turvalliset kaupunkiympäristöt” mukaan häiriöiden taustalla on Tikkurilan profiloituminen ”bilekaupungiksi”, jonne tullaan kauempaa viettämään iltaa. Kun keskustan toimistokorttelit ovat iltaisin ja viikonloppuisin tyhjillään, jää alueelle häiriökäyttäytymisen kannalta oleellisia katvealueita. Eli häiriöt tavallisen asumisen kannalta ovat vähäisiä. Lisäämällä asuntoja keskustaan sosiaalinen kontrolli alueella kasvaa. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudellisia vaikutuksia

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen sekä uudet työpaikat lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun asukaspohja kasvaa, Tikkurilalla on mahdollisuudet kehittyä aidosti kaupunkikeskustaksi, joka tukeutuu liikenteellisesti kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Samalla keskustan asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

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

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

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

Vantaalla, 1. päivänä kesäkuuta 2015

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



, Kultarikontie, kortteli 63172, tontit 1 ja 4
JUKKA TURTIAINEN OY · TIETÄJÄNTIE 4 · 02130 ESPOO · PUH. 09-4355 320 · FAX 09-4355 3210

Viitesuunnitelma 19.11.2014
Pelastustiekaavio 1:750

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,1620**	**100,0**	**17990**	**1,55**	**0,0000**	**12253**
A yhteensä	1,1437	98,4	17990	1,57	-0,0183	12253
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0183	1,6	0		0,0183	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

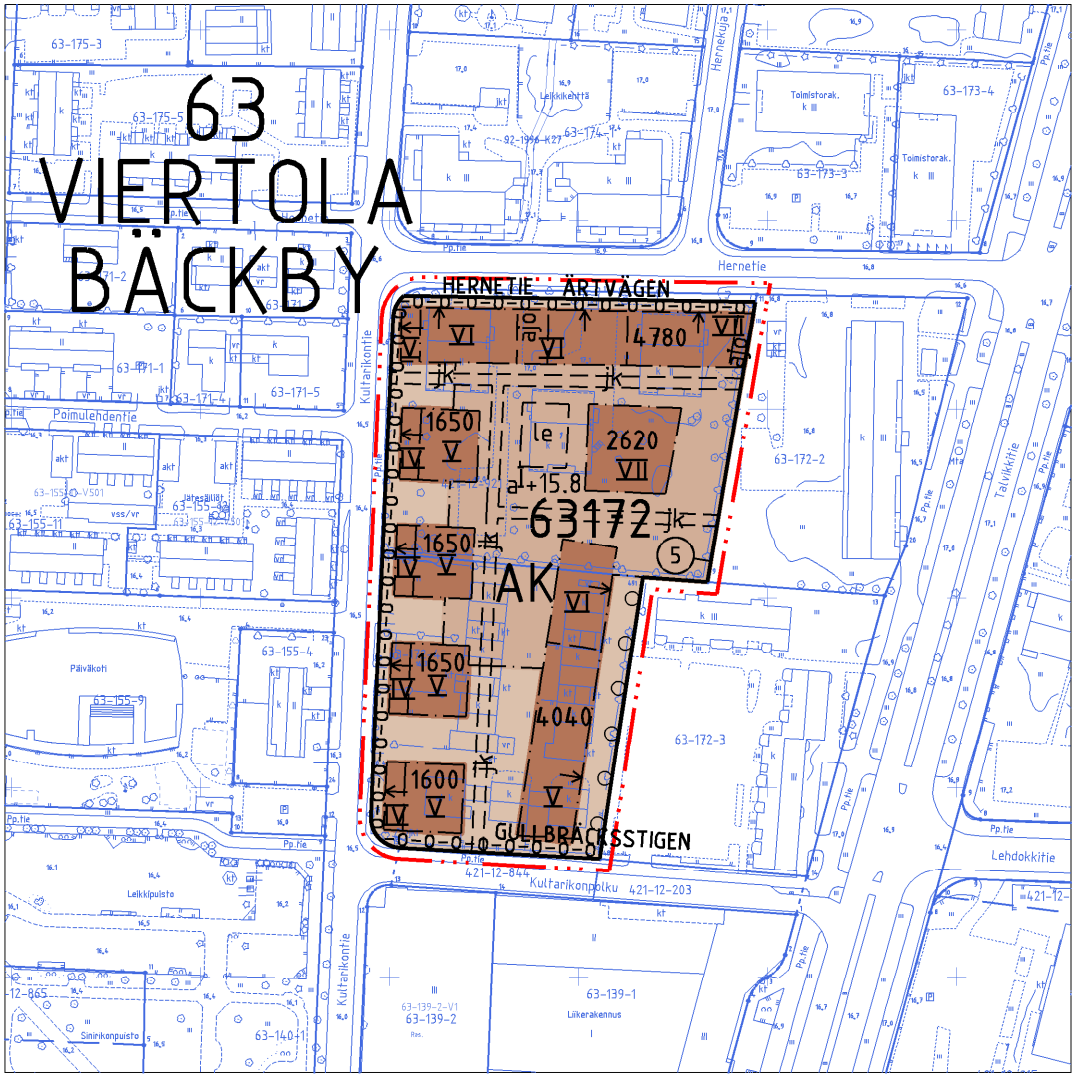
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

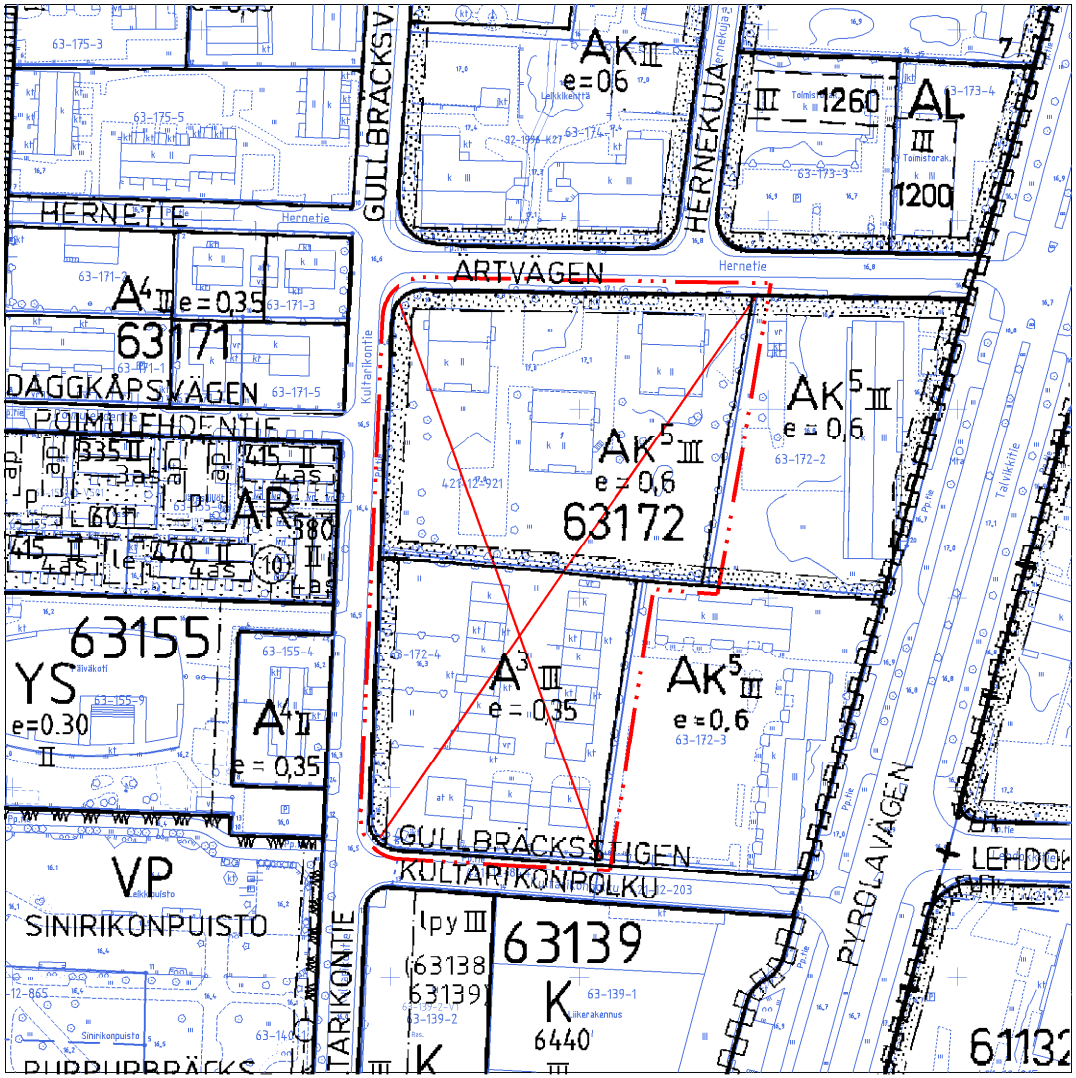
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,1620**	**100,0**	**17990**	**1,55**	**0,0000**	**12253**
A yhteensä	1,1437	98,4	17990	1,57	-0,0183	12253
A	0,0000		0		-0,4939	-1728
AK	1,1437	100,0	17990	1,57	0,4756	13981
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0183	1,6	0		0,0183	0
Kadut	0,0183	100,0	0		0,0183	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 25 50m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 3
002147	16.3.2015, tarkistettu 1.6.2015	686501, 687501	

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 63

VIERTOLA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 63172 sekä katualuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 63172.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 63172.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 63

BÄCKBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 63172 samt gatuområde.
(Del av kvarteret 63172 i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 63172.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

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

Porrashuoneiden 15 kerrosm² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

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

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

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

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

Korttelin alueelle on laadittava yhtenäinen piha- ja valaistussuunnitelma. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla istutuksilla ja pin-

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

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

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

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

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

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

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

För kvartersområdet ska utarbetas en enhetlig gårds- och belysningsplan. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Tomternas gårdsområden ska delas upp med

noitteilla. Maanvaraisilla piha-alueilla tulee käyttää korkeatasoisia, pääosin vettäläpäiseviä materiaaleja. Piha-alueelle on varattava viihtyisä ulko-oleskelutila ja korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue.

olika slags planteringar och ytbeläggningar. På gårdsområdena med öppen jord ska användas högklassiga och huvudsakligen vattengenomsläppliga material. På gårdsområdet ska reserveras ett trivsamt utevistelseutrymme och ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet. 2 / 3

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

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

Pihakansille on istutettava pensaita, perennoja ja pienpuita.

På gårdsdäcken ska planteras buskar, perenner och mindre träd.

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

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

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/ 130 k-m²

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/ 130 m²-vy

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

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

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

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

	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.
⑤	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
63	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VIERT	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
63172	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
HERNETIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
a I +15.8	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän ja luku osoittaa alimman autopaikkatason likimääräisen korkeusaseman.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan och där talet anger den approximativa nivån på det understa bilplanet.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
-o-o-o-o-o-o-	Pensasaita.	Häck.
	Katu. Hernetiellä sallitaan kadunvarsipysäköinti.	Gata. På Ärtvägen tillåts gatuparkering.
ajo	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
jk	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.

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.

3 / 3

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__



Tikkurila, Kultarikontie, kortteli 63172, tontit 1 ja 4
ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

Viitesuunnitelma 28.10.2014
Pohjapiirros, Kellari 1:400



Tikkurila, Kultarikontie, kortteli 63172, tontit 1 ja 4

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

Viitesuunnitelma **19.11.2014**

Asemapiirros 1:750

13 § Asemakaavamuutos 002177, 51 Pakkala / Silvastintie 2 / TLA

KA/2374/10.02.04.01/2012

TLA/ATI/SON/SRU

Kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää hakijan toivomuksesta korttelin käyttötarkoituksen merkintä vastaamaan nykyistä käyttöä. Kaavamuutoksella teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Muutostarve liittyy maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen, jonka myötä kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät määritellään 16.4.2015 lähtien vähittäiskaupan suuryksiköiksi kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 51207, kaupunginosassa 51, Pakkala.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa koskee korttelia 51207 ja sen kiinteistöä 92-51-207-4.

Alue sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella Silvastintien ja Osuustien risteyksessä.

Kaavan hakija
Rautakesko Oy valtakirjalla Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy:n puolesta.

Maanomistus
Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy omistaa kaavamuutosalueen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Rautakesko Oy:n pihajärjestelyiden suunnittelussa käyttämä Arkkitehtuuritoimisto Hanhirova & Co Oy. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupallisten palveluiden aluetta (KM).

Asemakaavan muutos
Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Kehä II:n ja Lentoasemantien risteyksen tuntumassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Kaavamuutoksella halutaan lain mukaisen siirtymäajan mahdollistamana turvata nykyisten rautakauppatoimintojen jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet päivittämällä korttelin käyttötarkoituksen merkintä vastaamaan nykyistä käyttöä.
Kiinteistölle on jo vuosina 2000-2001 toteutettu rautakaupan tarpeisiin myymälä- ja varastorakennukset sekä niihin liittyvä pysäköintialue. Kaavamuutosalueen (28502 m²) kokonaisrakennusoikeus on 24226,7 k-m², josta liiketilojen osuus (kl) on 51 prosenttia (12356 k-m²). Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueen vähittäiskaupan osuus rakennusoikeudesta lisääntyy 485 k-m². Kaavamuutosalueen korttelitehokkuus (e=0,85) säilyy ennallaan.
Kaavamuutoksen yhteydessä hulevesien hallintaa ja istutuksia, melua, pysäköintipaikkoja sekä katualueisiin rajautumista koskevia määräyksiä ajantasaistettiin käyttötarkoituksen nykyvaatimuksia vastaavaksi. Kaavaratkaisussa on myös huomioitu sijoittuminen näkyvälle paikalle Kehä III:n varrelle sekä Pakkalanrinteen asutuksen läheisyyteen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.9.2014.
MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Määräaikaan 6.10.2014 mennessä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja siinä esitetystä luonnoksesta ei tullut huomautettavaa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu yksityisen maanomistajan maalle eikä tuota uutta kerrosalaa.
Liiketilojen osuuden kasvu kaavamuutoksessa jää alle 500 k-m2:n.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutoskustannukset maksaa hakija Rautakesko Oy / Fastighets Ab Esmero Retail Property ja vahvistettavaksi tulee maksuluokka 4 (13 000 €), yhteensä 13 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002177, 51 Pakkala / Silvastintie 2.
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Rautakesko Oy/ Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy maksaa muutoskustannukset 13 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

___

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.1. – 19.2.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 8.12.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi. Uudenmaan ELY-keskus jätti lausunnon koskien kaupan laatua. Vähittäiskaupan suuryksikön (KM) määräys on lausunnon mukaan tarkennettava koskemaan ainoastaan tilaa vaativaa kauppaa.

Tehdyt tarkistukset
Kaavamääräystä päivitettiin maanomistajan kanssa yhteistyössä koskemaan käyttötarkoituksen osalta nimenomaan tilaa vaativaa kauppaa. Kaavamääräyksen tarkistuksen yhteydessä asemakaavan muutoksen selostukseen täydennettiin kauppaa koskevia kohtia. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavamuutoksen hyväksyjä
MRL:n 52 §:n ja kaupunginhallituksen johtosäännön 4 §:n 37 kohdan nojalla tämän asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,

b) hyväksytään 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002177, Pakkala 51 / Silvastintie 2

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 1.6.2015
- Lausunnot ja vastineet 1.6.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185,
asemakaavasuunnittelija Satu Onnela, puh. 8392 2478
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002177
SILVASTINTIE 2
51 PAKKALA
LAUSUNTO JA VASTINE

Kaupunkisuunnittelu/**ATI, SON**

01.06.2015

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002177 / Silvastintie 2, Pakkala. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 1 kpl.

NRO 1
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto:

”Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle, jonka vieressä on keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu kaupallisten palvelujen alueeksi (KM).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Kaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin käyttötarkoitus vastaamaan sen nykyistä käyttöä rautakauppatoimintojen liike- ja varastotilana kaavamerkinnällä liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kaava sallisi myymälätilaa yhteensä 12 356 ka-m^2.

Maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:
Sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 30 000 ka-m^2, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Asemakaavan KM-kaavamääräystä tulee tarkentaa seuraavanlaiseksi:
”Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksikköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.” Näin määräyksestä käy ilmi selostuksen sisältö.

ELY-keskus katsoo, että kaavanmuutos muutoin noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja edistää korttelin nykyisten elinkeinotoimintojen kehittämistä hyvien liikenneyhteyksien varrella.”

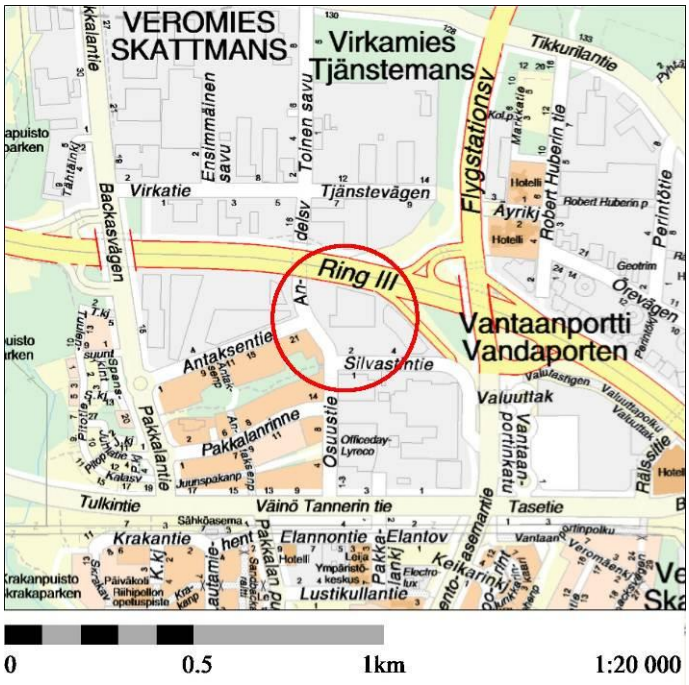
Vastine:

Kauppaa koskeva kaavamääräys (KM) edellyttää tarkentamista. Toiminta halutaan ELY:n toiveen tavoin rajata paljon tilaa vaativaan kauppaan. Yleiskaavassa (v. 2007) Silvastintien eteläpuoli on keskustatoimintojen C-aluetta.

Tarkistukset:
Hyväksymisvaiheessa kaavan määräystä tarkennetaan. Tulevassa kaavamääräyksessä kohteessa sallitaan vain paljon tilaa vaativa erikoiskauppa. Lausunnossa annetun ohjeistuksen lisäksi on estetty päivittäistavarakaupan toiminnot sekä rajattu toimialaan liittyviä oheistuotteiden määrä korkeintaan 20 prosenttiin. Kaavamääräyksen tarkennus on tehty yhteistyössä maanomistajan kanssa.

Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002177 PAKKALA 51
SILVASTINTIE 2





Asemakaavamuutoksen selostus ja tonttijaon muutos, joka koskee 1.6.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002177. Kaavoitus on tullut vireille 6.9.2014.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

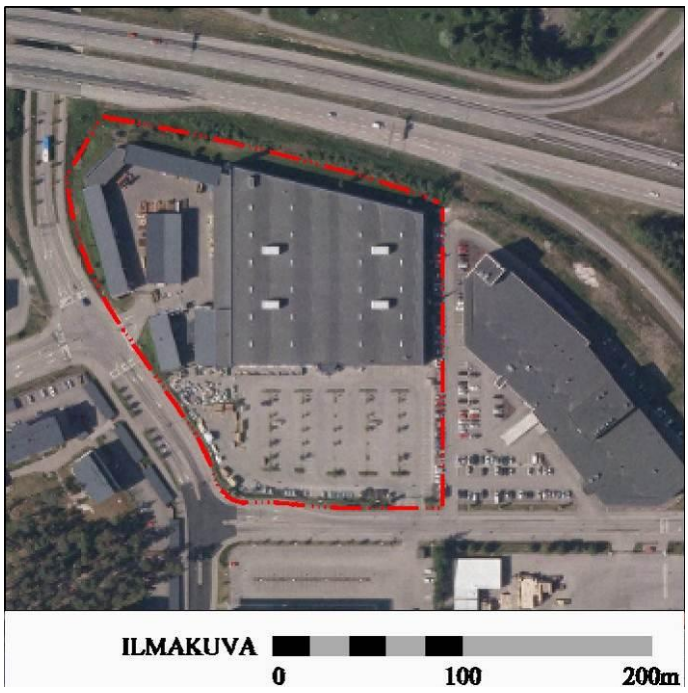
Asemakaavan muutos:	kaupunginosa 51, Pakkala koskee osaa korttelista 51207
Kumoutuva asemakaava:	koskee korttelia 51207

Ilmoitus vireille tulosta Vantaan Sanomissa 6.9.2014
Kaavoituslautakunta: ehdotus 8.12.2014, hyväksyminen 01.06.2015
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:
Satu Onnela, p. 09-8392 2478, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pakkalan kaupunginosassa osoitteessa Silvastintie 2.



Kaavamuutosalue Tikkurilan ilmakuvalla 2013.

Kaavamuutos koskee kiinteistöä 92-51-207-4. Kiinteistöä rajaavat Kehä III, Silvastintie, Osuustie ja naapurikiinteistö.

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos Silvastintie 2, työnumero 002177.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää hakijan toivomuksesta korttelin käyttötarkoituksen merkintä vastaamaan nykyistä käyttöä. Nykyisellään kohteessa on rautakaupan liike- ja

varastotilaa, mutta voimassa olevalla asemakaavalla kohde on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T).

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2,8 ha. Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus (e=0,85) ei muutu. Olemassa oleva toteutunut aluetehokkuus korttelialueella (T) on e=0,44.

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus 2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 3

2 TIIVISTELMÄ 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 4
2.2 Asemakaavan muutos 4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 4

3 LÄHTÖKOHDAT 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 21
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 21
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 21
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 21
4.4 Asemakaavan tavoitteet 22
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 22

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 25
5.1 Kaavan rakenne 25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 25
5.3 Aluevaraukset 26
5.4 Kaavan vaikutukset 26
5.5 Ympäristön häiriötekijät 31

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 32
6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet 32

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake 08.12.2014
- Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät 01.06.2015
- Asemakaavamerkinnät ja määräykset 01.06.2015
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 09.09.2014 (Erillinen asiakirja)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- AVIAPOLIS- Maisemanhoitosuunnitelma, Studio Terra, 2007.
- Vantaan yleiskaavan meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 2007.
- Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Sito Oy, 2012.
- Aviapolis-kaavarunko, Lähtökohdat ja tavoitteet, Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014.
- Tilastokatsaus 2:2012, Työpaikat Vantaalla ja sen osa-alueilla 31.12.2009 ja niiden muutos 2000-luvulla. Vantaan kaupunki, 2012.

- Vantaan väestöennuste 2014. Vantaan kaupunki, 2014.
- Vantaa alueittain, 2010. Vantaan kaupunki, 2011.
- Liikennemääräkartta. Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2013, Vantaan kaupunki.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000. Opas 2. Suositus paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tulkinnasta. Katja Kontio, Tuomas Santasalo, 2000.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Rautakesko Oy edustajanaan Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy on jättänyt kaavamuutoshakemuksen 27.04.2012 päivittääkseen korttelin käyttötarkoituksen merkinnän vastaamaan nykyistä käyttöä. Muutostarve liittyy maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen, jonka myötä kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät määritellään 16.4.2015 lähtien vähittäiskaupan suuryksiköiksi kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).
- Silvatintie 2:n asemakaavamuutostyö käynnistyi 06.09.2014 työnumerolla 002177. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan Sanomissa 06.09.2014 ja Vantaan kaupungin asukaslehdessä 11.10.2014 sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 06.10.2014 mennessä. (MRL 62 §)
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajan edustajan kanssa.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta teki 08.12.2014 päätöksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.
- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteessa: http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto

2.2 Asemakaavan muutos

Alueen käyttötarkoitusta suunnitellaan muutettavaksi nykyisestä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Asemakaavan muutos on valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2,8 ha. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2000-2001 valmistuneita rautakaupan varasto- ja liikerakennuksia (yhteensä 12456 k-m²) sekä niihin liittyvä pysäköintialue (noin 300 autopaikkaa). Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeuden määrä ei muutu.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksella halutaan lain mukaisen siirtymäajan mahdollistamana turvata nykyisten rautakauppatoimintojen jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet päivittämällä korttelin käyttötarkoituksen merkintä vastaamaan nykyistä käyttöä. Kiinteistölle on jo vuosina 2000-2001 toteutettu myymälä- ja varastorakennukset sekä niihin liittyvä pysäköintialue.

Kaavamuutoksen yhteydessä tontin määräyksiä päivitetään hulevesien hallinnan, pysäköintipaikkojen ja melumääräysten osalta. Kaavassa on huomioitu myös näkymät Osuustien varrelle sijoittuneen uuden asuinrakentamisen suunnasta.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

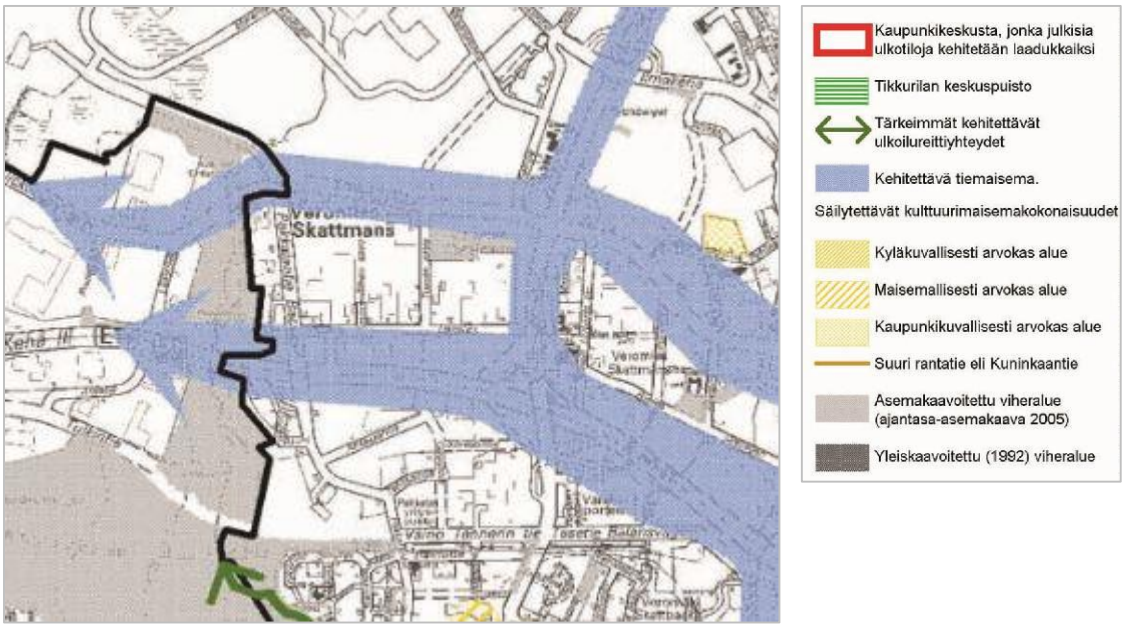
Asemakaavamuutosalue sijaitsee Pakkalassa, liikenteellisesti keskeisellä paikalla Kehä III:n ja Lentoasemantien risteyksessä. Ympärillä on liike-, tuotanto- ja toimistorakennuksia, mm. kauppakeskus Jumbo. Idässä noin 7 kilometrin päässä sijaitsee Tikkurilan keskusta palveluineen ja pohjoisessa yhden kilometrin päässä Aviapoliksen ja kahden kilometrin päässä lentokentän alue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

Suurin osa Pakkalasta on Vantaanjoen viljeltyä savilaaksoa. Laakson reunalta pohjoisessa alkavat nousta Vantaan laajimpiin kuuluvat hiekkaselänteet, joille sijoittuu Helsinki-Vantaan lentokentän alue.

Studio Terra (2007) on tehnyt Aviapoliksen maisemanhoitosuunnitelman yhteydessä analyysin alueen maisemasta. Analyysin mukaan Jumbon alue on keskeinen maamerkki, jonka asemaa Flamingo korostaa entisestään. Ympäristö on mieleenpainuva ja ohjaa Kehä III:lla liikkujaa. Tunnettavuudestaan huolimatta aluekeskuksen ympäristörakentamisen laatu ei ole kaikin osin riittävä. Alueen vahvuutena on yritysten hyvä näkyvyys väylille.



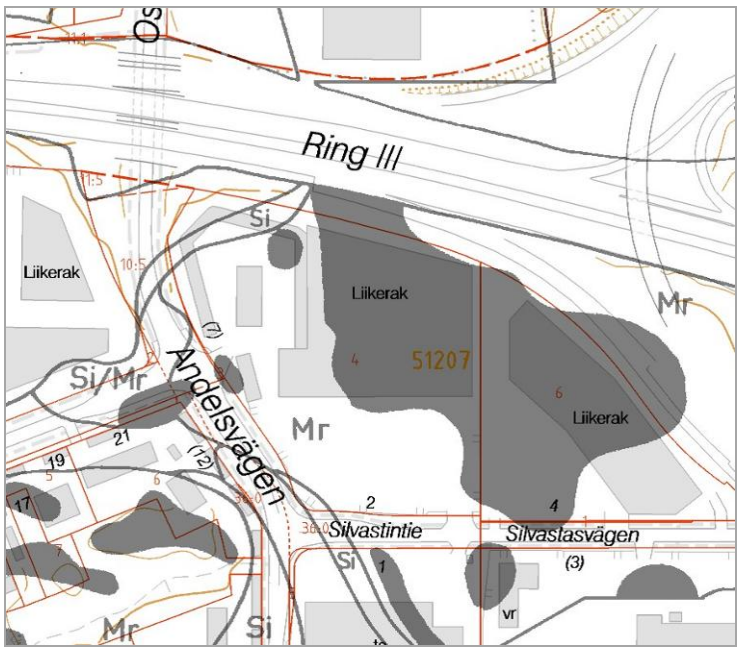
Ote maisemallisesta kehityskuvasta, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Tikkurilan kehityskuvatyössä (2006) Kehä III:n ja Lentoasemantien varret on määritelty kehitettäviksi tiemaisemaksi. Näiden väylien tiemaisema on enimmäkseen keskeneräistä ja rikkonaista. Tienvarren maisemaa voidaan kehittää kaupunkisuunnittelun, arkkitehtuurin, maisema-arkkitehtuurin tai ympäristötaiteen keinoin. Haasteellista on kehittää kevyen liikenteen reittejä, jotka toimivat massiivisissa liikenneympäristöissä.

Luonnonolot ja –arvot

Suunnittelualue ympäristöineen on rakennettua aluetta eikä sillä ole erityisiä luonnonarvoja. Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaanjoen ja Keravanjoen valuma-alueen rajalla. Kirkonkylänoja Kehä III:n pohjoispuolella sekä Krakanoja Pakkalantien länsipuolella ja Lentoasemantien itäpuolella ovat kaavamuutosalueen lähimmät pintavesialueet. Krakanoja rantoineen on Pakkalan merkittävin luontokohde. Kaavamuutosalue ei kuulu pohjavesialueisiin.

Kaavamuutosalue on tasainen: maaston korot vaihtelevat +30 ja +31,4 metrin välillä. Ympäristön maasto viettää pohjoiseen ja luoteeseen.



Kaavamuutoskohde maaperäkartalla. Harmaat alueet ovat kalliota.

Kaavamuutosalueen maaperä on pääosin moreenia (Mr), osin myös kalliota (harmaa alue) ja silttiä (Si). Alueen maaperä ei ole hyvin vettä läpäisevää, minkä takia hulevesien hallintaan tarvitaan muita ratkaisuja kuin maaperään imeyttämistä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Pakkalan alueen väestö on moninkertaistunut reilussa 15 vuodessa. Kasvu selittyy uusien asuinalueiden, kuten Kartanonkosken rakentumisella. 1990-luvun alussa asukkaita oli alle 400, kun vuoden 2014 alussa asukkaita oli jo yli 9500. Pakkalan väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2024 mennessä noin 10800:aan.

Kuten uusilla alueilla yleensä, väestö on nuorta ja alle kouluikäisiä on runsaasti. Pakkalassa lähes puolet (42,3 %) asukkaista on 25-44 –vuotiaita ja kouluikäisiä (8,8 %) asuu hieman keskimääräistä enemmän, iäkkäämpää väestöä keskimääräistä vähemmän. Ikärakenteen ennustetaan hieman tasoittuvan seuraavan kymmenen vuoden aikana (Vantaan väestöennuste 2014). Alueen asukkaat ovat koulutetumpia ja paremmin ansaitsevia kuin vantaalaiset keskimäärin. Pakkalan asuntokanta on kerrostalovaltaista. Puolet asunnoista on vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja on paljon.

Yhdyskuntarakenne ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Pakkalan kaupunginosan pohjoisosassa, pari kilometriä Helsinki-Vantaan lentokentän eteläpuolella Aviapoliksen työpaikka-alueella. Tällä kohtaa Kehä III:n ja Lentoasemantien väylien varressa on runsaasti suurimittakaavaista teollisuus-, toimisto- ja liikerakentamista. Kauppakeskus Jumbo sijaitsee Lentoasemantien itäpuolella, noin 500 metrin päässä kaava-alueesta. Kaava-alueen vieressä, heti vastapäätä Osuustien varresta alkaa Pakkalanrinteen uusi asuinalue. Osuustien pohjoisosan asuintalot ovat rakentuneet vuosina 2009-2010.



Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön rakennuskannan ikä Google Maps-palvelun päällä esitettynä (Helsinki Ragion Infoshare, Jani Hannén, 2013).

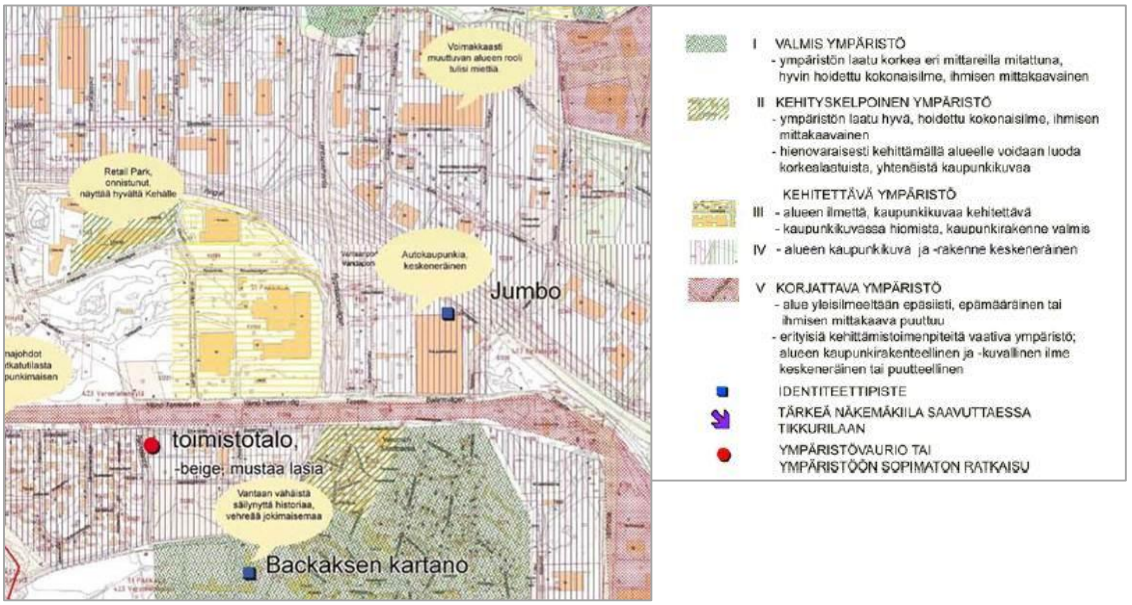
Vantaanjokilaakso on tarjonnut suotuisan asuinpaikan jo esi-isillemme, sillä Pakkalan alueella on asuttu sekä kivikaudella että keskiajalla. Kaavamuutosalue on ollut aikanaan osa Veromiehenkylän metsiä ja Kehä II:n kasvun myötä 1960-70-luvulla se on tullut otolliseksi paikaksi yritystoiminnalle. Kehä III tuntumassa on runsaasti 1970-80-lukujen liike-, teollisuus- ja varastorakennuksia. 2000-luvulla Vantaanporttiin, Kehä III:n varrelle on tullut paljon liikerakentamista ja ympäröivään Veromiehenkylään asuinrakentamista.

Aviapoliksen suuraluetta on jo 1990-luvulta vahvasti kehitetty sekä asuin- että työpaikka-alueena ja kehitystyö jatkuu edelleen. Aviapoliksen suuralueen asunnoista yli puolet on rakennettu 2000-luvulla. Pakkalan, Ylästön ja Tammiston kaupunginosat ovatkin viimeisten kymmenen vuoden aikana olleet Vantaan asuntorakentamisen painopistealueita. Kehäradan valmistumisen myötä liikenneyhteydet parantuvat huomattavasti, kun Aviapoliksen ja Lentokentän asemilta avautuu raideyhteys Vantaan poikki sekä muun muassa Helsingin keskustaan. (Vantaa alueittain, 2010)

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti Kehä III vaikutuspiirissä, mutta liittyy nykyään asuinrakentamiseen.

Tikkurilan kehityskuvan (2006) yhteydessä luokiteltiin Tikkurilan läheisyydestä osa-alueita ympäristön viimeistellyn ilmeen, arkkitehtonisen toteutuksen laadun, inhimillisen mittakaavan, kaupunkikuvan yhtenäisyyden ja luonnonympäristön perusteella. Kaavamuutosalueen ympäristö määriteltiin tuolloin kehitettäväksi ympäristöksi, jonka ilmettä ja kaupunkikuvaa ja -rakennetta on kehitettävä.



Tikkurilan kehityskuvan kaupunkikuva-analyysi, 2006

Keskeinen maamerkki alueella on Lentoasemantien itäpuolella sijaitseva Jumbon kauppakeskus. Jumbo on kahteen kerrokseen rakennettu pitkä liikekeskuksen ja pysäköintitilojen muodostama kokonaisuus, jonka julkisivut ovat pääasiallisesti harmaata metallikasettia ja luonnonkiveä. Vieressä olevan Flamingon viihdekeskuksen 13-kerroksinen hotelliosa kohoaa 84 metrin korkeuteen (meren pinnasta) ja näkyy kauas Vantaanjoen laaksoon ja Tikkurilan suuntaan.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella on HK-Ruokatalo, itäpuolella BMW:n ja Skodan automyymälä, -huolto ja -korjaamorakennus. Kaava mahdollistaa itäpuolen korttelille myös seitsemänkerroksisen toimistorakennuksen rakentamisen. Kehä III:n pohjoispuolella on matalia liikerakennuksia. mm. Puuilo Oy, Takia Oy sekä Portin Auton auto- ja rengasliike sekä huoltoasema. Alueen mittakaava on rakentunut hyvin massiiviseksi ja väljäksi.

Kaava-alueen lounaispuolelta alkaa Pakkalantien asuinrakentamisen alue. Autokatokset erottavat kortteleiden piha-alueita ympäristöstä. Kaavamuutosalueen laajan pysäköintikentän maisemoinnissa uutta asumista ei ole vielä huomioitu.

Kaavamuutosalueella on ennestään vuonna 2000 rakennettu 2-kerroksinen betonirunkoinen myymälärakennus (11885 k-m²) sekä vuonna 2001 rakennettuja 1-kerroksisia teräsrunkoisia varastorakennuksia (571 k-m²). Molempien julkisivu on metallilevyä.







Kuvia kaava-alueesta ja lähiympäristöstä
Osuustien suunnasta kuvattuna, elokuu 2014.





Kuvia kaava-alueesta Silvastintien suunnasta, elokuu 2014.



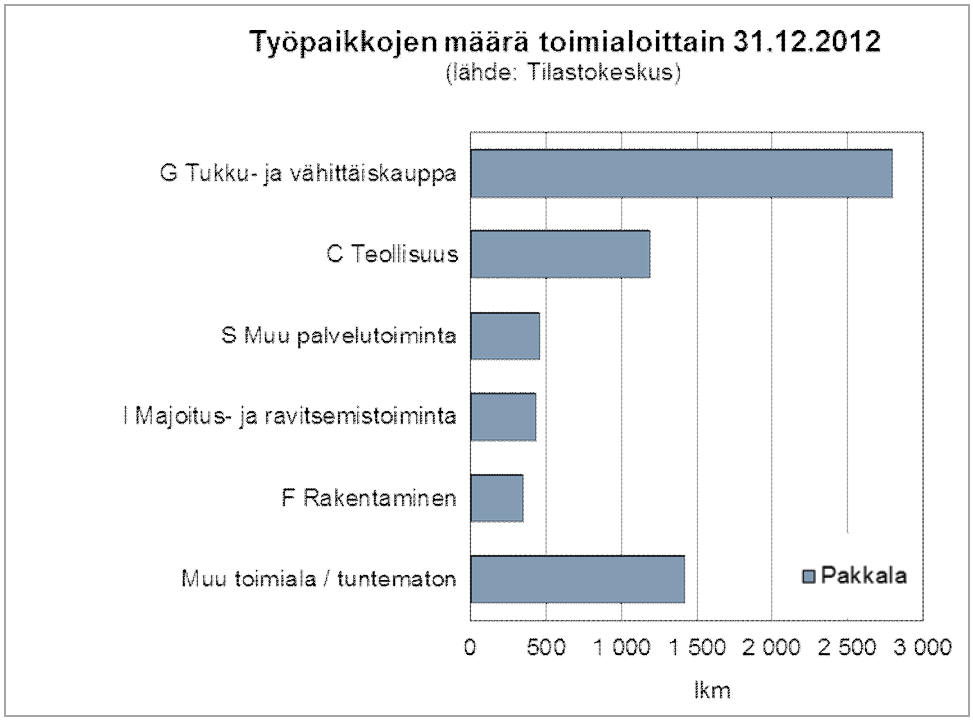

Kuvia kaava-alueen lähiympäristöstä, Kehä III pohjoispuolelta, elokuu 2014.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueen nykyinen myymälä ja varastotoiminnot tarjoavat noin 70 työpaikkaa.

Aviapoliksen alueella oli vuonna 2009 noin 32 800 työpaikkaa, mikä oli lähes kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Aviapoliksessa on myös hyvä työpaikkaomavaraisuus: vuonna 2009 tarjolla oli 3,5 työpaikkaa jokaiselle alueen työvoimaan kuuluvalle. (Tilastokatsaus 2:2012, Vantaan kaupunki)

Aviapoliksen suuralueen merkittävin työpaikkakeskittymä on lentokenttä, joka laajenee koko ajan. Kehä III:n pohjoispuolelle rakentuu Kehärataan tukeutuva Aviapoliksen alue palveluineen.



Kuva: Pakkalan työpaikat toimialan mukaan. Taulukot päivitetty vuonna 2013. Vantaa alueittain, 2010.

Pakkalan oivallinen sijainti Kehä III:n ja Valimotien kupeessa on houkutellut alueelle runsaasti yritystoimintaa. Vuonna 1995 työpaikkoja oli alle 2 000, mutta vuonna 2009 määrä oli kohonnut jo 5 900 työpaikkaan. Joka viides työpaikka on teollisuuden parissa, mutta ylivoimaisesti isoin osa, lähes puolet, on kaupan alalla.

Suurin osa kaupan työpaikoista on Kehä III:n eteläpuolella, alle 500 metrin päässä kaavamuutosalueesta sijaitsevassa Jumbon liikekeskuksessa, jonka yhteydessä on Flamingon kylpylähotelli ja viihdekeskus. Etelämpänä Pakkalassa on yrityspuisto, jossa sijaitsee mm. ympäristöosaamiskeskus Leija, ensimmäinen kaupungin ja ympäristöalan yritysten verkottumiseen tähtäävä hanke Suomessa. (Vantaa alueittain, 2010)

Väestön lisääntymisen myötä Pakkalan palvelutkin ovat lisääntyneet. Lähimmät koulut ovat kansainvälinen koulu, Point ja Veromäen koulu Kartanonkoskella. Pointin yhteydessä on myös kansainvälinen päiväkoti, kirjasto ja yhteispalvelupiste. Krakantiellä on Riihipellon päiväkoti. Lisäksi Veromiehessä on Vantaan ammattiopisto Varian toimipiste, kirjasto ja nuorisotalo.

Virkistys



Kaavamuutosalueesta alle 100 metrin päässä Osuustien länsipuolella on asutukseen liittyviä puistoalueita ja niitä pitkin pääsy Krakanojalle ja edelleen Vantaanjoen laajan virkistysreitin varteen. Vantaanjoen reitin kautta on yhteys laajempiin seudullisiin virkistysalueisiin.

Pakkalanrinteen Antaksenpuiston halki kulkeva reitti.

Liikenne



Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisten Kehä III:n, Lentoasemantien ja Tuusulanväylän tuntumassa. Kehä III on yksi Suomen vilkkaimmista teistä. Henkilöauto- ja joukkoliikenteen liikenteen ohella tie palvelee elinkeinoelämän kuljetuksia.

Kaavamuutosalue kuvattuna Kehä III:n pohjoispuolelta.

Vantaan kaupungin liikennemääräkartassa (Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2013) Lentoasemantien liikennemäärä oli yli 15000 ja Kehä III:n lähes 94 000 ajon./vrk. Liikennevirasto arvioi Kehä III:n liikennöinnin kasvavan vuoteen 2030 mennessä lähes 50 prosenttia.

Kehä III:lla on käynnissä Liikenneviraston parannushanke liikenteen sujuvuuden ja väylän turvallisuuden parantamiseksi. Vuonna 2011 valmistuneen Kehä III:n parannushankkeen ensimmäinen vaiheen tuomat uudet eritasoliittymät ja liikennevalojen poistuminen väliltä Vantaankoski–Pakkala ovat lisänneet liikenteen sujuvuutta Kehä III:lla merkittävästi. Vuonna

2013 käynnistyneessä toisessa vaiheessa parannetaan Kehä III:n Lentoasemantien aluetta sekä Lahdenväylän ja Porvoonväylän väliä. Työt valmistuvat kokonaisuudessaan vuonna 2016. Strafica Oy (2005) on laatinut Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennustetarkastelun vuodelle 2030. Nykyisellä liikenneverkolla vuodelle 2030 laaditussa perusennusteessa ruuhkautuminen leviää käytännössä kaikille säteittäisväylille ja koko Kehä III:lle. Ruuhkautumisen seurauksena osa liikenteestä siirtyy katuverkon vaihtoehtoisille reiteille. Jos liikenneverkkoa kehitetään yleiskaavan tilavarausten mukaisesti, tie- ja pääkatuverkon kapasiteetin lisäykset helpottavat autoliikenteen ruuhkautumista merkittävästi. Ruuhkautuminen on toimenpiteistä huolimatta selvästi runsaampaa kuin nykytilanteessa.

Vuoden 2030 tilanteessa tarkasteltiin perusennusteen lisäksi kahta vaihtoehtoista maankäyttövaihtoehtoa Keski-Vantaalla. Työpaikkojen maksimimitoituksen toteutuminen Keski-Vantaalla lisää ruuhkautumista Kehä III:lla perusennusteeseen verrattuna. Sekoitettu rakenne, jossa alueelle on sijoitettu sekä asuntoja että työpaikkoja, ei sen sijaan merkittävästi lisää liikenneverkon ruuhkautumista.

Vuoden 2030 ennustetilanteessa Kehä III:n bussiliikenteen ja muun liikenteen sujuvuus kilpailevat keskenään. Kehäradan käyttöönoton ja Kehä III:n rinnakkaisten yhteyksien täydentymisen seurauksena Kehä III:n rooli Vantaan sisäisen joukkoliikenteen keskeisenä väylänä voi kuitenkin muuttua nykyisestä.

Kevyt liikenne

Kaavamuutosalueen ympärillä Silvastintiellä ja Osuustiellä on kevyen liikenteen väylät.

Kehä III on mittakaavansa puolesta vaativa kevyen liikenteen ympäristö. Kevyen liikenteen reitti kulkee Kehä III pohjoispuolella, mutta yhteyksiä eteläpuolelle on harvassa. Kaavamuutosalueen lähistöltä Kehä III pääsee alittamaan helpoiten Osuustieltä.



Myös Kehä III:n ja Jumbon välistä Valuuttakadun rampin kautta saavutettavalla Rälssitiellä on Kehän alittava kevyen liikenteen yhteys.

Osuustien alikulku Kehä III:n ali.

Jalankulkija voi ylittää myös Kehän Lentoasemantien ja Kehä III risteyksen kohdalta, mutta ramppien ylityksistä ja alituksista koostuva reitti on orientoitavuutensa puolesta hankala. Tällä hetkellä Kehä III:n parannustyöt mutkistavat entisestään kevyen liikenteen reittejä Lentoasemantien ympäristössä.

Joukkoliikenne

Vantaan sisäiset ja seutuliikenteen joukkoliikenneyhteydet ovat keskimääräiseen tasoon nähden monipuoliset ja alue on hyvin saavutettavissa. Sisäiset linjat mahdollistavat vaihdolliset yhteydet pääradalle sekä Martinlaakson radalle. Alueelta on noin kilometrin matka vuonna 2015 avattavan Kehäradan lähimmälle asemalle, Aviapolikselle.

Lähimmät bussipysäkit ovat Pakkalanrinteen kohdalla sekä Kehä III:n ja Lentoasemantien risteyksessä. Pysäkeiltä kulkevat Vantaan sisäiset linjat mm. eri puolille Vantaata, Tikkurilan asemalle ja lentoasemalle sekä seutulinjat eri puolille Vantaata, Helsinkiä ja Espooseenkin. Osuustieltä, alle 200 m päästä kaavamuutosalueesta kulkevat linjat 61 (Mellunmäki-Lentoasema), 620 (Rautatientori – Kartanonkoski - lentoasema), 650K (Rautatientori – Ylästö) sekä 652 (Rautatientori – Tuupakka). Alle kilometrin säteellä pysähtyy useita bussilinjoja myös

Lentoasemantiellä, Väinö Tannerin tiellä ja Tasetiellä. Lisäksi Kehä III varrelta kulkee useita linjoja.

Kaava-alue sijoittuu alle kilometrin etäisyydelle yleiskaavassa (kh 2007) linjatusta Tikkurilantien pikaraitiotiestä, joka alustavasti kulkisi Tasetien ja Rälssitien kautta. Linjaus yhdistäisi Porttipuiston Tikkurilan kautta Hakunilaan.

Vesihuolto

Aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on rakennettu.

Vedenjakelu

Rakennettu 315 mm vesijohto tulee tontille länsipuolelta Silvastintieltä. Vesi tulee Pitkäkosken vesilaitokselta ja kulkee Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka ylävesisäiliö sijaitsee Simonkylässä.

Säiliön tilavuus on 6700 m³. Painetasot ovat: ylin +88.00 ja alin +72.00 metriä merenpinnasta.

Jätevesiviemäröinti

Rakennettu 800 mm jätevesiviemäri on tontin länsipuolella Osuustiellä. Siitä jätevedet johdetaan etelään Sandbackan sivuitse Ylästöntien jätevesipumppaamolle asti. Sieltä vedet pumpataan Jumbon kulmille, josta vedet valuvat edelleen Kehä III:n poikki Veromiehen pääviemäriin ja sitä kautta Köyhämäen mittausasemalle ja viemäritunneliin. Tunnelissa vedet virtaavat Helsinkiin Viikinmäen keskuspuhdistamolle. Silvastintiellä sijaitsevasta 250 mm jätevesiviemäristä vedet johdetaan samaa reittiä.

Hulevedet

Rakennettuja hulevesiviemäreitä on tontin länsipuolella Osuustien ja eteläpuolella Silvastintien varressa. Pohjoinen hulevesiviemäri d315 johtaa hulevedet Kehä III:n Osuustien alikulusta pumppaamon kautta Kehä III:n eteläpuolella virtaavaan yleisellä tiealueella sijaitsevaan sivuojaan. Tontin kaakkoispuolella Silvastintien varressa oleva toinen hulevesiviemäri johtaa vedet itään Lentoasemantien varteen, jossa viemäri jatkuu Kartanonkoskelle. Siellä vedet purkautuvat Illenpuiston uomaan ja sitä kautta Krakanojaan ja Vantaanjokeen.

Alueella tulisi suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja. Lisäksi tontilla tulisi pyrkiä vähentämään syntyviä hulevesiä ohjaamalla osan hulevesistä tontin viherrakenteiden kautta ennen johtamista hulevesiviemäriverkostoon.

Keski-Vantaan hulevesijärjestelmän toiminnallisessa selvityksessä (Pöyry Environment Oy, 19.5.2008) eriteltiin alueen ongelmakohtia. Kaava-alueen lähiympäristössä vaikeat kohteet ovat Väinö Tannerin tien ja Pakkalankujan risteysalueella (1000 mm) sekä Lentoasemantiellä Väinö Tannerin tien ja Elannontien kohdalla. Näiden yläpuolinen valuma-alue ei ole laaja ja koostuu pääosin teollisuusalueesta. Sadevesiviemärin välityskyky ylitetään ja tulvimista esiintyy kerran kymmenessä vuodessa toistuvassa mitoitustilanteessa. Väinö Tannerin tiellä olevaa viemärin kapeikkoa saattaisi helpottaa viettokaltevuuden lisääminen. Lentoasemantiellä kysymys on kuormituksen ja yleisen mitoituksen välisen eron aiheuttamista ongelmista.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Ilman pienhiukkaspitoisuudet
Kehä III:n autoliikenteen päästöillä on ratkaiseva vaikutus ilmanlaatuun, koska päästöt vapautuvat hengityskorkeudelle. Liikenteestä aiheutuvia tärkeimpiä päästöjä ovat hiukkaset, hiilimonoksidi, hiilivety ja typenoksidit.

Jumbon toisella puolella niinikään Kehän reunassa olevan Flamingon kaavoituksen yhteydessä HSY antoi lausunnon, jonka mukaan kaikki liikenneperäiset pitoisuudet pienenevät etäisyyden tiestä kasvaessa. Mikäli joitain toimintoja sijoittuu pihalle, ne on syytä sijoittaa rakennuksen taakse suojaisan pihan puolelle. Toisaalta, jos ei ole mitään mahdollisuutta jättää suojaetäisyyttä, tulisi vilkkaissa liikenneympäristöissä - kuten Kehä III:n reunalla - määrätä käytettäväksi koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotaso (+ suuntaus puhtaammalta alueelta) sekä tehokkaat EU7 eli F7-luokan suodattimet. Lisäksi kasvillisuus ja erityisesti puusto pidättää tehokkaasti liikenteen epäpuhtauksia.

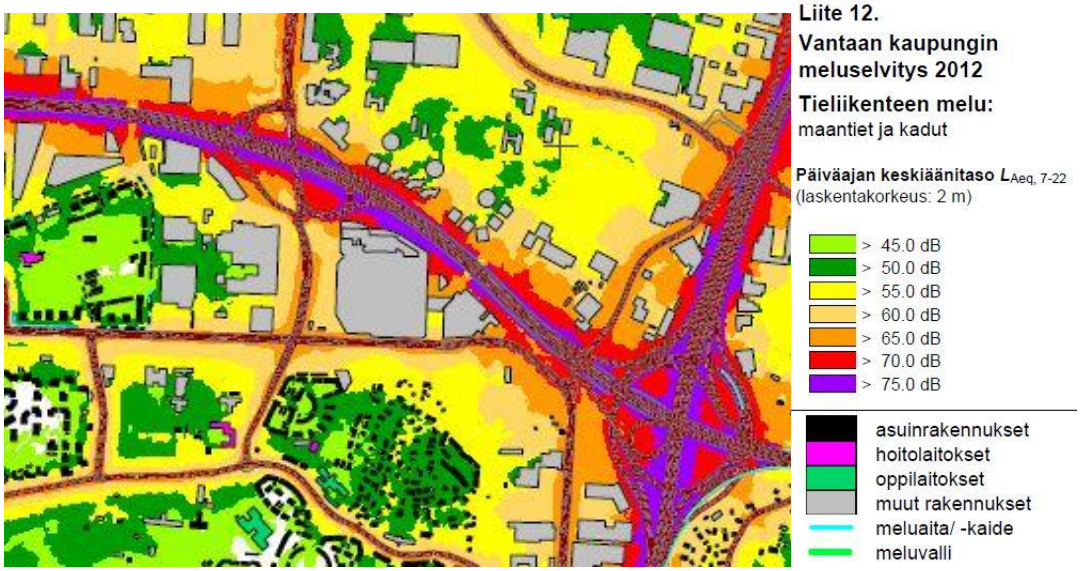
Melun ohjearvot
Valtioneuvoston melutason ohjearvoja koskevan päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Kaava-alueelle sijoittuu ainoastaan kaupan toimintoja sekä niihin liittyviä varasto- ja mahdollisesti toimisto- ja asuintiloja. Siksi kaavakohteessa virallisia ohjearvoja kohdistuukin pääasiassa sisätiloihin.

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu ekvivalenttitaso LAeq saa enintään olla liike- ja toimistohuoneissa 45 dB. SFS-standardin mukaiset sisämelun suositusarvot ovat toimistohuoneissa 40 dB ja neuvotteluhuoneissa 35 dB. Tämä tarkoittaa, että ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan tulee olla toimistohuoneille 28 dB ja neuvotteluhuoneille 33 dB.

Tieliikenteen melu
Vantaan yleiskaavan yhteydessä tehtiin tieliikenteen meluselvitys (26.2.2007) vuoden 2005 tilanteesta sekä ennuste vuodelle 2030. Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisessa meluselvityksessä (13.2.2012) nykytilanteen meluarvoja päivitettiin.

Suunnittelualue on Kehä III:n tieliikenteen melualueella. Vuonna 2011 tehtyjen laskentojen perusteella tieliikenteen keskiäänitaso LAeq meluarvot kaava-alueen ulkotiloissa päiväsaikaan 7-22 ovat rakennuksen pohjois- ja koillispuolella yli 75 dB. Heti myymälärakennuksen eteläpuolella melutaso on alle 55 dB ja varastorakennusten suojaamalla alueella ja muualla myymälärakennuksen eteläpuolella melutaso on alle 60 dB. Tällä hetkellä myymälärakennus siis suojaa asiakkaita melun vaikutuksilta. Vuoden 2030 ennusteessa (2007) meluarvot heti Kehä III varressa saattavat nykyiseen tapaan ylittää 65 dB. Rakennusmassoilla melun vaikutusta voidaan kuitenkin vähentää.



Tieliikenteen melu kaava-alueen lähiympäristössä vuoden 2011 laskentojen perusteella.

Lentomelu

Pääosa kaava-alueesta sijoittuu lentomelualueen ulkopuolelle. Kaavamuutosalueen länsireuna sijaitsee yleiskaavan mukaisella lentomelualueella m3, mikä tarkoittaa, että lentomelun tasot alueella ovat Lden indeksillä ilmaistuna välillä Lden 50-55 dB. Sijainti yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3 ei aseta rajoituksia alueen toiminnoille, mutta asettaa vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle.

Vantaan kaupungin rakentamisvalvonnan rakentamisohjeen "Rakennuksen ulkovaipan lentomelun ääneneristysvaatimukset" mukaan m3-alueella liike- ja toimistohuoneiden kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että lento- ja liikennemelun ulko- ja sisämelutasojen erotus ΔL on vähintään 27 dB. Myymälä- ja varastotiloille rakentamisohjeessa ei ole erikseen ohjearvoja.

Raideliikenteen melu

Kaava-alueelle ei ulotu raideliikenteen melua.

Pilaantuneet maat

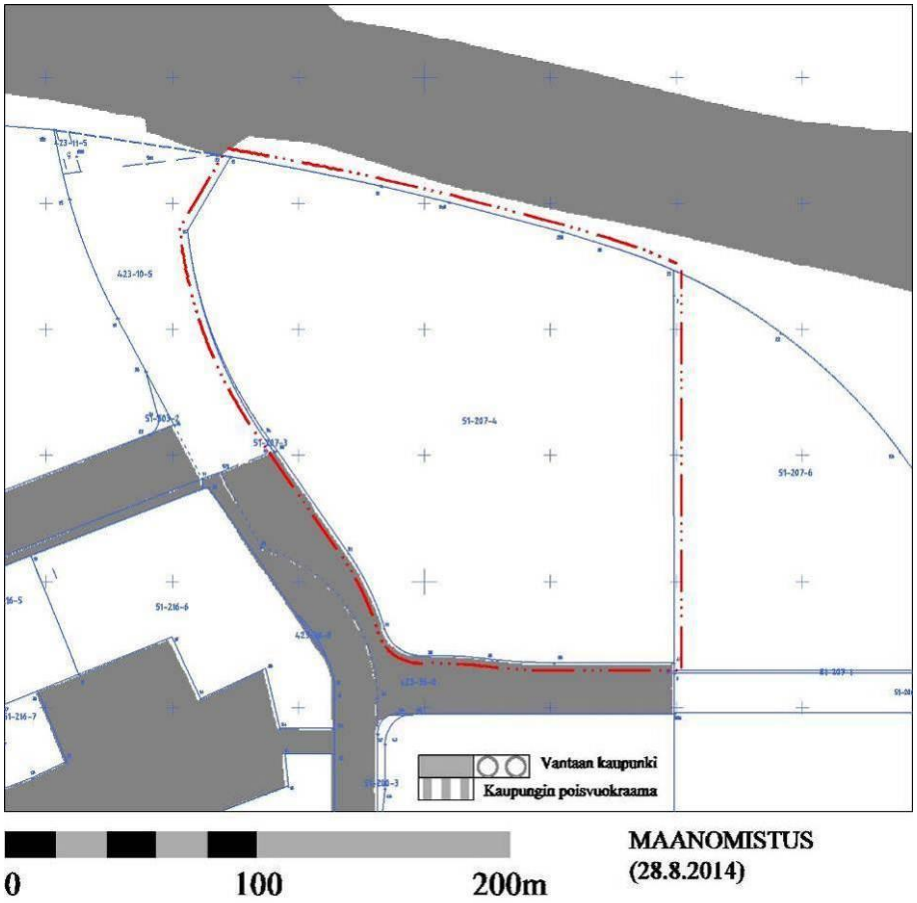
Korttelissa ei ole havaittu pilaantuneita maita.

Sosiaalinen ympäristö

Pakkalan palvelualueen väestö on melko nuorta, kuten tyypillisesti uusilla alueilla. Pakkalassa vuorottelevat asumisen ja työpaikkojen alueet ja sitä halkovat isot väylät.

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistajana on Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy. Kaavahankkeessa maanomistajaa edustaa Rautakesko Oy.



Maanomistus kaava-alueen lähiympäristössä. Vantaan kaupungin maanomistus on merkitty karttaan harmaalla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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. Alueidenkäytön suunnittelussa on luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua. Lisäksi mm. 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.

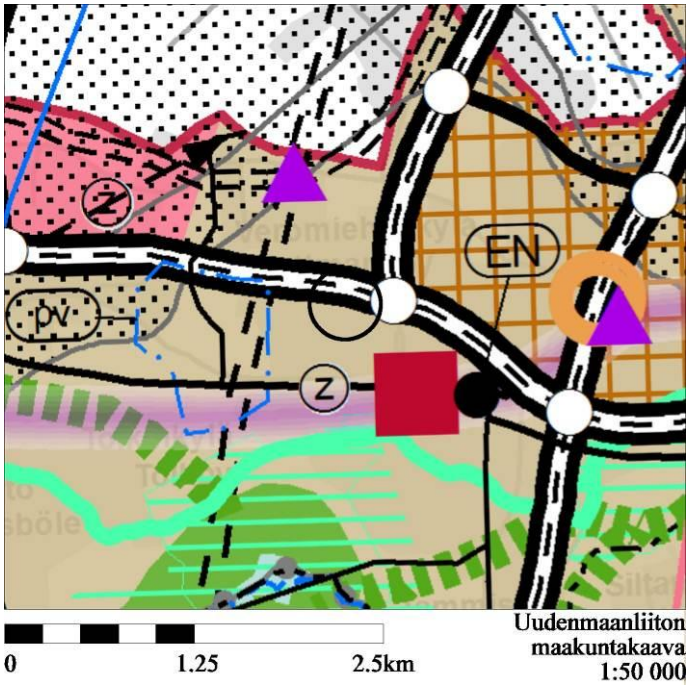
Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) korostaa kaupan vaikutusta yhdyskuntarakenteen eheyteen. Lain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisessa tulee huomioida keskusta-alueiden kaupallinen palveluverkosto sekä saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

16.4.2015 lähtien kaikki yli 2 000 kerrosneliömetrin myymälät ovat vähittäiskaupan suuryksikköjä kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §). Muusta kaupasta poiketen paljon tilaa vievä kauppa (esim. huonekalu- ja rautakauppa) on laadultaan sellaista, että se voi sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle.

Kaavahanke on tavoitteiden (VAT) mukainen. Tavoitteiden toteutumisesta kaavamuutoshankkeessa tarkemmin selostuksen kohdassa 5.4.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006, 30.10.2014)

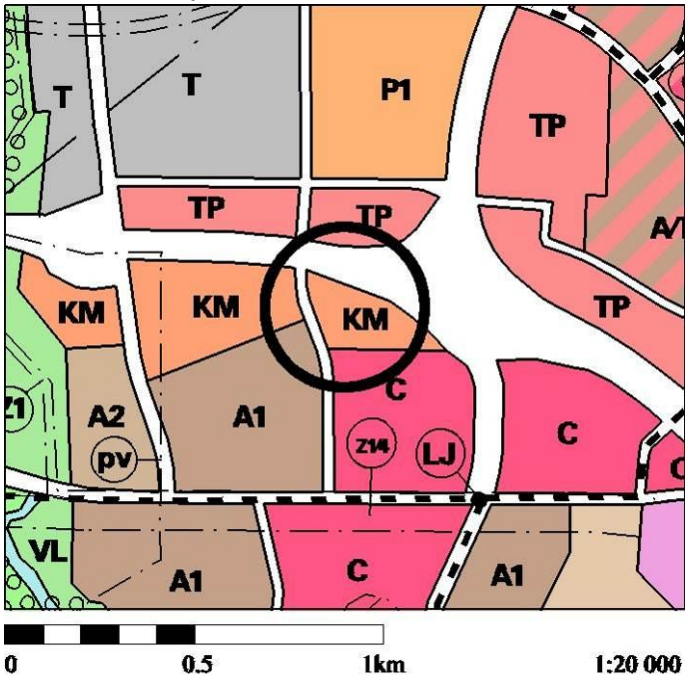
Kaavamuutosalue (korostettu karttaan mustalla renkaalla) on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi aivan keskustatoimintojen tuntumassa. Kaava-alueen koillispuolelle sijoittuu ruudutettu tiivistettävä taajamatoimintojen alue.
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava (KV 17.12.2007)

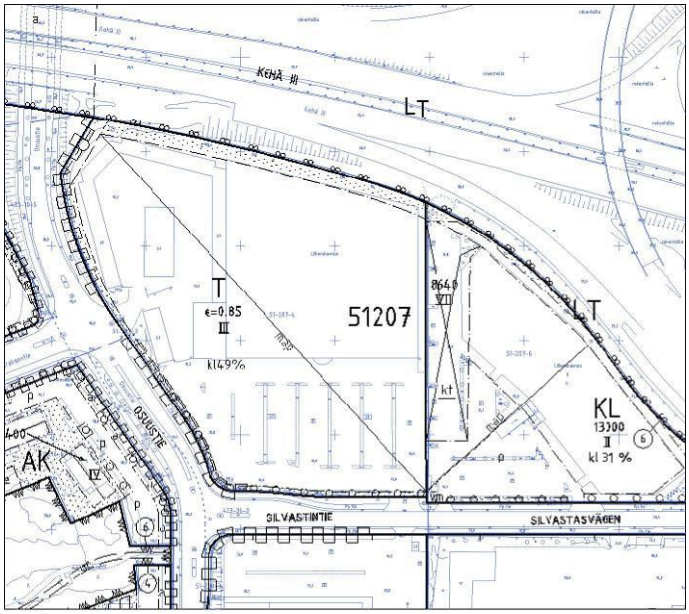
Kaavamuutosalue (korostettu karttaan mustalla renkaalla) on merkitty yleiskaavaan kaupallisten palveluiden alueeksi (KM).
Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



Ote yleiskaavasta

Asemakaava (Kh 30.8.1999)

Alueella voimassa oleva asemakaavamuutos nro 001472 on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 20.10.1999. Suunnittelualue on osoitettu siinä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 15.10.2011 ja tullut voimaan 01.01.2011.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjeet

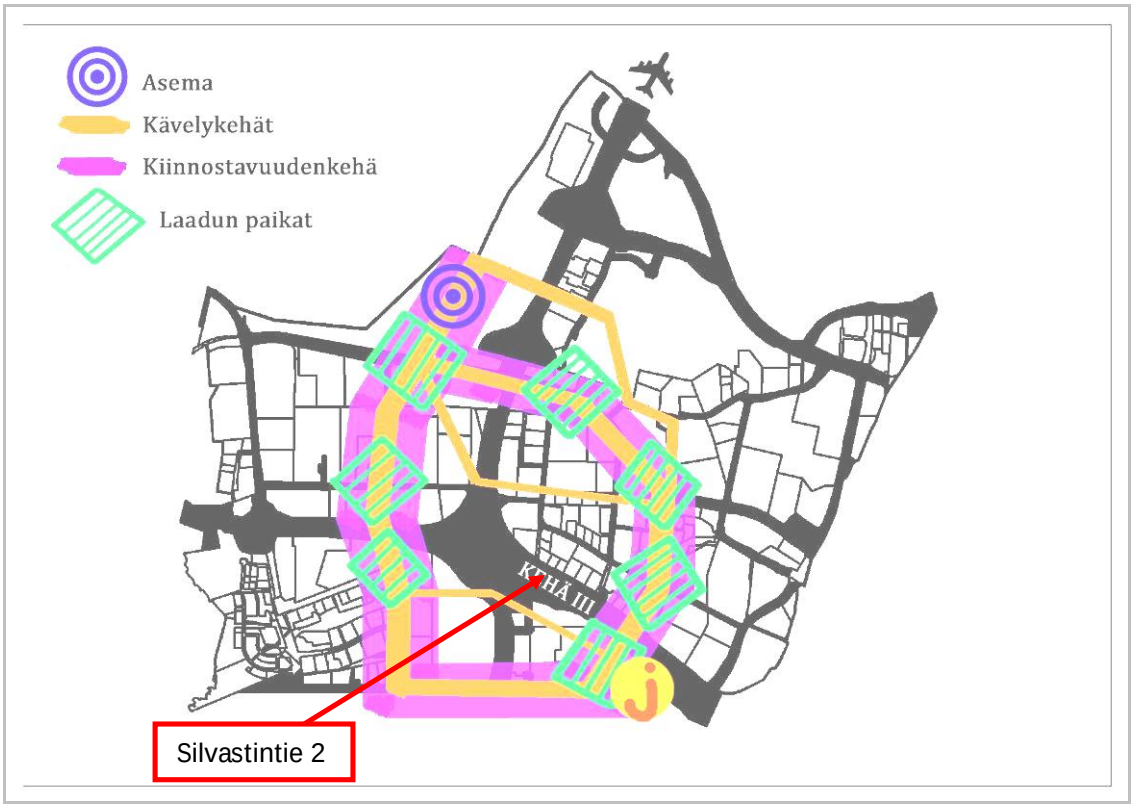
Aviapolis-kaavarunko. Lähtökohdat ja tavoitteet (kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014)
Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.8.2014 hyväksynyt Aviapoliksen kaavarungon lähtökohdat ja tavoitteet kaavarunkotyön pohjaksi. Kaavarunkoalue käsittää koko Veromiehen kaupunginosan.

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

Aviapoliksen suunnittelun tavoitteet:

- Tehdään autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, jossa voi viihtyä ja viipyä.
    - Tuleva suunnittelu tähtää toiminnoiltaan nykyistä monipuolisemman, kaupunkikuvaltaan laadukkaamman sekä mittakaavaltaan ihmisen kokoisen alueen kehittymiseen.
- Rakennetaan ekologisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkia.
    - Koska alue rakentuu ja uudistuu vähitellen, on laadun varmistaminen varsinkin kaikkein näkyvimmillä paikoilla tärkeää.
    - Ilmastonmuutoksen hillintä on Vantaan keskeisempiä tavoitteita, mikä on innoituksena rakentaa Aviapoliksesta ekologisen lentokenttäkaupungin esikuva.

- Tehdään kestävistä kulkumuodoista kilpailukykyisiä ja luodaan innovatiivisia liikkumisratkaisuja.
    - Alueen kehityksessä suositaan ja edistetään jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Mahdollistetaan 60 000 työpaikan sijoittuminen alueelle.
    - Moni toimija haluaa Aviapolikseen, josta maailman metropolit ovat vain parin tunnin päässä.
- Tehdään elämisen ja asumisen kaupunginosa 20 000 vantaalaiselle.
    - Muodostetaan identiteetiltään erilaisia ja omailmeisiä kaupunginosia ja tuodaan asuntorakentamiseen yhteisöllisyyttä ja leikkimielisyyttä.
- Rakennetaan Aviapoliksesta haluttu kohde, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.
    - Houkutellaan alueelle suurten ihmisvirtojen hankkeita ja tehdään Aviapolis-asemasta alueen toinen keskus Jumbon vastapariksi.
    - Yhdistetään Aviapolis-aseman alue sekä Jumbon ja Flamingon palvelut pääkatujen nauhalla.



Alustava luonnostelma Aviapoliksen "kiinnostavuuden kehästä".

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Kehä II:n ja Lentoasemantien risteyksen tuntumassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Kiinteistön maanomistaja on hakenut kaavamuutosta päivittääkseen korttelin käyttötarkoituksen merkinnän vastaamaan nykyistä käyttöä. Kaavamuutostarve liittyy maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen, jonka myötä kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät määritellään 16.4.2015 lähtien vähittäiskaupan suuryksiköiksi kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemukset on jättänyt Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy edustajanaan Rautakesko Oy. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.04.2012.

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 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 06.09.2014 työnumerolla 002177.

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa 6.9.2014 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002177 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 09.09.2014. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 06.10.2014 mennessä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei tullut huomautettavaa. Museovirasto (20.10.2014), Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY (6.10.2014) sekä Vantaan kaupunginmuseo (6.10.2014) totesivat asian kirjallisesti mielipiteissään.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.01.-19.02.2015. Nähtävilläoloaikana kaavasta tuli yksi lausunto ELY-keskukselta (02.02.2015). Lausunnossa pyydettiin rajaamaan kaavamuutosalueen pääkäyttötarkoitus tarkemmin vain tilaa vaativaan kauppaan. Nähtävilläolon jälkeen kauppaa (KM) koskevaa kaavamääräystä tarkennettiin hyväksymiskäsittelyä varten yhteistyössä maanomistajan kanssa. Samassa yhteydessä sallittiin alueelle ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastotiloja. Kaavaehdotuksesta ei tullut muistutuksia.

4.3.4 Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy edustajana toimivan Rautakesko Oy:n sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa. Kaavan mukaisia pihajärjestelyitä on suunniteltu yhteistyössä Rautakesko Oy:n käyttämän Arkkitehtuuritoimisto Hanhirova & Co Oy:n kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella Vantaanportissa, Pakkalassa.

Kaavaratkaisussa on huomioitu sijoittuminen näkyvälle paikalle Kehä III:n varrelle sekä Pakkalanrinteen asutuksen läheisyyteen. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkeva vilkasliikenteinen Kehä III asettaa vaatimuksia melutasoerojen ja pienhiukkaspäästöjen osalta.

4.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Voimassa oleva yleiskaava (2007) tukee alueen kehittämistä kaupallisten palveluiden alueena (KM). Aviapoliksen alueen kasvu ja liikenneyhteyksien monipuolistaminen tekevät alueesta yhä keskeisemmän. Tämän kaavamuutoksen tavoitteena on ajantasaistaa asemakaavaa vastaamaan nykyistä käyttöä.

<u>Vantaan taloussuunnitelman 2013–2016 strategiset tavoitteet ovat mm. seuraavia:</u>

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

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

- Uuden rakentamisen tulee vahvistaa vantaalaista identiteettiä, olla laadukasta ja edistää viihtyisän kaupunkiympäristön syntymistä.
- Kohennetaan kaupallisten palveluiden aluetta (reunakaupunki)

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

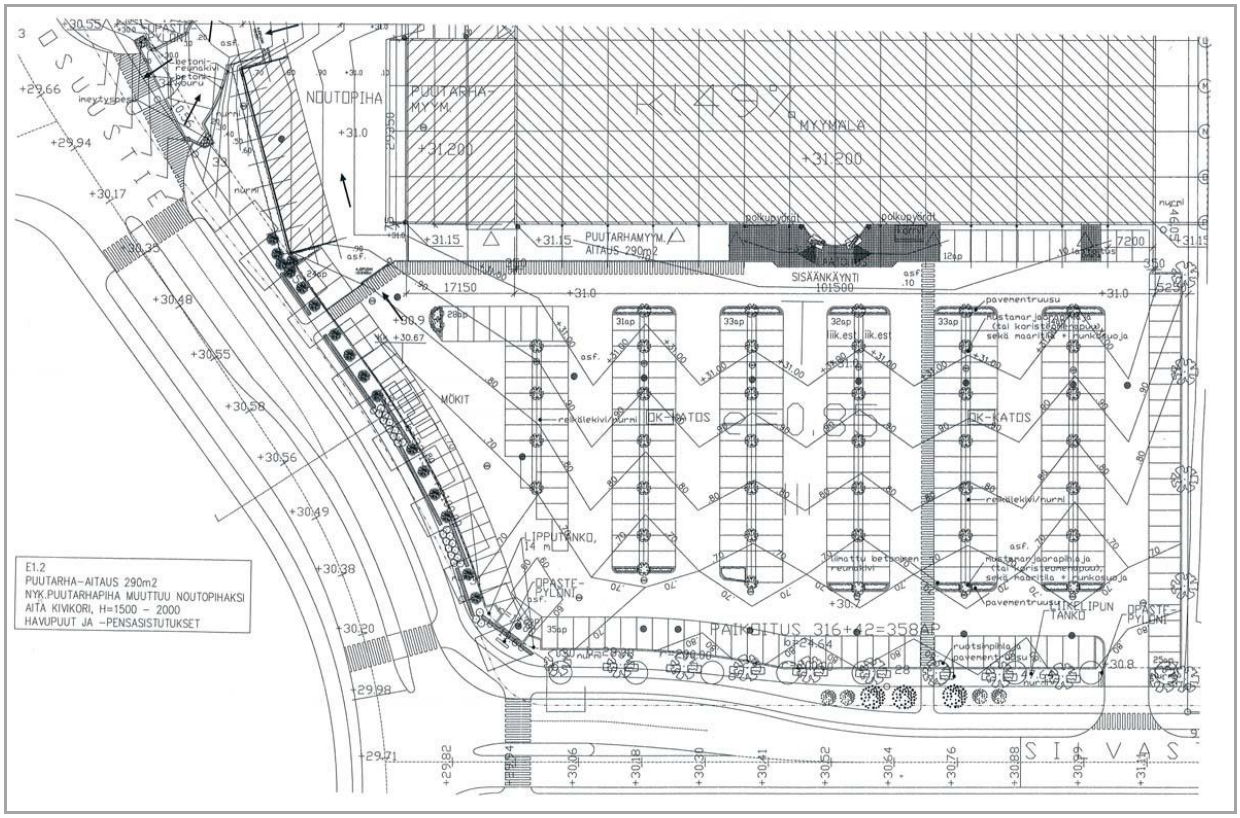
Kohteeseen on jo vuosina 2000-2001 toteutettu myymälä- ja varastorakennukset rautakaupan tarpeisiin. Pysäköintialue sijoittuu rakennusten eteläpuolelle Silvastintien varteen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää korttelin käyttötarkoituksen merkintä vastaamaan nykyistä käyttöä. Hulevesien hallintaa ja istutuksia, melua, pysäköintipaikkoja ja katualueisiin rajautumista koskevia määräyksiä ajantasaistettiin käyttötarkoituksen nykyvaatimuksia vastaavaksi. Rakennusalojen paikkoja ei muutettu, joten kaavoituksen pohjalle ei laadittu erillisiä vaihtoehtoja.

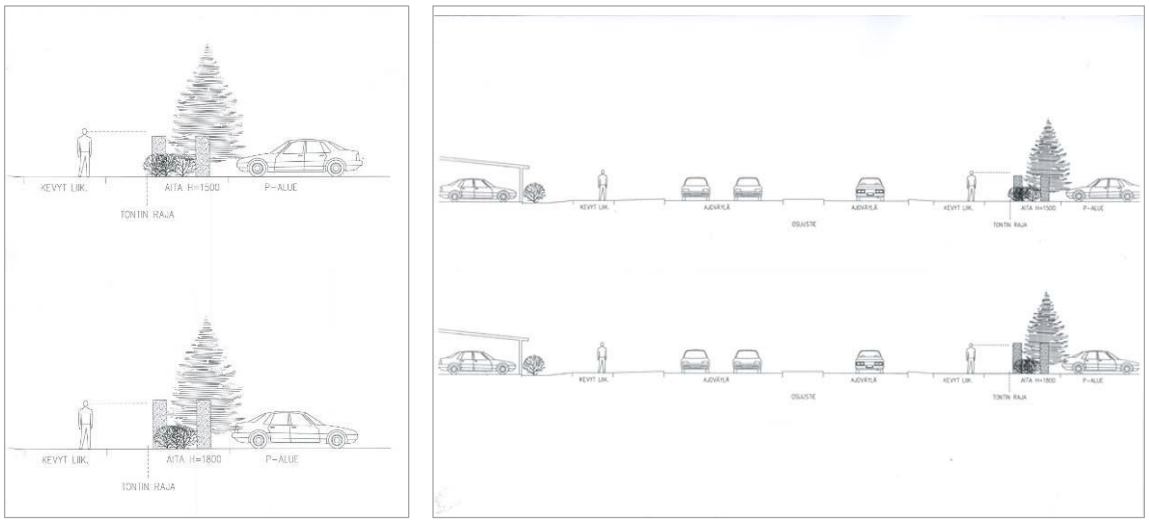


Näkymä Osuustien varteen elokuussa 2014.

Kaavaehdotuksen pohjana hyödynnettiin Arkkitehtuuritoimisto Hanhirova & Co Oy:n pihasuunnitelmaa. Suunnitelmassa esitettiin kaavan kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin ja päivitettyihin määräyksiin liittyvät uudet pihajärjestelyt, koskien mm. aidan rakentamista Osuustien varteen, istutuksia ja varasto- ja myymälätoimintojen sijoittumista pihapiirissä.



Otteita pihasuunnitelmasta (Arkkitehtuuritoimisto Hanhirova & Co Oy, 03.112014).



Otteita pihasuunnitelmasta (Arkkitehtuuritoimisto Hanhirova & Co Oy, 03.112014).

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisussa on huomioitu sijoittuminen Kehä III ja Pakkalanrinteen asutuksen läheisyyteen. Kaava mahdollistaa myös rakennusmassojen ja pysäköintijärjestelyiden mahdollisen päivittämisen tulevaisuudessa. Rajoitteina on kuitenkin, että rakennuksen pitää olla kiinni rakennusalan pohjoisessa sivussa ja Osuustien suuntaan kiinteistö tulee rajata aidalla tai rakennusmassalla.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen toiminnan jatkuminen ennallaan. Kaupan laatu on ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen rajattu rautakaupan mahdollistavaan paljon tilaa vaativaan kauppaan. Kuten ennen kaavamuutosta, rakennusalasta puolet on sallittu myymälätiloiksi. Voimassa olevan asemakaavan tapaan sallitaan tuotanto- ja varastotiloja. Tuotanto- ja varastotilojen laatua tarkennettiin kuitenkin siten, että niiden tulee olla ympäristöä häiritsemättömiä.

4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 06.10.2014 mennessä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei tullut huomautettavaa.

Ehdotusvaiheessa saatu ELY:n lausunto on huomioitu suunnittelussa. Muita lausuntoja tai muistutuksia ei tullut.

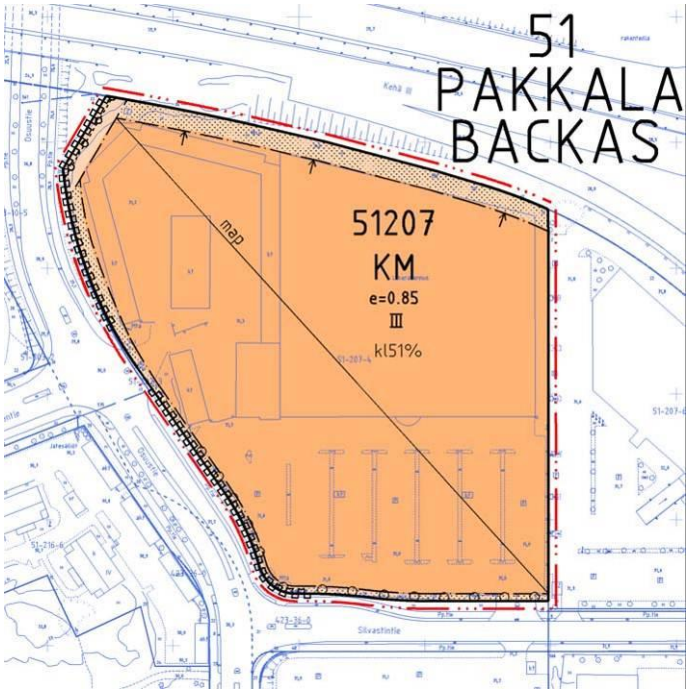
5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosalue on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kerrosneliömäärästä korkeintaan 51 prosenttia (kl 51 %), voi olla liiketilojen osuutta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Erikoiskaupan osalta sallitaan ainoastaan paljon tilaa vaativa erikoiskauppa, lukuun ottamatta toimialaan liittyviä oheistuotteiden tiloja. Niitä saa rakennetusta myymäläalasta saa olla korkeintaan 20 %. Alueelle saa rakentaa myös ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastotiloja.

Rakennukset voi rakentaa aiempaan tapaan III-kerroksiksi.

Kaavamuutosalue sijoittuu Kehä III eteläpuolisten liikerakennusten (KL, kl 31%) ja (KM, kl, 51%) sekä asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T) väliin.



Ote asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaavamuutosalueen (28502 m²) kokonaisrakennusoikeus on 24226,7 k-m², josta liiketilojen osuus (kl) on 51 prosenttia (12356 k-m²). Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueen vähittäiskaupan osuus rakennusoikeudesta lisääntyy 485 k-m². Kaavamuutosalueen korttelitehokkuus (e=0,85) säilyy ennallaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- Liiketilat: 1 autopaikka/50 k-m²
- Tuotanto- ja varastotilat: 1 autopaikka/150 k-m²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kehä III näkymät on huomioitu sijoittamalla pysäköintialueet rakennuksen taakse tai maanalaiseen tilaan ja rakennusmassa aivan tontin pohjoiseen rajaan. Kaupunkimaista rakentamista tavoitellaan siten, että katutilat rajataan ulospäin selkeästi.

Pakkalanrinteen uuden asuinalueen läheisyys on huomioitu rajaamalla piha-aluetta vaihtoehtoisesti aidalla, istutuksilla ja puilla tai rakennusmassalla. Rakennuksen julkisivu- ja meluvaatimuksia on tarkennettu.

Hulevesien hallintaa tuetaan viivytystilavuuden mitoituksella (1 m^3/100m^2), istutettavien alueiden tarkentuneilla kasvillisuusmitoituksilla, katosten viherkattomääräyksellä sekä määräyksellä tehdä hulevesisuunnitelma rakennusluvan yhteydessä mikäli alueelle rakennetaan uutta kerrosalaa tai muutetaan pintamateriaaleja vettä läpäisemättömämmäksi. Maaperä ei ole itsessään vettä imevää materiaalia, joten hulevedet voidaan parhaiten huomioida kasvillisuuden ja hulevesirakenteiden keinoin.

Kevyen liikenteen kulkua piha-alueella ohjataan tarkentunein määräyksin. Lisäksi asemakaavassa on määritelty 30 uutta polkupyöräpaikkaa. Vastaavasti autopaikkojen vaatimusta on kevennetty: ennen vaatimus oli yksi autopaikka/30 k-m^2, nyt yksi autopaikka/50 k-m^2.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)
Kaupan osalta sallitaan ainoastaan paljon tilaa vaativa erikoiskauppa, lukuun ottamatta toimialaan liittyviä oheistuotteiden tiloja. Niitä saa rakennetusta myymäläalasta saa olla korkeintaan 20 %. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Rakennusalasta enintään 51 prosenttia saa käyttää myymälätiloiksi (kl 51 %).

Rakennusalojen ja pysäköinnin sijoittaminen on sijoitettavissa vapaasti tontille, kuitenkin siten että rakennusmassa on kiinni Kehä III puoleisessa rakennusalassa ja Osuustien suuntaan rakennusala rajautuu istutuksin ja aidalla tai rakennusmassalla. Myös varastointialueelta näkyvyys tulee rajata kadun puolelle. Ajo tontille on mahdollista Silvastintieltä ja puolivälistä Osuustien puoleista tontin rajaa.

5.3.2 Katualueet ja lähivirkistysalueet

Kaavamuutosalue ei sisällä virkistys- ja katualueita.

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 tarkasteltu 13.11.2008 valtioneuvoston hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteidenvaltakunnallisten (VAT) toteutumista.

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella ei ole asumista. Olemassa oleva myymälä- ja varastotoiminta tarjoaa työpaikkoja.

Voimassa olevassa kaavassa alueelle voi rakentaa enintään kaksi kiinteistön huollon kannalta välttämätöntä asuntoa. Kaava-alueella on työpaikkoja, sinne sijoittuu liike- ja varastotoimintoja yhteensä 12 456 k-m^2.

Kaavamuutoksen myötä asuntojen rakentaminen kiinteistölle ei ole enää mahdollista. Työpaikkatarjontaa on mahdollista laajentaa, mikäli esimerkiksi koko tonttitehokkuus otetaan käyttöön.

Yhdyskuntarakenne

Nykytilanteessa toteutunut tonttitehokkuus on e= 0,44. Kaava-alue liittyy keskeisiin kulkuväyliin ja julkisen liikenteen yhteyksiin. Kevyen liikenteen reitit ovat Kehä III:n/Lentoasemantien kohdalla mutkikkaat.

Nykyisissä tiloissa on rautakaupan myymälä- ja varastotiloja. Rautakauppatoiminta määritellään paljon tilaa vaativaksi erikoiskaupaksi. Se ei kilpaile keskusta-alueelle sijoittuvan kaupan kanssa. Paljon tilaa vaativan kaupan sijoittuminen keskusta-alueelle voi toiminnan luonteen ja / tai suuren tilatarpeen vuoksi olla myös vaikeaa.

Voimassa olevassa kaavassa alue on teollisuusrakennusten korttelialuetta (T) ja sen tonttitehokkuus on e= 0,85. Sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloihin 49 prosenttia. Yleiskaavassa kohde on kaupallisten palveluiden aluetta (KM).

Kaavamuutoksen myötä kaava-alue vastaa käyttötarkoituksen osalta yleiskaavan tavoitteita. Kaavamääräyksin nykyisiä toimintoja sovitetaan paremmin viereen rakentuneeseen asutukseen, mikä tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatetta kaupunkirakenteen tiivistämisestä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Liiketilojen osuus ei kaavamuutoksessa muutu merkittävästi (kl 49% > kl 51%).

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. Kaavaratkaisussa otetaan huomioon kaupungin muissa suunnitelmissa korostunut tarve kehittää lähiympäristön ympäristöä ihmisen mittakaavaiseksi sekä jalan ja polkupyörällä houkuttelevammaksi.

Kaupunkikuva

Nykytilanteessa tontille on jo rakennettu myymälä- ja varastotiloja.

Voimassa olevassa kaavassa alueelle voisi rakentaa III –kerroksisia teollisuus- ja varastorakennuksia (T). Kaava ei aseta erityisiä vaatimuksia rakennusalojen sijoittumiselle eikä hulevesien hallinnalle.

Kaavamuutoksen myötä alue on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM, kl 51%).

Kaavamuutoksessa rakentaminen on sovitettu aiempaa paremmin ympäristöön. Katso kohta 5.2 ja 5.3.1. Houkuttelevampi pihaympäristö tukee myös myymälän liiketoiminnan edellytyksiä.

Asuminen

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella ei ole asumista. Asuinrakentamista on heti Osuustien vastapäisellä puolella, Pakkalanrinteessä.

Voimassa olevassa kaavassa sallitaan enintään kahden kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon rakentaminen.

Kaavamuutoksen myötä asuntojen rakentaminen kiinteistölle ei ole enää mahdollista. Sen sijaan myymälä- ja varastotoiminnot on sovitettu kaupunkikuvallisesti aiempaa paremmin läheiseen asumiseen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Nykytilanteessa alueella on rautakaupan myymälä ja siihen liittyviä varastotiloja. Kaava-alueella on noin 70 työpaikkaa ja sinne sijoittuu liike- ja varastotoimintoja yhteensä noin 12 500 k-m².

Voimassa olevassa kaavassa alueella voi olla teollisuuden ja niihin liittyvän varastoalueen mahdollistamia työpaikkoja. Voimassa oleva kaava sallii liike- ja varastotoimintoja yhteensä noin 24 200 k-m².

Kaavamuutoksen myötä mahdollistuu asemakaavan osalta alueen nykyisen paljon tilaa vaativan palveluntarjonnan jatkuminen. Rakennusoikeuden kokonaismitoitus säilyy ennallaan. Kiinteistöllä on käyttämätöntä rakennusoikeutta, joten toimintaa on mahdollista laajentaa, jolloin myös työpaikkojen määrä alueella voi kasvaa. Pysäköintimitoituksen keventäminen helpottaa rakennusoikeuden laajempaa hyödyntämistä.

Kaavamuutosalueelle ei tule asutusta, joten se ei edellytä muutoksia julkisten palveluiden verkostoon. Lähellä oleva Vantaanportin laaja palvelutarjonta on saavutettavissa ilman henkilöautoa.

Virkistys

Nykytilanteessa kaava-alueella ei ole virkistyksen toimintoja tai sille varattuja alueita. Lähimmät virkistysalueet ovat asutukseen liittyvät puistoalueet kaavamuutosalueesta alle 100 metrin päässä.

Voimassa olevassa kaavassa kaava-alueella ei ole virkistyksen toimintoja tai sille varattuja alueita.

Kaavamuutoksen myötä alueen virkistysalueiden määrää vähene eikä kaavamuutos katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä.

Liikenne

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee keskeisten Kehä III:n, Lentoasemantien ja Tuusulanväylän tuntumassa. Ajoyhteys tontilta näille väylille on pienempien tontti- ja kokoojakatujen kautta. Noutomyymälään ajetaan Osuustien varresta ja asiakaspysäköinnin paikoille Silvastintieltä. Pysäköinti on sijoittunut maantasoon tontin eteläreunaan. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Pakkalanrinteen kohdalla sekä Kehä III:n ja Lentoasemantien risteyksessä.

Voimassa olevassa kaavassa ajoneuvoliittymät Osuustielle on sallittu vain tontin keskiosasta. Pysäköintipaikkoja on liiketilojen osalta 1 autopaikka/30 k-m². Polkupyörille ei ole määrätty erikseen pysäköintipaikkoja. Kevyen liikenteen reittien järjestämisestä on sanalliset määräykset.

Kaavamuutoksen myötä ajoyhteyksiin ei tule muutoksia. Autojen pysäköintipaikkojen osuus vähenee: liiketilojen osalta vaatimus on 1 autopaikka/50 k-m². Vastaavasti polkupyörille on määrätty 30 pysäköintipaikkaa. Alueen sisäisten kevyen liikenteen reittien järjestämisen määräykset tarkentuvat.

Tekninen huolto (sis. vesihuolto)

Nykytilanteessa kohteessa on riittävä vesihuollon verkosto ja kaava-alueen rakentaminen on kytketty olemassa olevaan kunnallistekniikan verkostoon.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole erikseen vesihuoltoon liittyviä määräyksiä. Kaavaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kaavamuutoksen myötä kiinteistölle tulee hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä. Kunnallistekniikan kannalta kaavan toteuttamisella ei ole ympäristöön muita vaikutuksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Nykytilanteessa kohteessa ei ole erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja tai muinaismuistoja.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole aiheeseen liittyviä määräyksiä, sillä kaavamuutosalueella tai sen läheisyydessä ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvoja tai muinaismuistoja.

Kaavamuutoksen myötä ei ole tarvetta huomioida rakennetun kulttuuriympäristön arvoja tai muinaismuistoja, sillä tällaisia kohteita ei ole kaava-alueella tai sen tuntumassa. Ympäröivän rakentamisen huomioimista on käsitelty kohdassa 5.2.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee autoliikenteen ja osittain lentoliikenteen melualueella. Olemassa oleva myymälä- ja varastorakennusten massa suojaa pihaa osin Kehä III:n pienhiukkaspäästöiltä. Alueella ei enää ole teollisuutta, vain kauppaa ja varastotoimintaa.

Voimassa olevassa kaavassa melumääräys koskee ulkokuoren ääneneristystä tieliikenteen melua vastaan asuinhuoneistoissa (35 dB) ja työhuoneissa (34 dB). Liike- ja varastotiloille sekä ulkotiloille ei ole erikseen melumääräyksiä. Teollisuustoiminnalle ei ole kaavassa erillisiä rajoituksia.

Kaavamuutoksen myötä ympäristöhäiriöitä koskevat määräykset eivät juurikaan muutu. Kaavan mukaan rakennusmassan tulee edelleen olla kiinni rakennusalan pohjoisessa sivussa, josta se suojaa pihaa Kehä III:n pienhiukkaspäästöiltä. Kaava-alueelle kohdistuvan tieliikenne- ja lentomelun ääneneristävyys on neuvottelutiloissa 33 dB ja toimistotiloissa 28 dB. Tuotannon osalta sallitaan jatkossa vain ympäristöä häiritsemätön toiminta.

Sosiaalinen ympäristö

Nykytilanteessa kohteessa ei ole asutusta. Osuustien vastapäiselle puolelle on kuitenkin rakentunut kerrostaloasutusta ja siihen liittyviä virkistysalueita. Vaikka kohteessa on melko hyvä julkisen liikenteen verkosto, nykyinen ympäristö suosii autoliikennettä. Liikennemuodot ja lähiseudun yritysten painottuminen tilaa vievään kauppaan ja teollisuustuotantoon vaikuttavat siihen, että lähiympäristö ei ole sosiaalisesti erityisen eläväistä.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole suoranaisesti sosiaalista ympäristöä tukevia kaavamääräyksiä lukuun ottamatta mahdollisuutta rakentaa kahta kiinteistöhuoltoon liittyvää asuntoa.

Kaavamuutoksen myötä kiinteistölle ei ole mahdollista rakentaa asuntoja. Sen sijaan kaava ottaa aiempaa paremmin huomioon nykyisen palvelun jatkuvuuden, läheisen asutuksen sekä kohteen houkuttelevuuden kevyen liikenteen näkökulmasta. Näin se voi tukea aiempaa paremmin sosiaalisen ympäristön kehitystä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on laajuudeltaan 2,8 ha eikä sen kohdalle sijoitu luonnonarvoiltaan merkittävää ympäristöä. Tontin reunoilla on harvasti istutuksia, mutta pääosa kaavassa määrätyistä puuriveistä puuttuu.

Voimassa olevassa kaavassa kaavamuutosalueella ei ole luonnonvaraista ympäristöä. Kaavassa on osoitettu istutettavan alueen osat tontin reunoille sekä puurivejä. Kaavassa ei ole hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä hulevesien hallintaan ja istutuksiin liittyvät kaavamääräykset täydentyvät, minkä on tarkoitus parantaa luonnonympäristön olosuhteita kohteessa.

Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja vaikutusten hallinta

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti sopivalla paikalla, keskeisten kulkuväylien risteyskohdassa muiden vastaavien palveluiden tuntumassa. Vähittäiskaupan suuryksikkö sijainti on yleiskaavan mukainen. Alueella on bussiliikenteen verkosto ja vuonna 2015 täydentyvä raideliikenteen verkosto. Nykytilanteessa rautakaupan asiakaskunta liikkuu kuljetustarpeen vuoksi usein autolla, mikä näkyy pihajärjestelyistä. Kevyen liikenteen reitit alueella ovat alisteiset autoliikenteelle. Kaava-alueella ei ole varauduttu hulevesien hallintaan.

Voimassa olevassa kaavassa (v. 1999) ei ole erityisesti huomioitu ilmastonmuutosta.

Kaavamuutoksen myötä esitetty pääkäyttötarkoitus vastaa kiinteistön nykyistä käyttöä sekä yleiskaavan mukaista kaupallisten palveluiden KM -korttelialuetta. Kaavamuutos tukeutuu aiempaan tapaan pääkaupunkiseudun keskeisiin väyliin ja monipuolisiin julkisen liikenteen reitteihin. Kevyen liikenteen keinoin on helpotettu polkupyörän pysäköintipaikoin (30 kpl) ja tarkentamalla alueen sisäisiä kevyen liikenteen reittejä koskevia määräyksiä. Autojen pysäköintipaikkojen osuutta on vähennetty. Lisäksi kaavassa on hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle kohdistuvan liikenne- ja lentomelun ääneneristävyys on määritelty neuvottelu- (33 dB) ja toimistotilojen (28 dB) osalta. Ulkotiloille ei tarvita erillisiä melulta suojaavia rakenteita. Rakennusmassa suojaa pihaa Kehä III:n pienhiukkaspäästöiltä. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä eikä kaavamuutos aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle.

5.6 Nimistö

Kaavamuutoksen myötä alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6 Asemakaavan toteutus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on ollut päivittää korttelin käyttötarkoituksen merkintä vastaamaan nykyistä käyttöä. Näin voidaan lain mukaisen siirtymäajan mahdollistamana turvata nykyisten rautakauppatoimintojen jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet.

Asemakaavan mukaiseen rakentamiseen voi hakea rakennuslupaa kaavan saatua lainvoiman. Mikäli alueelle rakennetaan uutta kerrosalaa tai muutetaan pintamateriaaleja vettä läpäisemättömämmäksi, tulee tehdä hulevesisuunnitelma. Istutettavalle alueen osalle tulee tehdä istutussuunnitelma.

6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Maanomistaja
Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy
Mirja Ruponen

Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy edustaja
Rautakesko Oy
Jorma Saari

Rautakesko Oy:n suunnittelija
Arkkitehtuuritoimisto Hanhirova & Co Oy
Martti Hanhirova

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu

Asta Tirkkonen	aluearkkitehti
Satu Onnela	asemakaavasuunnittelija
Sari Simonen	suunnitteluavustaja
Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko

Kuntatekniikan keskus

Antti Auvinen	vesihuollon suunn.
Harri Keinänen	”
Jarmo Pajunen	liikenneins.

Rakennusvalvonta

Arja-Liisa Järvineva	lupa-arkkitehti
Matti Karjanoja	”

Ympäristökeskus

Krister Höglund	ympäristöinsinööri

Yrityspalvelut

Armi Vähä-Piikkiö	maankehitt.pääll.

VANTAA KAUPUNKI

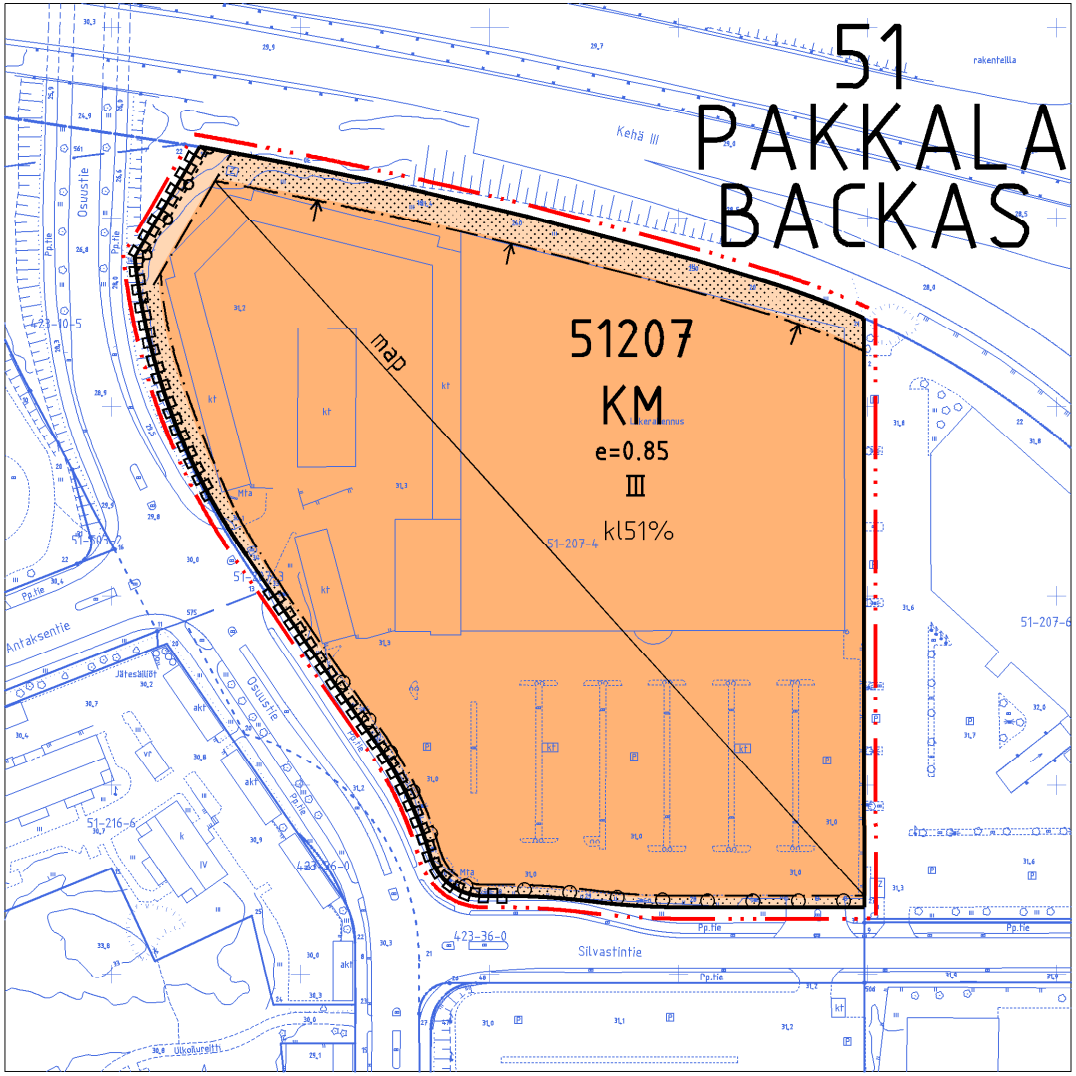
Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus
Vantaalla 01.06. 2015



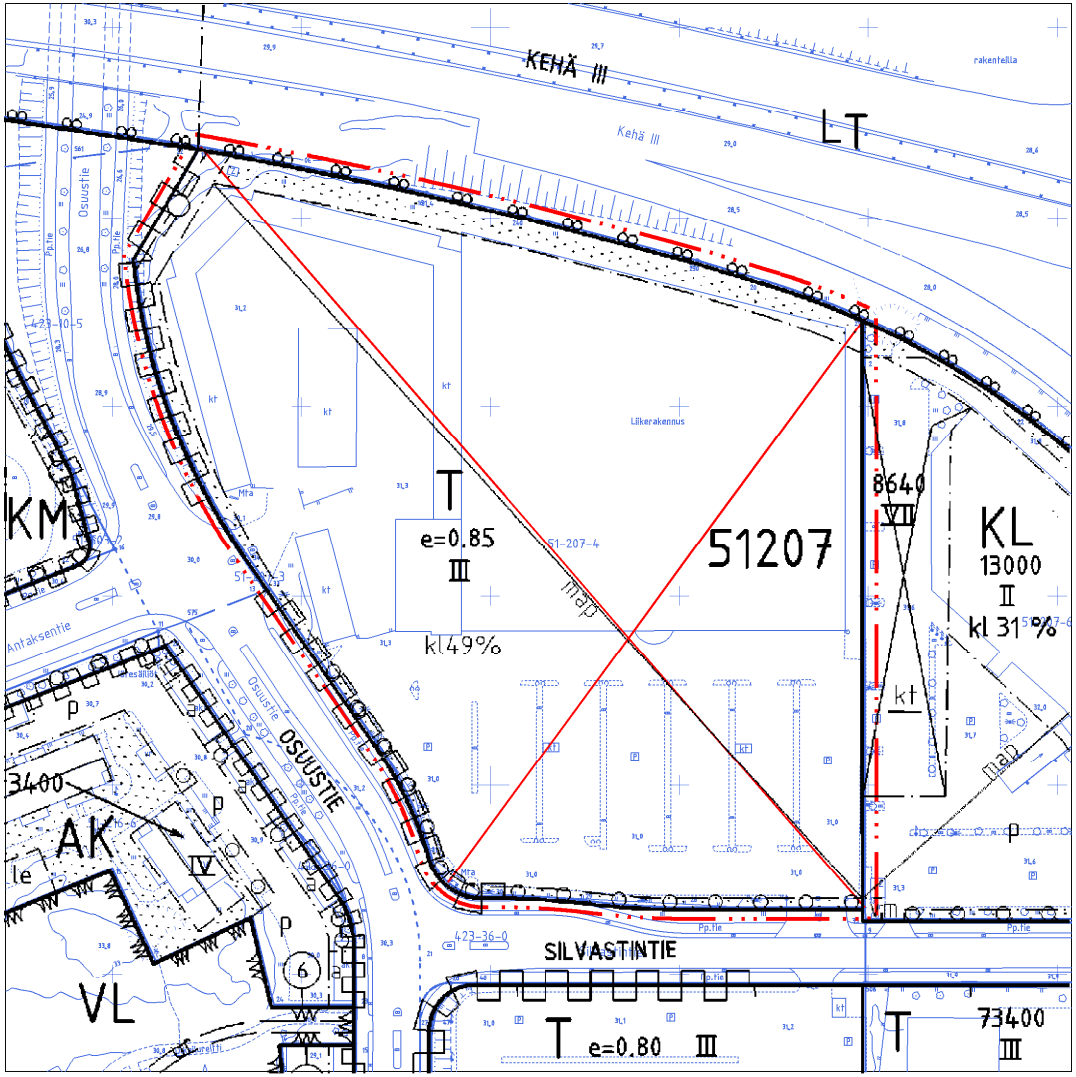
Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Satu Onnela
Asemakaavasuunnittelija



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002177	1.6.2015	686497

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 51

PAKKALA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 51207.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 51

BACKAS

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 51207.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

KM **Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**

Alueelle saa sijoittaa ainoastaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja. Toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus saa olla korkeintaan 20 % rakennetusta myymäläalasta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastotiloja.

Tonttia ei saa käyttää ulkovarastointiin. Korttelialueelle saa rakentaa avovarastoja ja katoksia. Alueelle ei saa rakentaa korkeavarastoja. Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osaltaan. Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa umpinaisiin katoksiin tai rakennuksiin.

Rakennusten julkisivut, niitä täydentävät rakenteet, katokset ja aidat tulee tehdä kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennusala tulee aidata Osuustien suuntaan niiltä osin, joilla rajaavina elementteinä ei ole rakennuksia. Aidan korkeuden on oltava 1,5-2 metriä. Aidat tulee tehdä kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Katoksissa ja avovarastoissa tulee käyttää viherkattoa.

Jalankululle ja pyöräilylle varattujen alueiden materiaalin tai värityksen tulee poiketa pysäköintialueen materiaaleista.

Pyöräpaikat tulee toteuttaa rakennuksen pääsisäänkäynnin yhteyteen. Pääsisäänkäynniltä tulee olla suora, selkeä ja turvallinen yhteys kevyen liikenteen reiteille ja bussipysäkeille.

Neuvotteluhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB, toimistotiloissa vähintään 28 dB.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytystilavuuden tulee olla 1m³ jokaista rakennettavaa 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma, mikäli alueelle rakennetaan uutta kerrosalaa tai muutetaan pintamateriaaleja vettä läpäisemättömämmiksi.

Katoksissa ja avovarastoissa tulee käyttää viherkattoa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Liiketilat 1 autopaikka / 50 k-m²
Tuotanto- ja varastotilat 1 autopaikka / 150 k-m²

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

I området får endast placeras affärslokaler för specialvaror som kräver mycket utrymme. Andelen biprodukter i anslutning till verksamhetsområdet får uppgå till högst 20 % av den byggda affärsarealen. Butikslokaler för dagligvaror får inte placeras i området.

På området får byggas produktions- och lagerlokaler som inte stör omgivningen.

Tomten får inte användas för upplagring utomhus. I kvartersområdet får byggas öppna lager och skärmtak. På området får inte byggas några höga lagerbyggnader. Den del av tomten som används för lastning ska avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park- eller annat allmänt område. De utrymmen för avfallshantering och andra tekniska utrymmen som förläggs utanför byggnaden ska placeras i väggförsedda skärmtak eller byggnader.

Byggnadernas fasader, de konstruktioner som kompletterar dessa, skärmtak och stängsel ska byggas av högklassiga material med avseende på stadsbilden och följa ett enhetligt byggnadssätt.

Byggnadsytan ska inhägnas mot Andelsvägen till de delar som de avgränsande elementen inte utgörs av byggnader. Stängslet ska vara 1,5-2 meter högt. Stängslen ska byggas av högklassiga material med avseende på stadsbilden och följa ett enhetligt byggnadssätt. Skärmtaken och de öppna lagren ska vara förses med gröntak.

Materialet eller färgsättningen i de områden som reserverats för gång- och cykeltrafik ska avvika från de material som används i parkeringsområdet.

Cykelplatserna ska placeras i anslutning till byggnadens huvudingång. Från huvudingången ska det finnas en direkt, tydlig och trygg förbindelse till gång- och cykelvägar samt busshållplatser.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller ska i konferensrummens ytterhölje vara minst 33 dB och 28 dB i kontorslokaler.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Volymen på fördröjningen av dagvatten ska vara 1m³ per varje 100 m² yta som inte släpper igenom vatten. Till bygglovet ska bifogas en dagvattenplan, om det i området byggs ny våningsyta eller ytmaterialen ändras till ännu mer vattenogenomsläppliga.

Skärmtaken och de öppna lagren ska förses med gröntak.

Minimiantalet bilplatser:
Affärslokaler 1 bp/50 m²-vy
Produktions- och lagerlokaler 1 bilplats/150 m²-vy

	Autopaikat tulee jäsentää runkopuin ja pensain. Paikat tulee jaotella istutuksin enintään 40 autopaikan yksiköiksi.	Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar. Platserna ska med hjälp av planteringar delas in i enheter på högst 40 bilplatser.
	Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat: 30 polkupyöräpaikkaa.	Minimiantalet cykelplatser är: 30 cykelplatser.
	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.
51	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
PAK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
51207	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
kl 51%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
e=0.85	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
map	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Istutettava alueen osa. Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita, joista vähintään 25 % tulee olla talvivihreitä. Alueen osalle on istutettava isoksi kasvavia puita, joiden rungon ympärysmitta istutettaessa on vähintään 10-12 cm. Alueen osalle on laadittava istutussuunnitelma.	Del av område som bör planteras. På den del av området som ska planteras ska finnas träd och buskar, av vilka minst 25 % ska vara städsegröna. I en del av området ska planteras träd som växer sig stora och vilkas stam vid planteringen har en omkrets på minst 10-12 cm. En planteringsplan ska utarbetas för denna områdesdel.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		20.10.2014
Kaavan nimi	002177 Pakkala 51 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	09.09.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002177
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,8500	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	2,5754	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,8500

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,8500**	**100,0**	**24225**	**0,85**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8500	100,0	24225	0,85	2,8500	24225
T yhteensä	0,0000		0		-2,8500	-24225
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,5754**	**90,4**	**0**	**0,0000**	**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	**2,8500**	**100,0**	**24225**	**0,85**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8500	100,0	24225	0,85	2,8500	24225
KM	2,8500	100,0	24225	0,85	2,8500	24225
T yhteensä	0,0000		0		-2,8500	-24225
T	0,0000		0		-2,8500	-24225
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,5754**	**90,4**	**0**	**0,0000**	**0**
map	2,5754	100,0	0	0,0000	0

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

KA/1350/10.02.04.01/2012

TLA/ATI/RIK/SRU

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

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

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

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

Maanomistus
Kaavamuutosalue on osin kaupungin ja osin yksityisessä maanomistuksessa.

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

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

Asemakaavan muutos
Kaavamuutos on osa kestävän kehityksen edellyttämää keskustojen tiivistämistä ja asuntorakentamisen sekä palvelujen lisäämistä hyvien raideliikenneyhteyksien varrelle.
Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että Lentokenttäaluetta muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET), Puistoksi (VL) sekä aukioksi ja katutiloiksi.
Rakennusoikeutta alueelle on kaavassa mahdollistettu 38 000 k-m^2, josta asumista saa olla enintään 25 000 k-m^2. Rakennusoikeudesta vähintään 5 000 k-m^2 tulee olla toimistotilaa ja vähintään 5 000 k-m^2 liike- ja palvelutilaa. Kaavamuutos mahdollistaa kodin yli 600:lle uudelle asukkaalle. Tällä hetkellä muutosalue on pääosin metsää.
Alueella sijaitsee Kehäradan Aviapolis aseman eteläinen sisäänkäynti.

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

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

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

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus ja sitoumus maanvaihdosta.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.2.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002151, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Aviapoliksen aseman aloituskortteli,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
c) vahvistetaan maksuluokka 5 (16 000 €) ja todetaan, että hakija Lentoasemakiinteistöt OYJ maksaa muutoskustannukset 16 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 2.3.2015

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.2.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002151, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Aviapoliksen aseman aloituskortteli,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 5 (16 000 €) ja todeta, että hakija Lentoasemakiinteistöt OYJ maksaa muutoskustannukset 16 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 25.3. -23.4.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 2.3.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 7 kpl ja saatiin 3 kpl.

Tehdyt tarkistukset
Asemakaavamääräyksiä on täydennytty polkupyöränormin, ohjeellisen polkupyöräkatoksen sekä ohjeellisen maanalaisen hulevesialtaan osalta. Samat lisäykset on tehty kaavaselostukseen. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehtyjen lisäyksien vuoksi sekä lausuntojen edellyttämiltä osilta selostuksen tekstiä on tarkistettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002151, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Aviapoliksen aseman aloituskortteli

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 1.6.2015
- Lausunnot ja vastineet 1.6.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

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

AVIAPOLIKSEN ASEMAN ALOITUSKORTTELI



Asemakaavamuutoksen selostus,
joka koskee 1.6.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002151.
Kaavoitus on tullut vireille 12.4.2012

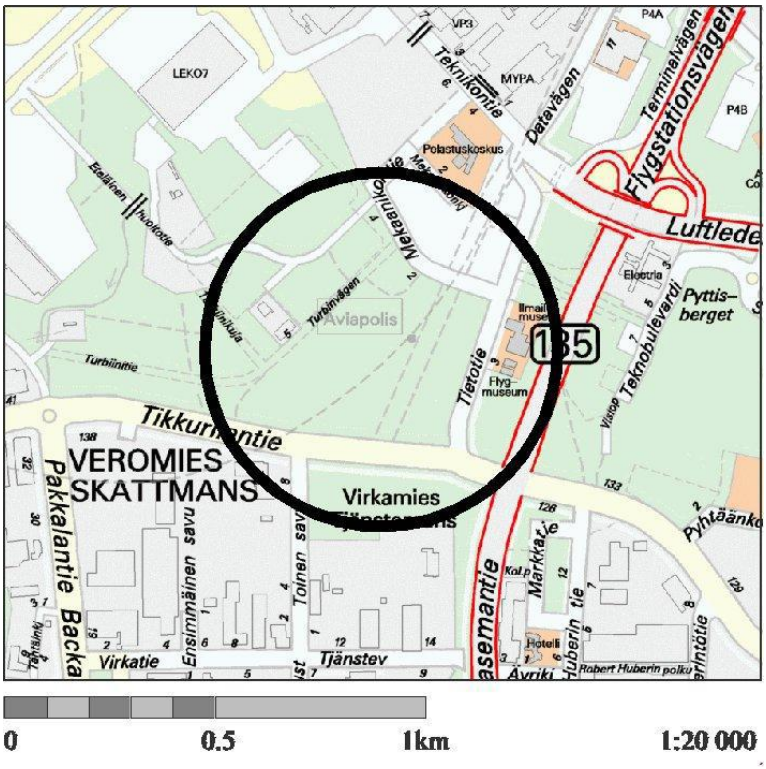
1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Ote Vantaan opaskartasta

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos nro 002151.

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

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT 2

1.1 TUNNISTETIEDOT 2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 2
1.3 KAAVAMUUTOKSEN NIMI JA TARKOITUS 2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO 3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA 4
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALEISTA 4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 5
2.2 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 6

3 LÄHTÖKOHDAT 6

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 7
3.1.3 Rakennettu ympäristö 8
3.1.4 Maanomistus 12
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 13
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 13

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 17

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE 17
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 17
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 17
4.3.1 Osalliset 17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 19
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 20
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET 21
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 21
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 24
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet ..... Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 25

5.1 KAAVAN RAKENNE 25
5.1.1 Mitoitus 25
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 26
5.3 ALUEVARAUKSET 26
5.3.1 Korttelialueet 26
5.3.2 Katualueet 27
5.3.3 Virkistysalueet 30
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 31
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 31
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 33
5.4.3 Yhteenveto 33
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 34
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET 34
5.7 NIMISTÖ 34

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 34

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS 34

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET 34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

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



Helsinki-Zürich Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutoksen hakija, LAK Lentoasemakiinteistöt Oyj haki kaavamuutosta 6.3.2012.

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta (23.2.2015)
Kaupunginhallitus (2.3.2015) hyväksyit asemakaavamuutoksen
Nähtävilläoloaika 25.3.-23.4.2015.
Lausuntoja pyydettiin 8.5.2015 mennessä 7 kpl ja saatiin 3 kpl.
Kaavamääräyksiin ja kaavakarttaan on nähtävilläolon jälkeen tehty vähäisiä tarkistuksia, jotka eivät edellytä uutta nähtäville asettamista.

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

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

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

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

Toiminnot ja rakenne

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

Mitoitus

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat toimitiloille ja palveluille 1 ap/50 k-m^2 sekä asumiselle 1 ap/130 k-m^2. Pysäköinti voidaan sijoittaa korttelien maanalaisiin tiloihin ja pysäköintitaloon. Polkupyöränormi on asumiselle 1pp/30 k-m^2 ja muille toiminnoille 1 pp/100 k-m^2.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

Vilkas lentokenttä tuo runsaasti lentomatkustajia aivan kaava-alueen läheisyyteen.



Ilmakuva alueelta

Veromiehen alueella on noin 4000 työpaikkaa. Kaupunginosassa sijaitsee toimistoja, varastoja, kolme hotellia, erityiskauppoja ja tuotantolaitoksia. Iltaisin Veromies on hiljaista aluetta. Veromiehen alueelle on tavoitteena lisätä asumista työpaikkojen lomaan, jolloin kaupunginosassa syntyy mahdollisuudet ympärivuorokautiseen kaupunkielämään.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

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

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

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



Alueen puustoa, Maisemaselvitys

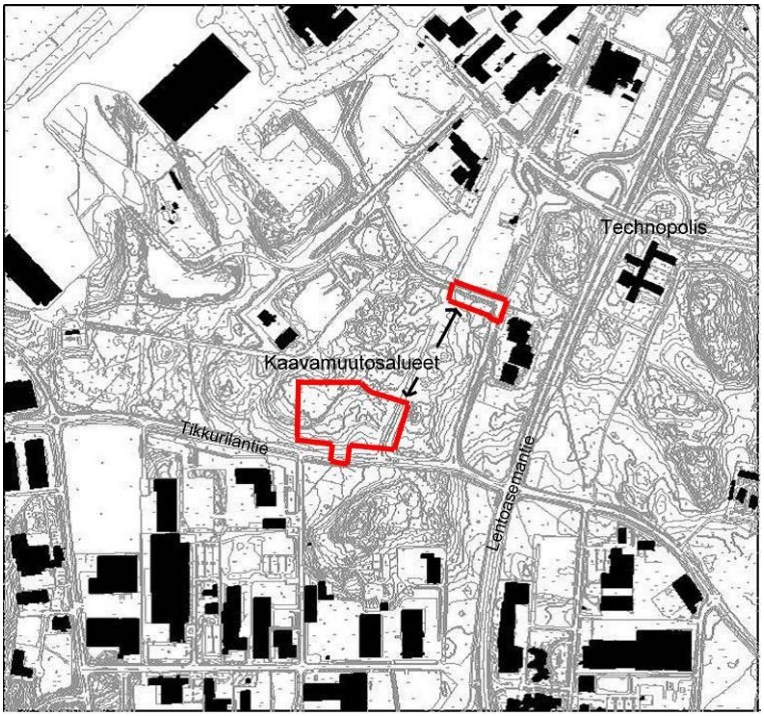
Maaperä ja rakennettavuus

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön kehitys kaava-alueella
Asemakaavamuutosalueella ei ole asutusta.

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



Nykyinen kaupunkirakenne

Kaupunkikuva

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


Aviapolis-aseman eteläisin sisäänkäynti



Huolto- ja iv-kuilu

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

Asuminen

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

Palvelut

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

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Virkistys

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



Maasto ulkoilureitin alueella, Maisemaselvitys

Liikenne

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

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

<u>Vesihuolto</u>

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

<u>Vedenjakelu</u>

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

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

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

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

Ympäristöhäiriöt

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

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

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

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

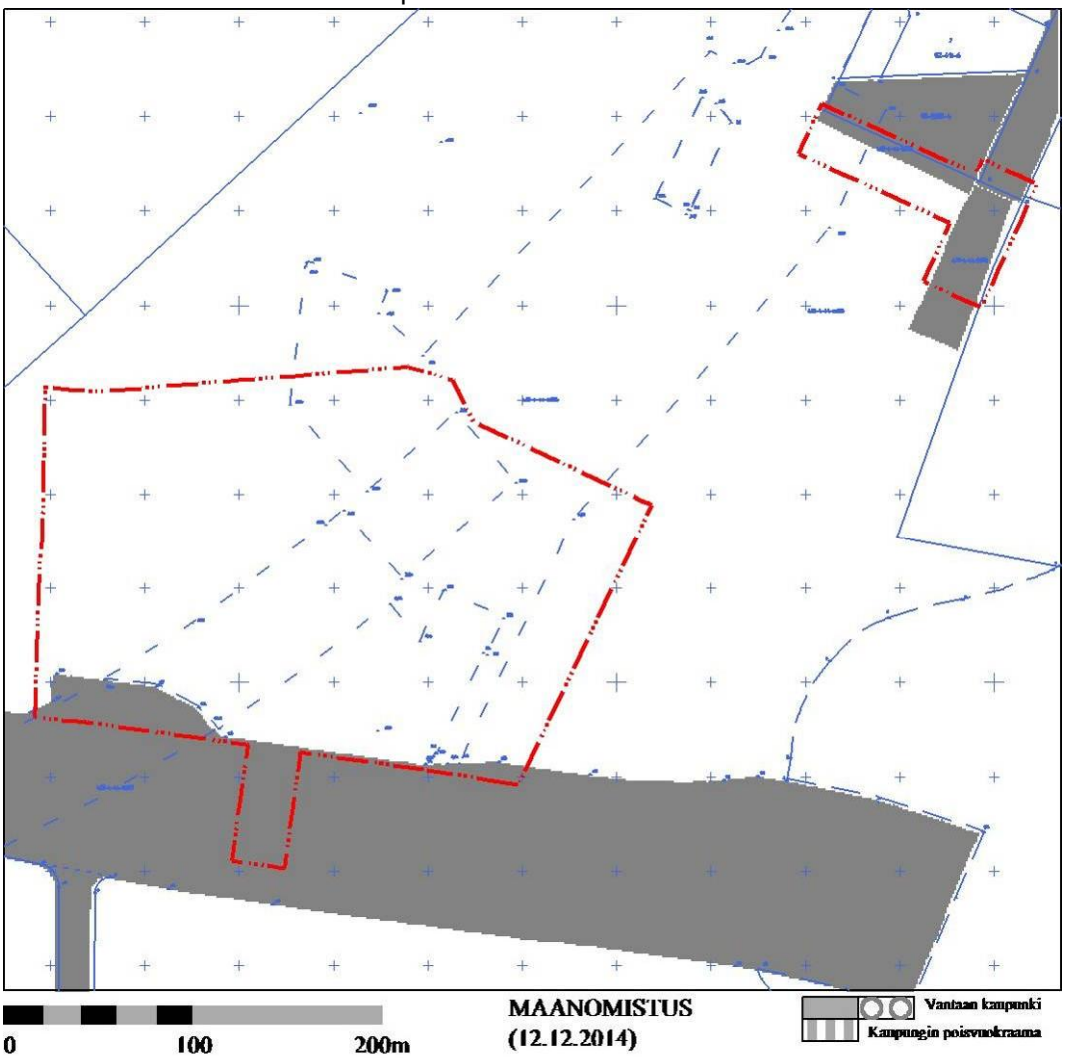
Ilmanlaatua kaava-alueella voidaan parantaa seuraavilla toimenpiteillä:
- Jättämällä riittävän suuri etäisyys Tikkurilantien ja kiinteistöjen väliin
- suuntaamalla kiinteistöjen raittiinilmanotto mahdollisimman ylös ja pihan puolelle
- sijoittamalla lasten leikkipaikat ja pihojen virkistysalueet sisäpihoille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

Vaara-alueet

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

3.1.4 Maanomistus

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



Maanomistuskartta

3.2 Suunnittelutilanne

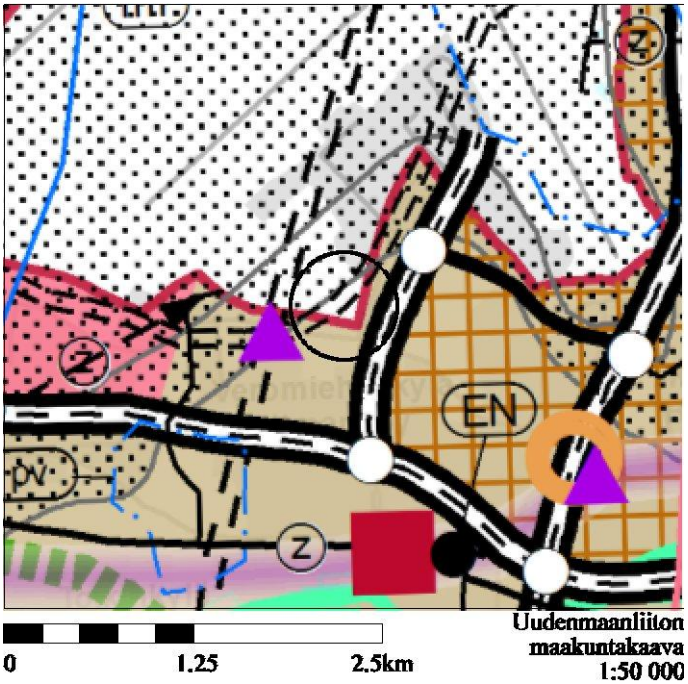
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

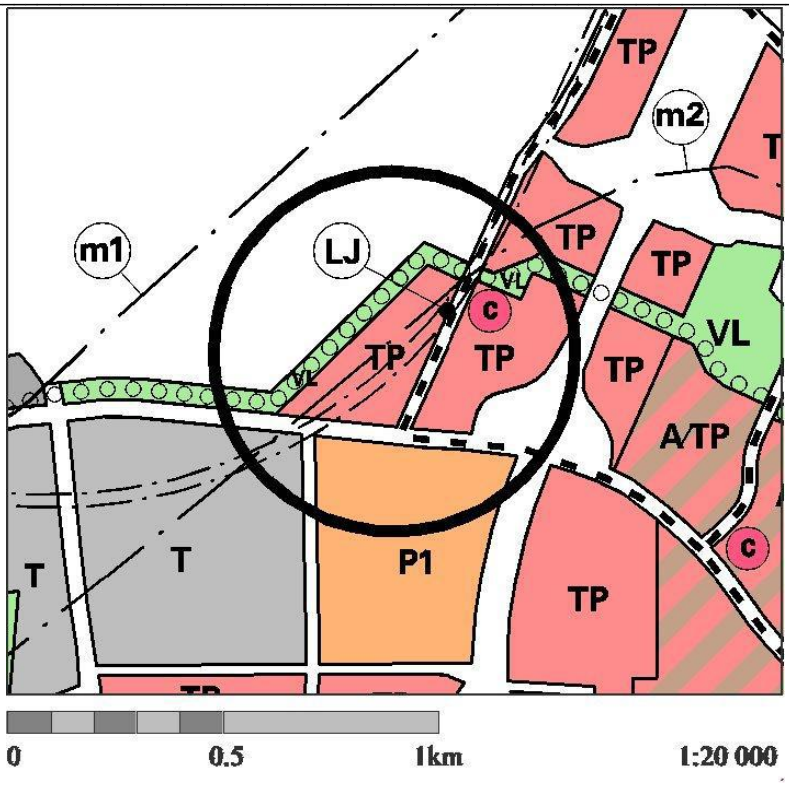
Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

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



Yleiskaava

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

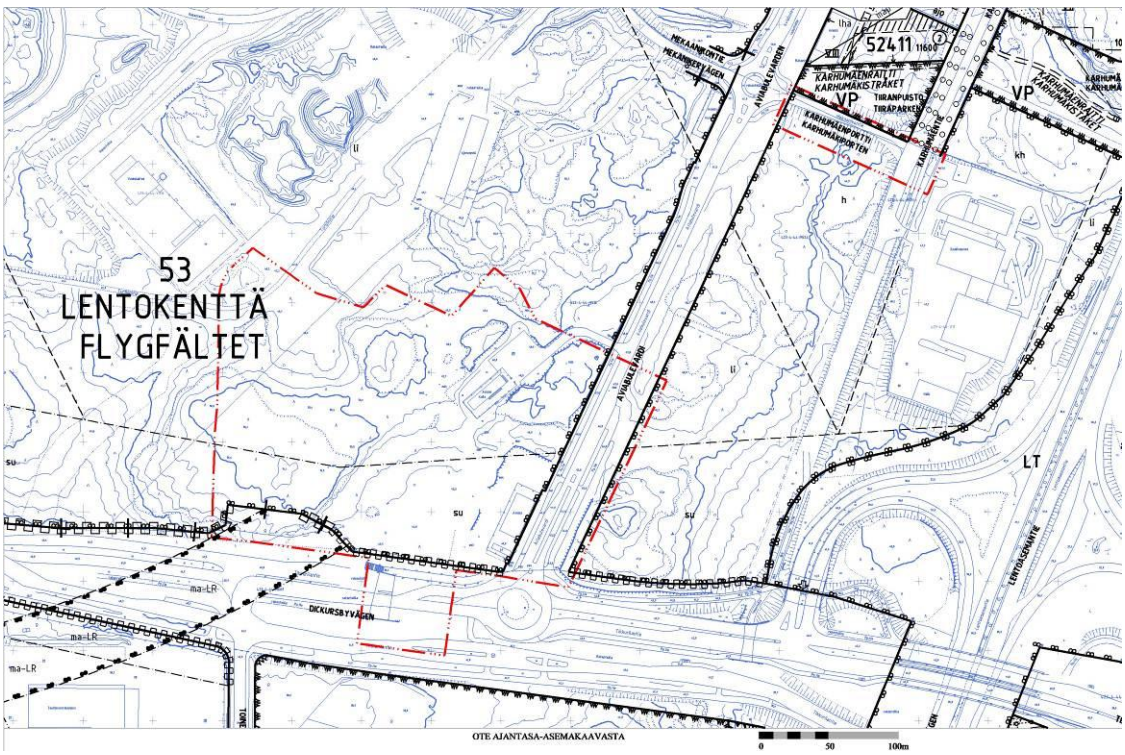


Asemakaava

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

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

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



Rakennusjärjestys
Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2002 lähtien.

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

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

Rakennuskiellot
Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

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

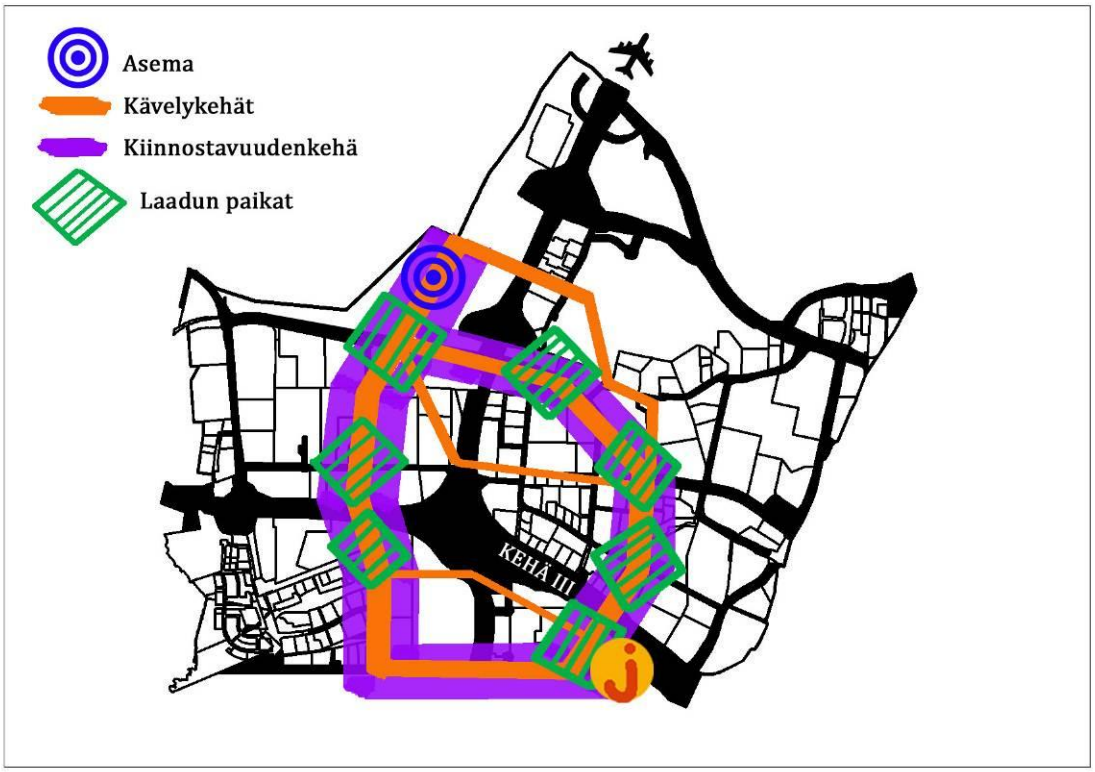
Arkkitehtuuristrategia
- Voimistetaan alueiden identiteettiä
- Vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella.

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

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

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

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



Aviapolis, alustava kuva "kiinnostavuuden kehästä".

Aviapolis-asemanseudun suunnittelukäsikirja

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

Selvitys vaarallisia aineita käyttävistä tai varastoivista laitoksista

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

Tätä kaavatyötä varten laaditut selvitykset ja taustaraportit on esitetty sivulla 4.

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 15.4.2012, sähköpostilla Vantaan kaupungin asiantuntijoille sekä kirjeellä maanomistajille, naa-

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

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavamuutoksen nro 002151 käynnistyessä saatiin neljä mielipidettä.

1. HSL

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

2. HSY

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

3. Vantaan Energia

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

4. Museovirasto

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

Kaavamuutos oli kaupunkisuunnittelulautakunnassa 23.2.2015 ja nähtävillä 25.3.-23.4.2015. Lausuntoja pyydettiin 8.5.2015 mennessä 7 kpl ja saatiin 3 kpl.

Saadut lausunnot

1. Tukesin lausunto:

Vantaan Energia Oy:n lentokentän lämpökeskuksen laitokselle tehdyissä onnettomuusvaikutusten arvioinneissa on selvitetty säiliöautopalon ja kattilaräjähdyksen vaikutuksia. Arvioitu onnettomuusvaikutusten alue ei yllä muutosehdotuksessa esitetylle keskustatoimintojen korttelialueelle.

2. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto:
Kaavamuutos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia kehittyä monipuolisten palvelujen ja asumisen alueena.
ELY-keskus toivoo selvennystä kaupallisten toimintojen mitoituksesta selostuksen kohtaan ”5.1.1 Mitoitus”. Selvennys on lisätty selostuksen kohtaan 5.1.1

Alueen liikennejärjestelyt on lausunnon mukaan syytä suunnitella tiiviissä yhteistyössä Helsingin seudun liikenteen kanssa (HSL).
Liikennejärjestelyt tullaan jatkossakin suunnittelemaan yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa.

Kaavamääräyksiin toivottiin normitus polkupyöräpaikkojen varaamiselle.
Kaavamääräyksiin on tehty lisäys.
Polkupyöräpaikat:
Asunnot 1pp/30 k-m^2
Muut toiminnot 1pp/100 k-m^2

3. HSL:n lausunto:
Bussien lähtö- ja tulolaitureita sekä bussien pikapysäköintipaikkoja toivottiin lausunnossa suunniteltavan yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa, kun terminaalia lähdetään toteuttamaan.
Bussiterminaalin tarkempi suunnittelu tehdään jatkossakin yhteistyössä Vantaan kaupungin ja HSL:n kanssa. Kaavamuutoksessa Aviabulevardille on varattu riittävä tila bussien lähtö- ja tulolaitureille, bussien pikapysäköinnille sekä raitiotievaraukselle tämänhetkisten suunnitelmien mukaisesti.

Terminaalin tarkemmissa suunnitelmissa toivottiin varattavan tila kuljettajien sosiaalitiloille.
Joukkoliikenteen kuljettajien taukotila on merkitty määräykseen kohdan C keskusta-toimintojen korttelialueen alle.
”Aviakujan varrelle ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi varata joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila. Sosiaalitilan on oltava kooltaan noin 40 k-m^2.”

Aviapolis asemalle tulee varata riittävät tilat polkupyörien säilytykseen.
Avia-aukiolle merkityn katoksen määräystä tarkennetaan koskemaan polkupyöriä.
Kaavamääräyksiin kohtaan ka on lisätty lause;
Polkupyörille varattu katos

Lausunnon mukaan latauspisteitä tulisi sijaita pysäköintipaikoilla sähkökäyttöisille yksityisautoille sekä terminaalialueella myös sähköbusseille.
Kaavamääräyksissä ei määritellä kulkuneuvojen tyyppejä eikä näin ollen latauspisteitä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

Suuronnettomuusriskit ja selvitys vaarallisia aineita käyttävistä tai varastoivista laitoksista

Vantaan kaupunkisuunnittelu on tilannut Seveso-selvityksen suuronnettomuusriskien arvioimiseksi Gaia Consulting Oy:ltä. Tämän selvityksen tavoitteina on

1) tuottaa Aviapolisalueen kaavarunkotyöhön riittävän arviointipohjan antava perusteltu näkemys alueen Seveso-laitosten ja mahdollisten muiden vaaraa aiheuttavien toimintojen onnettomuusriskien ulottuvuuksista ja vaikutuksista kyseessä olevalle suunnittelualueelle.
2) esittää, miten nykyinen toiminta ja tuleva maankäyttö alueella sovitetaan yhteen selvittämällä, mille etäisyyksille ja millä edellytyksillä erilaiset toiminnot voivat sijoittua vaaraa aiheuttavien kohteiden lähelle.

Maankäytön suunnittelun kannalta relevantit onnettomuusskenaariot on valittu ja mitoitettu yhteistyössä toiminnanharjoittajien kanssa toiminnanharjoittajien tietojen pohjalta. Skenaariot on tuotettu laitoksen ominaisuuksien perusteella. (Gaia Consulting Oy)

Lähin Kaavamuutosalueen mahdollisesti vaaraa aiheuttava kohde on Vantaan Energian lämpövoimala. Toiminnassa keskeisten onnettomuusskenaarioiden tunnistamisessa ja onnettomuuksien seurauksissa katsottiin, ettei mahdollisella onnettomuudella ole rajoituksia kaavamuutosalueen maankäytölle. Suurin vaaravyöhyke onnettomuustilanteessa aiheutuu mahdollisessa räjähdyksessä syntyvistä heitteistä, jotka voivat lentää n. 100 metrin päähän. Kaavamuutoksessa tällä alueella ei ole osoitettu rakentamista.

Muutkaan Tukesin tai pelastuslaitoksen valvonnassa olevat lupa- ja toimintaperiaateasiakirjalaitokset eivät aiheuta vaaratekijää kaavamuutosalueelle. Loppuraportti ei ole vielä valmis, mutta tulokset laitosten turvallisuuden osalta ovat valmistuneet.

Maanomistajan tavoitteet

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

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alueelle on laadittu useampia maankäyttövaihtoehtoluonnoksia vuosien 2012-2014 aikana.

Konseptivaihe

Konseptivaiheessa korttelille esitettiin rakennetta, jossa korttelia ympäröivät sekoittuneiden toimintojen rakennukset ja alueen keskellä sijaitsi matalampia kaupallisten toimintojen viherkattoisia rakennuksia. Rakennusten väliin jäi kaksi eri tasossa sijaitsevaa aukiota, joista alempi, lähempänä Tikkurilantietä oleva aukio, oli katettu. Pysäköinti oli keskitetty yhteen rakennukseen.

Linja-autoterminaalista oli esillä kaksi vaihtoehtoa: perinteinen sisäterminaali ja kuvassa näkyvä Aviabulevardin varren kadunvarsiterminaali, jota pidettiin parempana vaihtoehtona.

Konseptivaiheessa päädyttiin rakenteeseen, jossa suurin osa ajoneuvoliikenteestä ohjataan alueen ohi Turbiinitietä pitkin. Näin Aviabulevardi bussiterminaalin pohjoispuolella voidaan rauhoittaa joukkoliikenne ja shared space -kaduksi. Konsepti toteuttaa hyvin alueelle asetettuja tavoitteita.

Konseptivaihetta suunniteltiin yhdessä LAK:in, Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürichi Oy:n sekä kaupungin toimihenkilöiden kanssa.

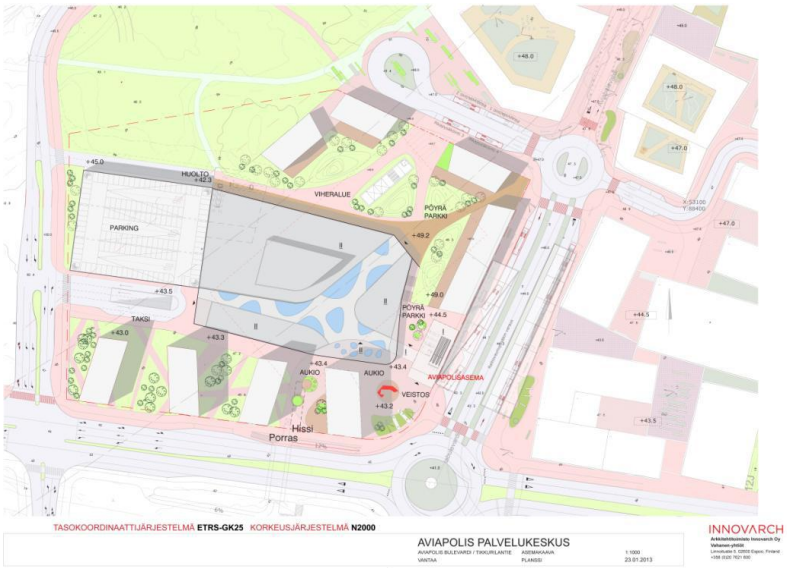


Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich

Suunnitelmat

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

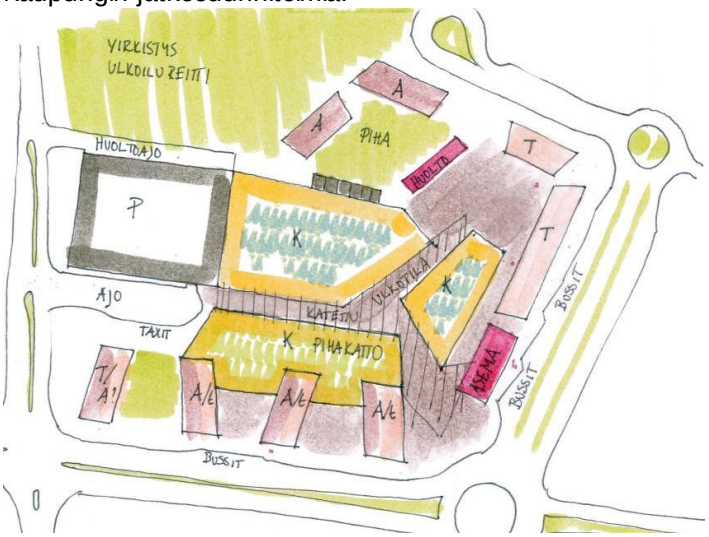
Tammikuun 2013 suunnitelmassa kaupalliset toiminnot on sijoitettu alueen keskellä sijaitsevaan kauppakeskukseen. Kauppakeskusta ympäröivät rakennukset ovat asuinrakennuksia. Kauppakeskuksen sisäänkäynnin yhteyteen, Tikkurilantien ja Aviabulevardin kulmaan, muodostuu pieni kaupunkiaukio. Tässä ehdotuksessa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



Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, 2013

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

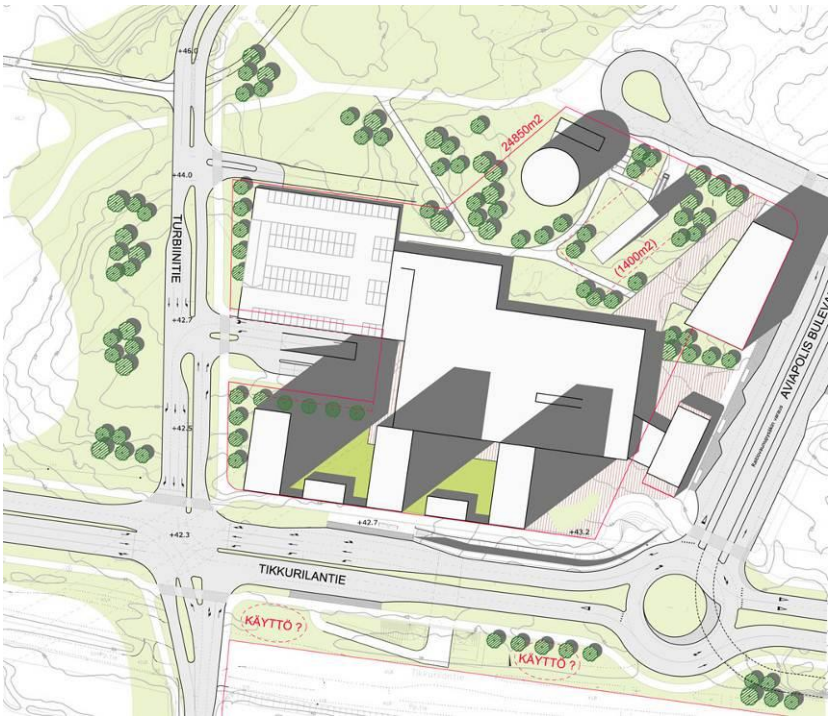
Kaupungin jatkosuunnitelmia:



Kuva Carina Ölander 2014

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

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



Innovarch Oy, 7.4.2014

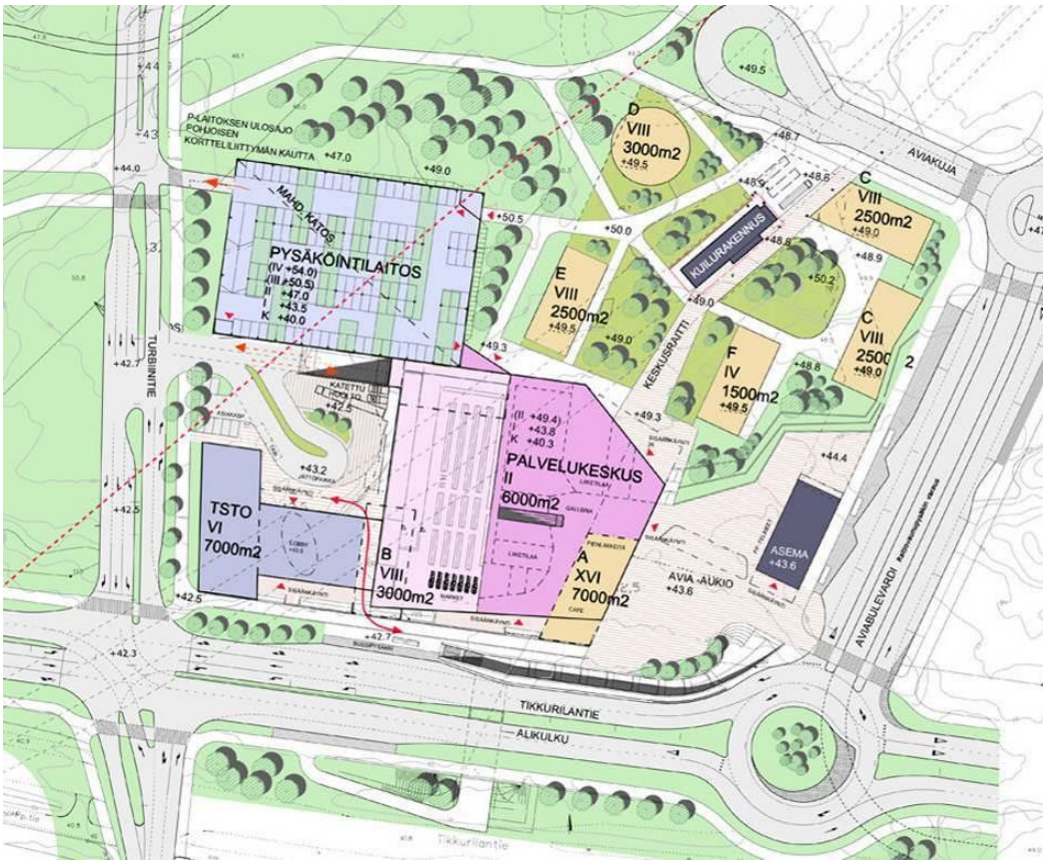
Tämän suunnitelman ongelmana on kaupunkitilojen hajautuminen. Aviakujan eteläpuoli ei ole kaupunkimaista katutilaa.
Tikkurilantien varren rajaaminen varastoin ja asuinkerrostaloin ei myöskään anna positiivista kaupunkitilallista elämystä alueen ohi kulkeville, eikä riittävää meluestettä oleskelupihoille.

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

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

Näin asemakaavan pohjaksi otettiin syksyllä 2014 valmistunut Innovarch Oy:n tekemä luonnos, jossa liike- ja palvelukeskus sekä kaksi asuinkerrostaloa/asuntohotellia sekä toimistotalo rajautuvat Tikkurilantiehen. Palvelukeskuksen katto toimii pihana Tikkurilantiehen rajautuvien asuinkerrostalojen asukkaille. Tikkurilantien varren asuintalot ja palvelukeskus muodostavat ns. hybridirakennuksen.
Asemarakennuksen ja liike-palvelukeskuksen välillä on Avia-aukio, joka on mahdollista jäsentää tilallisesti kasvein ja kadunkalustein.

Alueen pohjoisosaan muodostuu ns. yläpihan alue, joka on noin viisi metriä korkeammalla kuin Avia-aukio. Yläpihan aluetta reunustavat asuinkerrostalot, joiden keskelle jää suojaisa piha-alue, jonka hallitsevana elementtinä on tumma korkea maanalaisen aseman ilmanvaihtokuilu.



Innovarch Oy, 20.11.2014

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva, Innovarch Oy

5.1 Kaavan rakenne

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

5.1.1 Mitoitus

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

Kaavamuutosalueen keskustatoimintojen korttelialueen (C) rakennusoikeus on 38 000 k-m^2, josta asuinrakentamista on enintään 25 000 k-m^2, toimistorakentamista vähintään 5 000 k-m^2 sekä liike- ja palvelurakentamista vähintään 5 000 k-m^2.
Veromiehen uudet asukkaat muodostavat suuren osan tulevien liike- ja palvelutilojen käyttäjistä. Aviapolis kaavarungon tavoitteena on saada Veromiehen alueelle 20 000 uutta asukasta, alueen työpaikkamäärien tavoite on 60 000 työpaikkaa. Alue tulee siis tarvitsemaan paljon uusia palveluja, joita alueella ei tällä hetkellä ole. Alue tulee myös olemaan joukkoliikenteen solmukohta, joka tuottaa tarvetta kaupalliselle toiminnalle.
Kaavamuutoksella halutaan varmistaa alueelle merkittävä palvelukeskus, jonka rakennusala on rajattu kaavakarttaan kl-merkinnällä.

Autopaikkoja tulee toteuttaa toimisto- liike- ja palvelutiloille 1/50 k-m^2 sekä asunnoille 1ap/130 k-m^2. Mikäli pysäköintilaitos toteutetaan vähintään 400 ap:n suuruisena, voidaan se toteuttaa vuorottaiskäyttöisenä. Tällöin palvelu- ja toimistotilojen autopaikkanormi on 1ap/60 k-m^2.
Alueelle syntyy yhteensä n. 600-700 autojen pysäköintipaikkaa.
Asumisen polkupyöränormi on 1pp/30 k-m^2. Muille toiminnoille helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa 1 pp/100 km^2.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

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

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

Autopaikat sijoittuvat pysäköintilaitokseen autopaikkojen korttelialueelle (LPA) ja osittain liike- ja toimistotalon kellariin sekä huoltopihan kannen alle.

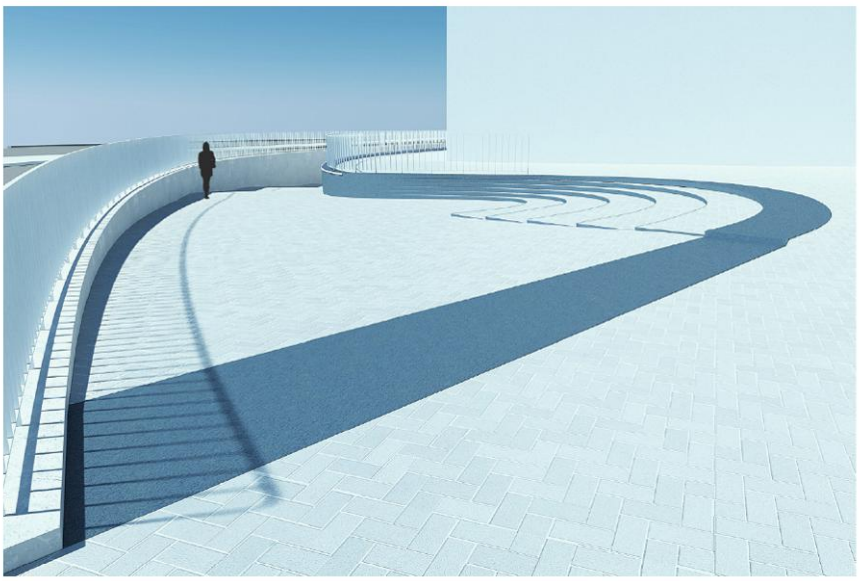
5.3.2 Katualueet

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



Kuva Karhumäenportista (ent. Mekaanikontie) sekä Karhumäentiestä (ent. Tietotie).

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



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

Avia-aukio

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



Aviapoliksen juna-asema. Kehärata projekti, PES arkkitehdit

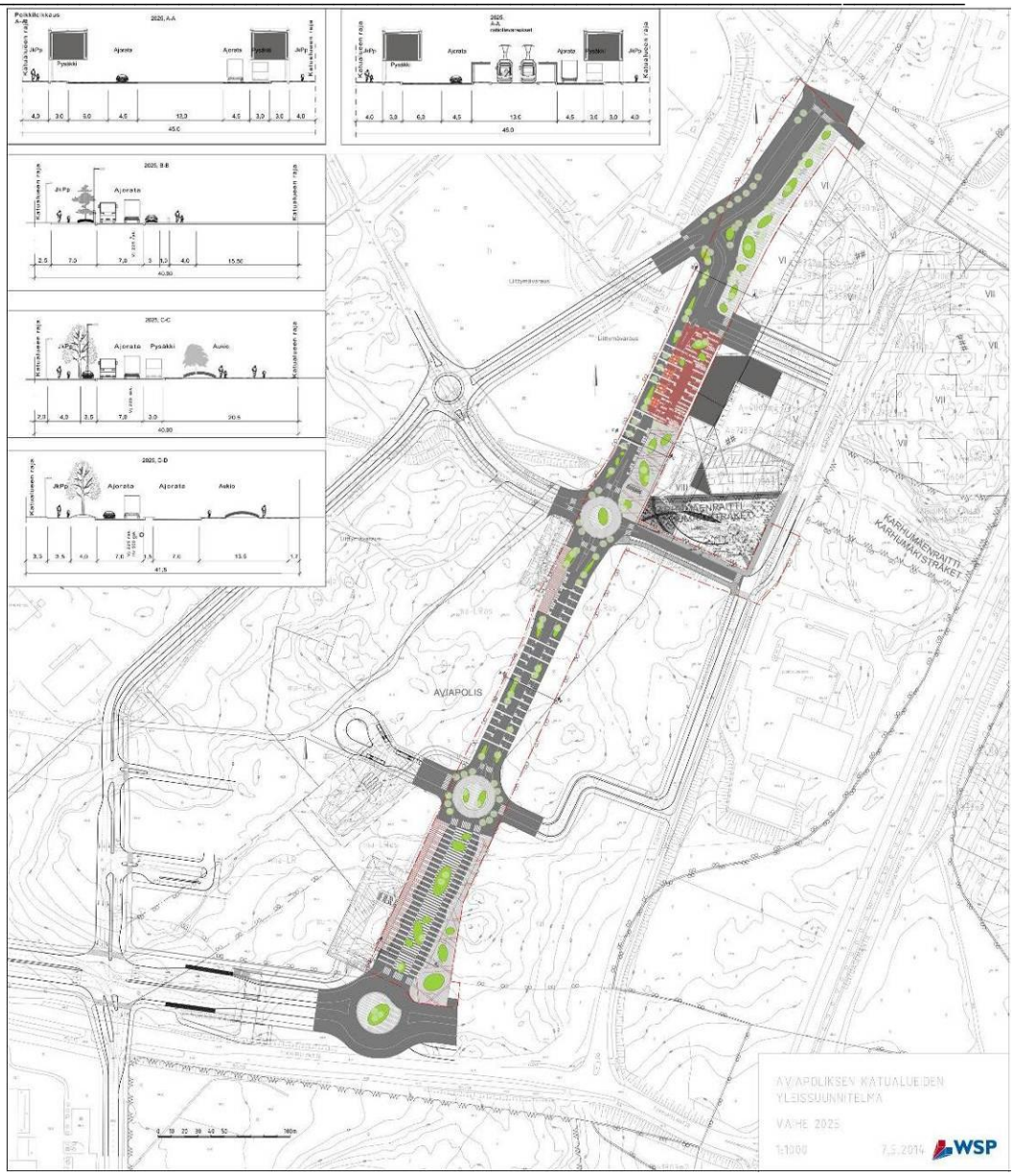
Aviabulevardi ja Aviabulevardin katuterminaali

Aviabulevardi on koko asemanympäristön yhdistävä katu. Se yhdistää mm. pohjoisen ja eteläisen asemarakennuksen. Aloituskorttelin kohdalla Aviabulevardi on myös katuterminaali, jonka varrella bussipysäkit sijaitsevat. Keskellä katua on varaus joukkoliikenteen pikaraitiovaunujen runkolinjaa varten. Alueelle on ollut suunnitteilla korkeat katosrakennelmat (Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy), jotka reunustavat katutilaa ja muodostavat yhtenevän ilmeen alueelle.

Aviabulevardi jatkuu katuterminaalista pohjoiseen asemanseudun pääkatuna. Aviabulevardi kokonaisuudessaan on tarkoitus rakentaa kolmessa vaiheessa siten, että lopputilanteessa se on luonteeltaan Shared Space -katu jonka keskellä kulkee pikaraitiotie ja reunoja aktivoivat kivijalkaliikkeet.



Bussiterminaali, Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy



Aviabulevardi, shared space katusuunnitelma, WSP, 2014

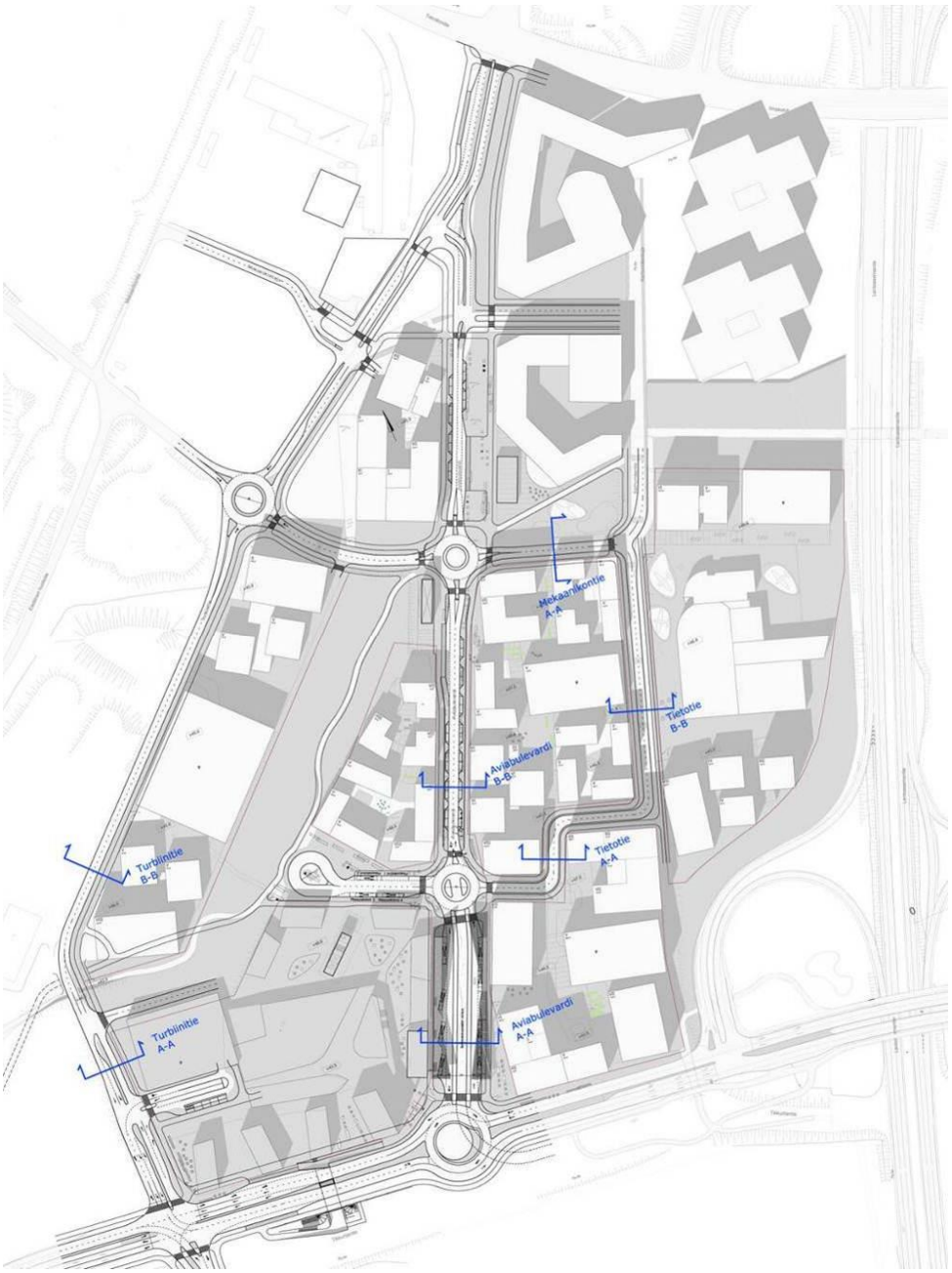
Aviakuja

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

Turbiinitie

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

Liikenneverkko



Yleiskuva katuverkosta (Trafix 2013)

5.3.3 Virkistysalueet

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

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön



Innovarch Oy, 2014

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

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunki-/taajamakuva

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

Asuminen

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

Palvelut

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Virkistys

Alueen asuintaloista on hyvät yhteydet kaavan mahdollistavalle uudelle virkistysalueelle ja ulkoilureitille. Ensimmäisessä vaiheessa Turbiinitien ylitys tapahtunee maantasossa, mutta reitin käytettävyys jatkossa edellyttää Turbiinitien ylittävän sillan tai alikulun rakentamista. Ulkoilureitti on VAT:n tavoitteiden mukainen.

Liikenne

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

Joukkoliikenne

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

Kevyt liikenne

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Tekninen huolto

<u>Vesihuolto</u>

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

<u>Tekninen huolto</u>

Alueen toteuttaminen edellyttää kaukolämpö- ja sähköverkon laajentamista. Teknisen verkoston investoinnit hyödyttävät tulevaisuudessa asemakaavan muutosaluetta laajempaa aluekokonaisuutta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Sosiaalinen ympäristö

Alue tulee olemaan kaupunkimainen keskus. Alueen toteutuksen korkeatasoisuudella luodaan myös sosiaalisia virikkeitä ja kohtaamispaikkoja. Uuden asutuksen myötä alueella tulee olemaan toimintaa kaikkina vuorokauden aikoina. Alueen naapurustoon

ei ole vielä tehty asemakaavaa ja lähimmät rakentamisen mahdollistavat asemakaavat sijaitsevat pohjoisen asemarakennuksen pohjoispuolella.



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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

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

5.4.3 Yhteenveto

Kulttuuriset vaikutukset

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

Sosiaaliset vaikutukset

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

Ekologiset vaikutukset

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

Taloudelliset vaikutukset

Uusi kaupunkirakenne, korkeatasoinen rakentaminen ja viihtyisä ympäristö nostavat kaavamuutos- ja Aviapolis-alueen vetovoimaa sekä arvoa. Kaavamuutoksen toteuttaminen edistää palvelujen monipuolistamista ja työllisyyttä. Kaavamuutosalueen ra-

kentaminen on mahdollista tehdä vaiheittain. Vetovoimainen ja korkeatasoinen alue parantaa Vantaan ja pääkaupunkiseudun kilpailukykyä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Katso selostuksen liitesivut.

5.7 Nimistö

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

Kaavamuutosalueelle tulevat nimet:

Turbiinitie
Lokkipuisto
Aviakuja
Avia-aukio

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaavan muutoksen suunnitteluun ovat osallistuneet seuraavat henkilöt:

Vantaan kaupunki:

<u>Maankäyttötoimi:</u>
Aluearkkitehti Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti Elli Maalismaa (02/2012 asti)
va Aluearkkitehti Merja Häsänen (07/2012 asti)
Suunnittelija Jan Wolski (01/2012 asti)
Asemakaavasuunnittelija Carina Ölander
Asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Suunnitteluavustaja Kaija Topra
Yleiskaavapäällikkö Matti Pallasvuo (12/2013 asti)

Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Yleiskaavasuunnittelija Markku Immonen
Asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen

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

Toteuttajat, konsultit ja muut yhteistyökumppanit:

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

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnitteluyksikkö
Asemakaavoitus

Vantaalla 1.6.2015

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti

Ritva Kotilainen
Asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**5,7752**	**100,0**	**38000**	**0,66**	**0,0000**	**38000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	2,1211	36,7	38000	1,79	2,1211	38000
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6256	10,8	0		0,6245	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,9418	50,9	0		-2,8323	0
E yhteensä	0,0867	1,5	0		0,0867	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

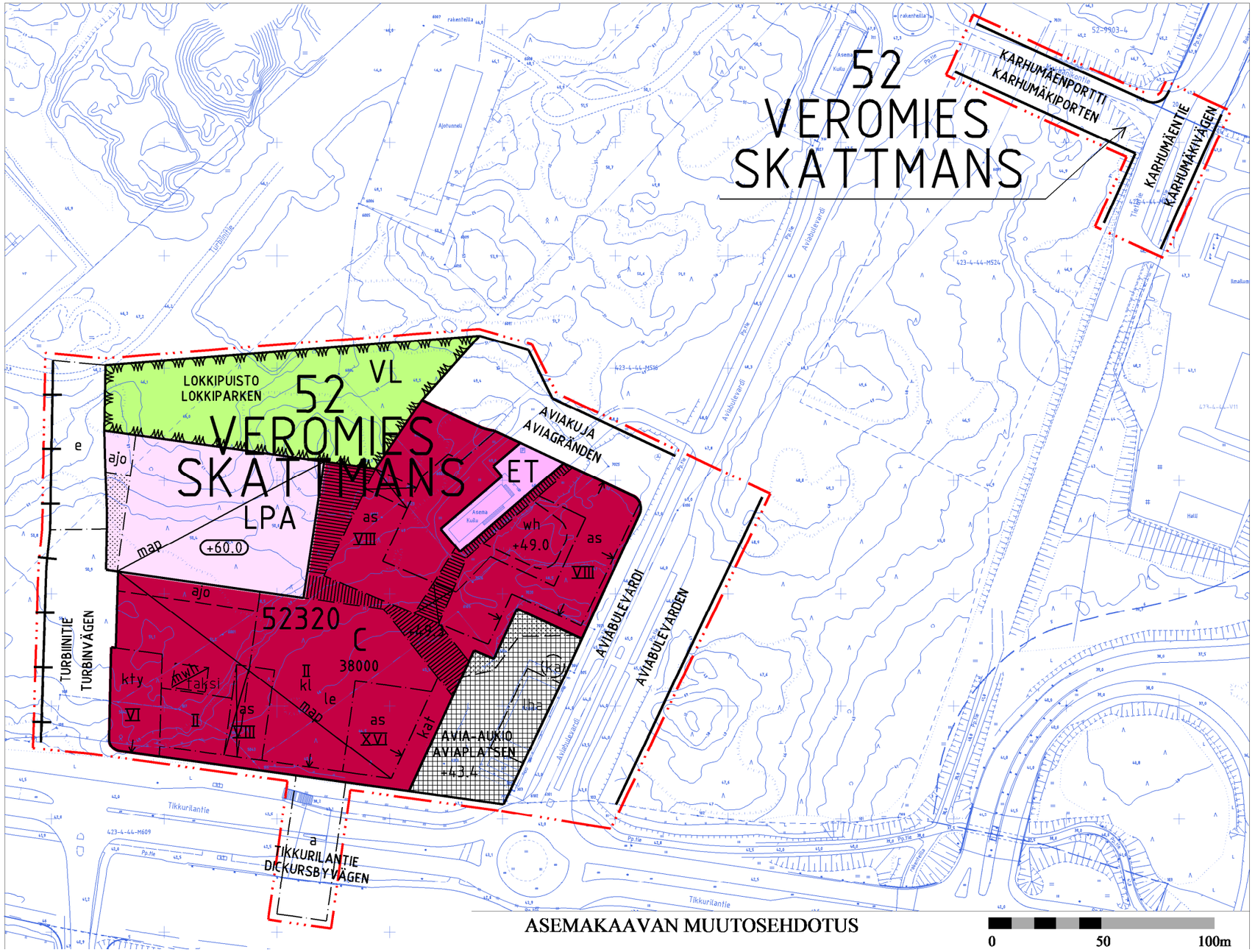
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,5244**	**26,4**	**0**	**1,5244**	**0**

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

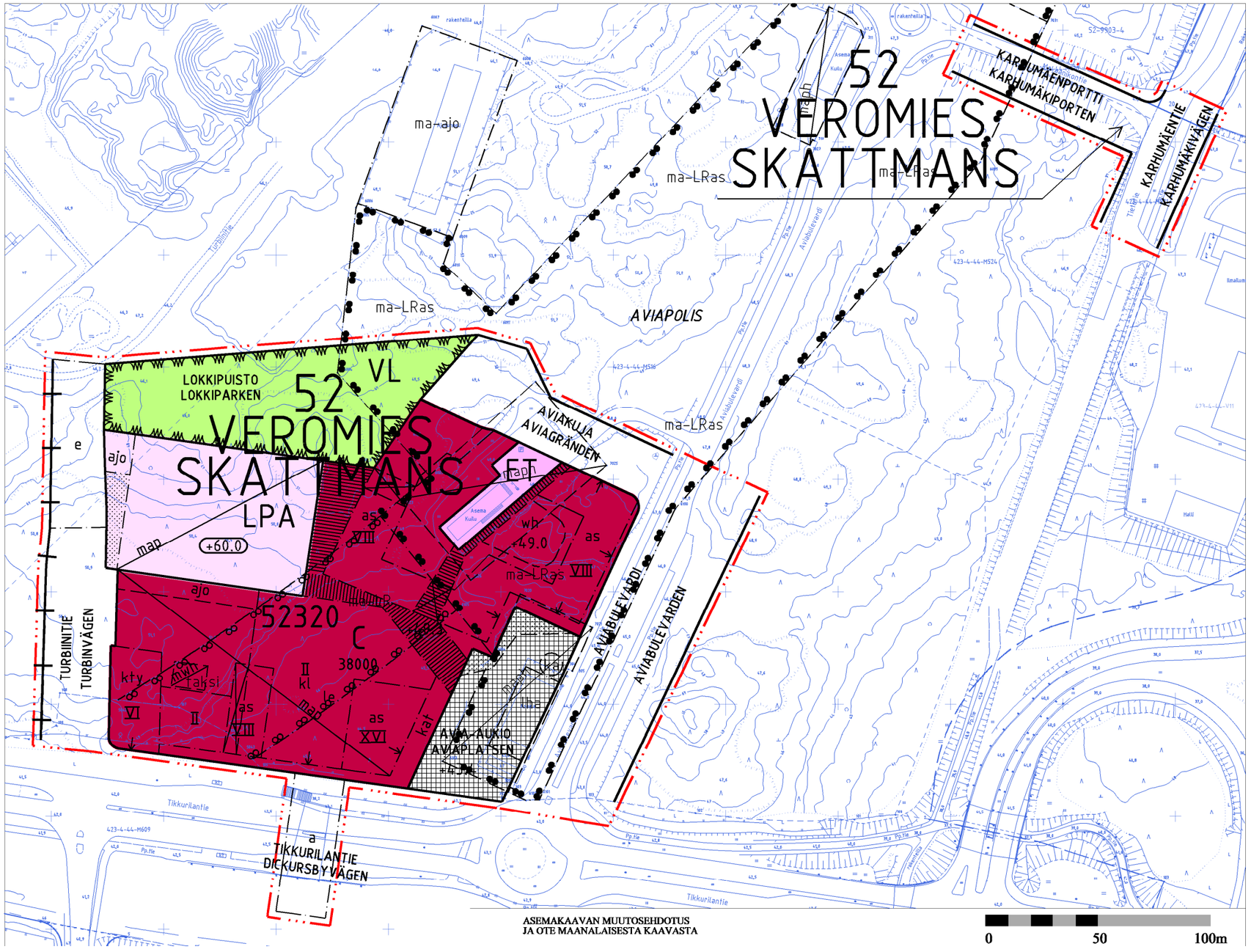
Alamerkinnät

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

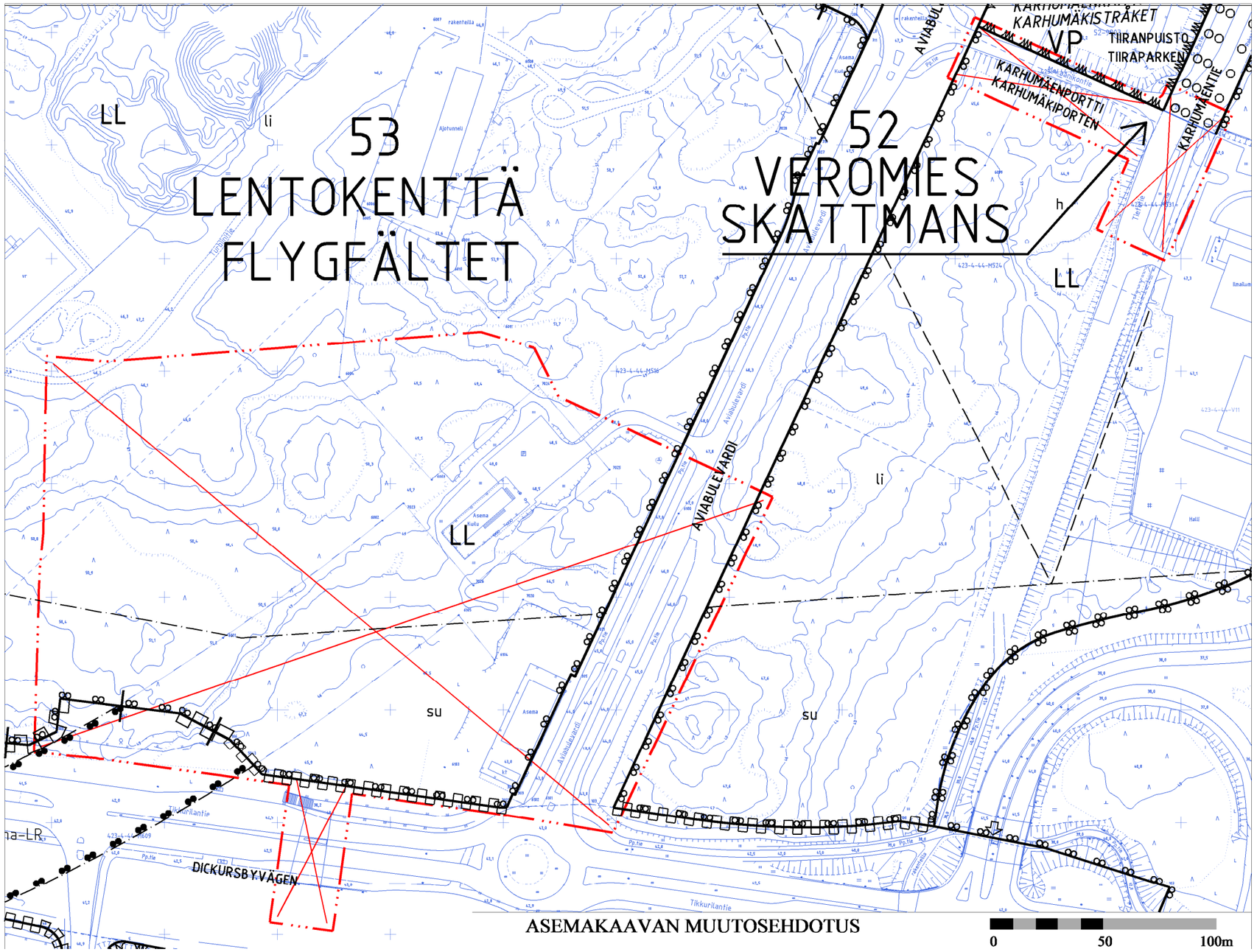
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,5244**	**26,4**	**0**	**1,5244**	**0**
map	1,5244	100,0	0	1,5244	0



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 14 §



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 14 §


53
LENTOKENTTÄ
FLYGFÄLTET
52
VEROMIES
SKATTMANS
LL
li
su
VP
KARHUMÄKISTRÄKET
TIIRANPUISTO
TIIRAPARKEN
KARHUMÄENPORTTI
KARHUMÄKIPORTEN
KARHUMÄENTIE
AVIABULEVARDI
DICKURSBYVÄGEN
Tikkurilantie
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4 Baskartbladens nummer
002151	1.6.2015	687497, 688497

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 52

VEROMIES

Asemakaavan muutos
Kortteli 52320 sekä katu- ja torialueet.

(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistysalueet sekä katu- ja liikenne alueet kaupunginosassa 53 Lentokenttä.)

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 52

SKATTMANS

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 52320 samt gatu- och torgområdena.
(Gatu- och rekreations ompådena samt gatu- och trafikområdena i den plan som upphävs i stadsdel 53 Flygfältet.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

C **Keskustatoimintojen korttelialue.**

Alueelle saa sijoittaa asuin-, toimisto-, liike- ja palvelutiloja.

Rakennusoikeudesta enintään 25 000 k-m² saa olla asumista. Rakennusoikeudesta vähintään 5000 k-m² tulee olla toimistotilaa ja vähintään 5000 k-m² liike- ja palvelutilaa.

Asukkaiden yhteiset tilat saa rakentaa palvelukeskukseen kaikkia asukkaita palvelevana yhteistilana.

Aviabulevardin varrelle katutasoon sekä Avia-aukion j a ET-alueen välisen asuinrakennuksen kivijalkaan tulee rakentaa työ- ja/tai liiketiloja, joita voidaan väliaikaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina. Nämä tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Aviakujan varrelle ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi varata joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila. Sosiaalitilan on oltava kooltaan noin 40 k-m².

Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Tekniset tilat saavat sijoittua julkisivun jatkeeksi.

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

Maanalaisista tiloista nousevat ilmahormit, luiskayhteydet, porrashuoneet sekä palvelukeskuksen kauppakäytävät saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat sekä väestönsuojatilat eivät mitoita autopaikkoja.

Teknisiä tiloja saa sijoittaa rakennusten kerroksiin rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

På området får placeras bostads-, kontors-, affärs- och servicelokaler.

Högst 25 000 m² -vy av byggrätten får utgöras av bostäder. Minst 5000 m²-vy av byggrätten ska utgöras av kontorslokaler och minst 5000 m²-vy av affärs- och servicelokaler.

I servicecentret får byggas gemensamma invånarutrymmen i form av ett gemensamt utrymme som betjänar alla invånare.

I gatuplanet utmed Aviabulevarden och i stenfoten på den bostadsbyggnad som ligger mellan Aviaplatsen och ET-området skabyggas arbets- och/eller affärslokaler som tillfälligt också kan användas som gemensamma utrymmen för invånarna. Dessa utrymmen får byggas utöver byggrätten.

I markplansvåningen i den byggnad som byggs först utmed Aviagränden ska utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen, reserveras ett personalrum för chaufförer inom kollektivtrafiken. Det sociala utrymmet ska uppta cirka 40 m²-vy.

Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur. De tekniska utrymmena får placeras så att de utgör en förlängning av fasaden.

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

Luftkanaler, rampförbindelser, trapphus samt servicecentrets affärsgallerior som går från de underjordiska utrymmena får byggas utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen. Dessa utrymmen samt skyddsrummena dimensionerar inga bilplatser.

Tekniska utrymmen får placeras i byggnadernas våningar utöver byggrätten. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Asumista palvelevia kuten jätehuone, varasto-, harrastus- ja kerhohuonetiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Edellä mainitut kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi sallitut lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Utöver den byggrätt som anvisats i planen får sådana utrymmen som soprum, förråd, hobby- och klubbrum som betjänar boendet byggas. De tilläggsbyggrätter som tillåts ovan utöver den våningsyta som anvisats i planen dimensionerar inga bil- och cykelplatser.

Tikkurilantien ja Aviabulevardin varressa sekä erityisesti Tikkurilantien ja Aviabulevardin kulmassa olevien rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti laadukkaita ja näyttäviä.

Byggnaderna utmed Dickursbyvägen och Aviabulevarden och då särskilt i hörnet av Dickursbyvägen och Aviabulevarden ska vara arkitektoniskt högklassiga och framträdande.

Jalankulkijan liikkumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäviksi.

Gångrutter för fotgängare samt vistelseområden ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

Korttelista tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma alueen ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä.

En kvartersplan som omfattar hela kvarteret ska göras upp i anslutning till det första bygglovet för området.

Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitsevan kehäradan vaatima tilavaraus sekä sen vaatimat louhinnan mahdolliset alarajat.

Vid planeringen ska beaktas den områdesreservering som Ringbanan, vilken ligger under markytan, kräver samt eventuella nedre gränser för brytningsarbeten som förutsätts.

Päiväkodin ja sen pihan etäisyyden tulee olla vähintään 40 metriä Tikkurilantiestä ja piha-alueen melutaso ei saa ylittää 55 desibeliä.

Daghemmet och dess gårdsplan ska ligga minst 40 meter från Dickursbyvägen och bullernivån i gårdsområdet får inte överskrida 55 decibel.

Asuntojen korvausilmaa ei saa ottaa Tikkurilantien tai Aviabulevardin puolelta. Korvausilmanoton on sijaittava mahdollisimman korkealla.

Bostädernas ersättningsluft ska tas från Dickursbyvägens eller Aviabulevardens sida. Tagningen av ersättningsluft ska placeras så högt som möjligt.

Asuin- ja palvelurakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB, paitsi pohjoisenpuoleisilla julkisivuilla, jossa ääneneristävyyden on oltava vähintään 37 dB. Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Mikäli lentokoneiden koekäyttöalue siirtyy kauemmaksi tai sen meluntorjunta muuttuu, ääneneristävyysvaatimus määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller buller ΔL i bostads- och servicebyggnadernas ytterskikt ska vara minst 35 dB, förutom i fasaderna på den norra sidan där ljudisoleringen ska vara minst 37 dB. Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i kontorslokalernas ytterskikt ska vara minst 32 dB. Om flygplanens provanvändningsområde flyttas längre bort eller dess bullerbekämpning ändras, fastställs ljudisoleringskravet i anslutning till bygglovet.

Aviakujalle ja Lokkipuistoon rajautuvan korttelialueen piha-alue tulee suojata Aviakujan bussiliikenteen sekä koekäyttöalueen melulta.

Gårdsområdet i det kvartersområde som gränsar mot Aviagränden och Lokkiparken ska skyddas från bullret från busstrafiken på Aviagränden och området för provanvändning.

Julkisivut
Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia. Rakennusten ensimmäinen kerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Fasader
Byggnaderna ska hålla hög standard till sin arkitektur och med tanke stadsbilden. Byggnadernas första våning får inte ge ett slutet intryck.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Byggnadernas fasader ska byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä kadun puoleisissa ja kaduille näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Muilta osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasadpartier mot gatan och de fasader som är synliga till gatan får inte ha synliga elementfogar. Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller med hjälp av fasadens ytstruktur.

Liikerakennuksen maantasokerroksen julkisivun tulee olla pääosin lasia.

Fasaden i affärsbyggnadens bottenplan ska huvudsakligen domineras av glas.

Parvekkeet
Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Balkonger
Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

På gatuområdet ska den fria gånghöjden vara minst 4 meter.

Katualueille avautuvat parvekkeet tulee lasittaa.

Balkonger som vetter mot gatuområdena ska inglasas.

Parvekkeilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.

På balkongerna ska genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

Kiinteästi lasitettavia parvekkeita ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen.

De balkonger och grönrum som förses med inglasning räknas inte in i byggrätten.

Piha
Pihan suunnittelussa hyödynnetään alueella olevia luonnonelementtejä, kuten mäntyjä sekä kiviä ja/tai kallioita.

Gårdsplan
Vid planeringen av gården utnyttjas de naturelement som finns på gården, t.ex. tallar och stenar och/eller klippor.

Hulevesien viivytys tulee sovittaa kallioisena säilytettävään maisemaan.

Fördröjningen av dagvatten ska anpassas till landskapet som bevaras bergigt.

Liikerakennuksen katon ja kattopinnan tulee muodostaa asuinrakennusten kanssa yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus. Liikerakennuksen katon Tikkurilantien puoleisen aidan tulee olla melua estävää.

Affärsbyggnadens tak och takyta ska tillsammans med bostadshusen bilda en sammanhängande arkitektonisk helhet. Stängslet på affärsbyggnadens tak mot Dickursbyvägen måste vara bullerbekämpande.

Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Tomternas gårdsområden ska delas upp med olika ytbeläggningar och planteringar.Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytystilavuus on 1m³ /100m² vettäläpäisemätöntä pintaa kohden.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas innan det leds ner i dagvattenavloppet. Volymen på fördröjningen av dagvatten är 1m³ per 100m² yta som inte släpper igenom vatten.

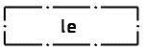
Tonttijaon yhteydessä katualueeseen rajautumattomalle tontille on varattava riittävä johtokuja kunnallistekniikan rakentamista varten.

I samband med tomtindelningen ska en tillräcklig ledningsgata för byggande av kommunalteknik reserveras för den tomt som inte gränsar till gatuområdet.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Piha-alueelle on varattava yhteinen leikki- ja oleskelualue.

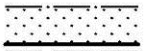
För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas. På gårdsområdet ska reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde.

	Autopaikat Asunnot 1 ap/130 km² Palvelu- ja muut tilat 1 ap/50 km² Toimistotilat 1 ap/ 50km² Asuntohotelli 1 ap/130 km²	**Bilplatser** Bostäder 1 bp/130 m²-vy Service- och övriga lokaler 1 bp/50 m²-vy Kontor 1 bp/50 m²-vy Bostadshotell 1 bp/130 m²-vy
	Vähintään 400 ap:n pysäköintilaitos voidaan toteuttaa vuorottaiskäyttöisenä. Tällöin autopaikkanormeina käytetään: Asunnot 1 ap/130 km² Palvelu- ja muut tilat 1 ap/60 km² Toimistotilat 1 ap/60 km²	En parkeringsanläggning med minst 400 bilplatser kan förverkligas som växelvis parkering. Som bilplatsnorm används i så fall: Bostäder 1 bp/130 m²-vy Service- och övriga lokaler 1 bp/50 m²-vy Kontor 1 bp/50 m²-vy
	Polkupyöräpaikat: Asunnot 1 pp/ 30 k-m² Muut toiminnot 1 pp/100 k-m²	Cykelplatser: Bostäder 1 cp/ 85 m²-vy Andra funktioner 1 cp/100 m²-vy
LPA	**Autopaikkojen korttelialue.**	**Kvartersområde för bilplatser.**
	Pysäköintilaitoksen puistoon ja Turbiinitielle suuntautuvat julkisivut tulee käsitellä viherseininä ja/tai ritilä/pergolarakentein maastoon integroituen.	Fasaderna mot parkeringsanläggningens park och Turbinvägen ska behandlas som grönväggar och/eller integreras i terrängen med hjälp av spaljéer/pergolakonstruktioner.
	Pysäköintilaitoksen ylin taso tulee käsitellä laadukkaasti.	Den översta nivån i parkeringsanläggningen ska utformas på ett högklassigt vis.
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
ET	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.**	**Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.**
	Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa - alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
52	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VERO	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
52320	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
AVIABULEVAR	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
38000	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
II	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**
+49.0	**Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.**	**Ungefärlig markhöjd.**
+60.0	**Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.**	**Högsta höjd för byggnads vattentak.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
as	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.**	**Byggnadsyta där bostadshus får placeras.**
kl	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen.** Tikkurilantien alituksesta on oltava mahdollisuus rakentaa portaat ja hissiyhteys suoraan liike- ja palvelutiloihin.	**Byggnadsyta där affärsbyggnad får placeras.** Från Dickursbyvägens underfart ska det kunna byggas trappor och hissförbindelse direkt till affärs- och servicelokalerna.
	Kaupallisten palveluiden on avauduttava pääosin jalankulkureittien ja aukioiden suuntaan sekä sisätiloihin kauppakäytäville.	De kommersiella tjänsterna ska huvudsakligen öppnas mot promenadstråken och de öppna platserna och mot affärsgalleriorna inomhus.
kty	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa toimitiloja.**	**Byggnadsyta där verksamhetslokaler får placeras.**
taksi	**Ohjeellinen taksiasemalle varattu alueenosa.**	**Riktgivande del av område för taxistation.**
lha	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa henkilöliikenteen terminaalin.**	**Byggnadsyta, på vilken det får placeras en terminal för personaltrafik.**
ka	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.** Polkupyörille varattu katos.	**Byggnadsyta där ett skärmtak.** Skärmtak för cyclar.
map	**Maanalainen pysäköintitila.**	**Underjordiskt parkeringsutrymme.**
mwh	**Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.**	**Rigtgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.**
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	**Genomfartsöppning i byggnad.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**



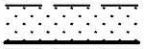
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Alueelle tulee rakentaa liikerakennuksen kattotasolle Tikkurilantien varteen rakennettavien asuintalojen asukkaiden yhteiskäyttöinen leikki- ja oleskelutila. Katolle tulee perustaa riittävät kasvualustat pienpuille, pensaille ja perennoille.

För lek och utevistelse reserverad del av område.
På området ska på affärsbyggnadens takplan byggas ett lek- och vistelseutrymme för gemensamt bruk för invånarna i de bostadshus som byggs utmed Dickursbyvägen. Taket ska förses med tillräckligt med växtbassänger för mindre träd, buskar och perenner.



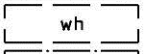
Istutettava alueen osa.

Del av område som bör planteras.



Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Riktgivande del av område som bör planteras.



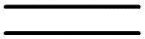
Ohjeellinen hulevesialue.

Riktgivande dagvattenområde.



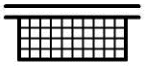
Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.

Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.



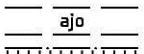
Katu.

Gata.



Katuaukio/Tori.
Avia-aukiolle tulee rakentaa pyöräkatoksia.

Öppen plats/Torg.
På Aviaplatsen ska byggas cykeltak.



Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Riktgivande körförbindelse inom området.



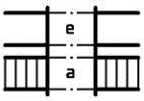
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Del av område reserverad för allmän gångtrafik.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
Yhteys on pakollinen, sen sijainti likimääräinen.

Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.
Förbindelsen är obligatorisk, dess läge approximativ.



Eritasoristeys.

Planskild korsning.

Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Mätningsavdelningen

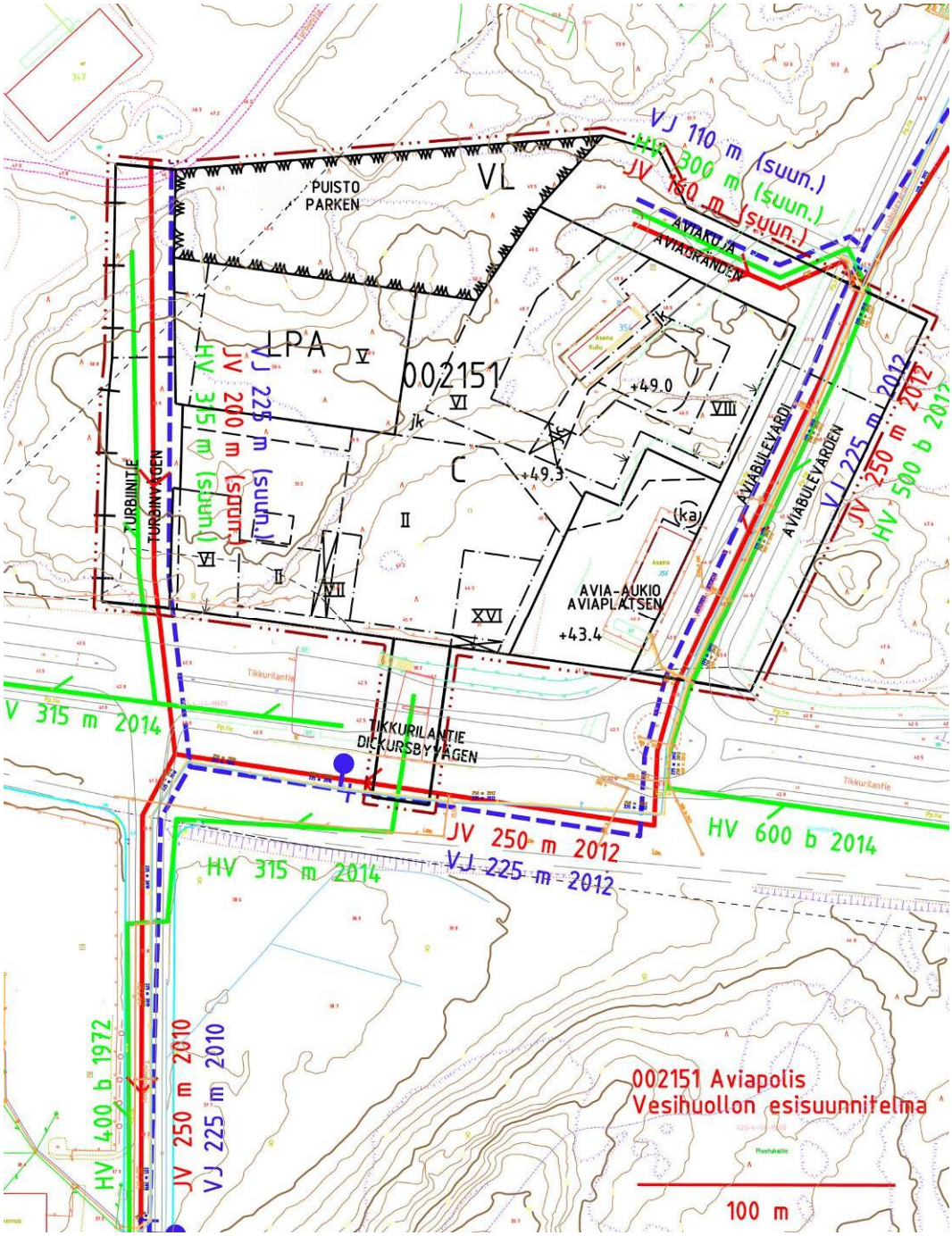
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Vesihuollon yleissuunnitelma



Hulevesisuunnitelma



Ohjeellinen huleveden johtaminen (viemäri/kouru)

Huleveden viivytys (maanalainen säiliö/ylimitoitettu putki)

Veden virtaussuunta tulvatilanteessa/purkureitti

Tonttialue

Hulevesialueiden rajaus

Laskenta käsittää tonttialueen rajauksen sisäpuoliset vedet (2,89 ha)

Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukainen viivytystarve:

Tilanne UUSI alueittain:	A [ha]	φ	i [l/(s*ha)]	Kesto [s]	Toistuvuus	Vmit [m3]	Qmit [l/s]
Alue 1							
Asfaltti, betonipinta, katto	1,30	0,9	150	600	1/4 a	105	176
Nurmi, viherkatto, istutus	0,83	0,2	150	600	1/4 a	15	25
Yhteensä	2,13					120	200
Alue 2							
Asfaltti, betonipinta, katto	0,17	0,9	150	600	1/4 a	14	23
Nurmi, viherkatto, istutus	0,06	0,2	150	600	1/4 a	1	2
Yhteensä	0,23					15	24
Alue 3							
Asfaltti, betonipinta, katto	0,42	0,9	150	600	1/4 a	34	56
Nurmi, viherkatto, istutus	0,08	0,2	150	600	1/4 a	2	3
Yhteensä	0,50					35	59
Alue 4							
Asfaltti, betonipinta, katto	0,03	0,9	150	600	1/4 a	2	4
Nurmi, viherkatto, istutus	0	0,2	150	600	1/4 a	0	0
Yhteensä	0,03					2	4
Koko alue	2,89					**173**	**288**

Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukainen viivytystarve:

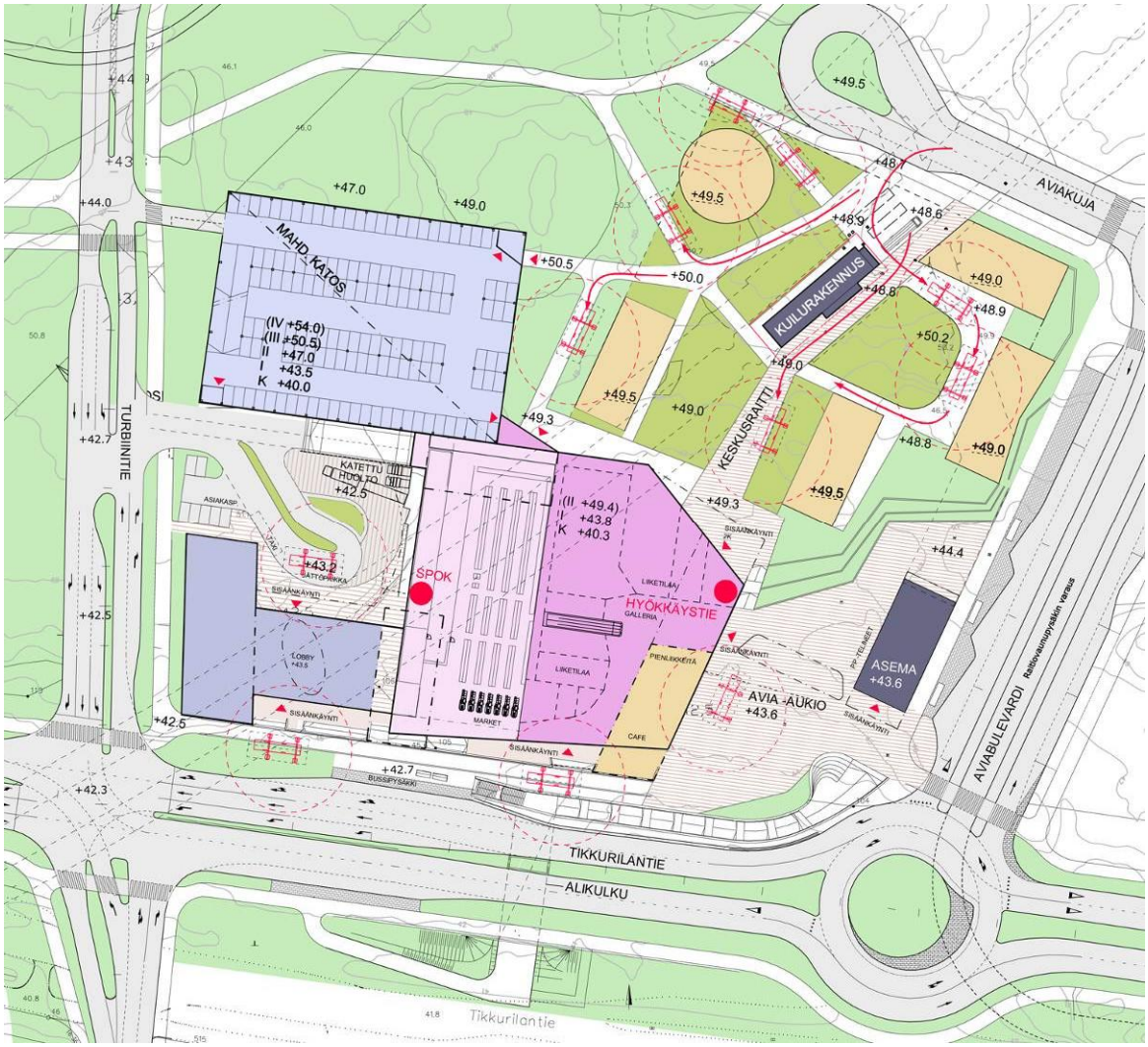
Tilanne VANHA:	A [ha]	φ	i [l/(s*ha)]	Kesto [s]	Toistuvuus	Vmit [m3]	Qmit [l/s]
Kallioinen metsä	2,89	0,2	150	600	1/4 a	52	**87**

Tilanne UUSI:	A [ha]	φ	i [l/(s*ha)]	Kesto [s]	Toistuvuus	Vmit [m3]	Qmit [l/s]
Asfaltti, betonipinta, katto	1,91	0,9	150	600	1/4 a	155	258
Nurmi, viherkatto, istutus	0,98	0,2	150	600	1/4 a	18	29
Yhteensä:	2,89					173	**288**

Kaavamääräyksen mukainen viivytystarve: 1m³ / 100m² tiivistä pintaa	Pinta-ala m²	Viivytys-tarve m³	Suunniteltu viivytys m³	Purkuvirtaama l/s	
Asfaltti, betonipinta, katto: yhteensä	19 200	192		Yhteensä	87
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 1	13 000	130	**147**	Alue 1	**45**
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 2	1 700	17		Alue 2	**24**
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 3	4 200	42	**45**	Alue 3	**14**
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 4	300	3		Alue 4	**4**

Hulevesisuunnitelma 21.11.2014, Vahanen Oy

Pelastusreitit

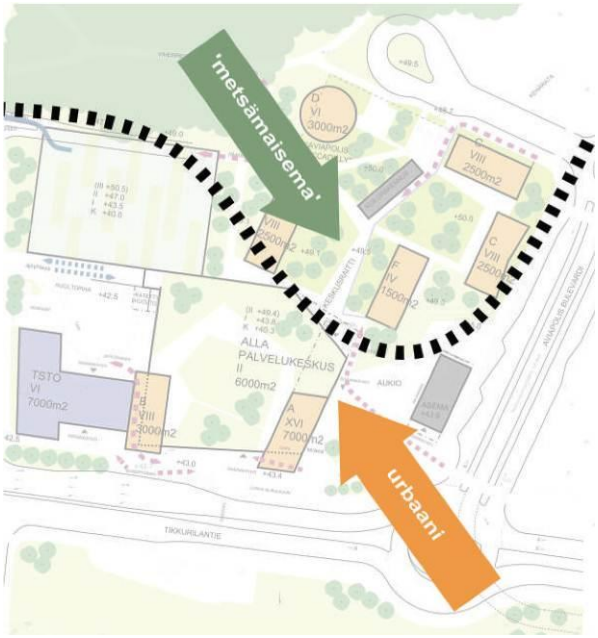


Pelastusreitit syksy 2014, Innovarch Oy

Ympäristön yleissuunnitelman luonnos



Ympäristön yleissuunnitelma, 18.11.2014, Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu Nyman & Ristimäki



VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002151
AVIAPOLIKSEN ASEMAN ALOITUSKORTTELI
52 VEROMIES
LAUSUNNOT JA VASTINEET
1.6.2015

Kaupunkisuunnittelu/**ATI, RKO**

Kaupunginhallitus 2.3.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002151 / Aviapoliksen aseman aloituskortteli, Veromies. Lausuntoja pyydettiin 7 ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 KESKI-UUDENMAAN PELASTUS-LAITOS	Ei lausuntoa	
NRO 2 FINAVIA OYJ	Ei lausuntoa	
NRO 3 TURVALLISUUS- JA KEMIKAALI-VIRASTO (TUKES)	Lausunto tukee kaavamuutosta.	Ei tarkistuksia.
NRO 4 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Selostukseen lisäys kaupallisten toimintojen mitoitusperusteista. Kaavamääräyksiin on tehty lisäys polkupyöräpaikoista.	Kaavaselostukseen on tehty lausunnossa mainittu lisäys. Kaavamääräyksiin on tehty lausunnon mukainen tarkistus.
NRO 5 LIIKENNEVIRASTO	Ei lausuntoa	
NRO 6 KEHÄRATA –PROJEKTI	Ei lausuntoa	
NRO 7 HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE-KUNTAYHTYMÄ	Aviapolis asemalle tulee varata riittävät tilat polkupyörien säilytykseen.	Kaavamääräyksiin on tehty lausunnon mukainen tarkistus.

NRO 3
TURVALLISUUS- JA KEMIKAALIVIRASTO (TUKES)

Lausunto:
”Kaavamuutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Vantaan Energia Oy:n lentokentän lämpökeskuksen Seveso II -direktiivin (96/82/EY) mukaisella konsultaatioalueella. Lentokentän lämpökeskus on ns. toimintaperiaate-asiakirjalaitos varastoitavien polttoöljytuotteiden määrän perusteella.

Lämpökeskuksen öljysäiliöt on sijoitettu maan sisään louhittuun tilaan, joten onnettomuuden vaikutukset rajoittuvat todennäköisesti suppeammalle alueelle kuin maanpäällisillä säiliöillä. Laitokselle tehdyissä onnettomuusvaikutusten arvioinneissa on selvitetty säiliöautopalon ja kattilaräjähdyksen vaikutuksia. Tunnistetut onnettomuusskenaariot aiheuttavat rajoituksia asuin- ja liiketilojen rakentamiselle noin 50 - 70 metrin päähän säiliöauton purkupaikasta ja kattilarakennuksesta. Arvioitu onnettomuusvaikutusten alue ei yllä muutosehdotuksessa esitetyllä keskustatoimintojen korttelialueelle. Tukesin näkemyksen mukaan keskustatoimintojen korttelialue on kuitenkin syytä sijoittaa asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyllä tavalla lähivirkistys- ja pysäköintialueita kauemmaksi kaavamuutosalueen viereisestä Vantaan Energia Oy:n lentokentän lämpökeskuksesta.

Muilta osin Tukesilla ei ole lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.”

Vastine:
Lausunto tukee kaavamuutosta.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia

NRO 4
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto:
”Suunnittelualue sijoittuu vahvistetussa maakuntakaavassa lentokentän liikennealueelle ja osin lentomelualueelle (lme-1) 55-60 dB.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi (TP) ja sen koillispuolelle on osoitettu joukkoliikenteen terminaali (LJ) ja keskustatoimintojen alakeskus (C). Alueen itäosassa on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alueen kohdalle on osoitettu Kehäradan tunneliosuus (=:=tu:=:=). Alueen pohjoispuolitse on varattu viheryhteys (VL) ja ulkoilureitti (ooo).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on lentokenttäaluetta (LL) sekä katualuetta. Asemakaavassa alueelle on osoitettu maanalainen rautatietunneli (ma-LR) sekä muita maanalaisten tilojen merkintöjä (ma).

Kaavanmuutoksen tavoitteena on osoittaa Kehäradan Aviapolis-aseman ympärille kaupunginosakeskus, johon sijoittuu toimistoja, asuntoja, liiketilaa ja muita kaupallisia palveluja. ELY-keskus katsoo, että kaavanmuutos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja kehittää Kehä-rataan liittyvän Aviapoliksen aseman ympäristöä monipuolisten palvelujen ja asumisen alueena noudattaen Aviapoliksen työpaikka-alueen kaavarunkosuunnitelmaa.

Kaavaselostuksen kohdassa ”5.1.1 Mitoitus” on syytä kertoa alueen kaupallisten toimintojen mitoitusperusteet.

Koska alue tulee muodostamaan tärkeän risteämisaseman eri liikennemuotojen kannalta, on liikennejärjestelyt syytä suunnitella tiiviissä yhteistyössä Helsingin Seudun Liikenteen (HSL) kanssa.

Kaavamääräyksiin on syytä lisätä normitus myös polkupyörien pysäköintipaikkojen varaamiselle sekä rakennuksissa että julkisessa tilassa, jotta voidaan varmistaa pyöräilylle hyvät edellytykset. Kaavamääräyksissä ei ole polkupyöränormitusta, vaikka kaavaselostuksen ”kohdissa 2.2 ja 5.1.1 Mitoitus” se mainitaankin.”

Vastine:
Kaavaselostukseen tehdään pyydetyt lisäykset kaupallisten toimintojen mitoitusperusteista.

Liikennejärjestelyt tullaan jatkossakin suunnittelemaan yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa.

Kaavamääräyksiä täydennetään polkupyöränormilla.

Tarkistukset:
Tarkistukset tehty Uudenmaan ELY-keskuksen mukaisesti.

NRO 7
HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE –KUNTAYHTYMÄ

Lausunto:

HSL lausui asemakaavan muutoksesta (OAS 12.4.2012.): HSL pitää tärkeänä, että suunnittelussa huomioidaan yleiskaavan mukaiset raitiotievaraukset. HSL esittää, että alueen bussipysäkkien sijoittelu, bussiterminaaliin liittyvät asiat ja muut joukkoliikenteeseen vaikuttavat ratkaisut tehdään yhteistyössä HSL:n kanssa. HSL näkee edelleen ko. asiat tärkeinä.

Lisäksi HSL lausuu seuraavaa. HLJ 2015:ssa on tunnistettu, että Aviapoliksen asemasta tulee tärkeä joukkoliikenteen solmukohta. Sen asema tulee korostumaan, kun se tulee sijaitsemaan kahden polkupyöräilyn laatukäytävän leikkauksessa. Bussiterminaaliin on suunniteltu päättyväksi linjat 415, 561, 562 ja 573, sekä läpiajaviksi linjoiksi 415N, 562N, 574, 576, 615, 621 ja 941. Toimivan joukkoliikenteen turvaamiseksi terminaaliin tulisi lähtökohtaisesti busseille suunnitella viisi lähtölaituria ja kaksi tulolaituria, sekä viisi pikapysäköintipaikkaa. Aseman ohittavat linjat tarvitsevat kahden auton mittaiset pysäkit molempiin suuntiin. Terminaalin tarkemmissa suunnitelmissa on varattava sähköbussien latausmahdollisuus ja huomioitava kaasubussien ajo-oikeus mahdollisiin osittaisiin sisätiloihin. Päättyvistä bussilinjoista johtuen tulee terminaalin yhteyteen varata myös kuljettajien sosiaalitila.

Aviapoliksen asemalle tulee varata riittävät tilat polkupyörien säilytykseen. Alueen jalankulku- ja pyöräily-ympäristöön tulee kiinnittää huomiota, jotta liikkuminen olisi miellyttävää ja houkuttelevaa vilkkaasta ajoneuvoliikenteestä huolimatta. Lisäksi HSL toivoo latauspisteitä myös sähkökäyttöisten yksityisautojen pysäköintipaikoille.

Vastine:
Bussiterminaalin tarkempi suunnittelu tehdään yhteistyössä Vantaan kaupungin ja HSL:n kanssa. Kaavamuutoksessa Aviabulevardille on varattu riittävä tila bussien lähtö- ja tulolaitureille, bussien pikapysäköinnille sekä raitiotievaraukselle.

Bussikuljettajien taukotila on merkitty määräykseen kohtaan C keskustatoimintojen korttelialue ”Aviakujan varrelle ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi varata joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila. Sosiaalitilan on oltava kooltaan noin 40 k-m^2.”

Kaavamääräyksiä tarkennetaan polkupyöräkatoksen osalta.

Tarkistukset:
Kaavamääräyksiin kohtaan ka on lisätty lause;
Polkupyörille varattu katos

15 § **Asemakaavamuutos 002178 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen / TLA**

KA/3217/10.02.04.01/2012

TLA/TKA/JOR/SRU

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Martinlaakson keskusta-alueelle arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista 18350 kem2 sekä päivittäistavarakauppa sekä muuta liiketilaa yhteensä 1130 kem2.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17568 sekä katu- ja torialueita, kaupunginosassa 17, Martinlaakso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 17568 ja osaa korttelista 17567 sekä katualueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17568

Alue sijaitsee Martinlaaksontien, Martinlaaksonkujan, Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien rajaamalle alueelle. Tontilla 17-568-1 sijaitsee liikekeskus Martinkeskus ja sen paikoitusta tontin itäosassa. Länsipuolella on yleistä pysäköintialuetta LP, jota käyttävät kauppakeskuksen asiakkaiden lisäksi jonkin verran myös Martinus-konserttisalin vierailijat.

Kaavan hakija
Vantaan Yrityspalvelut sekä Martinlaakson liikekeskus Oy

Maanomistus
Suunnittelualue on on LP-alueen ja katualueiden osalta kaupungin omistuksessa sekä tontin 17-568-1 osalta Martinlaakson liikekeskus Oy:n omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Näkymä Oy sekä Sito Oy konsulttina.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Asemakaavanmuutoshakemus 2.10.2009, KA 3438/2009/122, kaavamuutosnro 002085

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaavan muutos
Vantaan Yrityspalvelut sekä Martinlaakson liikekeskus Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta siten, että nykyinen kauppakeskus puretaan ja tilalle osoitetaan asuinrakentamista sekä liiketilaa. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Martinlaakson keskusta-alueelle arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista, päivittäistavarakauppa sekä mutta liiketilaa. Suunnittelussa on painotettu yhteisöllisyyttä ja pyritty löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Kaavamuutosta tehdään erillään pohjoispuolisen alueen (Laajavuoren koulutontti, kaavamuutos 002031) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty tarvittavia kokouksia.

Kaavamuutos aloitettiin numerolla 002085 (asemakaavanmuutoshakemus 2.10.2009, KA 3438/2009/122). Tällöin hanke jäi kuitenkin odottamaan päätöstä Martinkeskuksen mahdollisesta purkamisesta. Vantaalla on juuri laadittu selvitys vanhoista vuosina 1961 – 1986 rakennetuista ostoskeskuksista. Useimmat niistä tarvitsevat peruskorjausta tai niiden toiminnat ja sijainti kaupunkirakenteessa ovat muuttuneet. Selvityksessä on koottu jokaisesta ostoskeskuksesta sitä koskevat perustiedot, kaavatilanne, aikaisemmat inventoinnit ja selvitykset. Jokainen ostoskeskus on arvioitu neljän kriteerin avulla, jotka ovat kulttuurihistoria, kaupunkikuva, palveluverkko sekä kunto / korjausmahdollisuudet. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.5.2015 hyväksyä raportissa esitetyt linjaukset noudatettavaksi tulevien asemakaavatöiden valmistelussa tausta-aineistona. Jokaisen ostoskeskuksen tiedot on tallennettu tietokorttiin. Kortit päivitetään tarvittaessa. Selvityksessä Martinkeskus ei kuulunut Vantaan merkittävimpien ostareiden joukkoon.

Vantaan kaupunki myönsi vuonna 2013 suunnitteluvarauksen Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi. Kilpailualueeseen kuului Martinkeskuksen tontin lisäksi viereinen kaupungin omistama pysäköintialue. Kaupunki laati yhteistyössä Martinlaakson Liikekeskus Oy:n kanssa lähtötiedot kilpailun järjestämistä varten. Toteutus- ja suunnittelukilpailu käytiin keväällä 2014 Vantaan kaupungin tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta. Kilpailun tarkoitus oli löytää ostaja ja toteuttaja hankkeelle, jolla luodaan vanhan liikekeskuksen tilalle uusi laadukas korttelikokonaisuus. Kilpailun tavoitteet perustuivat pitkälti Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin, jossa keskusta-aluetta on suunniteltu kokonaisuutena. Asukkaiden mielipiteet otettiin huomioon kilpailun lähtökohdissa, jotka perustuvat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma-vaiheessa (2008, liittyen Laajavuoren koulutonttiin) saatuihin mielipiteisiin että Martinlaakson kehityskuvassa (2013-2014) saatuun palautteeseen. Asukkaita huolestuttanut ajoneuvoliikenne järjestettiin siten, että kulku Laajavuoren koulutontin asuntojen pihakannen alla olevaan parkkilaitokseen on osoitettu Martinkeskuksen tontin kautta tunnelissa Martinlaaksonpolun ali. Tällöin Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien risteyksen aukio saadaan rauhoitettua asukasliikenteeltä.

Ehdotuksen jättivät Lujatalo Oy, Pohjola Rakennus Oy, SRV Oy sekä YIT Oy. Kilpailu ratkaistiin ehdotusten kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteutuskelpoisuuden sekä tarjotun hinnan (€/k-m²) ja maksuehtojen perusteella. Kokonaisidealtaan parhaaksi valittiin Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tekemän ehdotus, jossa suunnittelijoina ovat Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Sito Oy. Ehdotuksessa liittyminen ympäristöön, kaupunkikuvalliset tekijät sekä muu toiminnallisuus on ratkaistu erinomaisesti.

Esitetty uusi asuinrakentaminen 300 m:n päähän Martinlaakson asemasta tukee kaupungin täydennysrakentamis- ja keskustojen kehittämistavoitetta. Toteuttamiskokonaisuuteen tulee sijoittaa päivittäistavarakauppa sekä kerrostalojen kivijalkaan erikoisliikkeitä Martinlaaksontien varteen ja Martinlaaksonpolun päähän suunnitellun aukion yhteyteen. Tällä tavoin saadaan Martinlaakson keskustaan ja aseman läheisyyteen lisää asukkaita, turvataan lähipalvelut sekä rakennetaan laadukasta kaupunkikuvaa. Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään vahvistamaan sekä Martinlaaksontien että Martinlaaksonpolun katukuvaa ja säilyttämään palvelutarjontaa alueella.

Tällä hetkellä suunnittelualue on yleistä pysäköintialuetta LP sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue K. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 4850 kem2. Toteutettu kerrosalamäärä on 4589 kem2. LP-alueelle saa ajantasa-asemakaavan mukaan sijoittaa korttelin 17565 autopaikkoja.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17658 tontin 1 alue, LP-tontti sekä pieni kaistale katualuetta muutetaan länsiosassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja itäosassa liikerakennusten korttelialueeksi KL. Asuinrakennusten korttelialueelle tehdään erillinen tonttijako. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 18 350 as-kem2 sekä 630 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 500kem2 päivittäistavarakaupalle sekä muulle liiketilalle (kahvila). Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on e=1,9. Kaava mahdollistaa noin 460 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Liikerakentaminen on 2-kerroksista Martinlaaksontien suunnasta ja 1-kerroksista Martinlaaksonpolun suunnasta. Asuntorakentaminen on jaettu neljään 8-kerroksisen ja kolmeen 6-kerroksisen asuinrakennuksen sallivaan rakennusalaan. Sisäpihalle rajautuu kolme piha-aluetta, joita yhdistää toiminnallinen yhteispiha-alue. Liikerakennuksen autopaikat on sijoitettu maantasoon Martinlaaksontien puolelle. Korttelin muut autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen. Korttelin pohjoispuolelle Martinlaaksonpolulle osoitetaan kolme torialuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Martinlaaksonpolun varteen on merkitty hulevesialueet. Liikerakennusten korttelialueen läpi on osoitettu ajorasite ja maanalainen ajoyhteys korttelin 17657 maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Kerrosalat:
AK-korttelialue kortteli 17658: asuntokerrosala 18 350 kem2 + liiketilojen kerrosala 630kem2, tontin pinta-ala 9765 m2, e = 1,9
KL-korttelialue tontti 17658/2: kerrosala yhteensä 500 km2, tontin pinta-ala 2213 m2, e = 0,23

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:
Osasta korttelin 17658 tonttia 1 sekä katualueesta muodostetaan korttelin 17658 tontti 2. Osa nykyistä YO-korttelialuetta korttelissa 17567 muutetaan katualueeksi 002178.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.11.2014

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saapui 15 kpl. Mielipiteissä korostui yhteistilojen tarve ja autopaikkojen riittävyys. Seurakunnan kerhotilojen toivottiin säilyvän alueella. Muutamat asukkaat haluaisivat Martinkeskuksen säilyvän alueella. (Tarkemmin kaavaselostuksessa)

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (18350 k-m2, n. 323 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija osaltaan Martinlaakson Liikekeskus Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (620 €), yhteensä 13 620 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002178 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Martinlaakson liikekeskus Oy maksaa osaltaan muutoskustannukset (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (620 €), yhteensä 13 620 €.

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund, varajäsen Anneli Karhunen ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 1.6.2015 (osat 1 ja 2)
- Mielipiteet 1.6.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675,
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 8392 2238
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI **MIELIPITEIDEN KOONTI**

Kaupunkisuunnittelu **1.6.2015**

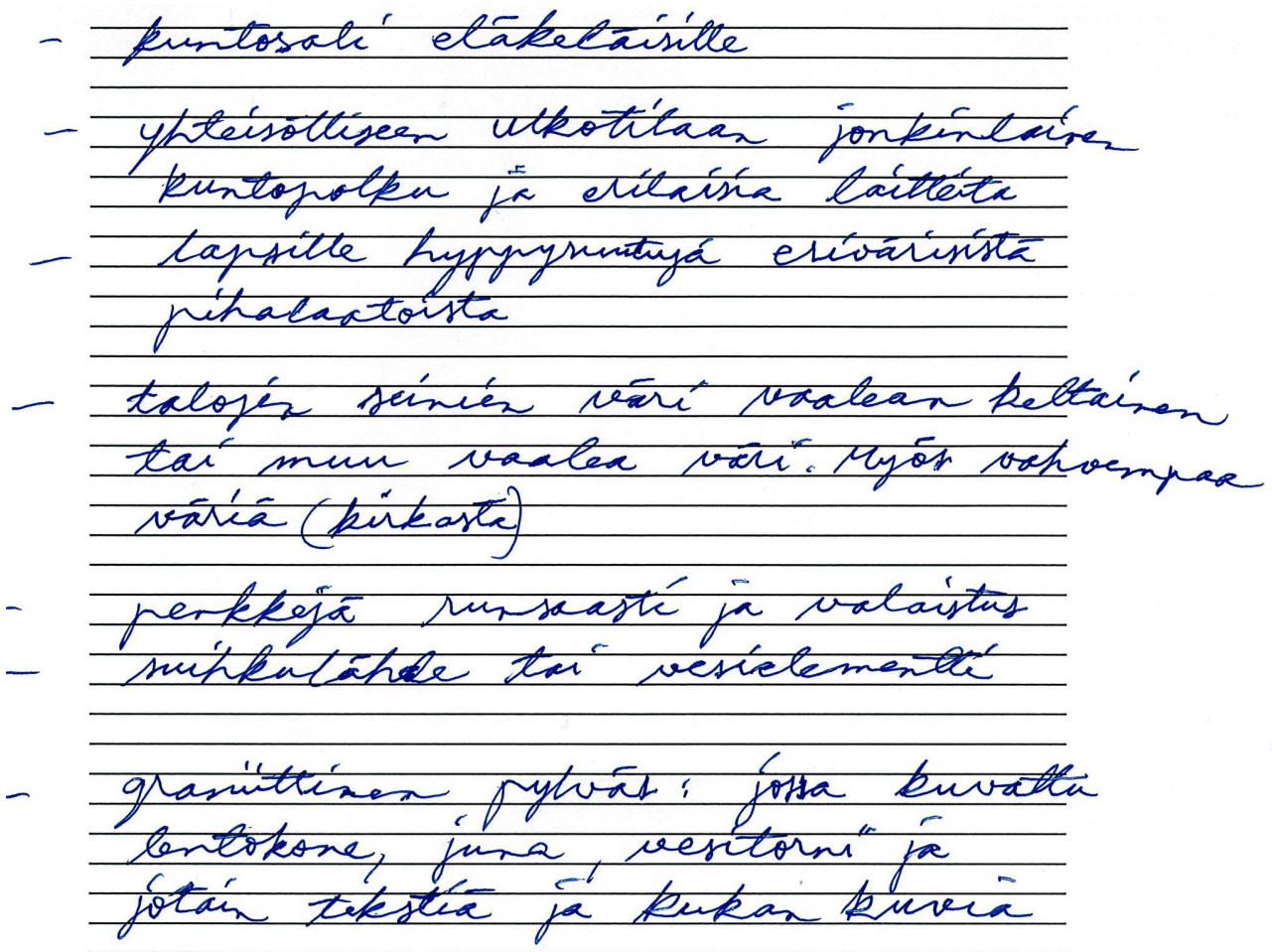
MRL 62 §:N MUKAISEEN KUULEMISKIRJEESEEN 14.11.2014 VASTAUKSENA SAADUT MIELIPITEET JA KANNANOTOT ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA NRO 002178, MARTINLAAKSO

YHTEENSÄ KANNANOTTOJA JA MIELIPITEITÄ SAAPUI 15 kpl.

Mielipiteet:

1. 25.11.2015 Tuula Viitala

Mielipide:

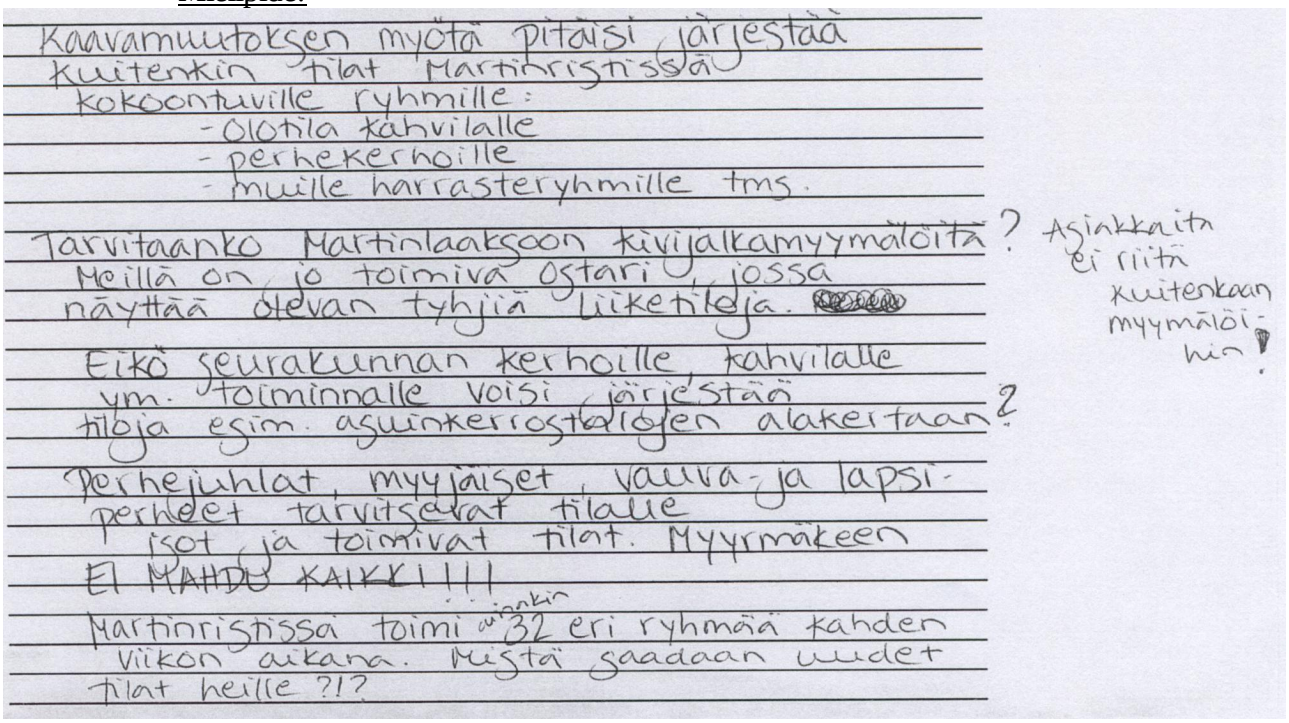


Vastine:

- *Pohjoispuoliseen kortteliin (kaavamuutos 002031)on tulossa päiväkoti, jonka yhteyteen suunnitellaan yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Tilaan järjestetään erillinen sisäänkäynti. Yhteistila ja sen edusta liitetään toiminnallisesti viereiseen toriaukioon. Yhteistilan avautuu suurin ikkunapinnoin toriaukiolle.*
- *Kommentit otetaan huomioon tarkemmassa rakennussuunnittelussa sekä yleissuunnitelmassa, joka koskee mm. Martinlaaksonpolun julkista ulkotilaa.*

2. 1.12.2014 Olotila Kahvila + 10 allekirjoitusta

Mielipide:


Kaavamuutoksen myötä pitäisi järjestää kuitenkin tilat Martinristissä kokoontuville ryhmille:
- olotila kahvilalle
- perhekerhoille
- muille harrasteryhmille tms.

Tarvitaanko Martinlaaksoon kivijalkamyymälöitä? Meillä on jo toimiva ostari, jossa näyttää olevan tyhjiä liiketiloja.

Asiakkaita ei riitä kuitenkaan myymälöihin!

Eikö seurakunnan kerhoille, kahvilalle ym. toiminnalle voisi järjestää tiloja esim. asuinkerrostalojen alakertaan?

Perhejuhlat, myyjäiset, vauva- ja lapsiperheet tarvitsevat tilalle isot ja toimivat tilat. Myyrmäkeen EI MAHDU KAIKKI!!!!

Martinristissä toimi jopa 32 eri ryhmää kahden viikon aikana. Mistä saadaan uudet tilat heille ?!?

Vastine:

- *Seurakunnan kerhotilat siirtyvät pohjoispuolisen uuden korttelin rakentamisen yhteyteen katutasoon yhteisöaukion viereen.*

3. 5.12.2014 Urpo Pakarinen, suntio

Mielipide:

Asemakaavamuutos numero 002178 koskettaa Martinlaakson asukkaita huomattavasti. Olen itse asunut Martinlaaksossa v. 1981 lähtien Raappavuorenkujalla ja Laajavuorenkujalla neljässä eri asunnossa. Työpaikkani on Myyrmäen kirkko.

Martinristin seurakuntakeskus palvelee satoja ihmisiä. Täällä kokoontuu n. 30 erilaista kerhoa, piiriä ja ryhmää. Messuja ja jumalanpalveluksia järjestetään säännöllisesti. Osa tilaisuuksista on Vantaankosken seurakunnan järjestämiä, osa on vertaistukiryhmiä, aikuisten ja lasten kerhoja ja hengellisiä kokouksia. Martinlaakson asukkaat ovat Myyrmäen suuralueen toimijoita. Vantaankosken seurakunta toimii Myyrmäen kirkossa, Kivistön kirkossa, Seutulan kappelissa sekä Vantaanlaakson kerhotilassa.

Olisi toivottavaa, että Martin Liikekeskus Oy:n tilojen eli ns. vanhan ossun purkamisen jälkeen olisi tarjolla vastaavan tasoisia vaikkakin ehkä pinta-alaltaan niukempia tiloja seurakuntalaisten toiminnoille.

Mitä tulee kivijalkakauppoihin, rohkenen epäillä niiden kannattavuutta täällä kaukana ydikeskustasta. Meillä on tässä pari isoa ostoskeskusta lähellä.

Suurehkon kerhotilan rakentaminen, omistaminen tai vuokraaminen voisi palvella täällä asuvia ihmisiä. Siihen olisi hyvä sisällyttää isohko, rauhallinen sali esim. kastetoimituksia varten. Varsinaista kirkkosalia ei ehkä tarvittaisi. Seurakunnalla tai seurakuntayhtymällä on kiinteistöosakeyhtiöstä osuus. Toivottavasti sillä osuudella käytetään äänivaltaa viisaasti.

Vastine:

- *Seurakunnan kerhotilat siirtyvät pohjoispuolisen uuden korttelin rakentamisen yhteyteen katutasoon yhteisöaukion viereen.*

4. 12.12.2014 Tarja Andersson, diakoni, Vantaankosken srk, Martinristi

Mielipide:
Olen ehdottomasti vastaan Martin Liikekeskus Oy:n purkamista ja uudelleen rakentamista. Ensinnäkin rakennus on suojeluskohde ja totuus on, että tätä rakennusta tarvitaan. Kuluneen vuoden kesäkuussa aloitin adressin keruun rakennuksessa sijaitsevan Martinristin puolesta, koska Martinristin koko toimintaa oltiin ajamassa alas jo kovaa vauhtia. Alle kuukaudessa (kesäaika, jolloin kaikki toiminta oli kesälomalla) kertyi adressiin 926 nimeä. Päättäjät katsoivat paremmaksi perua lopettamispäätöksensä. Martinlaakson alueelle tärkeäksi osoittautunutta toimintaa Martinristissä siis jatketaan.
Alakerta näyttää melko tyhjältä ja synkältäkin, mutta on selvää, ettei kukaan halua perustaa liikettä paikkaan, jossa on purku-uhka. Myös Alepa ja R-kioski ovat osoittautuneet tärkeiksi. Hyvin monet käyvät miuluummin asioimassa tässä vanhassa ostarissa kuin ns. uudessa ostarissa, koska vanha ostari on tuttu paikka ja niin lähellä. Tällä ko. vanhalla ostarilla on valtavasti tunnearvoa.
Kaikille osapuolille edullisempaa on korjata ja kunnostaa Martin Liikekeskus, vanha ostari, kuin purkaa se pois ja pahoittaa asukkaiden mieli.

Vastine:
- *Ostoskeskuksen nykykunto on huono ja liiketiloja on runsaasti tyhjillään. Vuonna 2011 Martinlaakson asemalle valmistunut ostoskeskus on vähentänyt Martinkeskuksen ostoskeskuksen vetovoimaa entisestään. Uhkana on, että vanha Martinkeskuksen ostoskeskus tyhjenee entisestään, taantuu ja rapistuu. Martinkeskuksen paikalle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja, mm. purkavia ja säilyttäviä. Osalle alueen asukkaista ja laajemminkin nuorisolle ostari on tapaamispaikka, jossa vietetään vapaa-aikaa. Rakennuksen yhteisölliseen käyttöön on kuitenkin ollut vaikea löytää rahoitusta. Rakennuksen kunto on välttävä/tyydyttävä, mm. julkisivuelementtejä on vääntynyt. Rakennus tarvitsisi pian perusteellisen remontin, joka voi tulla melko kalliiksi, kun myös uudet rakentamismääräykset otetaan huomioon. Näiden näkökohtien valossa kaupunki esittää rakennuksen purkamista ja korvaamista sekä asunto- että liikerakentamisella siten, että palveluiden säilyminen alueella mahdollistetaan. Kortteliin on suunnitteilla nykyisen korvaava päivittäistavaraliike sekä kivijalkaliiketilaa. Seurakunnan kerhotilat siirtyvät pohjoispuolisen uuden korttelin rakentamisen yhteyteen katutasoon yhteisöaukion viereen.*
- *Purkamisen vuoksi suunnittelussa on haluttu painottaa yhteisöllisyyttä: Martinlaaksonpolun julkiseen ulkotilaan panostetaan siten, että siitä muodostuu viihtyisä ja vehreä raitti toriaukioineen.*

5. 12.12.2014 Timo Lehtinen

Mielipide:
Martinlaakson vanha ostoskeskus on suojeltu kohde. Koska kyseinen rakennus Euroopan ensimmäinen ostoskeskus! Olen asunut Martinlaaksossa yli 30 vuotta ja asioin kyseisessä rakennuksessa päivittäin. Mielestäni ko. rakennus Pitäisi remontoida purkamisen sijaan.

Vastine:
- *Katso vastaus mielipiteeseen 4.*

6. 17.12.2014 Marja Koskinen

Mielipide:
Tiedustelisin Marinlaakson ostarin kohtaloa? Ymmärsin lehtitiedotuksesta että Martin Liikekeskus Oy, on suojeltu kohde koska se on ensimmäinen ostoskeskus. Mielestäni rakennuksella on tunnearvoa lähi asukkaille ja niille tulevat kauempaa (kirkkonummelta, porvoosta, kalukkalasta) he kohtaavat "vanhalla ostarilla". Kysynkin eikö olisi kunnostus ideoita sisältä ja päältä? Jotta saisimme pitää tämän suojelukohteen. Vanha ostari olisi hyvä turistikohde josta Länsivantaalaiset ovat ylpeitä. Palvelutalon asukkaille ostari on todella tärkeä ja myös opiskelijoille, lähellä olevat asukkaat mielellään käyttävät ostarin palveluita. Moni yrittäjä haluisi kahvilapalveluja perustaa ostariin jos se olisi mahdollista. Uimahallikin säilytettiin voisiko säilyttää tälläisen historiallisen rakennuksen?

Vastine:
- *Katso vastaus mielipiteeseen 4.*

7. 29.12.2014 As. Oy Vihertie 61

Mielipide:
As. Oy Vihertie 61:n ylimääräisessä yhtiökokouksessa 20.12.2014 olemme käyneet läpi kaavamuutosta, joka käsittelee Martinkeskuksen alueen kehittämistä. Pyydämme ystävällisesti ottamaan huomioon alla mainitut asiat As. Oy Vihertie 61:n mielipiteenä.

- Laskelmiemme mukaan yleisötilaisuudessa esiteltyä pysäköintitilaa tulee alueelle keskimäärin yksi paikka kahta asuntoa kohti. Tämä vaikuttaa vähäiseltä nykyiseen autokantaan nähden ja saattaa johtaa epäselviin pysäköinteihin koko alueella. Pyydämme tämän valossa tarkastamaan asiaa uudelleen.
- Alueen yleisen liikkuvuuden ja kevyen liikenteen kannalta talot tulee sijoittaa vähintään samalle etäisyydelle Martinlaaksontiestä kuin nykyinen Martinkeskus.
- Alueen yleisen liikkuvuuden ja kevyen liikenteen kannalta Martinlaaksontien varteen ei tule sijoittaa pysäköintipaikkoja.
- Martinlaaksontien varteen tulevien talojen parvekkeet tulee mielestämme lasittaa. Näin vähennetään äänien kantautumista vastapäätä sijaitsevaan taloomme, jossa on vapaaseen kiertoon perustuva, ulkokaton kautta tapahtuva ilmastointi.
- Yleisen palvelutason säilyttämiseksi alueen liiketilat tulee varata päivittäistavara- ja erityyppisille kivijalkakaupoille. Rakennettavaan kiinteistöön ei mielestämme tule antaa rakennuslupaa myöhään aukioleville ravintoloille eikä pubeille. Kyseiset anniskeluravintolat on mielestämme luontevaa sijoittaa lähemmäksi juna-asemaa.

Vastine:
- *Pysäköintinormi vastaa Vantaan keskustoissa käytettyä uuttaa pysäköintimitoitusohjetta. Uusi autopaikkanormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei kuitenkaan estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja.*
- *Suunnittelualueesta laajemmin on tehty liikenneselvitys.*
- *Martinlaaksontien varteen tulevat parvekkeet lasitetaan.*
- *Kortteliin on suunnitteilla nykyisen korvaava päivittäistavaraliike sekä kivijalkaliiketilaa. Seurakunnan kerhotilat siirtyvät pohjoispuolisen uuden korttelin rakentamisen yhteyteen katutasoon yhteisöaukion viereen.*

8. 30.12.201 Ritva Ja Esko Rouhiainen/ Martinlaakson Autokoulu Oy

Mielipide:

Vastustamme asemakaavamuutosta 002178 koskien Martinlaakson aluetta. Yrityksemme Martinlaakson Autokoulu Oy on toiminut Martinlaaksossa 31 vuotta aikaisemmin vanhalla ostarilla joka purettiin ja nyt Martinkeskuksessa. Haluaisimme edelleen jatkaa Martinlaaksossa. Mikäli asemakaava toteutuu, tuskin yrityksellemme löytyy enää paikkaa. Kivijalkaliikkeisiin joita suunnitellaan eivät kaikki mahdu ja monelle yritykselle ne eivät ole asiakkaita tuova liiketila. Myöskin suunnitteilla oleva korkea talo pilaa maiseman. Lisäksi Martinkeskus on suojeltu kohde ja Euroopan ensimmäinen ostoskeskus joten se tulee suojella. Rakennuksella on tunnearvoa ja sitä on hiljattain kunnostettu. Kaupat ovat nykyisin lähellä Martinkeskuksessa ja eläkeläisilläkin kohtuu matka kauppaan.

Vastine:

- *Katso vastaus mielipiteeseen 4.*

9. 2.1.2015 Kirsti Viitasaari

Mielipide:

Toivon, että alueelle rakennettaviin taloihin varattaisiin pienempiä ja ehkä suurempiakin kokoontumistiloja erilaisille yhdistyksille, seuroille jne. Olisi hyvä, että eri alueilla olisi ns. yhteisiä olohuoneita, joissa ihmiset voisivat viettää aikaa yhdessä, harrastaa erilaisia asioita jne.

Vastine:

- *Pohjoispuoliseen kortteliin (kaavamuutos 002031)on tulossa päiväkoti, jonka yhteyteen suunnitellaan yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Tilaan järjestetään erillinen sisäänkäynti. Yhteistila ja sen edusta liitetään toiminnallisesti viereiseen toriaukioon. Yhteistilan avautuu suurin ikkunapinnoin toriaukiolle. Myös seurakunnan kerhotilat siirtyvät pohjoispuolisen uuden korttelin rakentamisen yhteyteen katutasoon yhteisöaukion viereen.*

10. 4.1.2015 Anu Paavola, seurakuntapastori, Vantaan ruotsinkielinen seurakunta

Kannanotto:

Martin Liikekeskus Oy:n rakennuksen yläkerrassa on Vantaan evankelisluterilaisen seurakuntayhtymän toimitiloja.

Tämä Martinristiksi kutsuttu tila on lähellä ruotsinkielistä Mårtensdal –alakoulua, Timotej –päiväkotia sekä kohtuullisen lähellä ryhmäperhepäiväkoteja Kardemumma, Kanel, Ingefära, sekä Koskikujan kielikylpyesikoulua. Muut ruotsinkieliset varhaiskasvatuksen yksiköt sijoittuvat enemmän itään, Dickursbyskola -alakoulun ja päiväkodin läheisyyteen, jonka läheisyydessä seurakunnallamme on toinen kerhotila. Olemme huolissamme, jos seurakunnaltamme katoaa kokonaan läntiseltä Vantaalta alakoulua ja päivähoitoyksiköitä lähellä oleva toimitila.

Meillä on ollut nimellämme kaksiosainen kerhohuone. Tässä kerhotilassa on toiminut ruotsinkielisen seurakunnan päiväkerho kolmena aamupäivänä viikossa. Iltapäivisin olemme antaneet tilan Fyndet ry:lle esikouluikäisten lasten iltapäiväkerhotoimintaan. Lisäksi olemme käyttäneet suomenkielisen seurakunnan kerhotilaa, jossa on kokoontunut perhekahvila yhtenä päivänä viikossa. Joulun ja pääsiäisen edellä olemme kutsuneet alueen päiväkoteja toimitilan kappeliin kirkkohetkeen. Tila sijaitsee niin lähellä suurinta osaa toimijoista, että lapset ovat voineet kävellä ja päiväkoti, ryhmäperhepäiväkodit ja seurakunta ovat säästäneet kuljetuskustannuksissa. Tärkeää meille on myös junan seisakkeen sijainti tilaa lähellä.

Toivon, että suunniteltaessa otettaisiin huomioon seurakuntamme tilatarve ja tätä tarvetta suunniteltaisiin yhteistyössä Vantaan ruotsinkielisen seurakunnan lapsityön, Vantaankosken seurakunnan lapsityön, Vantaan seurakuntayhtymän kiinteistöosaston ja Fyndet ry:n kanssa, joka on alueella toimiva yksityinen ruotsinkielinen varhaiskasvatustoimija. Haluamme edelleen palvella ruotsinkielistä Länsi-Vantaata kävelyetäisyydellä varhaiskasvatuksen toimitiloista, kohtuuhintaisissa tiloissa.

Vastine:

- *Pohjoispuoliseen kortteliin (kaavamuutos 002031)on tulossa päiväkoti, jonka yhteyteen suunnitellaan yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Tilaan järjestetään erillinen sisäänkäynti. Yhteistila ja sen edusta liitetään toiminnallisesti viereiseen toriaukioon. Yhteistilan avautuu suurin ikkunapinnoin toriaukiolle. Myös seurakunnan kerhotilat siirtyvät pohjoispuolisen uuden korttelin rakentamisen yhteyteen katutasoon yhteisöaukion viereen.*

Kannanotot:

11. 17.12.2014 Vantaan kaupunginmuseo

Kannanotto:

Vuonna 1970 rakennettu arkkitehti Erkki Karvisen suunnittelema Martinkeskus on Vantaan rakennusperintökohde luokituksella R2 (kohteen rakennusperintöarvot ovat merkittävät). Martinkeskuksen rakennusperintöarvoja on selvitetty yksityiskohtaisemmin muun muassa *Laatua laitakaupungilla. Vantaan ostoskeskukset 1961–1986* inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2008). Inventoinnin jatkotyötä on tehty kaupungin sisällä virkamiestyönä vuosina 2013–2014. Näissä selvityksissä Martinkeskuksen arvoiksi on mainittu muun muassa harvinaisuus, edustavuus, alkuperäisyys ja historiallinen todistusvoimaisuus.

Martinkeskus kertoo niin kauppakeskusrakentamisen kuin aluerakentamisen ja lähiöiden historiaa. Martinlaaksossa palvelut toteutettiin kiinteästi osana aluerakentamista. Martinkeskus rakennustyyppinä edustaa koko Suomen mittakaavasta katsottuna ensimmäisiä ns. kauppakeskusrakennuksia, jossa liiketilat ovat sijoitettuna sisätilaan kauppakujan varrelle. Rakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisiä ominaispiirteitään. Vain keskusaulan avoimuus on jonkin verran kärsinyt myöhemmistä muutoksista. Myös alkuperäinen toiminta on jatkunut tähän päivään.

Laatua laitakaupungilla -inventoinnissa on tuotu esiin suojeluperusteita heikentävänä piirteenä Martinkeskuksen arkkitehtoninen epätasaisuus. Etenkin Martinlaaksonpolun puoleinen julkisivu jää katukuvassa takapihamaiseksi verrattuna rakennuksen eteläpuoleiseen yhtenäiseen betonijulkisivuun, jota elävöittää lähes koko julkisivun mittainen yläikkuna värikkäine laseineen.

Martinlaaksonpolun varrella on 1970-luvulla rakennettujen julkisten rakennusten keskittymä, johon myös Martinkeskus sitoutuu. Martinkeskuksen välittömässä läheisyydessä on vireillä asemakaavoja, jotka toteutuessaan mahdollistavat tämän kokonaisuuden osista nuorisotalon sekä Laajavuoren koulurakennuksen purkamiset. Kaupunginmuseo ei ole esittänyt näiden rakennusten kaavasuojelua niiden vaatimattoman kulttuurihistoriallisen arvon takia.

Kaupunginmuseon näkökulmasta Martinkeskuksen arkkitehtoniset arvot eivät itsessään ole riittäviä suojeluesityksen tekemiseen. Kun huomioon otetaan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden heikentyminen, voidaan todeta suojeluperusteiden edelleen vähenevän. Näin ollen kaupunginmuseo ei esitä Martinkeskuksen suojelemista kaavassa, vaikka toteutuessaan kaava aiheuttaakin liikekeskusrakentamisen historiaan ja alueen identiteettiin liittyvien arvojen katoamisen alueelta.

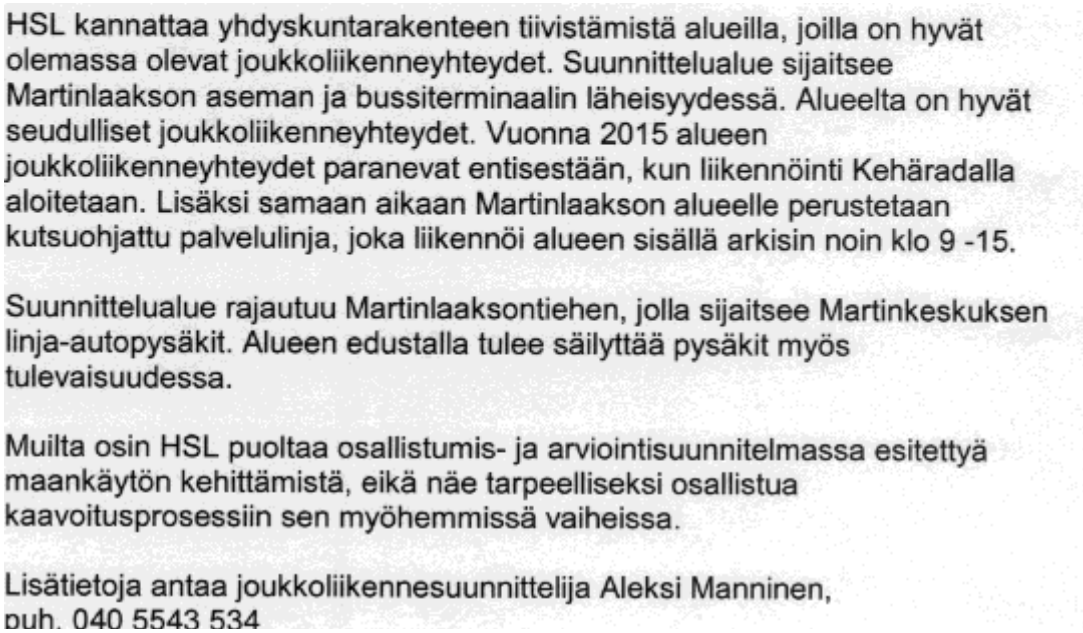
Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

Vastine:

- *Ok.*

12. 29.12.2014 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL

Kannanotto:



HSL kannattaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä alueilla, joilla on hyvät olemassa olevat joukkoliikenneyhteydet. Suunnittelualue sijaitsee Martinlaakson aseman ja bussiterminaalin läheisyydessä. Alueelta on hyvät seudulliset joukkoliikenneyhteydet. Vuonna 2015 alueen joukkoliikenneyhteydet paranevat entisestään, kun liikennöinti Kehäradalla aloitetaan. Lisäksi samaan aikaan Martinlaakson alueelle perustetaan kutsuohjattu palvelulinja, joka liikennöi alueen sisällä arkisin noin klo 9 -15.

Suunnittelualue rajautuu Martinlaaksontiehen, jolla sijaitsee Martinkeskuksen linja-autopysäkit. Alueen edustalla tulee säilyttää pysäkit myös tulevaisuudessa.

Muilta osin HSL puoltaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä maankäytön kehittämistä, eikä näe tarpeelliseksi osallistua kaavoitusprosessiin sen myöhemmissä vaiheissa.

Lisätietoja antaa joukkoliikennesuunnittelija Aleksi Manninen, puh. 040 5543 534

Vastine:

- *Ok.*

13. 30.12.2014 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Kannanotto:

Vantaan Yrityspalvelut sekä Martinlaakson liikekeskus Oy hakevat asemakaavamuutosta nykyisen kauppakeskuksen purkamiselle ja tilalle osoitetaan asuinrakentamista ja liiketilaa. Alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto. Vesijohtoverkoston kapasiteetti ja asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä. Mahdolliset muutokset esitetään kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa kustannusarvioineen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Yhteyshenkilönä toimii alueinsinööri Minna Järvenpää, p. 09 1561 3305.

Vastine:

- *Ok.*

14. 8.1.2015 Museovirasto

Kannanotto:

Vantaan kaupunki on lähettänyt Museovirastoon osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka koskee asemakaavan muutosta 002178 / 17 Martinlaaksossa (kortteli 17568, tontti 1 ja LP –alue). Museovirasto on tutustunut suunnitelmaan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ja toteaa siitä seuraavan. Kaavamuutosalueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat Vantaan kaupungin alueelta tehtyihin kiinteiden muinaisjäännösten perusinventointeihin vuosilta 2000 (esihistoriallisen ajan kohteet) ja 2005 (historiallisen ajan kohteet). Näin ollen Museovirastolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelman huomautettavaa.

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

Vastine:

- *Ok.*

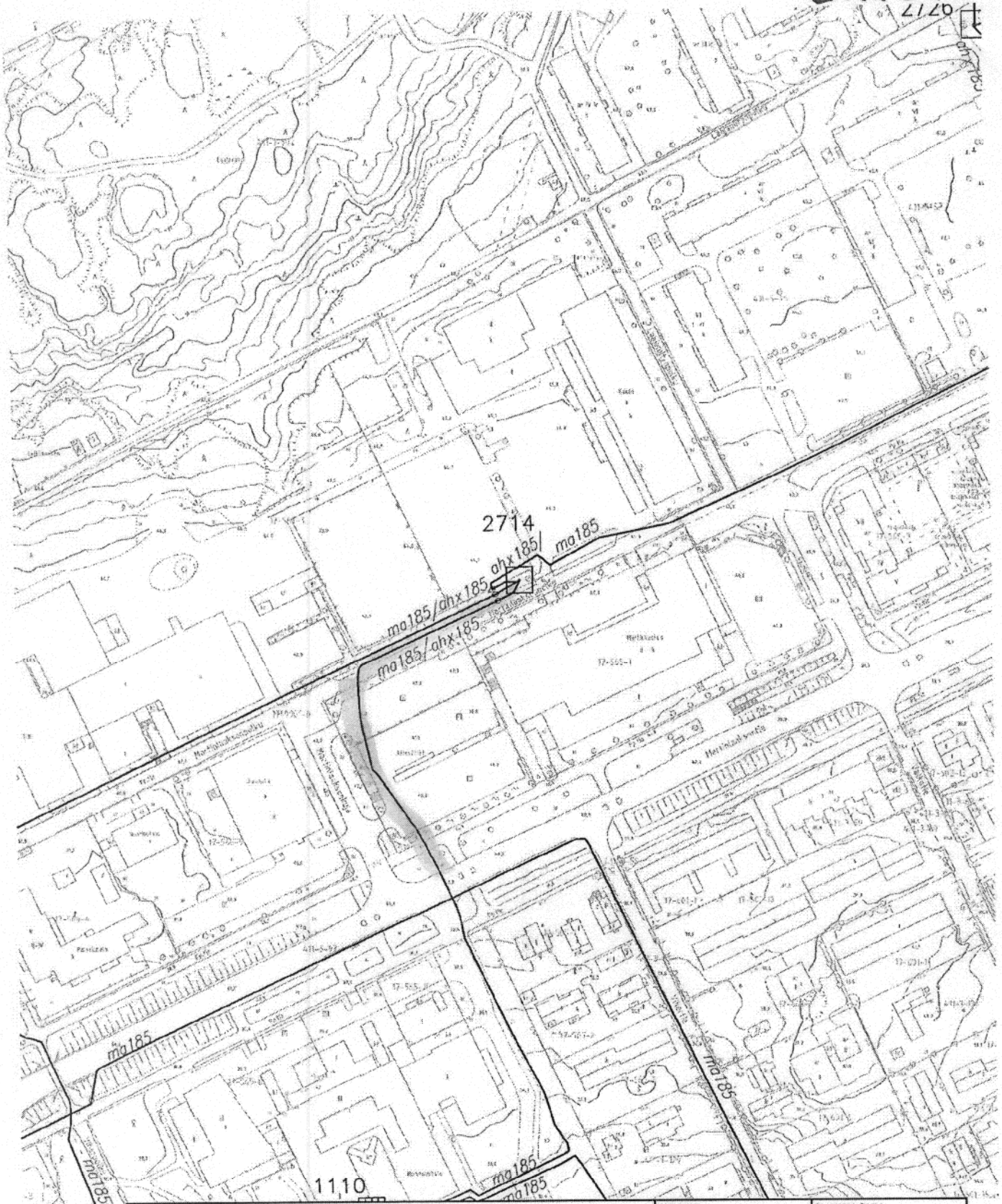
15. 31.12.2014 Vantaan Energia

Kannanotto:
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. Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Mikko Tella, puh. 050-5294363.

Kaukolämpöverkko: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpösiirtolinja (DN500) liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan siirtolinjan sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

Vastine:
- *Vantaan Energian kanssa neuvotellaan erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.*

LIITE 1.



VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517

Paperikoko (mm x mm) A4

SUUNN.	SUUNN.PVM
TARK.	TARK.PVM
HYV.	HYV.PVM
SUHDE 1:2000	KARTTA
PIIR NRO	
HANKE NRO	

KAUP.OSA 17 MARTINLAAKSO
OSOITE MARTINKESKUS
TYÖ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002178
KESKIJÄNNITEVERKKO 20kV

TULOSTUSPVM 29.12.2014

LIITE 2.



VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517

Paperikoko (mm x mm) A4

SUUNN.	SUUNN.PVM
TARK.	TARK.PVM
HYV.	HYV.PVM
SUHDE 1:2000	KARTTA
PIIR NRO	
HANKE NRO	

KAUP.OSA 17 MARTINLAAKSO
OSOITE MARTINKESKUS
TYÖ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002178
PIENJÄNNITEVERKKO 0.40kV

TULOSTUSPVM 29.12.2014


LIITE 3
KAUKOLÄMPÖVERKKO
1:1500

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002178

M a r t i n l a a k s o

Kerrostaloasumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen





Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 1.6.2015 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa nro 002178

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 15 §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

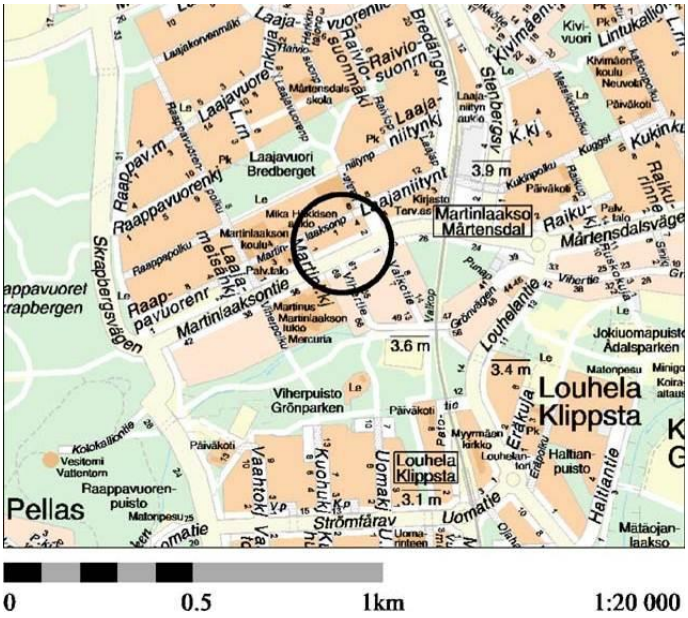
Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa, Martinlaakso

Asemakaavan muutos
- Kortteli 17568 sekä katu- ja torialueet
- (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 17568 ja osa korttelia 17567 sekä katualueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
- Osa korttelia 17568

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa. Varsinainen suunnittelualue sijoittuu Martinlaaksontien, Martinlaaksonkujan, Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien rajaamalle alueelle. Tontilla 17-568-1 sijaitsee liikekeskus Martinkeskus ja sen paikoitusta tontin itäosassa. Länsipuolella on yleistä pysäköintialuetta LP, jota käyttävät kauppakeskuksen asiakkaiden lisäksi jonkin verran myös Martinus-konserttisalin vierailijat.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on alueen kehittäminen huomioiden Martinlaakson kehityskuvan tavoitteet. Kaavamuutos koskee korttelia 17568 sekä katu- ja torialueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 17568. Suunnittelualue on on LP-alueen ja katualueiden osalta kaupungin omistuksessa sekä tontin 17-568-1 osalta Martinlaakson liikekeskus Oy:n omistuksessa.

Vantaan Yrityspalvelut sekä Martinlaakson liikekeskus Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta siten, että nykyinen kauppakeskus puretaan ja tilalle osoitetaan asuinrakentamista sekä liiketilaa. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Martinlaakson keskusta-alueelle arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista, päivittäistavarakauppa sekä muuta liiketilaa. Suunnittelussa on painotettu yhteisöllisyyttä ja pyritty löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Kaavamuutosta tehdään erillään pohjoispuolisen alueen (Laajavuoren koulutontti, kaavamuutos 002031) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty tarvittavia kokouksia.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus ja tunnistetiedot 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.4 Sisällysluettelo 3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4
2 Tiivistelmä 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaava 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 7
3 Lähtökohdat 8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 8
3.1.2 Luonnonympäristö 8
3.1.3 Rakennettu ympäristö 9
3.1.4 Maanomistus 11
3.1.5 Palvelut 11
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt 12
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö 12
3.2 Suunnittelutilanne 12
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne 12
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 14
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet 15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 15
4.3.1 Osalliset 15
4.3.2 Vireille tulo 15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 15
4.4 Asemakaavan tavoitteet 18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 21
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 21
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 25
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 25
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 30
5 Asemakaavan kuvaus 31
5.1 Kaavan rakenne 31
5.1.1 Mitoitus 32
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 32
5.3 Aluevaraukset 32
5.3.1 Korttelialueet 32
5.3.2 Muut alueet 33
5.4 Kaavan vaikutukset 33
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 33
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 34
5.4.3 Vaikutukset väestöön 34
5.5 Ympäristön häiriötekijät 34
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 34
5.7 Nimistö 34
6 Asemakaavan toteutus 35
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 35
6.2 Aikataulu 35
Liitteet 36

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
5. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
6. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
7. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
8. Leikkaukset, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
9. Asukkaiden kädenjälki
10. Katupiirustukset, Sito Oy 15.5.2015
11. Katuleikkaukset, Sito Oy 15.5.2015
12. Pelastusreitit, Sito Oy 15.5.2015
13. Hulevesien hallinta, Näkymä Oy 13.5.2015
14. Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 13.5.2015

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2014.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 18.5.2015/ Arkkitehtitoimisto Rouhiainen Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma 13.5.2015/ Näkymä Oy
- Liikennesuunnitelmat 15.5.2015/ Sito Oy
- Martinlaakson kaavamuutos, liikennetarkastelut/ Sito Oy 19.2.2015
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista, kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015
- Martinlaakson kehityskuva Kala 19.1.2015, Kh 26.1.2015

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Martinlaakson liikekeskus Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 8.6.2012. Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2014 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2014 ja kevään 2015 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014 ja mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Taustaa

Asemakaavamuutosalue oli mukana vuonna 2008 vireille tulleessa Laajavuoren koulun alueen kaavamuutoksessa (002031). Osallistuminen järjestettiin 9.4. - 16.5.2008. Aluetta oli kuitenkin tarpeen tarkastella laajemmin. Martinlaaksosta on nyt tehty kehityskuva, jossa on otettu kantaa koko alueen suunnitteluun. Yrityspalvelut ja kaupunkisuunnittelu neuvottelivat Liikekeskuksen edustajien kanssa kaavamuutoksesta.

Neuvotteluissa todettiin, että ostoskeskuksen nykykunto on huono ja liiketiloja on runsaasti tyhjillään. Vuonna 2011 Martinlaakson asemalle valmistunut ostoskeskus on vähentänyt Martinkeskuksen ostoskeskuksen vetovoimaa entisestään. Uhkana on, että vanha Martinkeskuksen ostoskeskus tyhjenee entisestään, taantuu ja rapistuu. Martinkeskuksen paikalle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja, mm. purkavia ja säilyttäviä. Osalle alueen asukkaista ja laajemminkin nuorisolle ostari on tapaamispaikka, jossa vietetään vapaa-aikaa. Rakennuksen yhteisölliseen käyttöön on kuitenkin ollut vaikea löytää rahoitusta. Rakennuksen kunto on välttävä/tyydyttävä, mm. julkisivuelementtejä on vääntynyt. Rakennus tarvitsisi pian perusteellisen remontin, joka voi tulla melko kalliiksi, kun myös uudet rakentamismääräykset otetaan huomioon. Kaavamuutos aloitettiin numerolla 002085 (asemakaavanmuutoshakemus 2.10.2009). Tällöin hanke jäi kuitenkin odottamaan päätöstä Martinkeskuksen mahdollisesta purkamisesta.

Vantaalla on juuri laadittu selvitys vanhoista vuosina 1961 – 1986 rakennetuista ostoskeskuksista. Useimmat niistä tarvitsevat peruskorjausta tai niiden toiminnat ja sijainti kaupunkirakenteessa ovat muuttuneet. Selvityksessä on koottu jokaisesta ostoskeskuksesta sitä koskevat perustiedot, kaavatilanne, aikaisemmat inventoinnit ja selvitykset. Jokainen ostoskeskus on arvioitu neljän kriteerin avulla, jotka ovat kulttuurihistoria, kaupunkikuva, palveluverkko sekä kunto / korjausmahdollisuudet. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.5.2015 hyväksyä raportissa esitetyt linjaukset noudatettavaksi tulevien asemakaavatöiden valmistelussa tausta-aineistona. Jokaisen ostoskeskuksen tiedot on tallennettu tietokorttiin. Kortit päivitetään tarvittaessa. Selvityksessä Martinkeskus ei kuulunut Vantaan merkittävimpien ostareiden joukkoon.

Lähtökohdat

Vantaan Yrityspalvelut sekä Martinlaakson liikekeskus Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta siten, että nykyinen kauppakeskus puretaan ja tilalle osoitetaan asuinrakentamista sekä liiketilaa. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Martinlaakson keskusta-alueelle arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista, päivittäistavarakauppa sekä mutta liiketilaa. Suunnittelussa on painotettu yhteisöllisyyttä ja pyritty löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Kaavamuutosta tehdään erillään pohjoispuolisen alueen (Laajavuoren koulutontti, kaavamuutos 002031) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty tarvittavia kokouksia.

Vantaan kaupunki myönsi vuonna 2013 suunnitteluvarauksen Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi. Kilpailualueeseen kuului Martinkeskuksen tontin lisäksi viereinen kaupungin omistama pysäköintialue. Kaupunki laati yhteistyössä Martinlaakson Liikekeskus Oy:n kanssa lähtötiedot kilpailun järjestämistä varten. Toteutus- ja suunnittelukilpailu käytiin keväällä 2014 Vantaan kaupungin tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta. Kilpailun tarkoitus oli löytää ostaja ja toteuttaja hankkeelle, jolla luodaan vanhan liikekeskuksen tilalle uusi laadukas

korttelikokonaisuus. Kilpailun tavoitteet perustuivat pitkälti Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin, jossa keskusta-aluetta on suunniteltu kokonaisuutena. Asukkaiden mielipiteet otettiin huomioon kilpailun lähtökohdissa, jotka perustuvat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma-vaiheessa (2008, liittyen Laajavuoren koulutonttiin) saatuihin mielipiteisiin että Martinlaakson kehityskuvassa (2013-2014) saatuun palautteeseen. Asukkaita huolestuttanut ajoneuvoliikenne järjestettiin siten, että kulku Laajavuoren koulutontin asuntojen pihakannen alla olevaan parkkilaitokseen on osoitettu Martinkeskuksen tontin kautta tunnelissa Martinlaaksonpolun ali. Tällöin Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien risteyksen aukio saadaan rauhoitettua asukasliikenteeltä.

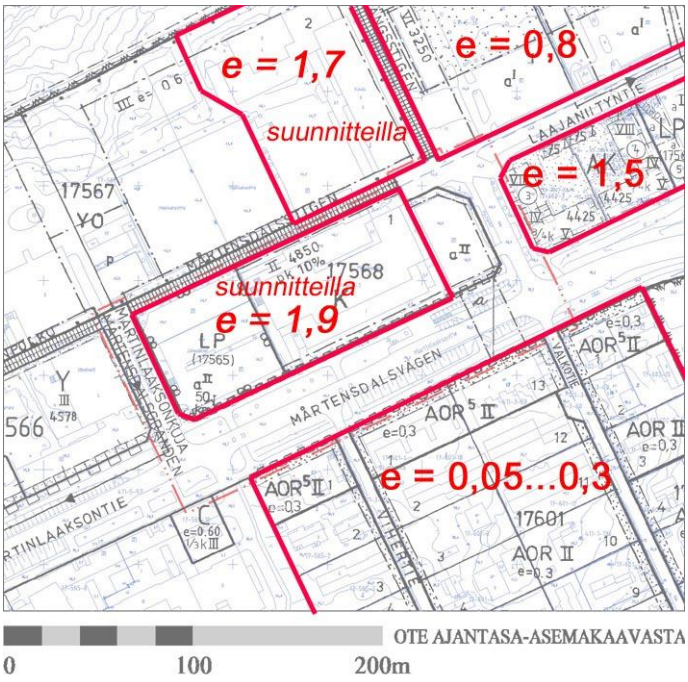
Ehdotuksen jättivät Lujatalo Oy, Pohjola Rakennus Oy, SRV Oy sekä YIT Oy. Kilpailu ratkaistiin ehdotusten kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteutuskelpoisuuden sekä tarjotun hinnan (€/k-m²) ja maksuehtojen perusteella. Kokonaisidealtaan parhaaksi valittiin Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tekemän ehdotus, jossa suunnittelijoina ovat Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Sito Oy. Ehdotuksessa liittyminen ympäristöön, kaupunkikuvalliset tekijät sekä muu toiminnallisuus on ratkaistu erinomaisesti.

Esitetty uusi asuinrakentaminen 300 m:n päähän Martinlaakson asemasta tukee kaupungin täydennysrakentamis- ja keskustojen kehittämistavoitetta. Toteuttamiskokonaisuuteen tulee sijoittaa päivittäistavarakauppa sekä kerrostalojen kivijalkaan erikoisliikkeitä Martinlaaksontien varteen ja Martinlaaksonpolun päähän suunnitellun aukion yhteyteen. Tällä tavoin saadaan Martinlaakson keskustaan ja aseman läheisyyteen lisää asukkaita, turvataan lähipalvelut sekä rakennetaan laadukasta kaupunkikuvaa. Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään vahvistamaan sekä Martinlaaksontien että Martinlaaksonpolun katukuvaa ja säilyttämään palvelutarjontaa alueella.

Viitesuunnitelmat ja selvitykset
Konsultteina hankkeessa ovat Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Näkymä Oy sekä Sito Oy

Asemakaava
Asemakaavanmuutos koskee korttelia 17568 sekä katu- ja torialueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 17568. Tällä hetkellä suunnittelualue on yleistä pysäköintialuetta LP sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue K. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 4850 kem2. Toteutettu kerrosalamäärä on 4589 kem2. LP-alueelle saa ajantasa-asemakaavan mukaan sijoittaa korttelin 17565 autopaikkoja.

Suunnittelualueella sijaitsee Martinkeskuksen ostari, joka on tarkoitus purkaa. Alueen itäpuolella on 4-8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Ympäröivien asuinkerrostalokortteleiden tehokkuuden vaihtelevat e = 0,8 – 1,5 (kuva 3.). Alueen pohjoispuolella sijaitsee koulun pallokenttä ja purettavaksi osoitettu Laajavuoren koulu. Tilalle on suunnitteilla asuntoja ja päiväkoti. Kaava-alueen eteläpuolella on katualuetta ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue. Länsipuolella sijaitsee Martinlaakson uimahalli ja koulu.



Kuva 3.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17658 tontin 1 alue, LP-tontti sekä pieni kaistale katualuetta muutetaan länsiosassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja itäosassa liikerakennusten korttelialueeksi KL. Asuinrakennusten korttelialueelle tehdään erillinen tonttijako. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 18 350 as-kem2 sekä 630 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 500kem2 päivittäistavarakaupalle sekä muulle liiketilalle. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on e=1,9. Kaava mahdollistaa noin 460 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Liikerakentaminen on 2-kerroksista Martinlaaksontien suunnasta ja 1-kerroksista Martinlaaksonpolun suunnasta. Asuntorakentaminen on jaettu neljään 8-kerroksisen ja kolmeen 6-kerroksisen asuinrakennuksen sallivaan rakennusalaan. Sisäpihalle rajautuu kolme piha-aluetta, joita yhdistää toiminnallinen yhteispiha-alue. Liikerakennuksen autopaikat on osoitettu maantasoon Martinlaaksontien puolelle. Korttelin muut autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen. Korttelin pohjoispuolelle Martinlaaksonpolulle osoitetaan kolme torialuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Martinlaaksonpolun varteen on merkitty hulevesialueet. Liikerakennusten korttelialueen läpi on osoitettu ajorasite ja maanalainen ajoyhteys korttelin 17657 maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Kerrosalat:
AK-korttelialue kortteli 17658: n. 323 asuntoa: asuntokerrosala 18 350 kem2 + liiketilojen kerrosala 630kem2, tontin pinta-ala 9765 m2, e = 1,9
KL-korttelialue tontti 17658/2: kerrosala yhteensä 500 km2, tontin pinta-ala 2213 m2, e = 0,23

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:
Osasta korttelin 17658 tonttia 1 sekä katualueesta muodostetaan korttelin 17658 tontti 2. Osa nykyistä YO-korttelialuetta korttelissa 17567 muutetaan katualueeksi 002178.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakso sijaitsee Luoteis-Vantaalla ja kuuluu samannimiseen palvelualueeseen. Martinlaakson alue on osa vanhaa Martinkylän maarekisterikylää, josta myös nimi Martinlaakso on peräisin. Varsinaista Martinlaakson kaupunginosaa alettiin rakentaa 1960-luvun lopulla. Asuntoja alkoi tuolloin nousta alueelle ripeään tahtiin. Rakennettiin myös kouluja ja oppilaitoksia, uimahalli, nuorisotalo ja Martinlaakson rata. Nykyään Martinlaaksossa on hyvin kattavat palvelut. Alueelle ovat sijoittuneet nykyään mm. konserttitalo Martinus ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä. Maankäytössä on juuri tehty koko Martinlaakson käsittävä kehityskuva, jonka tavoitteena on säilyttää ja kehittää kaupunginosaa viihtyisänä ja elinvoimaisena.



Kuva 4. uutta asuntorakentamista Martinlaaksossa

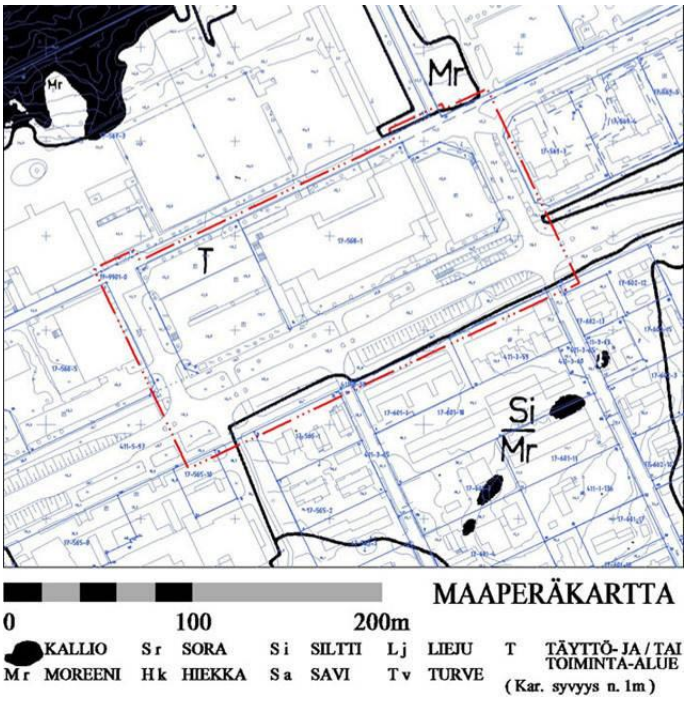
3.1.2 Luonnonympäristö

1970-luvun alussa rakennettu Martinlaakso suunniteltiin metsäisille kallioselänteille. Laajavuori, kaikkein korkein kalliomäki, jätettiin kaupunginosan keskeiseksi viheralueeksi, jonne pääsee helposti kevyen liikenteen teitä pitkin. Kerrostalokorttelien keskelle suunniteltiin suuret pihat, joilla ennen rakentamista vallinnut luonnontila pistää esiin: kalliot ja kalliometsien puut. Nämä suuret, luonnonläheiset kerrostalopihat ovat edelleen Martinlaakson vahvuus.

Laajavuoren puistoalue sijaitsee suunnittelualueen lähellä pohjoispuolella. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu alustava hulevesien hallintasuunnitelma, joka hyväksytään osana kaavaa. Hulevesiä pyritään ensisijaisesti imeyttämään, mutta mikäli imeyttäminen ei onnistu, tulee hulevesiä viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Nykyinen vesihuoltoverkosto sijaitsee Martinlaaksonkujalla. Kaavaa varten rakennetaan yleiset jätevesi- ja hulevesiviemärit ja vesijohto Martinlaaksonpolulle, joihin tontit liittyvät.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin täyttömaata.



kuva 5.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

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


Kuva 6.

Rakennusperintökohteiden kulttuurihistoriallista merkittävyyttä arvioidaan Vantaan kaupunginmuseon ylläpitämässä rakennus-perintökohteiden luokituksessa (Kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokanta KIRSTI) seuraavilla perusteilla: harvinaisuus, tyypillisyys, edustavuus, alkuperäisyys, historiallinen todistusvoimaisuus ja historiallinen kerroksisuus:

Suunnittelualueella tällä hetkellä sijaitseva Martinkeskus on Suomen ensimmäisiä kauppakeskuksia, joka on vuonna 1970 edustanut kaupallisen rakentamisen kehityksen kärkeä. Kaupunginmuseo on arvioinut Martinkeskuksen ostarin inventointitietojen pohjalta luokkaan R2:

- Rakennushistorialliset arvot: Erittäin tyypillinen ja onnistunut oman rakennusaikansa tämän rakennustyypin edustaja, niin materiaaleiltaan, massoittelultaan kuin julkisivujen käsittelyltäänkin. Puolustaa myös paikkaansa kaupunki-suunnittelullisesti, merkittävä julkinen rakennus aluerakennus-kohteen sisällä.
- Historialliset arvot: Ilmentää hyvin aikakautensa kauppakeskus- / ostoskeskusrakentamista. On mahdollista sovittaa myös uusiin tarpeisiin.

- Säilyneisyysarvot: On säilyttänyt erittäin hyvin alkuperäisiä ominaispiirteitään. Keskusaulan avoimuus on jonkin verran kärsinyt myöhemmistä muutoksista. Alkuperäinen toiminta sisältäen liiketiloja on jatkunut tähän päivään.
- Rakennustaiteelliset, esteettiset ja visuaaliset arvot: Kohteen on suunnitellut kokenut arkkitehti Erkki Karvinen, joka suunnitteli pääkaupunkiseudulle monia ostoskeskuksia. Ostoskeskuksessa on toteutettu komeita arkkitehtonisia aiheita. Se on kuitenkin kokonaisuutena hieman epätasainen. Erityisesti mainitsemisen arvoista on korkea keskusaula, jonka päädyissä ja eteläsivulla on suuret yläikkunat, joista osassa on värillistä lasia.
- Ympäristölliset ja maisemalliset arvot: Paikallisesti merkittävä, kaupunkikuvallista arvoa sisältävä rakennus. Sopii hyvin ympäristöönsä. Aluerakentamiskohteen luonteenomainen osa.

(Katso myös kohta 2.2)



Kuva 7. Martinkeskus

Suunnittelualueen lounaispuolella on Martinlaakson koulu, joka on arvioitu luokkaan R1.



Kuva 8. Martinlaakson koulu

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Martinlaaksontiehen, idässä Laajaniityntiehen, lännessä Martinlaaksonkujaan sekä pohjoisessa kevyen liikenteen raittiin Martinlaaksonpolkuun. Martinlaakson asema on noin 300m päässä suunnittelualueelta. Asemalla pysähtyvät kaikki Martinlaakson radan paikallisjunat arkisin noin 10 minuutin välein ja viikonloppuisin 10-15 minuutin välein. Heinäkuusta 2015 alkaen Martinlaaksossa pysähtyvät myös Kehäradan paikallisjunat, joilla pääsee Kivistöön, lentoasemalle ja Tikkurilaan. Suurin osa alueen ohi kulkevista busseista pysähtyy Martinlaakson aseman bussi-terminaalissa. Martinlaaksontien kautta kulkee lukuisia paikallisliikenteen ja seutuliikenteen busseja. Liikenteeltään pääosin ulkosyöttöisessä Martinlaaksossa on iso yhtenäinen autoton jalankulkualue, joka koostuu lähinnä yhdistetyistä jalankulku- ja pyöräteistä.

Martinlaaksontien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 7000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta 10 % on raskasta liikennettä. Illan liikenteellisenä huipputuntina liikennemäärä on noin 700 ajoneuvoa. Nykytilanteessa kaava-alueella on ainoastaan kaupallista toimintaa (Martinkeskus). Autopaikkoja on noin 150 ja vuorokauden arvioitu liikennetuotos on noin 1100 ajoneuvoa. Martinkeskuksen liikenne liittyy Martinlaaksontielle Laajaniityntien ja Martinlaaksonkujan kautta. Molemmat liittymät Martinlaaksontiellä ovat valo-ohjaamattomia liittymiä, jossa sivusuunnat ovat väistämisvelvollisia. Liittymien toimivuus nykytilanteessa on riittävä. Laajaniityntie on kokoojakatu, jolla on vähäistä läpiajoliikennettä. Martinlaaksontiellä liikennettä aiheuttavat uimahalli ja Martinlaakson koulu.

Yhdyskuntatekninen huolto

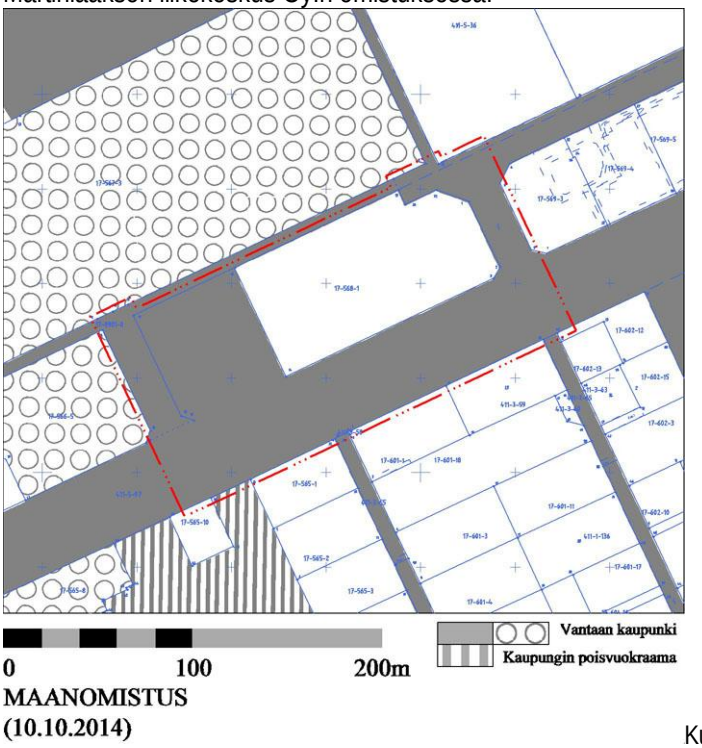
Alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto Martinlaaksonkujalla ja hulevesiviemäri Laajavuorentiellä. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot vaihtelevat alueella +86.00…+96.00 mvp (merenpinnasta) välillä.

Alueen jätevedet johdetaan lounaaseen Vapaalan ja Hämevaaran kautta Espoon Lintuvaaraan. Lintuvaarasta jätevedet ohjataan Espoon Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Kaava-alueella on nykytilanteessa purettava koulurakennus, jonka kuivatusvedet on johdettu yleiseen hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesiviemärissä vedet johdetaan etelään Viherpuistossa virtaavaan Pellaksenojaan. Pellaksenoja johtaa vedet länteen Varistonojaan, josta vedet päätyvät lopulta Espoon Pitkäjärveen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on LP-alueen osalta kaupungin omistuksessa sekä tontin 17-568-1 osalta Martinlaakson liikekeskus Oy:n omistuksessa.



Kuva 9.

3.1.5 Palvelut

Alue kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat nykyisessä Martinkeskuksessa. Päivittäistavarakauppa tulee palveluna säilymään korttelissa. Martinlaakson uusi ostari on muutaman sadan metrin päässä. Lähin virkistysalue on 150 metrin päässä sijaitseva Laajavuoren puistoalue.



Kuva 10. Martinlaakson uusi ostari aseman vieressä

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu
Melunlähteet ja niiden vaikutukset tutkitaan kaavamuutostyön yhteydessä. Suunnittelualue on lentomelualuetta, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojaus otetaan huomioon rakenteissa. Myös Martinlaaksontien tieliikennemelu huomioidaan suunnitelmissa.

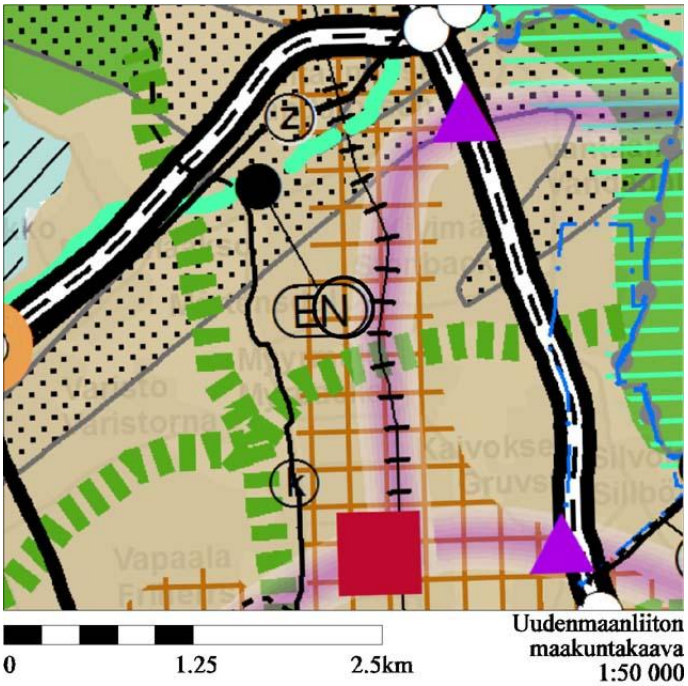
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö
Taloyhtiöissä on Martinlaakson rakentamisen alkuajoista saakka ollut erityistä talkoohenkeä. Asukkaiden hyvää yhteishenkeä kuvaa myös monina vuosina vietetyt Martinlaakson rakentamisen vuosijuhlat sekä erilaiset pihajuhlat. 2000-luvulta lähtien on järjestetty jo perinteeksi muodostuneita Martinmarkkinoita. Tällöin Martinkeskuksen kauppiaat ja paikalliset yhdistykset esittäytyvät ja muutakin ohjelmaa on tarjolla. Martinlaaksossa toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Martinlaakson asukasyhdistys. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaavoitusasioissa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne

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

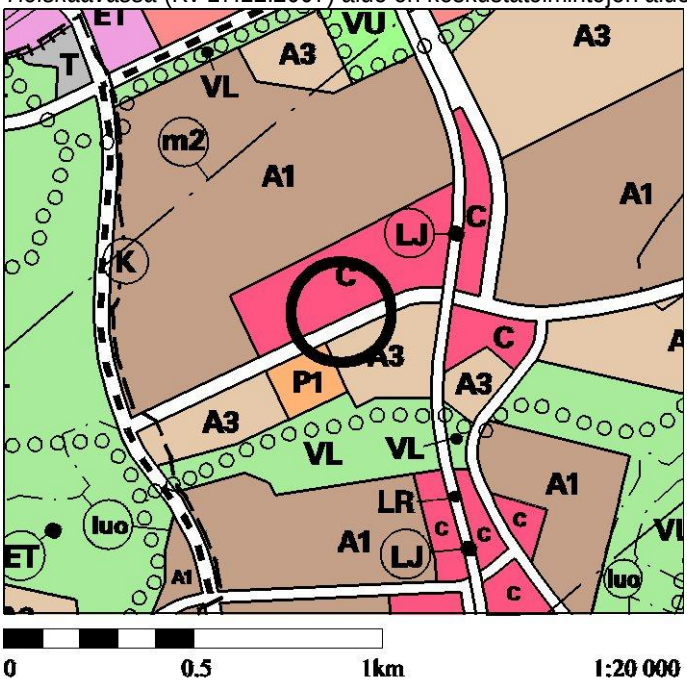
Maakuntakaava
Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta. Valmisteilla olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa Martinlaakso ei ole enää keskusta vaan tiivistettävää aluetta.



kuva 11.

Yleiskaava

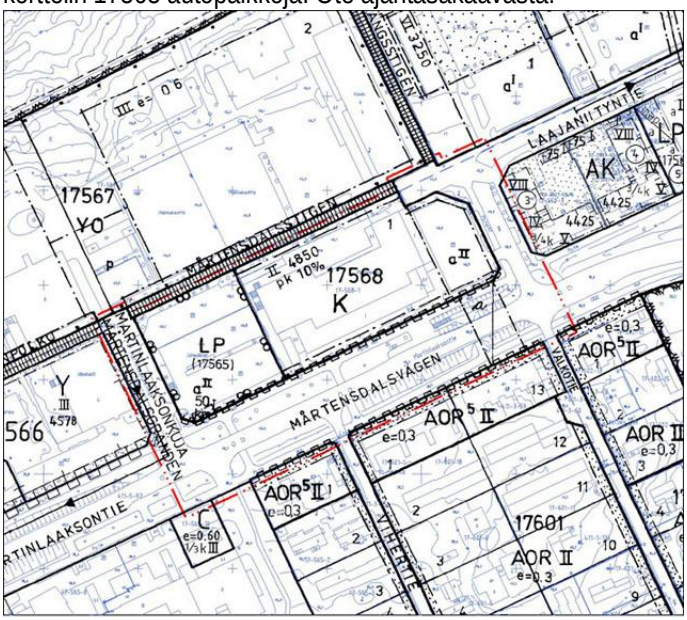
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on keskustatoimintojen aluetta (C).



kuva 12.

Voimassaoleva asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavassa yleistä pysäköintialuetta LP sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue K. LP-alueelle saa ajantasa-asemakaavan mukaan sijoittaa korttelin 17565 autopaikkoja. Ote ajantasakaavasta:



kuva 13.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue. **AOR** Rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialue. **K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. **LP** Yleinen pysäköintialue. **Y** Yleisten rakennusten korttelialue. **YO** Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. **YS** Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. **P** Puisto. **17567** Korttelin numero. e=0,60 Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan. III Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988
- Martinlaakso 000680 Kh 12.6.1989

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri
Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot
Kaavamuutosalueelle ei ole rakennuskieltoja.

Asunto-ohjelma 2009-2017
Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 painopisteenä on edistää toimintaa, jolla parannetaan ihmisten mahdollisuuksia löytää tarpeitaan ja maksukykyään vastaava asunto. Kaavoituksella ja maapolitiikalla varmistetaan, että uudet asuinalueet ja täydennysrakentamiskohteet liittyvät luontevasti nykyiseen kaupunkirakenteeseen, muodostavat elinympäristöltään laadukkaita kokonaisuuksia ja tarjoavat monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, talotyyppejä ja asunnon hallintamuotoja. Asunto-ohjelmassa nousevat esiin myös yhdenvertaisuuden näkökulmat ja kuntalaisten osallisuus. Asemakaavamuutos monipuolistaa Martinlaakson keskusta-alueen asumisvaihtoehtoja.

Esisuunnitelmat
Kaavan viitesuunnitelmat on tehnyt Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy ja Näkymä Oy.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
Lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:
- Martinlaakso 170300 Sm 28.4.1975x
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988
- Martinlaakso 000680 Kh 12.6.1989
- Martinlaakso 001842 Kv 14.2.2005
- Martinlaakso 002159 Kv 17.11.2014

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2014.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 18.5.2015/ Arkkitehtitoimisto Rouhiainen Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma 13.5.2015/ Näkymä Oy
- Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 13.5.2015
- Liikennesuunnitelmat 15.5.2015/ Sito Oy
- Martinlaakson kaavamuutos, liikennetarkastelut/ Sito Oy 19.2.2015
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- Martinlaakson kehityskuva Kala 19.1.2015, Kh 26.1.2015
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista, kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015
- Vantaan kaupunki (kala 28.10.2013) / Suunnitteluvaraus Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi kaupungin omistamalle LP-alueelle

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Martinlaakson liikekeskus Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 8.6.2012.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2014 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2014 ja kevään 2015 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014 ja mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa ovat:
● Kaavamuutoksen hakijat, kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
● Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset: mm. Martinlaakson asukasyhdistys ry
● Kaupungin asiantuntijaviranomaiset, Valtion viranomaiset
● Muut viranomaiset ja yhteisöt: *Elisa Oyj, Vantaan Energia, Sonera ym.*
● Ne jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireilletulo

Asian valmistelu otettiin kaavamuutoshakemusten perusteella kaupunkisuunnittelun syksyn 2014 suunnitteluohjelmaan. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 14.11.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa "Kaupunki kaavailee" -palstalla 15.11.2014. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/ksy). Mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 15 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä ja kannanotoista (lyhennettyinä):

- 1. Tuula Viitala
  Kuntosali eläkeläisille, lisää yhteisöllistä ulkotilaa
  ➔ *Pohjoispuoliseen kortteliin (kaavamuutos 002031)on tulossa päiväkoti, jonka yhteyteen suunnitellaan yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Tilaan järjestetään erillinen sisäänkäynti. Yhteistila ja sen edusta liitetään toiminnallisesti viereiseen toriaukioon. Yhteistilan avautuu suurin ikkunapinnoin toriaukiolle.*
  ➔ *Kommentit otetaan huomioon tarkemmassa rakennussuunnittelussa sekä yleissuunnitelmassa, joka koskee mm. Martinlaaksonpolun julkista ulkotilaa.*
- 2. Olotila Kahvila + 10 allekirjoitusta
  Martinristin tilojen ja Olotila-kahvilan tulisi säilyä alueella
  ➔ *katso vastaus mielipiteisiin 4 ja 9*
- 3. Urpo Pakarinen, suntio
  Martinristin tilojen tulisi säilyä alueella
  ➔ *katso vastaus mielipiteisiin 4 ja 9*
- 4. Tarja Andersson, diakoni, Vantaankosken srk, Martinristi
  Olen ehdottomasti vastaan Martin Liikekeskus Oy:n purkamista ja uudelleen rakentamista. Martinristin tilojen tulisi säilyä alueella.

➔ *Ostoskeskuksen nykykunto on huono ja liiketiloja on runsaasti tyhjillään. Vuonna 2011 Martinlaakson asemalle valmistunut ostoskeskus on vähentänyt Martinkeskuksen ostoskeskuksen vetovoimaa entisestään. Uhkana on, että vanha Martinkeskuksen ostoskeskus tyhjenee entisestään, taantuu ja rapistuu. Martinkeskuksen paikalle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja, mm. purkavia ja säilyttäviä. Osalle alueen asukkaista ja laajemminkin nuorisolle ostari on tapaamispaikka, jossa vietetään vapaa-aikaa. Rakennuksen yhteisölliseen käyttöön on kuitenkin ollut vaikea löytää rahoitusta. Rakennuksen kunto on välttävä/tyydyttävä, mm. julkisivuelementtejä on vääntynyt. Rakennus tarvitsisi pian perusteellisen remontin, joka voi tulla melko kalliiksi, kun myös uudet rakentamismääräykset otetaan huomioon. Näiden näkökohtien valossa kaupunki esittää rakennuksen purkamista ja korvaamista sekä asunto- että liikerakentamisella siten, että palveluiden säilyminen alueella mahdollistetaan. Kortteliin on suunnitteilla nykyisen korvaava päivittäistavaraliike sekä kivijalkaliiketilaa. Seurakunnan kerhotilat siirtyvät pohjoispuolisen uuden korttelin rakentamisen yhteyteen katutasoon yhteisöaukion viereen.*

➔ *Purkamisen vuoksi suunnittelussa on haluttu painottaa yhteisöllisyyttä: Martinlaaksonpolun julkiseen ulkotilaan panostetaan siten, että siitä muodostuu viihtyisä ja vehreä raitti toriaukioineen.*

- 5. Timo Lehtinen

  Martinlaakson vanha ostoskeskus on suojeltu kohde. Koska kyseinen rakennus Euroopan ensimmäinen ostoskeskus! Olen asunut Martinlaaksossa yli 30 vuotta ja asioin kyseisessä rakennuksessa päivittäin. Mielestäni ko. rakennus Pitäisi remontoida purkamisen sijaan.

  ➔ *Katso vastaus mielipiteeseen 4.*

- 6. Marja Koskinen

  Mielestäni rakennuksella on tunnearvoa lähi asukkaille ja niille tulevat kauempaa. He kohtaavat "vanhalla ostarilla". Kysynkin eikö olisi kunnostus ideoita sisältä ja päältä? Jotta saisimme pitää tämän suojelukohteen. Vanha ostari olisi hyvä turistikohde josta Länsivantaalaiset ovat ylpeitä. Palvelutalon asukkaille ostari on todella tärkeä ja myös opiskelijoille, lähellä olevat asukkaat mielellään käyttävät ostarin palveluita. Moni yrittäjä haluisi kahvilapalveluja perustaa ostariin jos se olisi mahdollista. Uimahallikin säilytettiin voisiko säilyttää tälläisen historiallisen rakennuksen?

  ➔ *Katso vastaus mielipiteeseen 4.*

- 7. As. Oy Vihertie 61

  Pysäköintitilaa on liian vähän. Alueen yleisen liikkuvuuden ja kevyen liikenteen kannalta talot tulee sijoittaa vähintään samalle etäisyydelle Martinlaaksontiestä kuin nykyinen Martinkeskus. Martinlaaksontien varteen ei tule sijoittaa pysäköintipaikkoja. Martinlaaksontien varteen tulevien talojen parvekkeet tulee mielestämme lasittaa. Yleisen palvelutason säilyttämiseksi alueen liiketilat tulee varata päivittäistavara- ja erityyppisille kivijalkakaupoille.

  ➔ *Pysäköintinormi vastaa Vantaan keskustoissa käytettyä uuttaa pysäköintimitoitusohjetta. Uusi autopaikkanormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei kuitenkaan estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja.*

  ➔ *Suunnittelualueesta laajemmin on tehty liikenneselvitys.*

  ➔ *Martinlaaksontien varteen tulevat parvekkeet lasitetaan.*

  ➔ *Kortteliin on suunnitteilla nykyisen korvaava päivittäistavaraliike sekä kivijalkaliiketilaa. Seurakunnan kerhotilat siirtyvät pohjoispuolisen uuden korttelin rakentamisen yhteyteen katutasoon yhteisöaukion viereen.*

- 8. Ritva Ja Esko Rouhiainen/ Martinlaakson Autokoulu Oy

  Vastustamme asemakaavamuutosta 002178 koskien Martinlaakson aluetta. Yrityksemme Martinlaakson Autokoulu Oy on toiminut Martinlaaksossa 31 vuotta aikaisemmin vanhalla ostarilla joka purettiin ja nyt Martinkeskuksessa. Haluaisimme edelleen jatkaa Martinlaaksossa. Mikäli asemakaava toteutuu, tuskin yrityksellemme

löytyy enää paikkaa. Kivijalkaliikkeisiin joita suunnitellaan eivät kaikki mahdu ja monelle yritykselle ne eivät ole asiakkaita tuova liiketila. Myöskin suunnitteilla oleva korkea talo pilaa maiseman. Lisäksi Martinkeskus on suojeltu kohde ja Euroopan ensimmäinen ostoskeskus joten se tulee suojella. Rakennuksella on tunnearvoa ja sitä on hiljattain kunnostettu. Kaupat ovat nykyisin lähellä Martinkeskuksessa ja eläkeläisilläkin kohtuu matka kauppaan.

➔ *Katso vastaus mielipiteeseen 4.*

- 9. Kirsti Viitasaari

  Toivon, että alueelle rakennettaviin taloihin varattaisiin pienempiä ja ehkä suurempiakin kokoontumistiloja erilaisille yhdistyksille, seuroille jne. Olisi hyvä, että eri alueilla olisi ns. yhteisiä olohuoneita, joissa ihmiset voisivat viettää aikaa yhdessä, harrastaa erilaisia asioita jne.

  ➔ *Pohjoispuoliseen kortteliin (kaavamuutos 002031)on tulossa päiväkoti, jonka yhteyteen suunnitellaan yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Tilaan järjestetään erillinen sisäänkäynti. Yhteistila ja sen edusta liitetään toiminnallisesti viereiseen toriaukioon. Yhteistilan avautuu suurin ikkunapinnoin toriaukiolle. Myös seurakunnan kerhotilat siirtyvät pohjoispuolisen uuden korttelin rakentamisen yhteyteen katutasoon yhteisöaukion viereen.*

- 10. Anu Paavola, seurakuntapastori, Vantaan ruotsinkielinen seurakunta

  Toivon, että suunniteltaessa otettaisiin huomioon seurakuntamme tilatarve ja tätä tarvetta suunniteltaisiin yhteistyössä Vantaan ruotsinkielisen seurakunnan lapsityön, Vantaankosken seurakunnan lapsityön, Vantaan seurakuntayhtymän kiinteistöosaston ja Fyndet ry:n kanssa, joka on alueella toimiva yksityinen ruotsinkielinen varhaiskasvatustoimija. Haluamme edelleen palvella ruotsinkielistä Länsi-Vantaata kävelyetäisyydellä varhaiskasvatuksen toimitiloista, kohtuuhintaisissa tiloissa.

  ➔ *katso vastaus mielipiteeseen 9*

- 11. Vantaan kaupunginmuseo

  Vuonna 1970 rakennettu arkkitehti Erkki Karvisen suunnittelema Martinkeskus on Vantaan rakennusperintökohde luokituksella R2 (kohteen rakennusperintöarvot ovat merkittävät). Martinkeskuksen rakennusperintöarvoja on selvitetty yksityiskohtaisemmin muun muassa *Laatua laitakaupungilla. Vantaan ostoskeskukset 1961–1986* inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2008). Inventoinnin jatkotyötä on tehty kaupungin sisällä virkamiestyönä vuosina 2013–2014. Näissä selvityksissä Martinkeskuksen arvoiksi on mainittu muun muassa harvinaisuus, edustavuus, alkuperäisyys ja historiallinen todistusvoimaisuus.

  Martinkeskus kertoo niin kauppakeskusrakentamisen kuin aluerakentamisen ja lähiöiden historiaa. Martinlaaksossa palvelut toteutettiin kiinteästi osana aluerakentamista. Martinkeskus rakennustyyppinä edustaa koko Suomen mittakaavasta katsottuna ensimmäisiä ns. kauppakeskusrakennuksia, jossa liiketilat ovat sijoitettuna sisätilaan kauppakujan varrelle. Rakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisiä ominaispiirteitään. Vain keskusaulan avoimuus on jonkin verran kärsinyt myöhemmistä muutoksista. Myös alkuperäinen toiminta on jatkunut tähän päivään.

  Laatua laitakaupungilla -inventoinnissa on tuotu esiin suojeluperusteita heikentävänä piirteenä Martinkeskuksen arkkitehtoninen epätasaisuus. Etenkin Martinlaaksonpolun puoleinen julkisivu jää katukuvassa takapihamaiseksi verrattuna rakennuksen eteläpuoleiseen yhtenäiseen betonijulkisivuun, jota elävöittää lähes koko julkisivun mittainen yläikkuna värikkäine laseineen.

  Martinlaaksonpolun varrella on 1970-luvulla rakennettujen julkisten rakennusten keskittymä, johon myös Martinkeskus sitoutuu. Martinkeskuksen välittömässä läheisyydessä on vireillä asemakaavoja, jotka toteutuessaan mahdollistavat tämän kokonaisuuden osista nuorisotalon sekä Laajavuoren koulurakennuksen purkamiset. Kaupunginmuseo ei ole esittänyt näiden rakennusten kaavasuojelua niiden vaatimattoman kulttuurihistoriallisen arvon takia.

  Kaupunginmuseon näkökulmasta Martinkeskuksen arkkitehtoniset arvot eivät itsessään ole riittäviä suojeluesityksen tekemiseen. Kun huomioon otetaan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden heikentyminen, voidaan todeta suojeluperusteiden edelleen vähenevän. Näin ollen kaupunginmuseo ei esitä Martinkeskuksen suojelemista kaavassa, vaikka toteutuessaan kaava aiheuttaakin liikekeskusrakentamisen historiaan ja alueen identiteettiin liittyvien arvojen katoamisen alueelta.

  Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

  ➔ *ok.*

- 12. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL
  Suunnittelualue rajautuu Martinlaaksontiehen, jolla sijaitsee Martinkeskuksen linja-autopysäkit. Alueen edustalla tulee säilyttää pysäkit myös tulevaisuudessa. Muilta osin HSL puoltaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä maankäytön kehittämistä, eikä näe tarpeelliseksi osallistua kaavoitusprosessiin sen myöhemmissä vaiheissa.
  ➔ *ok.*
- 13. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
  Vesijohtoverkoston kapasiteetti ja asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä. Mahdolliset muutokset esitetään kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa kustannusarvioineen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.
  ➔ *ok.*
- 14. Museovirasto
  Museovirastolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelman huomautettavaa.
  ➔ *ok.*
- 15. Vantaan Energia
  Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
  Kaukolämpöverkko: Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan siirtolinjan sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
  ➔ *Vantaan Energian kanssa neuvotellaan erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.*

Asukastilaisuus

25.11.2014 pidettiin asukastilaisuus, jossa keskusteltiin sekä Martinkeskuksen alueen että Laajavuoren koulutontin asemakaavamuutoksista 002178 ja 002031. Vantaan kaupungin edustajien lisäksi paikalla oli yleisöä noin 100 henkeä. Lisäksi paikalla olivat rakennuttajien ja konsulttien edustajat. Keskustelussa tuli esiin erityisesti autopaikkojen riittävyys. Muutama asukas toivoi Martinkeskuksen säilyvän. Muuten varsinaista rakentamista ei erityisemmin vastustettu.

Katso myös kohta 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet: *Asukkaiden kädenjälki ja yhteisöllisyys.*

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen. Kaavamuutosalueen rakentaminen kuuluu osana Martinlaakson kehityskuvassa esitettyyn kokonaissuunnitelmaan. Kehityskuvassa on tutkittu muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuutta. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille. Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen. Suunnittelun tavoitteissa on erityisesti painotettu yhteisöllisyyttä ja elävää kaupunkitilaa.

Kehityskuvassa on määritelty niin sanottuja *'urbaanin sykkeen alueita'*, joille sijoittuu runsaasti uutta asuinrakentamista ja palveluita. Pääpaino on Martinlaakson koululta asemalle vievällä raitilla, josta pyritään tekemään asukkaiden yhteinen "ulko-olohuone". Suunnittelussa on ollut vahva kevyen liikenteen näkökulma ja turvallinen kulku erityisryhmille. Raitti sisältää erilaisia virikkeitä kauppakeskukselta koululle. Kaavamuutosalue sijoittuu juuri tälle alueelle.

Kaupunkimaisilla, täydentyvillä katujulkisivuilla luodaan yhtenäisyyttä raittien varrelle ja kaupunkikuvallisesti tärkeille katujulkisivuille. Martinlaaksontielle pyritään luomaan yhtenäinen ja täydentyvä katujulkisivu, joka saa kuitenkin sisältää myös yllätyksellisyyttä ja kerroksellisuutta. Katutilassa säilytetään bulevardimaisuus ja otetaan huomioon jalankulkijan, pyöräilijän, autoilijan ja julkisen liikenteen käyttäjän näkökulmat.

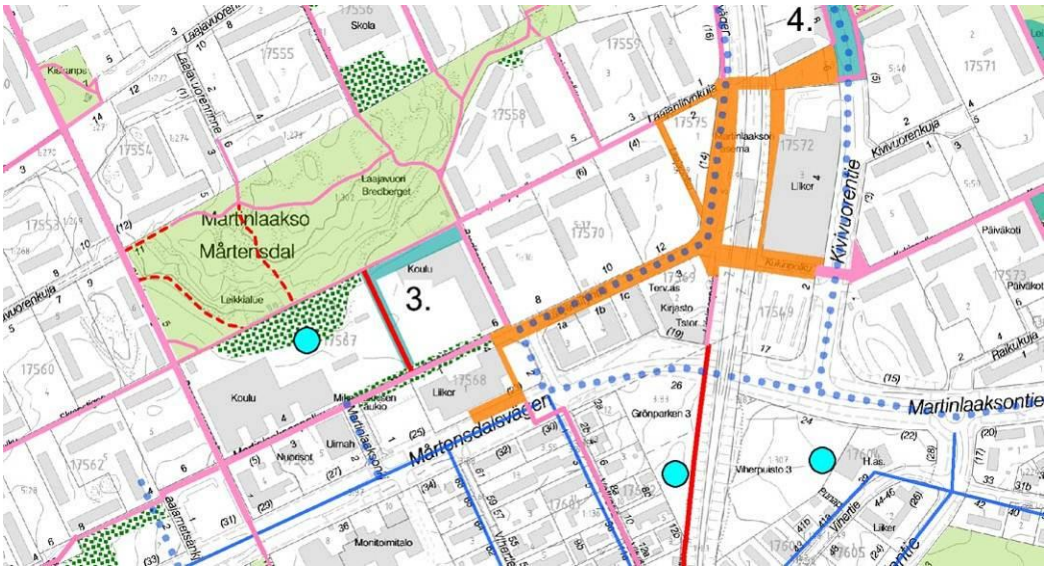
Olemassa olevat ja uudet pikkuaukiot ja torialueet pyritään yhdistämään mielenkiintoiseksi sarjaksi erilaisia urbaaneja kaupunkitiloja, Ne toimivat myös pieninä sosiaalisina solmukohtina. Raittia jaksottaa sarja erityyppisiä aukioita: *Martinaukio* uuden ostarin edustalla (uusi aukio Martinlaaksonpolun ja Laajaniitynpolun risteyksessä) ”*yhteisöaukio*” uuden päiväkodin edustalla sekä uudistunut *Mika Häkkisen aukio*. Välillä kaupunkitila tiivistyy ja kuljetaan porttimaisten tilojen läpi. Välillä tila aukeaa vihreille pihoille ja virkistysalueiden suuntaan. Tärkeät näkymälinjat muun muassa Laajavuoren puiston suuntaan pyritään säilyttämään.



Kuva 14. Martinlaakson kehityskuva yleiset periaatteet



Kuva 15. Ote Martinlaakson kehityskuvasta: kaupunkikuvallista analyysiä



Kuva 16. Suhde maisemaan kehityskuvan mukaan

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

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

Nykyiset avo-ojat

Kadut, joille on mahdollista rakentaa hulevesipainanteita tai hulevesien biosuodatusta

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnitelmalla pyritään täydentämään Martinlaakson kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja valmiin infrastruktuurin äärelle. Ympäristön häiriötekijöistä tehdään tarvittavat selvitykset. Korttelisuunnitelmalla pyritään mahdollistamaan myös pienilmastollisesti suotuisa piha-alue.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olevaa katuverkkoa, joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa, eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Vertailu eri kaavatasoihin

Asemakaava on maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelukonsepti



Kuva 17. Tontinkäytön lähtökohdat

Kaupunkikuvallinen ajatus on, että Martinlaaksonpolun vartta rytmittävät 8-kerroksiset kapearunkoiset asuinrakennukset, jotka samalla varjostavat pohjoispuolisia tontteja vähemmän kuin polun suuntaiset rakennusmassat. Martinlaaksontien puoleiset rakennusmassat tulee olla korkeintaan 6-kerroksisia ja Martinlaaksonpolun varteen sijoittuva rakentaminen tulee jakaa neljään 8-kerroksiseen osuuteen. Rakennusmassat rajaavat sisälleen piha-alueet. Toiselta yhteispihalta aukeaa näkymä Laajavuorenpuistoon, toiselta pohjoispuolisen uuden asuinrakentamisen suuntaan. Pihojen liittyminen katuun suunnitellaan viihtyisäksi osaksi katutilaa esimerkiksi pergoloin, paviljonkimaisin asukastiloin, puuistutuksin tms. Myös suunnittelualueen pohjoispuolelle rajautuvat kolme aukiota huomioidaan suunnitelmissa.

Liikenteellisten lähtökohtien ja tavoitteiden perusajatus on turvata kevyelle liikenteelle turvallinen kulku Martinlaaksonpolulla. Siksi ajoyhteys Laajavuoren koulutontille järjestetään ajotunnelin kautta. Martinlaaksonpolku ja uusi aukio tulee rauhoittaa autoliikenteeltä. Aukiolle sijoittuvien kivijalkaliikkeiden huolto voidaan kuitenkin hoitaa aukiolta tietyin kellon ajoin.

Toteutus- ja suunnittelukilpailu

Vantaan kaupunki myönsi vuonna 2013 suunnitteluvarauksen Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi. Kilpailualueeseen kuului Martinkeskuksen tontin lisäksi viereinen kaupungin omistama pysäköintialue. Kaupunki laati yhteistyössä Martinlaakson Liikekeskus Oy:n kanssa lähtötiedot kilpailun järjestämistä varten.

Martinlaakson liikekeskus Oy:n järjestämä toteutus- ja suunnittelukilpailu käytiin keväällä 2014 Vantaan kaupungin tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta. Kilpailun tarkoitus oli löytää ostaja ja toteuttaja hankkeelle, jolla luodaan vanhan liikekeskuksen tilalle uusi laadukas korttelikokonaisuus. Kilpailun tavoitteet perustuivat pitkälti Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin, jossa keskusta-aluetta on suunniteltu kokonaisuutena. Asukkaiden mielipiteet otettiin huomioon kilpailun lähtökohdissa, jotka perustuvat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma-vaiheessa (2008, liittyen Laajavuoren koulutonttiin) saatuihin mielipiteisiin että Martinlaakson kehityskuvassa (2013-2014) saatuun palautteeseen. Asukkaita huolestuttanut ajoneuvoliikenne järjestettiin siten, että kulku Laajavuoren koulutontin asuntojen pihakannen alla olevaan parkkilaitokseen on osoitettu Martinkeskuksen tontin kautta tunnelissa Martinlaaksonpolun ali. Tällöin Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien risteyksen aukio saadaan rauhoitettua asukasliikenteeltä.

Kilpailuehdotuksia saatiin 4 kpl määräaikaan mennessä. Ehdotuksen jättivät Lujatalo Oy, Pohjola Rakennus Oy, SRV Oy sekä YIT Oy. Ehdotusten arvioinnissa oli mukana edustajat Vantaan kaupungilta, Martinlaakson Liikekeskus Oy:sta sekä Realprojekti Oy:sta. Kilpailu ratkaistiin ehdotusten kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteutuskelpoisuuden sekä

tarjotun hinnan (€/k-m²) ja maksuehtojen perusteella. Kaikki 4 kilpailuehdotuksen jättänyttä tahoa olivat toteuttajaorganisaatioltaan uskottavia ja niiden referenssit suunnittelutehtävään nähden riittäviä. Ehdotuksista annettu tarjoushinta vaihteli huomattavasti eri kilpailuehdotusten kesken. Lisäksi ehdotetuissa rakennustehokkuuksissa oli vaihtelua. Ehdotukset olivat myös laatutekijöiltään ja kilpailuohjelman tavoitteet huomioiden vaihtelevia.

Kilpailuehdotukset lyhyesti:

1-vaihtoehto: Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy

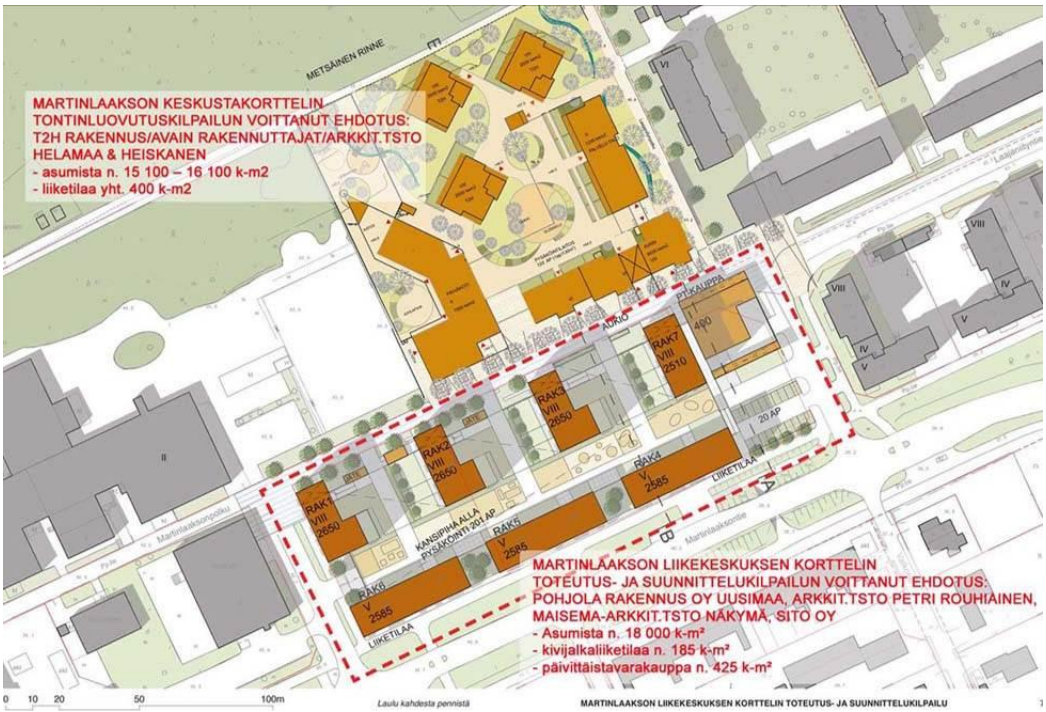
- Asumista n. 16 599 k-m², kivijalkaliiketilaa 280 k-m², päivittäistavarakauppa 600 k-m²
- Parasta suunnitelmassa on asuntojen muunneltavuus ja asuntopiha.
- Rakennuksen rungosta ulkonevat ”reppuasunnot” on kiva ja raikas idea.
- Elinkaarirakentaminen otettu hyvin huomioon muuntojoustavassa asumiskonseptissa.
- Suunnitelmassa esitetty Martinlaaksonkujan ajoyhteys kannelle pienentää Mika Häkkisen aukion kokoa.
- Kaikkia toteutuksen kannalta ongelmallisia kohtia ei ole pystytty ratkaisemaan.
- Maanpäällisen pysäköintilaitoksen esittäminen suunnittelualueen länsipäähän ei ole kilpailuohjelman mukainen.
- PT-kauppa ja kahvila yhdistyvät hyvin Laajaniityntien pään aukioon ja ehdotus on kaupan kannalta toimiva.
- Piha ja hulevedet on hyvin mietitty, viherkatot ja viljelypalstat ovat miellyttäviä.
- Liikennejärjestelyt ovat sekavat, mm. huolto-, asiakas- ja asukasliikenne risteävät



Kuva 18. kilpailuehdotus Luja

2-vaihtoehto: Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

- Asumista n. 18 207 k-m², kivijalkaliiketilaa 186 k-m², päivittäistavarakauppa 425 k-m²
- PT-kauppa yhdistyy hyvin Laajaniityntien pään aukioon, mutta tilat ovat pienehköt. Mahdollisessa jatkosuunnittelussa tulisi tutkia tarkemmin kaupan tilatarpeita ja liittymistä asiakaspysäköintiin.
- Suunnitelma istuu hyvin Martinlaakson olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Myös liittyminen ympäröiviin katutiloihin ja raitteihin on esitetty erinomaisesti.
- Martinlaaksontielle katutasoon osoitettu aputiloja -> tulisi olla enemmän kivijalkaliiketilaa
- Arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, onnistuneet väri- ja materiaalivalinnat, kiinnitetty huomiota myös yksityiskohtiin
- Keskustalle saadaan näyttävä julkisivu, hienoa arkkitehtuuria, kaupunkikuvalliset ongelmat hallittu



Kuva 19. kilpailuehdotus Pohjola

3-vaihtoehto: SRV Oy

- Asumista n. 18 461 k-m², kivijalkaliiketilaa 538 k-m², päivittäistavarakauppa 395 k-m²
- Tarjotuista ehdotuksista tehokkain kokonaisuus
- Ei rajaudu eikä liity toiminnoin aukioihin (Laajaniityntien pää ja Mika Häkkisen aukio)
- Kaupunkikuvallisesti tärkeille paikoille on esitetty parkkipaikkoja: mm. Laajaniityntien aukiolle parkkipaikkoja, ei muodosta toria.
- Pysäköintilaitosratkaisu ei ole kilpailuohjelman mukainen.
- Omintakeinen ilme on veistoksellinen, mutta katujulkisivu tuntuu kuitenkin hieman massiiviselta
- Maantasokerroksen julkisivukäsittely laadukkaista materiaaleista (mm. tumma uritettu luonnonkivi)
- Martinlaaksonpolun varren 8-kerroksiset pistetalot ovat onnistuneita.



Kuva 20. kilpailuehdotus SRV

4-vaihtoehto: YIT, Arkkitehtiryhmä A6

- Asumista n. 12 900 k-m², kivijalkaliiketilaa 150 k-m², päivittäistavarakauppa 500 k-m²
- Tarjotuista ehdotuksista kerrosalaltaan pienin kokonaisuus.
- Pyöreä PT-kauppa yhdistyy hyvin Laajaniityntien pään aukioon
- Kaupunkikuvallisesti tärkeille paikoille on esitetty parkkipaikkoja
- Suunnitelmassa esitetty kaupan huolto ei ole hyvä, koska huoltoautot peruuttavat Laajaniityntieltä lastauslaiturille. Peruutuskohta on lähellä Martinlaaksontien liittymää.
- Suunnitelmassa ei ole esitetty, miten korttelin hulevedet hallitaan.



Kuva 21. kilpailuehdotus YIT

Kokonaisidealtaan parhaaksi valittiin Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tekemän ehdotus, jossa suunnittelijoina ovat Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Sito Oy. Ehdotuksessa liittyminen ympäristöön, kaupunkikuvalliset tekijät sekä muu toiminnallisuus on ratkaistu erinomaisesti. Voittajaehdotus käsittää noin 18 200 k-m2 sekä 260–300 asuntoa sisältäen asumisen eri hallintamuotoja.



Kuva 22. kilpailualue sekä voittanut kilpailuehdotus Pohjola/Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan suunnittelutyö
Kaavatyön aloituskokous pidettiin 12.11.2014 kummankin kaavahankkeen (002031 Laajavuoren koulutontti ja 002178 Martinlaakson liikekeskus) yhteissuunnittelukokouksena. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoiden lisäksi rakennuttajien ja konsulttien edustajat. Palaverissa käytiin läpi kaavahankkeiden yhteensovittamiseen liittyviä haasteita, lähtökohtia ja tavoitteita.

Päivittäistavarakaupan kokoa ja sijaintia muutettiin hieman verrattuna kilpailuehdotukseen. Sisäänkäynti kauppaan osoitettiin alatasolta Martinlaaksontien puolelta. Toriaukion puolelle tehdään katutilaan avautuva kahvila. Myös muiden toriaukioiden paikat täsmentyivät suunnittelun edetessä. Martinlaaksontien varteen esitettiin kaupungin vaatimuksesta enemmän liiketilaa kuin kilpailuehdotuksessa.

Kaupan tontin kautta kulkevan ajotunnelin paikka, katutilojen mitoitus ja rakennushankkeiden muut kaavaan liittyvät yksityiskohdat ja vaatimukset täsmentyivät jatkosuunnittelussa. Viitesuunnitelmia peilattiin sekä kilpailujen että Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin ja tavoitteisiin.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnitelmien tarkentuminen
Kevään 2015 aikana käytiin eri palavereissa läpi sekä yksittäisiä kaavamääräyksiä että liikenne- ja meluasioita.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiaisen selostus hankkeesta
Martinlaaksontien suuntaiset kuusikerroksiset lamellitalomassat ja niiden vyöhykeparvekkeet muodostavat korttelin pääjulkisivun kaupunkirakenteessa, sekä suojaavat sisäpihan oleskelualueita tieliikenteen melulta ja pienhiukkasilta. Martinlaaksonpolun varrella kahdeksankerroksisten pistetalojen rivistö rytmittää massoittelua ja rajaa sisäpihan pienempimittakaavaisia sisäänkäyntipihoja. Martinaukion äärelle, korttelin koillisnurkkaan, sijoittuu päivittäistavarakauppa ja pieni kahvila. Aukion saaman luonnonvalon kannalta on eduksi, ettei korttelin muita rakennuksia matalampi liikerakennus muodosta pitkiä varjoja. Samasta syystä kahteen kerrostasoon sijoittuva myymälärakennus on voitu sijoittaa lähemmäs pohjoispuolelle suunniteltuja asuinrakennuksia ja näin aukiolle muodostuu intiimi mittakaava. Korttelin ulkokehän julkisivumateriaaliksi valittu vaalea tiilipinta sopii alueen vaaleaan, muttei valkeaan, yleisilmeeseen. Lähietäisyydellä tiilipinnan detaljit tuovat julkisivuun uuden mittakaavan elävöittäen arkkitehtuuria rakennuksen vierustoilla. Sisäpihan puoleiset julkisivut on rapattu neutraalin valkoisiksi. Valkeasta pinnasta siroava aurinko valaisee pihaa tasaisesti siltä puolelta, joka kulloinkin on suoralta paisteelta varjossa. Asuinrakennusten maantasokerroksen yksityiskohdat tarkentuvat suunnittelun edetessä. Katutasossa jalankulkijan visuaalista ympäristöä elävöittävät sinne varta vasten suunniteltavat yksityiskohdat, pihan ja katutilan varusteet sekä julkisivuihin liittyvät rakennelmat, kuten aidat, portit ja katokset. Arkadimaisissa sisäänkäyntiväliköissä ja ylempien kerrosten ikkunakentästössä käytetään myös tehosteväreä.

Päivittäistavarakaupan julkisivussa katseenvangitsijana ovat graafiseen betoniin muodostetut kuva-aiheet. Suuren korttelitehokkuuden mahdollistaa se, että asukkaiden pysäköinti on sijoitettu oleskelupihana toimivan kannen alle. Liikerakennuksen autopaikat ovat kadulta helposti havaittavia maantasopaikkoja, jotka ovat kuitenkin kävelyalueilta katsoen katseilta suojassa. Pysäköintihallin ajoyhteydet korttelin molemmissa päädyissä ovat yksinkertaisia ja suoraviivaisen toiminnallisia, tilaa on jätetty myös pohjoispuolelle rakentuvan korttelin pysäköintiyhteydelle. Suunnitelma noudattaa 2014 järjestetyn toteutus- ja suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen ja korttelin aiempien esiselvitysten periaatteita. Suunnittelussa on alusta asti huomioitu teknisen toteutettavuuden ja toiminnallisuuden vaatimukset, kuten vaiheittaisuus, huolto- ja pelastusreitit, rakenneratkaisut ja monipuolisen asuntotuotannon edellytykset.

Paikalta purettavan ostoskeskuksen poistuminen muuttaa alueen ilmettä, muttei aiheuta naapurustoon suurta toiminnallista muutosta. Martinlaaksonpolkuun tukeutuva kevyen liikenteen reitti alueen tärkeänä sisäisenä yhteysväylänä korostuu ja sen yhteydessä oleva aukio kaupan edessä rajautuu aiempaa selkeämmin pariksi samamittakaavaiselle Mika Häkkisen aukiolle sekä toiselle uudelle aukiolle raitin puolivälissä.



Kuva 23.

Liikenne

Korttelin pysäköinti järjestetään pääosin pihakannen alle. Suunnittelualueen länsipäähän varataan autopaikkoja yleiselle pysäköinnille 27, pohjoispuolisen suunnitteilla olevan korttelin päiväkodin henkilökunnalle 12 autopaikkaa sekä päiväkodin saattoliikenteelle 8 autopaikka Martinlaaksonkujalta. 2 lisäpaikkaa päiväkodin saattoliikenteelle ovat pysäköintihallissa, josta järjestetään oma käynti Martinlaaksonpolulle. Liikenne Laajavuoren koulun tontille tulee kulkemaan eteläpuolisen Martinkeskuksen tontin kautta Martinlaaksonpolun ali. Martinlaaksonpolku ja uudet toriaukio rauhoitetaan autoliikenteeltä. Ainoastaan päiväkodin huoltoliikenne ja pelastusajo on sallittu Martinlaaksonpolulla. Muu liikenne estetään ajoestein. Aukiolle sijoittuvien kivijalkaliikkeiden huolto voidaan kuitenkin hoitaa aukiolta tietyin kellon ajoin. Martinlaaksonpolun rakenteet vahvistetaan pelastusajoneuvoja kestäväksi.

Kaavatyön yhteydessä on tehty Sito Oy:n toimesta liikenteen toimivuustarkastelu, jossa on otettu huomioon sekä Laajavuoren koulutontin että Martinkeskuksen tontin suunnitelmien liikennemäärät. Kaavamuutoksen jälkeen liikennetuotoksen oletetaan pysyvän samana kuin kaava-alueen nykyinen liikennetuotos, kun otetaan huomioon pohjoisen korttelialueen tuottamaliikenne. Martinlaaksontien liikenteellistä toimivuutta on tarkasteltu tavoitetilanteessa vuonna 2030. Martinlaakson liikennemäärä (KVL) on kasvanut noin 40 %. Martinlaakson kaavamuutos on toteutunut. Kaavamuutos vähentää kaava-alueen liikennetuotosta. Martinlaaksontien liittymissä ei esiinny merkittävää haittaa aiheuttavaa viivytystä tai jonoutumista. Liittymäjärjestelyt ovat kaavamuutoksen jälkeen riittäviä.

Liikenteestä laadittiin kumpaakin kaavahanketta (002031 ja 002178) koskeva katukartta sekä putkivaraustarkastelut Sito Oy:n konsulttien toimesta. Martinlaaksontien varteen osoitettiin muutamia taskupysäköintipaikkoja, jotka palvelisivat viereisiä kivijalkaliiketiloja. Osasta kaupan pysäköintipaikoista tehdään vuorottaiskäyttöisiä eli niitä voi käyttää myös vieraspysäköintiin.

Uusi autopaikkanormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka

130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja. Suunnitelmissa on esitetty 197 autopaikkaa. Tontilta on varattava riittävästi tilaa myös polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 paikka/ 30 kerrosneliömetriä.

Vesihuollon yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys
Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta (ks. erillinen hulevesiselvitys). Katso kohta 5.4.1.
Hulevesien hallintasuunnitelman alueesta on tehnyt Näkymä Oy.

Noin 12 m2 kokoinen kiinteistömuuntamo sijoitetaan pihakannen länsipäähan, sisäänajon eteläpuolelle.

Pihat
Asuinkortteli jakautuu kolmeen rakennusten erottamaan pihaan, joita yhdistää itä-länsi-suuntainen ”toimintapalkki”-alue, johon korttelin leikkipaikat ja oleskelualueet on keskitetty. Pihan sommittelu on Martinlaakson alueen hengen mukaisesti linjakasta. Pienipiirteisyys ja vaihtelevuus saadaan aikaan toimintapalkissa vaihtelevalla pinnankäsittelyllä, turva-alustojen ja kovien pintojen värityksellä, houkuttelevilla leikkivälineillä ja oleskelupaikoilla.

Muualla pihoilla pienipiirteisyyttä pihoille tuovat jätetilat ja muuri, jotka ovat tilaa rajaavia elementtejä Martinlaaksonpolun suuntaan sekä pensasistutukset ja korotetut istutusaltaat, jotka rajaavat maantasoasuntojen pihoja. Näihin korotettuihin istutusaltaisiin on mahdollista istuttaa myös puita rytmittämään muuten tasaista kansipiha-aluetta.

Pihat ovat lähes kokonaan pysäköintihallin kannen päällä. Pergoloin ja katoksin luodaan toiminta-palkkialueelle suojaisia ja puoliavoimia oleskelupaikkoja. Oleskelun viihtyisyys ja leikkialueiden houkuttelevuus kannustaa pihalla oleskeluun ja sitä kautta yhteisöllisyyteen. Maantasokerrokseen sijoittuva kerhohuone, joka on yhteydessä yhteisiin piha-alueisiin lisää myös pihan yhteiskäyttöä. Pihan koville pinnoille on mahdollista varata tilaa kaupunkiviljelyyn.

Viherpinnoilla, joissa ei ole oleskelu- tai toimintatarvetta, kasvillisuus toteutetaan nurmen sijaan matalalla maanpeitekasvillisuudella tai yksinkertaisella kivi-, heinä- ja maksaruohopinnalla. Nurmi- ja matalat viherpinnat viivyttävät kovaa pintaa paremmin hulevesiä. Muu hulevesien viivytys tapahtuu korttelin pysäköintikannen ulkopuolisilla alueilla Martinlaaksonpolun varsien kasvillisuusalueilla.

Asukkaiden kädenjälki ja yhteisöllisyys
Kaupunkisuunnittelun haasteena on luoda suunnittelulle sellaiset kehitykset, johon myös asukkaat voivat tarttua ja vaikuttaa lopputulokseen. Asukkailta saatu palaute, ns. hiljainen tieto tai kollektiivinen viisaus, ovat parhaimmillaan tärkeitä rakennuspalikoita suunnitteluprosessissa. Kun ryhmä ihmisiä toimii yhteisen tavoitteen eteen, he muodostavat luonnollisesti ystävyyssiteitä ja on todennäköistä heidän kesken syntyy ajan mittaan yhteisöllisyyttä. Heillä saattaa olla samankaltaisia mielikuvia alueestaan ja he puhuvat naapurustostaan "meidän paikkana", "meidän katuna" tai "meidän talona". Martinlaakson kehityskuvan tavoitteena on ollut, että asukkaat voivat kokea saaneensa jollain tavoin vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin ja kehityslinjoihin. Pelkällä fyysisen ympäristön suunnittelulla ei voida luoda paikan henkeä, vaan korkeintaan asettaa alustan, jolla paikan henki voi potentiaalisesti alkaa kasvaa. Usein kaikkein muistetuimmat ja mielenkiintoisimmat ympäristön elementit ovat niitä suunnitelmiin jätettyjä "aukkoja", jotka asukkaat ovat ajan myötä täyttäneet.

Ihmisten välistä kanssakäymistä voidaan lisätä suunnittelun keinoin, esimerkiksi sekoittamalla toimintoja ja käyttötarkoituksia (’mixed land uses’/ ’mixed uses’). Ihmiset myös haluavat viettää aikaa sellaisissa tiloissa, missä on inhimillinen ja pieni mittakaava. Tämän vuoksi raitin ja aukioiden suunnittelussa on kiinnitetty huomiota katutason mittakaavaan ja arkkitehtuuriin.

Kadun varren kivijalkakerroksen sekä varsinaisen katutilan tulee tarjota erilaista informaatiota ja virikettä ympäristöstä. Näitä ovat erilaiset kadun varren yksityiskohdat, elämykset ja ”visuaaliset kohokohdat".

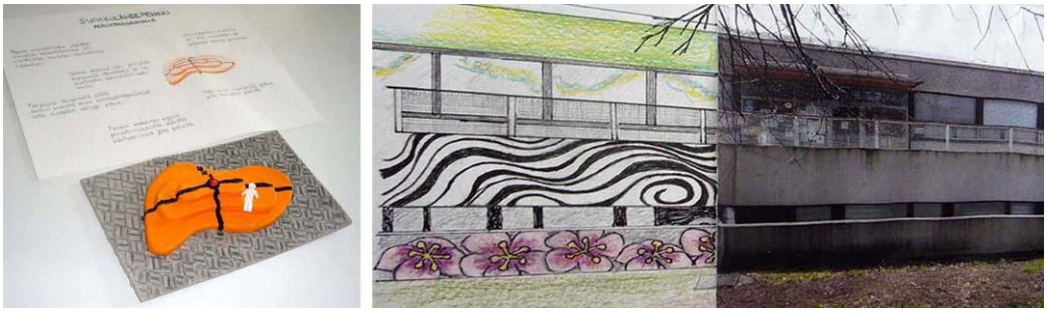
- Esimerkkejä:
  - *ihmiset: lapset leikkivät, hääparin seuraaminen, katumuusikot, tapahtumat*
  - *pikkukaupat ja niiden näyteikkunat, näyttelyt, lehtikioskit ja niiden lööpit, valokuvanäyttely ikkunassa*
  - *opasteet, kyltit, tienviitat*
  - *kadun kalusteet: pysähtymispaikat, penkit, katulamput, jne.*
  - *arkkitehtuuri: värit, materiaalit, muodot, sommittelu*
  - *taide: tekstit ja kuvat graafisella betonilla, silkkipainetussa lasissa tms.*





Kuvat 24- 25.

Martinlaakson asukkaat sekä paikalliset koululaiset ja opiskelijan ovat saaneet vaikuttaa Martinlaakson keskustan kehittymiseen jo Martinlaakson kehityskuvassa. Tällöin järjestettiin kaksi työpajatyyppistä asukastilaisuutta sekä kaksi nettikyselyä. Lukiolaisille järjestettiin taidekilpailu ideoista urbaanin sykkeen alueille (julkiset ulkotilat ja toriaukiot Martinlaakson polun varrella). Nämä näkemykset ja ideat on pyritty huomioimaan keskustan kaavamuutoksissa Martinlaaksonpolun varrella.



Kuva 26. Lukion taidekilpailun satoa

Martinlaaksonpolun yleissuunnitelmaluonnoksesta sekä korttelialueisiin liittyvistä taideaiheista on osallistettu asukkaita ja koululaisia kahdessa kaupunkisuunnittelun ja viheralueyksikön järjestämässä työpajassa 21.4.2015. Päivän työpajaan osallistui Martinlaakson 3. ja 8.luokkalaisia sekä Martinlaakson lukion opiskelijakunnan hallituksen edustajia yhteensä 48 ja illan työpajaan seitsemän asukasta. Martinlaaksonpolun suunnittelun tavoitteena on laatia julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, joka viedään teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi. Sen pohjalta tehdään myöhemmin tarkemmat katu- ja rakennussuunnitelmat.

Kortteleista laaditaan erillinen rakentamisohjeeseen liitettävä ideakartta asukkaiden innostamista taideaiheista. Martinlaaksonpolun varrelle esitetään taideseiniä, joissa voi olla esimerkiksi tarinoita kirjoitettuna silkkipainettuun lasiin tai kuvia graafisessa betonissa. Päiväkotiin ja seurakunnan yhteisöaukiolle avautuviin tiloihin tehdään vitriinitilaa, jossa voidaan esitellä esimerkiksi päiväkotilasten piirustuksia tai tilassa toimivien muiden toimijoiden materiaalia. Näin yhteisöaukiolle saadaan elävät vitriiniseinät, jotka vaihtuvat ajoittain ja elävät ajassa.

Liikerakennuksen yhteyteen Martinaukion puolelle sijoitetaan uusi infopiste, jossa kerrostaan alueen historiasta. Samaan kulmaan integroidaan myös nykyinen Martinlaakson alkupamauksen muistokivi. Lipputangon uutta paikkaa tutkitaan myös toriaukion yhteyteen.

Liitteessä 9 on esitetty yhteenveto osallisuusmateriaalin integroimisesta suunnitelmiin.

Yleiset alueet
Suunnittelun keinoin pyritään luomaan yhteisöllisyyttä tavoitteena elävä kaupunkikeskusta, jossa asutaan, tehdään töitä ja vietetään vapaa-aikaa. Martinlaaksonpolulle suunnitellaan solmukohtia - toriaukioita, joissa ihmisten polut risteävät, asukkaat tapaavat toisiaan ja viettävät vapaa-aikaa. Erilaiset tapahtumat ja aktiviteetit tuovat ihmisiä kaupunkitiloihin; kaduille, toreille ja aukioille. Julkisten tilojen sijainti on tärkeä. Asuinalueilla tämä tarkoittaa lähinnä puoli-julkisia ulkotiloja, kuten pikkukatuja ja aukioita.

Martinlaaksonpolulle ja muille kaavamuutoksiin liittyville yleisille alueille tehdään kaavatyön ohessa yleissuunnitelma, jota ohjaa viheralueyksikkö. Konsulttina yleissuunnitelmassa on Näkymä Oy.
Katso luonnos liitteestä 14.

Martinlaaksonpolulle sijoitetaan ajoesteita. Niiden paikat ja tyypit (toteutetaan esim. porttimaisina) tarkennetaan katusuunnitelmissa. Laajaniityntien ja Martinlaaksontien risteyksen viereinen alikulku kunnostetaan yleissuunnitelman osana. Samalla alikulun esteettömyyttä parannetaan. Pelastusajoneuvojen paikat on esitetty liitteen 12 mukaisesti. Jatkosuunnittelussa pyritään löytämään ratkaisu, jossa mahdollisimman vähän joudutaan kaatamaan nykyisiä katupuita.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

Kaupunkisuunnittelu:	
Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Pia Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Joni Heikkola	yleiskaavasuunnittelija
Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
Kaija Topra	suunnitteluavustaja
Kuntatekniikan keskus:	
Heidi Burjam	viheralueyksikkö
Paula Jääskeläinen	kehitysinsinööri
Pirjo Salo	liikenneinsinööri
Elina Komulainen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto)
Rakennusvalvonta:	
Matti Kärki	kaupunkuva-arkkitehti
Sampo Sälevaara	lupa-arkkitehti
Yrityspalvelut:	
Heikki Virkkunen	projektijohtaja
Tuula Hurme	asumisasioiden päällikkö
Tomi Henriksson	asumisen erityisasiantuntija
Elisa Ranta	erityisasumisen asiantuntija
Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Ympäristökeskus	
Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Muut yhteistyökumppanit, rakennuttajat ja konsultit:	
Juha Eronen	Martinlaakson liikekeskus
Tarja Rosenberg	Martinlaakson liikekeskus
Kim Bono	Pohjola Rakennus Oy Uusimaa
Marjo Salo	Pohjola Rakennus Oy Uusimaa
Heikki Hirvonen	Pohjola Rakennus Oy Uusimaa
Kalle Tamminen	Pohjola Rakennus Oy Infra
Petri Rouhiainen	Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Jussi Ukkonen	Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Jari Paukkonen	Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Seppo Karppinen	Sito/ liikenne- ja kadunsuunnittelu kaavaa varten
Kati Vaaja	Sito/ liikenne- ja kadunsuunnittelu kaavaa varten
Sari Turunen	Vantaan seurakuntayhtymä
Yrjö Ala-Heikkilä	Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy
Pia Kurki	Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset
Asemakaavamuutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 1.6.2015.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella korttelin 17658 tontin 1 alue, LP-tontti sekä pieni kaistale katualuetta muutetaan länsiosassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja itäosassa liikerakennusten korttelialueeksi KL. Asuinrakennusten korttelialueelle tehdään erillinen tonttijako. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 18 350 as-kem2 sekä 630 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 500 kem2 päivittäistavarakaupalle sekä muulle liiketilalle. Suunniteltavana olevan tontin tehokkuus on e=1,9. Kaava mahdollistaa noin 460 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Liikerakentaminen on 2-kerroksista Martinlaaksontien suunnasta ja 1-kerroksista Martinlaaksonpolun suunnasta. Asuntorakentaminen on jaettu neljään 8-kerroksisen ja kolmeen 6-kerroksisen asuinrakennuksen sallivaan rakennusalaan. Sisäpihalle rajautuu kolme piha-aluetta, joita yhdistää toiminnallinen yhteispiha-alue. Liikerakennuksen autopaikat on osoitettu maantasoon Martinlaaksontien puolelle. Korttelin muut autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen. Korttelin pohjoispuolelle Martinlaaksonpolulle osoitetaan kolme torialuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Martinlaaksonpolun varteen on merkitty hulevesialueet. Liikerakennusten korttelialueen läpi on osoitettu ajorasite ja maanalainen ajoyhteys korttelin 17657 maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaava
Asemakaavanmuutos koskee korttelia 17568 sekä katu- ja torialueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 17568. Tällä hetkellä suunnittelualue on yleistä pysäköintialuetta LP sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue K. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 4850 kem2. Toteutettu kerrosalamäärä on 4589 kem2. LP-alueelle saa ajantasa-asemakaavan mukaan sijoittaa korttelin 17565 autopaikkoja.

Suunnittelualueella sijaitsee Martinkeskuksen ostari, joka on tarkoitus purkaa. Alueen itäpuolella on 4-8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Ympäröivien asuinkerrostalokortteleiden tehokkuuden vaihtelevat e = 0,8 – 1,5 (kuva 3.). Alueen pohjoispuolella sijaitsee koulun pallokenttä ja purettavaksi osoitettu Laajavuoren koulu. Tilalle on suunnitteilla asuntoja ja päiväkoti. Kaava-alueen eteläpuolella on katualuetta ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue. Länsipuolella sijaitsee Martinlaakson uimahalli ja koulu.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17658 tontin 1 alue, LP-tontti sekä pieni kaistale katualuetta muutetaan länsiosassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja itäosassa liikerakennusten korttelialueeksi KL. Asuinrakennusten korttelialueelle tehdään erillinen tonttijako. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 18 350 as-kem2 sekä 630 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 500kem2 päivittäistavarakaupalle sekä muulle liiketilalle. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on e=1,9. Kaava mahdollistaa noin 460 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Liikerakentaminen on 2-kerroksista Martinlaaksontien suunnasta ja 1-kerroksista Martinlaaksonpolun suunnasta. Asuntorakentaminen on jaettu neljään 8-kerroksisen ja kolmeen 6-kerroksisen asuinrakennuksen sallivaan rakennusalaan. Sisäpihalle rajautuu kolme piha-aluetta, joita yhdistää toiminnallinen yhteispiha-alue. Liikerakennuksen autopaikat on osoitettu maantasoon Martinlaaksontien puolelle. Korttelin muut autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen. Korttelin pohjoispuolelle Martinlaaksonpolulle osoitetaan kolme torialuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Martinlaaksonpolun varteen on merkitty hulevesialueet. Liikerakennusten korttelialueen läpi on osoitettu ajorasite ja maanalainen ajoyhteys korttelin 17657 maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:
Osasta korttelin 17658 tonttia 1 sekä katualueesta muodostetaan korttelin 17658 tontti 2.

5.1.1 Mitoitus

Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:

Kerrosalat:
AK-korttelialue kortteli 17658: n. 323 asuntoa: asuntokerrosala 18 350 kem2 + liiketilojen kerrosala 630kem2, tontin pinta-ala 9765 m2, e = 1,9
KL-korttelialue tontti 17658/2: kerrosala yhteensä 500 km2, tontin pinta-ala 2213 m2, e = 0,23

Asuntojen pinta-alat vaihtelevat, mutta ovat keskimäärin 57 m2.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää Martinlaakson kaupunkirakennetta ja noudattaa tekeillä olevan Martinlaakson kehityskuvan periaatteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
Julkisivut ovat joko rapattuja tai tiilipintaisia. Lämpimät tiilen värisävyt sovitetaan yhteen korttelin 17567 asuinrakennusten julkisivutiilen värisävyihin. Martinlaaksontien puoleisille katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekekennostoilla.

Martinlaaksotien puoleisen julkisivun katutaso suunnitellaan siten, että se erottua muusta julkisivusta. Katutason julkisivu jäsennellään värivalinnoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mittakaava säilyy ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeellinen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat avataan suurin ikkunoin katutilaan. Asuinrakennusten sisäänkäyntejä ja porrashuoneita korostetaan siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta.

Rakennuksen katutasoon Martinlaaksontien puolelle osoitetut liike- tai toimistotilat sijoittuvat rakennusten kulmiin Laajaniityntien ja Martinlaaksonkujan risteysten viereen. Asuntoja palvelevat yhteiskäyttöiset tilat niille merkityllä rakennusalalla katutasossa tulee olla muita kerroksia korkeampia siten, että liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan. Tilat tulee pystyä muuttamaan tarvittaessa liike- tai palvelutiloiksi.

Asemakaavassa on kannustettu tekemään mahdollisimman paljon yhteisöllistä tilaa. Yhteissaunoja ja muita yhteistiloja saa sijoittaa rakennuksiin kerrosluvun estämättä. Toriaukioille avautuvat kerho- ja muut yhteistilat yhdistetään toiminnallisesti aukion katutilaan. Tilojen tonttiin kuuluva edusta tulee suunnitella osana katutilaa. Korttelialueille sijoitettavat taideaiheet toteutetaan erillisen suunnitelman mukaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:
- asuminen 1 ap/130 kem2
- työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat: 1/50 k-m2.
- liiketilat 1/35 ap/kem2

Pysäköintilaitokseen sijoitetaan 12 autopaikkaa päiväkodille ja 27 autopaikkaa yleistä pysäköintiä varten. Polkupyöräpaikkoja varataan 1 pp / 30 k-m2. Tämä tukee Martinlaakson kehityskuvassa esitettyä pyöräilyn edistämistä alueella.

Kansipiha jäsennellään erilaisin materiaalein. Sinne istutetaan pienpuita, pensaita ja perennoja ja niille tehdään riittävät kasvualustat. Asuntopihojen rajaus sovitetaan muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin.
Korttelialueen pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitellaan ja rakennetaan yhtenäisesti. Pihoilla tulee olla erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä eri-ikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita. Pelastusajoneuvojen paikat sovitetaan huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Hulevesiaiheet ja niihin liittyvät istutukset tehdään viimeistellysti ja liitetään Martinlaaksonpolun katualueen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.

KL liikerakennusten korttelialue
Rakennuksen julkisivut koostuvat lasin ja graafista betonin pinnoista sekä osin värillisestä rappauksesta tai levypinnasta. Pohjoispuolisen torin puoleinen julkisivu ja Laajaniityntiehen rajautuva rakennuksen kulma suunnitellaan toiminnalliseksi osaksi toria. Rakennuksen kulmasta tehdään kaupunkikuvallinen kiintopiste. 100 kem2 kokoinen liiketila (kahvila) sijoitetaan rakennuksen toiseen kerrokseen avautuen aukiolle päin suurin ikkunapinnoin. Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa otetaan huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Korttelialueelle sijoitettavat taideaiheet ja infotaulu tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaan.

Päivittäistavarakaupalle ja muille liiketiloille varataan pysäköintialueelta vähintään 22 autopaikkaa. Pysäköintialueen autopaikoista vähintään 10 osoitetaan vuorottaiskäyttöön yleiseen pysäköintiin. Pysäköintialue suunnitellaan torimaiseksi tilaksi vaihtelevin pintamateriaalein ja istutuksin. Pysäköintialue rakennetaan ja rajataan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein. Kaupan tontin kautta rakennetaan maanalainen kulkuyhteys pysäköintilaitokseen kortteliin 17567.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet
Huoltoajo Martinlaaksonpolulla Martinlaaksonkujan ja Laajaniitynpolun välillä sallitaan. Muu liikenne estetään ajoestein. Martinlaaksonpolun varteen on kaavassa osoitettu kolme toriaukiota, jotka jäsennellään vaihtelevin pintamateriaalein ja kadunkalustein. Katualue rajataan koulun kentän aitaan saakka.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset
Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten yleisilme tulee olemaan moderni. Alue rajautuu omaksi kokonaisuudekseen, mutta ottaa huomioon myös ympäröivät rakennukset. Katso kuva 14.

Liikenne
Uusi rakentaminen ei liikenneselvitysten mukaan aiheuta suuria muutoksia liikennemääriin.

Tekninen huolto
Martinlaaksonkujalla olevaa vesihuoltoverkostoa siirretään tulevan rakentamisen tieltä keskemmälle katualuetta. Uutta vesihuoltoa rakennetaan Martinlaaksonpolulle palvelemaan ensisijaisesti polun pohjoispuolista maankäyttöä, mutta myös tämän kaavahankkeen kiinteistöillä on mahdollisuus liittyä Martinlaaksonpolun vesihuoltoverkostoon. Kaupan tonttia varten rakennetaan vesijohto ja jätevesiviemäri Valkotieltä Laajaniityntielle, jossa on entuudestaan ainoastaan hulevesiviemäröinti. Uudisrakennukset saattavat tarvita kiinteistökohtaiset paineenkorottamot. Tarkempi painetaso kohteessa selviää HSY:n liitoskohtalausunnosta. Kaavasta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 60 000 €.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää 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-alueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu kaava-alueelle hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä. Tontin hulevesien hallinta tulee suunnitella Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Hulevesien määrä tulee lisääntymään jonkin verran alueen muuttuessa tiiviimmäksi. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyillä keinoilla hulevedet pystytään kuitenkin käsittelemään kaava-alueella, eivätkä ne aiheuta haittaa ympäristölle tai vastaanottaville vesistöille. Asemakaavan hulevesiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesien hallintasuunnitelmaan.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Martinlaakson aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Kaava-alueelle on tulossa noin 460 asukasta, jos asumisväljyys on noin 40 k-m2/ asukas. Lähtökohtaisesti asuntotuotannosta vähintään 40% tulee olemaan vapaarahoitteista omistusasumista.

5.4.4 Yhteenveto

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

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksin. Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Lisäksi Martinlaaksontien puoleisten katujulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Martinlaakson kaavahankkeisiin liittyvistä uusista kadunnimistä kysyttiin asukkailta nettikyselyn avulla. Vastauksia saatiin kahdessa viikossa 63. Nettikyselyn lisäksi nimistöstä kysyttiin sekä asukkaille että koululaisille järjestetyissä työpajoissa. Kyselyllä selvitettiin mitä mieltä asukkaat ovat Laajaniityntien ja Martinlaaksonpolun risteykseen suunniteltavalle uudelle aukiolle ehdotetusta nimestä Alkupamauksenaukio sekä Laajaniityntien ja Laajaniitynpolun väliselle kevyen liikenteen katualueelle ehdotetusta nimestä Alkupamauksenpolku. Ehdotettu nimistö juontaa juurensa paikalla tehdystä Martinlaakson alkupamauksesta 4.12.1968. Martinlaakson aluerakentaminen alkoi sieltä.

56% vastaajista oli sitä mieltä, että ehdotettu nimistö ei sovi paikkaa. 37% oli sitä mieltä, että se sopii hyvin paikkaan. 8% vastaajista ei osannut sanoa. Perusteluita sille, miksi ehdotettu nimistö on epäsopiva, oli muun muassa nimen viittaus räjähdykseen, mikä toi monille vastaajille mieleen Myyrmäen pommi-iskun. Osa koki, että nimi vie ajatukset maailman kaikkeuden syntyyn, eikä siten sopisi Martinlaaksoon. Monille niin sanottu Martinlaakson alkupamaus oli tuntematon käsite. Uusiksi nimiksi ehdotettiin muun muassa seuraavia nimiä:

- *Martin-Aukio ja Martinpolku 9 mainintaa*
- *Martsarinaukio, Martsarinpolku 5 mainintaa*

- *Alku-aukio ja Alkupolku 4 mainintaa*
- *Alkupamaus (aukio) 2 mainintaa*
- *Martinlaakson aukio 2 mainintaa*
- *Koulupolku 2 mainintaa*
- *Pamauspolku*
- *Laajavuoren aukio*
- *Martinraitti*
- *Salpa-aukio ja Salpapolku.*
- *Martinlaakson perusaukio*
- *koulukuja*
- *Laajatie, Laajantie*
- *Laajavuorenpolku tai sittenkin Alkupamauksenpolku.*
- *Martinuksenaukio ja Martinuksenpolku.*
- *Opinpolku, Koulupolku koulun muistoksi? Peruskoulunpolku, Kansakoulunpolku, Kansakoulunaukio*
- *Oppikoulunpolku/-aukio*
- *Kylänpolku, Kotipolku, Kotiaukio, Kyläaukio*
- *Nimet väännettynä Martinlaakso -sanasta :)*
- *Koulupolku tai Laajiksen polku, muistuttamassa vanhasta koulusta.*

Kaupunkisuunnittelu osoiteryhmä käsitteli nimistökyselyä kokouksessaan 7.5.2015. Kokouksessa päädyttiin valitsemaan nimi *Martintori, Mårtenstorget*, toriaukiolle Martinlaaksonpolun alkupäässä, sekä *Martinpolku, Mårtensstigen*, kadulle, joka lähtee Martinlaaksonpolulta pohjoiseen (asemakaavamuutoksen 002031 yhteydessä). Nimet ovat lyhyitä ja sisältävät alkuosan vanhasta kylännimestä ja kaupunginosan nimestä. Lisäksi juuri näitä nimiä oli nimistökyselyssä ehdotettu eniten.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

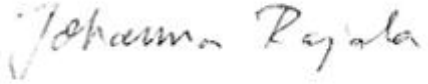
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava astuu voimaan, kuitenkin aikaisintaan keväällä 2016.

Vantaalla 1.6.2015

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu





Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Johanna Rajala
Asemakaavasuunnittelija

Laatijan yhteystiedot:
Asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh: 8392 2238, Sähköposti: johanna.rajala@vantaa.fi
tai
Aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh 8392 2675, sähköposti timo.kallaluoto@vantaa.fi

LIITTEET

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
5. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
6. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
7. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
8. Leikkaukset, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
9. Asukkaiden kädenjälki
10. Katupiirustukset, Sito Oy 15.5.2015
11. Katuleikkaukset, Sito Oy 15.5.2015
12. Pelastusreitit, Sito Oy 15.5.2015
13. Hulevesien hallinta, Näkymä Oy 13.5.2015
14. Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 13.5.2015

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	19.05.2015
Kaavan nimi	002178 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.11.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002178
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4823	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,7094	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,4823

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,4823**	**100,0**	**19480**	**0,78**	**0,0000**	**14236**
A yhteensä	0,9765	39,3	18980	1,94	0,9765	18980
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,0573	-344
C yhteensä						
K yhteensä	0,2213	8,9	500	0,23	-0,5530	-4350
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2845	51,7	0		-0,3662	-50
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	**0,7330**	**29,5**	**0**	**0,7330**	**0**

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

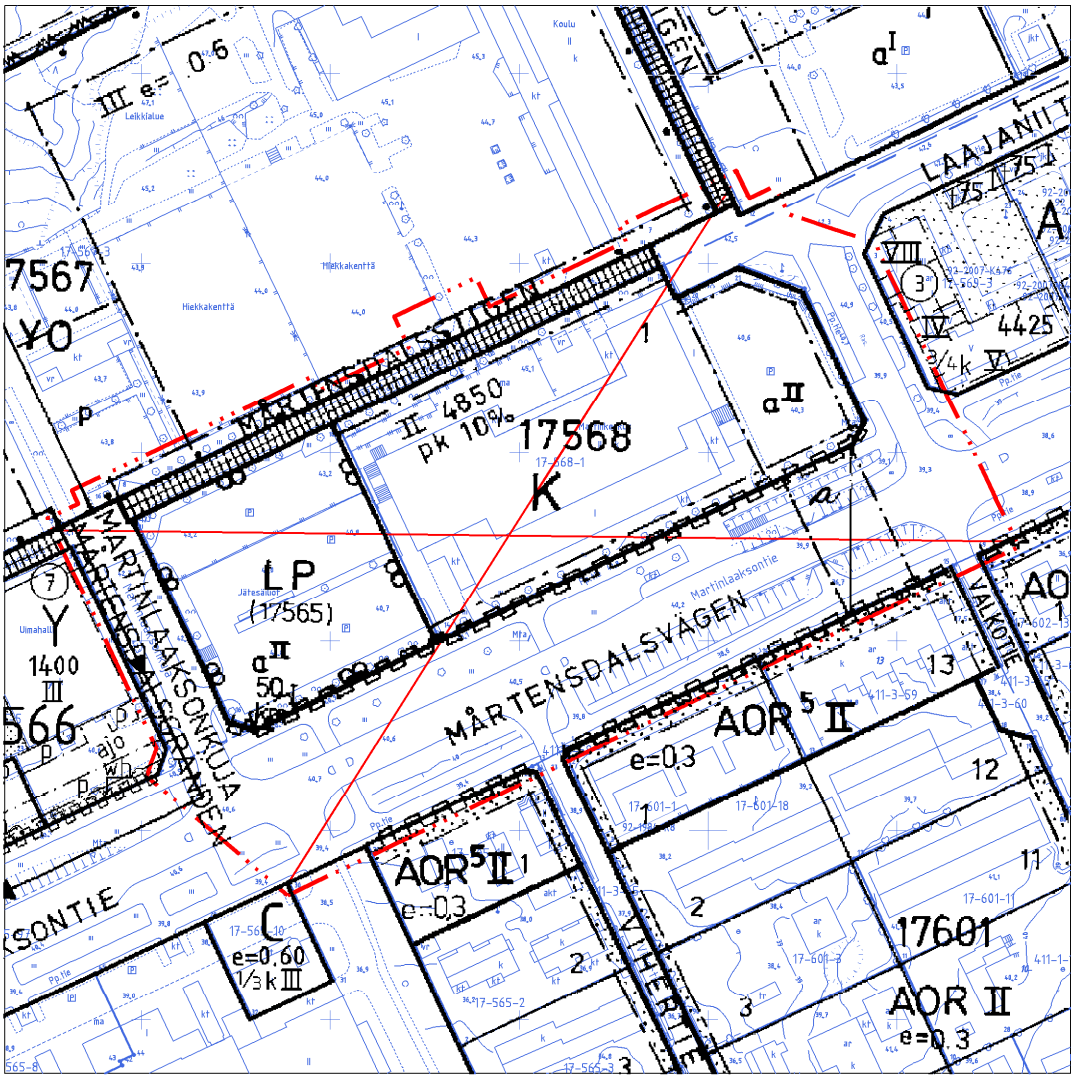
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,4823**	**100,0**	**19480**	**0,78**	**0,0000**	**14236**
A yhteensä	0,9765	39,3	18980	1,94	0,9765	18980
AK	0,9765	100,0	18980	1,94	0,9765	18980
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,0573	-344
YO	0,0000		0		-0,0573	-344
C yhteensä						
K yhteensä	0,2213	8,9	500	0,23	-0,5530	-4350
K	0,0000		0		-0,7743	-4850
KL	0,2213	100,0	500	0,23	0,2213	500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2845	51,7	0		-0,3662	-50
Kadut	1,0868	84,6	0		-0,0870	0
Katuauk./torit	0,1087	8,5	0		0,1087	0
Kev.liik.kadut	0,0890	6,9	0		-0,0127	0
LP	0,0000		0		-0,3752	-50
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	**0,7330**	**29,5**	**0**	**0,7330**	**0**
ma-ajo	0,0236	3,2	0	0,0236	0
map	0,7094	96,8	0	0,7094	0

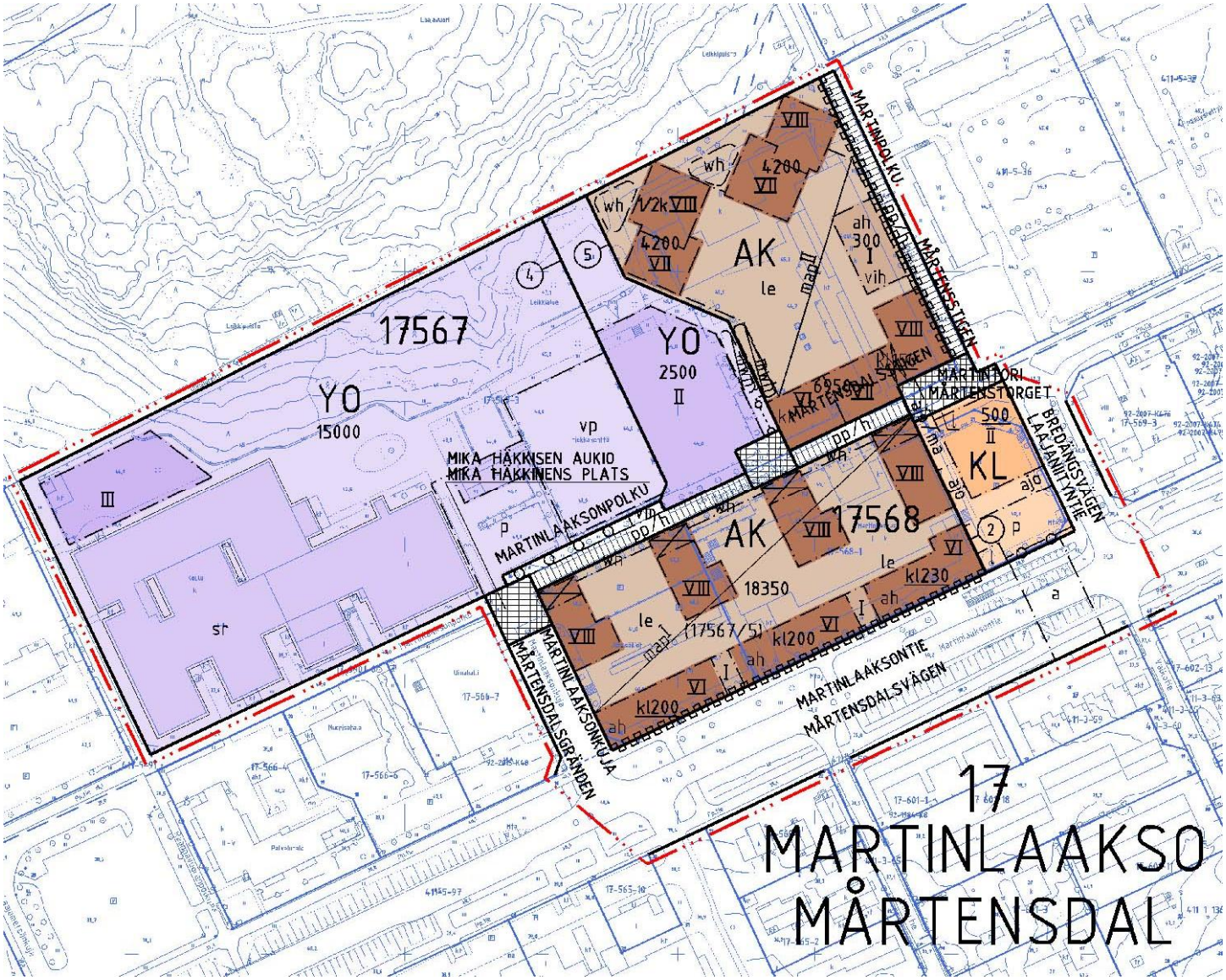
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset





POISTETTAVAT MERKINNÄT

Asemakaavamuutoksen 002031 kanssa yhdistetty asemakaavakartta:



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002178	1.6.2015	684491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos
Kortteli 17568 sekä katu- ja torialueet.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 17568 ja osa korttelia 17567 sekä katualueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 17568.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 17568 samt gatu- och torgområdena
(Kvarteret 17568 och del av kvarteret 17567 samt gatuområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 17568.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä
Tontin rajalla oleva palomuuri voidaan korvata rakennusmääräysten mukaisella palo-osastoinnilla.

Arkkitehtuuri
Asuinrakennusten sisäänkäyntejä ja porrashuoneita tulee korostaa siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta.

Porrashuoneet tulee erottua muusta julkisivusta julkisivuaukotukseltaan.

Martinlaaksotien puoleisen julkisivun katutason tulee erottua muusta julkisivusta. Katutason julkisivu jäsennellään värivalinnoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mittakaava säilyy ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeellinen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat tulee avata suurin ikkunoin katutilaan.

Toriaukioille avautuvat kerho- ja muut yhteistilat tulee yhdistää toiminnallisesti aukion katutilaan. Tilojen tonttiin kuuluva edusta tulee suunnitella osana katutilaa.

Rakennusten ensimmäisten kerrosten tulee asuinkerrostalojen ah-merkinnällä varustetussa osassa olla muita kerroksia korkeampia siten, että liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan. Tilat tulee toteuttaa siten, että ne voidaan ottaa heti liike- tai palvelukäyttöön.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Julkisivujen tulee olla joko rapattuja tai tiilipintaisia. Tiilen sävyn tulee olla lämmin vaalea tai hiekan sävy.

Tiilen värisävy tulee sovittaa yhteen korttelin 17567 asuinrakennusten julkisivutiilen värisävyihin.

Martinlaaksontien puoleisille katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt
Vid tomtgränsen kan brandmuren ersättas med en tillräcklig brandsektionering enligt byggnadsbestämmelserna.

Arkitektur
Bostadsbyggnadernas entréer och trapphus ska artikuleras, så att de framträder i förhållande till den övriga fasaden.

Trapphusen ska avvika från den övriga fasaden.

Fasaden i gatuplanet mot Mårtensdalsvägen ska framträda i förhållande till den övriga fasaden. Fasaden i gatuplanet ska struktureras genom färg och materialval, så att den mänskliga skalan bevaras och gatuplanet upplevs som omväxlande och stimulerande. Affärs-, kontors-, service- och arbetslokalerna samt de gemensamma lokalerna ska öppnas upp med stora fönster mot gaturummet.

Klubbutrymmena och de övriga allmänna utrymmen som öppnas upp mot torgen ska till sina funktioner förenas med torgens gatumiljö. De ytor som ligger framför utrymmena och hör till tomten ska planeras som en del av gaturummet.

I den del av flervåningsbostadshusens första plan som har ah-beteckning ska rumshöjden vara högre än i de övriga våningsplanen för att möjliggöra de tekniska installationer som förutsätts i affärs- och servicelokaler. Utrymmena ska byggas, så att de genast kan tas i affärs- eller servicebruk.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

Gatufasaderna ska huvudsakligen utgöras av renmurad tegel. Teglet ska gå i varma och ljusa toner eller vara sandfärgat.

Teglens färgnyanser ska passa ihop med färgnyanserna på fasadteglet i kvarteret 17567.

Gatufasaderna mot Mårtensdalsvägen ska ges ett enhetligt intryck genom balkonger.

Piharakennukset tulee sovittaa asuinrakennusten arkkitehtuuriin sekä väreihin.

Autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpaan kerrokseen pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tontin rajojen estämättä.

Martinlaaksontien puoleisten parvekkeiden pilarit ja muut maanpäälliset rakenteet liikerakennusten korttelin edessä alikulun kohdalla tulee sijaita vähintään 0,25 metriä katualueen rajasta tontin puolella.

Rakennuksen julkisivusta katualueelle ulottuvien ulokkeiden alla vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 m.

Korttelialueille sijoitettavat taideaiheet tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaan.

Rakennusoikeus
Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tälle osalle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. 15m² ylittävän osan tulee olla luonnonvaloinen.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan kerroksiin rakentaa asumista palvelevia väestönsuojia, varastoja, teknisiä tiloja, kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja, yhteissaunoja ja asukkaiden yhteistiloja, yhteensä enintään 20% sallitusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Yhteissaunoja ja muita yhteistiloja saa sijoittaa rakennuksiin kerrosluvun estämättä.

Rakennuksen katutasoon Martinlaaksontien puolelle osoitetut liike- tai toimistotilat tulee sijoittaa rakennusten kulmiin Laajaniityntien ja Martinlaaksonkujan risteysten viereen.

Maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa tele- tai muita teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asuminen	1 ap/130 k-m²
työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat	1 ap/50 k-m²
liiketilat	1ap/35 k-m²

Pysäköintilaitoksen maanalaisiin tiloihin tai pysäköintikannelle johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella luontevana korttelin osana.

Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa 12 autopaikkaa päiväkodille ja 27 autopaikkaa yleistä pysäköintiä varten.

Autopaikkoja saa rakentaa tontin rajojen estämättä.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / 30 k-m².

Melunsuojaus
Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Martinlaaksontien puoleisten katujulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa.

Piha
Kansipiha tulee jäsennellä erilaisin materiaalein.

Kansipihalle tulee istuttaa pienpuita, pensaita ja perennoja ja tehdä niille riittävät kasvualustat. Korttelin kansipiha tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti ilman näkyviä rajoja.

Asuntopihojen rajaus tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihoja voidaan sijoittaa pihakannelle.

Korttelialueen pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa koko korttelin yhteisinä.

Pihoilla tulee olla erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä eri-ikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita.

Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovittaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Pihakannelle saa rakentaa talousrakennuksia.

Gårdsbyggnader ska anpassas till bostadsbyggnadernas arkitektur och färgskala.

Bilplatser får också placeras i byggnadernas nedersta våningsplan i anslutning till parkeringsanläggningen under gårdsdäcket.

Avfallshanterings-, parkerings- och klubbrum samt befolkningsskydd får placeras utan att tomtgränserna utgör ett hinder.

Stödpelare för balkongerna mot Mårtensdalsvägen och andra ovanjordiska konstruktioner framför affärsbyggnadskvarteret vid underfarten ska placeras minst 0,25 meter från gatuområdesgränsen in på tomten.

Under de utsprång som från byggnadsfasaden sträcker sig över gatuområdet ska den fria höjden vara minst 4 m.

De konstverk som placeras i kvartersområdena ska realiseras enligt en särskild plan.

Byggnadsrätt
Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m². För denna del behöver det inte byggas några parkeringsplatser.

Utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen kan i respektive våningsplan byggas skyddsrum, förråd, tekniska utrymmen, utrymmen som betjänar kommunaltekniken, gemensamma bastur för invånarna och gemensamma utrymmen för invånarna som betjänar boendet, på sammanlagt högst 20% av den tillåtna byggnadsytan. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

Gemensamma bastur och andra gemensamma utrymmen får placeras i byggnaderna utan att våningstalet utgör ett hinder.

I byggnadens gatuplan ska de affärs- och kontorslokaler som anvisats mot Mårtensdalsvägen placeras i byggnadernas hörn intill Bredängsvägens och Mårtensdalsgränsens korsningar.

I det underjordiska parkeringsutrymmet får utrymmen för teleteknik eller annan teknik och befolkningsskyddsutrymmen samt förrådsutrymmen som betjänar boendet placeras.

Trafik och parkering
Minimiantalet bilplatser:

boende	1 bp/130 m²-vy
arbetsutrymmen samt kontors- och servicelokaler	1 bp/50 m²-vy
affärslokaler	1 bp/35 m²-vy

De förbindelser som leder till de underjordiska utrymmena eller parkeringsdäcket ska planeras som en naturlig del av kvarteret.

I parkeringsanläggningen ska placeras 12 bilplatser för daghemmet och 27 bilplatser för allmän parkering.

Bilplatser får byggas utan att tomtgränserna utgör ett hinder.

Cykelplatser ska reserveras 1 cp / 30 m²-vy.

Bullerskydd
Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadshusens ytterväggar ΔL skall vara minst 32 dB.

Balkongerna på gatufasaderna mot Mårtensdalsvägen ska inglasas.

Gårdsplanen
Gårdsdäcket ska delas in med hjälp av olika material.

På gårdsdäcket ska planteras mindre träd, buskar och perenner och dessa ska förses med tillräckligt med växtunderlag. Kvarterets gårdsdäck ska planeras som en sammanhängande helhet, så att gårdsplanernas höjdnivåer, växtlighet och ytmaterial fortlöper på ett naturligt sätt utan synliga övergångar.

Avgränsningen av bostadsgårdarna ska anpassas till gårdsplanens och byggnadernas övriga material och arkitektur. Bostädernas gårdsplaner kan placeras på gårdsdäcket.

I kvarteret ska gårdsplanernas lek- och vistelseytor, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt. Lek- och vistelseytorna ska förverkligas så att de är gemensamma för hela kvarteret.

Gårdarna ska ha uterum som stöder olika gemensamma funktioner och inventarier och utrustning som betjänar invånare i olika åldrar.

Platserna för räddningsfordon ska obemärkt anpassas som en del av gårdshelheten.

På gårdsdäcket får byggas ekonomibyggnader.

Hulevedet
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Hulevesiaiheet ja niihin liittyvät istutukset tulee olla viimeisteltyjä ja ne tulee liittää Martinlaaksonpolun katualueen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.

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

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Dagvattenmotiv och planteringar i anslutning till dessa ska vara genomförda och anknyta till den stadsbildshelhet som Mårtensdalsstigens gatuområde utgör.

KL — Liikerakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Arkkitehtuuri
Rakennuksen julkisivumateriaalien tulee olla lasia ja graafista betonia sekä värillistä rappausta tai levypintaa.

Pohjoispuolisen torin puoleinen julkisivu ja Laajaniityntiehen rajautuva rakennuksen kulma tulee suunnitella toiminnalliseksi osaksi toria. Rakennuksen kulmasta tulee suunnitella kaupunkikuvallinen kiintopiste.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

100 k-m² kokoinen liiketila tulee sijoittaa rakennuksen toiseen kerrokseen. Sen tulee avautua aukiolle päin suurin ikkunapinnoin.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Korttelialueelle sijoitettavat taideaiheet ja infotaulu tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaan.

Arkitektur
Byggnadens fasadmaterial ska utgöras av glas och grafisk betong samt färgad puts eller skivyta.

Den norra fasaden mot torget och hörnet av den byggnad som gränsar mot Bredängsvägen ska planeras till att utgöra en funktionell del av torget. Byggnadens hörn ska planeras som ett landmärke i stadsbilden.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

En affärslokal om 100 m²-vy ska placeras i andra våningen på byggnaden. Den ska öppnas upp med stora fönsterytor mot torget.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Konstverken och informationstavlan som placeras i kvartersområdet ska realiseras enligt en särskild plan.

Rakennusoikeus
Kaavakartassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 300 k-m² varasto- tai teknistä tilaa.

Byggnadsrätt
Utöver den byggrätt som föreslås på plankartan får byggas 300 m²-vy förrådsutrymmen eller tekniska utrymmen.

Liikenne ja pysäköinti
Päivittäistavarakaupalle ja muille liiketiloille varataan pysäköintialueelta vähintään 22 autopaikkaa.

Pysäköintialueen autopaikoista vähintään 10 tulee osoittaa vuorottaiskäyttöön yleiseen pysäköintiin.

Korttelissa 17568 tontin 2 kautta tulee rakentaa maanalainen kulkuyhteys pysäköintilaitokseen korttelin 17567. Pysäköintilaitoksen maanalaisiin tiloihin johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella luontevana rakennuksen osana.

Pysäköintialue tulee suunnitella torimaiseksi vaihtelevin pintamateriaalein ja istutuksin. Pysäköintialue tulee rakentaa ja rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Trafik och parkering
För dagligvaruaffären och de andra affärslokalerna reserveras minst 22 bilplatser på parkeringsområdet.

Minst 10 av bilplatserna på parkeringsområdet ska anvisas för växelvis allmän parkering.

På tomt 2 i kvarter 17568 ska byggas en underjordisk förbindelse tilll parkeringsanläggningen i kvarter 17567. De förbindelser som leder till de underjordiska utrymmena ska planeras som en naturlig del av byggnaden.

Parkeringsområdet ska planeras så att det liknar ett torg med omväxlande ytmaterial och planteringar. Parkeringsområdet ska byggas och avgränsas med konstruktioner som är högklassiga med avseende på stadsbilden.

Bilplatser får byggas på den andra tomten.

Hulevedet
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.

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

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

På området ska användas genomsläppliga ytbeläggningar.

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.

17 — Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

MAR — Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

17568 — Korttelin numero.

Kvartersnummer.

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

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

500 — 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.

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

kl200 — Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

kl — Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen.

Byggnadsyta där affärsbyggnad får placeras.

vm	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
ah	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
mapI	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.	Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Kulkuaukon sijainti on ohjeellinen.	Genomfartsöppning i byggnad. Genomfartsöppningens läge är riktgivande.
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.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/Tori. Aukiot tulee jäsentää vaihtelevin pintamateriaalein ja kadunkalustein.	Öppen plats/Torg. Torgen ska indelas med omväxlande ytmaterial och gatuinventarier.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
ajo/ma	Ajoyhteys maanalaiseen tilaan.	Körförbindelse till utrymme under markytan.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
a	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(17567/5)	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.

MUUTA

Tähän asemakaavamuutokseen liittyy rakentamistapaohje.

Huoltoajo Martinlaaksonpolulla Martinlaaksonkujan ja Laajaniitynpolun välillä sallitaan. Muu liikenne estetään ajoestein.

TONTTIJAKO

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

Rakennusluvan yhteydessä on huomioitava, että kaavamääräykset viittaavat tämän asemakaavan mukaisiin tontteihin.

ÖVRIGT

Till denna detaljplaneändring hänför sig byggnadsföreskrifter.

Servicekörning på Mårtensdalsstigen på avsnittet mellan Mårtensdalsgränden och Bredängsstigen tillåts. Övrig trafik hindras med körhinder.

TOMTINDELNING

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

I samband med bygglovet måste man beakta att planbestämmelserna syftar på de tomter som följer denna detaljplan.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Mätningsavdelningen

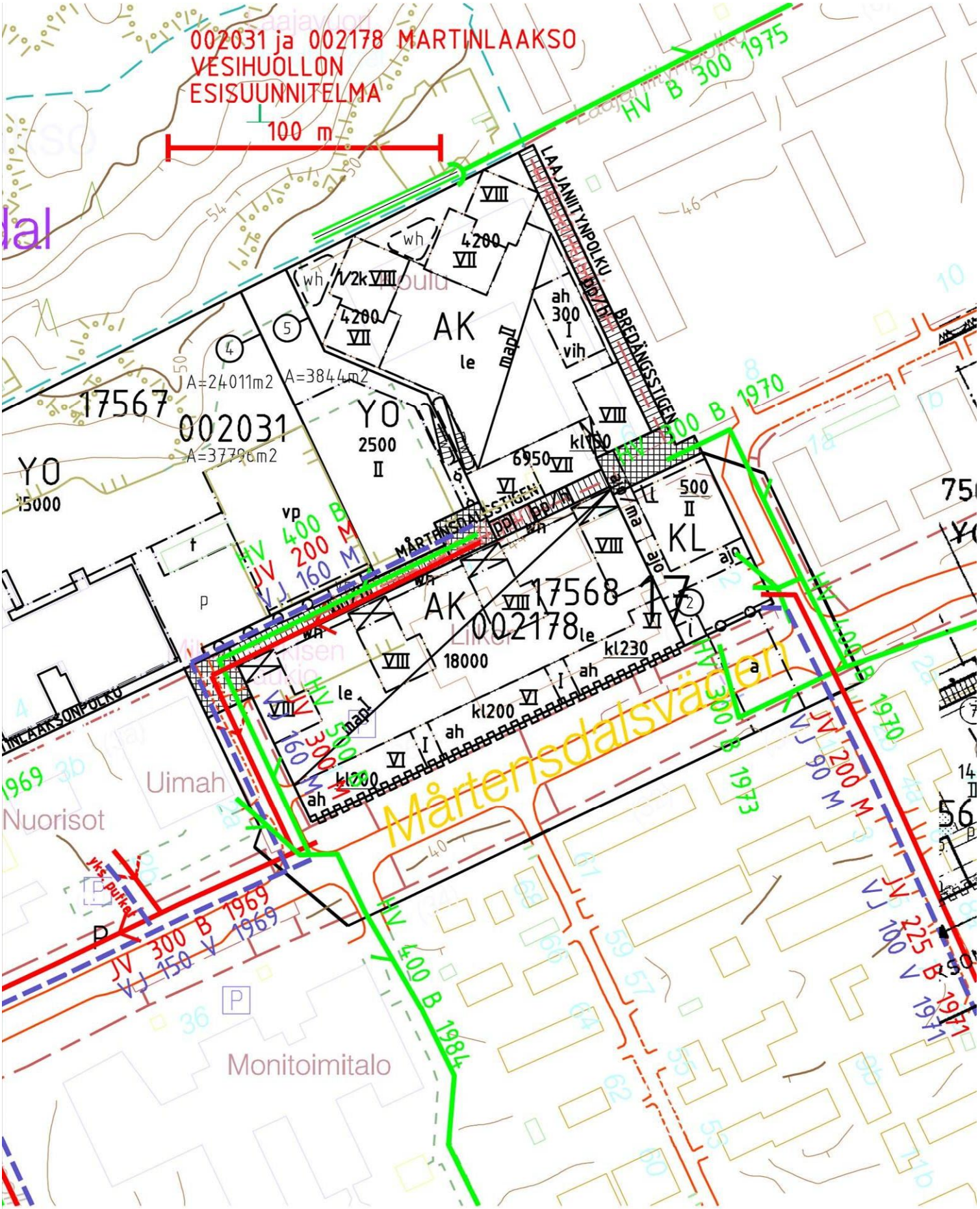
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

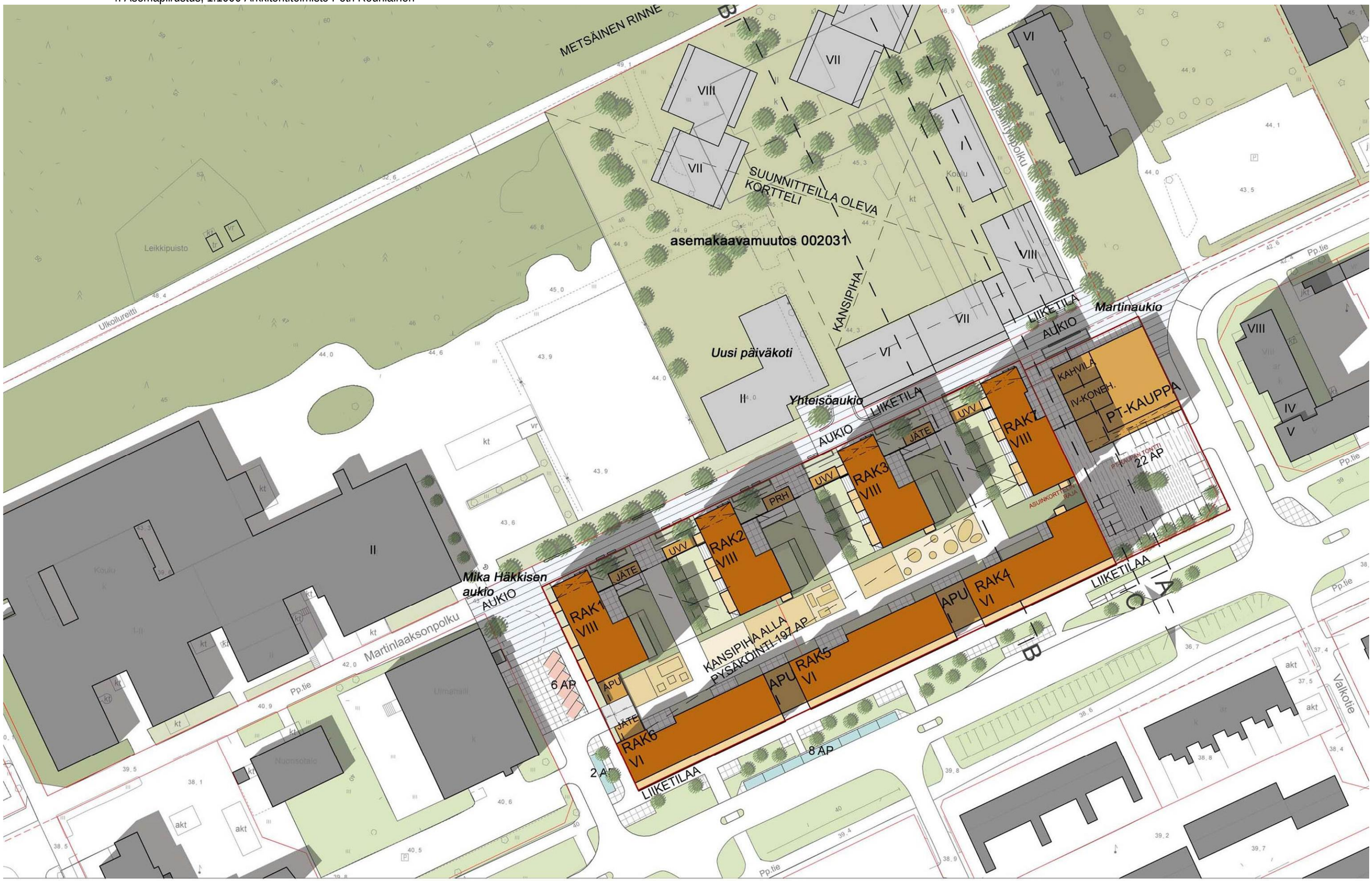
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

3. Vesihuollon yleissuunnitelma



4. Asemapiirustus, 1:1000 Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen



ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY | 785 Martinlaakson kaavamuutos | Asemapiirros - 1:1000 - 18.5.2015

5. Perspektiivi kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta Martinlaaksontien ja Laajaniityntien risteyksestä, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy



ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

Martinlaaksontien risteyksestä - 18.5.2015

Perspektiivi Martinaukiolta, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy



ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

Perustamiskivenaukiolta - 18.5.2015

Perspektiivi kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta Martinlaaksonpolulta, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy



6. Julkisivut Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy



Julkisivu Kaakkoon 1:500



Julkisivu Koilliseen 1:500

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

Julkisivut - 1:500 - 18.5.2015



Julkisivu Luoteeseen 1:500



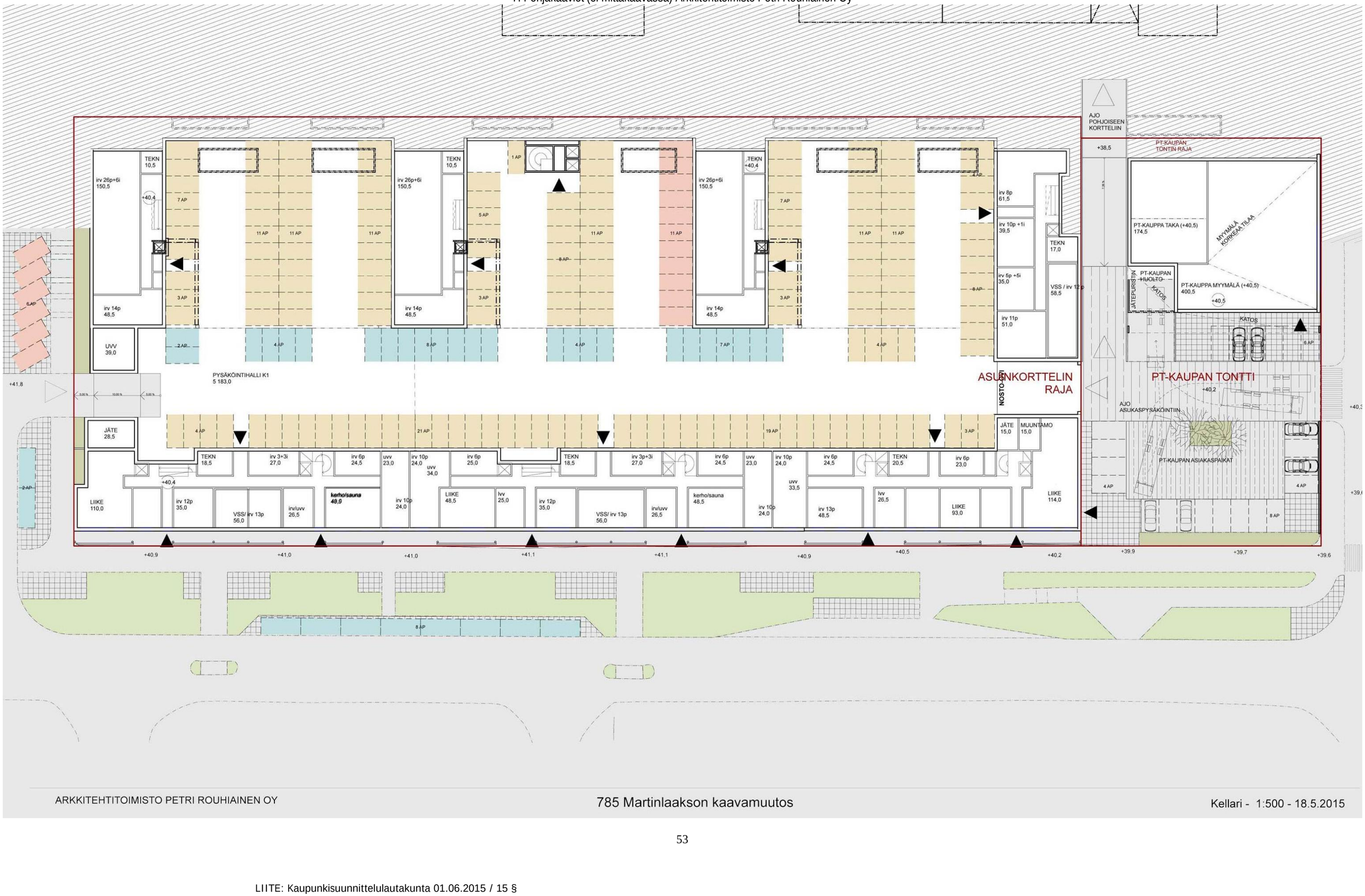
Julkisivu Lounaaseen 1:500

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

Julkisivut - 1:500 - 18.5.2015

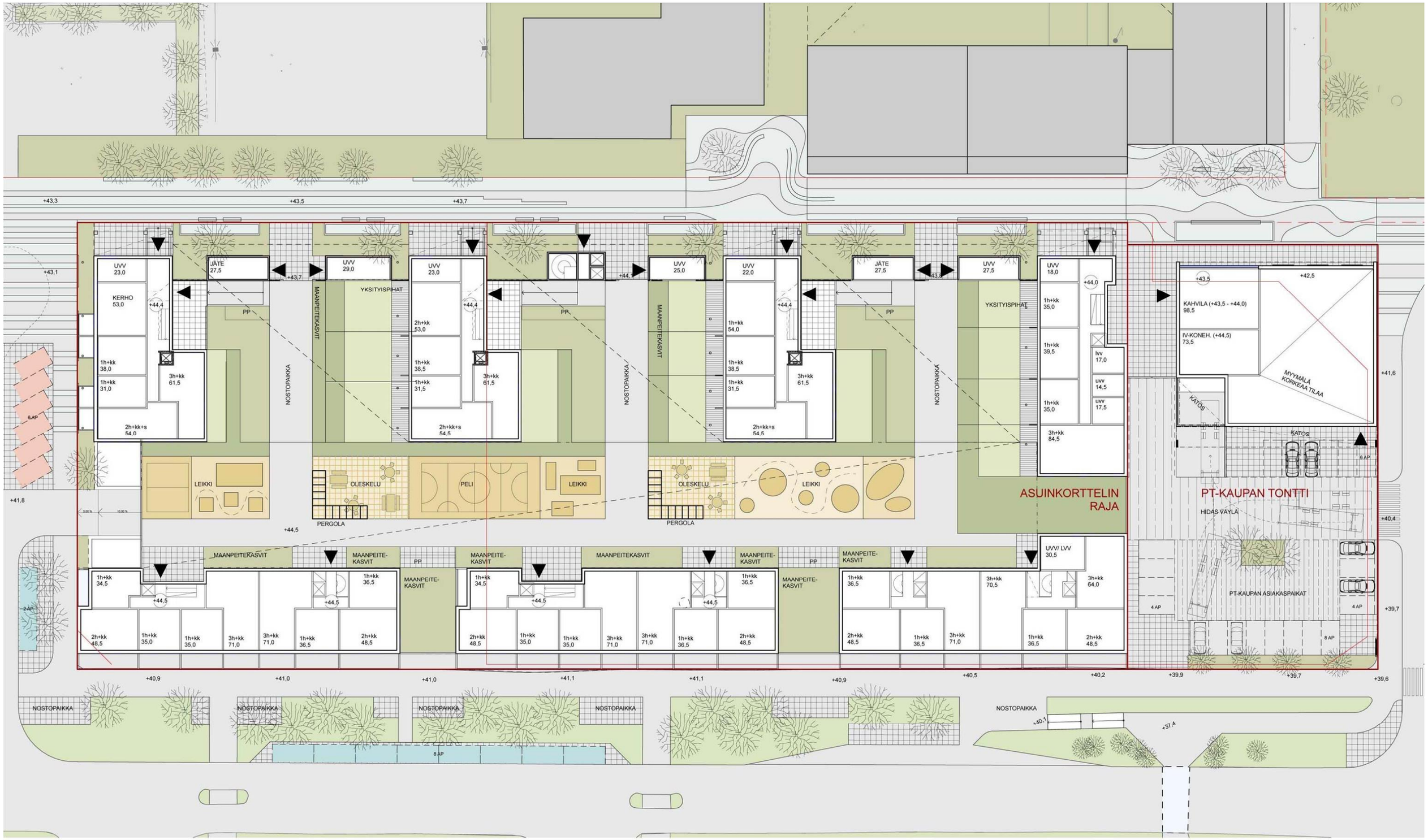
7. Pohjakaaviot (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy



ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

Kellari - 1:500 - 18.5.2015



ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

Pihakannen taso - 1:500 - 18.5.2015

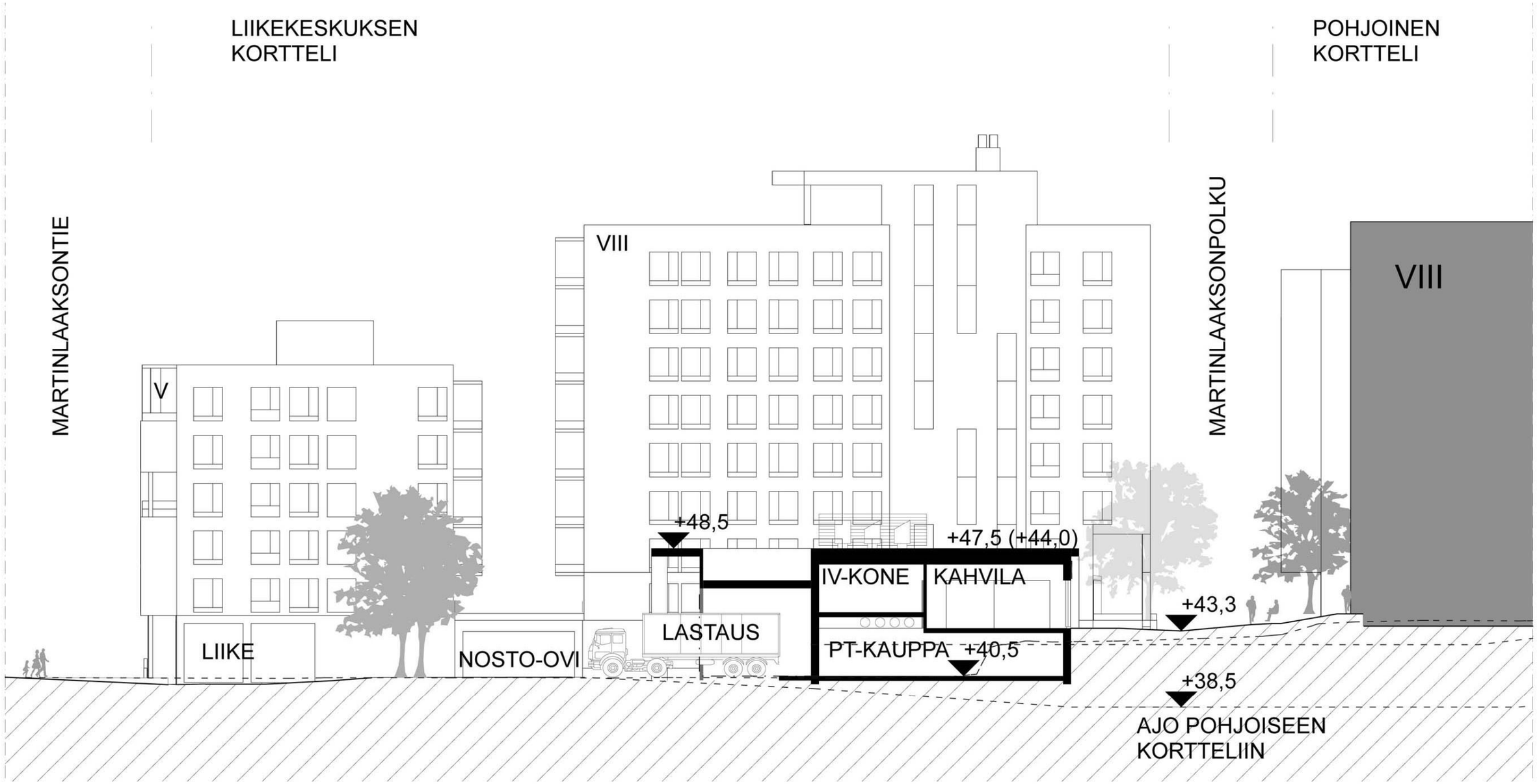


ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

Peruskerros - 1:500 - 18.5.2015

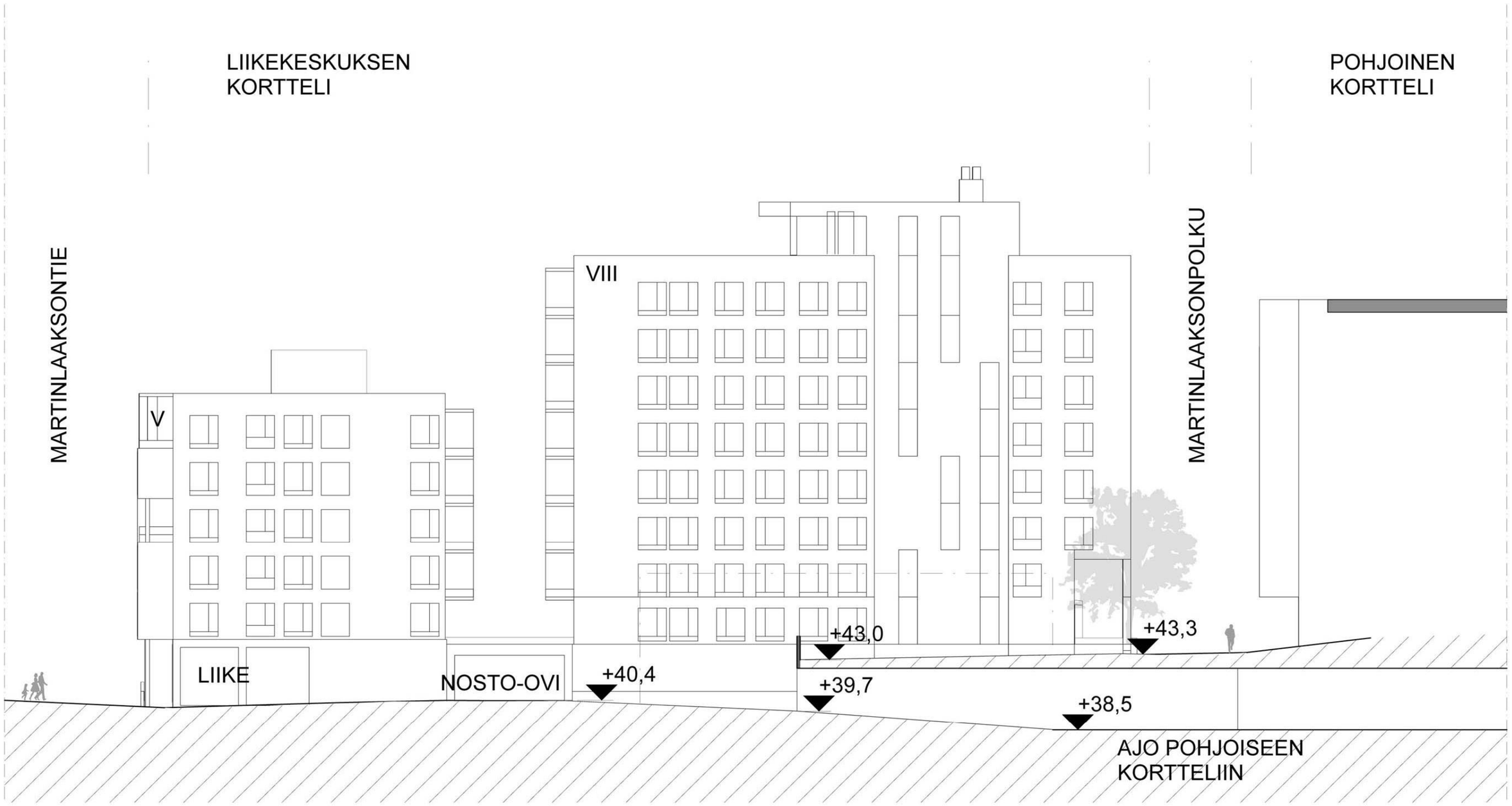
8. Leikkaukset (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy



ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

A-A - Pt-kaupan leikkaus - 1:250 - 18.5.2015

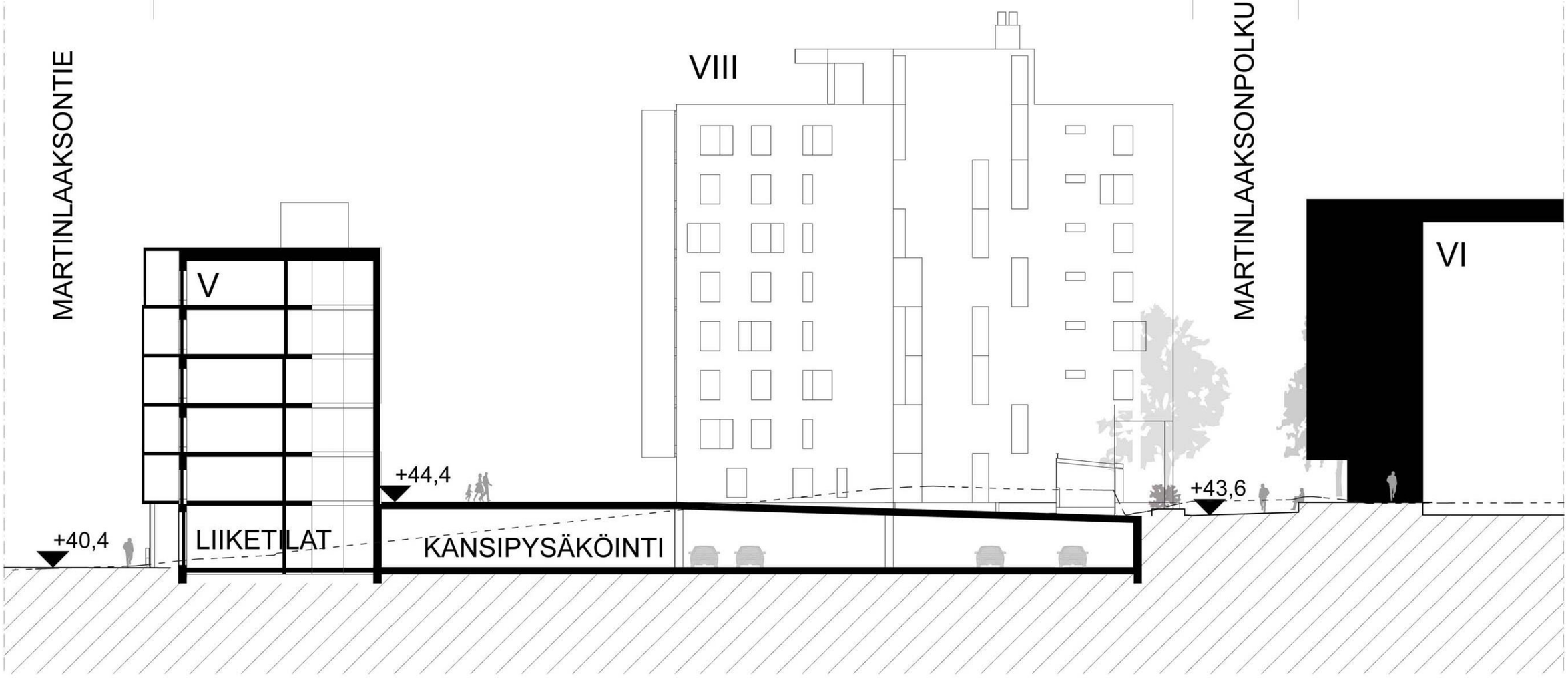


ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

C-C - Luiskan leikkaus- 1:250 - 18.5.2015

MARTINLAAKSON
LIIKEKESKUKSEN KORTTELI

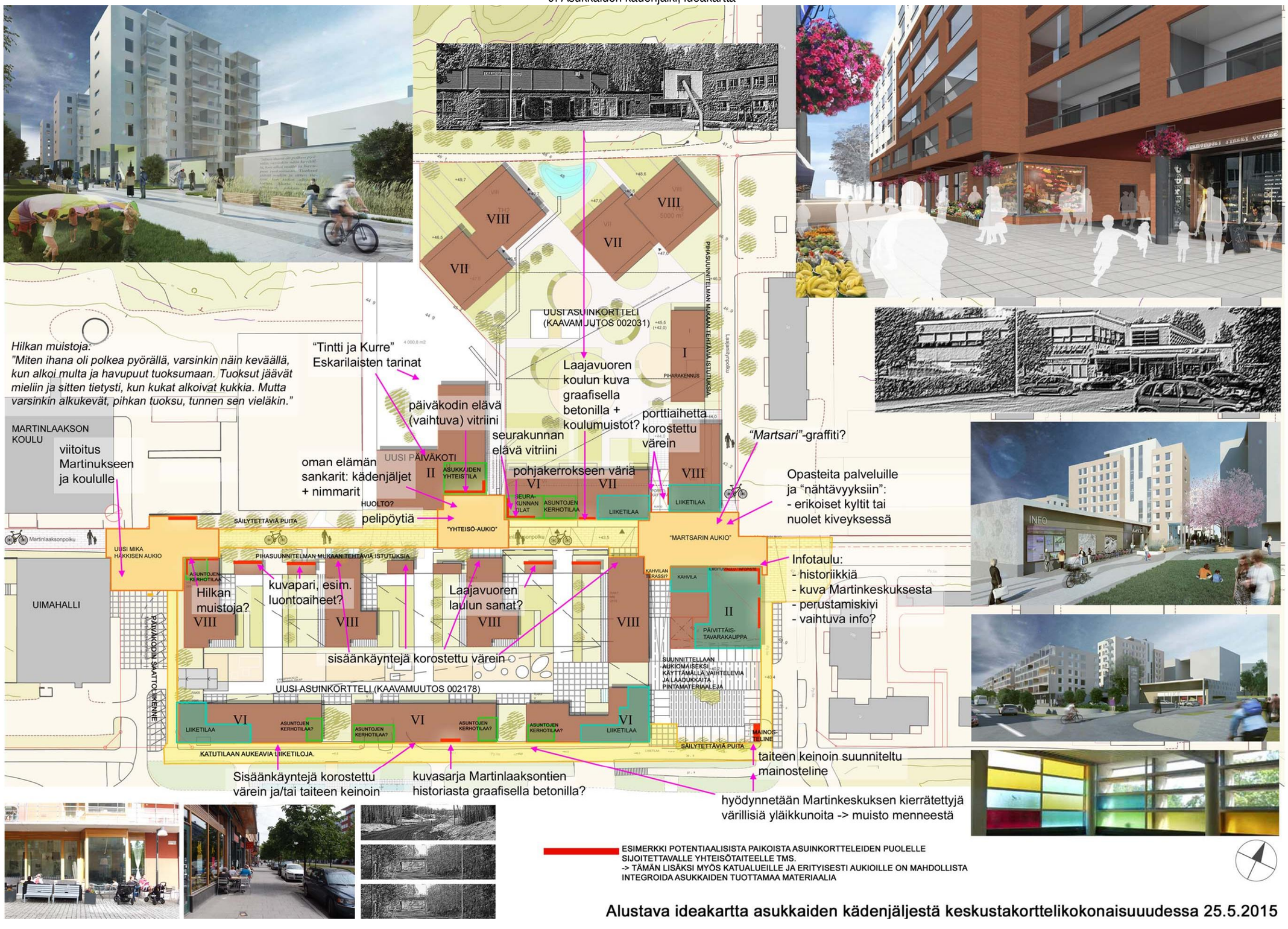


ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

B-B - Korttelin poikittaisleikkaus- 1:250 - 18.5.2015

9. Asukkaiden kädenjälki, ideakartta



Alustava ideakartta asukkaiden kädenjäljestä keskustakorttelikokonaisuudessa 25.5.2015

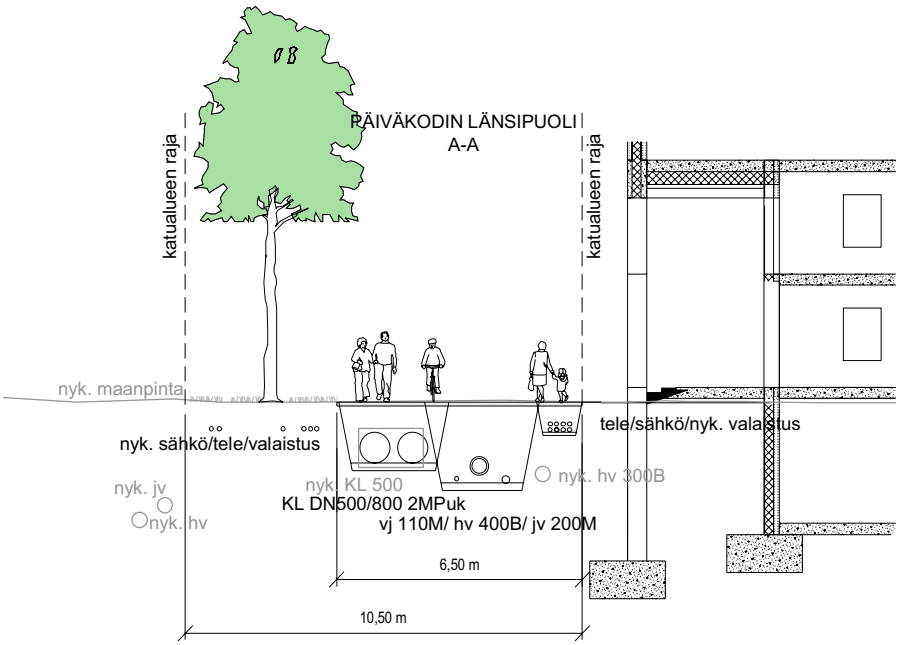
1:1000

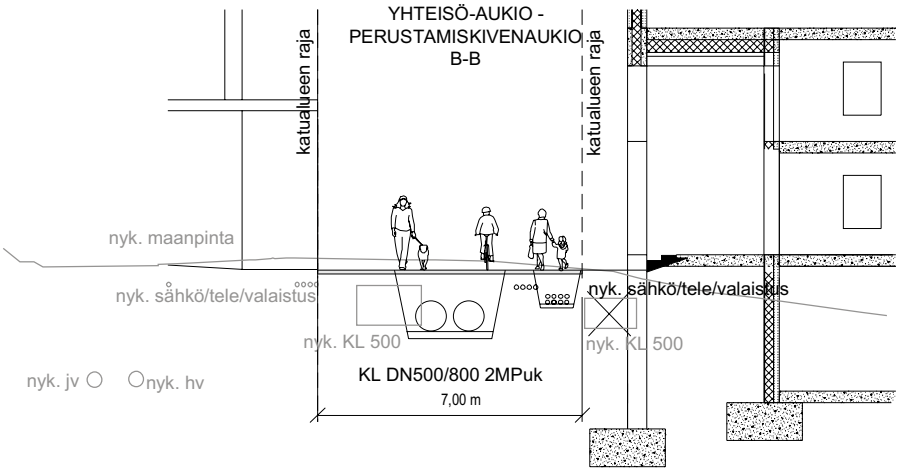
MARTINLAAKSON KESKUSTAKORTTELI -KATUKARTTA

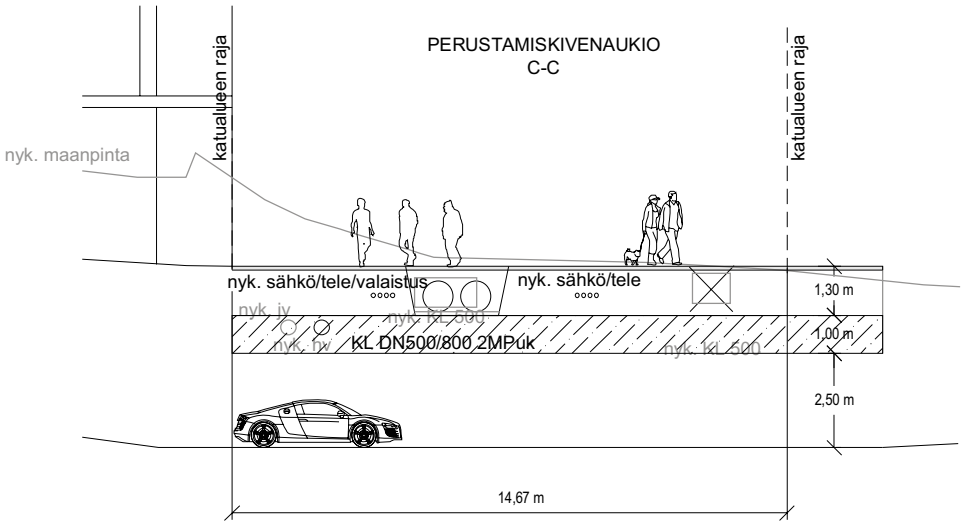
SITO OY 15.5.2015

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 15 §

MARTINLAAKSONPOLKU



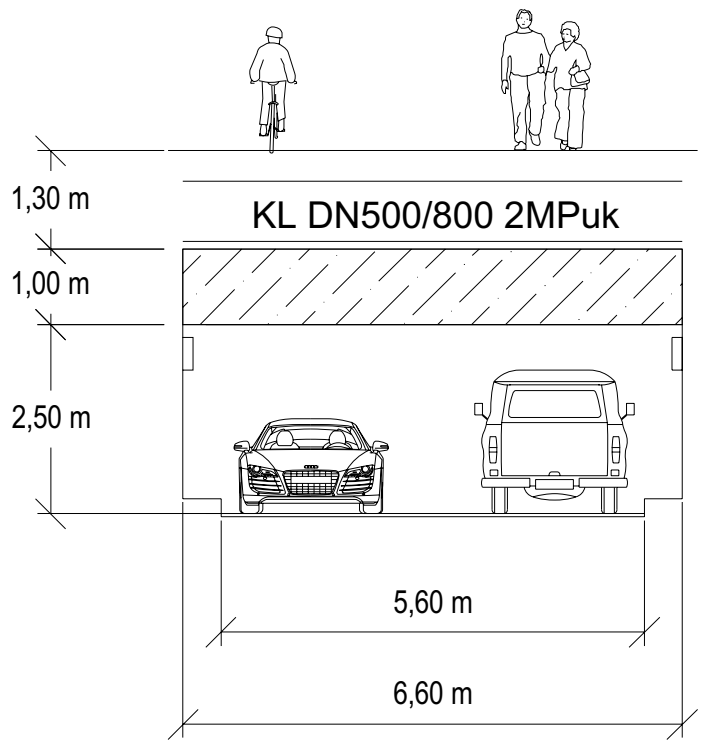




1:200 MARTINLAAKSONPOLUN POIKKILEIKKAUKSET SITO OY 18.5.2015

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 15 §

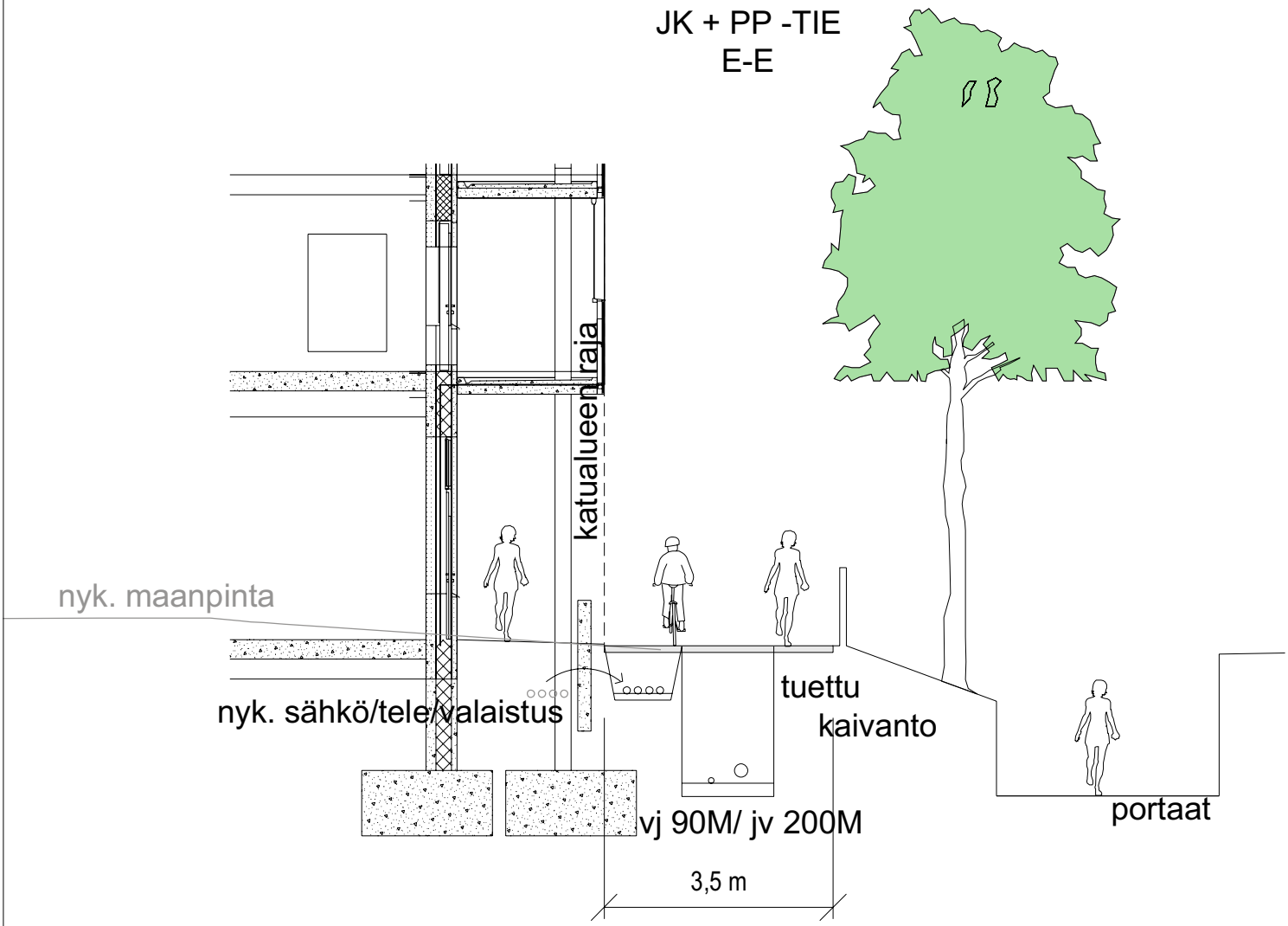
PERUSTAMISKIVENAUKIO
+ AJOTUNNELI
D-D



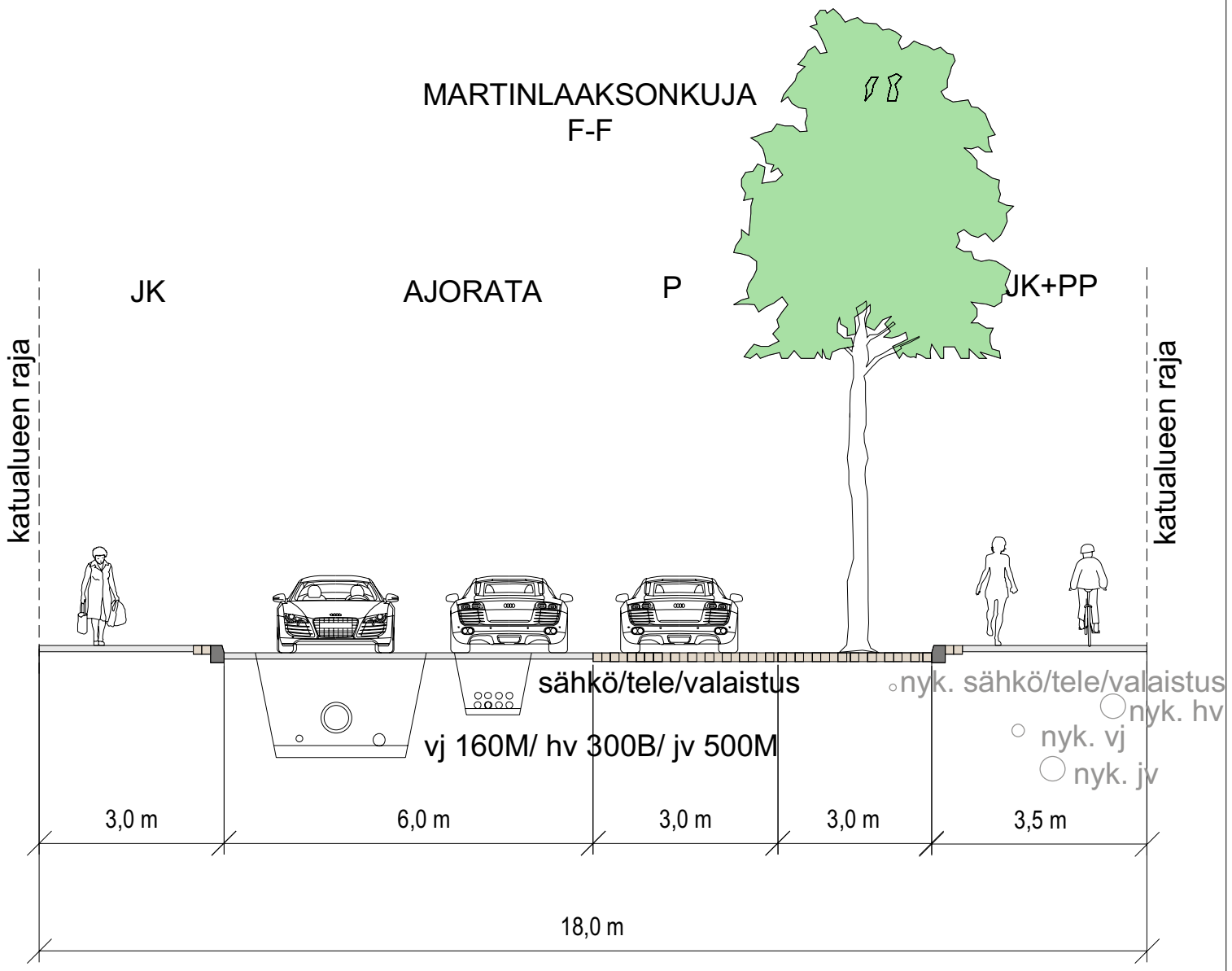
1:100 AJOTUNNELI - POIKKILEIKKAUS SITO OY 18.5.2015

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 15 §

MARTINLAAKSONTIEN
JK + PP -TIE
E-E



1:100 MARTINLAAKSONTIE - POIKKILEIKKAUS SITO OY 18.5.2015

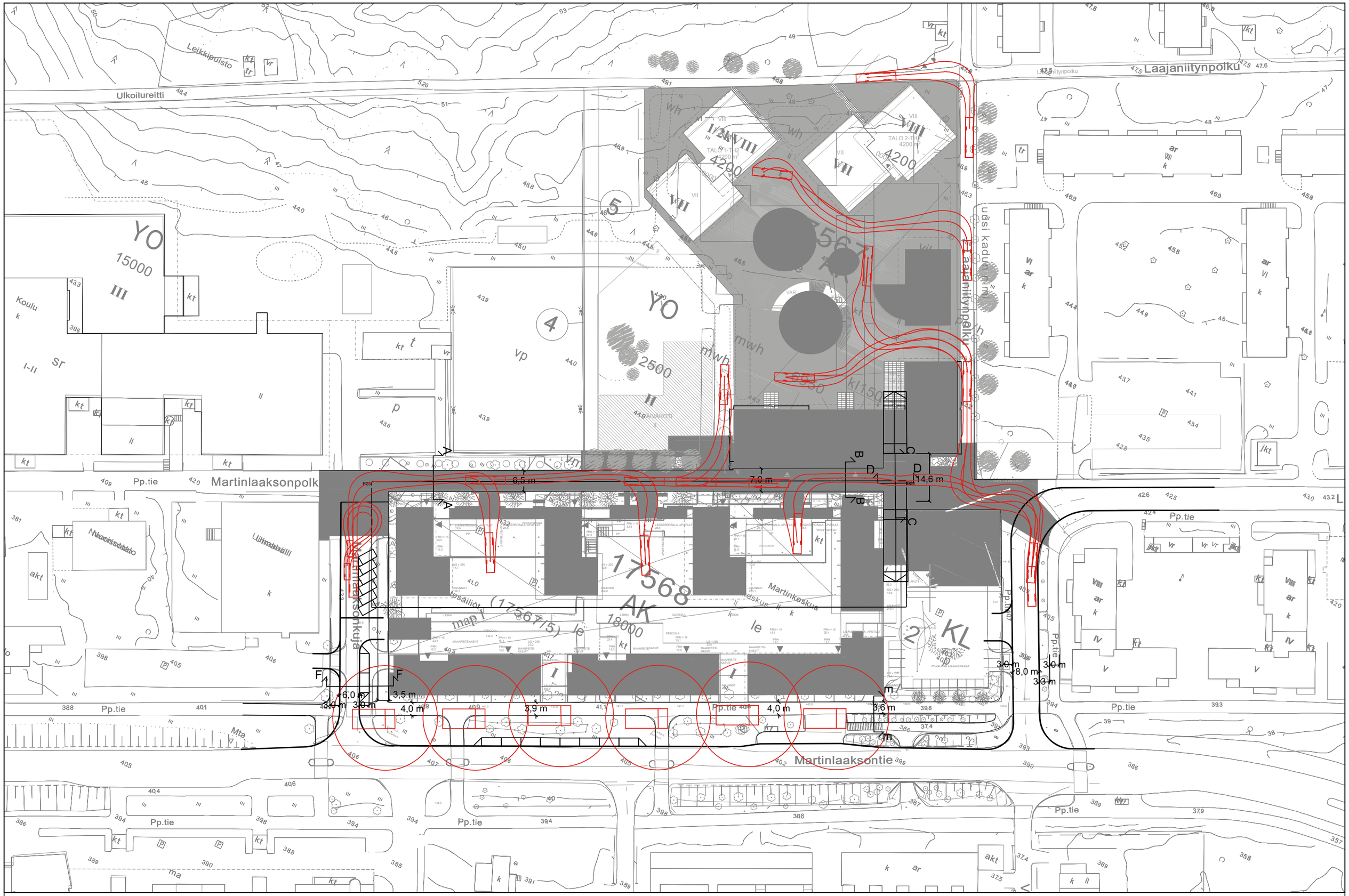


1:100

MARTINLAAKSONTIE - POIKKILEIKKAUS

SITO OY 18.5.2015

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 15 §

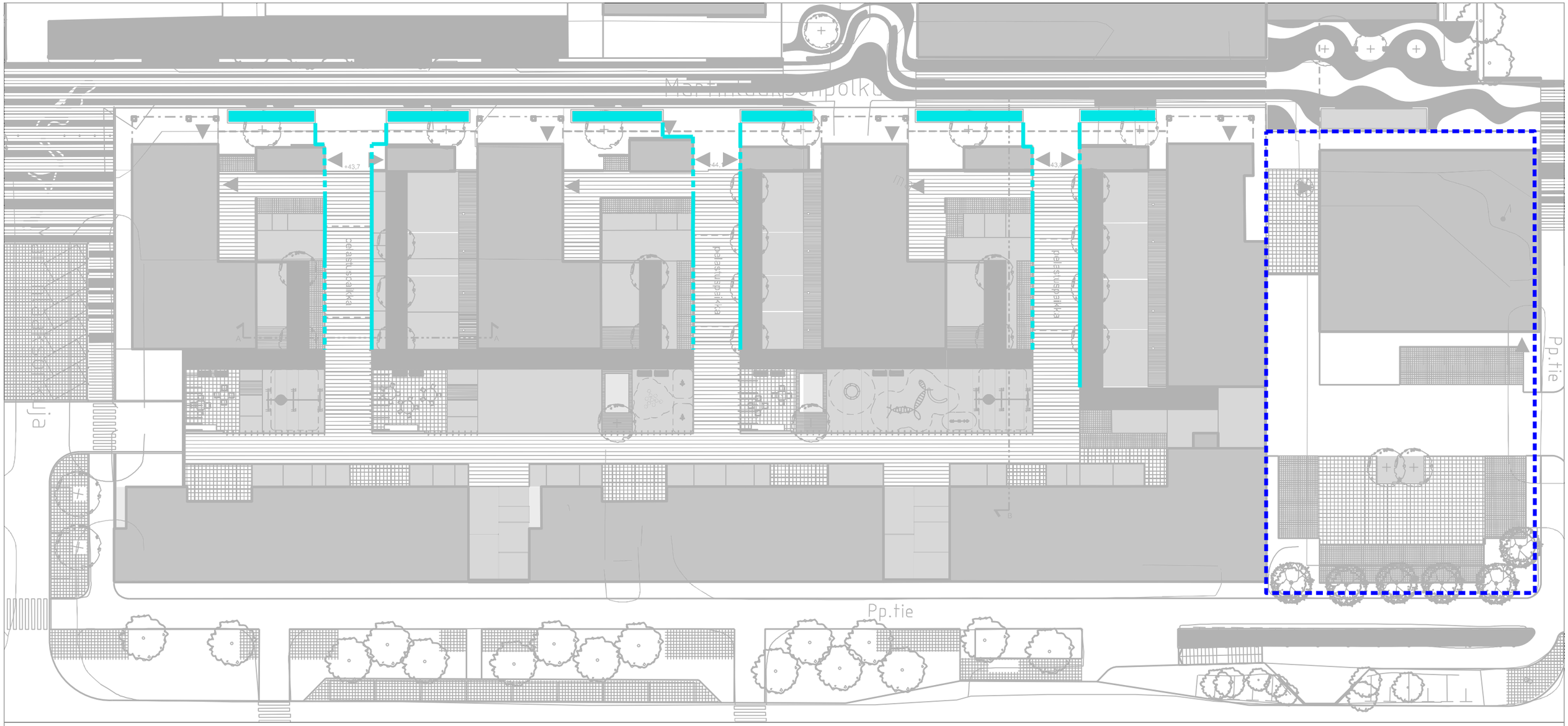


1:1000

MARTINLAAKSON KESKUSTAKORTTELI - PELASTUSTIEN AJOURAT JA NOSTOPAIKAT

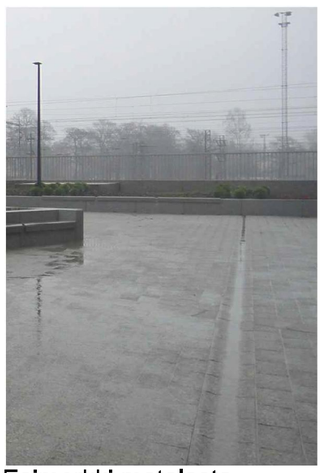
SITO OY 15.5.2015

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 15 §





Rakennettu "puromainen" hulevesiä kuljettava kouru, kulkuyhteyksien kohdalle mahdollista tehdä matalia "siltoja"



Esimerkki matalasta kivikourusta, jonka yli voi kulkea

ASUINRAKENNUSTEN TONTTIOSUUS

Hulevesien viivytys Martinlaaksonpolun varren altaissa, viivytystilavuus yht. n. 18 m3 (200 mm syvyisellä altaalla). Hulevesilaskelmien mukaan asuinrakennusten tonttiosuudelle viivytysohje/-tavoite tontilla tapahtuvaan viivytykseen oli 41 m3 (Vantaan kaupungin ohjeen mukaan). Altaisiin tehdään ylivuoto hulevesiviemäriin. Jos altaista imeytetään hulevesiä maahan, tulee teknisillä ratkaisuilla varmistaa, että imeytetyt vedet eivät valu suoraan rakennuksien salaojiin.

Hulevedet valuvat avonaisessa kivikourussa tai puroaiheessa

Hulevesiä johtavan kourun/"puron" ylitse on järjestettävä kulku (acodrain, matalampi kouru tai "kulkusilta" kourun ylitse)

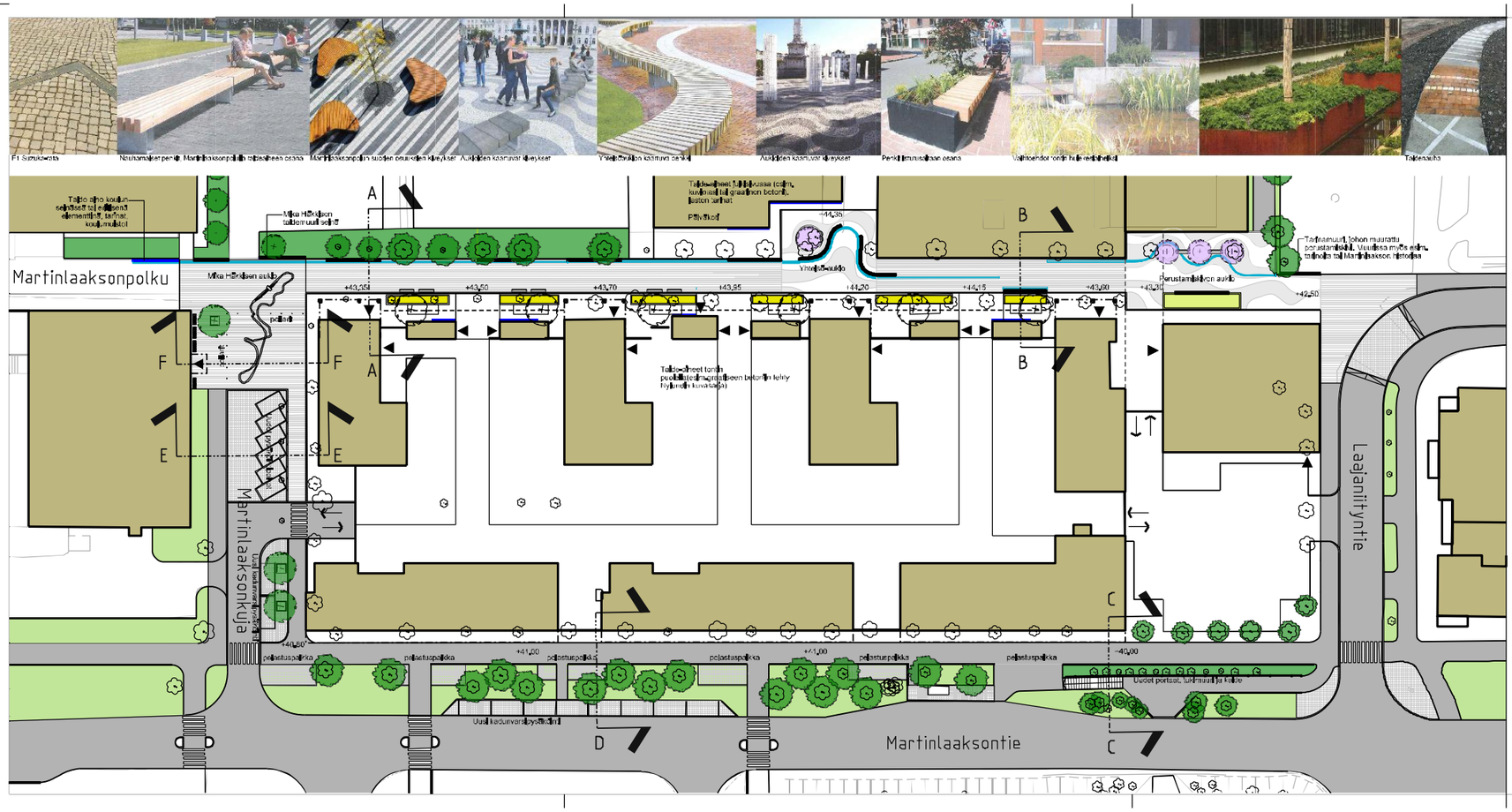
KAUPAN TONTTIOSUUS

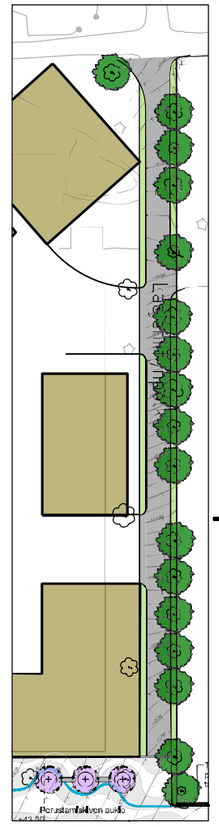
Alueella ei ole tilaa maanpäällisille hulevesien viivytysaltaille. Hulevesien pintavaluntaa pienennetään pinnoitteiden läpäisyvyydellä, esim. autopaikoilla nurmikivi tai vastaava.

MARTINLAAKSON LIIKEKESKUKSEN KORTTELIN HULEVEDET,
PERIAATTEET JA TILAVARAUKSET, ALUSTAVA
LUONNOS 13.5.2015

maisema-arkkitehtitoimisto
NÄKYMÄ Oy
Mechelininkatu 34 B, 00260 Helsinki, p. 09-622 717 27

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 15 §





LAAJANITYNPOLKU 1:500

SÄILYVÄ PUU

UUSI ISTUTETTAVA LEHTIPUU

UUSI ISTUTETTAVA KUKKIVA PIENPUU

UUSI PENSASISTUTUS

NURMI

NURMIKIVEYS

TONTILLE SIJOITTUVA HULEVESIEN VIIVYTYS

UUSI KIVEYS

ASFALTTI

NAUHAMAISET / YKSITTÄISET PENKIT

TAIDE-/ TARINANAUHA KIVEYKSEN PINNASSA. tarinat tekstelinä tai kuvina, väriteemat ja erikoiset pinnoitteet

TAIDE-/TARINAMUURIT TAI AIHEET LIITTETTYNÄ RAKENNUSTEN JULKISIVUIHIN, kuvioitu lasi tai graafinen betoni

SUZUKA F1-RATA, METALLINAUHA KIVEYKSEN TASOSSA

MARTINLAAKSONPOLKU YLEISET ALUEET
LUONNOS 13.5.2015

maisema-arkkitehtitoimisto
NÄKYMÄ Oy

16 § Asemakaavamuutos 001737, 93 Vaarala / Kukkarokuja / TLA

KA/487/10.02.04.01/2011

TLA/VKA/ESA/SRU

Asemakaavaa on muutettava, koska pääosa asemakaavan muutosalueesta on kaavoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja alue halutaan nyt muuttaa asuntoalueeksi. Alueelle rakennetaan matalia asuinrakennuksia. Esitetty alue on altis sekä Kehä III:n liikennemelulle että liikenteen aiheuttamien pakokaasupäästöjen kuin myös katu- ja tiepölyn vaikutuksille, joten asuntorakennusten sijoittelulla tullaan ratkaisemaan suojaisat ulko-oleskelutilat ja leikkipaikka-alueet. Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (2153 k-m2, noin 23 - 34 asuntoa) sekä yhden työpaikkatontin. Vantaan kaupungin omistamalle maalle uutta asuntokerrosalaa tuotetaan 981 k-m², noin 9 – 15 asuntoa.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 93223 ja osaa korttelista 93222 sekä katu- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 93, Vaarala.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 93222 sekä katu-, liikenne- ja erityisaluetta.

Alue sijaitsee Vaaralan 93. kaupunginosan pohjoisosassa, Kehä III:n (E 18) eteläpuolella.

Kaavan hakija
Alueen yksityisiä maanomistajia ja Vantaan kaupunki, yrityspalvelut.

Maanomistus
Vantaan kaupunki omistaa noin puolet kaavamuutosalueesta.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja..

Asemakaava
Asemakaavamuutosalueelle on pääosin kaavoitettu matalaa asuntorakentamista nykyisten katujen yhteyteen. Meluaidan valmistuttua Kehä III:n eteläpuolelle, muutosalueen maankäyttöä on voitu tarkastella uudelleen. Muilta osin muutosalueen toiminnat alueella säilyvät entisinä.

Asemakaavamuutosalueesta, joka on suuruudeltaan noin 2,12 hehtaaria, osa on muutettu asuntorakentamisen korttelialueeksi. Asuntorakentamisalueen kerrosala on yhteensä 2992 k-m², josta uutta asuntorakentamisen kerrosalaa noin 2153 k-m².

Tontin 93-222-1 omistaja on toukokuussa 2015 ilmoittanut, ettei hän halua asemakaavaa muutettavan kiinteistöllään eikä näin ollen osallistu kaavamuutoskustannuksiin.

Tontit 93-222-1 ja 93-222-4 sekä kiinteistö 403-2-159 ovat mukana asemakaavamuutoksessa vain, koska heidän korttelinumeronsa 93222 muuttuu 93223:ksi. Näille kiinteistöille ei koidu muutoksesta maksettavia kustannuksia.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.11.2014 ja laajennusosan 11.3.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä jätettiin yhteensä yksitoista (7 + 4 kpl). Mielipiteet eivät ole aiheuttaneet merkittäviä muutoksia luonnossuunnitelmaan.

Mielipiteessä 1 kiinteistön 403-2-92 omistaja haluaa kahdella eri kaavamääräyksellä olevat kiinteistönosansa samaksi. Mielipiteessä 2 osallinen pyytää harkitsemaan, onko järkevää kaavoittaa asumista niin lähelle isoa liikenneväylää. Mielipiteessä 3 HSY toteaa, että mahdolliset johtosiirrot toteutetaan ulkopuolisella rahoituksella. Mielipiteissä 4 ja 7 Vantaan kaupunginmuseo ja Museovirasto toteavat, ettei heillä ole huomautettavaa. Mielipiteessä 5 esitetään, että Kehä III:n varteen tulee jättää viheralue, alueelle sopivia olisivat rivitalot ja autoliikenne tulee ohjata Vaaralantien ja Kukkarokujan kautta, Vaaralankulman kunto on huono. Mielipiteessä 6 todetaan, että kerrostalot eivät sovi alueelle ja että pohjoisosaan tulee jättää puita ja pensaita sekä että Vaaralakulman liikennettä ei lisättäisi.

Mielipiteissä esitetty Kukkarokuja kadun säilyttämisestä on kaavamuutosehdotuksessa luovuttu ja se on liitetty asuinkortteliin. Liikennesuunnittelun mukaan Vaaralantie ja Vaaralankulma voivat toimia tonttikatuina.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (2153 k-m2, noin 23 - 34 asuntoa) sekä työpaikkatontteja (1 kpl). Vantaan kaupungin omistamalle maalle uutta asuntokerrosalaa tuotetaan 981 k-m², noin 9 - 15 asuntoa.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001737, 93 Vaarala / Kukkarokuja,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 1.6.2015
- Meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 8.5.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

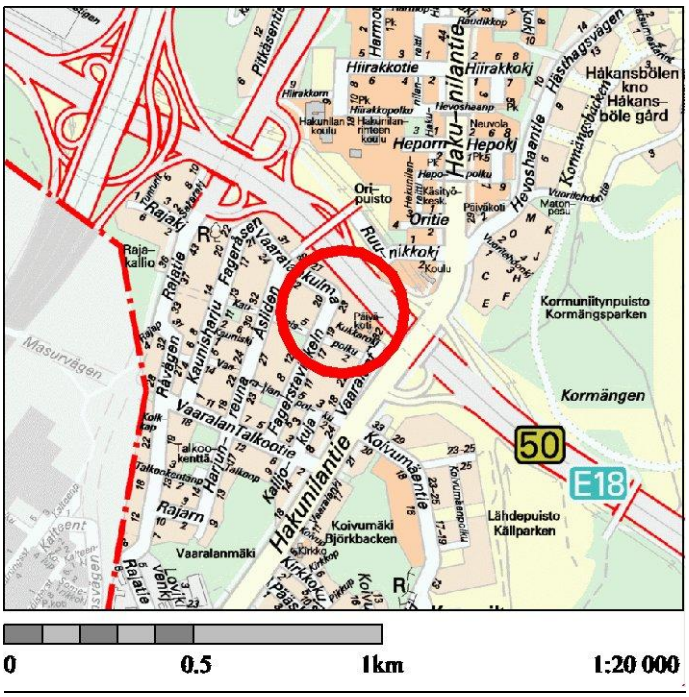
Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684,
asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramo, puh. 8392 3045
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäyttö / Kaupunkisuunnittelu

Vantaa, 93. kaupunginosa, Vaarala

001737
”Kukkarokuja”

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuntokortteliksi



KUVA 1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 1.6.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 001737

Laatija: Vantaan kaupunki, Maankäyttö, Kaupunkisuunnittelu, ESA, MHO
Aloite: Alueen yksityisiä maanomistajia ja Vantaan kaupunki, Yrityspalvelut
ID: KA / 487 / 10.02.04.01 / 2011

1 PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava-alueen määrittely:

Asemakaavamuutos koskee
93. kaupunginosa, Vaarala, kortteli 93223 ja osa korttelista 93222
sekä katu- ja erityisaluetta.

Asemakaavan laatijan nimi ja yhteystiedot:

Vesa Karisalo, aluearkkitehti
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Eeva Sauramo, asemakaavasuunnittelija
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Merja Hokkanen, suunnitteluavustaja
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Asemakaavaselostus sisältää asemakaavatyöryhmän eri henkilöiden kirjoittamia tekstiosuuksia ja laatimia kuvia.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Vaaralan 93. kaupunginosan pohjoisosassa, Kehä III:n (E 18) eteläpuolella. (KUVA 1)

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Mitä alueella muutetaan

Asemakaavaa on muutettava, koska pääosa asemakaavan muutosalueesta on kaavoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja alue halutaan nyt muuttaa asuntoalueeksi. Alueelle rakennetaan matalia asuinrakennuksia. Esitetty alue on altis sekä Kehä III:n liikennemelulle että liikenteen aiheuttamien pakokaasupäästöjen kuin myös katu- ja tiepölyn vaikutuksille, joten asuntorakennusten sijoittelulla tullaan ratkaisemaan suojaisat ulko-oleskelutilat ja leikkipaikka-alueet.

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 2
1.4 Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo sivu 2
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista sivu 3
1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä sivu 4

2. Tiivistelmä sivu 4

2.1 Kaavaprosessin vaiheet sivu 4

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen sivu 5

3. Lähtökohdat sivu 5

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista sivu 5
3.2 Suunnittelutilanne sivu 10

4. Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet sivu 14

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve sivu 14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset sivu 14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö sivu 14
4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet sivu 16
4.5 Asemakaavamuutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sivu 17

5. Asemakaavan muutoksen kuvaus sivu 20

5.1 Kaavan rakenne sivu 20
5.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet sivu 20
5.3 Aluevaraukset sivu 21
5.4 Kaavan vaikutukset sivu 27
5.5 Ympäristön häiriötekijät sivu 30
5.6 Kaavamerkinnät ja kaavamääräykset sivu 30
5.7 Nimistö sivu 30

6. Asemakaavan muutoksen toteutus sivu 31

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat sivu 31
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus sivu 31
6.3 Toteutuksen seuranta sivu 31
6.4 Asemakaavoituskustannukset sivu 31

LIITEKUVAT

Kuva 1 Kaava-alueen sijainti
Kuva 2 Ote maaperäkartasta
Kuva 3 Kaupungin maanomistus
Kuva 4 Ote maakuntakaavasta
Kuva 5 Ote Vantaan yleiskaavasta 2007
Kuva 6 Ote ajantasa-asemakaavasta
Kuva 7 Rakentamisehdotus
Kuva 8 Ote meluselvityksestä, liite 5
Kuva 9 Vesihuoltokartta
Kuva 10 Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta kesä 2013

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Lahdenväylä (Vt 4) – Porvoonväylä (Vt 7), Vantaa, Tiesuunnitelma 2010, ELY-keskus ja Ramboll Finland Oy
- Tiesuunnitelman kohdassa 16.1T on Kantatien 50 (Kehä III:n) parantaminen välillä Lahdenväylä (Vt 4) –Porvoonväylä (Vt 7) meluselvitys.
- Vantaan asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje 17.3.2011, KALA 4.4.2011 § 24.
- Kehä III:n (E18/Kt 50)parantaminen välillä Lahdenväylä (Vt 4) – Porvoonväylä (Vt 7), Vantaa, Rakennussuunnitelma 2013, Liikennevirasto ja A-Insinöörit Suunnittelu Oy.

- Vaaralan Omakotiyhdistys ry; toim. Reeta Lius: Vaarala-Fagersta, Gummerus Kirjapaino, Jyväskylä 1997
- Asemakaavan muutos nro 001737, Vaarala, Vantaa, Meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 8.5.2015 / Olli-Matti Luhtinen

1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä

Asemakaavamuutoksen laadinta perustuu koko kaupungin maankäyttöä ohjaavaan Vantaan yleiskaavaan. Asemakaavamuutoksessa ratkaistaan muun muassa asuntoalueiden sisäinen katuverkko, kortteleiden tai niiden osien käyttötarkoitus, rakennusoikeudet, kerrosluvut ja rakennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja.

Asemakaavamuutos esitetään kartalla 1:2 000 siihen kuuluvine asemakaavamerkinnöin ja -määräyksin. Siihen kuuluu aina myös asemakaavan selostus.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään, miten kohdan 4.3 osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan muutoksen laadintaan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutosasia on ollut pitemmän ajan vireillä. Alkuperäisen kaavamuutoshakemuksen ovat vuonna 2001 jättäneet neljän Vaaralan korttelin 93222 kiinteistönomistajaa, kiinteistöt 2:92, 2:154, 2:156 ja 2:157 (nykyinen 93-222-1). Kaavamuutostyö jäi silloin kesken, koska Kehä III:n parantamisen tiesuunnitelmaa ei siinä vaiheessa vielä ollut tehty, eikä kaavamuutostyöhön tarvittavaa tietoa tulevista meluesteistä Kehä III:n varrella saatavilla.

Kehä III:n parantamistyöt ovat käynnistyneet muun muassa Hakunilan eritasoliittymän lähiympäristössä. Meluesteiden nyt ollessa rakenteilla Vaaralan pohjoisosassa Kehä III:n etelärajalla, Vantaan kaupunki on voinut jatkaa aiemmin haetun kaavamuutoksen nro 001737 laatimistyötä.

Kaavamuutostyö nro 001737 on ensimmäisen kerran käynnistetty vuonna 2003, jolloin on suoritettu osallisten kuuleminen MRL § 62 ja § 63 mukaan.
Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 63 mukainen uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS -suunnitelma), tunnisteella: "Asemakaavan muutos nro 001737, Kukkarokuja", on valmistunut 17.11.2014.

Osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 62 ja § 63 mukaan oli 17.11.2014—05.12.2014, jolloin osallisille tiedotettiin kaavamuutoksen vireille tulosta sekä valmistelusta ja osalliset voivat jättää täydennysesityksiä OAS -suunnitelmaan sekä mielipiteitä kaavatyön valmisteluun. Mielipiteitä jätettiin seitsemän (7 kpl).

Mielipiteessä 1 kiinteistön 403-2-92 omistaja haluaa kahdella eri kaavamerkinnällä olevat kiinteistönosansa liitettäväksi yhteen ja alueen osoittamista asuintarkoitukseen. Mielipiteessä 2 osallinen pyytää harkitsemaan, onko järkevää kaavoittaa asumista niin lähelle isoa liikenneväylää. Mielipiteessä 3 HSY toteaa, että mahdolliset johtosiirrot toteutetaan ulkopuolisella rahoituksella. Mielipiteissä 4 ja 7 Vantaan kaupunginmuseo ja Museovirasto toteavat, ettei heillä ole huomautettavaa. Mielipiteessä 5 esitetään, että Kehä III:n varteen tulee jättää viheralue, että alueelle sopivia olisivat rivitalot ja että autoliikenne tulee ohjata Vaaralantien ja Kukkarokujan kautta, Vaaralankulma kadun kunto on huono. Mielipiteessä 6 todetaan, että kerrostalot eivät sovi alueelle ja että pohjoisosaan tulee jättää puita ja pensaita sekä että Vaaralakulman liikennettä ei lisättäisi.

Mielipiteiden esitys Kukkarokuja kadun säilyttämisestä on kaavamuutosehdotuksessa kustannussyistä ja tarpeettomana luovuttu ja katualue on liitetty asuinkortteliin. Liikennesuunnittelun mukaan Vaaralantie ja Vaaranakulma voivat toimia tonttikatuina.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 63 mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS -suunnitelma), tunnisteella: "Asemakaavan muutos nro 001737, Kukkarokuja *laajennusosa*", on valmistunut 11.03.2015 (koskee tonttia 93-222-4 ja kiinteistöä 403-2-159).

Laajennusosan osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 62 ja § 63 mukaan oli 11.03.—25.03. 2015, jolloin osallisille tiedotettiin kaavamuutoksen laajennusosan vireille tulosta sekä valmistelusta ja osalliset voivat jättää täydennysesityksiä OAS -suunnitelmaan sekä mielipiteitä kaavatyön valmisteluun.

Mielipiteitä jätettiin neljä kappaletta (4). Kenelläkään ei ollut huomautettavaa.

Tontin 93-222-1 omistaja on toukokuussa 2015 ilmoittanut, ettei hän halua asemakaavaa muutettavan kiinteistöllään eikä näin ollen osallistu kaavamuutoskustannuksiin.

Tontit 93-222-1 ja 93-222-4 sekä kiinteistö 403-2-159 ovat mukana asemakaavamuutoksessa vain, koska heidän korttelinumeronsa 93222 muuttuu 93223:ksi. Näille kiinteistöille ei koidu muutoksesta maksettavia kustannuksia.

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Asemakaavan muutos voidaan toteuttaa heti muutoksen tultua hyväksytyksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen lähiympäristö

Muutosalueen lähiympäristö on yksi- tai kaksikerroksista pientaloaluetta; enimmäkseen rivitaloja. Pohjoisessa alue rajoittuu vilkasliikenteiseen Kehä III:een (E 18).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue on osa tasaista entistä peltoaluetta. Etäämmällä maiseman reuna-alueilla maastonmuodot kohoavat korkeiksi kalloiksi.

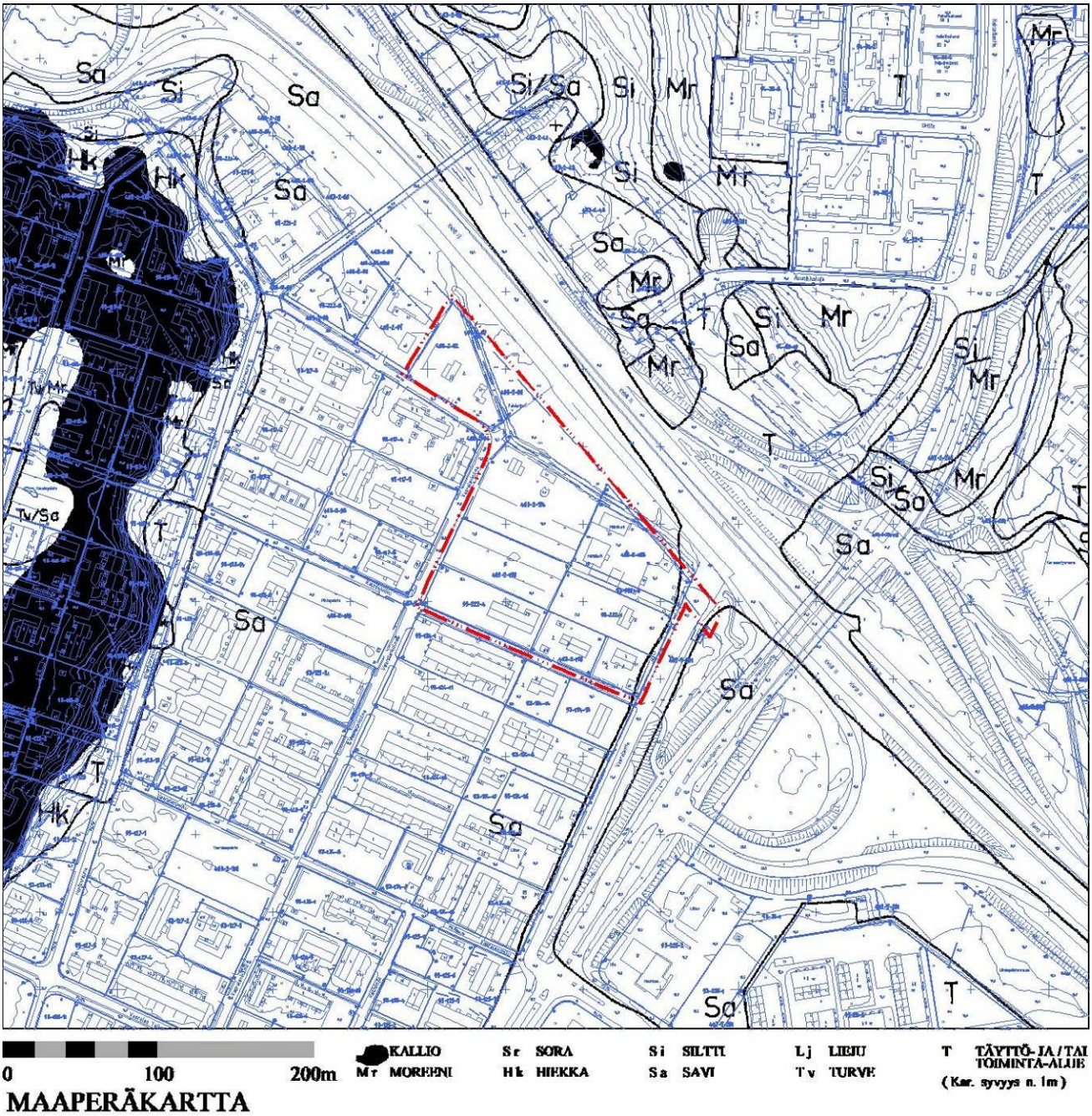
Muutosalueen maanpinnan korkeus muutosalueella vaihtelee välillä +17,00 - +18,00 metriä.

Maaperä (KUVA 2)

Muutosalue on savialuetta. Pehmeän saven paksuus on noin 5—14 metriä. Savikerroksen redusoimaton leikkauslujuus on siipikairausten mukaan heikoimmillaan noin 8—10 kPa. Painokairauksilla on päästy tunkeutumaan noin 8—17 metrin syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.

Rakennettavuus maaperän suhteen (geotekniikka)

Rakennukset perustetaan paalujen varaan. Tukipaalujen pituudet alueella vaihtelevat noin 9-17 m. Piha-alueen maaperää voi joutua vahvistamaan ainakin liikennöivillä alueilla.



KUVA 2 OTE MAAPERÄKARTASTA

Kasvillisuus

Asemakaavan muutosalueella ei ole tiedossa uhanalaisia tai rauhoitettuja kasvilajeja. Kiinteistön R:no 2-92 itäosassa puron läheisyydessä kasvaa varsin kookas tammi.

Eläimistö

Asemakaavan muutosalueella ei ole mitään merkittäviä havaintoja luonnon eläimistön suhteen. Linnusto ja hyönteiset ovat alueen luonteelle ominaiset.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet
Muutosalue ei ole pohjavesialueella.

Kormuniitynoja
Kormuniitynoja virtaa kaava-alueen pohjoisosassa ja se saa vetensä Itä-Hakkilan, Hakunilan ja Kuninkaalan alueilta. Valuma-alueella on runsaasti rakennettua pintaa, joten ojan virtaamavaihtelut ovat suuria. Oja kulkee pääasiassa avouomassa, mutta Kehä III kohdalla se on monilta paikoin putkitettu. Kaava-alueen kohdalla oja on kuitenkin avouomana. Ojassa on havaittu alemmilla osuuksilla merkittäviä luontoarvoja.

Luonnonsuojelu

Asemakaavamuutosalue ei sisällä luonnonsuojelukohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Varsinaisen asemakaavan muutosalueen neljästä asuinkiinteistöstä yksi on asuinkäytössä, kaksi muuta on aiemmin ollut asuttuja ja neljäs toimii päiväkotina. Vaaralan kaupunginosassa, jonka osa muutosalue sijaitsee, asuu noin 3 000 asukasta (2010).

Yhdyskuntarakenne

Vaaralan kaupunginosa kuuluu Hakunilan suuralueeseen. Maasto on joko jyrkkäpintaista kalliomaastoa tai tasaista entistä peltoa.

Vaaralan kyläyhteisön väljä omakotialue rakentui pääosin ennen 1970-luvulla laadittua asemakaavaa. Asemakaavan vaikutuksesta alue on huomattavasti tiivistynyt ja siitä on tullut nykyinen pääosin kaksikerroksinen pientaloalue. Uusia asuntoja rakennetaan vieläkin. Vaarala on yksi Vantaan rivitalovaltaisimmista asuinalueista.

Kaupunkikuva

Vaaralan kaupunkikuva muodostuu alueen läpi kulkevasta, alueen kahteen osaan jakavasta Hakunilantiestä ja sen molemmin puolin kohoavista, maisemaa hallitsevista korkeista ”vaaroista”, Vaaralan kallioista nimeltään Vaaralanmäki ja Koivumäki, sekä näiden lähiympäristöön rakennetuista, pääasiassa parikerroksisista asuntorakennuksista. Yleisvaikutelma on levollinen.

Asuminen

Asemakaavamuutosalue on osittain asuttu.

Palvelut

Asemakaavamuutosalue tukeutuu Hakunilan palveluihin, joita ollaan laajentamassa Lahdenväylän suuntaan. Vaaralassa sijaitsee pari päiväkotia, päiväkeskus, pieni kauppa ja kaksi huoltoasemaa. Peruskoulut ja lukio sijaitsevat Hakunilassa.

Kaupungin päiväkoti Fage sijaitsee muutosalueen koillisnurkassa, rajoittuen Kehä III:een.

Työpaikat

Vuonna 2008 Vaaralassa oli 2 275 työpaikkaa (muun muassa Oy Fazer Ab:n ja Valio Oy:n palveluksessa olevia henkilöitä).

Virkistys, liikunta ja urheilu

Liittyminen viheralueverkostoon
Muutosalueelta pääsee katualueita pitkin lähivirkistysalueille.

Liikenne

Muutosalue rajautuu Kehä III:een, Vaaralankulmaan ja Vaaralantiehen. Vaaralankulma liittyy Vaaralan Talkootien kautta pääkatuluokkaiseen Hakunilantiehen. Liikenneverkko on pääosin perua Vaaralan vanhan omakotialueen ajoilta. Vanhat kadut ovat kapeahkoja ja eikä niillä monin paikoin ole erillistä jalkakäytävää.

Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Lahdenväylä (V4) – Porvoonväylä (V7) rakentamissuunnitelma
A-Insinöörit Suunnittelu Oy on laatinut Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Lahdenväylä (V4) – Porvoonväylä (V7) rakentamissuunnitelman Liikenneviraston toimeksiannosta. Parantamistyöt ovat käynnistyneet muun muassa Hakunilan eritasoliittymän lähiympäristössä.

Seudullinen jalankulku- ja polkupyöräreitti
Kehä III:n varrella, sen pohjoispuolella, kulkee jalankulku- ja polkupyöräliikenteen pääreitti. Muutosalueen koillisnurkan kohdalla sijaitsee Kehä III:n ylittävä liikennesilta ja muutosalueesta länteen Kehä III:n ylittävä jalankulku- ja polkupyöräliikenteen silta Harjunreuna. Harjureunan silta on toistaiseksi suljettu sillanrakennustöiden vuoksi.

Pikaraitiotie
Vantaan kuntatekniikan liikennesuunnittelussa on käynnistynyt konsulttityö pikaraitiotien linjauksista Vaaralan ja Ojangon alueella. Linjausvaihtoehdot ovat vielä suunnittelutasolla. Yksi mahdollinen linjausvaihtoehto kulkee pitkin Hakunilantietä, joko kadulla tai kadun vierellä.

Maantiealue LT

Vaaralantien kääntöpaikka
Vaaralantien kääntöpaikka Fage-päiväkodin kohdalla sijaitsee liikennealueella LT. Vantaan liikennesuunnittelu haluaa muuttaa kääntöpaikka-alueen katualueeksi. Asemakaavamuutokseen on sen vuoksi otettu mukaan Kehä III:n liikennealuetta Vaaralantien pohjoispään kohdalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset
Muutosalueella ei ole rakennushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Muinaisjäännöskohteet
Vantaan kiinteiden muinaisjäännösten yleisinventointi on tehty vuonna 2000 ja historiallisen ajan inventointi vuonna 2005. Alueella ei ole inventoituja muinaisjäännöskohteita.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu
Kaava-alueelle on rakennettu vedenjakeluverkosto. Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon 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-alueelle on rakennettu jätevesiverkosto, joka johtaa jätevedet Vaaralan jätevedenpumppaamolle. Sieltä jätevedet johdetaan eteenpäin Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti
Hulevedet johdetaan kaava-alueelta alueen pohjoisreunalla kulkevaan Kormuniitynojaan. Kormuniitynoja yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Sipoon Kapellvikenin lahdessa.

Energiahuolto

Tontit on liitettävissä energiahuollon piiriin. Alue on liitettävissä kaukolämpöverkon piiriin.

Jätteiden keräys

Jätehuolto
Jätteiden käsittely, lajittelu ja jätetilojen suunnittelu tulee tonteilla järjestää HSY:n kulloinkin voimassa olevan jätteidenkäsittelyohjeiston mukaisesti.

Erityistoiminnat

Vaara-alueet
Kehä III:n pohjoispuolella kulkee 400 kV:n ja 110 kV:n voimajohtoalue. Voimajohtojen vaara-alue ei rajoita suunniteltua rakentamista kaavamuutosalueella.

Rakentamista rajoittavat tekijät

Alueella liikennemelu, liikenteen pakokaasupäästöt sekä tie- ja katupöly aiheuttavat terveyshaittoja, mikä rajoittaa asuntorakentamista sekä herkkien kohteiden rakentamista alueelle (herkkiä kohteita ovat muun muassa päiväkodit, leikkikentät ja palvelutalot).

Kormuniitynoja
Avo-uomassa Kehä III:n eteläpuolella virtaa Kormuniitynoja, joka on osa hulevesiverkostoa.

Maaperän tarkemmat tonttikohtaiset ominaisuudet tulee selvittä rakennettaessa ojan lähelle. Tuloksen perusteella voidaan sen jälkeen rajata ojalle tarvittava suoja-alue.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Pilaantuneet maa-alueet
Alueella ei epäillä olevan pilaantunutta maata.

Luonnonsuojelukohteet
Asemakaavan muutosalue ei sisällä luonnonsuojelukohteita eikä se rajoitu niihin.

Liikennemelu
Kehä III ja Hakunilantie aiheuttavat liikennemelua muutosalueelle.

Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Lahdenväylä (Vt 4) – Porvoonväylä (Vt 7) tiesuunnitelman yhteydessä on tehty meluselvitys. Tiesuunnitelman meluselvitys ei ole riittävä asemakaavan laatimista varten, vaan on laadittava erillinen kaavamuutosalueen asuntorakentamiskohdetta koskeva meluselvitys.

Lentomelu
Lentomelu ei aseta erityisvaatimuksia suunnittelulle.

Liikenteen pakokaasupäästöt sekä katu- ja tiepöly
Liikenteen aiheuttamien terveyshaittojen vähentämiseksi kaavamuutossuunnittelussa otetaan huomioon Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymän (HSY) julkaisussa ”Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa, 3.6.2014”, esitettyjä keinoja ja noudatetaan

HSY:n esittämiä ilmanlaatuvyöhykkeitä. Etäisyydet tulee mitata viimeisimmistä Kehä III:a koskevista rakentamissuunnitelmakuvista.

Kehä III:n suuren liikennemäärän vuoksi asumiseen sopimaton ilmanlaatuvyöhyke on leveä, joten asuntorakentamiseen käytettävissä oleva maa-alue on rajoittunut pienelle osalle kaavamuutosaluetta.

Vaarallisten aineiden kuljetukset
Kehä III:lla liikennöi päivittäin huomattava osa maan kemikaali- ja polttoainekuljetuksista (muun muassa Helsinki-Vantaa lentoaseman koneiden lentopolttoainetta). Moottoriväylällä kulkevien kuljetusten vaarallisuutta ei ole tarkemmin selvitetty.

Onnettomuus- ja häiriötilanteet

Naapurialueilla ei ole tiedossa onnettomuus- ja häiriötilanteita aiheuttavia toimintoja.

Sosiaalinen ympäristö

Lukuun ottamatta Vaaralan eteläosassa sijaitsevia Håkansbölen kartanon entisiä taksvärkkitorppia Sandbacka ja Sexbro, muu osa Vaaralasta syntyi hyvinkin lyhyen ajan sisällä. Valtava rakentamisen aika sijoittui 1940- ja 1950-luvuille, joten kyläyhteisöstä muodostui hyvin homogeeninen. Yhteistyö, oma apu sekä naapuriapu olivat kunniassa, koska Vaarala sijaitsi hyvin erillään muista asutusalueista ja sen ajan tiet olivat sekä huonoja että harvassa. Esimerkiksi nykyistä Hakunilan kerrostaloaluetta tai Kehä III:a, joka rakennettiin 1960-luvulla, ei ollut olemassa. Vaaralan omakotialueen lisäksi paikallisena "hermokeskuksena" toimi Håkansbölen kartano, jonka entisille mailla Vaarala rakentui.

Vaaralan rakentaminen koki huomattavan nousun 1970-luvulla laaditun asemakaavan myötä, joka sallii tonteille aiempaa tehokkaamman asuntorakentamisen. Alueen nykyinen kehityssuunta painottuu tiiviin ja matalan asuntorakentamisen suuntaan.

Sosiotooppi
Muutosalueen harvat asukkaat ylläpitävät oman elinpiirinsä sosiaalista kulttuuria ja kanssakäymistä. Niiden tärkeyttä sosiaalisten suhteiden ylläpitäjänä ja luojana ei ole kartoitettu.

Esteettömyys

Asemakaavamuutosalueen nykyistä esteettömyystilannetta ei ole kartoitettu mittaamalla, havainnoimalla tai arvioimalla.

3.1.4 Maanomistus

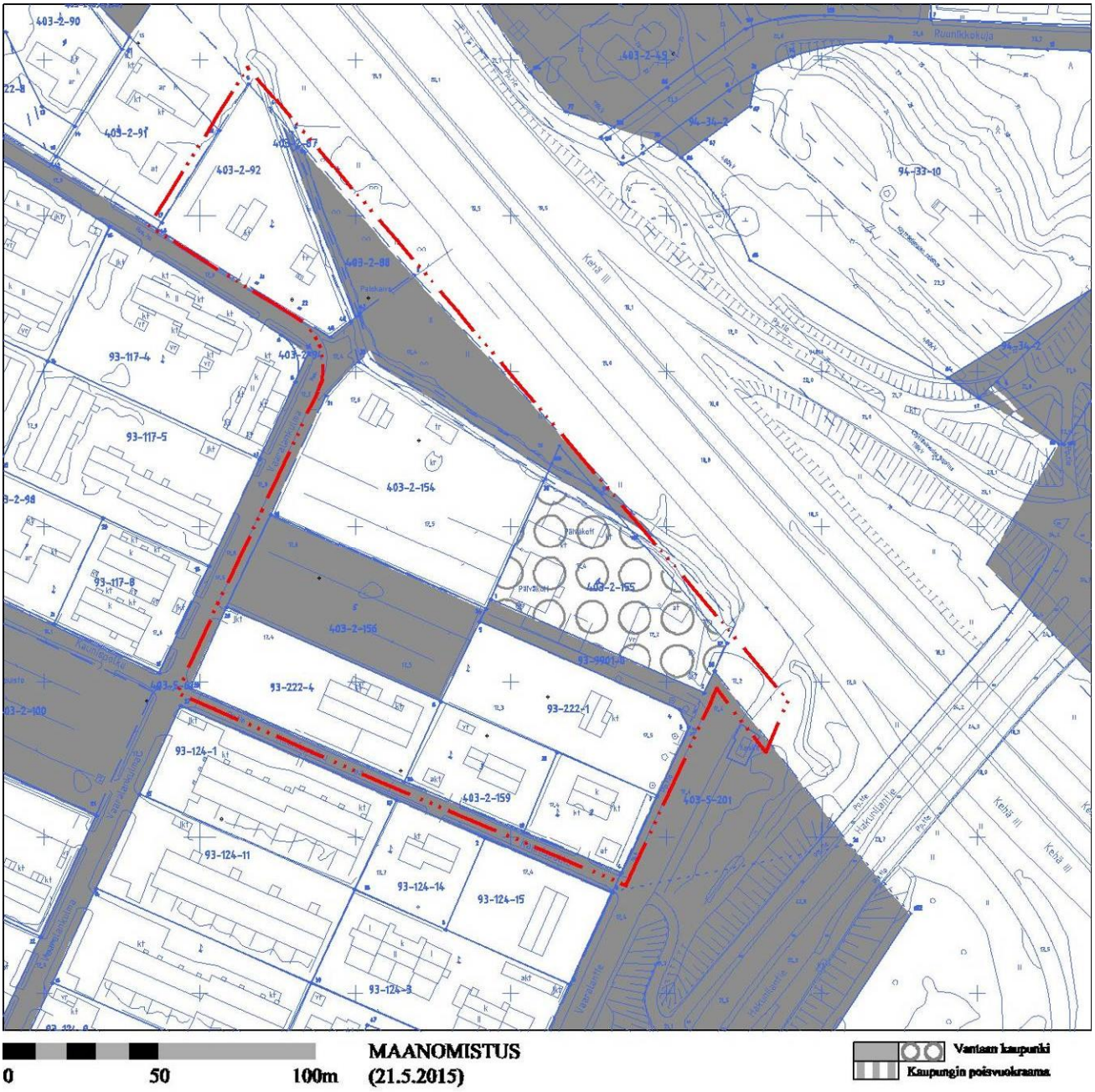
Varsinaisesta muutosalueesta noin puolet on Vantaan kaupungin omistuksessa (KUVA 3).

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.

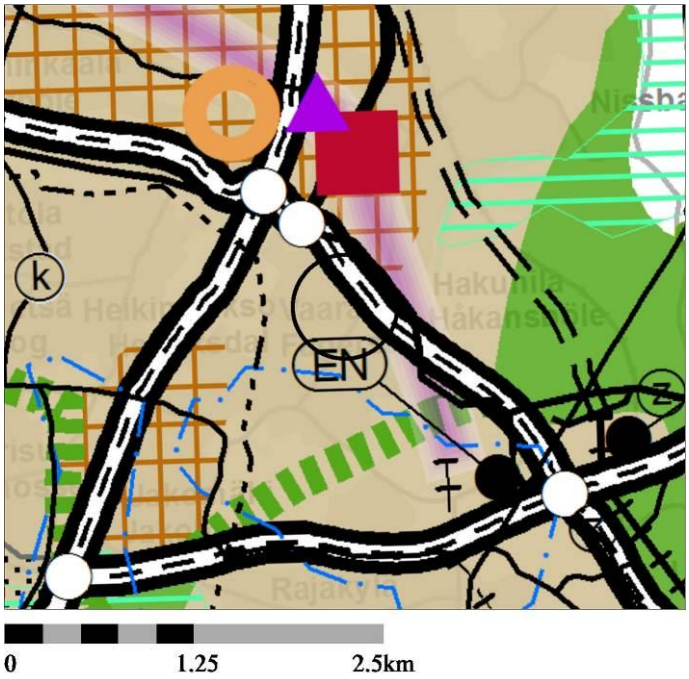


KUVA 3 KAUPUNGIN MAANOMISTUS

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa muutosalue on taajamatoimintojen aluetta (KUVA 2).

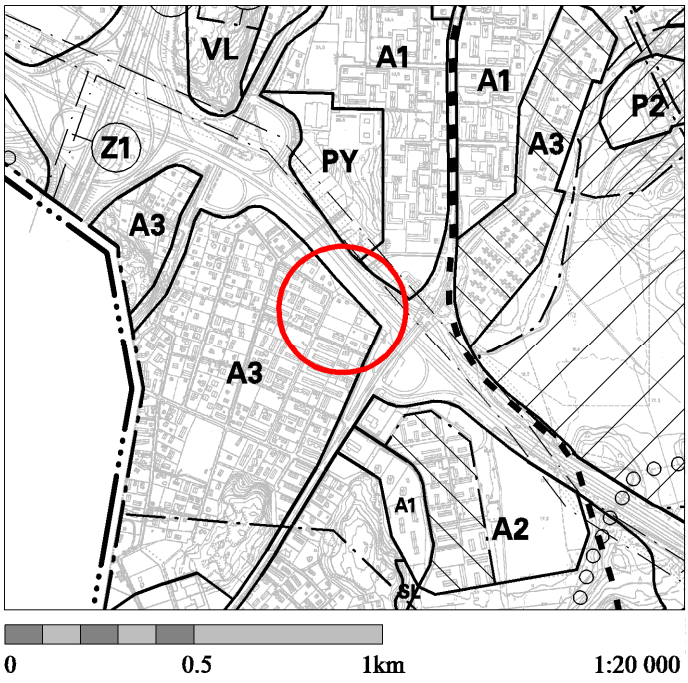
Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



KUVA 4 Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Muutosalue on Vantaan kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. (KUVA 5)



KUVA 5 Ote Vantaan yleiskaavasta 2007

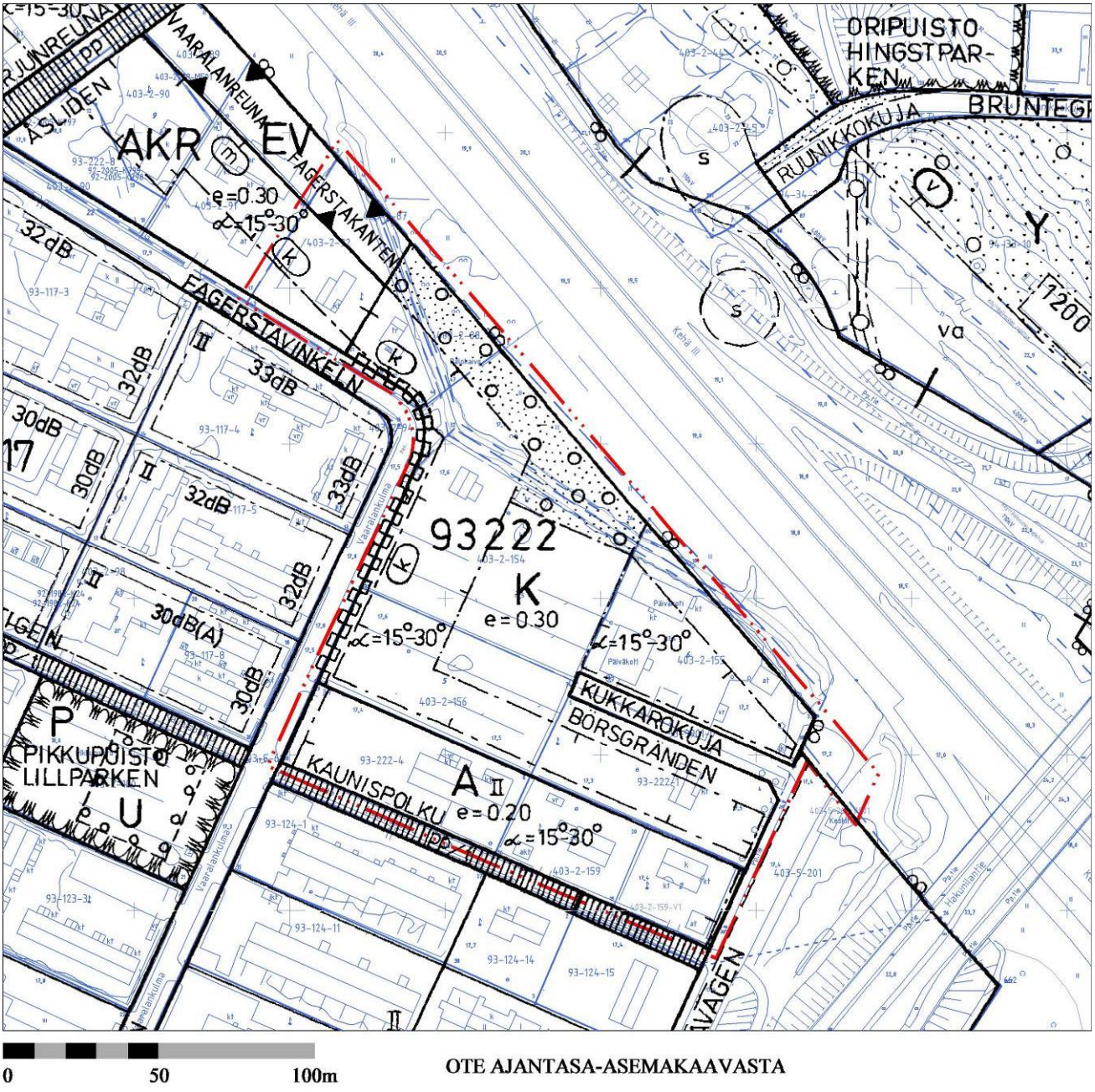
Asemakaava

Muutosalueella on voimassa oleva asemakaava. Muutoksenalainen osa korttelista 93222 on pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Rakennusoikeus on e=0,30 ja raken-

nusten harjakorkeuden tulee olla noin +27,00 metriä. Läntisin osa muutosalueesta on asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta sekä suojaviheraluetta. Rakennusoikeus ja rakennuskorkeus kuten edellä.

Korttelin 93222 eteläosa säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena (KUVA 7).

Kaavamuutosalue kuuluu ympäristöministeriön (YM) 11.09.1992 vahvistamaan Vaarala 6 -asemakaavaan nro 931 000.



KUVA 6 Ote ajantasa-asemakaavasta

Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen

Voimassa oleva asemakaava on osittain toteutunut.

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Vantaan kaupungin rakennusjärjestys. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 17.12.2001 ja se sai lainvoiman 01.01.2002.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontit 93-222-1 ja 93-222-4 kuuluvat Vantaan kaupungin tonttirekisteriin. Suunnittelualueen muut kiinteistöt kuuluvat Vantaan kaupungin kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta tulee täyttämään kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen n:o 1 284/1999 vaatimukset.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavan mukaista alueen maankäyttötarkoitusta on muutettava, koska voimassa olevan asemakaavan liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle K suunnitellaan asuntorakentamista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kohde 001737 on kaupunkisuunnitteluyksikön vuoden 2015 työohjelmassa.

Asemakaavatyötä on vuoden 2003 työvaiheen jälkeen jatkettu syksyllä 2014 kunnan aloitteesta laatimalla uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 17.11.2014. Asemakaavamuutoksen laajennusosan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 11.03.2015

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 ja toimihenkilöt.
- Vantaan kaupungin asukkaat, luottamuselimet ja viranomaiset.
- Itsensä osallisiksi mieltävät.
- Valtion viranomaiset (ympäristöministeriö, Museovirasto ja Uudenmaan ympäristökeskus ym.).
- Muut viranomaiset ja julkisyhteisöt (ELY-keskus ja Vantaan Energia Oy ym.).
- Vantaan alueella toimivat yritykset ja yhteisöt sekä niiden työntekijät.

Asemakaavatyöhön osallistuneet asiantuntijaviranomaiset

Aluearkkitehti Vesa Karisalo
Maisemasuunnittelija Laura Muukka
Geotekniikkainsinööri Janne Karppinen
Suunnitteluinsinööri Harri Keinänen / Vesihuolto
Liikenneinsinööri Ilari Heiska
Liikenneinsinööri Pirjo Suni / Liikennemelu
Ympäristöinsinööri Krister Höglund / Liikennemelu
Ympäristötarkastaja Maarit Rantataro
Ympäristösuunnittelija Sinikka Rantalainen
Asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramo

Suunnitteluavustaja Merja Hokkanen
Maanmittausteknikko Jyrki Nieminen

4.3.2 Aloite

Alueen yksityisiä maanomistajia ja Vantaan kaupunki, Yrityspalvelut.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavatyön nro 001737 lähtötilanne ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 17.11.2014 ja laajennusosan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 11.03.2015.

Palautetta voivat antaa kaikki osalliset (osallisten kuuleminen). Palaute annetaan kaupunkisuunnitteluyksikön toimihenkilölle kirjallisesti. Tarvittaessa OAS-suunnitelma tarkistetaan saadun palautteen pohjalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n nojalla osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Uudenmaan ympäristökeskukselle neuvottelujen käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä

Osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n mukaisesti oli 17.11.2014—05.12.2014 ja 11.03.2015—25.03.2015.

Mielipiteet on koottu yhteenvedoksi selostukseen. 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 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.

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 sekä Hakunilan yhteispalvelupisteeseen. 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). Osallinen voi ottaa yhteyttä kaupunkisuunnitteluun suunnittelutyön kaikissa vaiheissa.

Vuorovaikutuksen järjestäminen:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisen jälkeen on laadittu lopullinen asemakaavamuutosehdotus. Suunnittelutyön edetessä varsinkin kaavoitustyön luonnosvaiheeseen saattaa sisältyä suunnitelman tarkistuksia ja muutoksia.

Asemakaavatyön alkaminen
Asemakaavatyön alkamisesta on tiedotettu alueen asukkaille, maanomistajille, rajanaapureille, lähipiirin naapureille ja viranomaisille [Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n kuuleminen].

Yleisötilaisuudet
Asemakaavatyön aikana ei ole pidetty yleisötilaisuuksia.

Asemakaavan nähtävillä olo ja sen voimaan tulo
Asemakaavan nähtävillä olosta (MRA § 27) ja voimaantulosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, Vantaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.

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 Asemakaavamuutoksen 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.

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
Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Lahdenväylä (Vt 4) – Porvoonväylä (Vt 7) tiesuunnitelman yhteydessä tehdyn meluselvityksen ja melusuojaustoimenpide-esitysten valmistuttua on tullut mahdolliseksi ottaa tarkasteltavaksi Vaaralan pohjoisosan maankäyttö ja selvittää alueen muuttaminen asumistarkoitukseen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on suunnitella alue siten, että liikenteellinen toimivuus, melusuojaus sekä liikenneturvallisuus nyt ja tulevaisuudessa ovat alueen asuntokäyttöön riittävät. Kevyen liikenteen reittien jatkuvuuteen ja viihtyvyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Muu-

tosalueelta on joukkoliikenne- sekä pyöräilyetäisyysyhteys palvelualueen aluekeskukseen. Näitä kehitetään tarvittaessa.

Asuntorakentamisen tulee olla tasapainossa ja yhteensopiva rakennetun ympäristön kanssa.

Alue on kytkettävissä kaukolämmön piiriin, mikä tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

4.4.2 Työn aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet
Asemakaava-alueelle rakennetaan asuinrakennuksia pientaloihin ja kytkettyihin rivitaloihin, hyödyntäen olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Asuinrakennukset suunnitellaan niin, että ne rakentamistavaltaan sekä -massoiltaan istuvat olemassa olevaan ympäristöön.

Uusien asuinkorttelien tai korttelinosien tulee täyttää pientalojen rakentamistavalle ominaiset tunnusmerkit siltä osin kuin ne tälle alueelle soveltuvat. Näitä ovat esimerkiksi tiivis kaupunkirakenne, 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 vaihtoehdoista 3a ja 3b tehdyn yhdistelmän SL4 13.03.2015 lopulliseksi esitykseksi.

Oleellinen ero laadittujen luonnosten ja lopullisen vaihtoehdon välillä syntyi, kun työryhmässä päätettiin esittää alueelle yksikerroksisia rakennuksia kahden kerroksen sijasta. Päätökseen vaikutti alueelle kantautuva liikennemelu, jonka kokemusten perusteella arveltiin näin olevan vähemmän haitallinen tulevalle asutukselle.

4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä mielipiteet, muistutukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

OAS OAS-suunnitelman palaute 2014

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 001737, Vaarala, MRA 63 §:n mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten kuuleminen on ollut 17.11.2014—05.12.2014. Tänä aikana ei jätetty täydennysesityksiä.

§ 62 Mielipiteet 2014

Asemakaavan muutosehdotus nro 001737, Vaarala; osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain MRL:n 62 §:n mukaisesti on ollut 17.11.2014—05.12.2014. Mielipiteitä jätet-

tiin yhteensä seitsemän (7 kpl). Mielipiteet eivät ole aiheuttaneet merkittäviä muutoksia luonnossuunnitelmaan.

Mielipiteessä 1 kiinteistön 403-2-92 omistaja haluaa kahdella eri kaavamerkinnällä olevat kiinteistönosansa samaksi. Mielipiteessä 2 osallinen pyytää harkitsemaan, onko järkevää kaavoittaa asumista niin lähelle isoa liikenneväylää. Mielipiteessä 3 HSY toteaa, että mahdolliset johtosiirrot toteutetaan ulkopuolisella rahoituksella. Mielipiteissä 4 ja 7 Vantaan kaupunginmuseo ja Museovirasto toteavat, ettei heillä ole huomautettavaa. Mielipiteessä 5 esitetään, että Kehä III:n varteen tulee jättää viheralue, alueelle sopivia olisivat rivitalot ja autoliikenne tulee ohjata Vaaralantien ja Kukkarokujan kautta, Vaaralankulman kunto on huono. Mielipiteessä 6 todetaan, että kerrostalot eivät sovi alueelle ja että pohjoisosaan tulee jättää puita ja pensaita sekä että Vaaralakulman liikennettä ei lisättäisi.

Mielipiteissä esitetty Kukkarokuja kadun säilyttämisestä on kaavamuutosehdotuksessa luovuttu ja se on liitetty asuinkortteliin. Liikennesuunnittelun mukaan Vaaralantie ja Vaaranakulma voivat toimia asuinkorttelin tonttikatuina.

Pitemmät mielipiteet on alla olevassa esityksessä lyhennelty, alkuperäiset ovat luettavissa erillisessä ”Mielipiteet”–liitteessä.

Mielipiteen jättäjä	Mielipide
NRO 1 Osallinen, asukas, kiinteistö 403-2-92	"Vantaan kaupunki on 17.11.2014 päivätyllä kirjeellä ilmoittanut maanomistajille ja muille osallisille mahdollisuudesta osallistua kaavan valmisteluun kertomalla alueen suunnittelusta oma mielipiteensä. Kyseessä olevassa asemakaavamuutoksessa on tarkoituksena muuttaa korttelin 93222 alue matalaksi asuinalueeksi, joka on mielestäni sinänsä kannatettava suunnitelma. Haluaisin kuitenkin tämän kaavamuutoshankkeen yhteydessä vielä uudelleen viitata aiemmin syksyllä 2001 yhdessä neljän muun alueen kiinteistönomistajan kanssa laadittuun kirjeeseen, jossa haettiin asemakaavan muuttamista niin, että nykyinen liike- ja toimistorakennusten korttelialue muutettaisiin asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Tässä yhteydessä esitin lisäksi, että asemakaavassa kiinteistöni 092-403-0002-0092-H olisi yksi yhtenäinen tontti eikä kaksi erillistä maapohjaa, joista toinen oli merkitty liike- ja toimistorakentamisen tontiksi ja toinen asuinrakentamisen tontiksi. Haluaisin tässä esittää saman vaatimuksen."
NRO 2 Osallinen, asukas, yrittäjä	Yleisesti ottaen liikerakentamisen tonttien muuttaminen pientaloalueeksi on OK Vaaralan nykyisten asukkaiden kannalta. – Vaarala-seuran syyskokouksessa 24.11.14 asia oli puheena ja tämän suuntaiset kommentit olivat enemmistönä. Seuraavat ovat vain omia mielipiteitäni: Tekniseltä kannalta ajateltuna tontit ovat vähän sekunda-aluetta asuinrakentamiseen. Kannattaako ruveta kaavoittamaan pientalorakentamiseen aluetta, joka on osin rakennuskieltoaluetta ja muiltakin osin ’ei –suositeltua’ rakentamisaluetta. On helppo ajatella, että säännöt tiukkenevat lähivuosina. Jos tonteille ei rakenneta heti voipi käydä niin, että esim. v2020 yleiset säännöt eivät ko. paikkaan asuntorakentamista sallisi. Pientaloissa piha-alueiden merkitys on normaalia suurempi. Piha Kehän kupeessa ei houkuttele.

NRO 3 HSY	”Asemakaavatyö on käynnistetty liike- ja toimistorakennusten korttelialueen muuttamiseksi matalaksi asuinalueeksi. Alueella on rakennettu vesihuolto-verkosto. Uutta yleistä verkostoa ei lähtökohtaisesti tarvita. Mahdolliset johtosiirrot toteutetaan HSY:n ulkopuolisella rahoituksella. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymällä ei ole muuta huo-mautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.”
NRO 4 Vantaan kaupunginmuseo	Ei huomautettavaa.
NRO 5 As Oy Vaaralankulma 16	" Viheralue Alueen suunnittelussa tulisi jättää Kehä III:n viereen viheralue. Puut ja pensaat estävät melun ja pölyn leviämistä. Rakennukset Alue on yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi. Lähiympäristö on yksi- ja kaksiker-roksista pientaloaluetta. Sellaisena se olisi myös hyvä säilyttää. Siksi rivitalot olisivat tälle alueelle sopivia. Liikenne tonteille Tonteille ajo tulee ohjata Vaaralantien kautta. Vaaralankulman kunto on nykyisel-lään huono, eikä se kestä rakennusaikaisia raskaita maansiirto- ja rakennustarvike-kuljetuksia. Lisäksi tienvarren paaluttamattomat varastorakennukset kärsisivät täri-nästä. Kaavamuutosalueelle tulevien asuntojen autopaikat tulisi suunnitella siten, että sisäänajo tapahtuisi Kukkarokujan kautta.”
NRO 6 Asukas, Vaarala, kortteli 93117	” Muutosalue kuuluu ns. vanhaan Vaaralaan. Alue on täynnä omakotitaloja ja rivita-loja sulassa sovussa. Lausunnossakin sanotaan, että näkymä on levollinen. Toivon, että myös jatkossa tämä linja jatkuisi. Siksi nuo matalan asuinalueen suunnitelmat pitävät sisällään kerrostaloja, jotka eivät sille alueelle sovi. Alueen maapohja on entistä merenpohjaa. Kohtuullisin kustannuksin saadaan kevy-et rivitalot rakennettua alueelle, kun ne paalutetaan. Alueen pohjoisosaan pitäisi jättää puita ja pensaita. Nyt siihen on rakenteilla meluaita. Sen ja tontin väliin tulisi istuttaa kasvillisuutta. Toivon, että Vaaralankulman liikennettä ei lisättäisi. Tie on huonossa kunnossa eikä siinä ole edes jalkakäytävää. Kulku pitäisikin ohjata Vaaralantien kautta. Tontilla Vaaralankulma 21 on erittäin kaunis, iso kuusi. Jos se joudutaan kaata-maan, toivoisin, että ajankohta sattuisi jouluun. Kuusi voitaisiin lahjoittaa vaikka Brysseliin tai Senaatintorille tai vaikka minne. Se on niin komea. Toivon, että mielipiteeni auttavat teitä suunnittelutyössänne.” (Asemakaavoitus: Vaaralantie 21; kiinteistö 403-2-156; on Vantaan kaupungin omistuksessa / tiedot 11.12.2014).
NRO 7 Museovirasto	Ei huomautettavaa.

OAS OAS-suunnitelman palaute / laajennusosa 2015

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 001737, Vaarala, MRA 63 §:n mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten kuuleminen on ollut 11.03.2015.—25.03.2015. Tänä aikana ei jätetty täydennysesityksiä.

§ 62 Mielipiteet / laajennusosa 2015

Asemakaavan muutosehdotus nro 001737, Vaarala; osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain MRL:n 62 §:n mukaisesti on ollut 11.03.2015.—25.03.2015. Mielipiteitä jätettiin yhteensä neljä (4 kpl). Mielipiteet eivät ole aiheuttaneet muutoksia luonnossuunnitelmaan.
Mielipiteen jättivät Fingrid Oyj, Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (HSL), Vantaan kaupunginmuseo ja Museovirasto. Kenelläkään ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalueelle on pääosin kaavoitettu matalaa asuntorakentamista nykyisten katujen yhteyteen. Meluaidan valmistuttua Kehä III:n eteläpuolelle, muutosalueen maankäyttöä on voitu tarkastella uudelleen. Muilta osin muutosalueen toiminnat alueella säilyvät entisinä.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueesta, joka on suuruudeltaan noin 2,12 hehtaaria, osa on muutettu asuntorakentamisen korttelialueeksi. Asuntorakentamisalueen kerrosala on yhteensä 3004 k-m², josta uutta asuntorakentamisen kerrosalaa noin 2154 k-m².

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.

Asuntoalueiden toteuttamiseen vaikuttava ohjeistus tai päätös
Asemakaavan muutos mahdollistaa vuokra-asuntotuotannon rakentamisen Vantaalla.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet on toteutettu nykytietämyksen puitteissa.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet
Asemakaavan laadulliset tavoitteet on toteutettu lukuun ottamatta kohtaa kaksikerroksisten pienkerrostalojen rakentamismahdollisuudesta. Muutosta laadittaessa on kuitenkin pidetty tärkeämpänä sijoittaa asukkaat melun kannalta edullisempiin yksikerroksisiin asuinrakennuksiin, jolloin voidaan vähentää liikennemelun aiheuttamaa häiriötä. Samalla tavoitteena ollutta tonttitehokkuutta e=0,30 on pienennetty joko e=0,25:teen tai e=0,20:een, tontin rakennusalan koosta riippuen.

5.2.2 Osallisten tavoitteiden toteutuminen

Osalliset ovat esittäneet seuraavia tavoitteita:

1. Kiinteistölle 403-2-92 sama kaavamääräys koko alueelle.
2. OK muuttaa liikerakennusten korttelialuetta pientaloalueeksi.
3. Kannattaako esittää rakentamista 'ei suositellulle' rakentamisalueelle?
4. Kehä III:n viereen on jätettävä viheralue.
5. Muutosalueelle tulee esittää vain I ja II–kerroksista rakentamista.
6. Kaikki ajoneuvoliikenne muutosalueelle tulee ohjata Vaaralantien kautta.
7. Kaupungin kiinteistöllä oleva hieno kuusi tulee säilyttää tai jos joudutaan kaatamaan, niin lahjoittaa Brysseliin tai Senaatintorille.

Eniten osallisten tavoitteet ovat vaikuttaneet siihen, että on varmistuttu asukkaiden ja osallisten pääosin haluavan muutosalueen muuttamisen asuntorakentamiseen ja että halutaan Vaaralalle ominaista rakentamista (rivi- ja erillispientaloja).

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

EV -alueen korttelirajan ja asuntokorttelialueiden pohjoisimman asuntorakentamisen rakennusalan väliselle alueelle, joka raja on 56 metrin etäisyydellä Kehä III:n lähimmän ajoradan reunasta ja samalla HSY:n ja THL:n määrittämän ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys 56 metriä käytettäessä Kehä III:lla 80 000 auton liikennemäärää, esitetään rakennettavaksi vain muuta kuin asuinhuoneita, esimerkiksi autotalleja, autokatoksia, talous- ja varastorakennuksia.

Alue on asemakaavamuutokseen merkitty kaavamerkinnällä ja kaavamääräyksellä "at" sekä "Alueelle ei saa sijoittaa asuinhuoneita".

Asuinrakennusten korttelialueet A korttelissa 93222 ja 93223

Tonteille on suunniteltu yksikerroksisia asuinrakennuksia.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin peittomaalattua puuta. Rakennusten, rakennelmien ja puuaitojen värien tulee olla sävyiltään puhtaita, kirkkaita ja täyteläisiä.

Asuinrakennusten oleskeluun tarkoitetut piha-alueet ja parvekkeet on suunnattava etelään, länteen tai lounaaseen mahdollisimman hyvin Kehä III:lta ja Hakunilantieltä kantautuvalta melulta suojaan.

Rakennusoikeutta on yhteensä 2154 k-m², joka jakautuu neljälle kiinteistölle. Suurin sallittu rakennuskorkeus on I-kerrosta.

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 ja liikennemelun kannalta suojaisasti. Niiden yhteyteen voi rakentaa loivasti kaltevia tai tasakattoisia oleskelukatoksia ja pergoloita.

Asuinpientalojen korttelialue AP korttelissa 93223

AP-alueella korttelissa 93223 maankäyttö ja kaavamääräykset säilyvät entisinä. Alue on mukana kaavamuutoksessa vain, koska AP-alueen korttelinumeroa joudutaan alueella muuttamaan.

Kaavamääräyksenä käytetty asuinpientalojen korttelialue ”AP” on tarkoituksella väljä, jolloin korttelit vallitsevan kysynnän mukaan voidaan rakentaa joko pientaloilla, rivitaloilla, paritaloilla tai erillispientaloilla nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Rakennusoikeutta on yhteensä 850 k-m².

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K korttelissa 93223

K-alueella korttelissa 93223 maankäyttö ja kaavamääräykset säilyvät entisinä. Alue on mukana kaavamuutoksessa vain, koska K-alueen korttelinumeroa joudutaan alueella muuttamaan.

Rakennusoikeutta on yhteensä noin 640 k-m².

Auton säilytyspaikat

A-, AP ja K -korttelialueilla autopaikat sijoittuvat tonttikohtaisesti.

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

Liikennealueet

Liikennejärjestelyt

Ajoneuvoliikenteen verkko
Rakennettuun ajoneuvoliikenteen verkkoon ei ole esitetty muutoksia.

Kevyen liikenteen verkko
Kevyen liikenteen verkkoa on lisätty uudella yhteydellä Kehä III:n joukkoliikennepysäkiltä Vaaralankulma kadulle.

Joukkoliikenne
Lähin joukkoliikenne liikennöi Hakunilantiellä, tulevaisuudessa myös Kehä III:lla.

Pysäköinti
Pysäköinti asemakaavamuutosalueella on tonttikohtainen.

Kukkarokuja katu
Vaaralantieltä lähtevä Kukkarokuja katu on tarpeettomana poistettu asemakaavaehdotuksesta. Katu suunniteltiin alun perin alueelle suunniteltua laajempaa liike- ja toimistorakennusaluetta varten. Tämän alueen liikennettä ei haluttu ohjata Vaaralankulman kautta asuinalueen läpi.

Vaaralantien kääntöpaikka
Vaaralantien katualueen pohjoispäätä on esitetty jatkettavaksi liikennealueen puolelle ja otettavaksi mukaan kaavamuutokseen, jolloin Vaaralantien kääntöpaikka kokonaisuudessaan olisi katualuetta. Nykyinen kääntöpaikka sijaitsee suurelta osin liikennealueella LT.

Pikaraitiotievaraus

Hakunilantien reunaan on ylempiasteisissa kaavoissa osoitettu varaus pikaraitiotielle. Varaus on yksi useammasta vaihtoehdoista, joista tullaan valitsemaan lopullinen vaihtoehto.



Kuva 7 Rakentamisehdotus

Liikennemelu

Meluselvitys
Kaavamuutosaluetta koskevan meluselvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy / 8.5.2015 / Olli-Matti Luhtinen.
Meluselvityksen yhteenvedossa todetaan, että ”Kaavamuutos tullaan toteuttamaan lähelle hyvin vilkasliikenteistä tietä. Tämän selvityksen perusteella kohde voidaan kuitenkin toteuttaa niin, että ulko-oleskelualueilla ja sisätiloissa saavutetaan ohjeistuksen mukaiset melutasot. Oletettuna täydennysrakentamiskohteena tämä saavutetaan vaihtoehdon 2 (liite 5) mukaisella massoittelu-/melusuojausratkaisulla. Lisäksi edellytetään liitteessä 8 esitettyjen ääneneristävyysvaatimusten toteuttamista.”

Mikäli Hakunilantietä pitkin kulkeva pikaraitiotien linjausvaihtoehto on vielä suunnitteluasteella vaihtoehtona tai on tullut valituksi, on pikaraitiotien aiheuttama melu arvioitava uudelleen ja otettava mukaan laadittaessa erillistä kaavamuutosalueen asuntorakentamiskohdetta koskevaa meluselvitystä.

Sallituista melutasoista ulko-oleskelutiloissa on annettu asemakaavamääräykset. Myös asuntojen rakenteiden ääneneristävyydestä on määrätty asemakaavamääräyksellä.

Erityisalueet

Suojaviheralue EV, noin 0,53 hehtaaria.

Kehä III:n eteläpuolelle on esitetty suojaviheralue EV. Suojaviheralueen eteläraja on rajattu 42 metrin päähän Kehä III:n lähimmän ajoradan reunasta. Raja on samalla HSY:n ja THL:n määrittämän ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys 42 metriä, kun Kehä III:lla käytetään 60 000 auton liikennemäärää.

Suojaviheralue istutetaan runsaasti ja sen tarkoitus on toimia näköeste- ja pienhiukkassiepparivyöhykkeenä Kehä III:n liikenteen ja meluaidan suuntaan.

Tekninen huolto

Vesihuolto

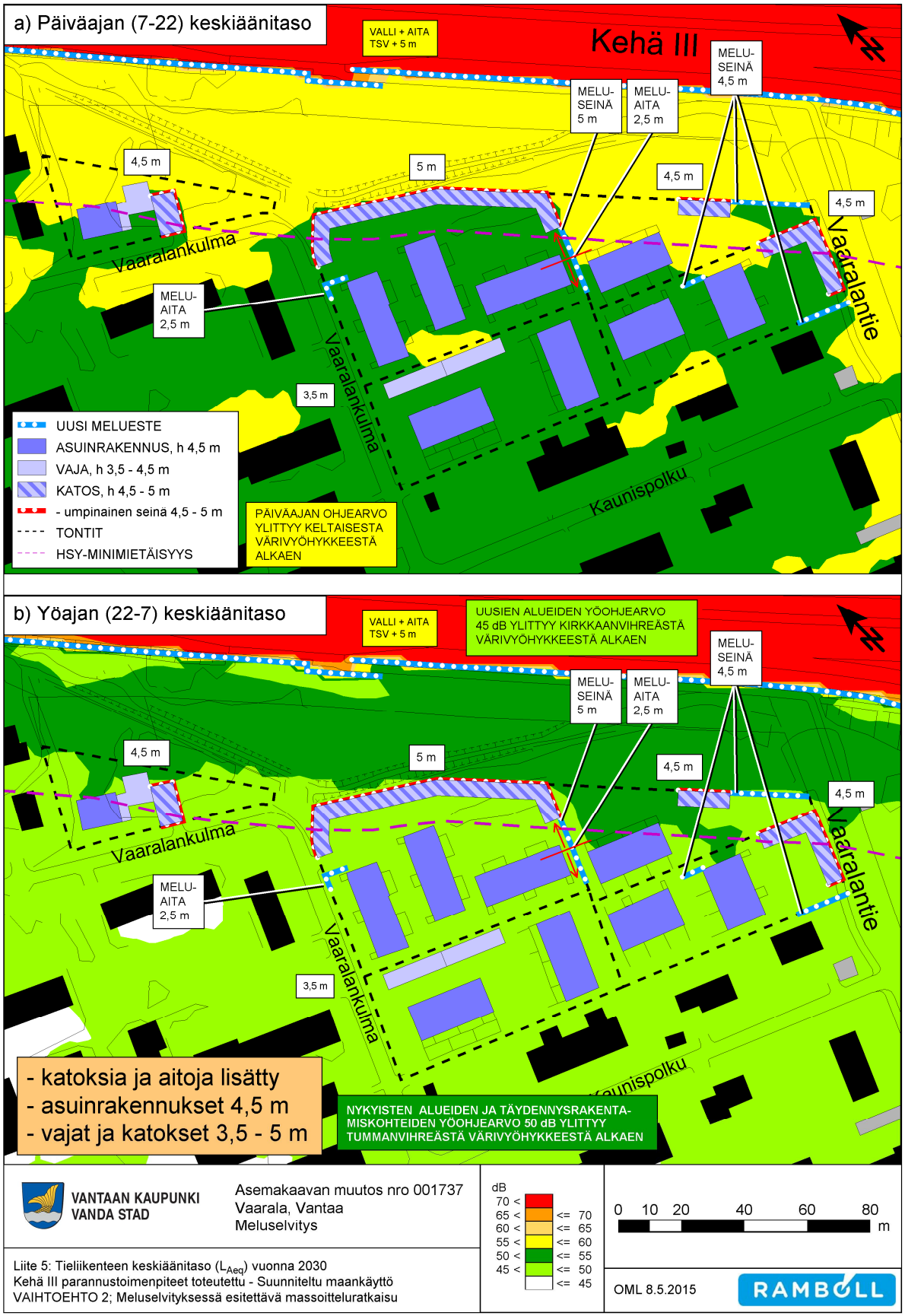
Vedenjakelu
Alue on vedenjakelun sekä jätevesi- ja hulevesiverkoston piirissä.

Energiahuolto

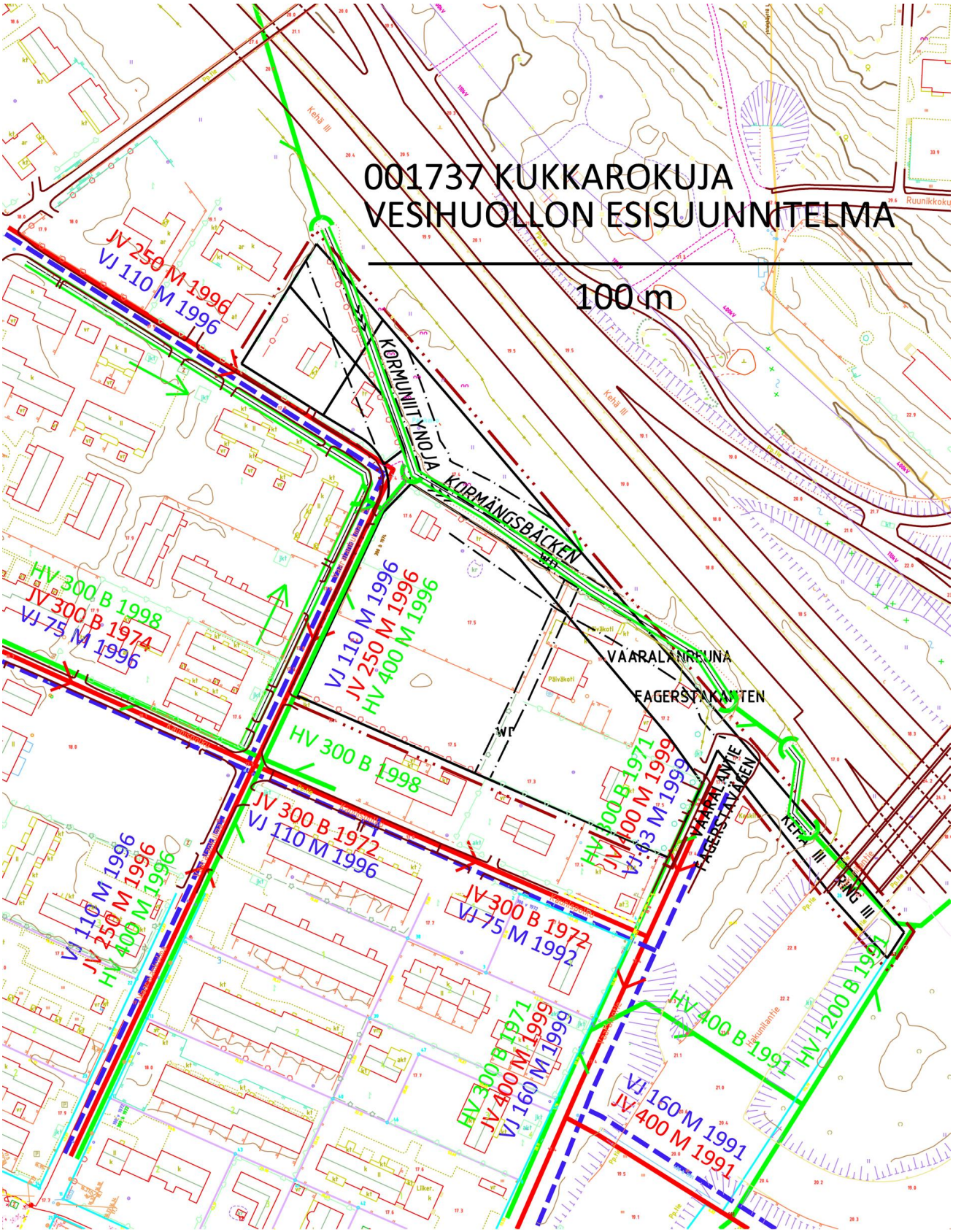
Tontit on liitettävissä energiahuollon piiriin. Alue on kaukolämpöverkon piirissä.

Jätteiden keräys

Jätehuolto
Jätteiden käsittely, lajittelu ja jätetilojen suunnittelu tulee tonteilla järjestää YTV:n jätehuoltonormien mukaisesti.



KUVA 8 Ote meluselvityksestä Liite 5, Ramboll Finland Oy / 8.5.2015 / Olli-Matti Luhtinen.



KUVA 9 Vesihuollon esisuunnitelma

Vesistöt ja vesitalous

Hulevedet

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon tai vesistöön. 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.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa tarpeen vaatiessa yhteensopiviksi. Hulevesiaiheet on merkitty asemakaavakarttaan merkinnöillä ”wh” – hulevesialue.

Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

5.4 Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön

Vaihtoehtojen laatiminen

Nykytilanteen lisäksi on laadittu yksi päävaihtoehto, viitesuunnitelma SL4 13.03.2015.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan valmistelun osana laaditaan tai käytetään aikaisemmin tehtyjä selvityksiä seuraavien arvioitavien merkittävien välittömien ja välillisten vaikutusten perustaksi

1. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä luetellut 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 tie- ja katuliikenteen aiheuttaman liikennemelun vaikutukset kaavamuutosehdotuksessa esitetylle asuntorakentamiselle sekä ovatko esitetyt meluntorjuntatoimenpiteet riittävät ja arvioidaan HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla liikenteen aiheuttamien pakokaasupäästöjen sekä katu- ja tiepölyn vaikutukset esitetylle asuntorakentamiselle.

Arviointimenetelmien määrittely

Asemakaavatyössä käytettävät arviointitavat perustuvat eri henkilöiden kokemukseen, nykytilasta saatuun tietoon, yleisesti hyväksyttyihin arvoihin, laskennallisiin menetelmiin, asiantuntija-arvioihin, osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella tunnistettuihin vaikutuksiin, osallisilta saatuun palautteeseen ja vaikutusten rajaukseen ja arvottamiseen.

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 44 uutta asukasta, mikäli asumisväljyytenä käytetään 48 k-m² /asukas.
(Vastaava asukasmäärä asumisväljyydellä 40 k-m² /asukas on 53 asukasta).

Yhdyskuntarakenne

Olemassa oleva yhdyskuntarakenne pysyy muuttumattomana. Muutosalue on jo nyt osa rakennettua Vaaralan kaupunginosan asuntoaluetta.

Kaupunkikuva

Asemakaavamuutosalueen kaupunkikuva ei oleellisesti muutu.

Palvelut

Rakennetun ympäristön palvelurakenteessa ei ole odotettavissa muutoksia.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutos tukee Hakunilan/Vaaralan kehittämistä työpaikka- ja palvelualueena tarjoamalla lisää asuntoja potentiaalisille työtekijöille ja asiakkaita palvelujen tarjoajille.

Virkistys

Asemakaavamuutosalueen suojaviheralue ei sovellu pitempiaikaiseen oleskeluun.

Liikenne

Rakentamattoman Kukkarokuja kadun poistaminen kaavamuutoksesta ei oleellisesti vaikuta rakennettuun liikenneympäristöön.

Tekninen huolto

<u>Vesihuolto</u>
Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavan muutoksella ei annettuja asemakaavamääräyksiä noudatettaessa ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön, maa- ja kallioperään eikä ilmaan tai ilmastoon.

Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY) ja Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittämät ilmanlaatuvyöhykkeet
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
Kehä III:n puolelle esitettyjen asuinrakennusten osalta HSY:n ja THL:n määrittämä ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys 56 metriä 80 000 auton liikennemäärällä, jota suositellaan täydennysrakentamiskohteissa, täyttyy koko korttelirajan osalta. Etäisyys mitataan metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivulle tai oleskelualueiden reunaan. (HSY:n ja THL:n suositusetäisyys vastaavassa uudisrakentamiskohteessa on 150 metriä).

Hakunilantien liikennemääräksi on arvioitu 12 000 ajoneuvoa, joten ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys tälle kadulle kaavamuutosalueelta on 14 metriä ja suositusetäisyys 40 metriä. Kumpikin täyttyy kaavamuutosesityksessä.

Liikennemelu
Kaavamuutosaluetta koskevassa liikennemeluselvityksessä todetaan, että ” Tämän selvityksen perusteella kohde voidaan kuitenkin toteuttaa niin, että ulko-oleskelualueilla ja sisätiloissa saavutetaan ohjeistuksen mukaiset melutasot. Oletettuna täydennysrakentamiskohteena tämä saavutetaan vaihtoehdon 2 (liite 5) mukaisella massoittelu-/melusuojausratkaisulla. Lisäksi edellytetään liitteessä 8 esitettyjen ääneneristävyysvaatimusten toteuttamista.”

Asemakaavamuutoksessa annettujen asemakaavamääräysten- ja merkintöjen sekä meluselvityksessä esitettyjä massoittelu- ja melusuojaratkaisuja noudattamalla muutosalueella vaaditut melutasot on tarvittavilta osin toteutettavissa.

Onnettomuus- ja häiriötilanteet

Kehä III:lla 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 alueita aiemmin käyttäneet. Ovatko alueet aiemmin toimineet sosiaalisten suhteiden ylläpitäjänä ja luojana tai ovatko ne käytännössä olleet merkityksettömiä (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
Asemakaava-alueen rakentamattomat alueet ovat sosiotoopiltaan toimineet pääosin yksityisalueina, joten niiden vaikutus sosiotoopin kannalta on rajallinen. ”Koiranulkoilutusreitit” säilyvät entisinä ja liikkuminen niillä helpottuu ja paranee.

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

Asuntorakentaminen sijoittuu pienilmastollisesti suojaisaan, mutta meluisaan ympäristöön.

Vesistöt ja vesitalous

Hulevedet
Noudattamalla annettuja huleveden käsittelyä koskevia asemakaavamääräyksiä ja toimimalla hulevesiselvityksen ohjeistuksen mukaisesti hulevesien vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat myönteisiä. Edelleen tulvavesien oletetaan esitettyä reittiä pitkin ohjautuvan eteenpäin vahingoittaen luontoa ja luonnonympäristöä mahdollisimman vähän.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Melulle altistuvia toimintoja alueella ovat asuinhuoneet ja ulko-oleskelutilat.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavatyössä on käytetty tavanomaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

5.7 Nimistö

Kehä III:n eteläpuolella oleva suojaviheralue EV on Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.10.2014 nimetty Vaaralanreuna—Fagerstakanten -nimiseksi.

5.9 Tonttijako

Asemakaavamuutoksessa ei ole esitetty tonttijakoja hyväksyttäviksi.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaselostukseen on liitetty rakentamisehdotus ja ilmakuva. Niiden tarkoituksena on toimia arviointiperusteena sekä näyttää, miten alueen voi rakentaa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ajoitus

Asemakaavamuutos nro 001737 on liitetty maankäyttötoimen kaupunkisuunnittelun (KAUPSU) suunnitteluohjelmaan vuodelle 2015. Asemakaavaehdotuksen arvioitu ensimmäinen kaupunkisuunnittelulautakuntakäsittely on kesäkuussa 2015. Ehdotus asetetaan nähtäville 30:n vuorokauden ajaksi (MRA 27 §) ja siitä pyydetään lausunnot.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan asukkaiden antaman palautteen pohjalta.

6.4 Asemakaavoituskustannukset

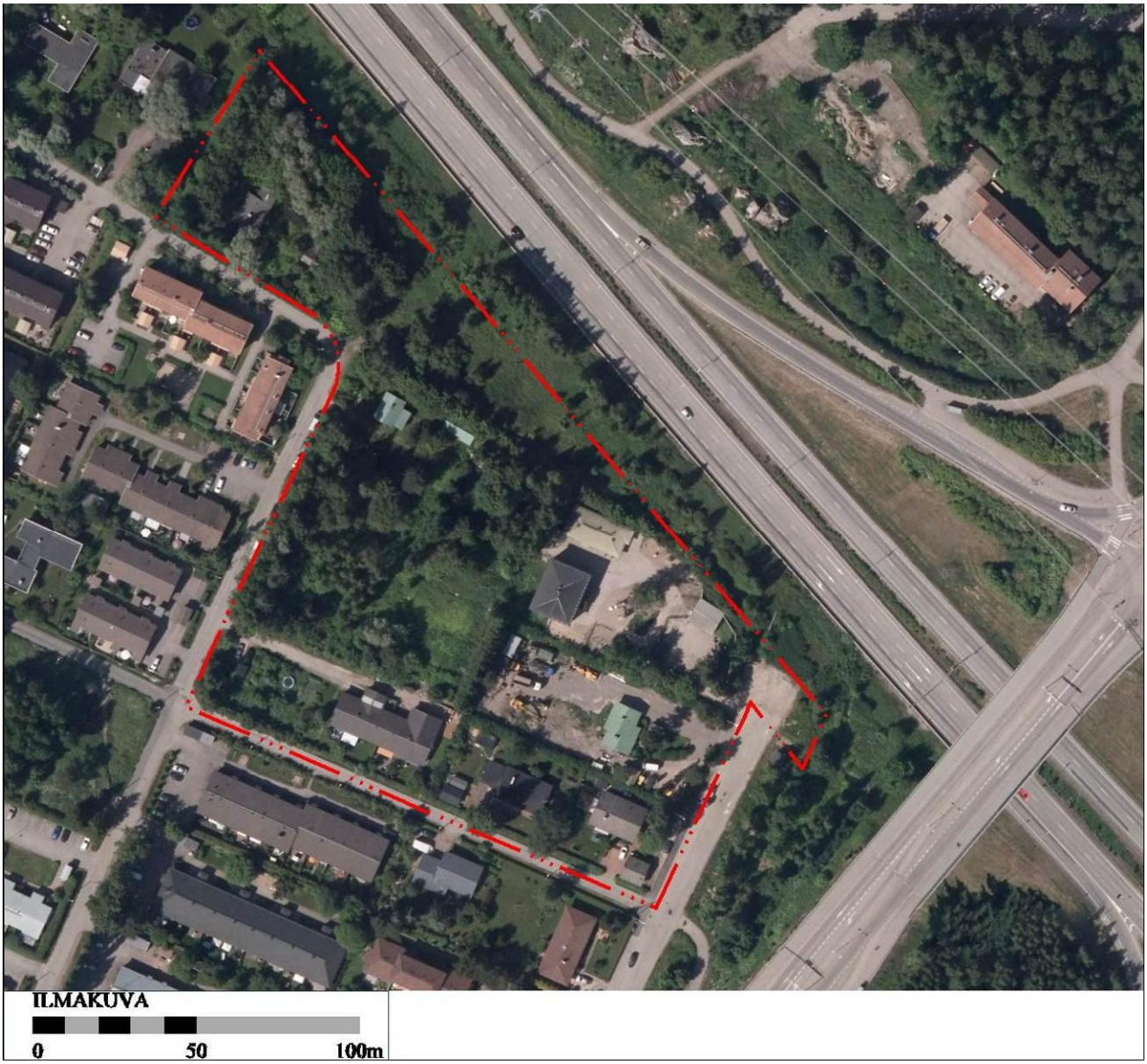
Vantaan kaupunki perii kaavoitustyöstä korvauksen (MRL § 59). Korvaus määräytyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.12.2011 § 19 tekemän päätöksen mukaisesti. Perittäviä korvausluokkia on yhteensä viisi ja ne määräytyvät asemakaavan tai asemakaavamuutoksen työn laajuudesta.

Vantaalla 1. päivänä kesäkuuta 2015

VANTAAN KAUPUNKI
Maankäyttö

Kaupunkisuunnittelu

Vesa Karisalo, aluearkkitehti
Itä-Vantaan asemakaavayksikkö



KUVA 10 Ilmakuva asemakaavamuutosalueesta kesä 2013

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	21.05.2015
Kaavan nimi	001737 Vaarala 93 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	17.11.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092001737
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1163	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,1163

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

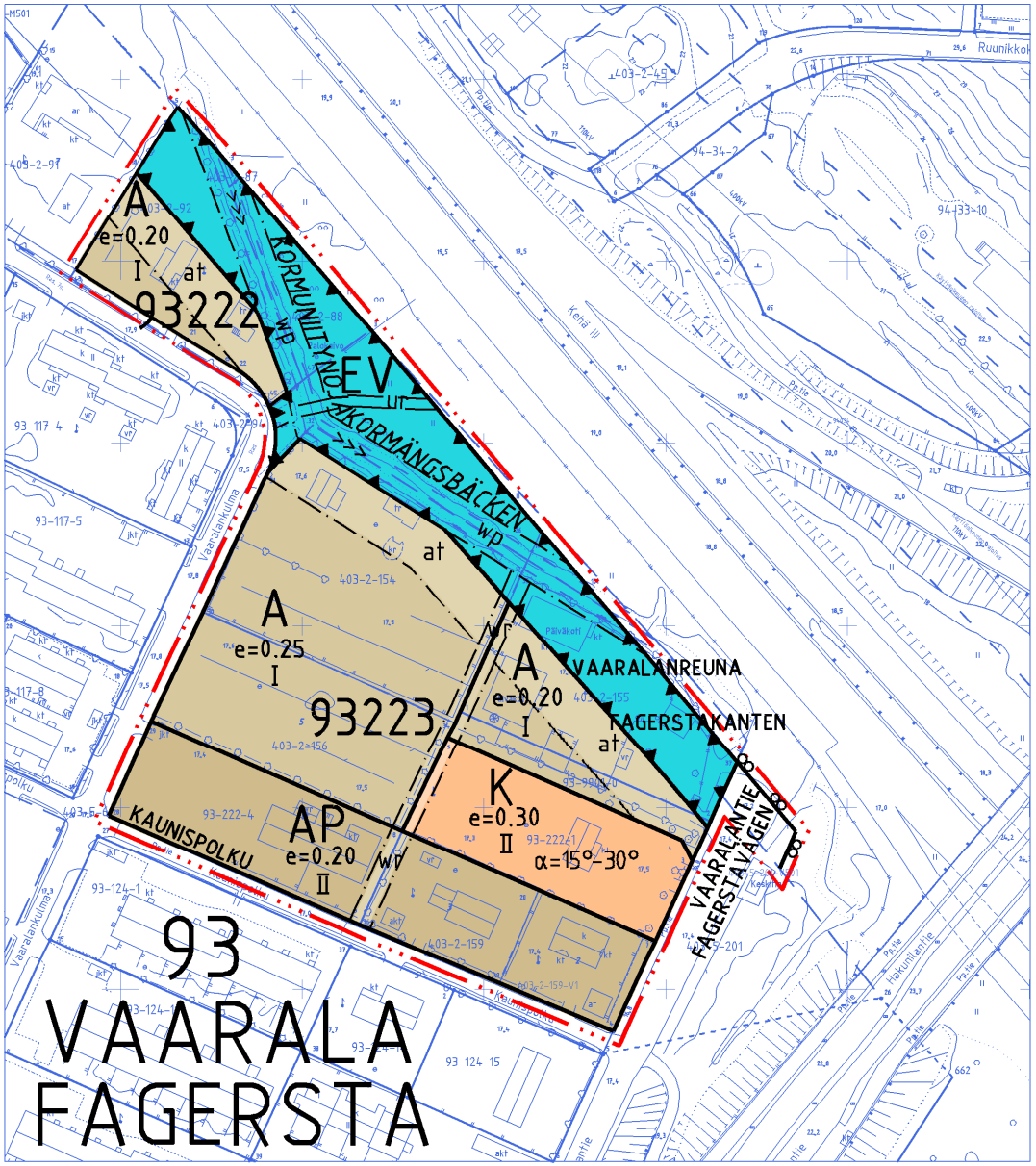
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,1163**	**100,0**	**3644**	**0,17**	**0,0000**	**-1842**
A yhteensä	1,3495	63,8	3004	0,22	0,8145	1824
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2132	10,1	640	0,30	-1,2219	-3666
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0239	1,1			-0,0611	
E yhteensä	0,5297	25,0			0,4685	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

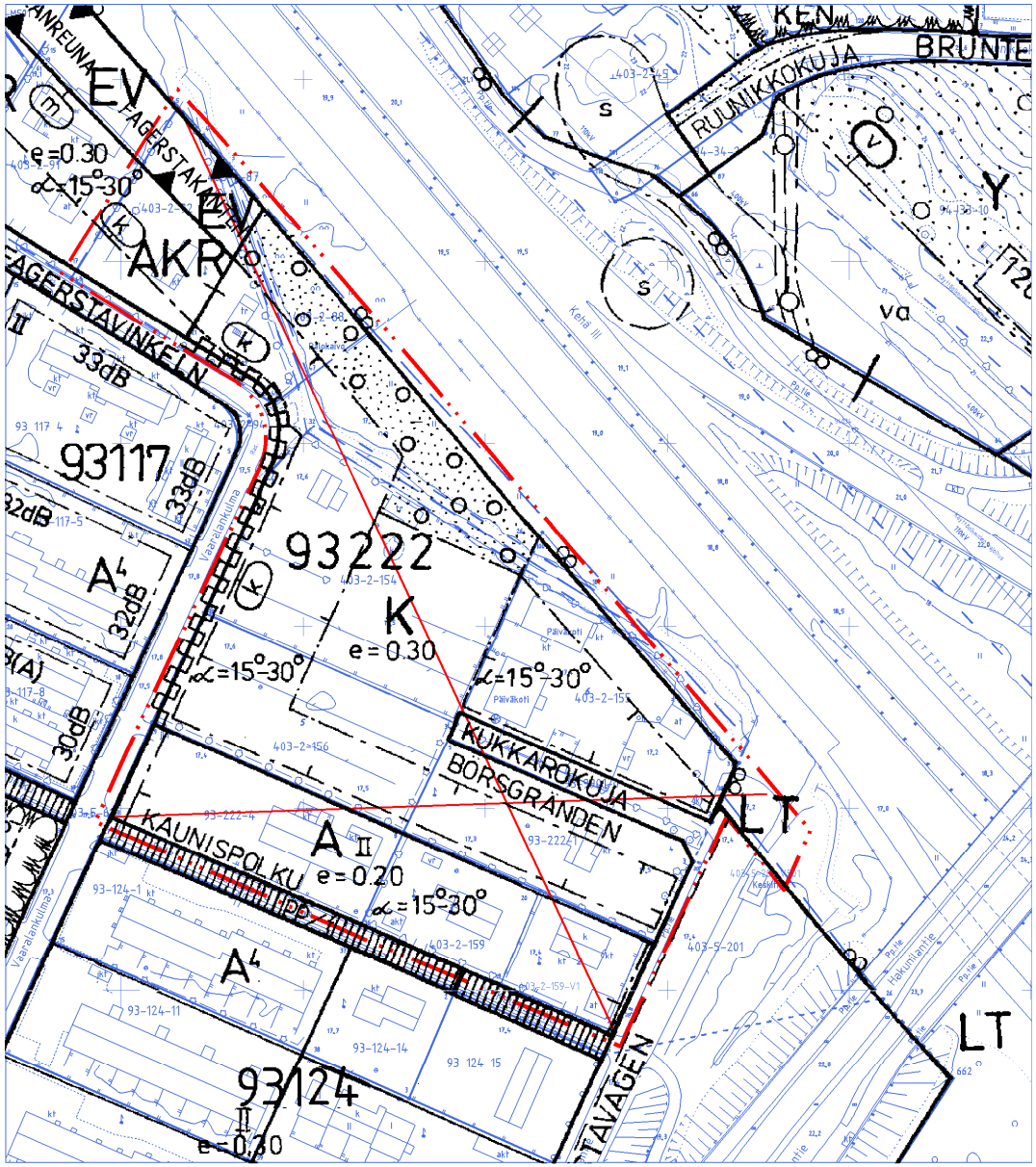
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,1163**	**100,0**	**3644**	**0,17**	**0,0000**	**-1842**
A yhteensä	1,3495	63,8	3004	0,22	0,8145	1824
A	0,9245	68,5	2154	0,23	0,4995	1304
AP	0,4250	31,5	850	0,20	0,4250	850
AKR					-0,1100	-330
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2132	10,1	640	0,30	-1,2219	-3666
K	0,2132	100,0	640	0,30	-1,2219	-3666
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0239	1,1			-0,0611	
Kadut	0,0239	100,0			-0,0372	
LT					-0,0239	
E yhteensä	0,5297	25,0			0,4685	
EV	0,5297	100,0			0,4685	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4 Baskartbladens nummer
001737	1.6.2015	683505, 684505

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 93

VAARALA

Asemakaavan muutos
Kortteli 93223 ja osa korttelista 93222 sekä katu- ja erityisaluetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 93222 sekä katu-, liikenne- ja erityisaluetta.)

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 93

FAGERSTA

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 93223 och del av kvarteret 93222 samt gatu- och specialområden.
(Del av kvarteret 93222 samt gatu-, trafik- och specialområden i den plan som upphävs.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

A Asuinrakennusten korttelialue.

A- alueita korttelessa 93222 ja 93223 koskevia määräyksiä:

Alueelle tulee ensisijaisesti rakentaa kytkettyjä pientaloja. Alueelle voi myös rakentaa rivitaloja ja paritaloja asumistarkoituksiin.

Asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia autotalleja, varasto-, huolto-, porrashuone-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 9 m² suuruisen lasikuistin, kasvi- / viherhuoneen tai muun vastaavan puolilämpimän tilan.

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.
Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistettävä eläväsi eri materiaaleja.

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.

Katon on oltava väritykseltään tumma.
Autokatoksissa, erillisissä piha- ja varastorakennuksissa sekä jätekatoksissa katto voi olla myös viherkatto ja kattokulma asuinrakennuksia loivempi.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimien liittäminen rakennuksiin on sallittua.

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.

Tontin raja-alueelle rakennettava palomuuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

Bestämmelser som gäller A-områdena i kvarteren 93222 och 93223:

På området ska i första hand byggas kopplade småhus. På området kan också byggas radhus och parhus för bostadsändamål.

I en bostadsbyggnads samtliga våningsplan och ekonomibyggnader får utom bostaden, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, byggas garage, förråd, serviceutrymme, trapphus, hobby-, klubb-, tvätt- och bastuutrymmen, skyddsrum, tekniska utrymmen och andra utrymmen som betjänar boendet, motsvarande sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt.

Per bostad får utöver byggrätten byggas en högst 9 m² stor glasveranda, växthus / vinterträdgård eller annat motsvarande halvvarmt utrymme.

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.
Högklassiga material ska användas i byggnadernas fasader och olika material ska kombineras på ett livfullt sätt.

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.

Taket ska ha en mörk färgsättning.
Taken på carportar, separata gårds- och förrådsbyggnader och avfallsskjul kan också utgöras av grönt tak och takvinkeln vara mera flack än på bostadsbyggnaderna.

Solpaneler eller andra motsvarande energifångare får anslutas till byggnaderna.

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.

Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Pientalot:
Vähintään 10 asunnon pientalotonteilla, joilla on keskitetty pysäköinti: 1 ap/ 80 k-m², vähintään 1,5 ap/ asunto
Alle 10 asunnon pientalotonteilla: 2 ap/ asunto
Polkupyörien säilytystilaa vähintään 1 paikka / 30 k-m².
Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Rakennusoikeuden estämättä autopaikat saa sijoittaa katoksiin tai autotalleihin.
Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Meluntorjunta
Tontilla on meluestein tai muutoin huolehdittava siitä, ettei melutaso ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä. Vaiheittain rakennettaessa on huolehdittava, että tämä vaatimus toteutuu kaikissa rakentamisvaiheissa.

Kehä III:n ja Vaaralantien puoleisilla rakennusten sivuilla parvekkeet ja terassit on lasitettava ja tarvittaessa muilla keinoin eristettävä niin ettei melutaso siellä ylitä 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.

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

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamuutosta 001737 koskeva meluselvitys, Ramboll, 8.5.2015. Noudattamalla meluselvityksessä esitettyjä massoittelu- ja melusuojausratkaisuja, muutosalueella vaaditut melutasot on toteutettavissa. Esitetyistä ratkaisuista poikkeaminen vaatii uuden meluselvityksen tekemistä.

Meluselvityksen melusuojana toimivien autokatosten tai autotallien puuttuessa aukko on korvattava meluseinällä.

Pihat
Tonteille on luotava luonnonmukainen ilme säilyttämällä tonttien puita. Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

Leikki- ja oleskelualueita on suojattava ja elävöitettävä istutuksin. Niiden yhteyteen voi rakentaa loivasti kaltevia tai tasakattoisia oleskelukatoksia tai pergoloita.

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.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

AP- aluetta korttelissa 93223 koskevia määräyksiä:

Alueelle tulee ensisijaisesti rakentaa kytkettyjä pientaloja. Alueelle voi myös rakentaa rivitaloja, paritaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata sen estämättä mitä on määrätty rakennusoikeuksista, rakennusaloista tai kerrosluvusta.

Tontit on aidattava katua tai muuta yleistä aluetta vastaan puu- tai pensasaidalla.

Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosiltaan maanpäällistä kellaria.

Rakennusoikeudesta saa 20 % käyttää sellaisina toimisto- ja työtiloina, jotka eivät häiritse asumista.

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

Rakennusten on oltava harja- tai pulpettikattoisia.
Kaikkien rakennusten kattokulman on oltava 10-30 asteen välillä.
Samalla tontilla olevilla rakennuksilla on oltava sama kattokulma ja katemateriaali.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:
Småhus:
På småhustomter med minst 10 bostäder som har centraliserad parkering:1 bp/80 m²-vy, dock minst 1,5 bp/bostad
På småhustomter med färre än 10 bostäder: 2 bp/bostad
Förvaringsutrymme för cyklar, minst 1 plats / 30 m²-vy.
Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap i gårdsnivå.

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 50 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 Ring III och Fagerstavägen ska inglasas och vid behov på annat sätt isoleras, så att bullernivån där inte överskrider 55 dB på dagen och 50 dB på natten.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 35 dB.

I samband med detaljplaneändringen har Ramboll 8.5.2015 utarbetat en bullerutredning som gäller detaljplaneändring 001737. Om man efterföljer de i bullerutredningen framlagda lösningarna av byggnadskomplexen och bullerskyddsåtgärderna går de erforderliga bullernivåerna på ändringsområdet att förverkliga. Vid frångående av dessa lösningar krävs att en ny bullerutredning görs.

Då de i bullerutredningen föreslagna carportarna eller garagen saknas ska det uppkomna tomrummet ersättas med bullervägg.

Gårdarna
Tomterna ska ges en naturenlig prägel genom att bevara träden på tomterna. Träd som bevaras ska skyddas under byggnadsskedet.

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.

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.

Kvartersområde för småhus.

Bestämmelser som gäller AP-området i kvarter 93223:

På området ska i första hand byggas kopplade småhus. På området kan också byggas radhus, parhus och separata småhus för bostadsändamål.

De existerande byggnaderna får ombyggas oberoende av vad som bestäms om byggrätterna, byggnadsarealerna eller våningstalet.

Tomterna ska inhägnas med trästaket eller häck mot gatan eller annat allmänt område.

I området får inte byggas källare som helt eller delvis är ovan jord.

Av byggrätten får 20 % användas för sådana kontors- och arbetsutrymmen, som inte stör boendet.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 35 dB.

Byggnaderna ska har sadel- eller pulpettak.
Alla byggnader ska ha en takvinkel på en skala mellan 10-30 grader.
De byggnader som ligger på samma tomt ska ha samma takvinkel och takmaterial.

	Tonteille saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan ja jo käytetyn kerrosalan lisäksi 40 k-m² taloustiloja erilliseen talousrakennukseen.	På tomterna får, utöver det högsta tillåtna våningstalet och den våningsyta som redan använts, byggas 40 m²-vy ekonomiutrymmen i en separat ekonomibyggnad.
	Yksikerroksiset talousrakennukset ja katokset saa rakentaa myös rakennusalan ulkopuolelle.	Ekonomibyggnader i et plan och skärmtak får också byggas utom byggnadsytan
	Tonteille saa rakentaa aitarakennelmia yhdistämään eri rakennuksia suojaisten ulko-oleskelutilojen aikaansaamiseksi liikennemelua vastaan.	På tomterna får byggas stängselkonstruktioner som förenar olika byggnader för att åstadkomma platser för utomhusvistelse skyddade mot trafikbuller.
	Tontin raja-alueelle rakennettava palomuuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.	Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.
	Liikenne ja pysäköinti Autopaikkojen vähimmäismäärät: Vähintään 10 asunnon pientalotonteilla, joilla on keskitetty pysäköinti: 1 ap/ 80 k-m², vähintään 1,5 ap/ asunto Alle 10 asunnon pientalotonteilla: 2 ap/ asunto Toimistot ja työtilat: 1 ap/ 35 k-m² Polkupyörien säilytystilaa vähintään 1 paikka / 30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.	**Trafik och parkering** Minimiantalet bilplatser: På småhustomter med minst 10 bostäder som har centraliserad parkering:1 bp/80 m²-vy, dock minst 1,5 bp/bostad På småhustomter med färre än 10 bostäder: 2 bp/bostad Kontor och arbetslokaler: 1bp/ 30 m²-vy Förvaringsutrymme för cyklar, minst 1 plats / 30 m²-vy Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap i gårdsnivå.
	Pysäköintialuetta on jäsenneltävä istutuksin.	Parkeringsområdet ska indelas med hjälp av planteringar.
	Rakennusoikeuden estämättä autopaikat saa sijoittaa katoksiin tai autotalleihin. Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.	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.
	Pihat Katemateriaalit on valittava niin, että ettei niistä irtoa metalleja tai haitta-aineita, jolloin kattojen hulevedet ovat imeytettävissä.	**Gårdarna** 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.
K	**Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.**
	K- aluetta korttelissa 93223 koskevia määräyksiä:	**Bestämmelser som gäller K-området i kvarter 93223:**
	Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata sen estämättä mitä on määrätty rakennusoikeuksista, rakennusaloista tai kerrosluvusta.	De existerande byggnaderna får ombyggas oberoende av vad som bestäms om byggrätterna, byggnadsarealerna eller våningstalet.
	Tontit on aidattava katua tai muuta yleistä aluetta vastaan puu- tai pensasaidalla.	Tomterna ska inhägnas med trästaket eller häck mot gatan eller annat allmänt område.
	Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosiltaan maanpäällistä kellaria.	I området får inte byggas källare som helt eller delvis är ovan jord.
	Rakennusten on oltava harja- tai pulpettikattoisia.	Byggnaderna ska har sadel- eller pulpettak.
	Liike- ja toimistorakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i kontors- och affärsutrymmems ytterskikt ska vara minst 35 dB.
	Tontille on varattava autopaikkoja liiketiloja varten 1 ap/ 35 k-m² ja toimistotiloja varten 1 ap/ 50 k-m².	På tomten bör reserveras bilplatser för affärsutrymmen 1 bd/ 35 m²-vy och kortorutrymmen 1 bd/ 50 m²-vy.
EV	**Suojaviheralue.**	**Skyddsgrönområde.**
	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.**
93	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VAA	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
93222	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
VAARALANTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
KORMUNIITYNOJ	**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**	**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**
I	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**
e=0.25	**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.**	**Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.**
α=15°-30°	**Kattokaltevuuden sallittu vaihteluväli.**	**Tillåten variationsskala på taklutningen.**

	Rakennusala.	Byggnadsyta.
at	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja / tai auton säilytyspaikan. Alueelle ei saa sijoittaa asuinhuoneita.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad och / eller förvaringsplats för bil får placeras. På området får inte placeras några bostadsrum.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
wp	Puro tai pienvesialue.	Bäck eller småvattenområde.
wr	Hulevesireitti.	Dagvattenled.
	Katu.	Gata.
>>>	Avo-oja.	Öppet dike.

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 ska en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

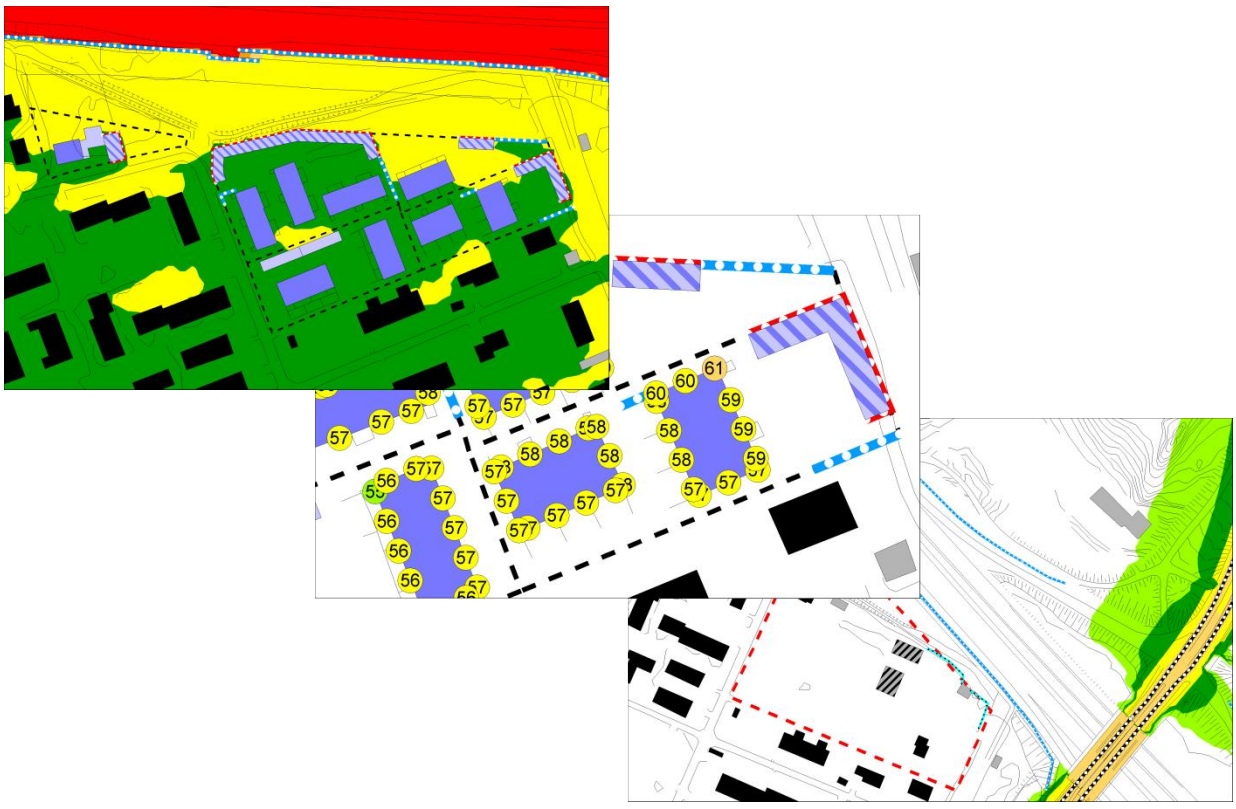
Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 001737 VAARALA, VANTAA

MELUSELVITYS

Toukokuu 2015



RAMBØLL

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 001737
VAARALA, VANTAA
MELUSELVITYS

Päivämäärä 8.5.2015
Laatija Olli-Matti Luhtinen

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

SISÄLTÖ

1.	Työn tausta ja selvityskohde	4
2.	Menetelmät ja lähtötiedot	5
2.1	Sovellettavat ympäristömelun ohjearvot	5
2.2	Laskentamenetelmä	6
2.3	Maastomalli	6
2.4	Maankäyttösuunnitelmat	6
2.5	Liikennetiedot	6
3.	Tulokset	7
3.1	Yleistä	7
3.2	Tilanne ulko-oleskelualueilla	7
3.3	Rakennusten ääneneristävyysvaatimukset	8
4.	Yhteenveto	8

LIITTEET

Liite 1: Tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitaso (LAeq) vuonna 2030
Kehä III parannustoimenpiteet toteutettu - Nykyinen maankäyttö
Yleiskuva alueesta ja melulaskennan tiedot

Liite 2: Tieliikenteen yöajan (22-7) keskiäänitaso (LAeq) vuonna 2030
Kehä III parannustoimenpiteet toteutettu - Nykyinen maankäyttö
Yleiskuva alueesta ja melulaskennan tiedot

Liite 3: Pikaraitiotieliikenteen keskiäänitaso (LAeq) vuonna 2030
Kehä III parannustoimenpiteet toteutettu - Nykyinen maankäyttö
Yleiskuva alueesta ja melulaskennan tiedot

Liite 4: Tieliikenteen keskiäänitaso (LAeq) vuonna 2030
Kehä III parannustoimenpiteet toteutettu - Suunniteltu maankäyttö
VAIHTOEHTO 1; Alkuperäinen luonnos

Liite 5: Tieliikenteen keskiäänitaso (LAeq) vuonna 2030
Kehä III parannustoimenpiteet toteutettu - Suunniteltu maankäyttö
VAIHTOEHTO 2; Meluselvityksessä esitettävä massoitteluratkaisu

Liite 6: Tieliikenteen keskiäänitaso (LAeq) vuonna 2030
Kehä III parannustoimenpiteet toteutettu - Suunniteltu maankäyttö
VAIHTOEHTO 3; Ratkaisu uusien alueiden yöohjearvon saavuttamiseksi

Liite 7: Tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso vuonna 2030 julkisivuilla
Kehä III parannustoimenpiteet toteutettu - Suunniteltu maankäyttö
VAIHTOEHTO 1; Alkuperäinen luonnos

Liite 8: Tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso vuonna 2030 julkisivuilla
Kehä III parannustoimenpiteet toteutettu - Suunniteltu maankäyttö
VAIHTOEHTO 2; Meluselvityksessä esitettävä massoitteluratkaisu

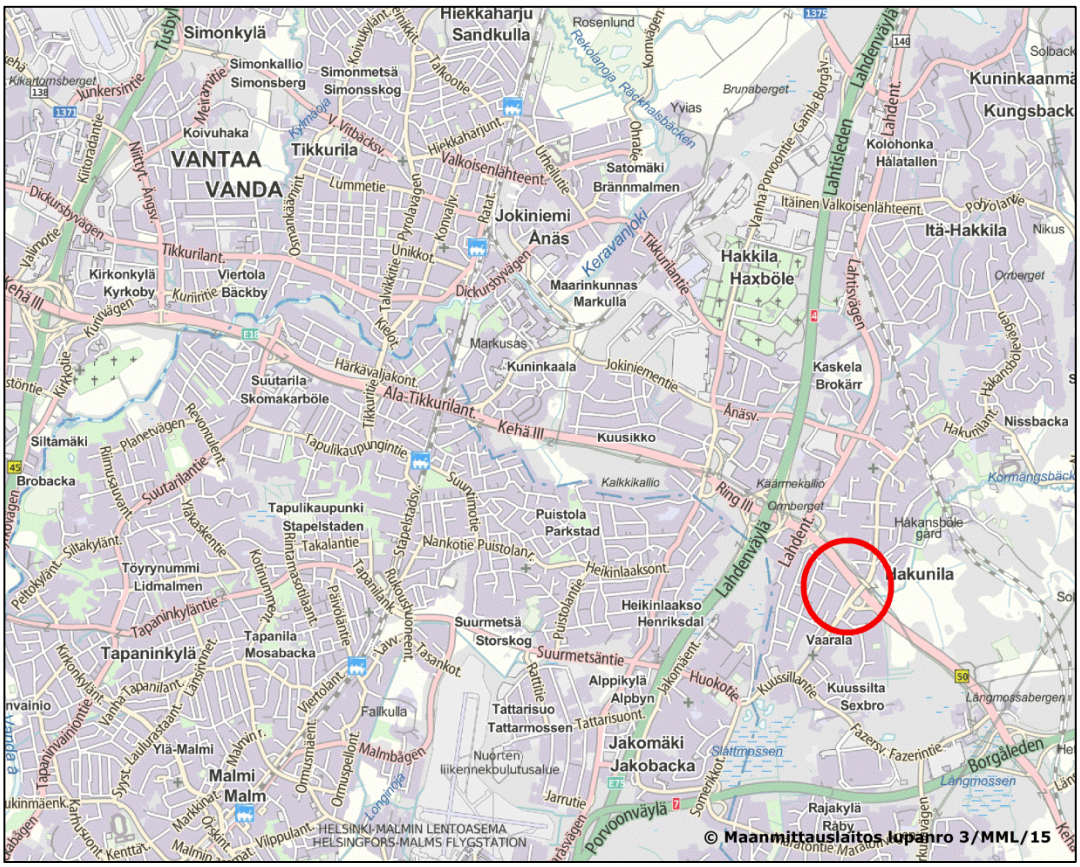
ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 001737 VAARALA, VANTAA

MELUSELVITYS

1. TYÖN TAUSTA JA SELVITYSKOHDE

Työssä laadittiin meluselvitys asemakaavamuutoksesta nro 001737 alueelle, joka sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella Vaaralankulman ja Vaaralantien välissä. Kaavamuutoksella muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Työssä selvitettiin laskennallisesti mallintamalla suunnittelukohteen ulkopihoille sekä rakennusten julkisivuille kohdistuva tieliikenteen ja pikaraitiotien melu. Työssä suunniteltiin tarvittavat toimenpiteet meluohjearvojen saavuttamiseksi suunnittelukohteen ulko-oleskelualueilla. Työssä määritettiin myös rakennusten julkisivuihin kohdistuva melu ja tämän perusteella rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyysvaatimukset kaavamääräyksiin eri julkisivuilla.

Työn tilaajana on Vantaan kaupungin Kuntatekniikan keskus /Liikennesuunnittelu. Tilaajan yhteyshenkilöinä on ollut Pirjo Suni. Kaavoittajan yhteyshenkilönä on ollut Eeva Sauramo. Meluselvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy jossa työstä on vastannut projektipäällikkö Olli-Matti Luhtinen.



Kuva 1: Selvityskohteen sijainti

2. MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

2.1 Sovellettavat ympäristömelun ohjearvot

Ympäristömelun kuvaamiseen käytetään yleisimmin keskiäänitasoa LAeq (ekvivalenttitasoa), jossa hetkittäiset äänen voimakkuuden vaihtelut on tasoitettu ja erikorkuiset osaäänet painotettu korvan herkkyyttä vastaavalla tavalla (ns. A-painotus). Vuonna 1992 on annettu Valtioneuvoston päätös 993/92, jossa on esitetty yleiset melutason ohjearvot pitkän ajan ekvivalenttitasoina. Ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi hyväksi kaavoittamisessa, rakentamisessa ja tiensuunnittelussa.

Lähtökohtana on ollut, että suunnittelukohdetta tarkastellaan täydennysrakentamiskohteena jolla on samat meluohjearvot kuin nykyisillä alueilla. Alueella on runsaasti nykyistä asutusta ja itse kaavamuutosalueellakin on nykyisin asuinkiinteistöjä. Uudella alueella tarkoitetaan Ympäristöministeriön mukaan vähintään korttelin kokoista, aiemmin (asuinkäyttöön) rakentamatonta aluetta. Uusien alueiden meluohjearvo yöllä (45 dB) on 5 dB alempi kuin nykyisillä alueilla (50 dB) ja täydennysrakentamiskohteilla. Työssä tutkittiin kuitenkin myös sitä, miten tässä kohteessa olisi mahdollista saavuttaa uusien alueiden yöohjearvo. Päiväajan ohjearvo on molemmille sama (55 dB). Rakennusten ääneneristävyysvaatimukset määräytyvät Valtioneuvoston päätöksessä taulukon 1 mukaisesti siten, että sisällä asunnoissa ei päiväajan keskiäänitaso saa ylittää päivällä 35 dB eikä yöllä 30 dB rajaa. Sisätilojen meluohjearvot ovat samat sekä uusilla että nykyisillä asuinalueilla.

Taulukko 1: Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset melutason ohjearvot

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), LAeq, enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45/50 dB[1) 2)]
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

1) Uusilla asuinalueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla sekä lähivirkistysalueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

Taulukon mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuu esim. 65 dB päivämelu, on kaavamääräyksessä edellytettävä äänitasoero 30 dB, ja jos julkisivuun kohdistuu 60 dB, olisi vaadittu äänitasoero vain 25 dB. Nyt sovellettava Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohje, *Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.10.2007* on tiukempi: Tie- ja raideliikenteen osalta jo välillä 55–60 dB edellytetään 30 dB äänitasoeroa, ja välillä 60–65 dB edellytetään 35 dB äänitasoeroa. Vähimmäisvaatimuksena Vantaalla on, että asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa rakennuksen ulkovaipan ja sen rakenneosien

tulee ääneneristävyydeltään olla sellaisia, että ulko- ja sisämelutason erotus (äänitasoero) ΔL on vähintään 28 dB. Yli 65 dB julkisivumelun osalta ei Vantaan ohjeessa ole annettu vaadittavia äänitasoeroja, vaan tällöin edellytetään aina meluselvityksen tekemistä. Suunnittelukohde on kaukana lentomeluvyöhykkeistä eikä lentomelua ole siten tarpeen huomioida kohteen suunnittelussa.

2.2 Laskentamenetelmä

Selvityskohteen melutilanne kartoitettiin laskennallisesti 3d-maastomalliin perustuvalla Soundplan melulaskentaohjelmalla. Melutasot laskettiin ulkoalueiden melutilanteen arvioimiseksi 2 m korkeudelle maanpinnasta. Lisäksi laskettiin rakennusten julkisivuun kohdistuva melutaso tarvittavien ääneneristävyysvaatimusten ja parvekkeiden toteuttamismahdollisuuksien arvioimiseksi. Pikaraitiotien liikenne mallinnettiin Kivistö I meluselvityksen tapaan Bombardierin valmistamalle Flexity Classic vaunulle, joita on käytössä mm. Tukholmassa ja Norrköpingissä ja jolle konsultilla oli pohjoismaisen raideliikenteen melulaskentamallin mukaiset radan alustamateriaalikohtaiset melupäästötiedot. Käytetyt laskentaparametrit olivat:

- Ohjelma: Soundplan 7.3
- Menetelmä: Tieliikenne RTN - Nordic 1996, raideliikenne NMT 1996
- Äänen heijastuksia: 2
- Laskentasäde: 800 m
- Laskentaruudukko: 4 m x 4 m
- Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Laskentaparametrit on esitetty myös melukarttaliitteissä 1-3. Melumallinnuslaskentojen menetelmätarkkuus on yleensä ± 2dB.

2.3 Maastomalli

Työssä käytettiin Rambollissa laaditun Kehä III tiesuunnitelman (2010) melulaskentamallia joka päivitettiin hankkeen meneillään olevan toteuttamisvaiheen suunnitelmien (A-Insinöörit) mukaiseksi.

2.4 Maankäyttösuunnitelmat

Kohteesta ei ole varsinaisia valmiita massoittelusuunnitelmia. Rakennusmassat mallinnettiin Vantaan kaupunkisuunnittelun asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramon tekemän suunnitelmaluonnoksen SL 4,13.3.2015 mukaisena. Työn yhteydessä tätä täydennettiin meluohjearvojen saavuttamisen edellyttämällä tavalla.

2.5 Liikennetiedot

Tieliikennemelu mallinnettiin Kehä III tiesuunnitelmassa käytetylle vuoden 2030 liikenneennusteelle, jonka kaupunki oli todennut soveltuvaksi myös tähän selvitykseen. Tieliikenteen melulähteinä huomioitiin Kehä III ramppeineen sekä alueen muut merkittävät tiet. Pikaraitiotien melu mallinnettiin kaupungilta saadulle liikennöintiennusteelle, jossa pikaraitiotiellä on suunniteltu liikennöitävän Länsimäestä Tikkurilaan ruuhkassa 5 minuutin välein molempiin suuntiin ja ruuhka-ajan ulkopuolella 10 minuutin vuorovälillä. Pikaraitotien linjauksena on Rambollissa laaditun vaihtoehtovertailun VE3. Liikennetiedot on merkitty myös melukarttaliitteisiin 1-3.

3. TULOKSET

3.1 Yleistä

Selvityksen tulokset on esitetty melukarttaliitteissä (8). Ulko-oleskelualueiden melutilanne on esitetty 5 dB värivyöhykkein. Päiväajan ohjearvo (55 dB) ylittyy keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen, nykyisten alueiden ja täydennysrakentamiskohteiden yöohjearvo (50 dB) tummanvihreästä värivyöhykkeestä alkaen, ja uusien alueiden yöohjearvo (45 dB) kirkkaanvihreästä värivyöhykkeestä alkaen. Rakennusten julkisivuihin kohdistuva melu on kuvattu tarkemmalla jaotuksella ja hieman erilaisin värisävyin liitteissä 7 ja 8.

3.2 Tilanne ulko-oleskelualueilla

Yleistä

Liitteissä 1 ja 2 on esitetty tieliikenteen melutilanne alueella laajemmin vuonna 2030 nykyisellä maankäytöllä Kehä III parannustoimenpiteet toteutettuna. Tiesuunnitelmassa (2010) ei päästy millään kohtuullisilla toimenpiteillä tällä alueella alle 55 dB ohjearvon mm. koska Kehä III on jo vanhan Lahdentien kohdalla tätä kohtaa 10 m ylempänä, jolloin melua on hyvin hankala saada torjutuksi. Valtioneuvoston periaatepäätöksessä meluntorjunnasta (2006) onkin todettu, että mikäli kohtuullisin toimenpitein ei voida jo rakennetussa ympäristössä päästä alle 55 dB päivämelun, riittää se ettei 60 dB ylity. Tätä sovellettiin tuolloin myös tiesuunnitelmassa.

Liitteessä 3 on esitetty suunnitellun pikaraitiotien melu. Se jää niin alhaiseksi tieliikennemeluun verrattuna, ettei sen yhteisvaikutusta ole tarpeen huomioida suunnittelukohteen melutarkasteluissa.

Vaihtoehto 1: Alkuperäinen luonnos

Edellä mainitun luonnoksen mukainen melutilanne on esitetty liitteessä 4. Lähtökohtana kaavasuunnittelussa oli, että asuinrakennukset ovat 1-kerroksisia, tässä kokonaiskorkeudeltaan 4,5 m. Vajat ja katokset mallinnettiin 3,5 m korkeiksi ja katosten melulähteiden puoleiset seinät liitteen 3 mukaisesti umpinaisiksi. Tällä ratkaisulla melusuojaus ei ole riittävän yhtenäinen. Päiväohjearvo kyllä saavutetaan suurella osaa piha-alueita, muttei mm. itäisimmän rakennuksen osalta. Täydennysrakentamiskohteiden yöohjearvo 50 dB saavutetaan oleskelupihoilla hieman paremmin.

Vaihtoehto 2: Meluselvityksessä esitettävä massoitteluratkaisu

Liitteessä 5 on esitetty vaihtoehto jossa alkuperäistä massoittelua on täydennetty katoksia sekä meluseiniä ja –aitoja lisäämällä ja niiden sijoittelua parantamalla. Melutilanne edellyttää näiden olevan suureksi osaksi 4,5 – 5 m korkeita. Tällöin meluohjearvot saavutetaan kuvissa esitetyn HSY:n suosituksen mukaisen ilmanlaadun minimietäisyyden päässä Kehä III:sta olevilla oleskelualueilla käytännössä kokonaisuudessaan.

Vaihtoehto 3: Ratkaisu uusien alueiden yöohjearvon saavuttamiseksi

Mikäli kohteelta edellytettäisiin uusien alueiden alhaisemman yöohjearvon 45 dB saavuttamista, tulisi kohteessa toteuttaa liitteen 6 mukainen ratkaisu. Se vastaa muutoin vaihtoehtoa 2, mutta asuinrakennusten tulisi olla 2-kerroksisia (7,5 m) ja katosten sekä meluseinien pääosin peräti 6,5 m korkeita. Läntistä erillistonttia ei voida käytännössä saada alle 45 dB yöohjearvon koska tämän ylittävää melua tulee sille lähes kaikista suunnista eikä sitä voida toteuttaa kokonaan umpinaisena, koska sen ilmanlaadun osalta asumiskäyttöön soveltuva osa on muutenkin pieni.

3.3 Rakennusten ääneneristävyysvaatimukset

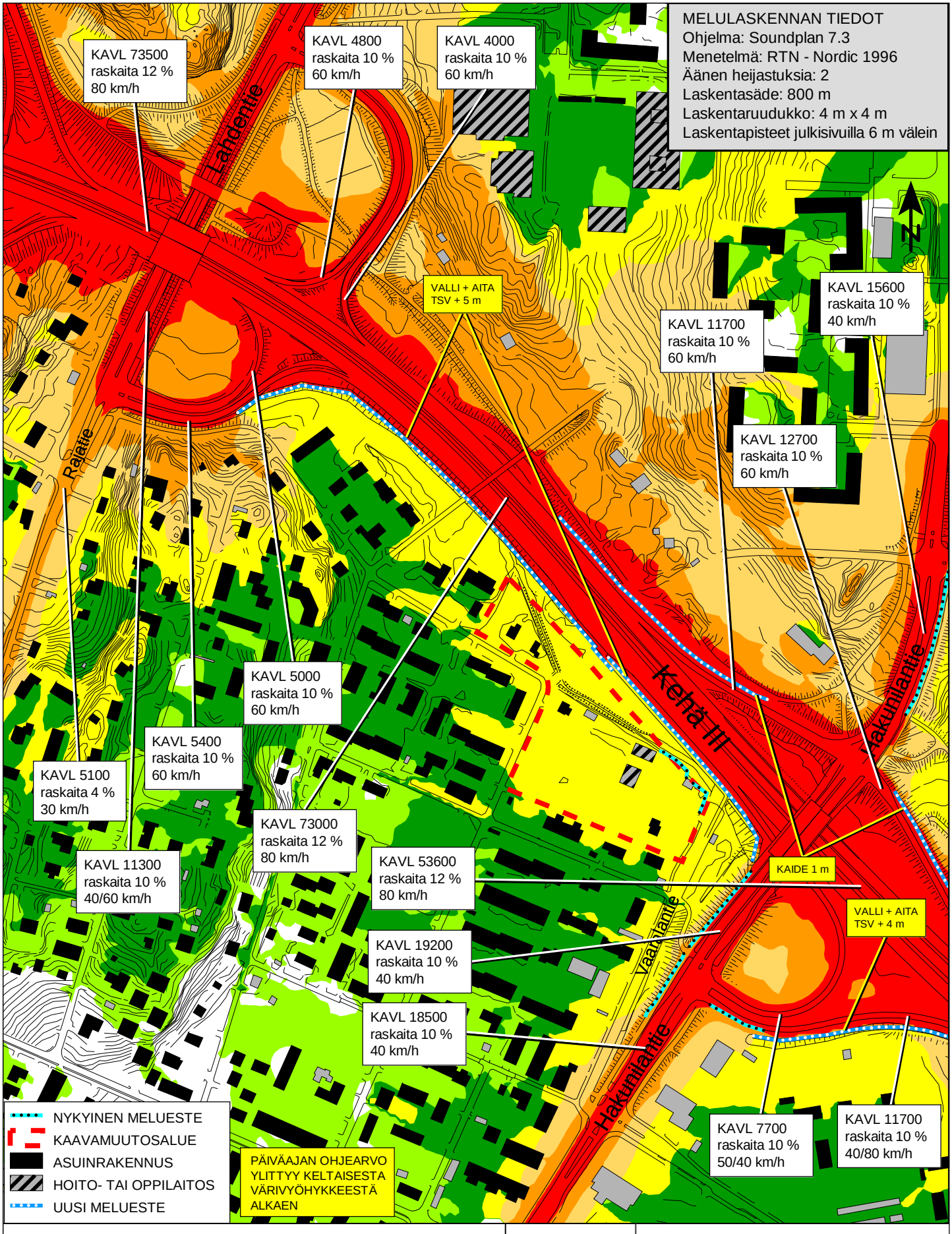
Rakennuksen ulkovaipalta eli ulkoseiniltä, -ovilta, – ikkunoilta ja tuuletusaukoilta vaadittu kaavamääräyksiin liitettävä kokonaiseristävyys eli äänitasoero (ΔL) määräytyy näihin kohdistuvan keskiäänitason perusteella. Vantaalla päiväajan keskiäänitason julkisivulla ollessa 55–65 dB sovelletaan kaupungin omia, kohdassa 2.1 mainittuja eristävyysvaatimuksia. Koska yömelu on tässä kohteessa noin 6 dB alhaisempi kuin päivämelu, alitetaan tällöin myös asuintilojen yöajan 5 dB alhaisempi ohjearvoraja. Siten ei julkisivujen osalta ole tarpeen tarkastella yöajan melua. Sisämelun ohjearvot ovat samat sekä uusilla että vanhoilla alueilla.

Julkisivumelu sekä tarvittavat kaavamääräykset julkisivujen ääneneristävyydestä on esitetty vaihtoehtojen 1 ja 2 osalta liitteissä 7 ja 8. Vaihtoehdon 3 osalta vaatimukset olisivat alhaisemmat. Kohteen lähtökohtana ovat 1-kerroksiset asuinrakennukset mutta liitteissä on tarkasteltu tilannetta myös 2-kerroksisissa vaihtoehdoissa. Kaikissa vaihtoehdoissa kaavamääräykseksi tulisi pääosalle julkisivuista kohtuullinen 30 dBA. 2-kerroksisissa vaihtoehdoissa parille kiinteistölle tulisi 35 dBA vaatimus.

Mikäli asuinrakennukset toteutetaan 2-kerroksisina ja niiden yläkerroksiin tulee parvekkeita, Tulkitaan nämä asuntokohtaisiksi ulko-oleskelualueiksi. Mikäli parveke halutaan sijoittaa talon julkisivulle, missä meluohjearvo ylittyy, se tulee määrätä lasitettavaksi. Tavallisella parvekelasituksella (6-8 mm, normaalit ilmaraot) saavutetaan yleensä enintään 10 dBA äänitasoero. Jos päiväajan keskiäänitaso julkisivulla on yli 65 dB, ei parvekkeita tulisi rakentaa. Täten lasitettuja parvekkeita voidaan tässä kohteessa sijoittaa kaikkiin kohtiin joissa päivämelu liitteissä 7 ja 8 ei ylitä 65 dB eli kaikille julkisivuille. Parvekkeet tulee lasittaa keltaisista yli 55 dB kohdista alkaen.

4. YHTEENVETO

Kaavamuutos tullaan toteuttamaan lähelle hyvin vilkasliikenteistä tietä. Tämän selvityksen perusteella kohde voidaan kuitenkin toteuttaa niin, että ulko-oleskelualueilla ja sisätiloissa saavutetaan ohjeistuksen mukaiset melutasot. Oletettuna täydennysrakentamiskohteena tämä saavutetaan vaihtoehdon 2 (liite 5) mukaisella massoittelu-/melusuojausratkaisulla. Lisäksi edellytetään liitteessä 8 esitettyjen ääneneristävyysvaatimusten toteuttamista.



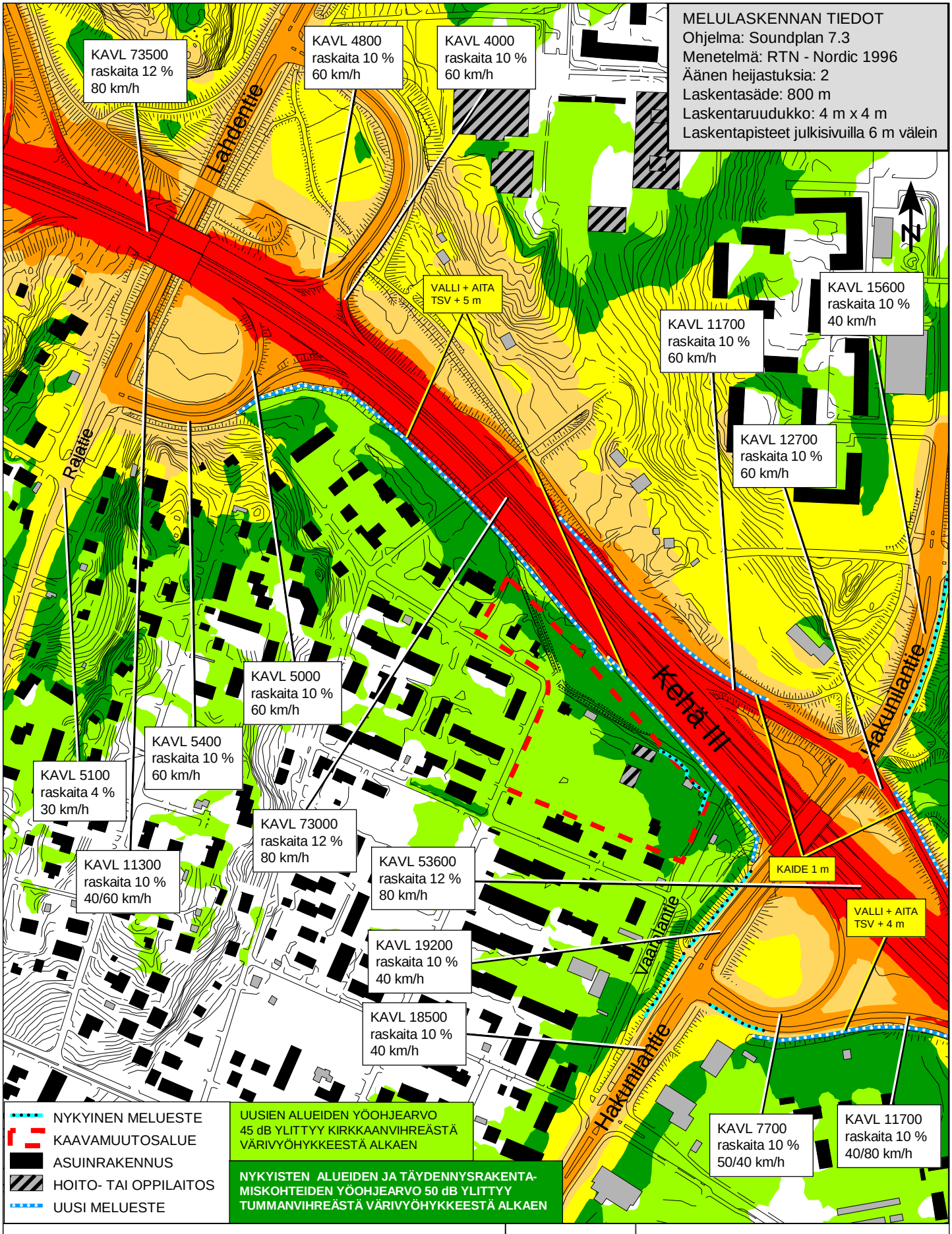
VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Asemakaavan muutos nro 001737
Vaarala, Vantaa
Meluselvitys

Liite 1: Tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq}) vuonna 2030
Kehä III parannustoimenpiteet toteutettu - Nykyinen maankäyttö
Yleiskuva alueesta ja melulaskennan tiedot

OML 8.5.2015

RAMBOLL



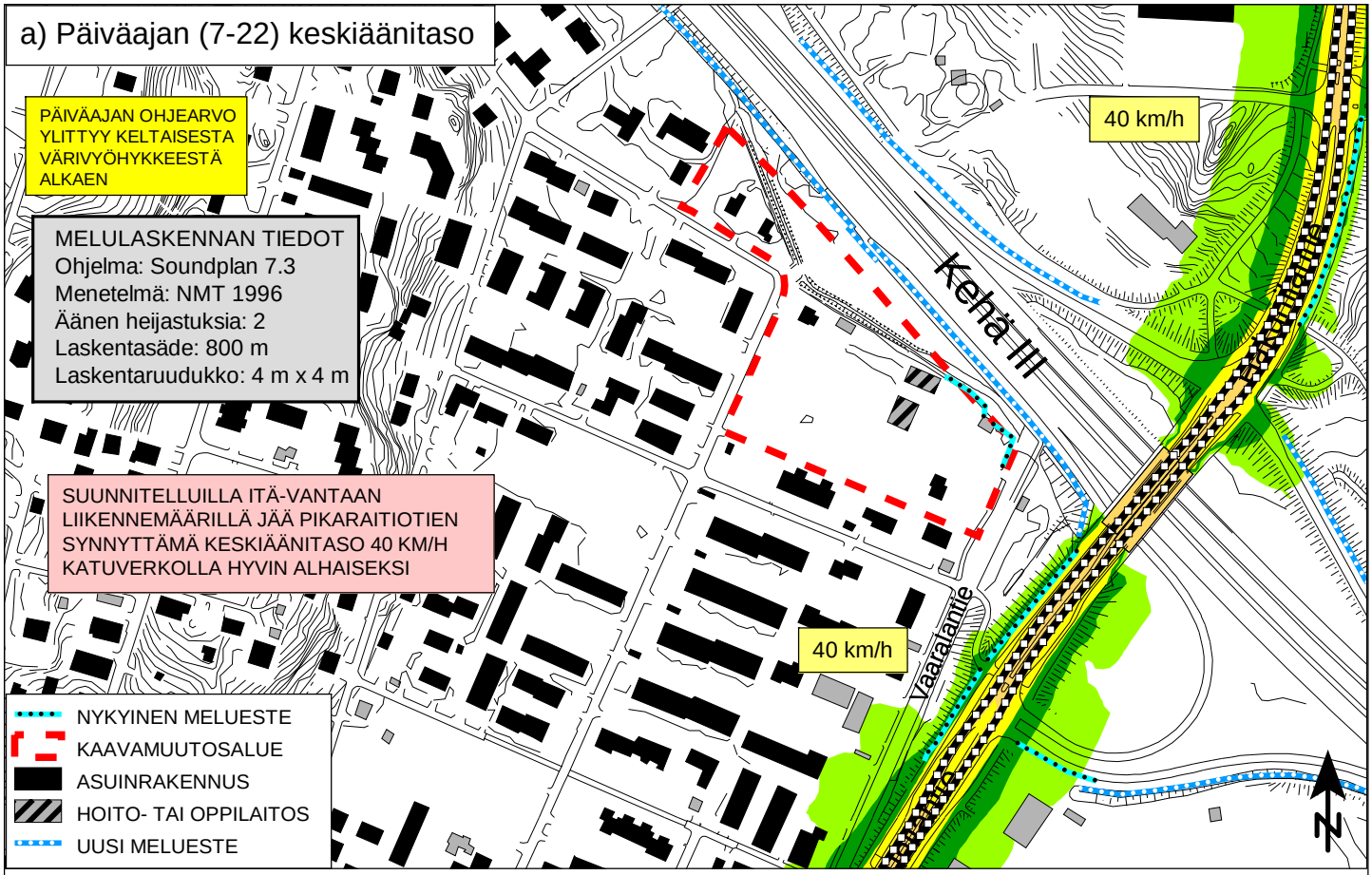
VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

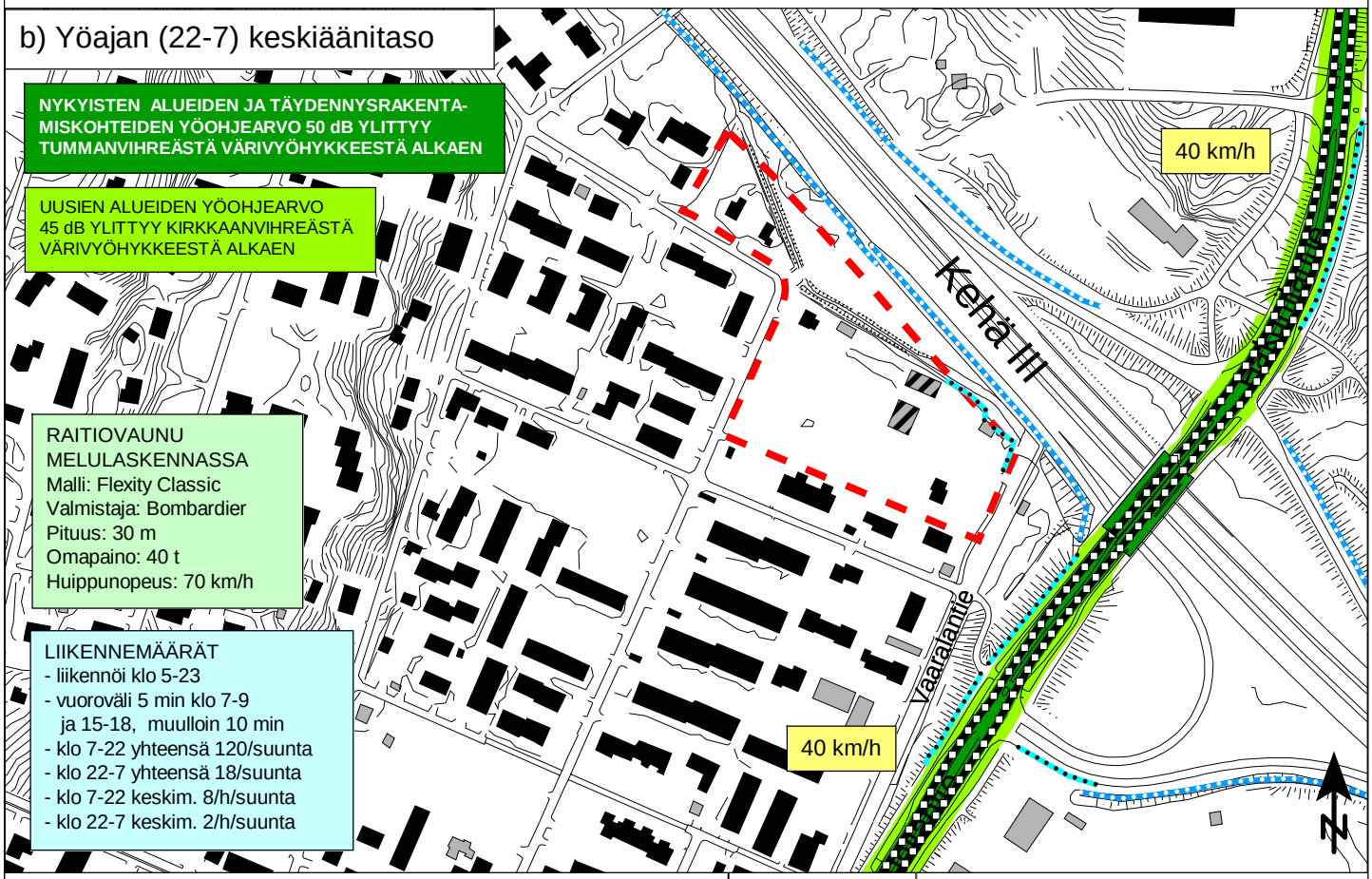
Asemakaavan muutos nro 001737
Vaarala, Vantaa
Meluselvitys

Liite 2: Tieliikenteen yöajan (22-7) keskiäänitaso (L_{Aeq}) vuonna 2030
Kehä III parannustoimenpiteet toteutettu - Nykyinen maankäyttö
Yleiskuva alueesta ja melulaskennan tiedot

OML 8.5.2015

RAMBOLL





VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Asemakaavan muutos nro 001737
Vaarala, Vantaa
Meluselvitys

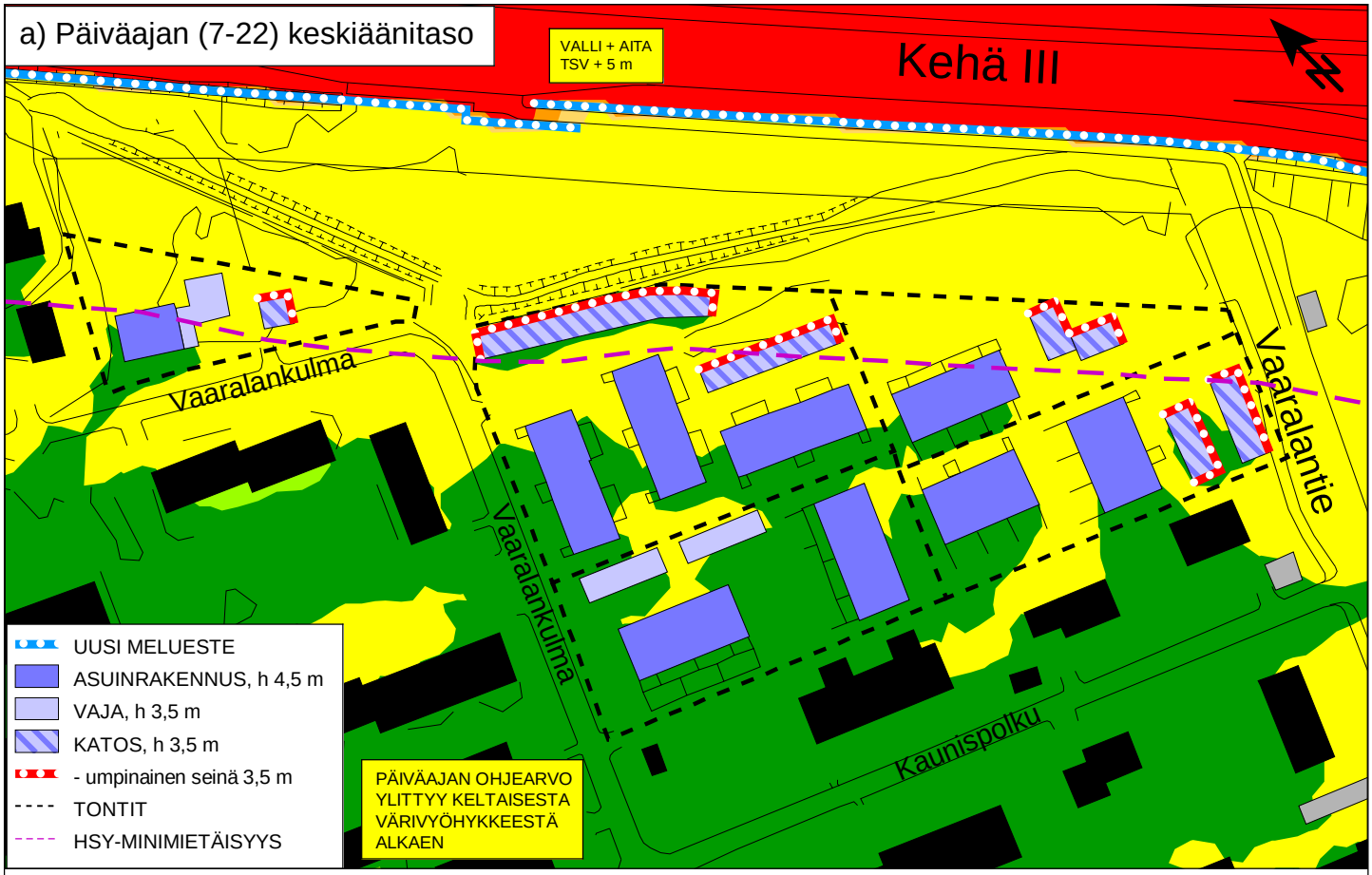
dB
70 < <= 70
65 < <= 65
60 < <= 60
55 < <= 55
50 < <= 50
45 < <= 45

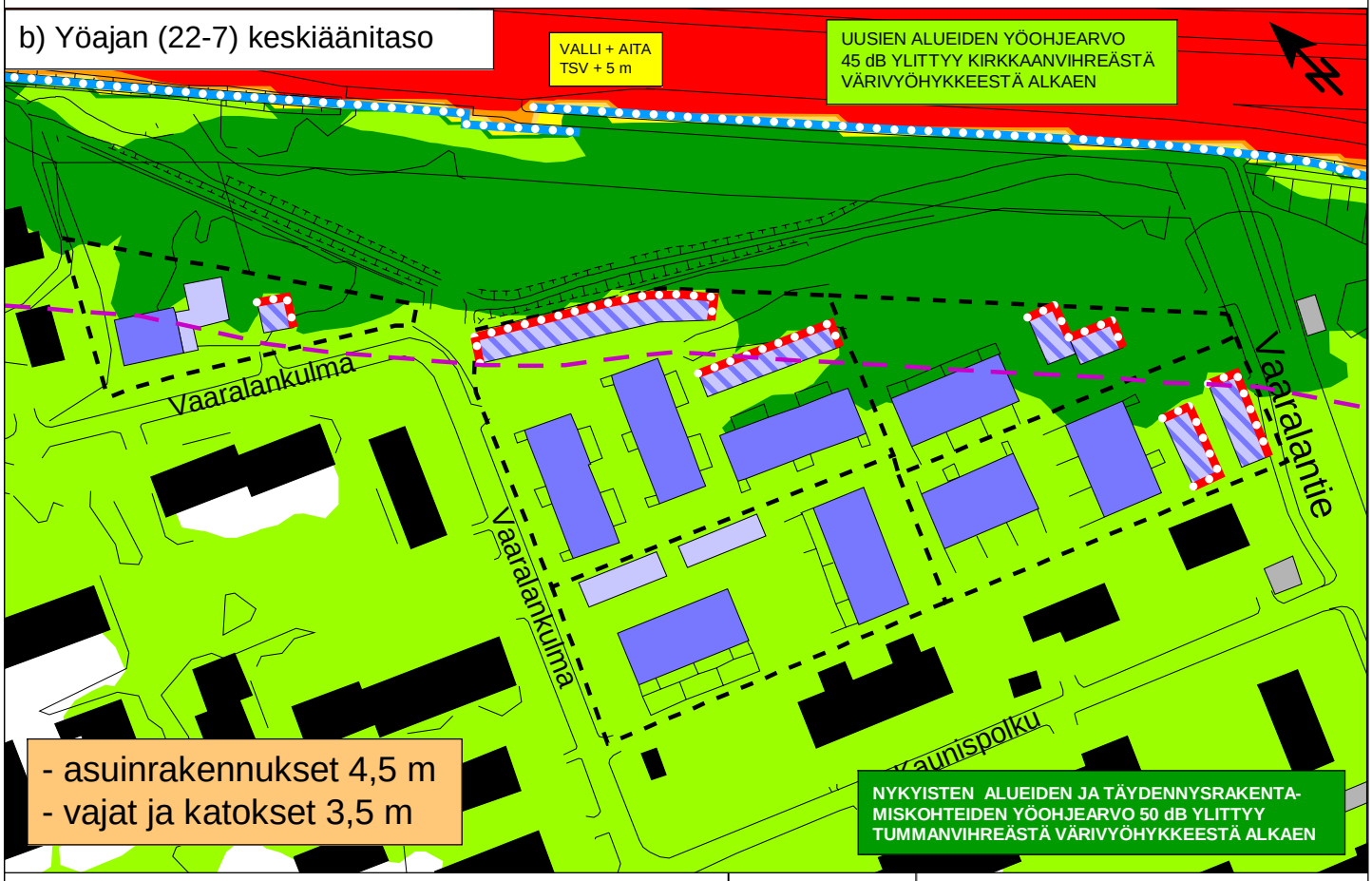
1:4000
0 50 100 150 200 m

Liite 3: Pikaraitiotieliikenteen keskiäänitaso (L_{Aeq}) vuonna 2030
Kehä III parannustoimenpiteet toteutettu - Nykyinen maankäyttö
Yleiskuva alueesta ja melulaskennan tiedot

OML 24.4.2015

RAMBOLL





VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Asemakaavan muutos nro 001737
Vaarala, Vantaa
Meluselvitys

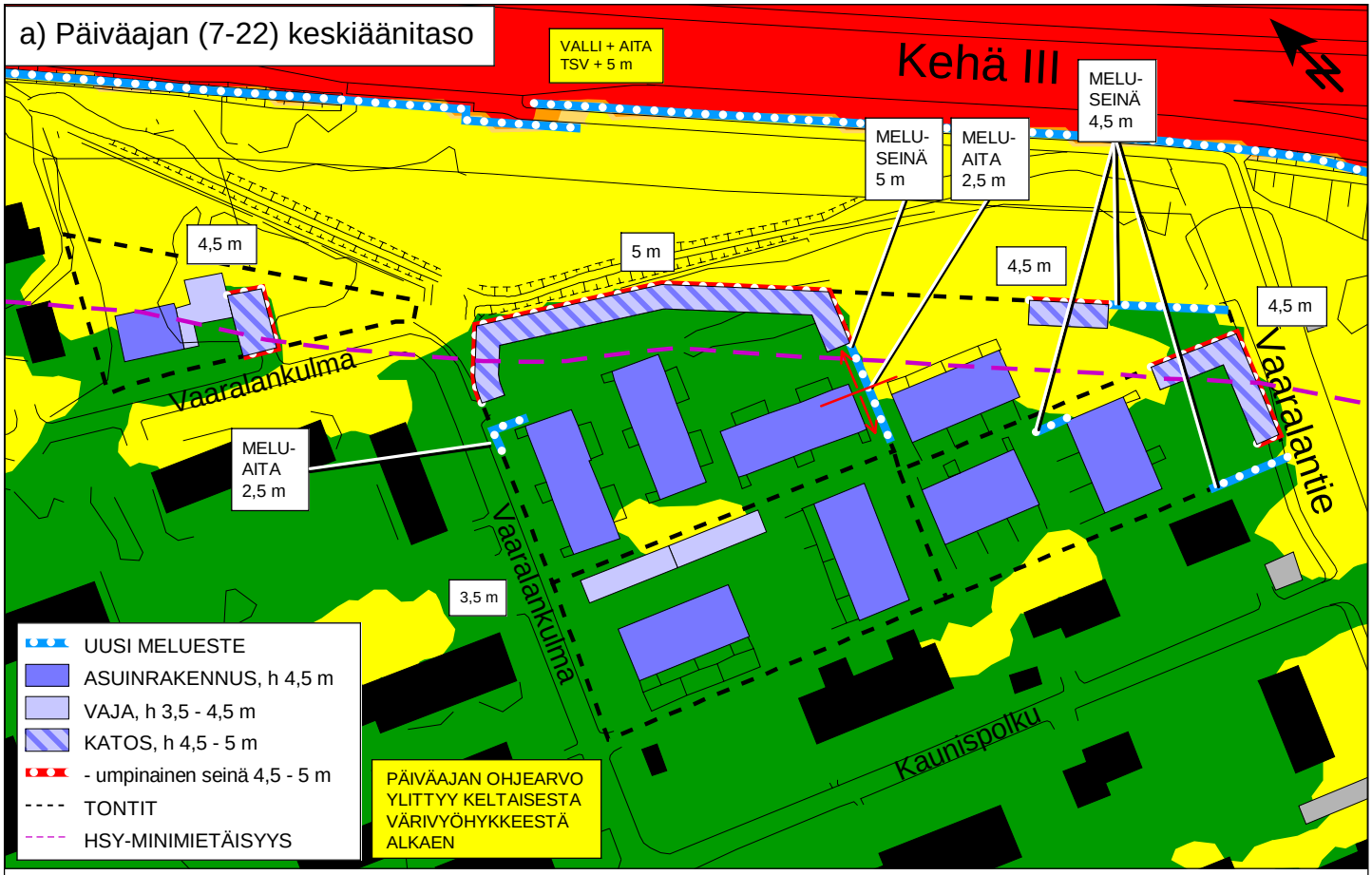
dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

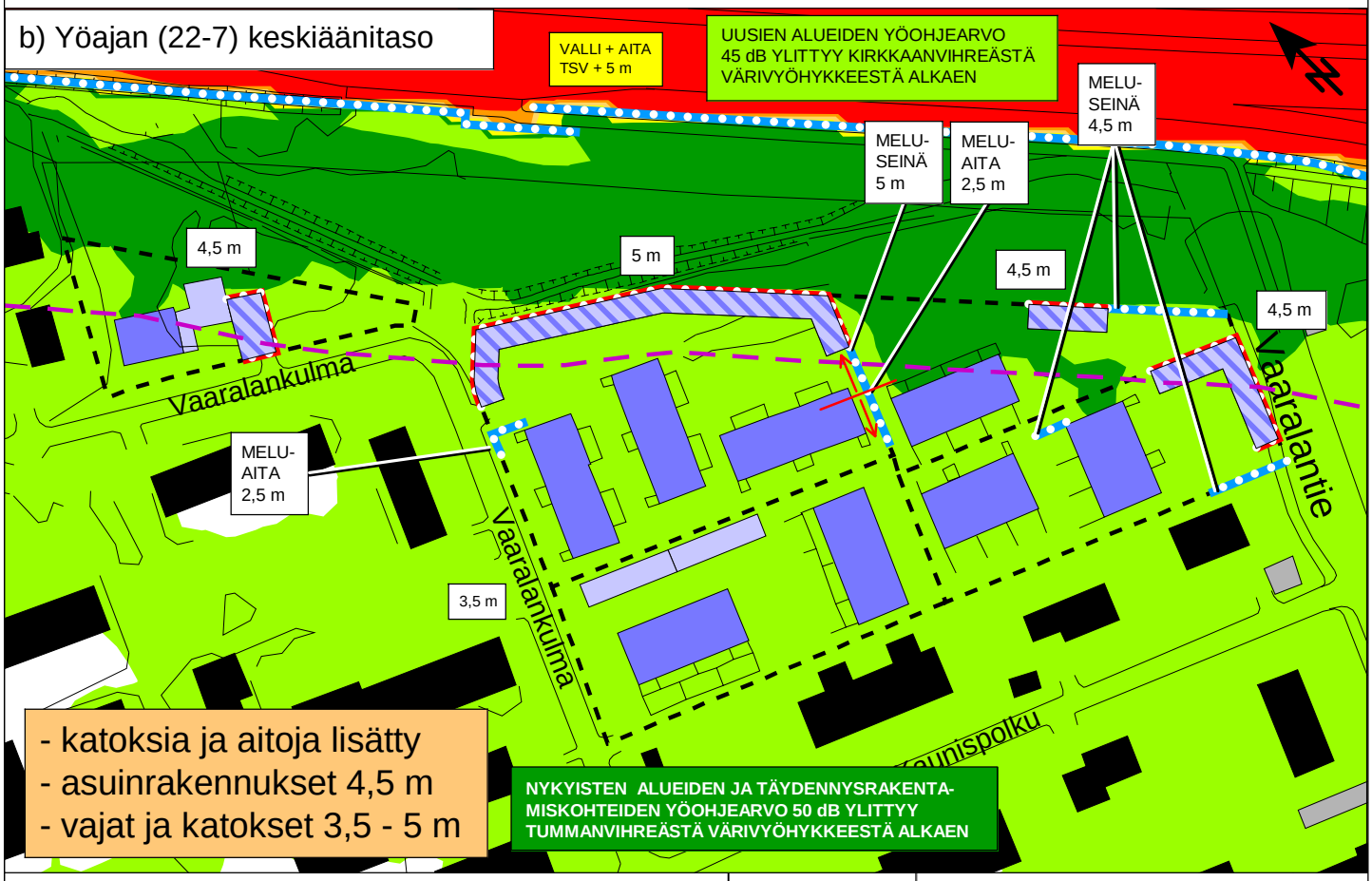
1:1500
0 10 20 40 60 80 m

Liite 4: Tieliikenteen keskiäänitaso (L_{Aeq}) vuonna 2030
Kehä III parannustoimenpiteet toteutettu - Suunniteltu maankäyttö
VAIHTOEHTO 1; Alkuperäinen luonnos

OML 24.4.2015

RAMBOLL





VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Asemakaavan muutos nro 001737
Vaarala, Vantaa
Meluselvitys

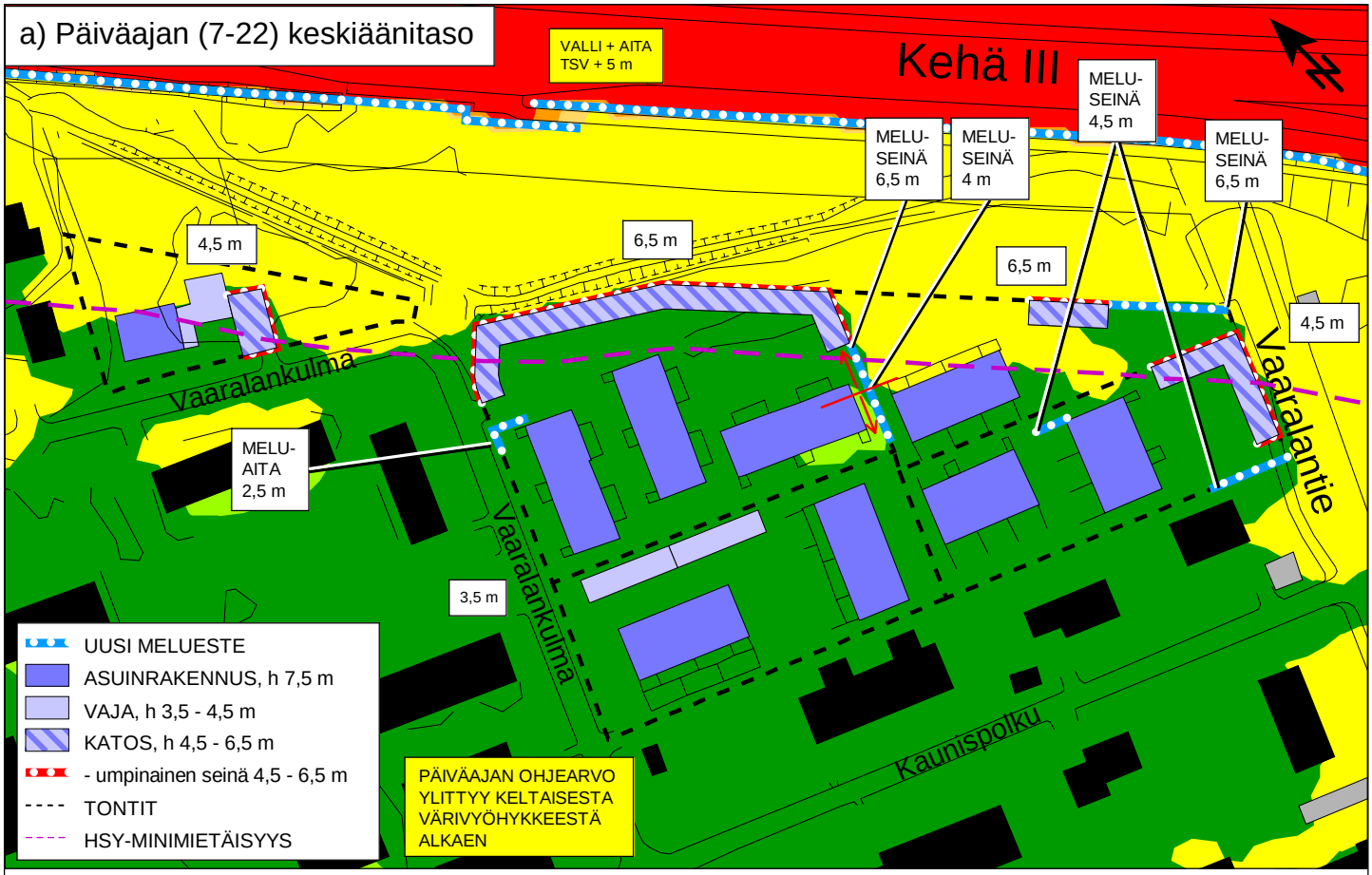
dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

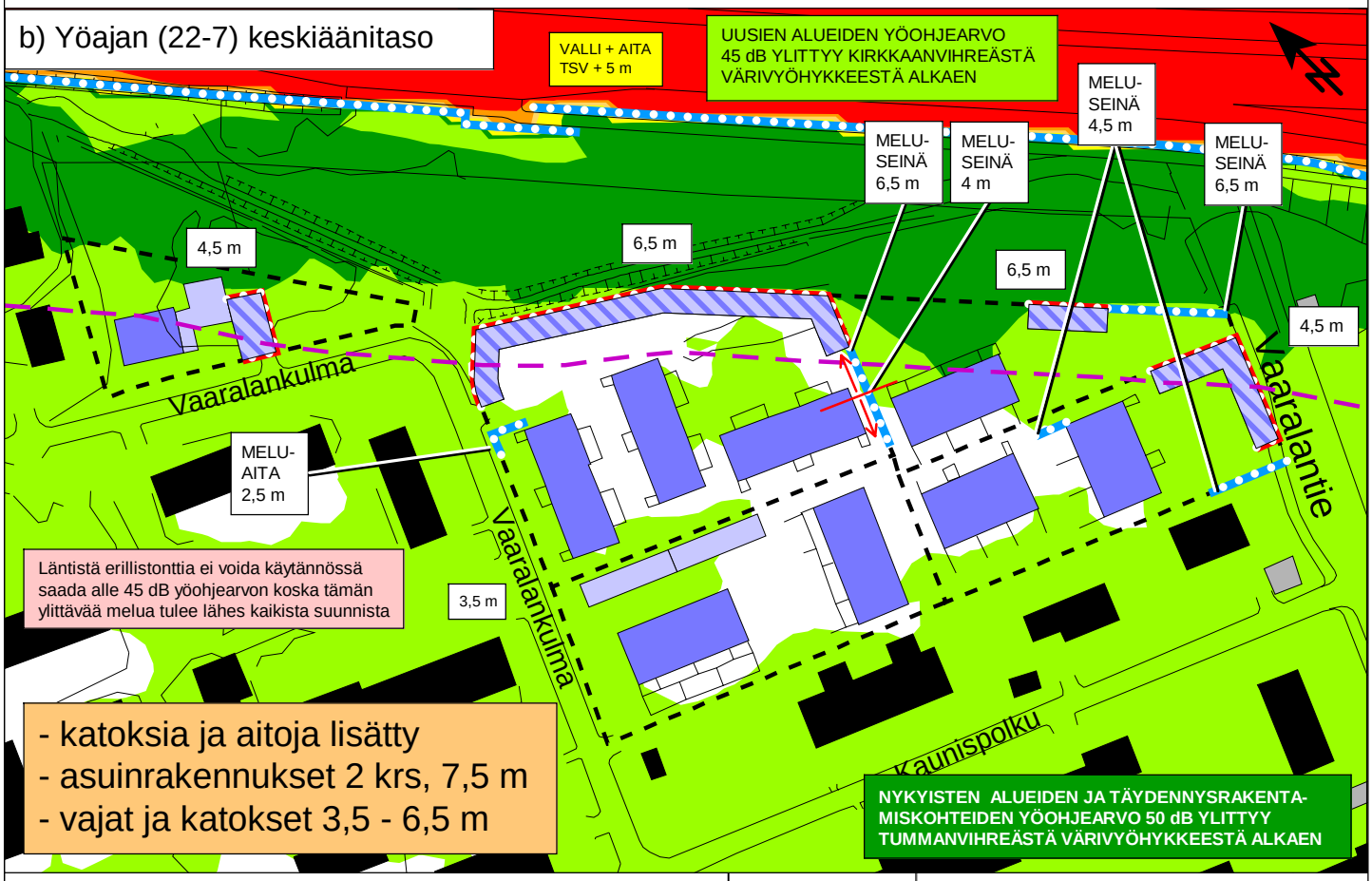
1:1500
0 10 20 40 60 80 m

Liite 5: Tieliikenteen keskiäänitaso (L_{Aeq}) vuonna 2030
Kehä III parannustoimenpiteet toteutettu - Suunniteltu maankäyttö
VAIHTOEHTO 2; Meluselvityksessä esitettävä massoitteluratkaisu

OML 8.5.2015

RAMBOLL





VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Asemakaavan muutos nro 001737
Vaarala, Vantaa
Meluselvitys

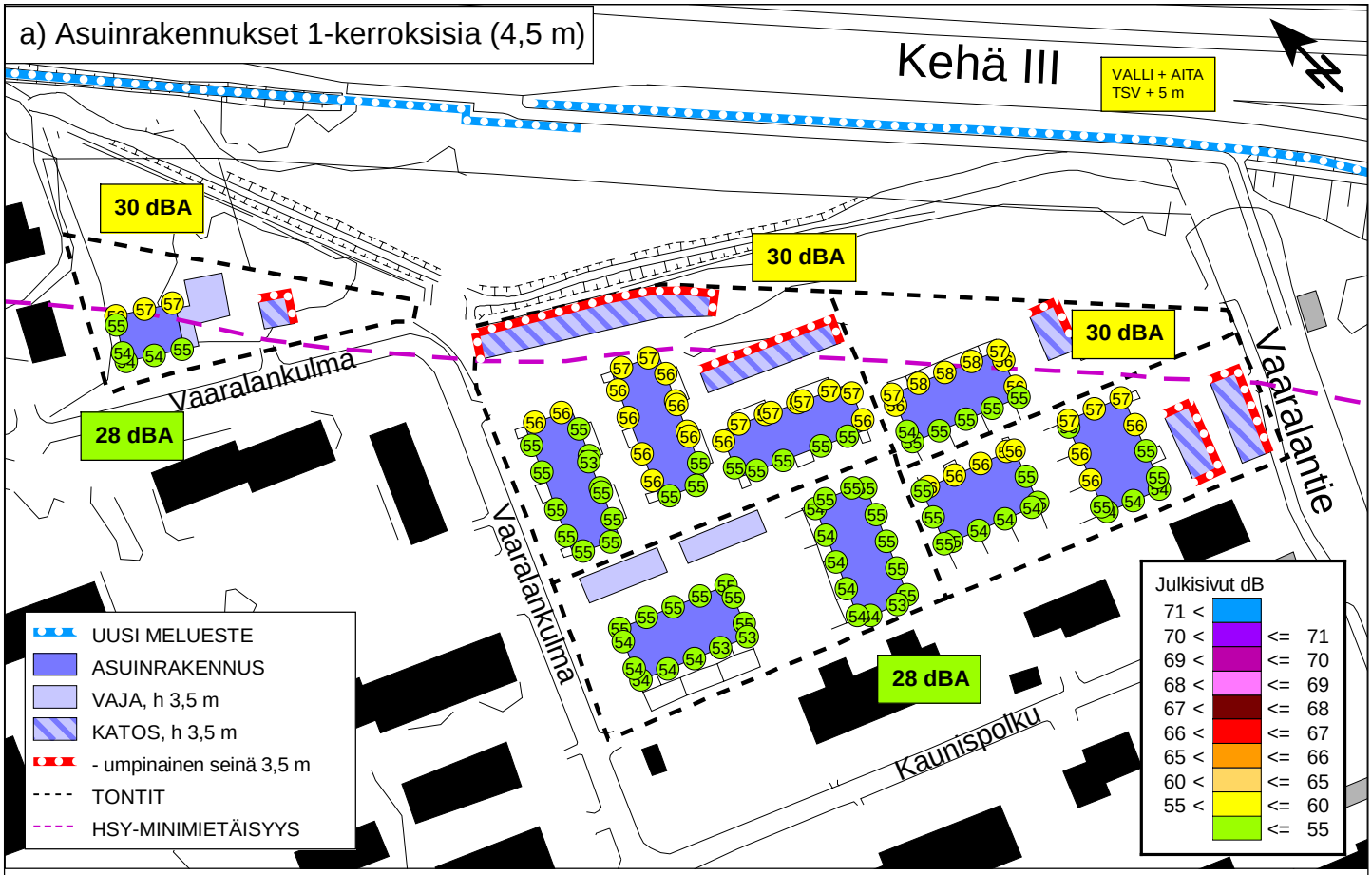
dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

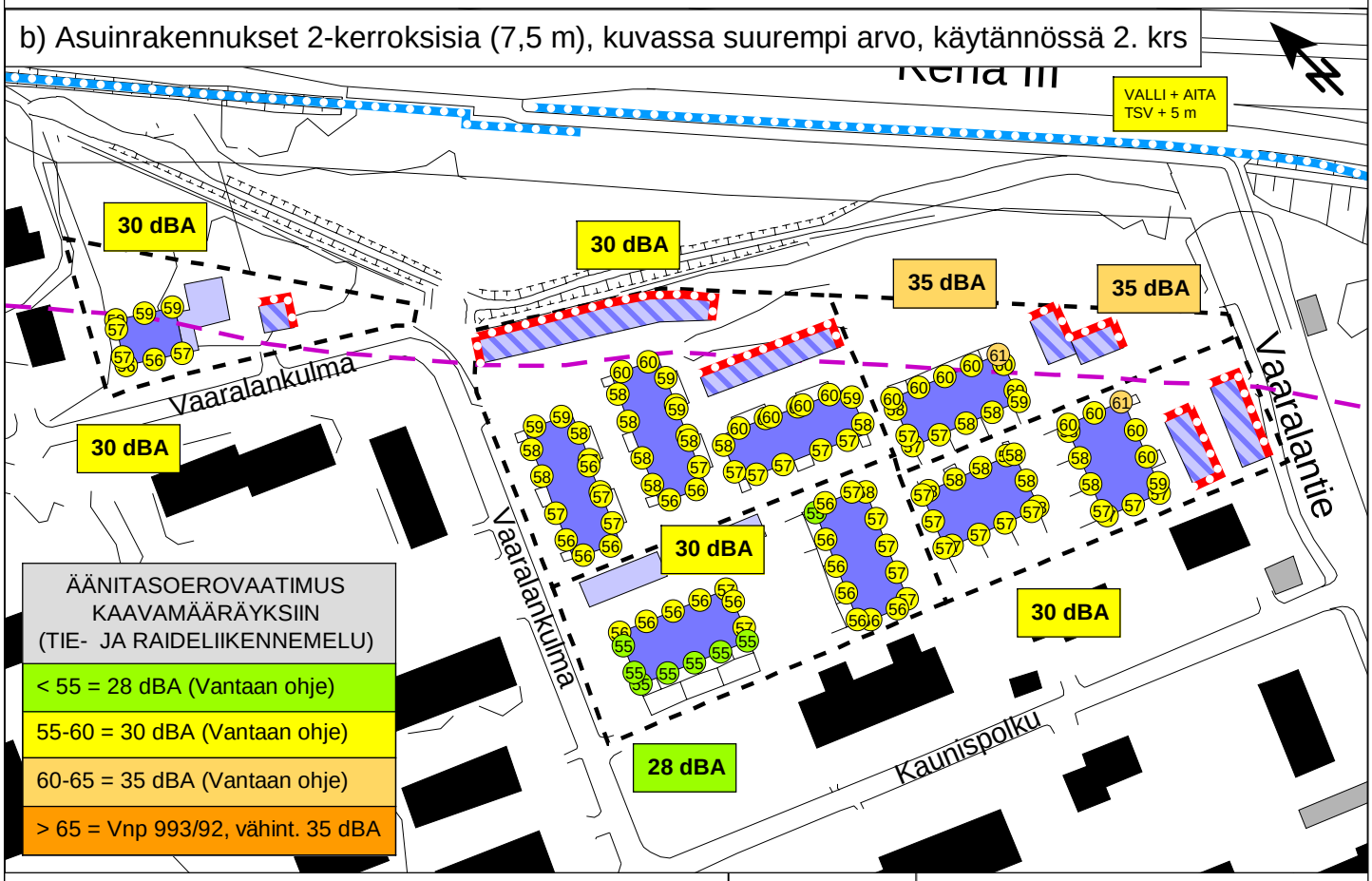
1:1500
0 10 20 40 60 80 m

Liite 6: Tieliikenteen keskiäänitaso (L_{Aeq}) vuonna 2030
Kehä III parannustoimenpiteet toteutettu - Suunniteltu maankäyttö
VAIHTOEHTO 3; Ratkaisu uusien alueiden yöohjearvon saavuttamiseksi

OML 8.5.2015

RAMBOLL





VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Asemakaavan muutos nro 001737
Vaarala, Vantaa
Meluselvitys

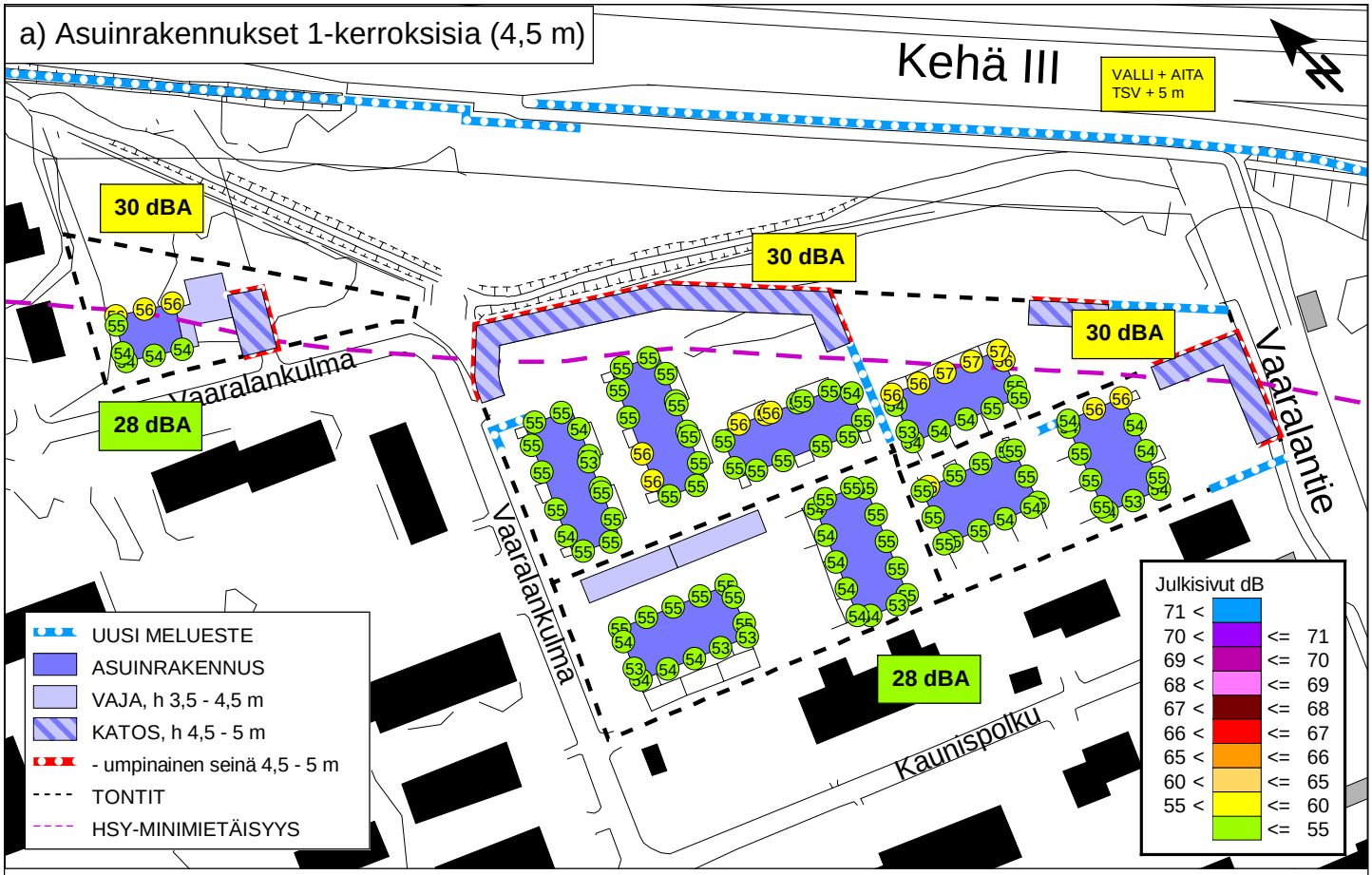
dB
70 < <= 70
65 < <= 65
60 < <= 60
55 < <= 55
50 < <= 50
45 < <= 45

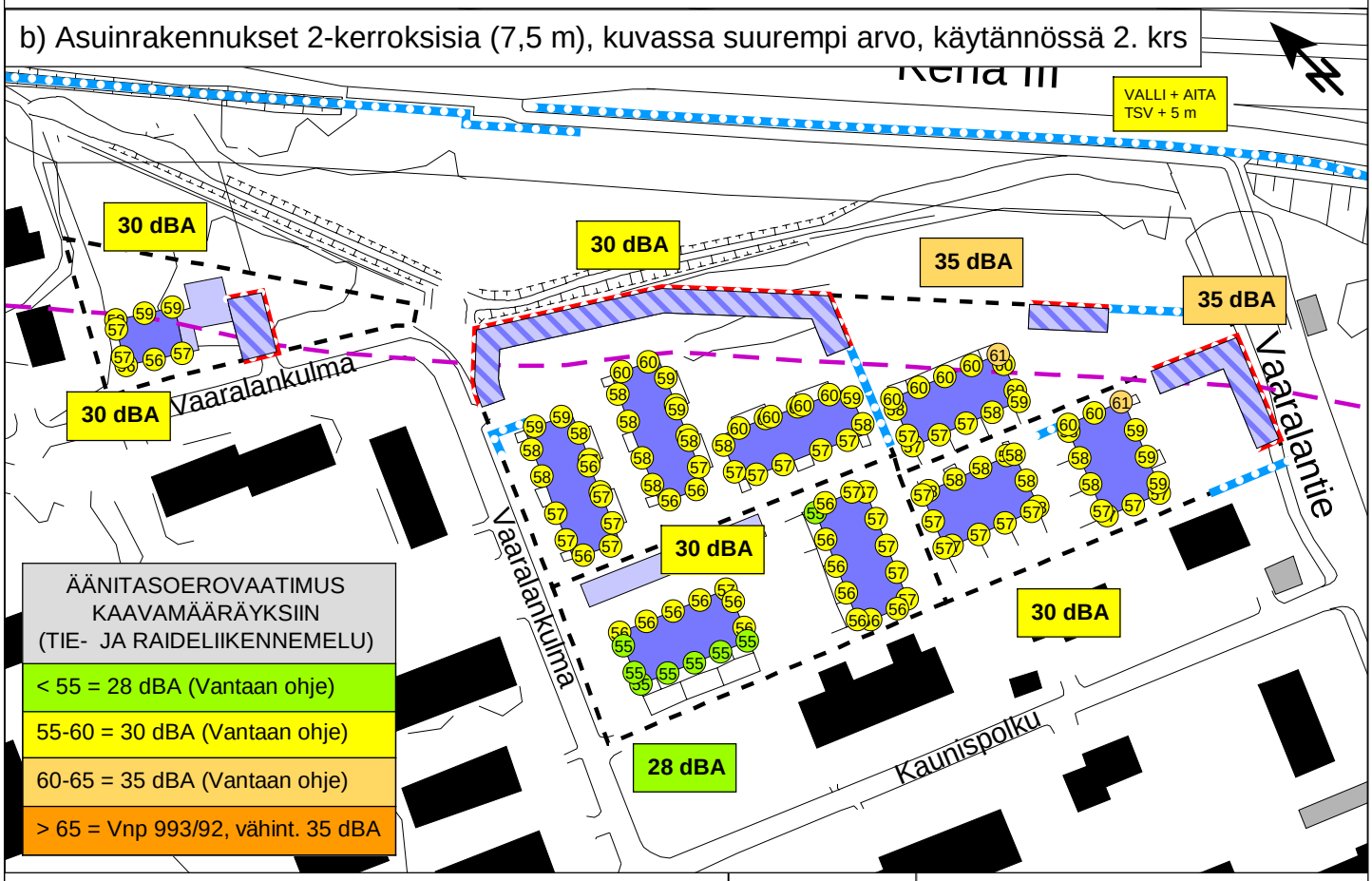
1:1500
0 10 20 40 60 80 m

Liite 7: Tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso vuonna 2030 julkisivuilla
Kehä III parannustoimenpiteet toteutettu - Suunniteltu maankäyttö
VAIHTOEHTO 1; Alkuperäinen luonnos

OML 24.4.2015

RAMBOLL





VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Asemakaavan muutos nro 001737
Vaarala, Vantaa
Meluselvitys

dB
70 < <= 70
65 < <= 65
60 < <= 60
55 < <= 55
50 < <= 50
45 < <= 45

1:1500
0 10 20 40 60 80 m

Liite 8: Tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso vuonna 2030 julkisivuilla
Kehä III parannustoimenpiteet toteutettu - Suunniteltu maankäyttö
VAIHTOEHTO 2; Meluselvityksessä esitettävä massoitteluratkaisu

OML 24.4.2015

RAMBØLL

17 § **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.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 17

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:
Asian pöydällä ollessa on huomattu, että sitova tonttijakonumero (19) on jo käytössä. Uusi sitova tonttijakonumero on 29.
Em. johdosta kaupunkisuunnittelujohtaja esitti korjattavaksi kokouksessa kartan sekä selostuksen päivämäärällä 1.6.2015.

Merkittiin lautakunnan jäsenille lähetetty Hämeenkylän Omakotiyhdistyksen puheenjohtajan Ville Hurmalaisen sähköpostiviesti.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys kaupunginsuunnittelujohtajan karttaan sekä selostukseen tehdyllä korjauksella.

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

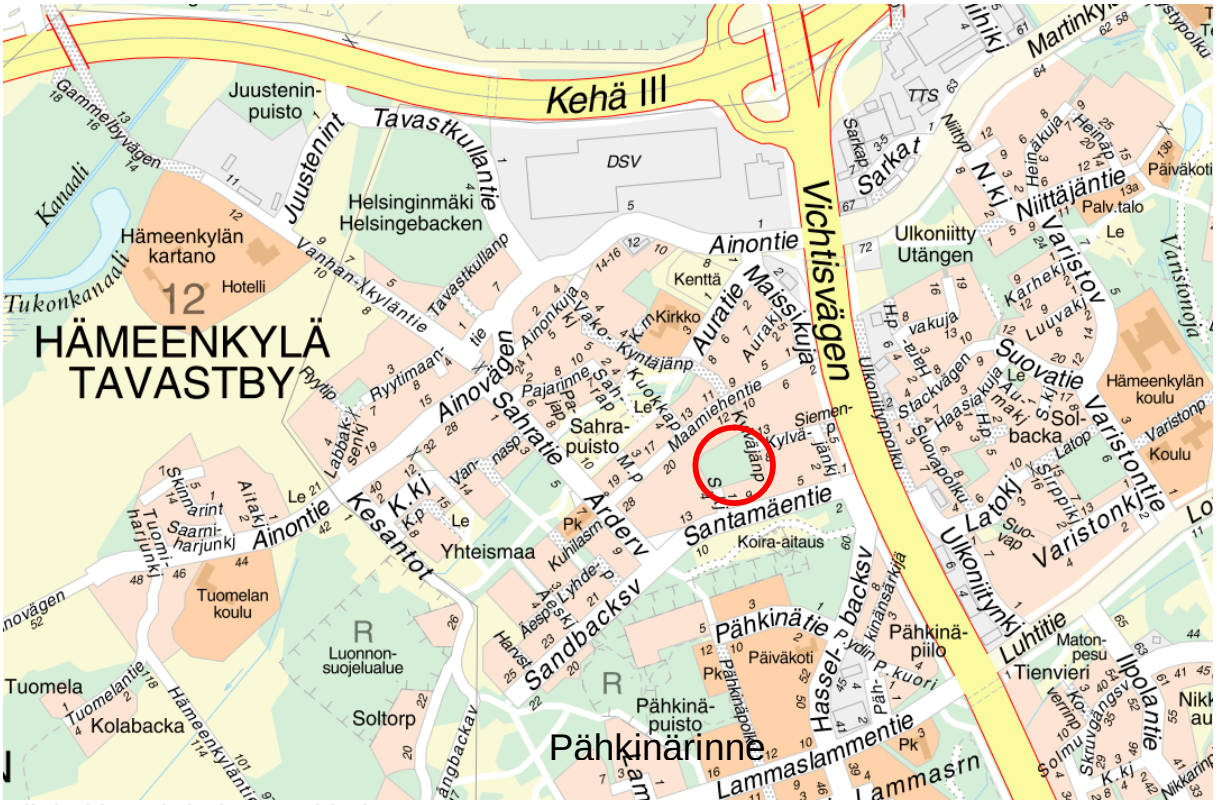
Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 1.6.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002269

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 29).

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.

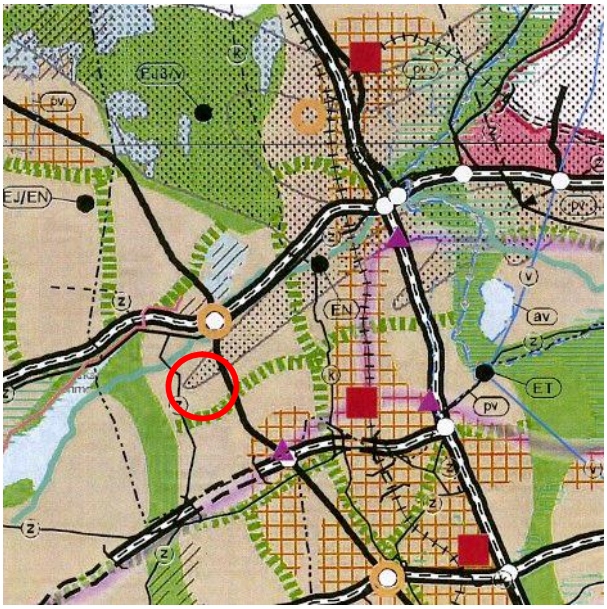
● Suunnittelutilanne

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.

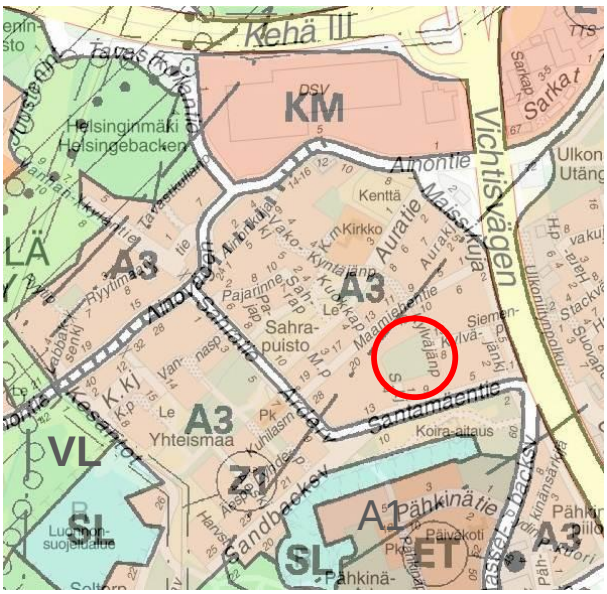


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- 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.



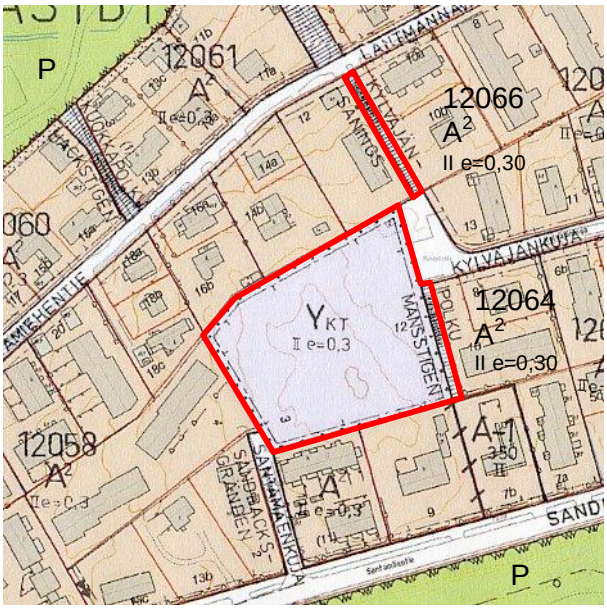
Vantaan yleiskaava.

- **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.

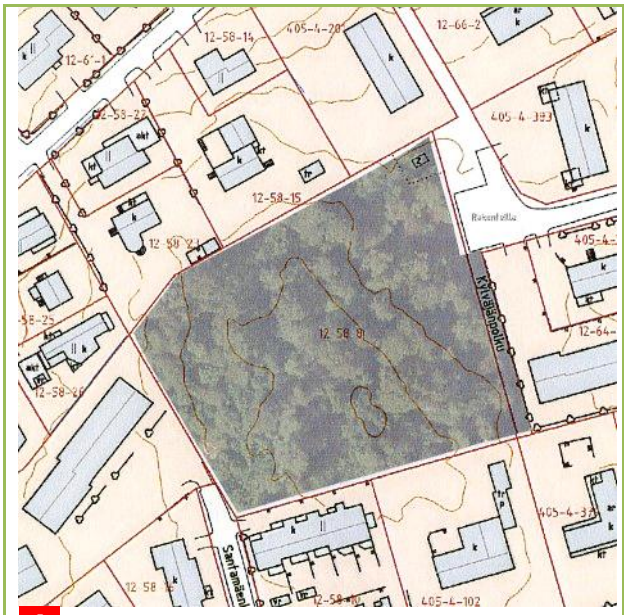
● ***Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet***

Hoitokodin rakentaminen, pähkinäpensaiden säilyttäminen.

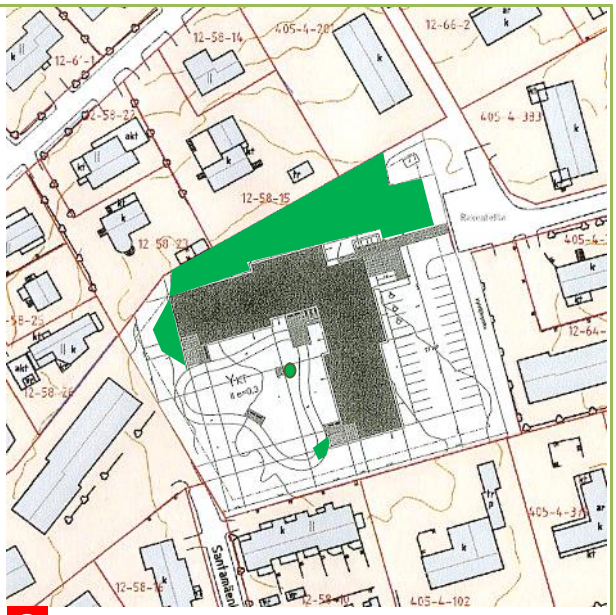


Pähkinäpensaiden mittaus.

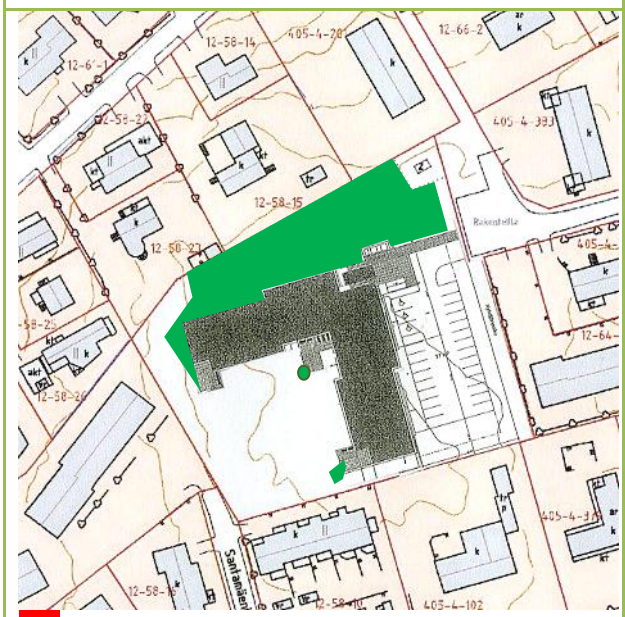
Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset



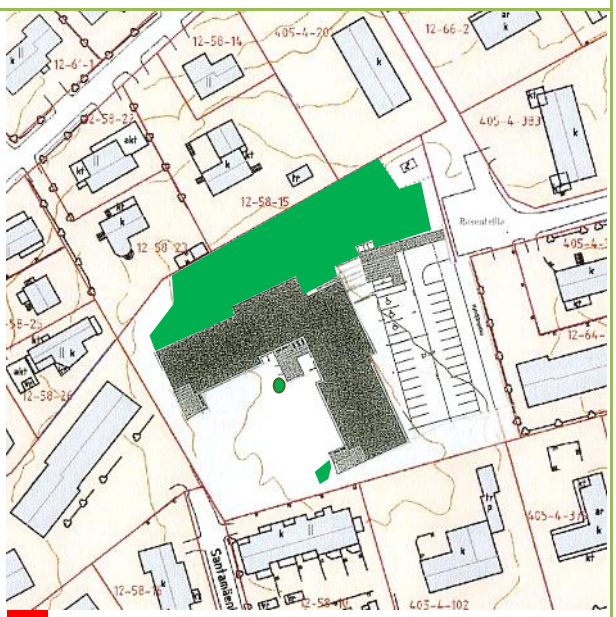
1. Nykytilanne. Alue säilyy joko puistona tai luonnonsuojelualueena tai tyhjänä tonttina. Hoitokotihanke ei toteudu.



2. Pääpiirustuksen 24.2.2014 mukainen hoitokotihanke, 48 ryhmäasuntoa. Suuri osa pähkinäpensaista menetetään.



3. Talo siirretty etelämmäksi. Pähkinäpensaita säilyy enemmän, mutta käyttöpiha pienenee hieman.



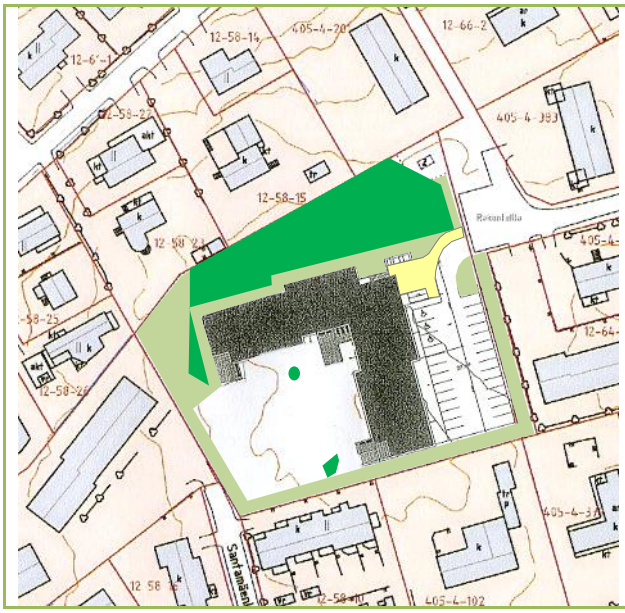
4. Talo siirretty etelämmäksi ja käännetty. Pähkinäpensaita säilyy vielä enemmän, mutta käyttöpihakin pienenee enemmän. Osa huoneista kääntyy koillisen suuntaan.

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).

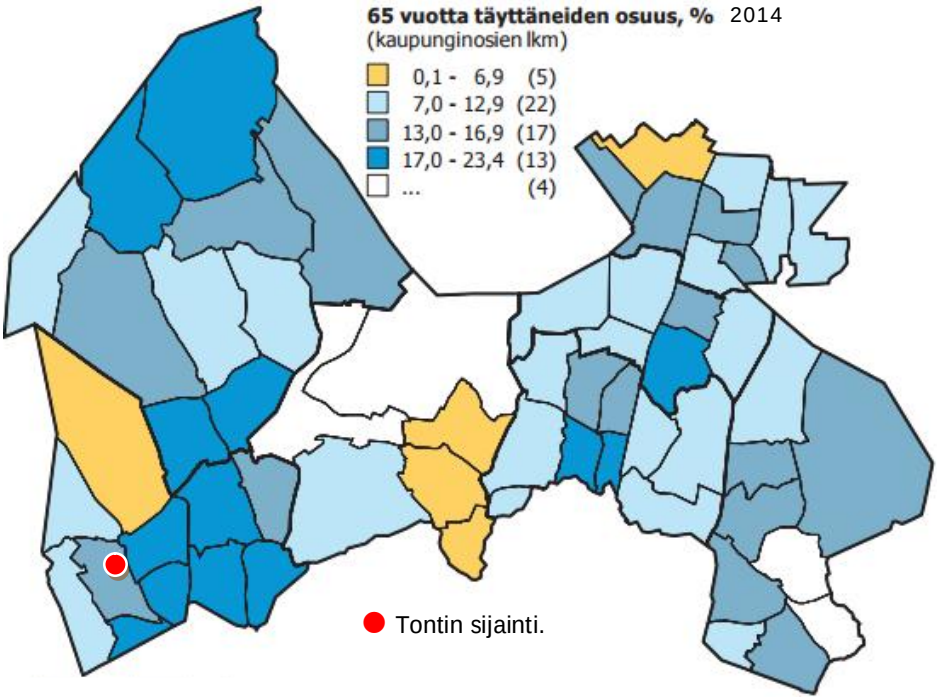
Rakennusoikeudeksi annetaan 2 500 k-m2, jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu e = 0,40. Suurin sallittu kerrosluku säilyy nykyisenä (kaksi). Tämä mahdollistaa hoitokotihankkeen toteuttamisen. Ryhmäkotiasuntoja tulee 48 kpl, jolloin rakennuksen laajuus on 2465 k-m2. Autopaikkoja tehdään 27 kpl.

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 29).

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

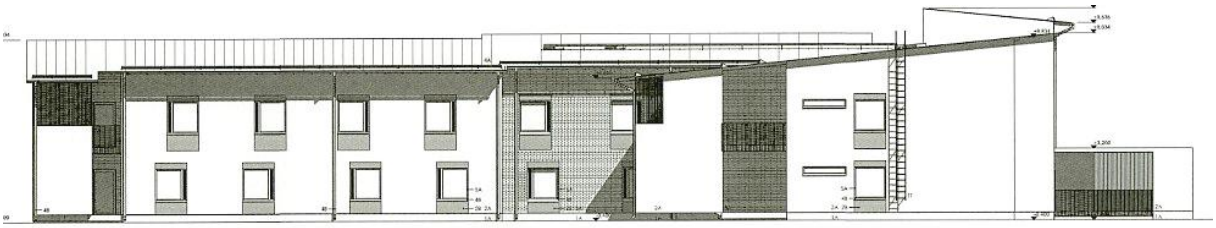
- ***Kylväjänkuja***, ***Såningsmansgränden***, 1946 Salotie, 1974 nykyinen nimi.
- ***Kylväjänpolku***, ***Såningsmansstigen***, 1976.
- ***Santamäenkuja***, ***Sandbacksgränden***, 1946 nimetön, 1976 nykyinen nimi.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

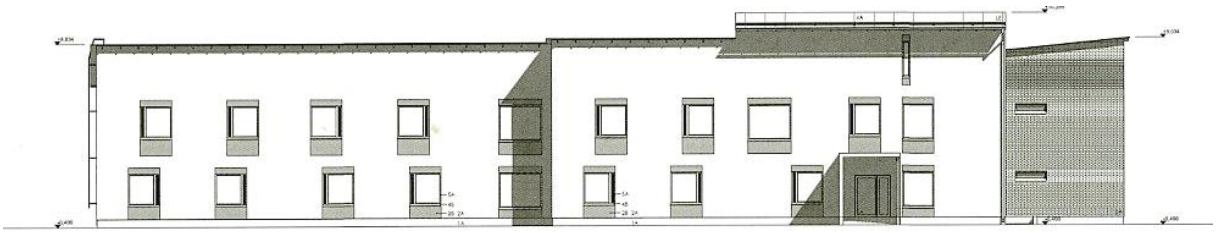
- ***Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen***
  Rakentamaton tontti tulee rakennetuksi.
- ***Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan***
  Rakennusoikeus kasvaa 635 k-m2. Tarpeeton jalankulkukatu liitetään tonttiin.
- ***Vaikutukset rakennettuun ympäristöön***
  Puistokäytössä ollut yleisten 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

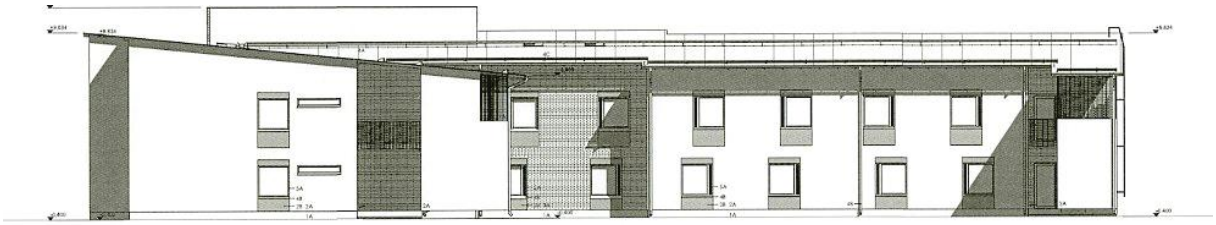
Käyttötarkoitus	Ennen muutosta		Muutoksen jälkeen		Nettovaikutus	
	Pinta-ala m^2	Kerrosala $k\text{-}m^2$	Pinta-ala m^2	Kerrosala $k\text{-}m^2$	Pinta-ala m^2	Kerrosala $k\text{-}m^2$
P	-	-	6 305	2 500	+6 305	+2 500
YKT	6 217	1 865	-	-	-6 217	-1 865
Kadut	431	-	343	-	-88	-
Yhteensä	6 648	1 865	6 648	2 500	0	+635



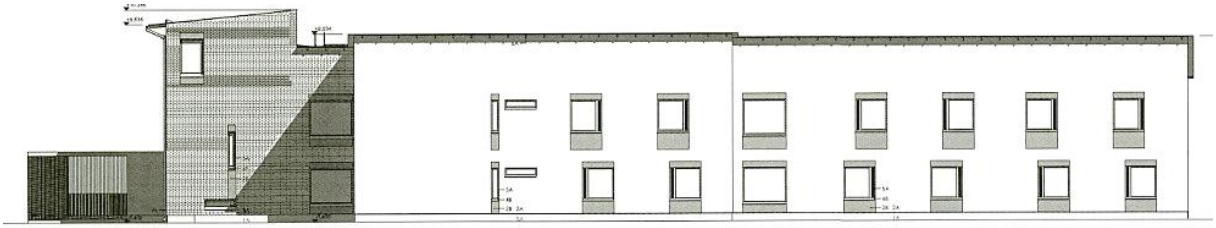
Julkisivu etelään.



Julkisivu itään.



Julkisivu länteen.



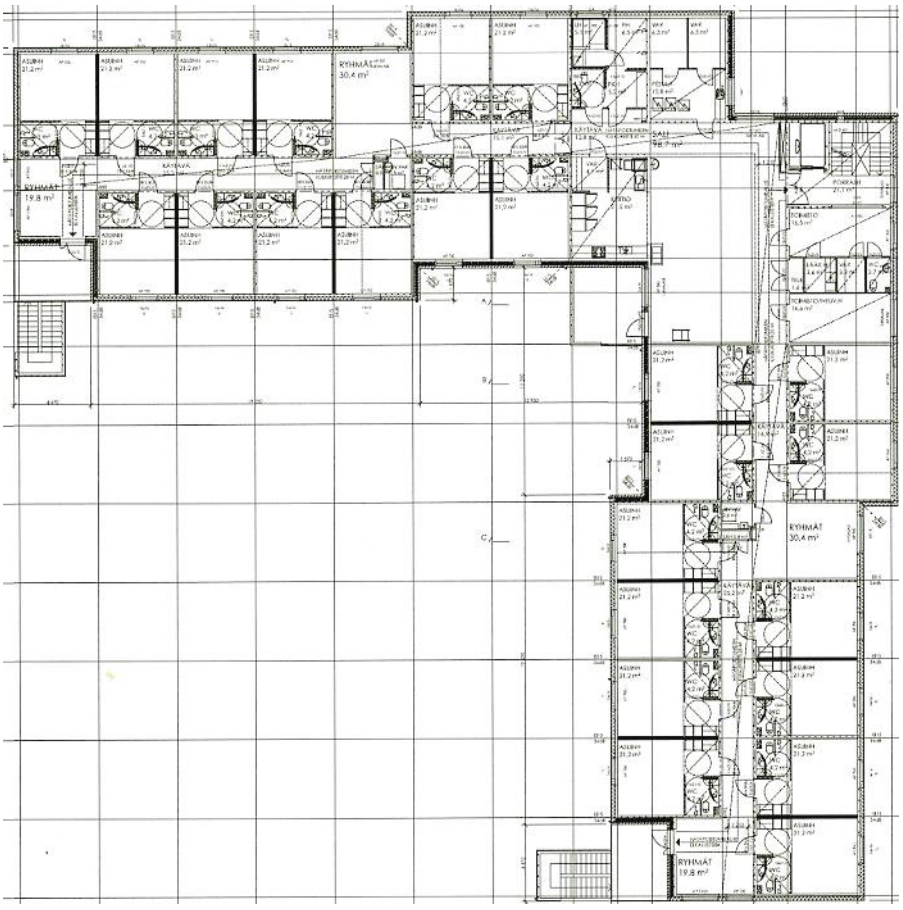
Julkisivu pohjoiseen.

Julkisivumateriaalit

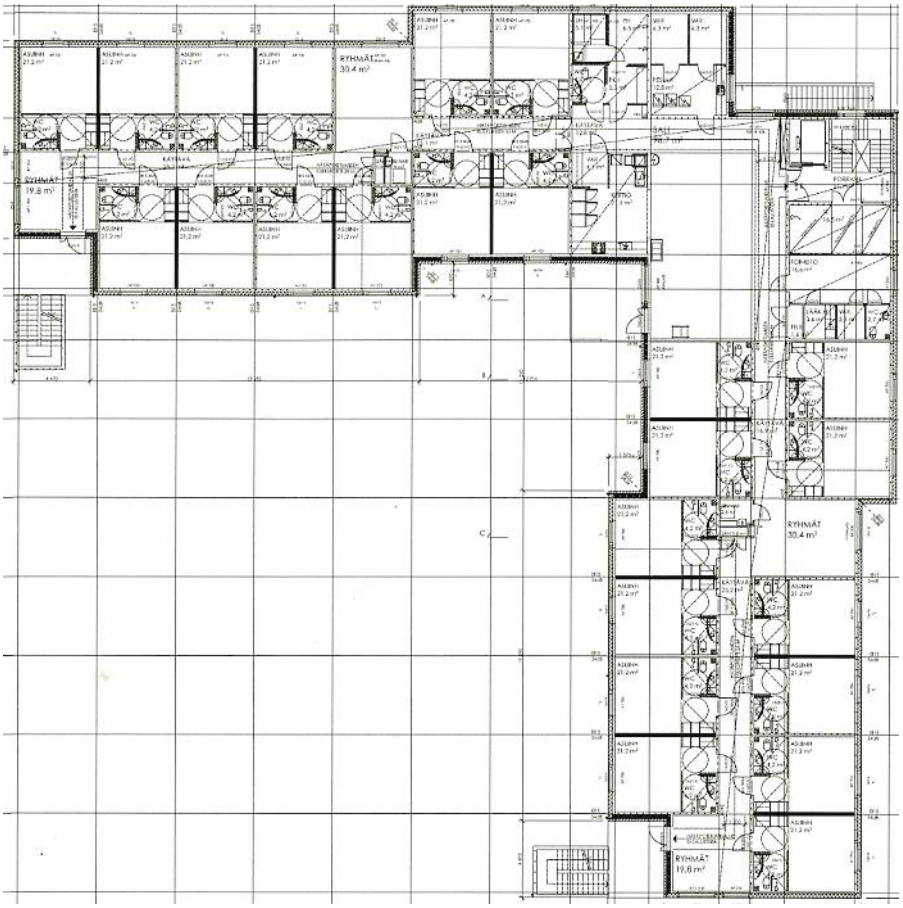
1A sileävalettu betoni harmaa	sokkelit
2A hierretty rappaus valkoinen	rapatut julkisivun osat
3A tiili vaalea ruskea	muuratut julkisivun osat
4A muovipinnoitettu teräsohutlevy tumma harmaa	katto
4B muovipinnoitettu teräsohutlevy hopea	ikkunalaudat, syöksytorvet
4C konesaumattu peltikate tumma harmaa	-
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.



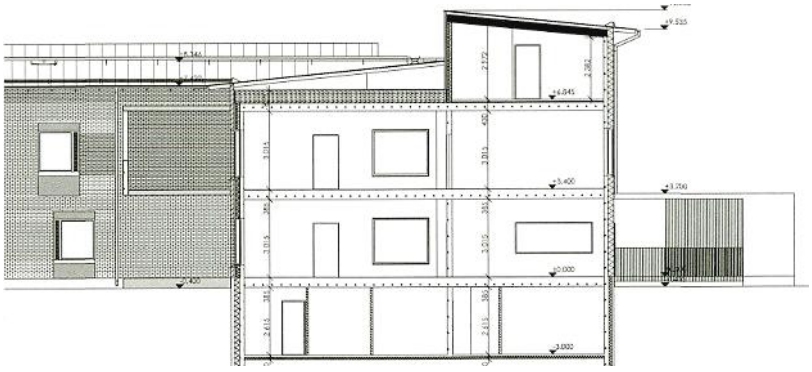
2. kerros.



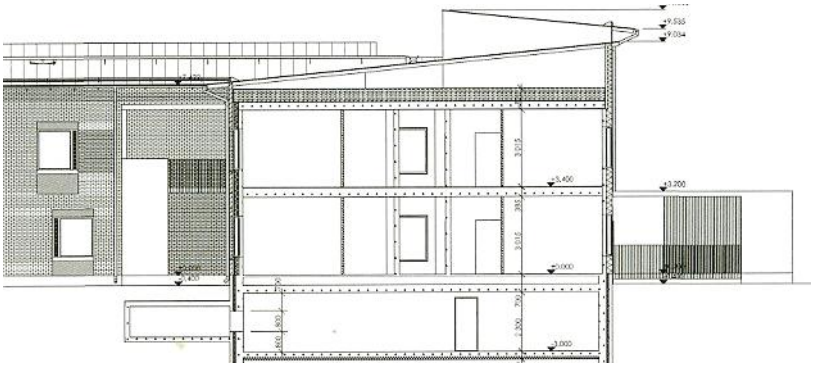
← Pääsisäänkäynti

1. kerros.

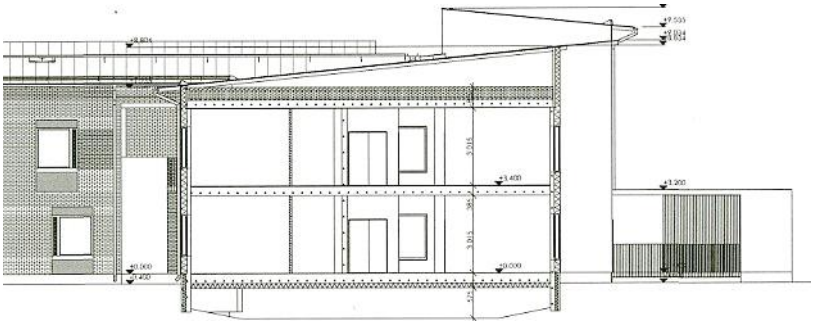
arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen / Lasse Lehtinen 24.2.2015



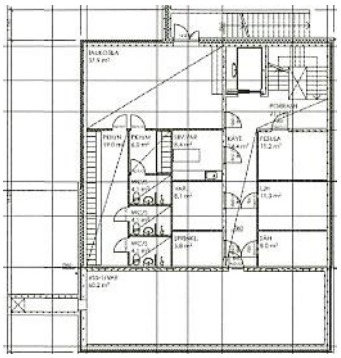
Leikkaus A-A.



Leikkaus B-B.



Leikkaus C-C.



Kellari.

arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen / Lasse Lehtinen 24.2.2015

6. Asemakaavan toteutus

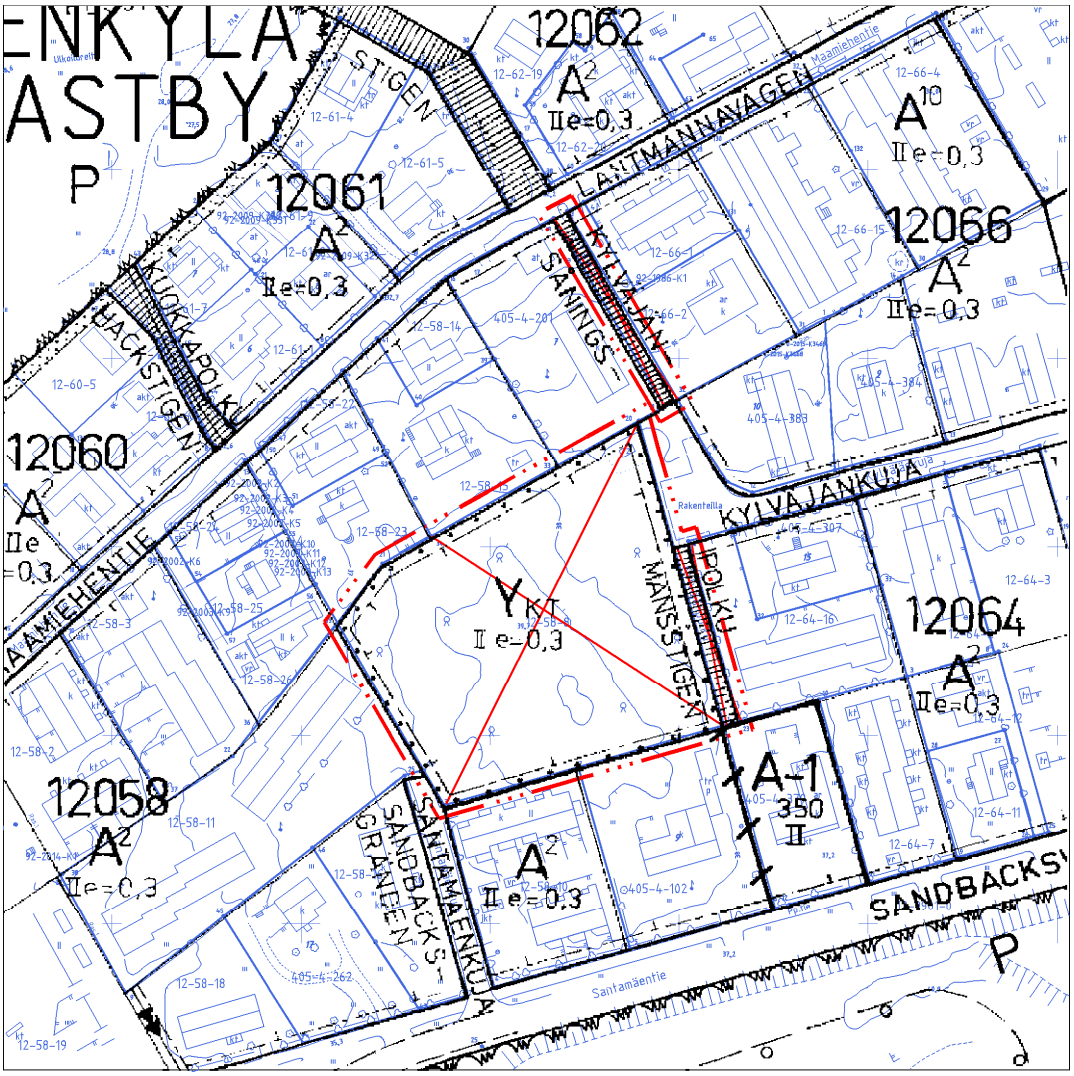
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.
Tontti myydään hankkeen toteuttajalle.
Hanke on tarkoitus toteuttaa heti, kun kaavamuutos on tullut voimaan.
Jos hoitokotihanke ei jostain syystä toteudu, niin tontille voidaan toteuttaa myös erityis- tai palveluasumishanke.
Rakennusluvasta ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaalla 1.6.2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

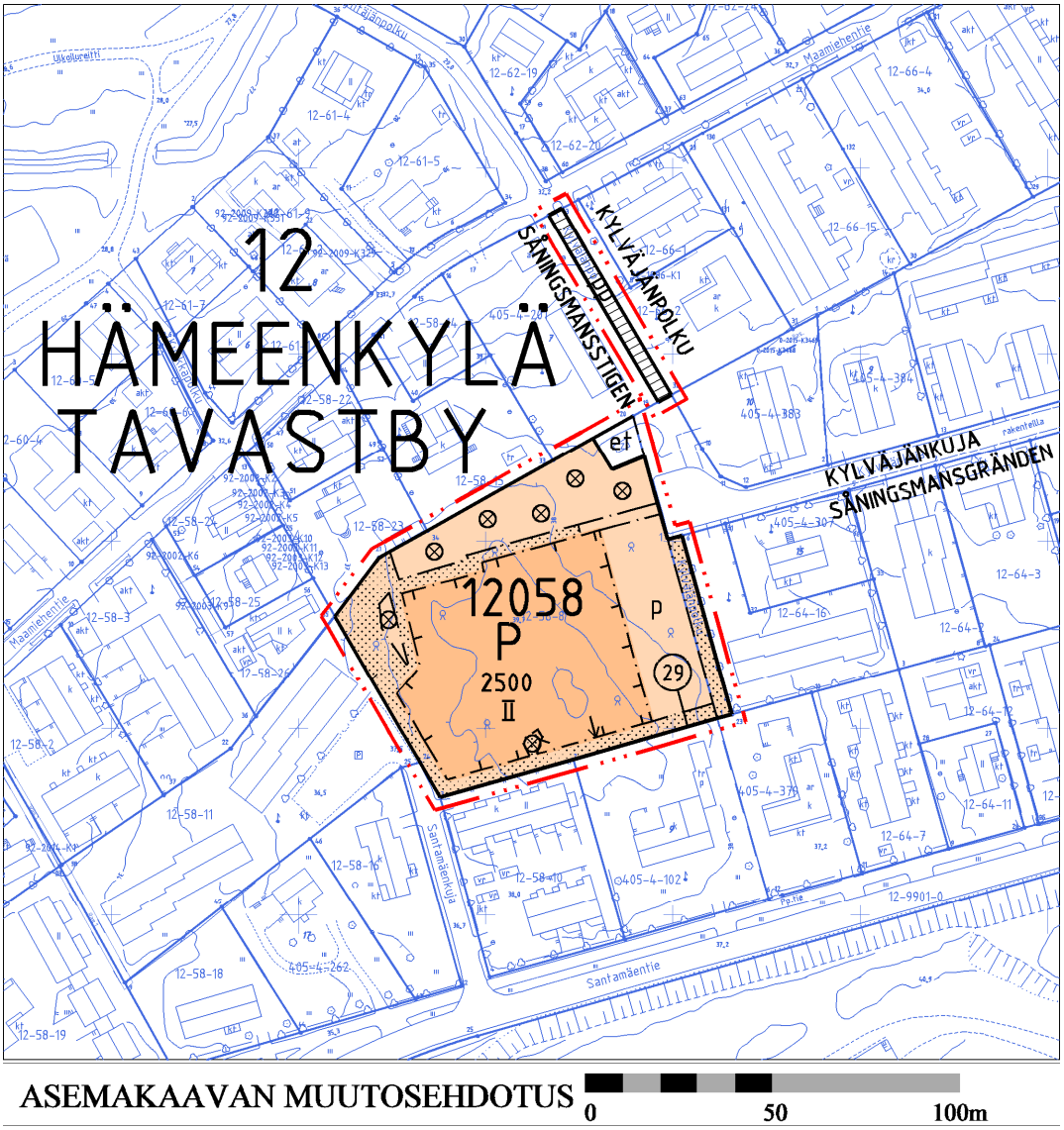
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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
29
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002269	1.6.2015	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

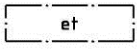
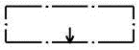
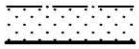
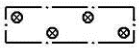
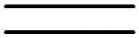
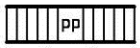
Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 12058
samt gatuområdena.

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.
⑳	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
—×—×—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
.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						

18 § **Asemakaavamuutos 002031 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkoti Laajavuoren koulutontille / TLA**

KA/1627/10.02.04.01/2008

TLA/TKA/JOR/SRU

Asemakaavan tavoitteena on luoda korkeatasoinen asuinkorttelikokonaisuus, jossa toiminnalliset, arkkitehtoniset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Suunnitelman keskeinen lähtökohta on luoda Martinlaaksoon keskustakortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katuympäristö. Asemakaavamuutoksessa Laajavuoren koulun alueelle osoitetaan päiväkoti, asuinkerrostalorakentamista (15350 kem2) ja liiketilaa.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17567 sekä katualuetta, kaupunginosassa 17, Martinlaakso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 17567 sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17567.

Alue sijaitsee korttelin 17567 tontilla 3. Pohjoisessa aluetta rajaa Laajavuoren puisto, idässä Laajaniitynkuja, lännessä Raappavuorenkuja ja etelässä Martinlaaksonpolku.

Tontilla sijaitsee kaksi koulurakennusta sekä urheilukenttä. Martinlaakson koulu on peruskorjattu ja laajennettu muutama vuosi sitten. Koulurakentaminen on tehty voimassa olevan asemakaavan pohjalta, mutta sen alue päivitetään uuteen asemakaavaan. Laajavuoren koulu on tarkoitus purkaa huonokuntoisuuden vuoksi. Koulurakennukselle on myönnetty purkulupa (Raja 14.1.2014).

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen sekä MA-Arkkitehdit Oy konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaavan muutos
Asemakaavan tavoitteena on luoda korkeatasoinen asuinkorttelikokonaisuus, jossa toiminnalliset, arkkitehtoniset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Suunnitelman keskeinen lähtökohta on luoda Martinlaaksoon keskustakortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katuympäristö.

Vantaan kaupunki järjesti Martinlaakson keskustakorttelin / Laajavuoren koulutontin suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun keväällä 2014. Kilpailuraati arvioi kokonaisidealtaan parhaaksi ehdotukseksi T2H Rakennus Oy/ Avain Rakennuttaja Oy:n tekemän ehdotuksen, jossa suunnittelijana on Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen sekä MA-Arkkitehdit Oy.

Alueen kehittämisessä huomioidaan Martinlaakson kehityskuvan tavoitteet. Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että Laajavuoren koulun alueelle osoitetaan sekä päiväkoti että uutta asuinkerrostalorakentamista. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista 15 350 kem2, liiketilaa 150 kem2 sekä asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä tilaa 300 kem2. Päiväkodille osoitetaan 2500kem2 omalle tontilleen. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään

asemakaavaan. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Kaavamuutosta tehdään erillään eteläpuolisen alueen (Martinkeskuksen tontti, kaavamuutos 002178) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty kokouksia.

Asemakaavamuutoksella osa korttelin 17567 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosalaa korttelialueelle osoitetaan asuinkerrostalorakentamiselle 15 350 kem2, liiketilalle 150 kem2 sekä asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle tilalle 300 kem2. Päiväkodille osoitetaan 2500 kem2 omalle tontilleen. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan. Koululle esitetään kerrosalaksi 15 000 kem2, jolla voidaan varautua mahdollisiin tulevaisuuden laajentamistarpeisiin. Rakennusala on rajattu siten, että suojellun rakennuksen pohjoispuolelle on mahdollista rakentaa tulevaisuudessa. Koulurakennukselle esitetään kaavassa suojelumerkintä sr: Koulu on aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suunniteltava olevan asuinkorttelin tontin tehokkuus on e=1,7. Asemakaava koostuu uudesta korttelista AK-korttelialueen lisäksi kahdesta YO-korttelialueen tontista 4 ja 5. Kaava mahdollistaa noin 385 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen korttelin eteläosaan. Kulku pysäköintilaitokseen järjestetään Martinlaaksonpolun alta ajotunnelissa korttelin 17568 kautta. Korttelin itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Kerrosalat:
AK-korttelialue korttelissa 17567: kerrosala yhteensä 15800 km2, tontin pinta-ala 9257 m2, e=1,7
YO-korttelialue tontit 17567/4-5: kerrosala yhteensä 17500 km2, tontin pinta-ala 27876 m2, e=0,6

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:
Osasta korttelia 17567 muodostetaan korttelin 17567 tontit 4 ja 5. Osa nykyistä YO-korttelialuetta korttelissa 17567 muutetaan katualueeksi toisessa vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa 002178.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.11.2014

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 4 kpl. Niissä ei ollut erityistä huomautettavaa. (tarkemmin kaavaselostuksessa)

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (15350 k-m2, n. 329 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002031 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkoti Laajavuoren koulutontille,

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 1.6.2015 (osat 1 ja 2)
- Mielipiteet ja vastineet 1.6.2015

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675,
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 8392 2238
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI **MIELIPITEIDEN KOONTI**

Kaupunkisuunnittelu **1.6.2015**

MRL 62 §:N MUKAISEEN KUULEMISKIRJEESEEN 14.11.2014 VASTAUKSENA SAADUT MIELIPITEET JA KANNANOTOT ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA NRO 002031, MARTINLAAKSO

YHTEENSÄ KANNANOTTOJA JA MIELIPITEITÄ SAAPUI 4 kpl.

1. 8.12.2014 Vantaan kaupunginmuseo

Kannanotto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville asemakaavamuutoksen 002031 osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa purettavan Laajavuoren koulun sijalle suunniteltujen päiväkodin ja asuinkerrostalon rakentaminen. Tällä hetkellä tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Laajavuoren koulun kanssa samalla kiinteistöllä sijaitseva Martinlaakson koulu on otettu mukaan kaava-alueeseen ja sen osalta tontti säilyy vielä opetustoimintaa palvelevana korttelialueena.

Vantaan kaupunginmuseo on lausunut Laajavuoren koulun purkamisesta 10.12.2014. Kaupunginmuseo ei ole tehnyt huomautusta koskien rakennuksen purkua. Näin ollen rakennuksen kohtalo on ratkaistu lupaprosessin yhteydessä. Sen sijaan Laajavuoren koulun länsipuolella sijaitsevan Martinlaakson koulun suhteen kaupunginmuseo on esittänyt suojelutavoitteita, jotka perustuvat rakennuksesta tehtyyn rakennushistorialliseen selvitykseen ja siinä ilmenneisiin rakennusperintöarvoihin (Lausunto rakennuksen perusparannuksesta ja laajennuksesta 16.9.2009 / Martinlaakson koulu, rakennushistoriallinen selvitys hankesuunnittelua varten. 23.11.2007. Arkkitehtitoimisto Sari Nieminen Oy / Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy). Nämä suojelutavoitteet tulisi huomioida nyt vireillä olevassa kaavassa, ja taata sopivalla kaavamerkinnällä ja siihen liittyvällä määräyksellä rakennusperintöarvojen säilyminen.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

Vastine:

- *Martinlaakson koululle esitetään kaavassa suojelumerkintä sr sekä kuvaus:"Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto."*

2. 30.12.2014 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Kannanotto:

Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavamuutosta siten, että Laajavuoren koulun alueelle mahdollistetaan sekä päiväkoti että uutta kerrostalorakentamista. Alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto. Vesijohtoverkoston kapasiteetti ja asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä. Mahdolliset muutokset esitetään kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa kustannusarvioineen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine:

- *Ok.*

3. 31.12.2014 Vantaan Energia

Kannanotto:

Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M 2714 sekä keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 ja 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli muuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Mikko Tella, puh. 050-5294363.

Kaukolämpöverkko: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpösiirtolinja (DN500) liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan siirtolinjan sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

Vastine:

- *Vantaan Energian kanssa neuvotellaan erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.*

4. 16.1.2015 Museovirasto

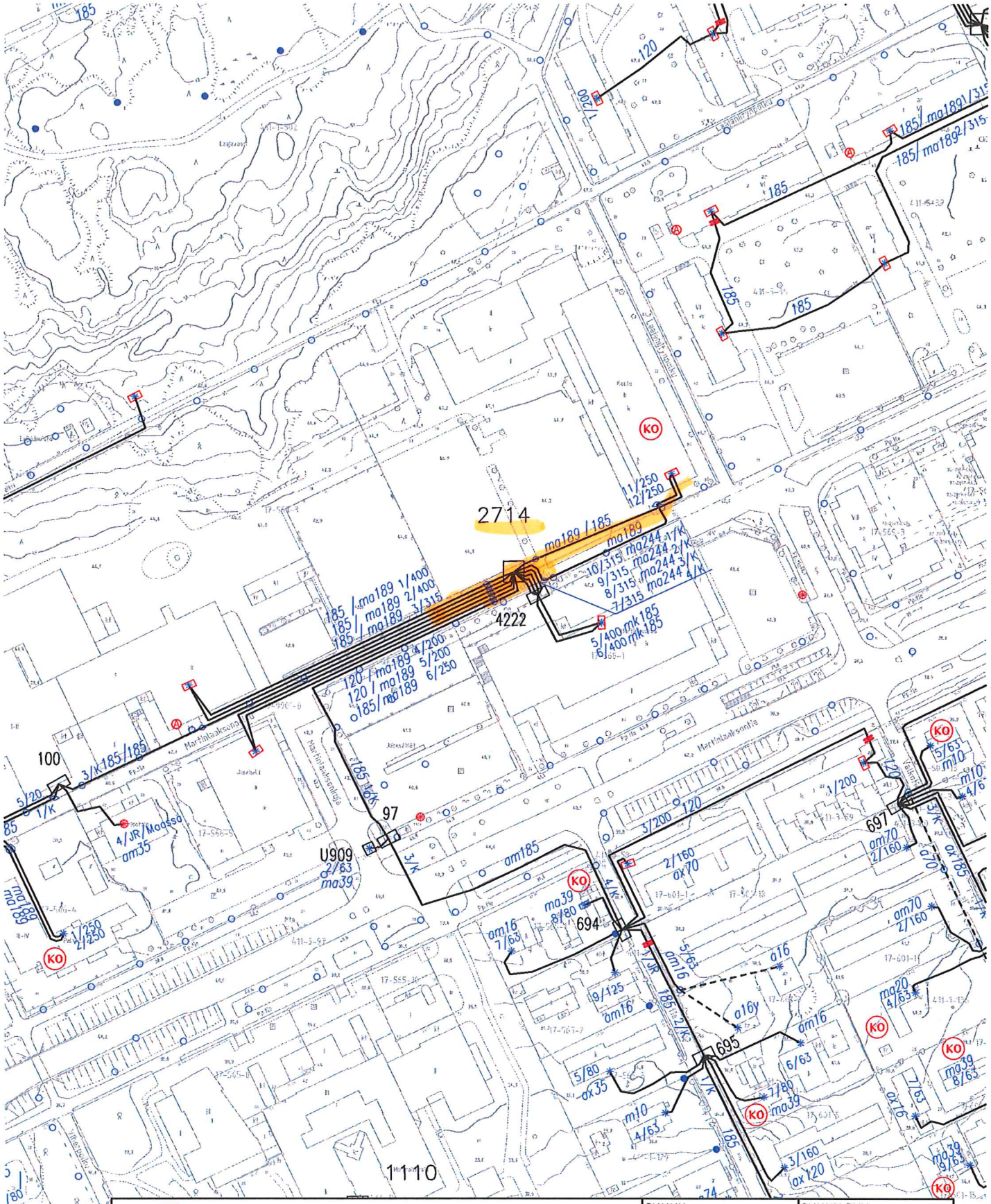
Kannanotto:

Vantaan kaupunki on lähettänyt Museovirastoon osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka koskee asemakaavan muutosta 002031 Martinlaaksossa (asuinrakentamista ja päiväkoti Laajavuoren koulutontille). Museovirasto on tutustunut suunnitelmaan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ja toteaa siitä seuraavan. Kaavamuutosalueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat Vantaan kaupungin alueelta tehtyihin kiinteiden muinaisjäännösten perusinventointeihin vuosilta 2000 (esihistoriallisen ajan kohteet) ja 2005 (historiallisen ajan kohteet). Näin ollen Museovirastolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen
perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

Vastine:

- *Ok.*

LIITE 2.



VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517

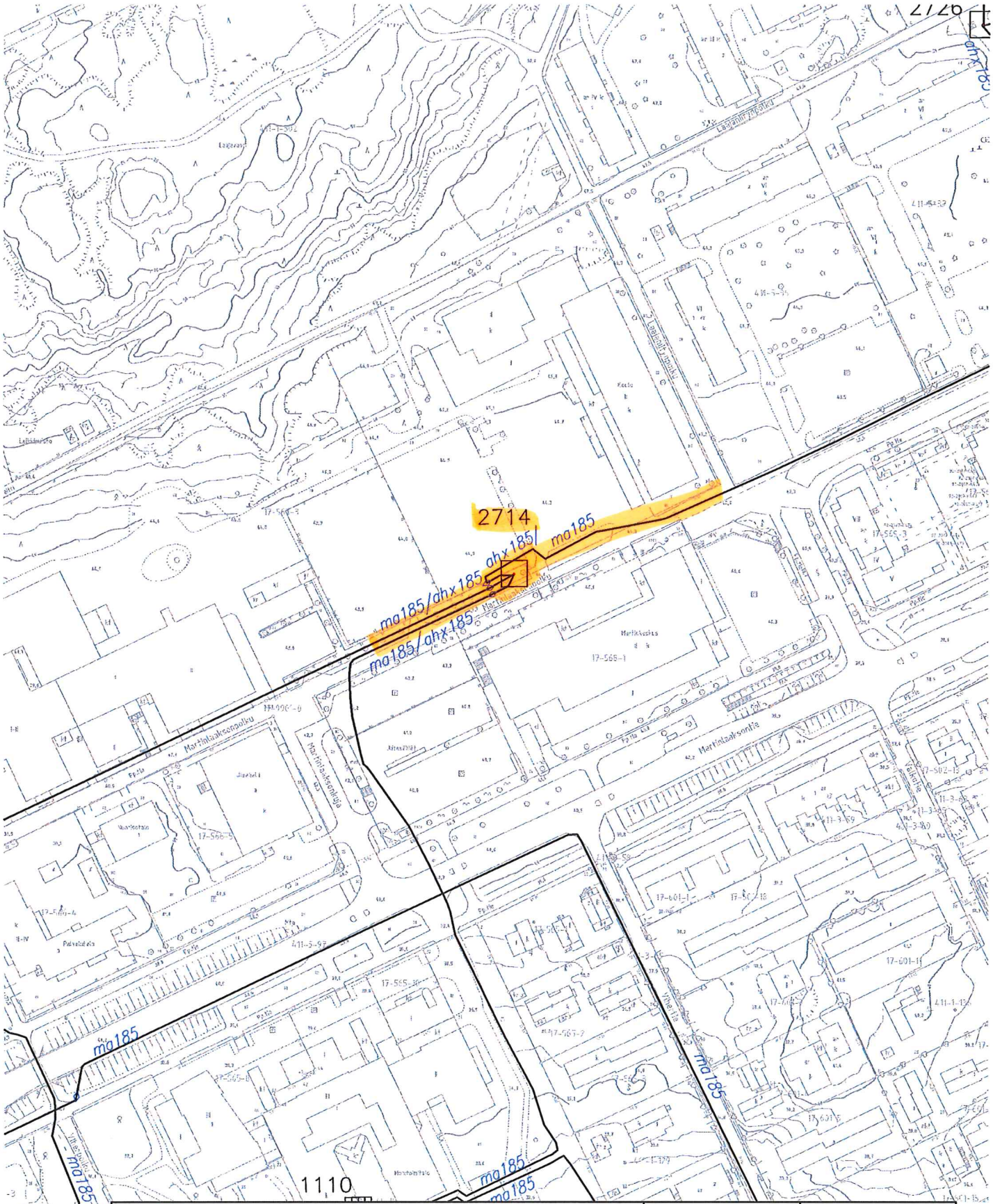
Paperikoko (mm x mm) A4

SUUNN.	SUUNN.PVM
TARK.	TARK.PVM
HYV.	HYV.PVM
SUHDE 1:2000	KARTTA
PIIR NRO	
HANKE NRO	

KAUP.OSA 17 MARTINLAAKSO
OSOITE LAAJAVUOREN KOULUN TONTTI
TYÖ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002031
PIENJÄNNITEVERKKO 0.40kV

TULOSTUSPVM 29.12.2014

LIITE 1.



VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517

Paperikoko (mm x mm) A4

SUUNN.	SUUNN.PVM
TARK.	TARK.PVM
HYV.	HYV.PVM
SUHDE 1:2000	KARTTA
PIIR NRO	
HANKE NRO	

KAUP.OSA 17 MARTINLAAKSO
OSOITE LAAJAVUOREN KOULUN TONTTI
TYÖ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002031
KESKIJÄNNITEVERKKO 20kV

TULOSTUSPVM 29.12.2014


LIITE 3
KAUKOLÄMPÖVERKKO
1:1500
Hiekkakenttä
Laajavuori
Leikkipuisto
Koulu
Hiekkakenttä
Hiekkakenttä
Martinkeskus
Uimahalli
Nuorisotalo
Jätesäiliöt
Laajanittynpolku
Martinlaaksonpolku
Martinlaaksonkuja
Martinlaaksonhie
Pp tie
Rautpolku
411-1-278
411-1-302
17-555-3
17-558-1
17-568-1
17-568-3
17-566-5
411-5-36
411-3-59

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002031

M a r t i n l a a k s o

Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkoti Laajavuoren koulutontille





Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 1.6.2015 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa nro 002031

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 18 §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa, Martinlaakso
Asemakaavan muutos

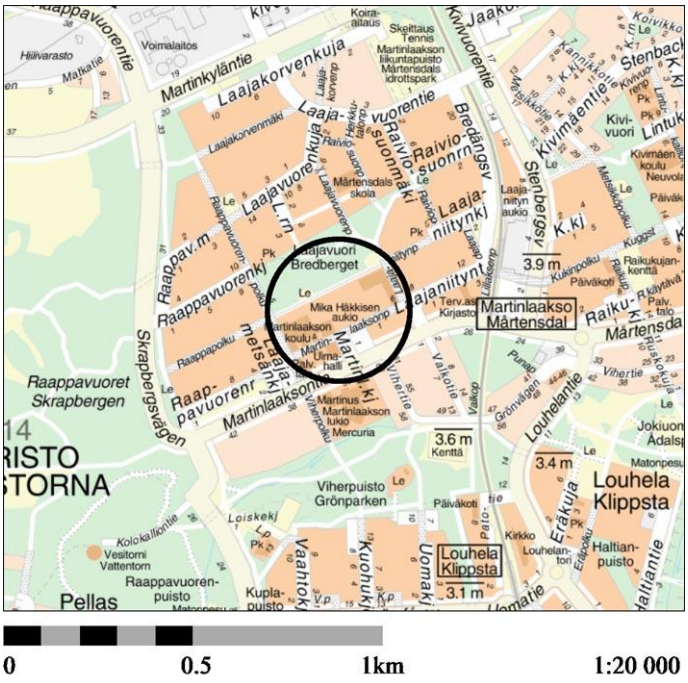
- Kortteli 17567 sekä katualuetta
- (Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 17567 sekä katualuetta.)

Tonttijaon muutos

- Osa korttelia 17567

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunniteltavana oleva alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa karttaliitteen rajaamalla alueella korttelin 17567 tontilla 3. Pohjoisessa aluetta rajaa Laajavuoren puisto, idässä Laajaniitynkuja, lännessä Raappavuorenkuja ja etelässä Martinlaaksonpolku. Tontilla sijaitsee kaksi koulurakennusta sekä urheilukenttä. Martinlaakson koulu on peruskorjattu ja laajennettu muutama vuosi sitten. Koulurakentaminen on tehty voimassa olevan asemakaavan pohjalta, mutta sen alue päivitetään uuteen asemakaavaan. Laajavuoren koulu on tarkoitus purkaa huonokuntoisuuden vuoksi. Koulurakennukselle on myönnetty purkulupa (Raja 14.1.2014).



Kuva 3. Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan lähtökohtana on alueen kehittäminen huomioiden Martinlaakson kehityskuvan tavoitteet. Asemakaavanmuutos koskee korttelia 17567 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17567. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että Laajavuoren koulun alueelle osoitetaan sekä päiväkoti että uutta asuinkerrostalorakentamista. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerros-talorakentamista 15 350 kem2, liiketilaa 150 kem2 sekä asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä tilaa 300 kem2. Päiväkodille osoitetaan 2500kem2 omalle tontilleen. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Kaavamuutosta tehdään erillään eteläpuolisen alueen (Martinkeskuksen tontti, kaavamuutos 002178) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty kokouksia.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus ja tunnistetiedot 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.4 Sisällysluettelo 3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4
2 Tiivistelmä 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaava 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 6
3 Lähtökohdat 7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 7
3.1.2 Luonnonympäristö 7
3.1.3 Rakennettu ympäristö 8
3.1.4 Maanomistus 9
3.1.5 Palvelut 9
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt 10
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö 10
3.2 Suunnittelutilanne 10
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne 10
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 12
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet 14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 14
4.3.1 Osalliset 14
4.3.2 Vireille tulo 14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 14
4.4 Asemakaavan tavoitteet 15
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 18
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 19
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 26
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 32
5 Asemakaavan kuvaus 33
5.1 Kaavan rakenne 33
5.1.1 Mitoitus 33
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 33
5.3 Aluevaraukset 34
5.3.1 Korttelialueet 34
5.3.2 Muut alueet 34
5.4 Kaavan vaikutukset 35
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 35
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 35
5.4.3 Vaikutukset väestöön 35
5.5 Ympäristön häiriötekijät 35
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 35
5.7 Nimistö 36
6 Asemakaavan toteutus 37
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 37
6.2 Aikataulu 37
Liitteet 38

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
5. Leikkaus, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
6. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
7. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
8. Asukkaiden kädenjälki
9. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
10. Pelastusreitit tontilla, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
11. Pelastusreitit, Sito Oy 15.5.2015
12. Katupiirustukset, Sito Oy 15.5.2015
13. Katuleikkaukset, Sito Oy 15.5.2015
14. Hulevesien hallinta, Taratest Oy 13.5.2015
15. Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 13.5.2015

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2014.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 9.4.2008.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 18.5.2015/ Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen
- Hulevesien hallintasuunnitelma 13.5.2015/ Taratest Oy
- Liikennesuunnitelmat 15.5.2015/ Sito Oy
- Martinlaakson kaavamuutos, liikennetarkastelut/ Sito Oy 19.2.2015
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- Martinlaakson kehityskuva Kala 19.1.2015, Kh 26.1.2015

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vantaan yrityspalveluiden tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 25.3.2008. Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2014 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2014 ja kevään 2015 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014 ja mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Taustaa

Asemakaavamuutos tuli ensimmäisen kerran vireille vuonna 2008. Kaupunkisuunnittelu teetti tällöin tausta-aineistoksi Laajavuoren asuntorakentamisen idealuonnoksen (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen 2007), jolla pyrittiin selvittämään, kuinka tontti olisi rakennettavissa. Osallistuminen järjestettiin 9.4. - 16.5.2008. Aluetta oli kuitenkin tarpeen tarkastella laajemmin. Martinlaaksosta on juuri tehty kehityskuva, jossa on otettu kantaa muun muassa Laajavuoren koulutontin ja Martinkeskuksen alueen suunnitteluun.

Lähtökohdat

Vantaan yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että Laajavuoren koulun alueelle sijoitetaan sekä päiväkoti että uutta asuinkerrostalorakentamista. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerros-talorakentamista, liiketilaa sekä asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä tilaa. Päiväkodille osoitetaan tilat omalta tontiltaan. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Kaavamuutosta tehdään erillään eteläpuolisen alueen (Martinkeskuksen tontti, kaavamuutos 002178) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty kokouksia.

Vantaan kaupunki järjesti Martinlaakson keskustakorttelin / Laajavuoren koulutontin suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun keväällä 2014. Kilpailuraati arvioi kokonaisidealtaan parhaaksi ehdotukseksi T2H Rakennus Oy/ Avain Rakennuttaja Oy:n tekemän ehdotuksen, jossa suunnittelijana on Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen sekä MA-Arkkitehdit Oy.

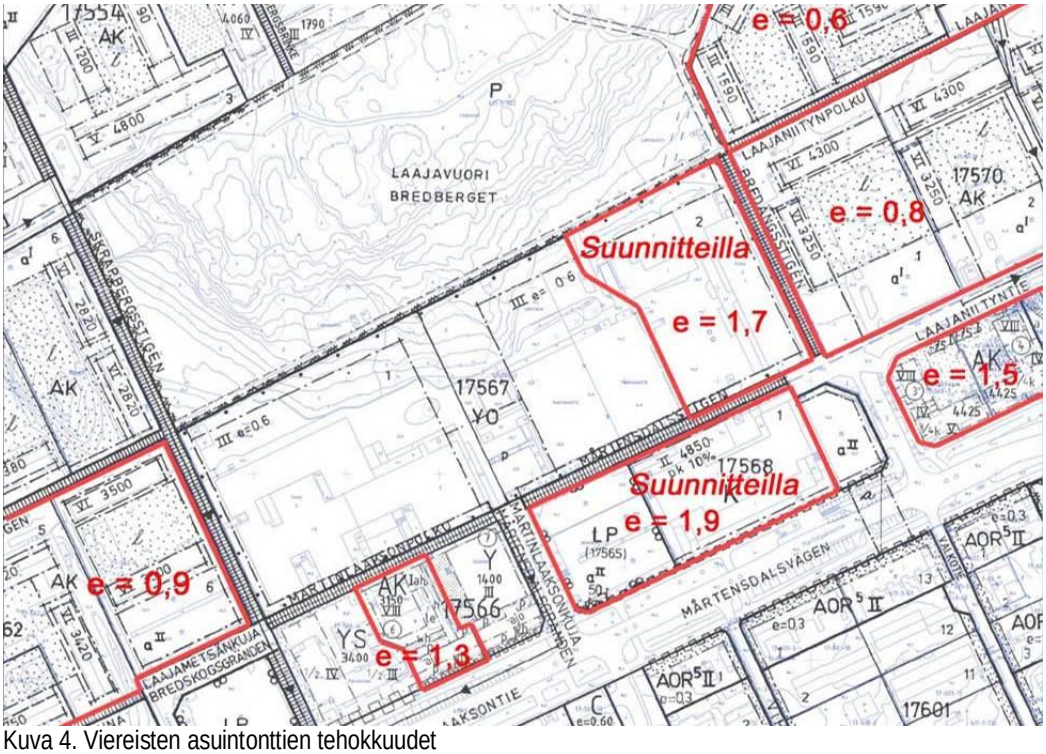
Viitesuunnitelmat ja selvitykset

Konsulttina hankkeessa on Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen sekä MA-Arkkitehdit Oy
Toteuttaja ja suunnittelukonsultit: T2H Rakennus Oy, Avain Rakennuttaja Oy, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen, MA-Arkkitehdit Oy

Asemakaava

Asemakaavanmuutos koskee korttelia 17567 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17567. Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 15 770 kem2 (e=0,6 kahdella rakennusalalla). Toteutettu kerrosalamäärä on 15122 kem2, josta Laajavuoren koulun osuus on 4890 kem2.

Suunnittelualueella sijaitsee Laajavuoren koulu, jotka on tarkoitus purkaa. Äskettäin laajennettu Martinlaakson koulu säilyy ja sen alue on tarkoitus päivittää asemakaavaan. Suunnittelualueen itä- ja länsipuolella on 6-7-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat e = 0,6 – 1,5 (kuva 4.). Alueen pohjoispuolella on Laajavuoren puistoalue. Kaava-alueen eteläpuolella on Martinlaaksonpolun kevyen liikenteen katualuetta, jonka eteläpuolella on vireillä kaavamuutos 002178 asumiselle ja liiketilalle tehokkuudella e = 1,9.



Kuva 4. Viereisten asuintonttien tehokkuudet

Asemakaavamuutoksella osa korttelin 17567 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosalaa korttelialueelle osoitetaan asuinkerrostalorakentamiselle 15 350 kem2, liiketilalle 150 kem2 sekä asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle tilalle 300 kem2. Päiväkodille osoitetaan 2500kem2 omalle tontilleen. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan ja sille osoitetaan rakennusoikeudeksi 15 000 kem2. Martinlaakson koululle esitetään kaavassa suojelumerkintä sr: Koulu on aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suunniteltava olevan asuinkorttelin tontin tehokkuus on e=1,7. Asemakaava koostuu uudesta korttelista AK-korttelialueen lisäksi kahdesta YO-korttelialueen tontista 4 ja 5. Kaava mahdollistaa noin 385 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen korttelin eteläosaan. Kulku pysäköintilaitokseen järjestetään Martinlaaksonpolun alta ajotunnelissa korttelin 17568 kautta. Korttelin itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Kerrosalat:
AK-korttelialue korttelissa 17567: kerrosala yhteensä 15800 km2, tontin pinta-ala 9257 m2, e=1,7
YO-korttelialue tontit 17567/4-5: kerrosala yhteensä 17500 km2, tontin pinta-ala 27876 m2, e=0,6

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:
Osasta korttelia 17567 muodostetaan korttelin 17567 tontit 4 ja 5. Osa nykyistä YO-korttelialuetta korttelissa 17567 muutetaan katualueeksi toisessa vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa 002178.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakso sijaitsee Luoteis-Vantaalla ja kuuluu samannimiseen palvelualueeseen. Martinlaakson alue on osa vanhaa Martinkylän maarekisterikylää, josta myös nimi Martinlaakso on peräisin. Varsinaista Martinlaakson kaupunginosaa alettiin rakentaa 1960-luvun lopulla. Asuntoja alkoi tuolloin nousta alueelle ripeään tahtiin. Rakennettiin myös kouluja ja oppilaitoksia, uimahalli, nuorisotalo ja Martinlaakson rata. Nykyään Martinlaaksossa on hyvin kattavat palvelut. Alueelle ovat sijoittuneet nykyään mm. konserttitalo Martinus ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä. Maankäytössä on juuri tehty koko Martinlaakson käsittävä kehityskuva, jonka tavoitteena on säilyttää ja kehittää kaupunginosaa viihtyisänä ja elinvoimaisena.



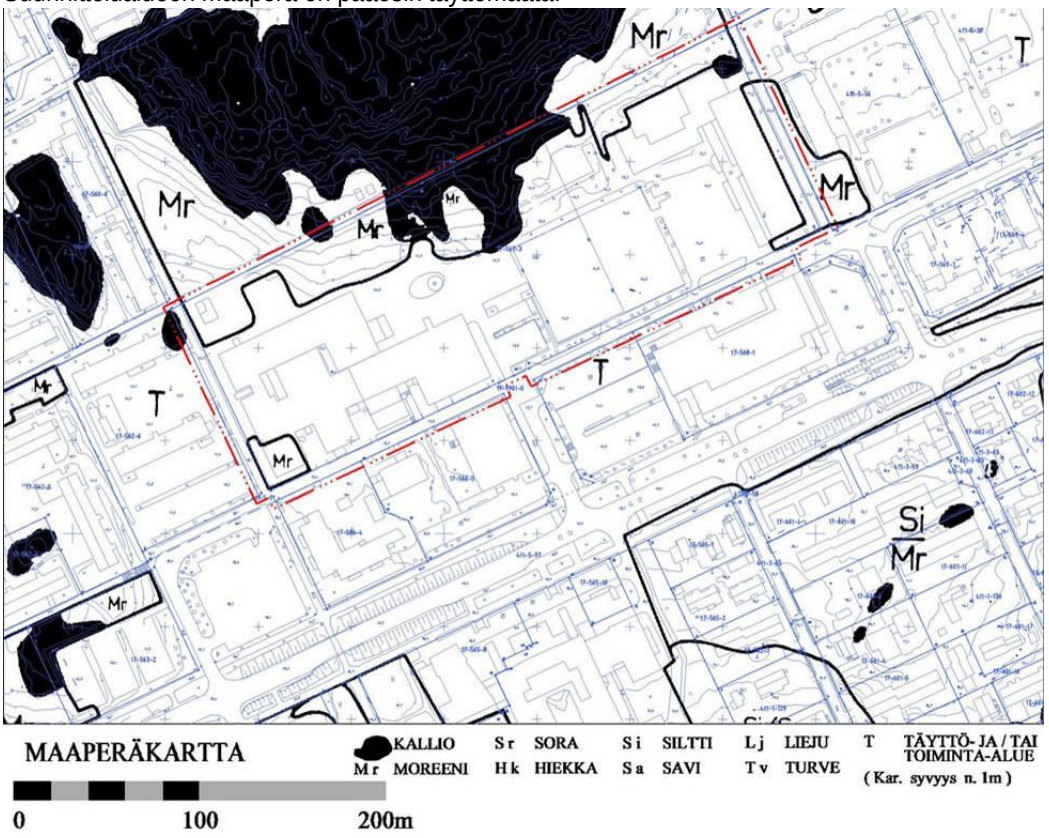
Kuva 5. uutta asuinrakentamista Martinlaaksossa

3.1.2 Luonnonympäristö

1970-luvun alussa rakennettu Martinlaakso suunniteltiin metsäisille kallioselänteille. Laajavuori, kaikkein korkein kalliomäki, jätettiin kaupunginosan keskeiseksi viheralueeksi, jonne pääsee helposti kevyen liikenteen teitä pitkin. Kerrostalokorttelien keskelle suunniteltiin suuret pihat, joilla ennen rakentamista vallinnut luonnontila pistää esiin: kalliot ja kalliometsien puut. Nämä suuret, luonnonläheiset kerrostalopihat ovat edelleen Martinlaakson vahvuus.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin täyttömaata.



kuva 6.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

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



Kuva 7.

Suunnittelualueen itäpuolella on 1970-luvulla rakennettuja 6-kerroksisia asuinkerrostaloja. Länsipuolella on Martinlaakson koulu, joka kuuluu Vantaan kaupunginmuseon ylläpitämässä rakennus-perintökohteiden luokituksessa luokkaan R1. Rakennuksesta on laadittu tarkempi rakennushistoriallinen selvitys. Koulu on aikansa esimerkki peruskoulurakentamisesta. Purettavalla Laajavuoren koululla sen sijaan ei ole erityistä arvoa rakennusperinnön kannalta (luokka K). Kohteen kulttuurihistoriallista merkittävyyttä arvioidaan seuraavilla perusteilla: harvinaisuus, tyypillisyys, edustavuus, alkuperäisyys, historiallinen todistusvoimaisuus ja historiallinen kerroksisuus:

R1 inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä
R2 inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti merkittävä
K inventoidun kohteen arvottaminen on kesken



Kuva 8. Martinlaakson koulu

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Martinlaaksonpolkuun sekä idässä Laajaniitynpolkuun. Martinlaakson asema on noin 300m päässä suunnittelualueelta. Asemalla pysähtyvät kaikki Martinlaakson radan paikallisjunat arkisin noin 10 minuutin välein ja viikonloppuisin 10-15 minuutin välein. Heinäkuusta 2015 alkaen Martinlaaksossa pysähtyvät myös Kehäradan paikallisjunat, joilla pääsee Kivistöön, lentoasemalle ja Tikkurilaan. Suurin osa alueen ohi kulkevista busseista pysähtyy Martinlaakson aseman bussi-terminaalissa. Martinlaaksontien kautta kulkee lukuisia paikallisliikenteen ja seutuliikenteen busseja. Liikenteeltään pääosin ulkosyöttöisessä Martinlaaksossa on iso yhtenäinen autoton jalankulkualue, joka koostuu lähinnä yhdistetyistä jalankulku- ja pyöräteistä.

Martinlaaksontien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 7000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta 10 % on raskasta liikennettä. Illan liikenteellisenä huipputuntina liikennemäärä on noin 700 ajoneuvoa. Nykytilanteessa kaava-alueella on ainoastaan kaupallista toimintaa (Martinkeskus).

Autopaikkoja on noin 150 ja vuorokauden arvioitu liikennetuotos on noin 1100 ajoneuvoa. Martinkeskuksen liikenne liittyy Martinlaaksontielle Laajaniityntien ja Martinlaaksonkujan kautta. Molemmat liittymät Martinlaaksontiellä ovat valo-ohjaamattomia liittymiä, jossa sivusuunnat ovat väistämisvelvollisia. Liittymien toimivuus nykytilanteessa on riittävä. Laajaniityntie on kokoojakatu, jolla on vähäistä läpiajoliikennettä. Martinlaaksontiellä liikennettä aiheuttavat uimahalli ja Martinlaakson koulu.

Yhdyskuntatekninen huolto

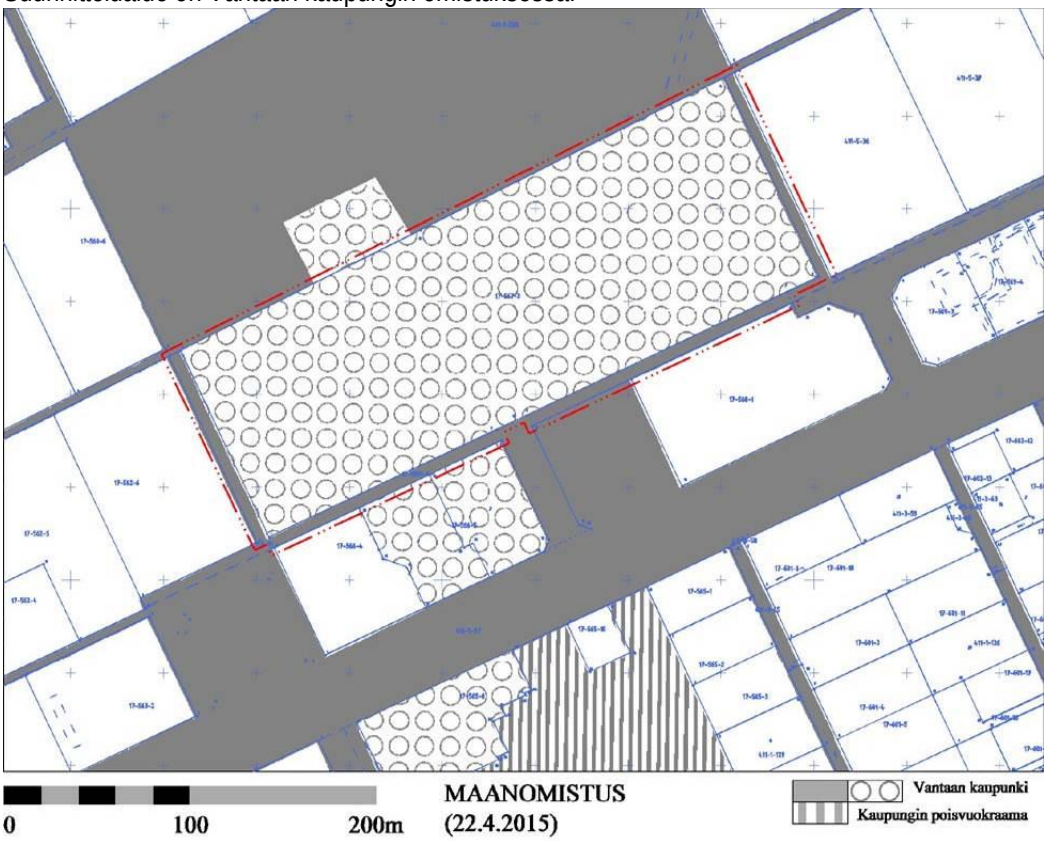
Alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto Martinlaaksonkujalla, josta koululle on tuotu vesihuolto yksityisinä putkina Martinlaakson koulun tontin kautta. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot vaihtelevat alueella +86.00…+96.00 mvp (merenpinnasta) välillä.

Alueen jätevedet johdetaan lounaaseen Vapaalan ja Hämevaaran kautta Espoon Lintuvaaraan. Lintuvaarasta jätevedet ohjataan Espoon Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Kaava-alueella on nykytilanteessa purettava koulurakennus, jonka kuivatusvedet on johdettu yleiseen hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesiviemärissä vedet johdetaan etelään Viherpuistossa virtaavaan Pellaksenojaan. Pellaksenoja johtaa vedet länteen Varistonojaan, josta vedet päätyvät lopulta Espoon Pitkäjärveen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Vantaan kaupungin omistuksessa.



kuva 9.

3.1.5 Palvelut

Alue kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat nykyisessä Martinkeskuksessa. Päivittäistavarakauppa tulee palveluna säilymään korttelissa. Martinlaakson uusi ostari on muutaman sadan metrin päässä. Lähin virkistysalue on viereinen Laajavuoren puistoalue.

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu
Melunlähteet ja niiden vaikutukset tutkitaan kaavamuutostyön yhteydessä. Suunnittelualue on lentomelualuetta, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojaus otetaan huomioon rakenteissa.

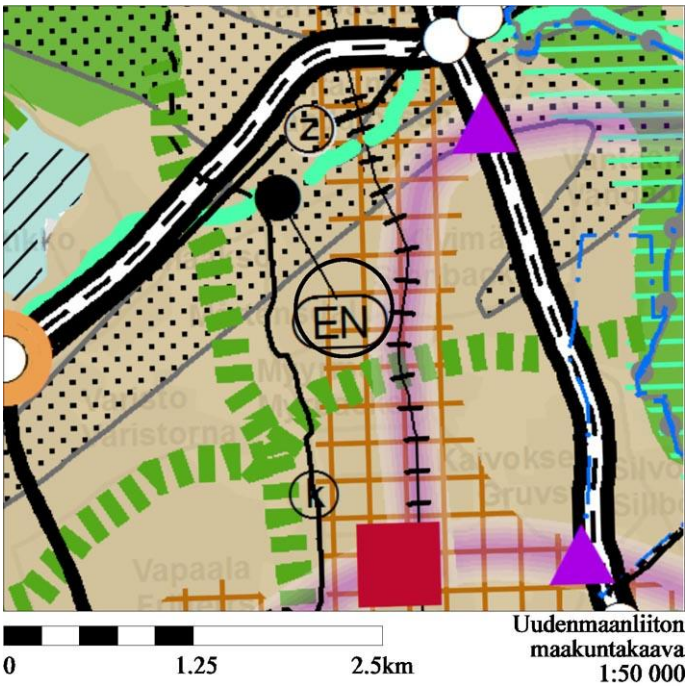
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö
Taloyhtiöissä on Martinlaakson rakentamisen alkuajoista saakka ollut erityistä talkoohenkeä. Asukkaiden hyvää yhteishenkeä kuvaa myös monina vuosina vietetyt Martinlaakson rakentamisen vuosijuhlat sekä erilaiset pihajuhlat. 2000-luvulta lähtien on järjestetty jo perinteeksi muodostuneita Martinmarkkinoita. Tällöin Martinkeskuksen kauppiaat ja paikalliset yhdistykset esittäytyvät ja muutakin ohjelmaa on tarjolla. Martinlaaksossa toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Martinlaakson asukasyhdistys. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaavoitusasioissa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne

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

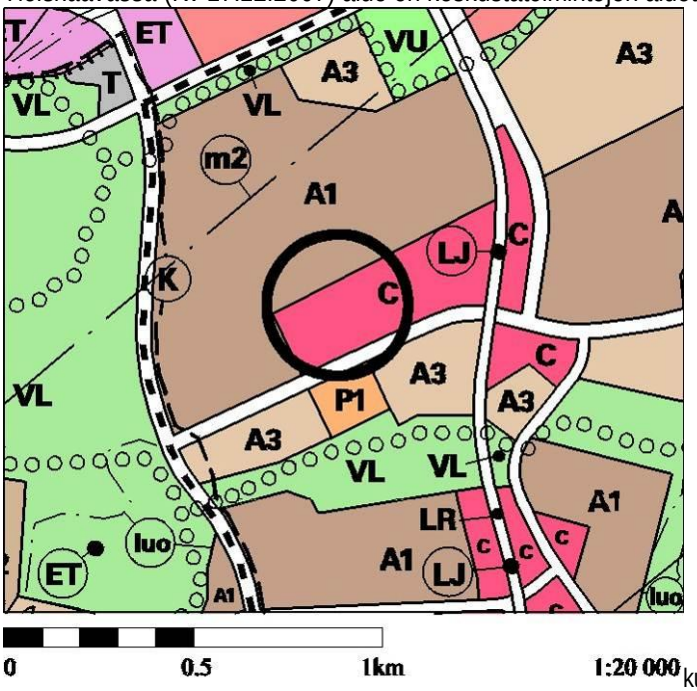
Maakuntakaava
Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta. Valmisteilla olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa Martinlaakso ei ole enää keskusta vaan tiivistettävää aluetta.



kuva 10.

Yleiskaava

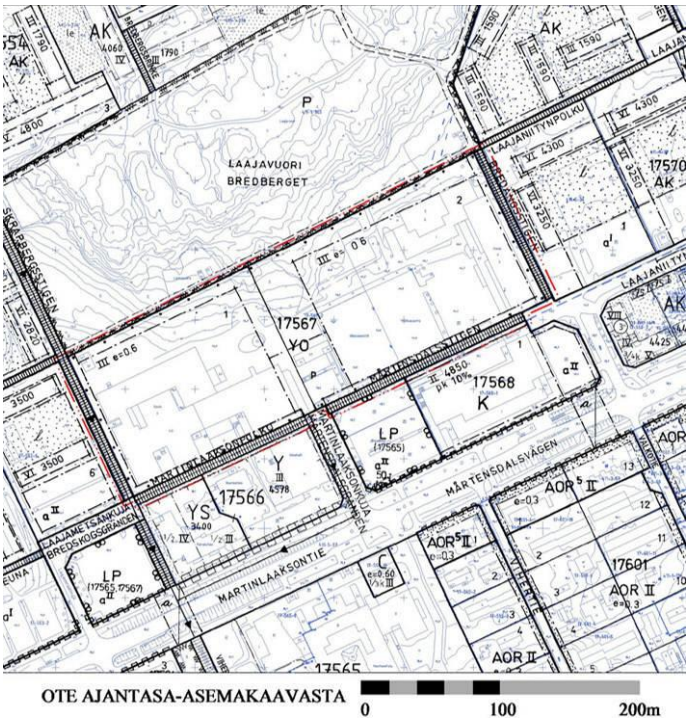
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on keskustatoimintojen aluetta (C).



kuva 11.

Voimassaoleva asemakaava

Suunnittelualue on *asemakaavassa* opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO. Suunnittelualueen itä- ja länsipuolella on 6-7-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat e = 0,6 – 1,5 (kuva 4.). Alueen pohjoispuolella on Laajavuoren puistoalue. Kaava-alueen eteläpuolella on Martinlaaksonpolun kevyen liikenteen katualuetta, jonka eteläpuolella on vireillä kaavamuutos 002178 asumiselle ja liiketilalle tehokkuudella e = 1,9.



kuva 12. Ote ajantasakaavasta

AK Asuinkerrostalojen korttelialue. **AOR** Rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialue. **K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. **LP** Yleinen pysäköintialue. **Y** Yleisten rakennusten korttelialue. **YO** Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. **YS** Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. **P** Puisto. **17567** Korttelin numero. e=0,60 Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan. III Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988
- Martinlaakso 000680 Kh 12.6.1989

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri
Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot
Kaavamuutosalueelle ei ole rakennuskieltoja.

Asunto-ohjelma 2009-2017
Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 painopisteenä on edistää toimintaa, jolla parannetaan ihmisten mahdollisuuksia löytää tarpeitaan ja maksukykyään vastaava asunto. Kaavoituksella ja maapolitiikalla varmistetaan, että uudet asuinalueet ja täydennysrakentamiskohteet liittyvät luontevasti nykyiseen kaupunkirakenteeseen, muodostavat elinympäristöltään laadukkaita kokonaisuuksia ja tarjoavat monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, talotyyppejä ja asunnon hallintamuotoja. Asunto-ohjelmassa nousevat esiin myös yhdenvertaisuuden näkökulmat ja kuntalaisten osallisuus. Asemakaavamuutos monipuolistaa Martinlaakson keskusta-alueen asumisvaihtoehtoja.

Esisuunnitelmat
Kaavan viitesuunnitelmat on tehnyt Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
Lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:
- Martinlaakso 170300 Sm 28.4.1975x
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988
- Martinlaakso 000680 Kh 12.6.1989
- Martinlaakso 001842 Kv 14.2.2005
- Martinlaakso 002159 Kv 17.11.2014

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2014
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 9.4.2008
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 18.5.2015/ Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen
- Hulevesien hallintasuunnitelma 13.5.2015/ Taratest Oy
- Liikennesuunnitelmat 15.5.2015/ Sito Oy
- Martinlaakson kaavamuutos, liikennetarkastelut/ Sito Oy 19.2.2015
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- Opetuslautakunta 26.2.2008 hyväksyi koulutilojen hankesuunnitelman peruskorjausvaihtoehdon, että Martinlaakson koulu peruskorjataan ja laajennetaan ja Laajavuoren koulu voidaan puretaan.
- Tilakeskuksen lautakunta 11.3.2008 hyväksyi hankesuunnitelmassa esitetyn Martinlaakson perusparannus/laajennus -vaihtoehdon jatkosuunnittelun pohjaksi.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2008 merkitsi tiedoksi Laajavuoren koulutontin asuntorakentamisen idealuonnoksen ja päätti asettaa idealuonnoksen MRL 62 § mukaisesti 30 pv ajaksi nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.
- Martinlaakson aluetoimikunta käsitteli kouluhanketta 1.4.2008. Toimikunta haluaa, että Martinlaakson koulun yhteyteen toteutettavaan nuorisotilaan sisällytetään myös

asukaskäyttöön sopivaa tilaa, ja että peli- ja liikuntatarpeisiin nähden varataan riittävän kokoiset liikuntatilat. Myös pallokenttä halutaan säilytettäväksi.

- Tilakeskuksen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 8.4.2008 Martinlaakson Laajavuoren koulurakennuksen hankesuunnitelman. Hanke päätettiin viedä eteenpäin aiemmin päätetyn perusparannus- ja laajennusvaihtoehdon mukaisesti, jolloin Martinlaakson koulun laajennusosa korvaa nykyisen Laajavuoren koulun tilat. Samalla Martinlaakson koulun vanha osa peruskorjataan. Lisäksi päätettiin selvittää erillisenä hankkeena Laajavuoren koulun liikuntatiloille korvaavat tilat.
- Laajavuoren koulurakennukselle myönnetty purkulupa: Raja 14.1.2014

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vantaan yrityspalveluiden tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 25.3.2008.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2014 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2014 ja kevään 2015 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014 ja mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa ovat:

● Kaavamuutoksen hakijat, kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
● Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset: mm. Martinlaakson asukasyhdistys ry
● Kaupungin asiantuntijaviranomaiset, Valtion viranomaiset
● Muut viranomaiset ja yhteisöt: *Elisa Oyj, Vantaan Energia, Sonera ym.*
● Ne jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireilletulo

Asian valmistelu otettiin kaavamuutoshakemusten perusteella kaupunkisuunnittelun syksyn 2014 suunnitteluohjelmaan. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 14.11.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa "Kaupunki kaavailee" -palstalla 15.11.2014. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/ksy). Mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 4 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä:

- 1. Vantaan kaupunginmuseo

  Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville asemakaavamuutoksen 002031 osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa purettavan Laajavuoren koulun sijalle suunniteltujen päiväkodin ja asuinkerrostalon rakentaminen. Tällä hetkellä tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Laajavuoren koulun kanssa samalla kiinteistöllä sijaitseva Martinlaakson koulu on otettu mukaan kaava-alueeseen ja sen osalta tontti säilyy vielä opetustoimintaa palvelevana korttelialueena.

  Vantaan kaupunginmuseo on lausunut Laajavuoren koulun purkamisesta 10.12.2014. Kaupunginmuseo ei ole tehnyt huomautusta koskien rakennuksen purkua. Näin ollen rakennuksen kohtalo on ratkaistu lupaprosessin yhteydessä. Sen sijaan Laajavuoren koulun länsipuolella sijaitsevan Martinlaakson koulun suhteen kaupunginmuseo on esittänyt suojelutavoitteita, jotka perustuvat rakennuksesta tehtyyn rakennushistorialliseen selvitykseen ja siinä ilmenneisiin rakennusperintöarvoihin (Lausunto rakennuksen perusparannuksesta ja laajennuksesta 16.9.2009 / Martinlaakson koulu, rakennushistoriallinen selvitys hankesuunnittelua varten. 23.11.2007. Arkkitehtitoimisto Sari Nieminen Oy / Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy). Nämä suojelutavoitteet tulisi huomioida nyt vireillä olevassa kaavassa, ja taata sopivalla kaavamerkinnällä ja siihen liittyvällä määräyksellä rakennusperintöarvojen säilyminen.

  Vantaan kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

➔ *Martinlaakson koululle esitetään kaavassa suojelumerkintä sr sekä kuvaus:"Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto."*

- 2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
  Vesijohtoverkoston kapasiteetti ja asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä. Mahdolliset muutokset esitetään kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa kustannusarvioineen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.
  ➔ *Ok.*
- 3. Vantaan Energia
  Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden 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: Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan siirtolinjan sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
  ➔ *Vantaan Energian kanssa neuvotellaan erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.*
- 5. Museovirasto
  Museovirastolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa.
  ➔ *ok.*

Asukastilaisuus
25.11.2014 pidettiin asukastilaisuus, jossa keskusteltiin sekä Martinkeskuksen alueen että Laajavuoren koulutontin asemakaavamuutoksista 002178 ja 002031. Vantaan kaupungin edustajien lisäksi paikalla oli yleisöä noin 100 henkeä. Lisäksi paikalla olivat rakennuttajien ja konsulttien edustajat. Keskustelussa tuli esiin erityisesti autopaikkojen riittävyys. Muuten varsinaista rakentamista ei erityisemmin vastustettu.

Katso myös kohta 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet: *Asukkaiden kädenjälki ja yhteisöllisyys.*

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet
Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen. Kaavamuutosalueen rakentaminen kuuluu osana Martinlaakson kehityskuvassa esitettyyn kokonaissuunnitelmaan. Kehityskuvassa on tutkittu muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuutta. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille. Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen. Suunnittelun tavoitteissa on erityisesti painotettu yhteisöllisyyttä ja elävää kaupunkitilaa.

Kehityskuvassa on määritelty niin sanottuja *'urbaanin sykkeen alueita'*, joille sijoittuu runsaasti uutta asuinrakentamista ja palveluita. Pääpaino on Martinlaakson koululta asemalle vievällä raitilla, josta pyritään tekemään asukkaiden yhteinen "ulko-olohuone". Suunnittelussa on ollut vahva kevyen liikenteen näkökulma ja turvallinen kulku erityisryhmille. Raitti sisältää erilaisia virikkeitä kauppakeskukselta koululle. Kaavamuutosalue sijoittuu juuri tälle alueelle.

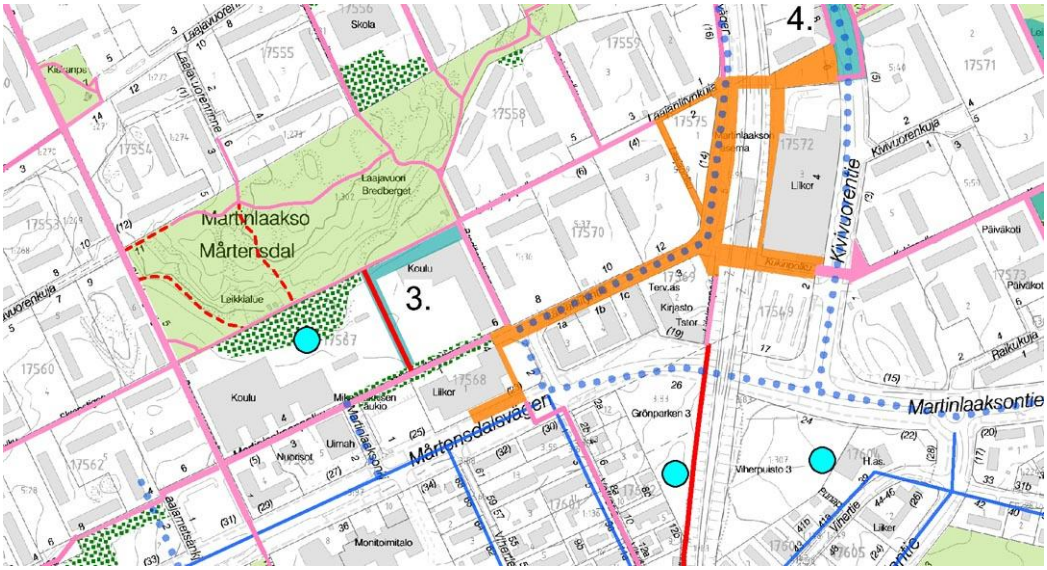
Kaupunkimaisilla, täydentyvillä katujulkisivuilla luodaan yhtenäisyyttä raittien varrelle ja kaupunkikuvallisesti tärkeille katujulkisivuille. Olemassa olevat ja uudet pikkuaukiot ja torialueet pyritään yhdistämään mielenkiintoiseksi sarjaksi erilaisia urbaaneja kaupunkitiloja, Ne toimivat myös pieninä sosiaalisina solmukohtina. Raittia jaksottaa sarja erityyppisiä aukioita: *Martinaukio* uuden ostarin edustalla (uusi aukio Martinlaaksonpolun ja Laajaniitynpolun risteyksessä) ”*yhteisöaukio*” uuden päiväkodin edustalla sekä uudistunut *Mika Häkkisen aukio*. Välillä kaupunkitila tiivistyy ja kuljetaan porttimaisten tilojen läpi. Välillä tila aukeaa vihreille pihoille ja virkistysalueiden suuntaan. Tärkeät näkymälinjat muun muassa Laajavuoren puiston suuntaan pyritään säilyttämään.



Kuva 13. Ote Martinlaakson kehityskuvasta: Martinlaakson kehityskuva yleiset periaatteet



Kuva 14. Ote Martinlaakson kehityskuvasta: kaupunkikuvallista analyysiä



Kuva 15. Suhde maisemaan kehityskuvan mukaan

Ympäristöä kehitetään - Alueen täydennysrakentamisen yhteydessä suunnitellaan uusi reittiyhteys Martinlaaksonpolulta Laajavuorelle. Tontin ulkotilat liitetään luontevasti Laajavuoreen ja raitteihin.

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

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

Uusi vehreä reitti

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

Nykyiset avo-ojat

Kadut, joille on mahdollista rakentaa hulevesipainanteita tai hulevesien biosuodatusta

Uusi hulevesiaihe tontilla tai puistossa. Tässä on esitetty joitain, muuallekin voidaan tehdä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnitelmalla pyritään täydentämään Martinlaakson kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja valmiin infrastruktuurin äärelle. Ympäristön häiriötekijöistä tehdään tarvittavat selvitykset. Korttelisuunnitelmalla pyritään mahdollistamaan myös pienilmastollisesti suotuisa piha-alue.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olevaa katuverkkoa, joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa, eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Vertailu eri kaavatasoihin

Asemakaava on maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

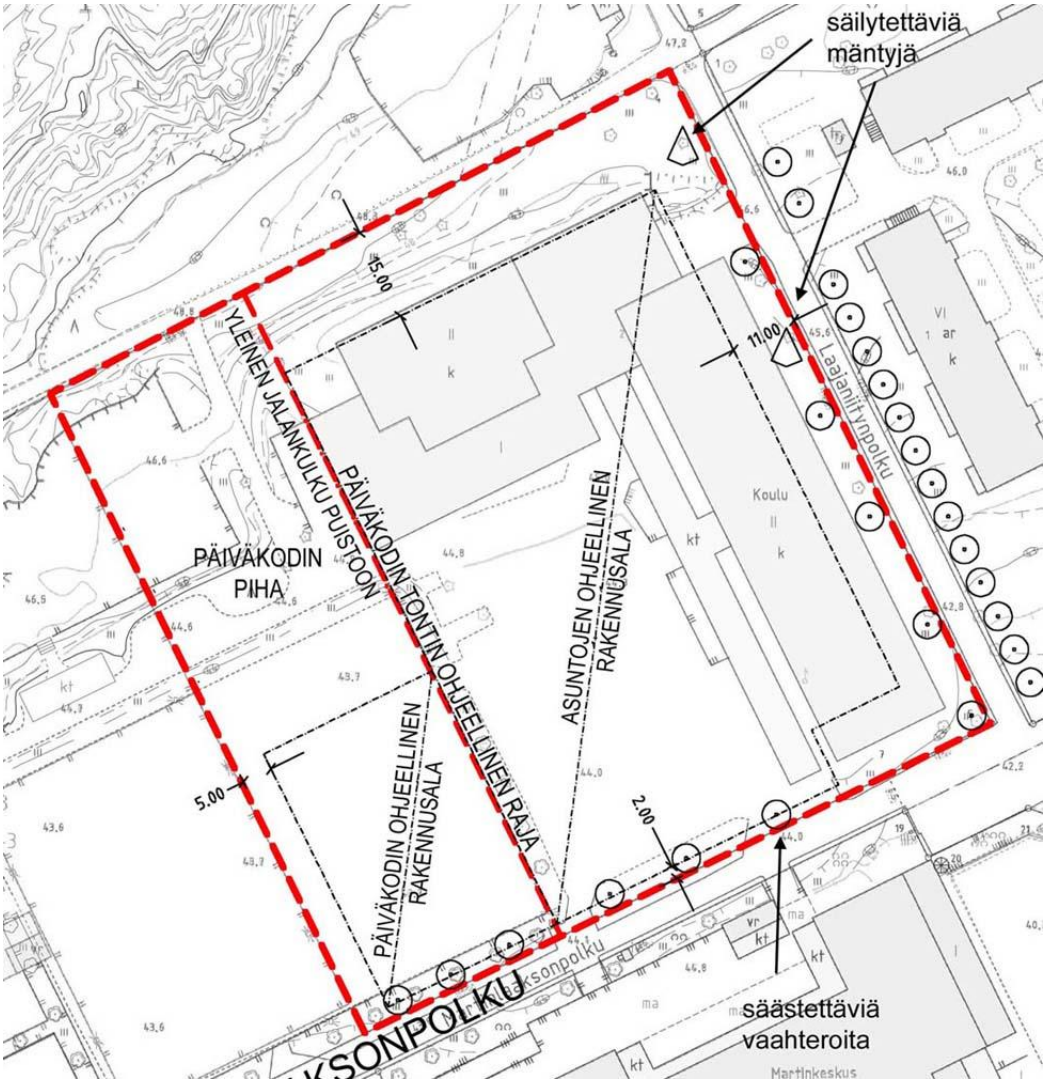
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelukonsepti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet: tavoitteena yhteisöllinen keskuskortteli
Suunnittelun tavoitteena on luoda korkeatasoinen asuinkorttelikokonaisuus, jossa toiminnalliset, arkkitehtoniset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Suunnitelman keskeinen lähtökohta on luoda Martinlaaksoon keskustakortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katuympäristö. Elämänkaariajattelussa otetaan huomioon ihmisten mahdollisuus asua ja viihtyä tutuksi tulleella alueella elämäntilanteiden ja asumistarpeiden muuttuessa. Asumisen elinkaaren suunnittelussa on oleellista huomioida alueen toimintojen ja palvelujen monipuolisuus, asuntotyyppien ja hallintamuotojen vaihtelevuus, esteettömyys sekä tilojen muunneltavuus.

Suunnittelualueen keskiosaan pallokentän itäpuolelle suunnitellaan osana kokonaissuunnitelmaa omalle tontilleen 2-kerroksinen päiväkotirakennus sekä sen piha ja yhteistilat. Päiväkotiin suunnitellaan sali, jota voidaan vuokrata kuntalaisille vapaa-ajan käyttöön.

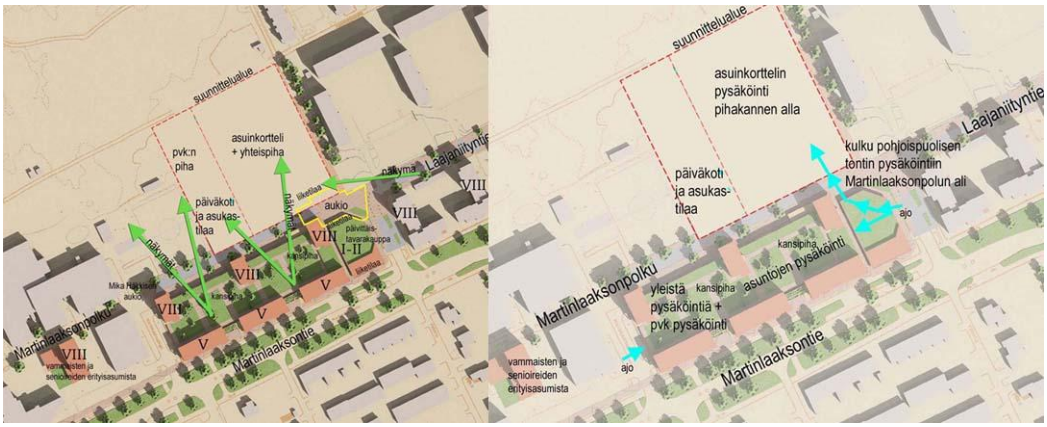
Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään vahvistamaan Martinlaaksonpolun katukuvaa ja säilyttämään palvelutarjontaa alueella. Asumisen yhteyteen tulee suunnitella liiketilaa katutasoon Martinlaaksonpolun varteen. Rakentamisen tulee yhdistyä sekä lähiympäristöön että olemassa olevaan Martinlaakson rakenteeseen.



Kuva 16.

Tontin liikenne huoltoliikennettä lukuun ottamatta tulee kulkemaan eteläpuolisen Martinkeskuksen tontin kautta Martinlaaksonpolun ali. Alikulun suunnittelun yhteydessä huomioidaan tietoliikennekaapeli, sähkökaapeli ja kaukolämpöjohto. Martinlaaksonpolun rakenteet vahvistetaan pelastusajoneuvoja kestäväksi. Martinlaaksonpolku ja uusi aukiotila rauhoitetaan autoliikenteeltä. Aukiolle sijoittuvien kivijalkaliikkeiden huolto voidaan kuitenkin hoitaa aukiolta tietyin kelloa ajoin. Päiväkodin henkilökunnan parkkipaikat sekä saattoliikenteen autopaikat sijoitetaan Martinlaakson liikekeskuksen uuden rakentamisen yhteyteen.

Asukkaiden mielipiteet otettiin huomioon kilpailun lähtökohdissa, jotka perustuvat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (2008) saatuihin mielipiteisiin että Martinlaakson kehityskuvassa (2013-2014) saatuun palautteeseen. Asukkaita huolestuttanut ajoneuvoliikenne on järjestetty siten, että kulku pihakannen alla olevaan parkkilaitokseen on osoitettu Martinkeskuksen tontin kautta tunnelissa Martinlaaksonpolun ali. Tällöin Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien risteyksen aukio saadaan rauhoitettua asukasliikenteeltä.



Kuva 17.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Tontinluovutuskilpailu
Vantaan kaupunki järjesti Martinlaakson keskustakorttelin / Laajavuoren koulutontin suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun keväällä 2014. Kilpailualue koski Laajavuoren koulun tonttia: kiinteistön 17-567-3 itäosaa osoitteessa Martinlaaksonpolku 6. Kilpailutehtävänä oli laatia Martinlaaksoon Laajavuoren koulutontille keskustakortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katuympäristö. Kilpailun tavoitteena oli luoda korkeatasoinen, asunto-jakaumaltaan monipuolinen asuinkorttelikokonaisuus, jossa toiminnalliset, arkkitehtoniset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti.

Kilpailuehdotuksia saatiin määräaikaan mennessä 9 kpl ja ne arvosteltiin ehdotusten kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden sekä tarjotun hinnan perusteella. Kilpailuraati arvioi kokonaisidealtaan parhaaksi ehdotukseksi T2H Rakennus Oy/ Avain Rakennuttaja Oy:n tekemän ehdotuksen, jossa suunnittelijana on Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen sekä MA-Arkkitehdit Oy.

Kilpailuehdotukset lyhyesti:

<u>1-vaihtoehto: Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy</u>
- n. 13 294 k-m2 (n. 12 114 k-m2 vapaarahoitteista), liiketilaa yht. 180 k-m2
- Parasta suunnitelmassa on asuntojen muunneltavuus ja asuntopiha.
- Rakennuksen rungosta ulkonevat ”reppuasunnot” on kiva ja raikas idea.
- Väri- ja materiaalimaailma mietitty tarkkaan.
- Elinkaarirakentaminen otettu hyvin huomioon muuntojoustavassa asumiskonseptissa.
- Korttelipiha suunniteltu viihtyisäksi asukkaiden yhteiseksi kohtaamispaikaksi, jossa yhteisöllisiä elementtejä.
- Piha ja hulevedet on hyvin mietitty, viherkatot ja viljelypalstat plussaa.

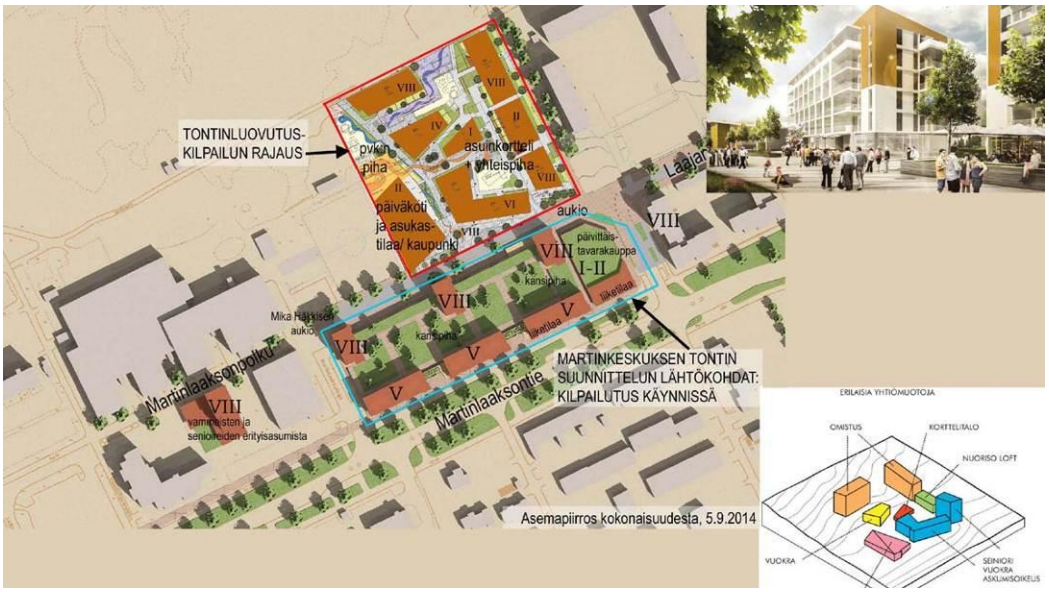
- Rakennukset eivät varsinaisesti muodosta korttelimaista rakennetta.
- Päiväkodin osalta ehdotus ei ole kilpailuohjelman mukainen. Suunnitelmassa ylitetään annetut tontin rajat ja edellytetään kentän siirtoa. Kentän siirtoon ei ole mahdollisuuksia Vantaan tiukan investointiohjelman puitteissa.
- Ehdotuksessa ei ole esitetty ARA-tuotantoa.



Kuva 18. kilpailuehdotus Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy

2a-vaihtoehto: Hartela Oy, Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, S-Asunnot

- n. 16 080 k-m2 (n. 10 000 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 5 600 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeusasuntoja) liiketilaa yht. 480 k-m2 (sis. liike- ja palvelutilaa)
- Aineistossa on paneuduttu elämänkaarikorttelin konseptiin ja yhteisöllisyyden käsitteeseen kiitettävästi. Yhteisölliset tilat ja aukiotilat on yhdistetty luontevasti.
- Vaihtelevanmuotoisten rakennusmassojen väliin syntyy mielenkiintoisia tiloja.
- Omaleimainen kokonaisuus muodostaa ikään kuin oman pikkukaupungin.
- Rakennusten veistoksellisessa massoittelussa ja sijoittelussa otettu erinomaisesti huomioon näkymät, auringonkierto ja liittyminen luontoon
- Päiväkoti sopii osana kokonaisuuteen luontevasti
- Hieman sekava kokonaisuus, mutta voidaan jatkosuunnittelussa kuitenkin hioa. > Toisaalta voidaan nähdä myös vahvuutena
- Huomattavasti alhaisempi hintatarjous muihin kilpailuehdotuksiin verrattuna
- Liikenneratkaisu ei selviä esityksestä.



Kuva 19. kilpailuehdotus Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, S-Asunnot

2b-vaihtoehto: Hartela Oy, Innovarch Oy, S-Asunnot

- n. 15 929 k-m2 (n. 10 000 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 5 600 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeusasuntoja), liiketilaa yht. 329 k-m2
- Näyttävät ja ilmeikkäät rakennukset. Korkeatasoinen rakentaminen tuo Martinlaakson keskustalle lisäarvoa. Päiväkodin ja asuintalon väliin syntyy aukio.
- Asukkailla valittavana monipuolisia asuntoratkaisuja, jotka perustuvat tutkimuksiin. -> asukkaiden toiveet ja muunneltavuus hyvin toteutettavissa.
- Paneuduttu elämänkaarikorttelin konseptiin ja yhteisöllisyyden käsitteeseen hyvin.
- Yhteisölliset tilat ja aukiotilat yhdistetty luontevasti.
- Pienilmastolliset näkökohdat huomioitu hyvin.
- Viereiset asuinrakennukset huomioitu hyvin: Länsipuolella olevan kerrostalon edessä aukeaa piha, mikä tarjoaa mukavat näkymät nykyisille asukkaille
- Päiväkoti osana kokonaisuutta kompakti ja taloudellinen: mahdollisuudet tehokkaasti toimivaan pohjaratkaisuun ja tilankäyttöön
- Huomattavasti alhaisempi hintatarjous muihin kilpailuehdotuksiin verrattuna
- Liikenne- ja hulevesiratkaisut osin puutteellisia tai ei toimivia
- Suunnitelmassa ei ole esitetty miten ja missä tontin hulevedet käsitellään.



Kuva 20. kilpailuehdotus Hartela Oy, Innovarch Oy, S-Asunnot

3-vaihtoehto: Avain Rakennuttaja Oy, T2H Rakennus Oy, Invalidiliitto, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

- n. 15 100 – 16 100 k-m2 (ehdotuksessa ilmoitettu minimi ja maksimi rakennusoikeus omistusasuntojen osalta, n. 7500-8500 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 7200 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeus- ja muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 400 k-m2
- Asuntojakauman suhteen (vapaarahoitteinen/ARA) monipuolisin ja kilpailuohjelman mukainen
- Hyvä hintatarjous
- Uusi rakentaminen liittyy hyvin sekä Martinlaakson uuteen rakentamiseen että olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen
- Korkeatasoista arkkitehtuuria, selkeä kokonaisuus, joka on helposti jaettavissa eri toteutusmuotoihin.
- Aukiosta ja raitista muodostuu yhteisöllinen julkinen tila, kun liiketilojen lisäksi yhteistiloja ja päiväkodin sali avautuvat raitille. Tosin sisäpihalle ei ole juurikaan esitetty yhteisöllisiä elementtejä.
- Kivijalkaliiketilat ja kortteliklubi liittyvät hyvin raittiin ja Laajaniityntien pään aukioon
- Viereiset olemassa olevat asuinrakennukset huomioitu hyvin.
- Liikenne- ja hulevesiratkaisua sekä päiväkodin yhdistämistä kokonaisuuteen tulisi vielä hioa mahdollisessa jatkosuunnittelussa



Kuva 21. kilpailuehdotus Avain Rakennuttaja Oy, T2H Rakennus Oy, Invalidiliitto, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

<u>4-vaihtoehto: Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara, Taaleritehdas, Asuntoverstas, A-Kruunu Oy, Sito Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy</u>

- n. 14 625 k-m2 (n. 7 121 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 7 121 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeus- tai muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 383 k-m2
- Melko monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma.
- Muodostaa selkeän korttelikokonaisuuden.
- Liiketilat yhdistyvät hyvin raittiin ja Laajaniitynpään aukioon.
- Asuntojen muunneltavuutta, asuntotyyppejä ja niiden kohderyhmiä mietitty kiitettävästi.
- Esitetty runsaasti yhteistiloja asukkaille mm. yhteinen pihasauna, pesula ja kerhotiloja.
- Talojen väliin muodostuu iso piha, jota on hyvät mahdollisuudet kehitellä viihtyisäksi keitaaksi.
- Hulevesirakenteiden tekninen toteutus on huomioitu varhaisessa vaiheessa ja käsittelylle on varattu paikka korttelista.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottavaksi.



Kuva 22. kilpailuehdotus Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara, Taaleritehdas, Asuntoverstas, A-Kruunu Oy, Sito Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

5-vaihtoehto: NCC, TA-Asunnot Oy, Optiplan, Trafix, Arkkitehtitoimisto Nyman & Ristimäki

- n. 11 205 k-m2 (n. 5 460 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 5645 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeus- tai muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 100 k-m2
- Pyritty mahdollisimman taloudelliseen ratkaisuun.
- Saadaan kohtuuhintaisia asuntoja.
- Ehdotus on melko monipuolinen asuntojen rahoitus- ja hallintamuodon osalta
- Tontin eteläkulmaan sijoitettu päiväkoti on suhteellisen kompakti ratkaisu, jossa mahdollisuudet tehokkaasti toimivaan pohjaratkaisuun ja tilankäyttöön. Ratkaisussa syntyy myös yhtenäinen, avoin, aurinkoinen päiväkodin leikkipiha tontin keskiosaan.
- Viereiset asuinrakennukset huomioitu: tosin olevan kerrostalon edessä aukeaa parkkikenttä nykyisille asukkaille.
- Bertta on ratkaisuna erinomainen, mutta ei sovellu tähän paikkaan.
- Laajaniityntienpään aukiolle 2 parkkikerrosta kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla
- Koska pysäköinti on maan tasossa, ei asuntopihoille jää tilaa oleskelulle, leikille, istutuksille eikä kaupunkiekologialle. Pientä korttelipihaa ei voi korvata päiväkodin pihalla.
- Ei muodosta yhteisöllistä korttelirakennetta
- Parkkiratkaisu ei ole kilpailuohjelman mukainen
- Autoliikenne ja kevyt liikenne risteävät eikä aukiota saada rauhoitettua kevyelle liikenteelle.
- Vähän kivijalkaliiketilaa



Kuva 23. kilpailuehdotus NCC, TA-Asunnot Oy, Optiplan, Trafix, Arkkitehtitoimisto Nyman & Ristimäki

6-vaihtoehto: JM-Suomi Oy, Vuorelma Arkkitehdit Oy

- n. 12 580 k-m2 (n. 6 000 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 6050 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeus- tai muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 560 k-m2
- Melko monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma.
- Jäsentyy mukavasti ja liittyy hyvin olevaan korttelirakenteeseen.
- Muodostaa eheän korttelikokonaisuuden
- Elävä kivijalkakerros: esitetty runsaasti kivijalkaliiketilaa, jotka liittyvät hyvin raittiin ja Laajaniityntien pään aukioon
- Piha-alueilla yhteisöllisyyttä: saunat ja kokoontumistila asukkaille yhteiskäytössä.
- Viherkattoja on esitetty paljon ja niillä on suuri rooli hulevesien viivytyksessä.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottaviksi, varjoisiksi kaistaleiksi.



Kuva 24. kilpailuehdotus JM-Suomi Oy, Vuorelma Arkkitehdit Oy

7-vaihtoehto: Rakennusliike Lapti Oy, Ark 7 Oy

- n. 14 000 k-m2 (arvioitu, kerrosalaa ja sen jakaumaa ei ole ilmoitettu selvästi), liiketilan määrää ei ole mainittu
- Asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauma esitetty epämääräisesti, painottuen kuitenkin selvästi vapaarahoitteiseen tuotantoon.
- Rakennusten vapaa sijoittelu metsäkaupunkiajatuksen mukaisesti kiva idea, mutta ei istu alueen kaupunkirakenteeseen
- Ei oikein muodosta kokonaista korttelikokonaisuutta, koostuu irrallisista osista. Kokonaisidea voisi kuitenkin soveltua hyvin toisenlaiseen paikkaan.
- Maanalaiset ratkaisut ovat päiväkotirakentamisessa vieraita; syntyy kalliita ja teknisesti riskialttiita ratkaisuja, pimeä salitila ei ole tavoiteltava.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottaviksi, varjoisiksi kaistaleiksi.
- Ei yhteisiä sisäpihoja, eikä ole juurikaan paneuduttu yhteisöllisyyteen
- Päiväkodin saattoliikenne järjestetty Martinlaaksonpolulta, mikä ei ole sallittu, huoltoliikenteen järjestely hyvä



Kuva 25. kilpailuehdotus Rakennusliike Lapti Oy, Ark 7 Oy

8-vaihtoehto: Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Sito

- n. 10450 k-m2 (6144 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 4096 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeus- tai muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 210 k-m2
- Melko monipuolinen asumisen rahoitus- ja hallintamuotojakauma.
- Arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, onnistuneet väri- ja materiaalivalinnat, kiinnitetty huomiota myös yksityiskohtiin
- Esteetön ja houkutteleva sisäpiha kannustaa yhteisöllisyyteen.
- Esitetty hyvin, miten saadaan luotua Martinlaakson suurpihoille tyypillinen vehreys. Pihalle on saatu suurehko maanvarainen osuus, joka mahdollistaa isot puut ja pinnan läpäisevyyden.
- Suunnitelma yhdistyy hyvin Laajaniityntien pään aukioon.
- Istuu hyvin Martinlaakson olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottaviksi, varjoisiksi kaistaleiksi. Huoltoajo hankala.
- Alhainen asuntorakennusoikeuden määrä (huomattavasti vähemmän kuin muissa kilpailuehdotuksissa)
- Ei ole selkeästi määriteltyä huoltopihaa.



Kuva 26. kilpailuehdotus Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Sito

9-vaihtoehto: YIT, Yrjö ja Hanna Säätiö, Arkkitehtiryhmä A6

- n. 13 140 k-m2 (n. 6 500 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 6 500 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeus- tai muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 140 k-m2
- Melko monipuolinen asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauma.
- Kivijalkaliiketilat ja yhteistilat yhdistyvät hyvin pikkuaukioihin
- Korttelikierros-ulkoilureitti on hauska idea.
- Ei oikein muodosta kokonaista korttelikokonaisuutta, koostuu ikään kuin irrallisista osista
- Elämänkaariasumista ei käydä läpi ehdotuksessa muuten kuin tuomalla palvelutalokohde kortteliin.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottavaksi.
- Pihasuunnitelma on melko viitteellinen.
- Ei ole selkeästi määriteltyä huoltopihaa. Noin puolet päiväkodin ja asuinkorttelin välissä kulkevasta kevyenliikenteen raitista on huollon käytössä.



Kuva 27. kilpailuehdotus YIT, Yrjö ja Hanna Säätiö, Arkkitehtiryhmä A6

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan suunnittelutyö
Kaavatyön aloituskokous pidettiin 12.11.2014 kummankin kaavahankkeen (002031 Laajavuoren koulutontti ja 002178 Martinlaakson liikekeskus) yhteissuunnittelukokouksena. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoiden lisäksi rakennuttajien ja konsulttien edustajat. Palaverissa käytiin läpi kaavahankkeiden yhteensovittamiseen liittyviä haasteita, lähtökohtia ja tavoitteita.

Jatkosuunnittelussa kolme pistetaloa yhdistettiin kahdeksi taloksi. Talojen korkeus haluttiin länteen päin laskevaksi, jotta rakennusmassat yhdistyisivät paremmin koulun ja päiväkodin kokonaisuuteen. Martinaukion pohjoispuolista kulmataloa siirrettiin hieman pohjoisemmaksi, jotta aukiolle jäisi enemmän tilaa. Päiväkodin tonttia suhteessa asumisen tonttiin suurennettiin, jotta päiväkodin piha-alueet saadaan riittävin kokoisiksi.

Aiemmissa viite- ja konseptisuunnitelmissa esitettyä jalankulkuyhteyttä päiväkotitontin ja asuintontin välistä ei toteutettu tilanpuutteen vuoksi. Päiväkodin eteen muodostettiin yhteisöllinen aukio, johon tulisi avautumaan päiväkodin salitilaa sekä asuntojen kerhotilaa. Muuntamon paikka osoitettiin Martinlaaksonpolun varteen. Muuntamon ulkonäköön tulee kiinnittää jatkosuunnittelussa huomiota.

T2H:n kaksi pistetaloa ovat omistusasumista. Avain Rakennuttajan asuinrakennus on asumisoikeus- ja vuokrakohde. Tärkein kaupungin kannalta on pitkän korkotuetun tuotannon osuus, joka tulee olla vähintään 20%.

Kevään 2015 aikana käytiin eri palavereissa läpi sekä yksittäisiä kaavamääräyksiä että liikenne- ja meluasioita.

Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskasen selostus hankkeesta
Suunnitelma esittää mahdollisuuden monimuotoiseen kerrostaloasumiseen Martinlaakson keskustakorttelissa. Ratkaisussa on kehitetty kerrostaloasumista yksilöllisiin asumistarpeisiin. Tarkoituksena on muodostaa kortteliin eri-ikäisten asumisyhteisö.

Korttelin rakennukset muodostavat Martinlaaksonpolun suuntaan kaupunkimaisen katujulkisivun, joka rajaa Martinaukiota ja elävöittää kävelykadun tunnelmaa kadulle avautuvilla liikehuoneistoilla. Liikehuoneistoihin avattavien kerhotilojen tai kahvilan terassilta on mukava seurata ohikulkijoita. Päiväkodin pääsisäänkäynti ja aula avautuvat myös Martinlaaksonpolulle korostaen päiväkodin salin ja ravintolan käyttöä Martinlaakson yhteisenä olohuoneena.

Asuinkorttelin piha on suunniteltu avautuvaksi Laajavuoren puistoon tarjoten näkymiä asunnoista kallioille ja kalliometsään. Pistetalojen sijoittaminen puiston reunaan avaa näkymiä ja päästää auringonvaloa pihaan. Rakennukset on sijoitettu vinoon koordinaatistoon puiston reunan rakennusten suuntaa seuraten ja keskuspuiston merkitystä kaupunkirakenteessa korostaen. Koulun asfalttipiha on korvattu maisemaan sovitetuilla istutuksilla. Tavoitteena on palauttaa pihaan mahdollisimman paljon luonnonmukaista kasvualustaa suurille puille ja istutuksille. Rakennusten sivuille toteutetaan asuntopihoja, jotka rajataan yhteisistä alueista alkuperäisistä pihakallioita muistuttavilla muureilla. Korttelipihaan on suunniteltu myös istutuspalstoja korotettuihin laatikoihin vanhempia asukkaita varten ja hulevesiaihe, joka rakennetaan turvallisen matalaksi puroksi päiväkodin pihan ja korttelin läpi. Hulevesi viivytetään tontille rakennettavissa rakenteissa ennen liittämistä sadevesiviemäriin. Piharakennusten vesikatoilla käytetään viherkattoja viivyttämään sadevettä. Pihan maisemallinen tavoite on pienentää kerrostalojen mittakaavaa ja pehmentää istutuksilla rakennetun kansipihan vaikutelmaa luonnonmukaisemmaksi.

Rakennusten arkkitehtuuri täydentää Martinlaakson kaupunkikuvaa modernilla tavalla. Korttelin erikorkuiset rakennukset porrastuvat tavoitellen viereisten rakennusten mittakaavaa. Rakennusten massoittelussa ja julkisivuaiheissa käytetään veistoksellisia aiheita: koloja, syvennyksiä ja materiaalin vaihtoja, jotka luovat arkkitehtuuriin ns. välimittakaavan yksittäisen kerroksen korkeuden ja rakennuksen korkeuden väliin.

Katujulkisivuja on korostettu poltetulla tiiliverhouksella. Pihajulkisivuissa ja pistetaloissa julkisivut ovat vaaleita antaen valoa ja raikkautta pihanäkymiin. Ilmettä luovat vaaleat seinät, joita korostavat kontrastisesti tummat graafiset aukotukset ja metallirakenteet sekä tehosteverillä maalatut väripinnat.

Rakennukset ovat energiataloudellisia ja ne on rakennettu korkealuokkaisista materiaaleista ajatuksena tuottaa asukkailleen ja ohikulkijoille miellyttävän tunteen niitä kosketeltaessa tai katseltaessa. Katujulkisivun liiketilat ovat kerroskorkeudeltaan korkeampia ja avautuvat suurten näyteikkunoiden kautta terassille ja kadulle. Kadulta avataan rajattu näkymä pihan läpi kohden Laajavuorenpuistoa. Näkymässä yhdistyy elävä katunäkymä kahviloineen korkealuokkaiseen pihanäkymään, jossa näkyvät modernit vaaleat rakennukset ja istutettu puistopiha Laajavuoren puistoa vasten.

Liikenne

Asuinkorttelin pysäköinti järjestetään pihakannen alle. Liikenne Laajavuoren koulun tontille tulee kulkemaan eteläpuolisen Martinkeskuksen tontin kautta Martinlaaksonpolun ali. Martinlaaksonpolku ja uudet toriaukio rauhoitetaan autoliikenteeltä. Ainoastaan päiväkodin huoltoliikenne ja pelastusajo on sallittu Martinlaaksonpolulla. Muu liikenne estetään ajoestein. Aukiolle sijoittuvien kivijalkaliikkeiden huolto voidaan kuitenkin hoitaa aukiolta tietyin kellon ajoin. Martinlaaksonpolun rakenteet vahvistetaan pelastusajoneuvoja kestäväksi. Eteläpuolisen korttelin yhteyteen varataan autopaikkoja yleiselle pysäköinnille 27, pohjoispuolisen suunnitteilla olevan korttelin päiväkodin henkilökunnalle 12 autopaikkaa sekä päiväkodin saattoliikenteelle 8 autopaikka Martinlaaksonkujalta. 2 lisäpaikkaa päiväkodin saattoliikenteelle ovat eteläpuolisen korttelin pysäköintihallissa, josta järjestetään oma käynti Martinlaaksonpolulle.

Kaavatyön yhteydessä on tehty Sito Oy:n toimesta liikenteen toimivuustarkastelu, jossa on otettu huomioon sekä Laajavuoren koulutontin että Martinkeskuksen tontin suunnitelmien liikennemäärät. Kaavamuutoksen jälkeen liikennetuotoksen oletetaan pysyvän samana kuin kaava-alueen nykyinen liikennetuotos, kun otetaan huomioon pohjoisen korttelialueen tuottamaliikenne. Martinlaaksontien liikenteellistä toimivuutta on tarkasteltu tavoitetilanteessa vuonna 2030. Martinlaakson liikennemäärä (KVL) on kasvanut noin 40 %. Martinlaakson kaavamuutos on toteutunut. Kaavamuutos vähentää kaava-alueen liikennetuotosta. Martinlaaksontien liittymissä ei esiinny merkittävää haittaa aiheuttavaa viivytystä tai jonoutumista. Liittymäjärjestelyt ovat kaavamuutoksen jälkeen riittäviä.

Liikenteestä laadittiin kumpaakin kaavahanketta (002031 ja 002178) koskeva katukartta sekä putkivaraustarkastelut Sito Oy:n konsulttien toimesta. (katso liitteet 12-13)

Uusi autopaikkanormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja. Suunnitelmissa on esitetty 124 autopaikkaa. Tontilta on varattava riittävästi tilaa myös polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 paikka/ 30 kerrosneliömetriä.

Vesihuollon yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys
Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta (ks. erillinen hulevesiselvitys). Katso kohta 5.4.1.
Hulevesien hallintasuunnitelman alueesta on tehnyt Taratest Oy.

Pihat
Pohjoisessa suunnittelualue liittyy Laajavuoreen. Liitos puistoon käsitellään herkästi maasto ja puusto huomioon ottaen. Asfaltoituna koulun pihana olleella alueella ei ole erityisiä luonnon antamia lähtökohtia suunnittelulle. Tavoitteena on suunnitella innostava piha eri-ikäisille ihmisille. Alla alustava pihasuunnitelma / MA-Arkkitehdit.



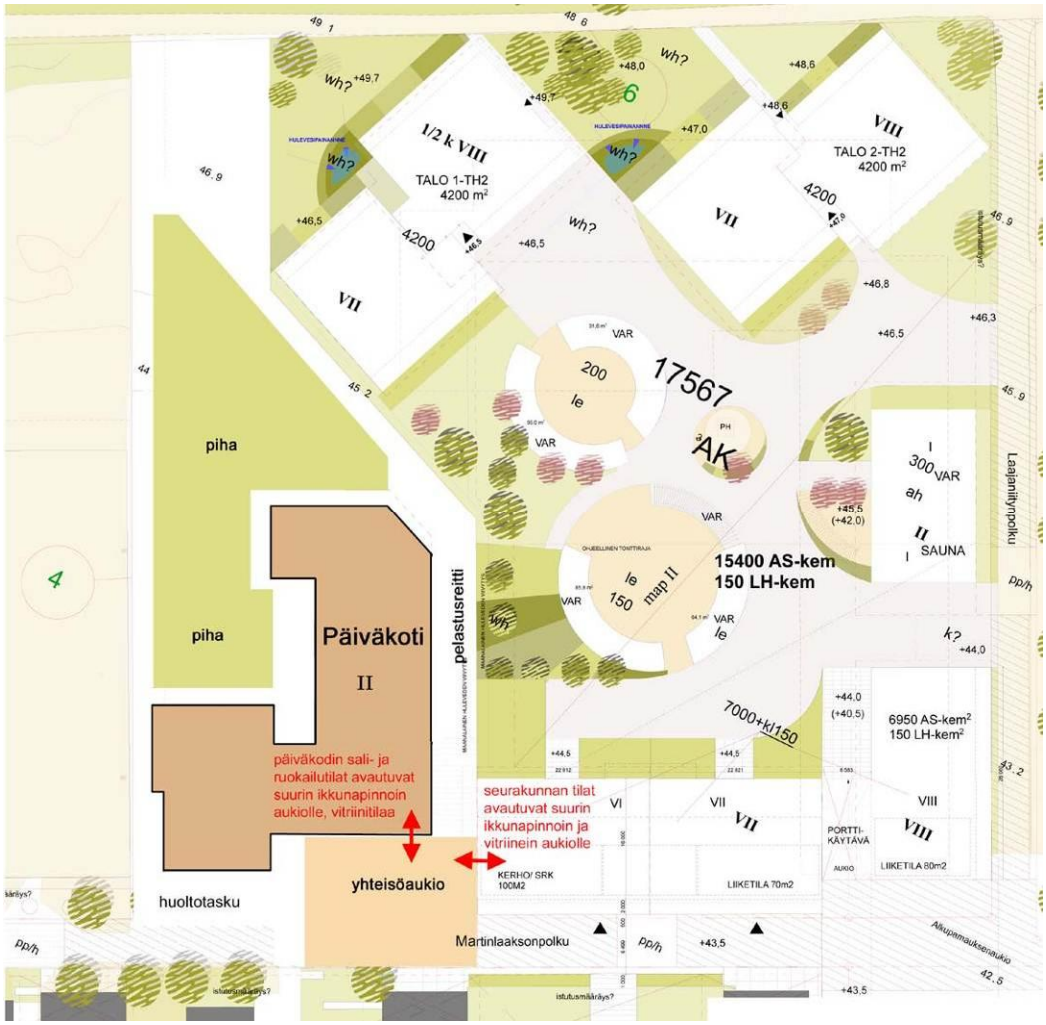
kuva 28.

Päiväkoti
Päiväkoti suunnitellaan kaksikerroksiseksi ”urbaaniksi päiväkodiksi”. Päiväkoti toteutetaan 8-ryhmäisenä päiväkotina ja sen on määrä valmistua v. 2018. Päiväkoti sijoittuu Martinlaakson polun varrelle, uusien asuinkortteleiden ja Martinlaakson koulun välittömään läheisyyteen. Päiväkoti on hyvin tavoitettavissa julkisia liikennevälineitä käyttäen. Päiväkotitontin pinta-ala on n. 4000 m2. Päiväkodin arvioitu laajuus on n. 2000 kem2. Päiväkoti toteutetaan todennäköisesti 2-kerroksisena.

Päiväkotiin suunnitellaan yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Tilaan järjestetään erillinen sisäänkäynti. Yhteistila ja sen edusta liitetään toiminnallisesti viereiseen yhteisöaukioon. Yhteistilana voivat toimia päiväkodin sali- ja ruokailutilat, jotka avataan suurin ikkunapinnoin yhteisöaukiolle.

Päiväkotirakennuksesta muodostetaan asuinkorttelin kanssa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus. Martinlaaksonpolun puoleinen julkisivu tehdään tiilipintaisena kuten viereinen asuinrakennus. Tavoitteena on rakentaa kaupunkikuvallisesti onnistunut päiväkotirakennus, jonka tilaratkaisut ovat monikäyttöiset ja joustavat siten, että tilat voivat myös alueen asukkaiden käytössä. Suunnitteluratkaisussa toteutetaan energiatehokas, ekologiset arvot huomioiva rakennus.

Päiväkodin huoltosisäänkäynti järjestetään tontin lounaisosaan, johon sijoitetaan huoltotasku huoltoajoneuvoille. Tällöin huoltoajoneuvon ei tarvitse peruuttaa aukioille tai päiväkodin piha-alueille vaan se voi ajaa Martinlaaksonpolun läpi. Huoltoon liittyvät rakennelmat tehdään siten, että Martinlaaksonpolun kaupunkivallinen kokonaisuus säilyy korkeatasoisena.



Kuva 29. Päiväkodin suunnittelukonsepti

Asukkaiden kädenjälki ja yhteisöllisyys

Kaupunkisuunnittelun haasteena on luoda suunnittelulle sellaiset kehitykset, johon myös asukkaat voivat tarttua ja vaikuttaa lopputulokseen. Asukkailta saatu palaute, ns. hiljainen tieto tai kollektiivinen viisaus, ovat parhaimmillaan tärkeitä rakennuspalikoita suunnitteluprosessissa. Kun ryhmä ihmisiä toimii yhteisen tavoitteen eteen, he muodostavat luonnollisesti ystävyyssiteitä ja on todennäköistä heidän kesken syntyy ajan mittaan yhteisöllisyyttä. Heillä saattaa olla samankaltaisia mielikuvia alueestaan ja he puhuvat naapurustostaan "meidän paikkana", "meidän katuna" tai "meidän talona". Martinlaakson kehityskuvan tavoitteena on ollut, että asukkaat voivat kokea saaneensa jollain tavoin vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin ja kehityslinjoihin. Pelkällä fyysisen ympäristön suunnittelulla ei voida luoda paikan henkeä, vaan korkeintaan asettaa alustan, jolla paikan henki voi potentiaalisesti alkaa kasvaa. Usein kaikkein muistetuimmat ja mielenkiintoisimmat ympäristön elementit ovat niitä suunnitelmiin jätettyjä "aukkoja", jotka asukkaat ovat ajan myötä täyttäneet.

Ihmisten välistä kanssakäymistä voidaan lisätä suunnittelun keinoin, esimerkiksi sekoittamalla toimintoja ja käyttötarkoituksia (’mixed land uses’/ ’mixed uses’). Ihmiset myös haluavat viettää aikaa sellaisissa tiloissa, missä on inhimillinen ja pieni mittakaava. Tämän vuoksi raitin ja aukioiden suunnittelussa on kiinnitetty huomiota katutason mittakaavaan ja arkkitehtuuriin.

Kadun varren kivijalkakerroksen sekä varsinaisen katutilan tulee tarjota erilaista informaatiota ja virikettä ympäristöstä. Näitä ovat erilaiset kadun varren yksityiskohdat, elämykset ja ”visuaaliset kohokohdat".

- Esimerkkejä:
    - *ihmiset: lapset leikkivät, hääparin seuraaminen, katumuusikot, tapahtumat*
    - *pikkukaupat ja niiden näyteikkunat, näyttelyt, lehtikioskit ja niiden lööpit, valokuvanäyttely ikkunassa*
    - *opasteet, kyltit, tienviitat*
    - *kadun kalusteet: pysähtymispaikat, penkit, katulamput, jne.*
    - *arkkitehtuuri: värit, materiaalit, muodot, sommittelu*
    - *taide: tekstit ja kuvat graafisella betonilla, silkkipainetussa lasissa tms.*



Kuva 30.



Kuva 31.

Martinlaakson asukkaat sekä paikalliset koululaiset ja opiskelijan ovat saaneet vaikuttaa Martinlaakson keskustan kehittymiseen jo Martinlaakson kehityskuvassa. Tällöin järjestettiin kaksi työpajatyyppistä asukastilaisuutta sekä kaksi nettikyselyä. Lukiolaisille järjestettiin taidekilpailu ideoista urbaanin sykkeen alueille (julkiset ulkotilat ja toriaukiot Martinlaakson polun varrella). Nämä näkemykset ja ideat on pyritty huomioimaan keskustan kaavamuutoksissa Martinlaaksonpolun varrella.

Martinlaaksonpolun yleissuunnitelmaluonnoksesta sekä korttelialueisiin liittyvistä taideaiheista on osallistettu asukkaita ja koululaisia kahdessa kaupunkisuunnittelun ja viheralueyksikön järjestämässä työpajassa 21.4.2015. Päivän työpajaan osallistui Martinlaakson 3. ja 8.luokkalaisia sekä Martinlaakson lukion opiskelijakunnan hallituksen edustajia yhteensä 48 ja illan työpajaan seitsemän asukasta. Martinlaaksonpolun suunnittelun tavoitteena on laatia julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, joka viedään teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi. Sen pohjalta tehdään myöhemmin tarkemmat katu- ja rakennussuunnitelmat.

Kortteleista laaditaan erillinen rakentamisohjeeseen liitettävä ideakartta asukkaiden innostamista taide- ja tekstiaiheista. Martinlaaksonpolun varrelle esitetään taideseiniä, joissa voi olla esimerkiksi tarinoita kirjoitettuna silkkipainettuun lasiin tai kuvia graafisessa betonissa. Päiväkotiin ja seurakunnan yhteisöaukiolle avautuviin tiloihin tehdään vitriinitilaa, jossa voidaan esitellä esimerkiksi päiväkotilasten piirustuksia tai tilassa toimivien muiden toimijoiden materiaalia. Näin yhteisöaukiolle saadaan elävät vitriiniseinät, jotka vaihtuvat ajoittain ja elävät ajassa. Eteläpuolisen korttelin liikerakennuksen yhteyteen Martinaukion puolelle sijoitetaan uusi infopiste, jossa kerrostaan alueen historiasta. Samaan kulmaan integroidaan myös nykyinen Martinlaakson alkupamauksen muistokivi. Lipputangon uutta paikkaa tutkitaan myös toriaukion yhteyteen.

Liitteessä 8 on esitetty yhteenveto osallisuusmateriaalin integroimisesta suunnitelmiin.

Yleiset alueet
Suunnittelun keinoin pyritään luomaan yhteisöllisyyttä tavoitteena elävä kaupunkikeskusta, jossa asutaan, tehdään töitä ja vietetään vapaa-aikaa. Martinlaaksonpolulle suunnitellaan solmukohtia - toriaukioita, joissa ihmisten polut risteävät, asukkaat tapaavat toisiaan ja viettävät vapaa-aikaa. Erilaiset tapahtumat ja aktiviteetit tuovat ihmisiä kaupunkitiloihin; kaduille, toreille ja aukioille. Julkisten tilojen sijainti on tärkeä. Asuinalueilla tämä tarkoittaa lähinnä puoli-julkisia ulkotiloja, kuten pikkukatuja ja aukioita.

Martinlaaksonpolulle ja muille kaavamuutoksiin liittyville yleisille alueille tehdään kaavatyön ohessa yleissuunnitelma, jota ohjaa viheralueyksikkö. Konsulttina yleissuunnitelmassa on Näkymä Oy. Katso luonnos liitteestä 15.

Martinlaaksonpolulle sijoitetaan ajoesteita. Niiden paikat ja tyypit (toteutetaan esim. porttimaisina) tarkennetaan katusuunnitelmissa. Pelastusajoneuvojen paikat on esitetty liitteen 12 mukaisesti. Jatkosuunnittelussa pyritään löytämään ratkaisu, jossa mahdollisimman moni nykyinen katupuu saadaan säilymään.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

Kaupunkisuunnittelu:	
Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Pia Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Joni Heikkola	yleiskaavasuunnittelija
Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
Kaija Topra	suunnitteluavustaja
Kuntatekniikan keskus:	
Heidi Burjam	viheralueyksikkö
Paula Jääskeläinen	kehitysinsinööri
Pirjo Salo	liikenneinsinööri
Elina Komulainen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto)
Rakennusvalvonta:	
Matti Kärki	kaupunkuva-arkkitehti
Sampo Sälevaara	lupa-arkkitehti
Yrityspalvelut:	
Heikki Virkkunen	projektijohtaja
Tuula Hurme	asumisasioiden päällikkö
Tomi Henriksson	asumisen erityisasiantuntija
Elisa Ranta	erityisasumisen asiantuntija
Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Ympäristökeskus	
Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Muut yhteistyökumppanit, rakennuttajat ja konsultit:	
Arto Toikkanen	T2H Rakennus
Henri Huhdanpää	T2H Rakennus
Perttu Liukku	Avain Rakennuttaja Oy
Kari Mäenpää	Avain Rakennuttaja Oy
Matti Mastosalo	Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy
Laura Vivet	Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy
Antti Heikkilä	Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy
Marja Mikkola	MA-Arkkitehdit
Seppo Karppinen	Sito/ liikenne- ja kadunsuunnittelu kaavaa varten
Kati Vaaja	Sito/ liikenne- ja kadunsuunnittelu kaavaa varten
Sari Turunen	Vantaan seurakuntayhtymä

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavamuutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 1.6.2015.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Tontinkäyttöluonnos perustuu yhteisölliseen korttelimalliin, jossa kehämäisesti sijoitetut rakennusmassat rajaavat keskelleen viihtyisän ja melulta suojatuin yhteispihan. Rakennusmassojen korkeus vaihtelee kuudesta kahdeksaan kerrokseen. Martinpolkua (nykyinen Laajaniitynpolku) rajaava viherkattoinen piharakennus on yksikerroksinen, mikä mahdollistaa viereisessä kerrostalossa asuville asukkaille näkymät länteen.

Asemakaavanmuutos koskee korttelia 17567 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17567. Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 15 770 kem2 (e=0,6 kahdella rakennusalalla). Toteutettu kerrosalamäärä on 15122 kem2, josta Laajavuoren purettavan koulun osuus on 4890 kem2. Äskettäin laajennettu Martinlaakson koulu säilyy.

Asemakaavamuutoksella osa korttelin 17567 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosalaa korttelialueelle osoitetaan asuinkerrostalorakentamiselle 15 350 kem2, liiketilalle 150 kem2 sekä asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle tilalle 300 kem2. Päiväkodille osoitetaan 2500kem2 omalle tontilleen. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan. Koululle esitetään kerrosalaksi 15 000 kem2, jolla voidaan varautua mahdollisiin tulevaisuuden laajentamistarpeisiin. Rakennusala on rajattu siten, että suojellun rakennuksen pohjoispuolelle on mahdollista rakentaa tulevaisuudessa. Koulurakennukselle esitetään kaavassa suojelumerkintä sr: Koulu on aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suunniteltavana olevan tontin tehokkuus on e=1,7. Asemakaava koostuu uudesta korttelista AK-korttelialueen lisäksi kahdesta YO-korttelialueen tontista 4 ja 5. Kaava mahdollistaa noin 385 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi asuinrakentaminen on 6-8-kerroksista. Korttelin autopaikat on sijoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen. Korttelin itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu ja sen nimi muutetaan Laajaniitynpolusta Martinpoluksi.

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:
Osasta korttelia 17567 muodostetaan korttelin 17567 tontit 4 ja 5. Osa nykyistä YO-korttelialuetta korttelissa 17567 muutetaan katualueeksi toisessa vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa 002178.

5.1.1 Mitoitus

Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:

Kerrosalat:
AK-korttelialue korttelissa 17567: 329 asuntoa, kerrosala yhteensä 15800 km2,
(asuinkerrostalorakentamiselle 15 350 kem2, liiketilalle 150 kem2 sekä asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle tilalle 300 kem2) tontin pinta-ala 9257 m2, e=1,7
YO-korttelialue tontit 17567/4-5: kerrosala yhteensä 17500 km2, tontin pinta-ala 27876 m2, e=0,6

Asuntojen pinta-alat vaihtelevat, mutta ovat keskimäärin 47 m2.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää Martinlaakson kaupunkirakennetta ja noudattaa tekeillä olevan Martinlaakson kehityskuvan periaatteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
Katujulkisivut ovat pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä ja rappausta. Martinlaaksonpolun puoleisen julkisivun tiilipinta porrastetaan siten, että se yhdistyy päiväkotirakennuksen arkkitehtuuriin. Lämpimät tiilen värisävyt sovitetaan yhteen korttelin 17568 asuinrakennusten julkisivutiilen värisävyihin. Katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla. Pihajulkisivut voivat olla vaaleaa rappausta tai valkoista väribetonia. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaunat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin. Piharakennukselle tulee rakentaa viherkatto.

Martinlaaksonpolun puoleisen julkisivun katutaso suunnitellaan siten, että se erottua muusta julkisivusta. Katutason julkisivu jäsennellään värivalinnoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mittakaava säilyy ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeellinen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat avataan suurin ikkunoin katutilaan. Asuinrakennusten sisäänkäyntejä ja porrashuoneita korostetaan siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta.

Asemakaavassa on kannustettu tekemään mahdollisimman paljon yhteisöllistä tilaa. Yhteissaunoja ja muita yhteistiloja saa sijoittaa rakennuksiin kerrosluvun estämättä. Toriaukioille avautuvat kerho- ja muut yhteistilat yhdistetään toiminnallisesti aukion katutilaan. Tilojen tonttiin kuuluva edusta tulee suunnitella osana katutilaa. Rakennuksen katutasoon Martinlaaksonpolun puolelle sijoitetaan vähintään 150 kem2 kokoontumis-, kerho-, palvelu- tai työtilaa, josta osa tulee sijoittaa asuinkorttelin lounaiskulmaan toriaukion viereen. Korttelialueille sijoitettavat taideaiheet toteutetaan erillisen suunnitelman mukaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- asuminen 1 ap/130 kem2
- työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat: 1/50 k-m2.
- liiketilat 1/35 ap/kem2

Kansipiha jäsennellään erilaisin materiaalein. Sinne istutetaan pienpuita, pensaita ja perennoja ja niille tehdään riittävät kasvualustat. Asuntopihojen rajaus sovitetaan muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Korttelialueen pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitellaan ja rakennetaan yhtenäisesti. Pihoilla tulee olla erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä eri-ikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita. Pelastusajoneuvojen paikat sovitetaan huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

YO- opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Alueelle voidaan sijoittaa koulu-, päiväkoti-, asukas- ja nuorisotiloja, hammashoitola sekä niihin verrattavia tiloja. Päiväkotirakennus muodostaa asuinkorttelin kanssa arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Koulun tiloissa tapahtuvalle toiminnalle vähintään 20 ap koulun tontilla
- Päiväkodin henkilökunnalle varataan korttelin 17568 kansipaikoituksesta vähintään 12ap sekä saattoliikenteelle vähintään 2 ap.
- Päiväkodin saattoliikenteelle varataan Martinlaaksonkujan varrelta vähintään 8ap.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet
Martinlaaksonpolulla sallitaan huoltoajo Martinlaaksonkujan ja Laajaniitynpolun välillä. Muu liikenne estetään ajoestein.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset

Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten yleisilme tulee olemaan moderni. Alue rajautuu omaksi kokonaisuudekseen, mutta ottaa huomioon myös ympäröivät rakennukset. Katso kuva 13.

Liikenne

Uusi rakentaminen ei liikenneselvitysten mukaan aiheuta suuria muutoksia liikennemääriin.

Tekninen huolto

Martinlaaksonkujalla olevaa vesihuoltoverkostoa tulee jatkaa Martinlaaksonpolulla, jotta uusi päiväkoti ja asuinrakennukset saadaan kytkettyä yleiseen vesihuoltoverkostoon. Uudisrakennukset saattavat tarvita kiinteistökohtaiset paineenkorottamot. Tarkempi painetaso kohteessa selviää HSY:n liitoskohtalausunnosta. Kaavasta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 57 000 €.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää 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-alueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu kaava-alueelle hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä. Tontin hulevesien hallinta tulee suunnitella Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Hulevesien määrä tulee lisääntymään jonkin verran alueen muuttuessa tiiviimmäksi. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyillä keinoilla hulevedet pystytään kuitenkin käsittelemään kaava-alueella, eivätkä ne aiheuta haittaa ympäristölle tai vastaanottaville vesistöille. Asemakaavan hulevesiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesien hallintasuunnitelmaan.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

Kaava-alueelle on tulossa noin 385 asukasta, jos asumisväljyys on noin 40 k-m2/ asukas. Asemakaavoilla pyritään tarjoamaan monipuolinen talotyyppien ja niiden yhdistelmien, huoneistojakauman ja hallintamuotojen tarjonta. Ajatuksena on, että alueen sisällä voidaan muuttaa ihmisen elinkaaren mukaisesti; yksiöstä kaksioon, kaksiosta perheasuntoon jne. Tämän takia asuntojen muunneltavuuden tulisi kiinnittää erityistä huomiota. T2H:n kaksi pistetaloa ovat omistusasumista. Avain Rakennuttajan asuinrakennus on asumisoikeus- ja vuokrakohde. Tärkein kaupungin kannalta on pitkän korkotuetun tuotannon osuus, joka tulee olla vähintään 20%.

5.4.4 Yhteenveto

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

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksin.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Martinlaakson kaavahankkeisiin liittyvistä uusista kadunnimistä kysyttiin asukkailta nettikyselyn avulla. Vastauksia saatiin kahdessa viikossa 63. Nettikyselyn lisäksi nimistöstä kysyttiin sekä asukkaille että koululaisille järjestetyissä työpajoissa.

Kyselyllä selvitettiin mitä mieltä asukkaat ovat Laajaniityntien ja Martinlaaksonpolun risteykseen suunniteltavalle uudelle aukiolle ehdotetusta nimestä Alkupamauksenaukio sekä Laajaniityntien ja Laajaniitynpolun väliselle kevyen liikenteen katualueelle ehdotetusta nimestä Alkupamauksenpolku. Ehdotettu nimistö juontaa juurensa paikalla tehdystä Martinlaakson alkupamauksesta 4.12.1968. Martinlaakson aluerakentaminen alkoi sieltä.

56% vastaajista oli sitä mieltä, että ehdotettu nimistö ei sovi paikkaa. 37% oli sitä mieltä, että se sopii hyvin paikkaan. 8% vastaajista ei osannut sanoa. Perusteluita sille, miksi ehdotettu nimistö on epäsopiva, oli muun muassa nimen viittaus räjähdykseen, mikä toi monille vastaajille mieleen Myyrmäen pommi-iskun. Osa koki, että nimi vie ajatukset maailman kaikkeuden syntyyn, eikä siten sopisi Martinlaaksoon. Monille niin sanottu Martinlaakson alkupamaus oli tuntematon käsite. Uusiksi nimiksi ehdotettiin muun muassa seuraavia nimiä:

- *Martin-Aukio ja Martinpolku 9 mainintaa*
- *Martsarinaukio, Martsarinpolku 5 mainintaa*
- *Alku-aukio ja Alkupolku 4 mainintaa*
- *Alkupamaus (aukio) 2 mainintaa*
- *Martinlaakson aukio 2 mainintaa*
- *Koulupolku 2 mainintaa*
- *Pamauspolku*
- *Laajavuoren aukio*
- *Martinraitti*
- *Salpa-aukio ja Salpapolku.*
- *Martinlaakson perusaukio*
- *koulukuja*
- *Laajatie, Laajantie*
- *Laajavuorenpolku tai sittenkin Alkupamauksenpolku.*
- *Martinuksenaukio ja Martinuksenpolku.*
- *Opinpolku, Koulupolku koulun muistoksi? Peruskoulunpolku, Kansakoulunpolku, Kansakoulunaukio*
- *Oppikoulunpolku/-aukio*
- *Kylänpolku, Kotipolku, Kotiaukio, Kyläaukio*
- *Nimet väännettynä Martinlaakso -sanasta :)*
- *Koulupolku tai Laajiksen polku, muistuttamassa vanhasta koulusta.*

Kaupunkisuunnittelu osoiteryhmä käsitteli nimistökyselyä kokouksessaan 7.5.2015. Kokouksessa päädyttiin valitsemaan nimi *Martintori, Mårtenstorget*, toriaukiolle Martinlaaksonpolun alkupäässä (asemakaavamuutoksen 002178 yhteydessä), sekä *Martinpolku, Mårtensstigen*, kadulle, joka lähtee Martinlaaksonpolulta pohjoiseen. Nimet ovat lyhyitä ja sisältävät alkuosan vanhasta kylännimestä ja kaupunginosan nimestä. Lisäksi juuri näitä nimiä oli nimistökyselyssä ehdotettu eniten.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

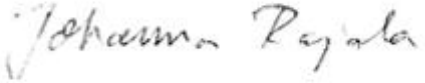
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava astuu voimaan, kuitenkin aikaisintaan keväällä 2016.

Vantaalla 1.6.2015

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu





Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Johanna Rajala
Asemakaavasuunnittelija

Laatijan yhteystiedot:

Asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh: 8392 2238, Sähköposti: johanna.rajala@vantaa.fi

tai

Aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh 8392 2675, sähköposti timo.kallaluoto@vantaa.fi

LIITTEET
1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
5. Leikkaus, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
6. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
7. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
8. Asukkaiden kädenjälki
9. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
10. Pelastusreitit tontilla, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
11. Pelastusreitit, Sito Oy 15.5.2015
12. Katupiirustukset, Sito Oy 15.5.2015
13. Katuleikkaukset, Sito Oy 15.5.2015
14. Hulevesien hallinta, Taratest Oy 13.5.2015
15. Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 13.5.2015

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		19.05.2015
Kaavan nimi	002031 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.11.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002031
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,7796	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,4302	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,7796

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,7817**	**100,1**	**33300**	**0,88**	**0,0000**	**11020**
A yhteensä	0,9257	24,5	15800	1,71	0,9257	15800
P yhteensä						
Y yhteensä	2,7876	73,7	17500	0,63	-0,9257	-4780
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0684	1,8	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4302**	**11,4**	**0**	**0,4302**	**0**

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**6939**	**1**	**6939**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,7817**	**100,1**	**33300**	**0,88**	**0,0000**	**11020**
A yhteensä	0,9257	24,5	15800	1,71	0,9257	15800
AK	0,9257	100,0	15800	1,71	0,9257	15800
P yhteensä						
Y yhteensä	2,7876	73,7	17500	0,63	-0,9257	-4780
YO	2,7876	100,0	17500	0,63	-0,9257	-4780
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0684	1,8	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,0684	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

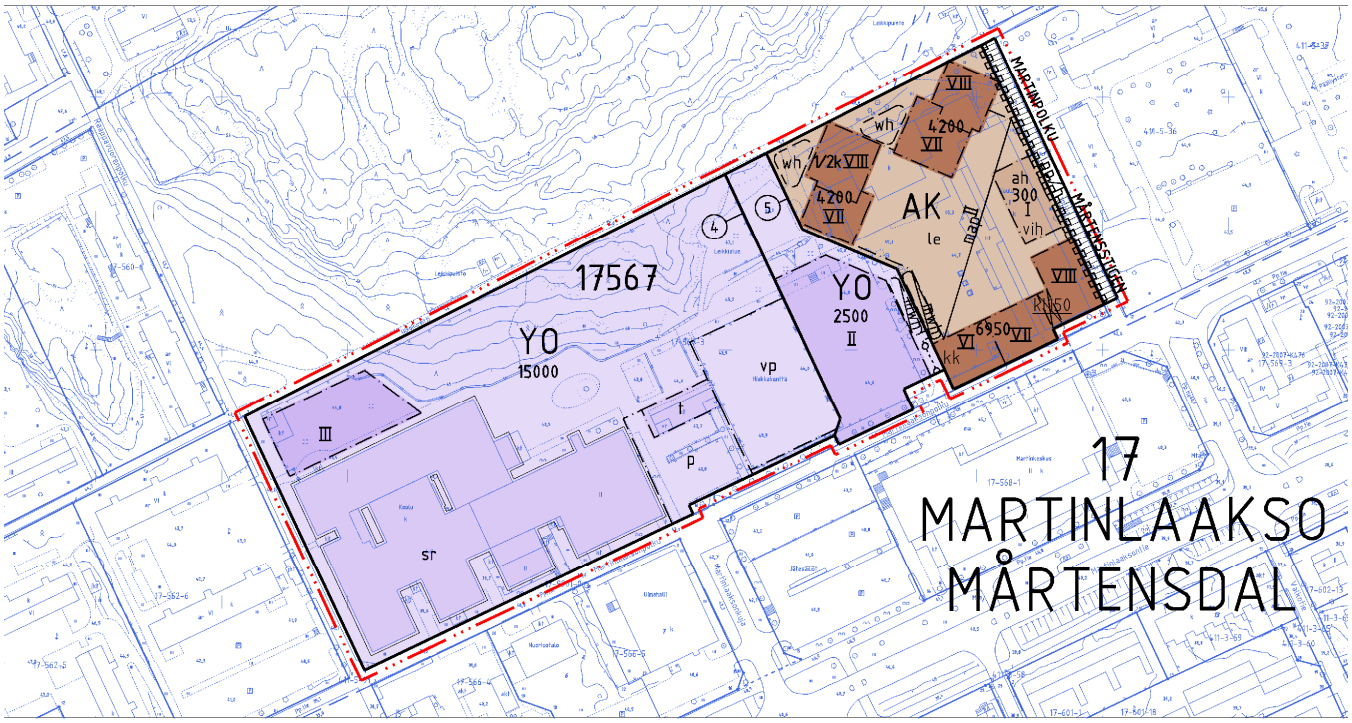
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4302**	**11,4**	**0**	**0,4302**	**0**
map	0,4302	100,0	0	0,4302	0

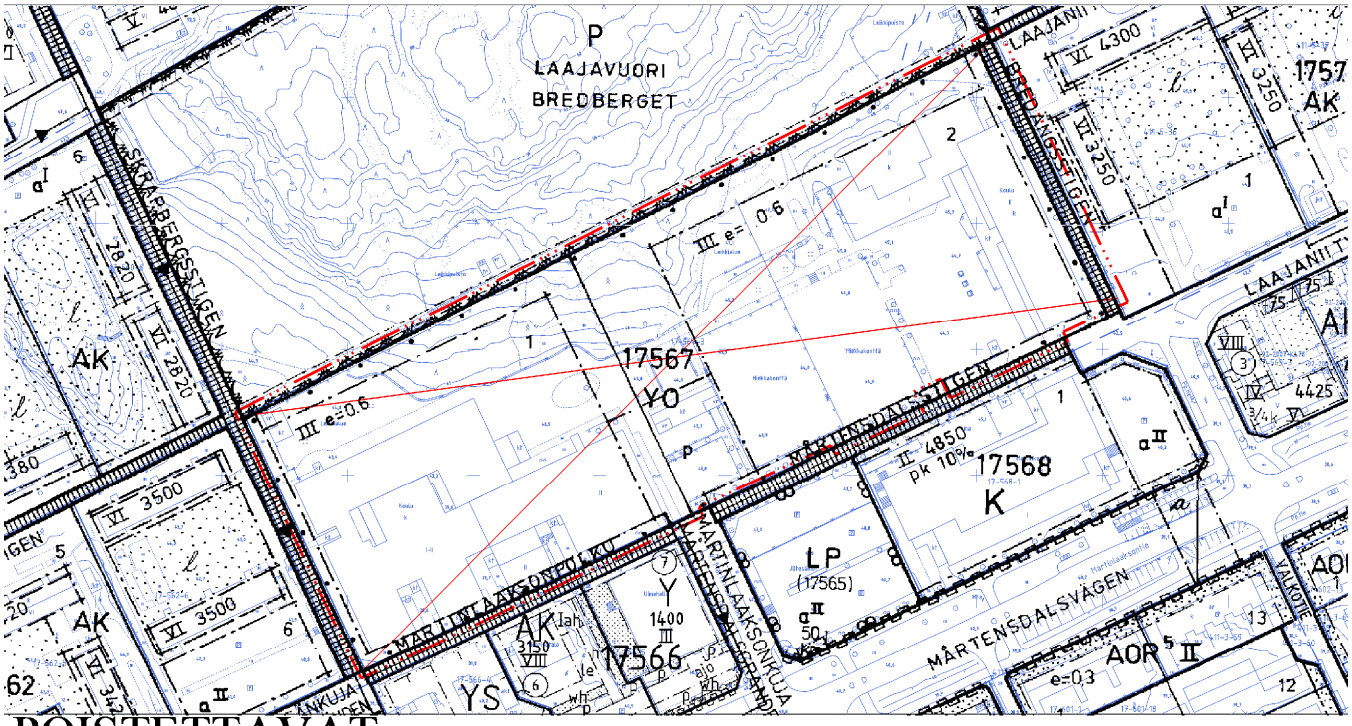
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**6939**	**1**	**6939**
Asemakaava	1	6939	1	6939

2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 75 150m

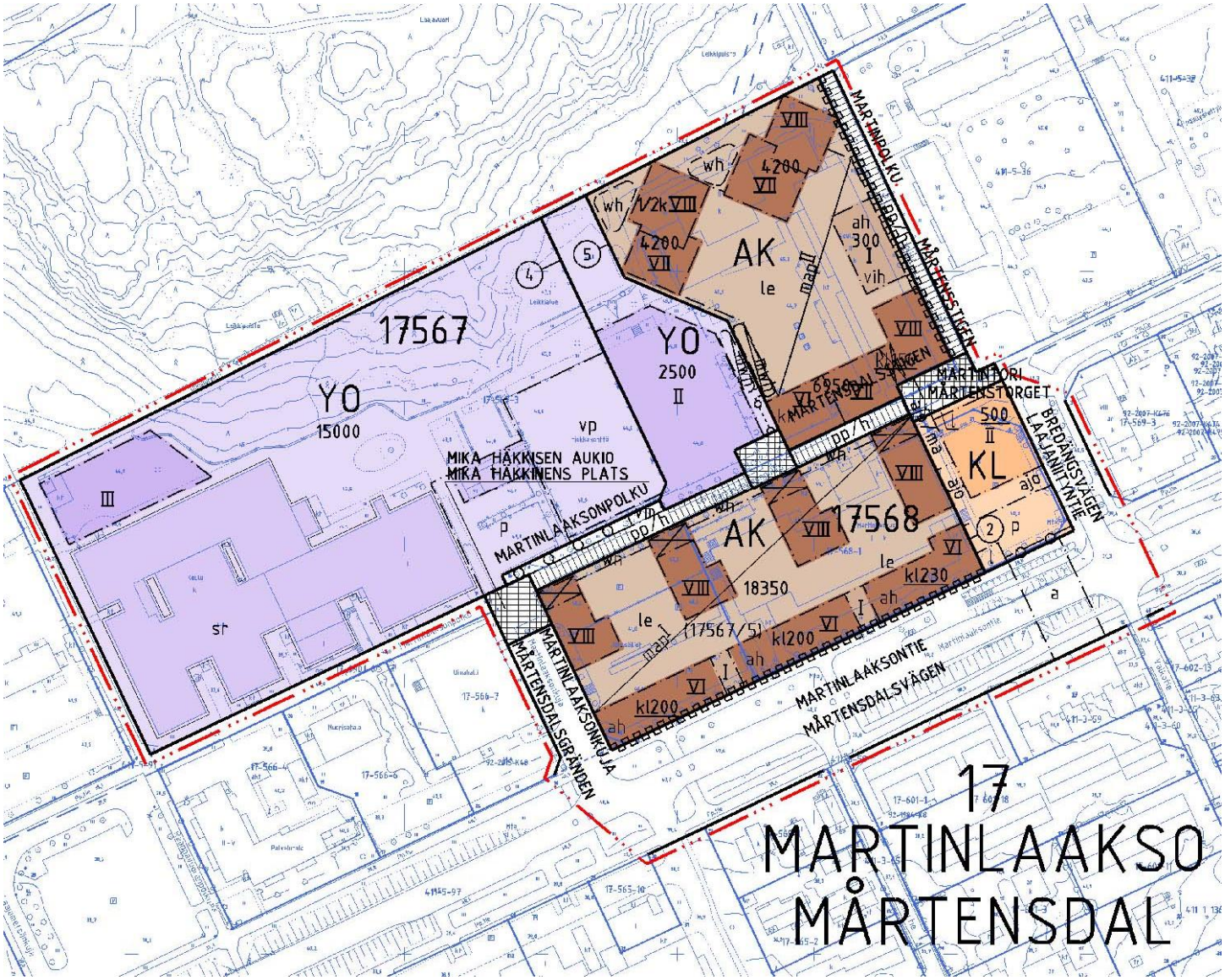




POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 75 150m

Asemakaavamuutoksen 002178 kanssa yhdistetty asemakaavakartta:



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002031	1.6.2015	684491, 685491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos
Kortteli 17567 sekä katualuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 17567 sekä katualuetta.)

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 17567.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 17567 samt gatuområde.
(Del av kvarteret 17567 samt gatuområde i den plan som upphävs.)

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 17567.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Yleistä
Maanalaisessa pysäköintihallissa ei tarvita palomuuria korttelin tonttien välisillä rajoilla.

Päiväkodin ja asuinkorttelin välinen palotekninen etäisyys tulee huomioida suunnitelmissa niiden asuinkorttelin ikkunoiden osalta, jotka ovat alle 8 metriä tontin 5 päiväkodin rakennusalasta.

Arkkitehtuuri
Asuinrakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta.

Porrashuoneet tulee erottua muusta julkisivusta.

Martinlaaksopolun puoleisen julkisivun katutason tulee erottua muusta julkisivusta. Katutason julkisivu jäsennellään värivalinnoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mittakaava korostuu ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeellinen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat tulee avata suurin ikkunoin katutilaan.

Toriaukioille avautuvat kerho- ja muut yhteistilat tulee yhdistää toiminnallisesti aukion katutilaan. Tilojen tonttiin kuuluva edusta tulee suunnitella osana katutilaa.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Katujulkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä ja rappausta.

Pihajulkisivut tulee olla vaaleaa rappausta tai valkoista väribetonia. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaunat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Martinlaaksonpolun puoleisen julkisivun tiilipinta tulee porrastaa siten, että se yhdistyy päiväkotirakennuksen arkkitehtuuriin.

Tiilen värisävy tulee sovittaa yhteen korttelin 17568 asuinrakennusten julkisivutiilen värisävyihin.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt
I den underjordiska parkeringshallen behövs ingen brandmur på gränserna mellan tomterna i kvarteret.

Det brandtekniska avståndet mellan daghemmet och bostadskvarteret ska beaktas i planerna när det gäller de fönster i bostadskvarteret, som finns på mindre än 8 meters avstånd från byggnadsytan för daghemmet på tomt 5.

Arkitektur
Bostadsbyggnadernas entréer ska framhävas i förhållande till den övriga fasaden.

Trapphusen ska avvika från den övriga fasaden.

Fasaden i gatuplanet mot Mårtensdalsstigen ska framträda i förhållande till den övriga fasaden. Fasaden i gatuplanet ska struktureras genom färg- och materialval, så att den mänskliga skalan framträder och gatuplanet upplevs som omväxlande och stimulerande. Affärs-, kontors-, service- och arbetslokalerna samt de gemensamma lokalerna ska öppnas upp med stora fönster mot gaturummet.

Klubbutrymmena och de övriga allmänna utrymmen som öppnas upp mot torgen ska till sina funktioner förenas med torgens gatumiljö. De ytor som ligger framför utrymmena och hör till tomten ska planeras som en del av gaturummet.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

Gatufasaderna ska huvudsakligen utgöras av renmurat tegel och puts.

Gårdsfasaderna ska utgöras av ljus puts eller vit färgbetong. Eventuella rörliga fogar eller elementfogar måste döljas med arkitektoniska medel.

Tegelytan på fasaden mot Mårtensdalsstigen ska indelas i växlande partier i harmoni med daghemsbyggnadens arkitektur.

Färgnyanserna på teglet ska anpassas till bostadsbyggnadernas fasadtegel i kvarteret 17568.

Martinlaaksonpolun puoleisille katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla.

Piharakennukset tulee sovittaa asuinrakennusten arkkitehtuuriin sekä väreihin.

Rakennusalalle saa rakentaa maanalaisen autohallin ja autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpiin kerroksiin pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tontin rajojen estämättä.

Rakennuksen julkisivusta katualueelle ulottuvien ulokkeiden alla vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 m.

Korttelialueille sijoitettavat taideaiheet tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaan.

Rakennusoikeus
Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tälle osalle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. 15 m² ylittävän osan tulee olla luonnonvaloinen.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan kerroksiin rakentaa asumista palvelevia väestönsuojia, varastoja, teknisiä tiloja, kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja, yhteissaunoja ja asukkaiden yhteistiloja, yhteensä enintään 20% sallitusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Yhteissaunoja ja muita yhteistiloja saa sijoittaa rakennuksiin kerrosluvun estämättä.

Rakennuksen katutasoon Martinlaaksonpolun puolelle tulee sijoittaa vähintään 150 k-m² kokoontumis-, kerho-, palvelu- tai työtilaa, josta osa tulee sijoittaa asuinkorttelin lounaiskulmaan toriaukion viereen.

Maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa tele- tai muita teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen	1 ap/130 k-m²
Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat:	1 ap/50 k-m²
Liiketilat	1 ap/35 k-m²

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / 30 k-m².

Melusuojaus
Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Piha
Kansipiha tulee jäsennellä erilaisin materiaalein.

Kansipihalle tulee istuttaa pienpuita, pensaita ja perennoja ja tehdä niille riittävät kasvualustat. Korttelin kansipiha tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti ilman näkyviä rajoja.

Asuntopihojen rajaus tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihoja voidaan sijoittaa pihakannelle.

Korttelialueen pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa koko korttelin yhteisinä.

Pihoilla tulee olla erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä eri-ikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita.

Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovittaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Pihakannelle saa rakentaa talousrakennuksia.

Asuinkorttelin ja päiväkodin välinen tontinraja tulee tasata samaan korkoon.

Hulevedet
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Gatufasaderna mot Mårtendalsstigen ska ges ett enhetligt intryck genom balkonger.

Gårdsbyggnader ska anpassas till bostadsbyggnadernas arkitektur och färgskala.

På byggnadsytan får byggas en underjordisk bilhall och bilplatser får också placeras i byggnadernas nedersta våningar i anslutning till en parkeringsanläggning under gårdsdäcket.

Avfallshanterings-, parkerings- och klubbrum samt befolkningsskydd får placeras på de andra tomterna.

Under de utsprång som från byggnadsfasaden sträcker sig över gatuområdet ska den fria höjden vara minst 4 m.

De konstverk som placeras i kvartersområdena ska realiseras enligt en särskild plan.

Byggnadsrätt
Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får i varje våningsplan byggas den del av trapphusen som överstiger 15 m². För denna del behöver det inte byggas några parkeringsplatser. Den del som överstiger 15m² ska ha dagsljusinsläpp.

Utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen kan i respektive våningsplan byggas skyddsrum, förråd, tekniska utrymmen, utrymmen som betjänar kommunaltekniken, gemensamma bastur för invånarna och gemensamma utrymmen för invånarna som betjänar boendet, på sammanlagt högst 20% av den tillåtna byggnadsytan. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

Gemensamma bastur och andra gemensamma utrymmen får placeras i byggnaderna utan att våningstalet utgör ett hinder.

I byggnadens gatuplan mot Mårtensdalsstigen ska placeras minst 150 m²-vy mötes-, klubb-, service- eller arbetslokaler, av vilka en del ska placeras i bostadskvarterets sydvästra hörn intill torget.

I det underjordiska parkeringsutrymmet får placeras teletekniska eller andra tekniska utrymmen och befolkningsskydd samt förrådsrum som betjänar boendet.

Trafik och parkering
Minimiantalet bilplatser:

Boende	1 bp/130 m²-vy
Arbetsutrymmen samt kontors- och servicelokaler	1 bp/50 m²-vy
Affärslokaler	1 bp/35 m²-vy

Bilplatser får byggas på den andra tomten.

Cykelplatser ska reserveras 1 cp / 30 m²-vy.

Bullerskydd
Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadshusens ytterväggar ΔL skall vara minst 32 dB.

Gårdsplan
Gårdsdäcket ska delas in med hjälp av olika material.

På gårdsdäcket ska planteras mindre träd, buskar och perenner och dessa ska förses med tillräckliga växtunderlag. Kvarterets gårdsdäck ska planeras som en sammanhängande helhet, så att gårdsplanernas höjdnivåer, växtlighet och ytmaterial fortlöper på ett naturligt sätt utan synliga övergångar.

Avgränsningen av bostadsgårdarna ska anpassas till gårdsplanens och byggnadernas övriga material och arkitektur. Bostädernas gårdsplaner kan placeras på gårdsdäcket.

I kvarteret ska gårdsplanernas lek- och vistelseytor, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt. Lek- och vistelseytorna ska förverkligas så att de är gemensamma för hela kvarteret.

Gårdarna ska ha uterum som stöder olika gemensamma funktioner samt inventarier och utrustning som betjänar invånare i olika åldrar.

Platserna för räddningsfordon ska obemärkt anpassas som en del av gårdshelheten.

På gårdsdäcket får byggas ekonomibyggnader.

Tomtgränsen mellan bostadskvarteret och daghemmet ska jämnas till samma nivå.

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

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Y0	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet.
	Alueelle voidaan sijoittaa koulu-, päiväkoti-, asukas- ja nuorisotiloja, hammashoitola sekä niihin verrattavia tiloja.	I området kan placeras skol-, daghems-, invånar- och ungdomslokaler, en tandklinik och med dessa jämförbara lokaler.
	Päiväkotirakennuksen tulee muodostaa asuinkorttelin kanssa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus.	Daghemsbyggnaden ska bilda en arkitektoniskt sammanhängande helhet tillsammans med bostadskvarteret.
	Päiväkotirakennuksen Martinlaaksonpolun puoleinen julkisivu tulee olla pääosin tiilipintaa.	Daghemsbyggnadens fasad mot Mårtensdalsstigen ska huvudsakligen förses med tegelyta.
	Päiväkotiin tulee suunnitella yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Tilaan tulee järjestää erillinen sisäänkäynti. Yhteistila ja sen edusta tulee liittää toiminnallisesti viereiseen toriaukioon. Yhteistilan tulee avautua suurin ikkunapinnoin toriaukiolle.	I daghemmet sk a planeras ett allmänt utrymme som kan användas för fritidsbruk. Utrymmet ska förses med en separat ingång. Det gemensamma utrymmet och ytan framför utrymmet ska till sin funktion knytas samman med torget intill. Det gemensamma utrymmet ska öppnas upp mot torget med stora fönsterytor.
	Korttelialueelle voidaan rakentaa toiminnan ja huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.	I kvartersområdet kan byggas bostäder nödvändiga med tanke på verksamheten och servicen.
	Asuin-, potilas-, opetus- ja kokoontumistilojen ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller ΔL i bostads-, patient-, undervisnings- och mötesutrymmenas ytterskikt ska vara minst 32 dB.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Koulun tiloissa tapahtuvalle toiminnalle vähintään 20 ap koulun tontilla Päiväkodin henkilökunnalle varataan korttelin 17568 kansipaikoituksesta vähintään 12ap sekä saattoliikenteelle vähintään 2 ap Päiväkodin saattoliikenteelle varataan Martinlaaksonkujan varrelta vähintään 8 ap	Minimiantalet bilplatser: För den verksamhet som sker i skolans lokaler reserveras minst 20 bp på skolans tomt. För daghemspersonalen reserveras minst 12 bilplatser på däckparkeringen i kvarter 17568 och minst 2 bp för följetrafiken. För daghemmets följetrafik reserveras minst 8 bp utmed Mårtensdalsgränden
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.
	Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.	Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
④	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
17	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MAR	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
17567	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
MARTINLAAKSONP	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.
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.
1/2kVIII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
kl150	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
kk	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kokoontumis- tai kerhotilan.	Byggnadsyta, där en mötes- eller klubblokal får placeras.
kl	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen.	Byggnadsyta där affärsbyggnad får placeras.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
ah	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
map II	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.	Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
mwh	Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.	Rigtgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Kulkuaukon sijainti on ohjeellinen.	Genomfartsöppning i byggnad. Genomfartsöppningens läge är riktgivande.

le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
vp	Pallokenttä.	Bollplan.
wh	Hulevesialue.	Dagvattenområde.
vih	Viherkatto.	Gröntak.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
sr	Suojeltava rakennus. Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Byggnad som bör skyddas. En med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör bör bevaras. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

MUUTA

Tähän asemakaavamuutokseen liittyy rakentamistapaohje.

Huoltoajo Martinlaaksonpolulla Martinlaaksonkujan ja Laajaniitynpolun välillä sallitaan. Muu liikenne estetään ajoestein.

TONTTIJAKO

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

Rakennusluvan yhteydessä on huomioitava, että kaavamääräykset viittaavat tämän asemakaavan mukaisiin tontteihin.

ÖVRIGT

Till denna detaljplaneändring hänför sig byggnadsföreskrifter.

Servicekörning på Mårtensdalsstigen på avsnittet mellan Mårtensdalsgränden och Bredängsstigen tillåts. Övrig trafik hindras med körhinder.

TOMTINDELNING

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

I samband med bygglovet måste man beakta att planbestämmelserna syftar på de tomter som följer denna detaljplan.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Mätningsavdelningen

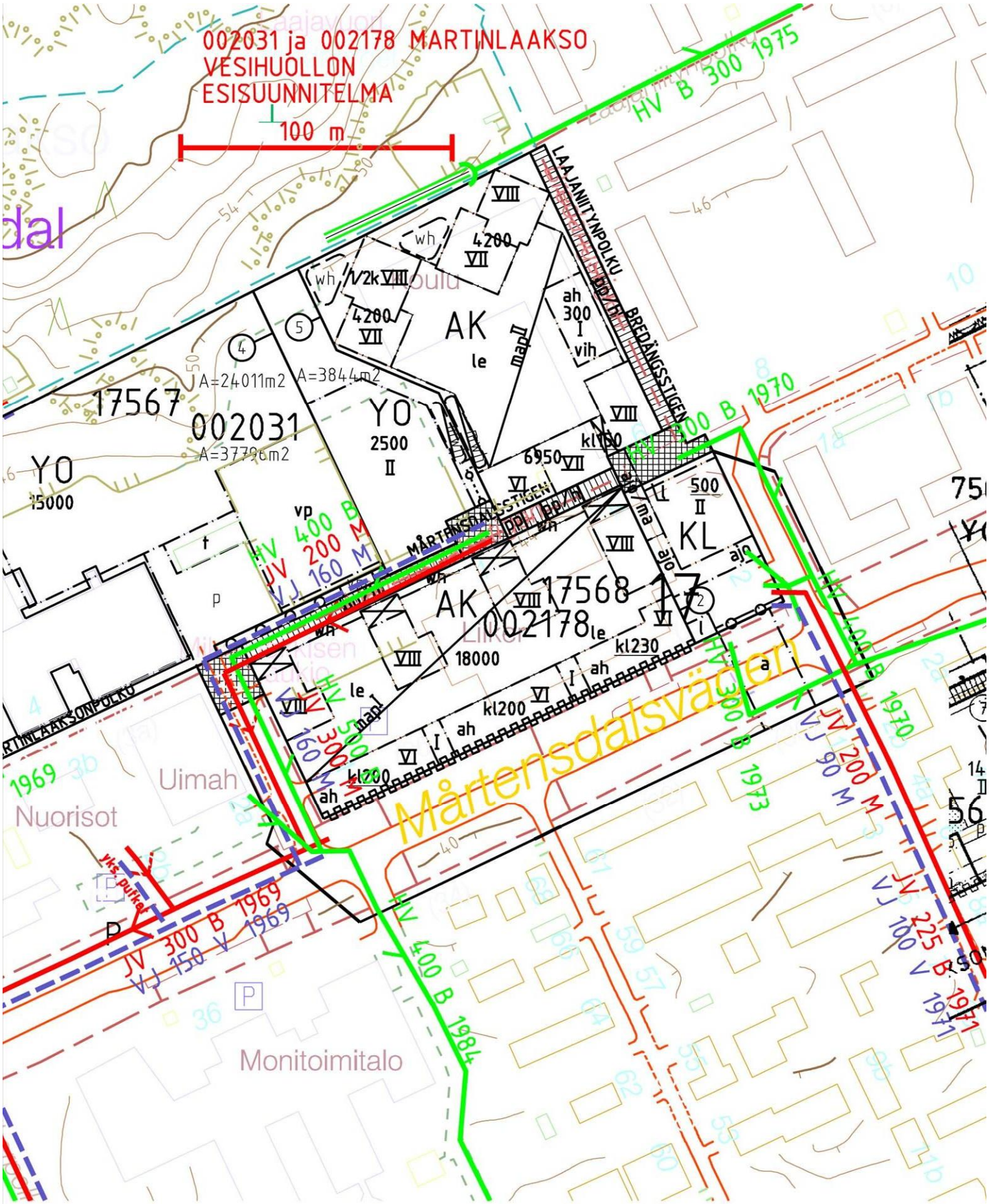
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

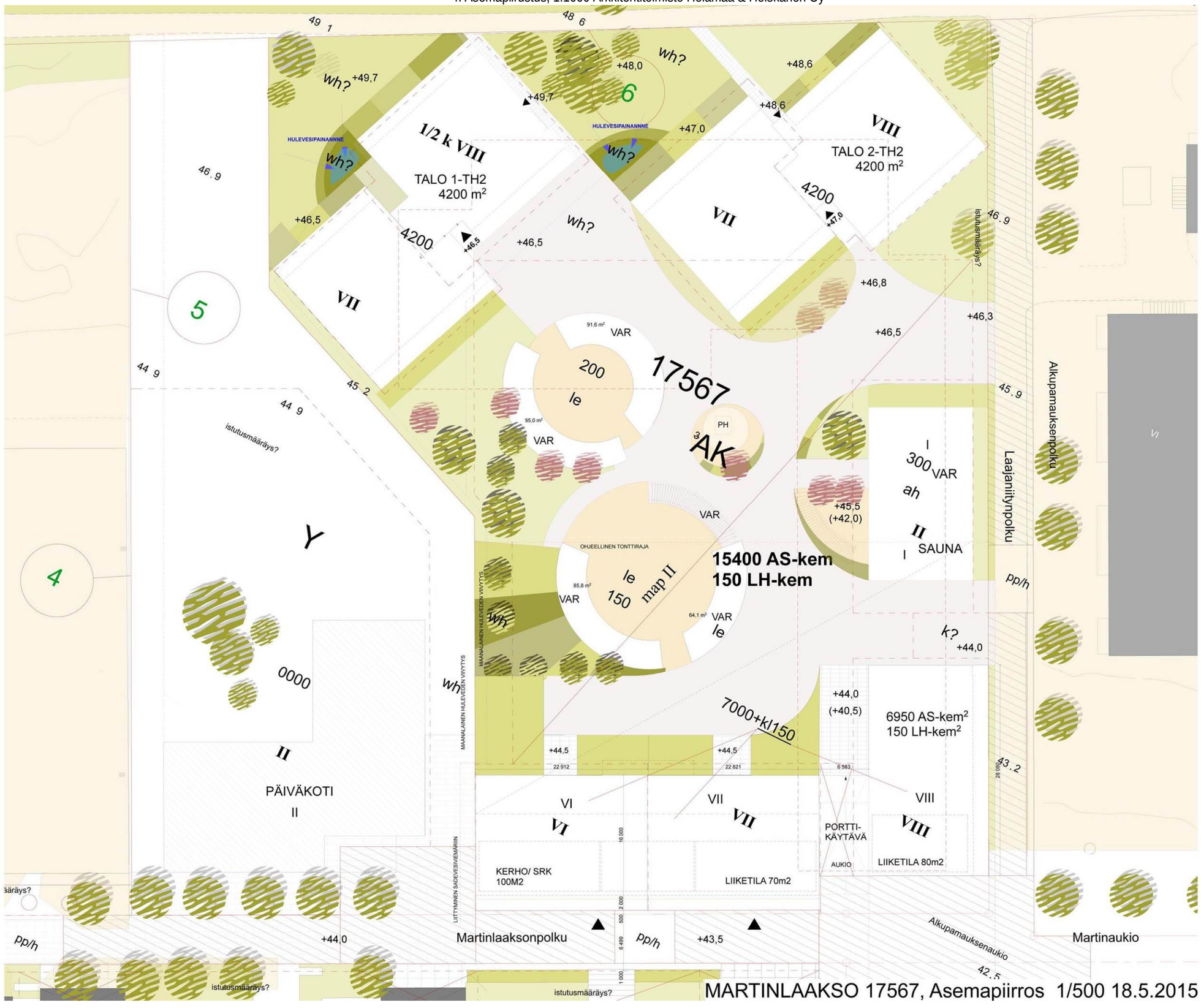
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

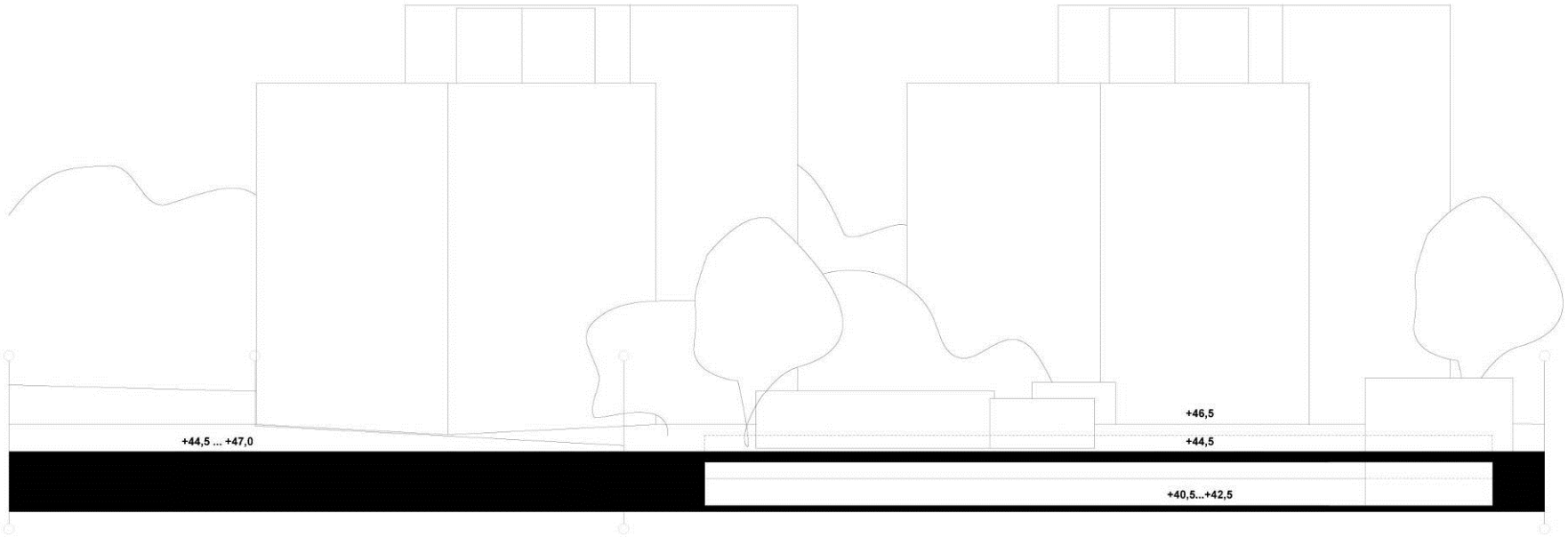
3. Vesihuollon yleissuunnitelma



4. Asemapiirustus, 1:1000 Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy



5. Leikkaus (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy



MARTINLAAKSO 17567, Poikittaisleikkaus 1/500 18.5.2015

6. Perspektiivi, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy



Perspektiivi kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta Martinaukiolta, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy



Perspektiivi yhteispihalta, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy



7. Julkisivut Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy





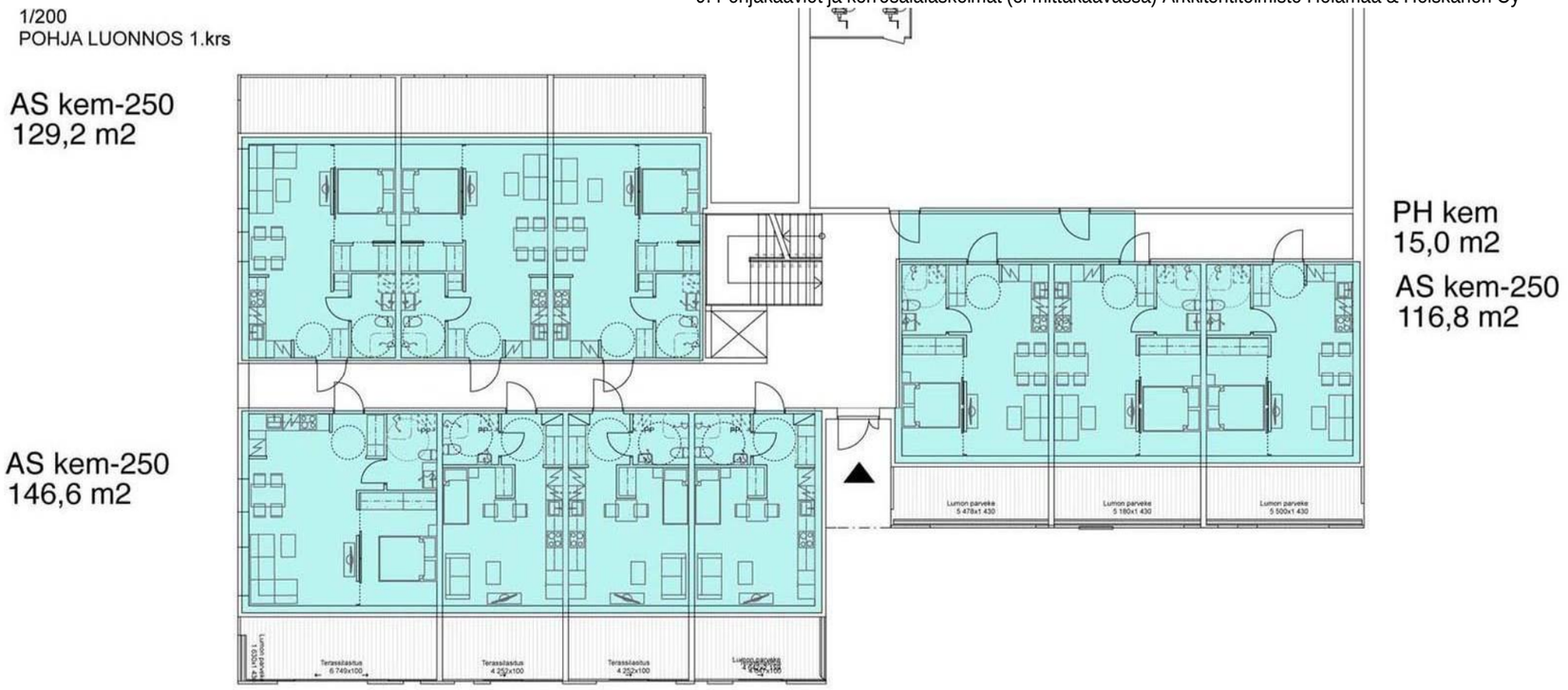
8. Asukkaiden kädenjälki, ideakartta



Alustava ideakartta asukkaiden kädenjäljestä keskustakorttelikokonaisuudessa 25.5.2015

9. Pohjakaaviot ja kerrosalalaskelmat (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

1/200
POHJA LUONNOS 1.krs



1/200
PERUS POHJA



Talo1- asuinrakennus: PINTA-ALAT JA TILAVUUS

Bruttoalat = 5425,7 m² (4784 (1-9.krs)+ 641,5 m² (kellari k

kellari	
1. kerros	641,5
2.-7. krs (x 6)	675,7 (x 6=4054,2)
8-9.krs (x 2)	365 (x 2=730)
yhteensä	5425,7

Kerrosala-250 (Rakennusoikeus = 4200 m²)

	Asunnot
1. kerros	407,5
2.-7. krs (x 6)	563,20 (x 6= 3379,2)
8-9.krs (x 2)	287,40 (x 2=574,8)
yhteensä	4361,5

Asuinhuoneistoala = 3834 m²

1. kerros	355,0
2-7. kerros (x 6)	497 (x 6=2981,4)
8-9. krs (x 2)	247,6 (x 2=495,3)
yhteensä	3834

Hum/Br= 0,706

T2H rakennus

HELAMAA HEISKANEN

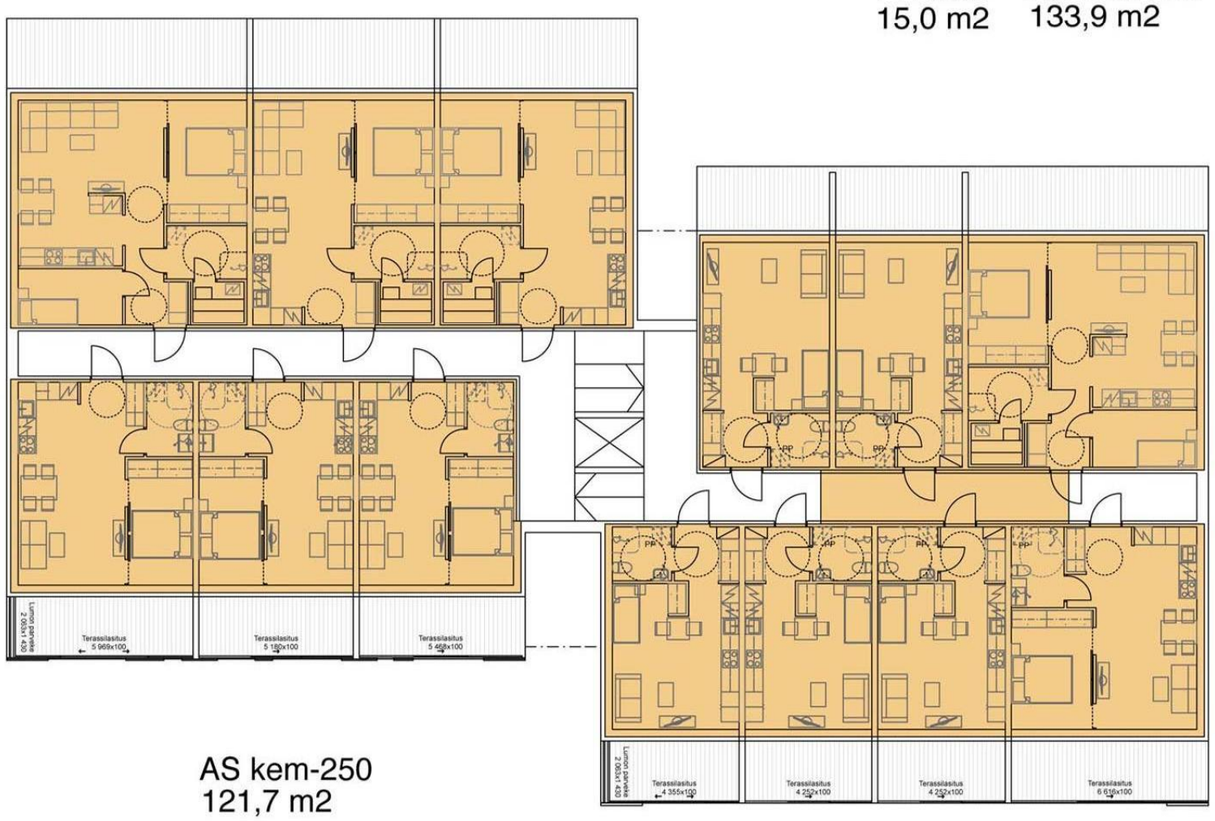
ARKKITEHTITOIMISTO HELAMAA & HEISKANEN OY
Häkiläpolku 3, 33100 Tampere
+358 (0)20 198 0050
toimisto@hh-akk.com
www.helamaaheiskanen.fi

1/200
PERUS KERROS

AS kem-250
165,3 m2

PH kem
15,0 m2

AS kem-250
133,9 m2



AS kem-250
121,7 m2

AS kem-250
143,8 m2

Talo2- asuinrakennus: PINTA-ALAT JA TILAVUUS

Bruttoalat = 5832,75 m² (5148,75(1-8.krs)+ 684 (kellari krs))

kellari	684
1.-7. krs (x 7)	684 (x 7=4788)
8.krs	360,75
yhteensä	5832,75

kerrosala-250 (Rakennusoikeus= 4200 m²)

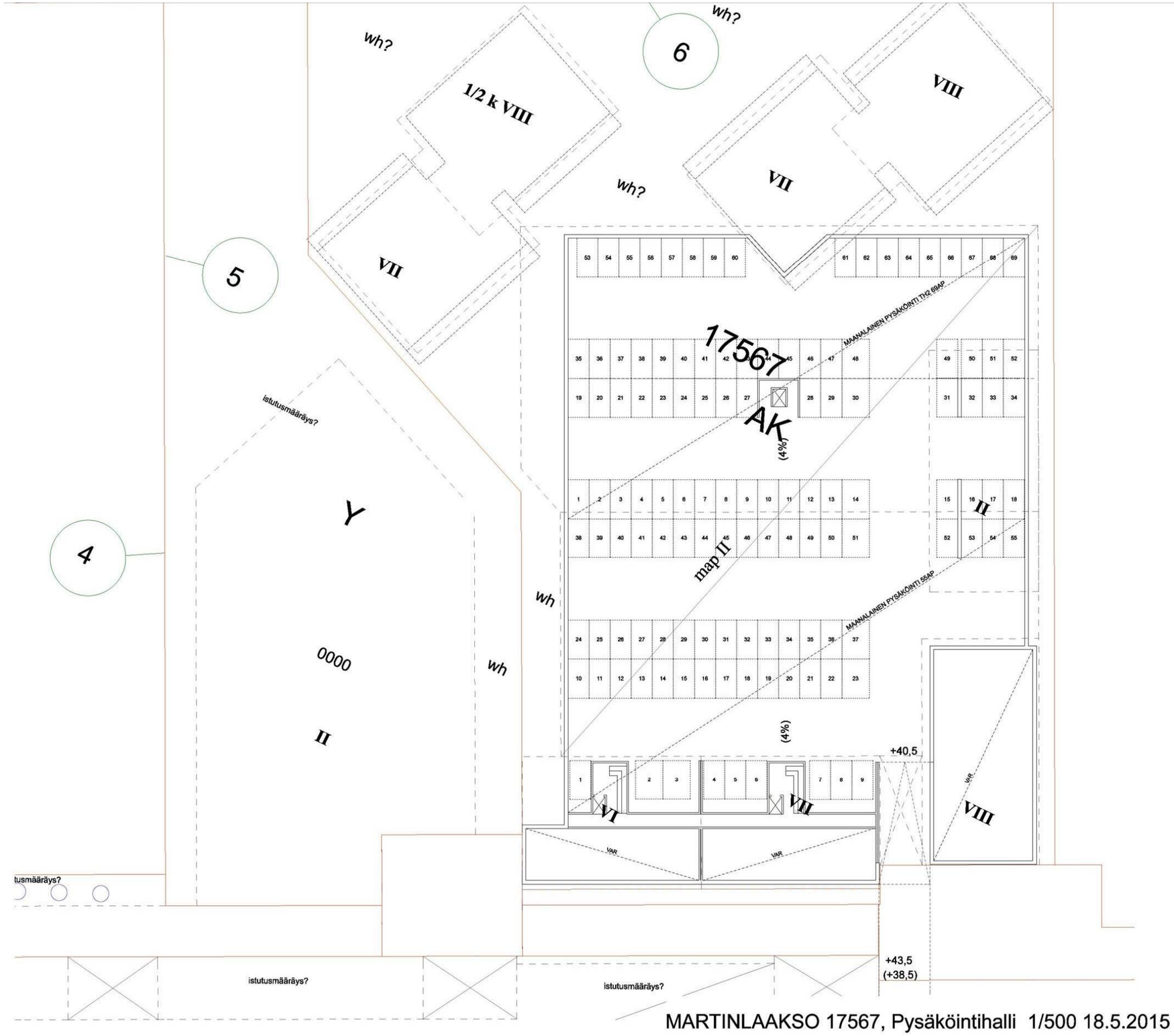
	Asunnot
1.-7. krs (x7)	4057,2
8.krs	293
yhteensä	4350,2

Asuinhuoneistoala = 3842 m²

1-7. kerros (x 7)	3591
8. krs	251,55
yhteensä	3842

Hum/Br= 0,658

ARKKITEHTITOIMISTO HELAMAA & HEISKANEN OY
Häkiläpolku 3, 33100 Tampere
+358 (0)20 198 0050
toimisto@hh-akk.com
www.helamaaheiskanen.fi



MARTINLAAKSO 17567, Pysäköintihalli 1/500 18.5.2015

250-AS-KEM
127,1 m2

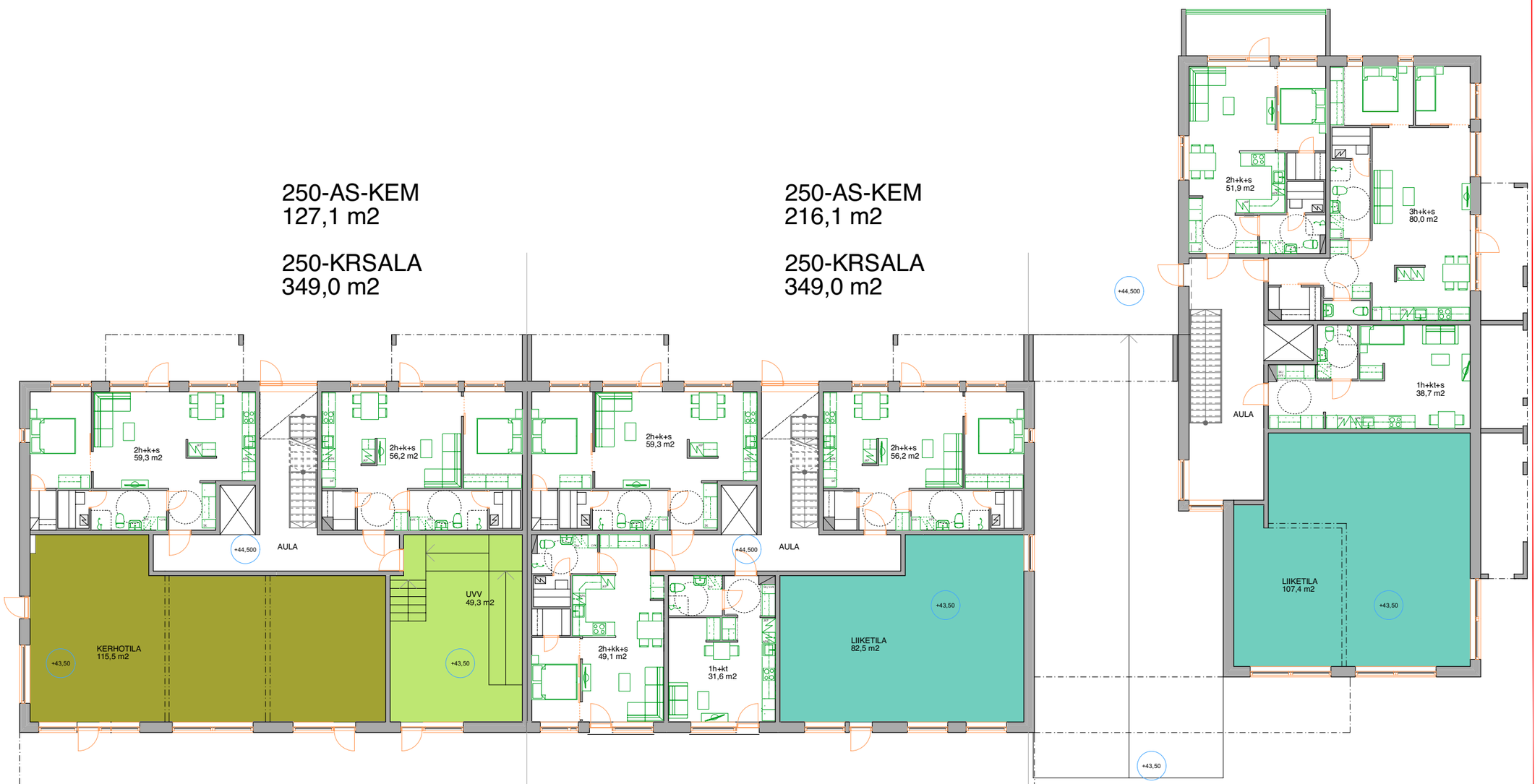
250-KRSALA
349,0 m2

250-AS-KEM
216,1 m2

250-KRSALA
349,0 m2

250-AS-KEM
190,9 m2

250-KRSALA
348,6 m2



TALO3

KERROSALA 1741,5 AS-KEM (sis. 90 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA				
1H+KT	31,5	10	315
2H+KK	49,0	10	490
2H+K	56,0	6	336
	59,5	6	357
		32	1498

TALO4

KERROSALA 2150,5 AS-KEM (sis. 105 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA			
1H+KT	31,5	13	409,5
2H+KK	49,0	13	637
2H+K	56,0	7	392
	59,5	7	416,5
		40	1855

TALO5

KERROSALA 3153 AS-KEM (sis. 120 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA			
1H+KT	38,5	8	308
	33,0	7	231
2H+KT	48,5	2	97
2H+K	40,5	7	283,5
	52,0	8	416
	56,0	7	392
3H+K	80,0	8	640
	73,5	5	367,5
		52	2735

1. krs

MARTINLAAKSO 17567, AVAIN 1/200 18.5.2015

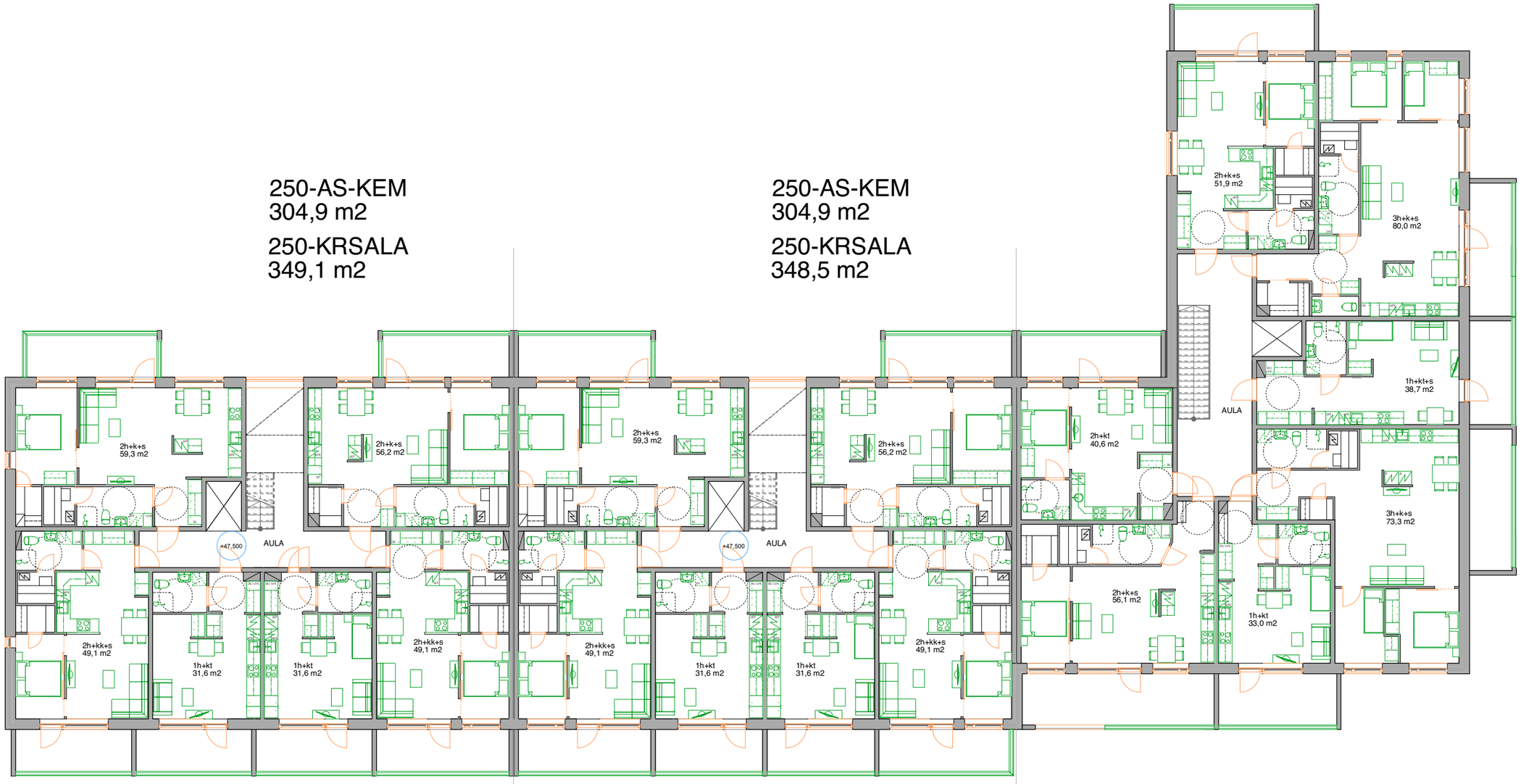
250-AS-KEM
413,3 m2
250-KRSALA
453,9 m2

250-AS-KEM
304,9 m2

250-KRSALA
349,1 m2

250-AS-KEM
304,9 m2

250-KRSALA
348,5 m2



TALO3

KERROSALA 1741,5 AS-KEM (sis. 90 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA				
1H+KT	31,5	10	315
2H+KK	49,0	10	490
2H+K	56,0	6	336
	59,5	6	357
		32	1498

TALO4

KERROSALA 2150,5 AS-KEM (sis. 105 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA			
1H+KT	31,5	13	409,5
2H+KK	49,0	13	637
2H+K	56,0	7	392
	59,5	7	416,5
		40	1855

TALO5

KERROSALA 3153 AS-KEM (sis. 120 m2 prh)

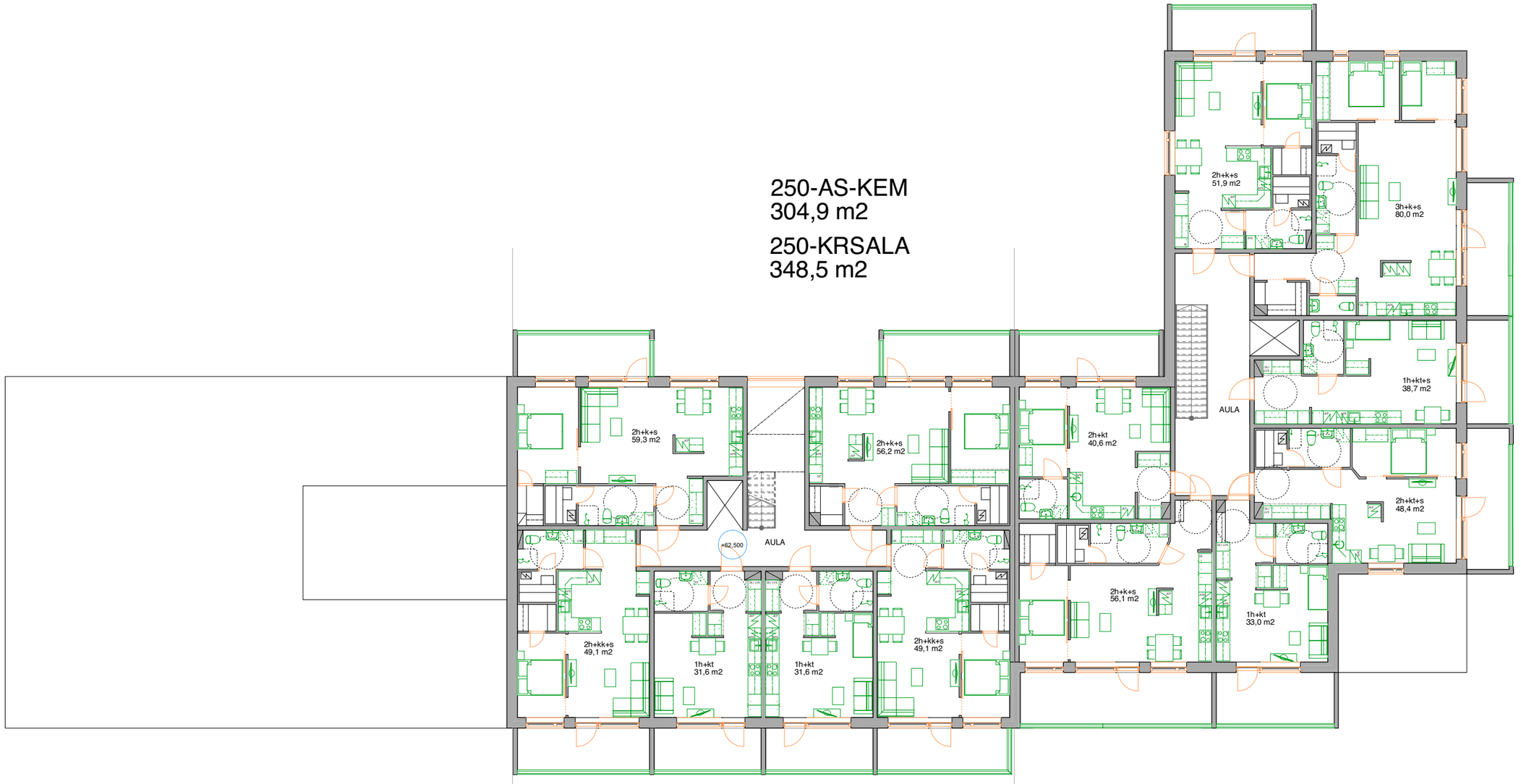
ASUNTOJAKAUMA			
1H+KT	38,5	8	308
	33,0	7	231
2H+KT	48,5	2	97
2H+K	40,5	7	283,5
	52,0	8	416
	56,0	7	392
3H+K	80,0	8	640
	73,5	5	367,5
		52	2735

2.- 6. krs

250-AS-KEM
387,5 m2
250-KRSALA
428,1 m2

250-AS-KEM
304,9 m2

250-KRSALA
348,5 m2



TALO3

KERROSALA 1741,5 AS-KEM (sis. 90 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA				
1H+KT	31,5	10	315
2H+KK	49,0	10	490
2H+K	56,0	6	336
	59,5	6	357
		32	1498

TALO4

KERROSALA 2150,5 AS-KEM (sis. 105 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA			
1H+KT	31,5	13	409,5
2H+KK	49,0	13	637
2H+K	56,0	7	392
	59,5	7	416,5
		40	1855

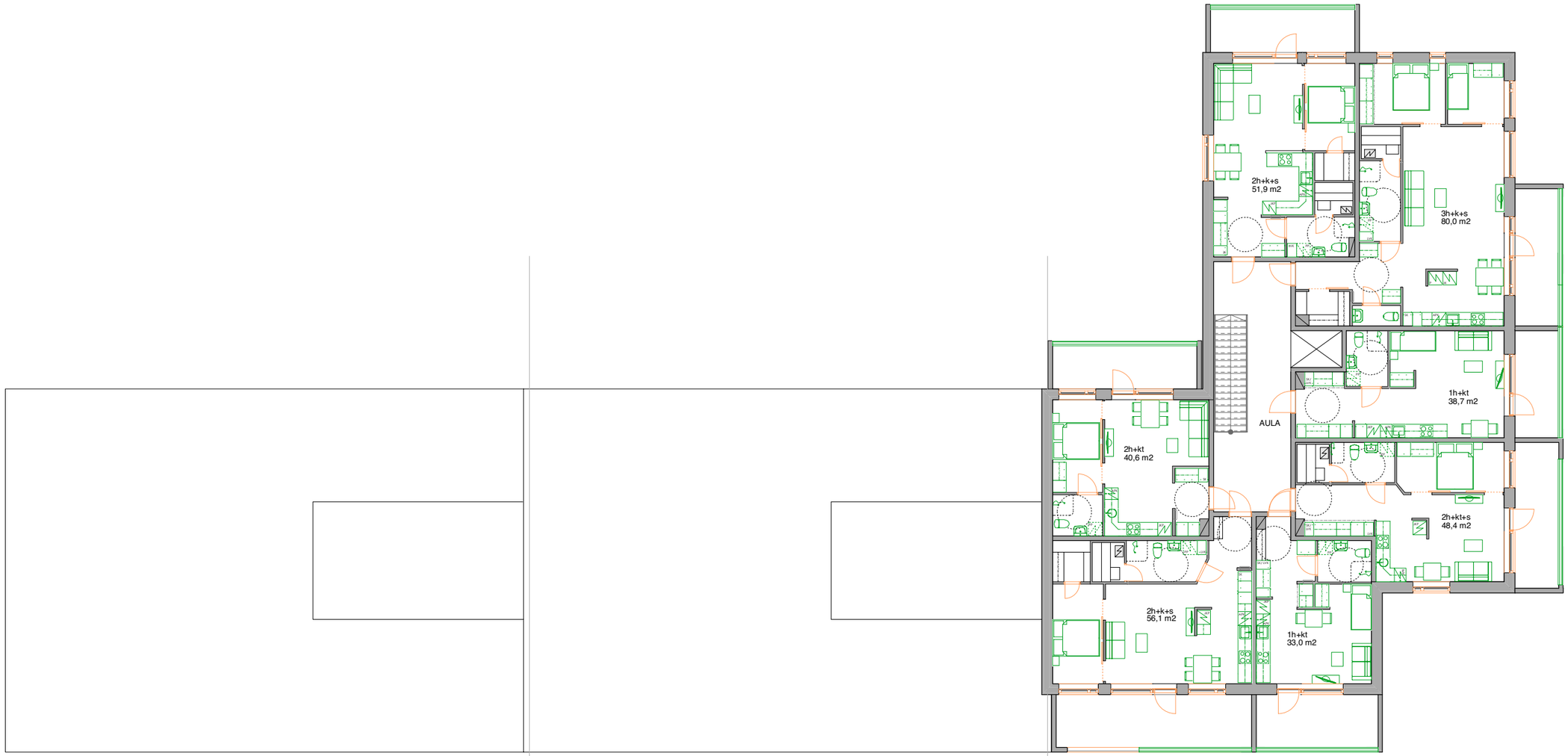
TALO5

KERROSALA 3153 AS-KEM (sis. 120 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA			
1H+KT	38,5	8	308
	33,0	7	231
2H+KT	48,5	2	97
2H+K	40,5	7	283,5
	52,0	8	416
	56,0	7	392
3H+K	80,0	8	640
	73,5	5	367,5
		52	2735

7. krs

250-AS-KEM
387,5 m2
250-KRSALA
428,1 m2



TALO3

KERROSALA 1741,5 AS-KEM (sis. 90 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA	1H+KT	31,5	10	315
	2H+KK	49,0	10	490
	2H+K	56,0	6	336
		59,5	6	357
			32	1498

TALO4

KERROSALA 2150,5 AS-KEM (sis. 105 m2 prh)

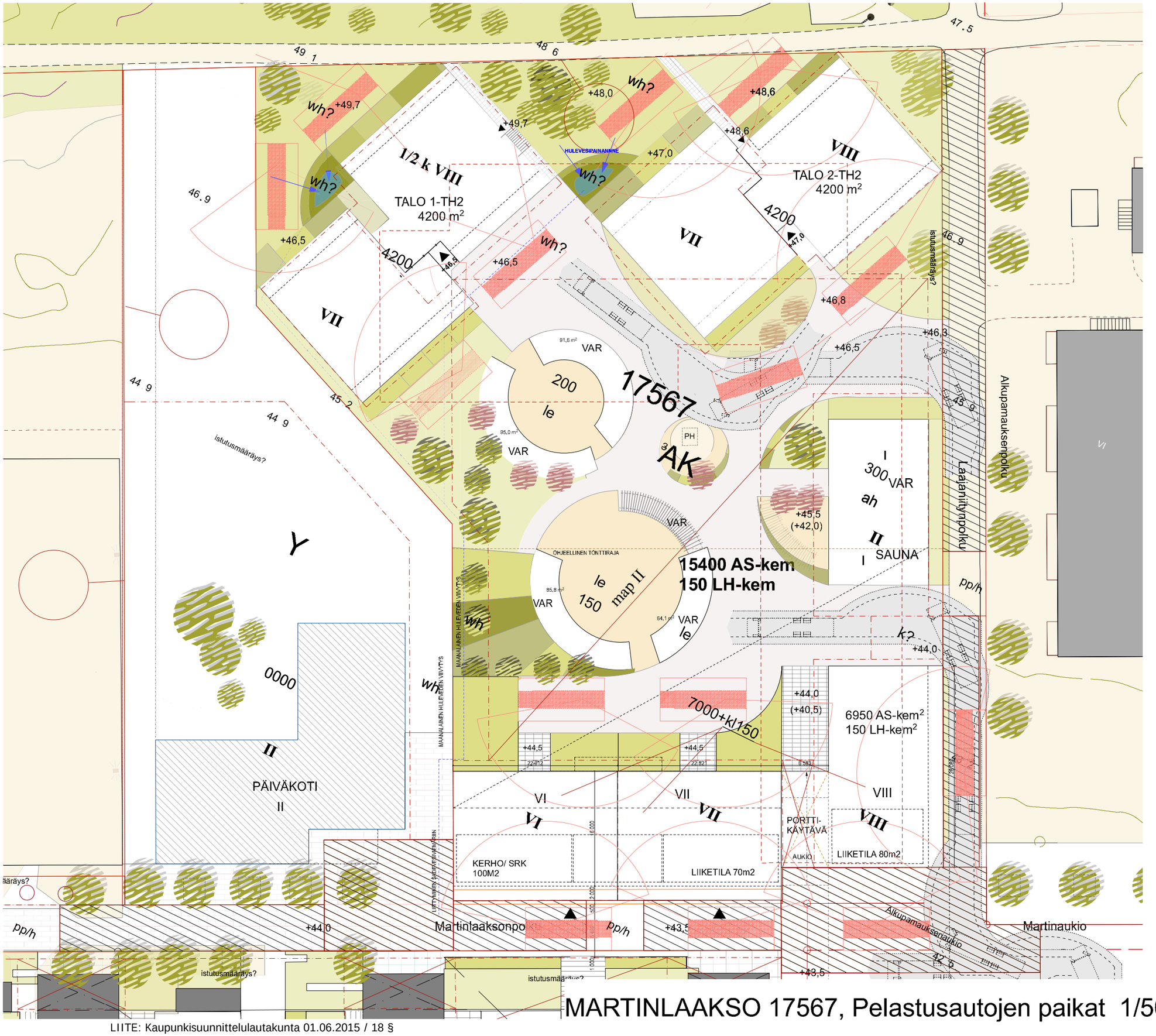
ASUNTOJAKAUMA	1H+KT	31,5	13	409,5
	2H+KK	49,0	13	637
	2H+K	56,0	7	392
		59,5	7	416,5
			40	1855

TALO5

KERROSALA 3153 AS-KEM (sis. 120 m2 prh)

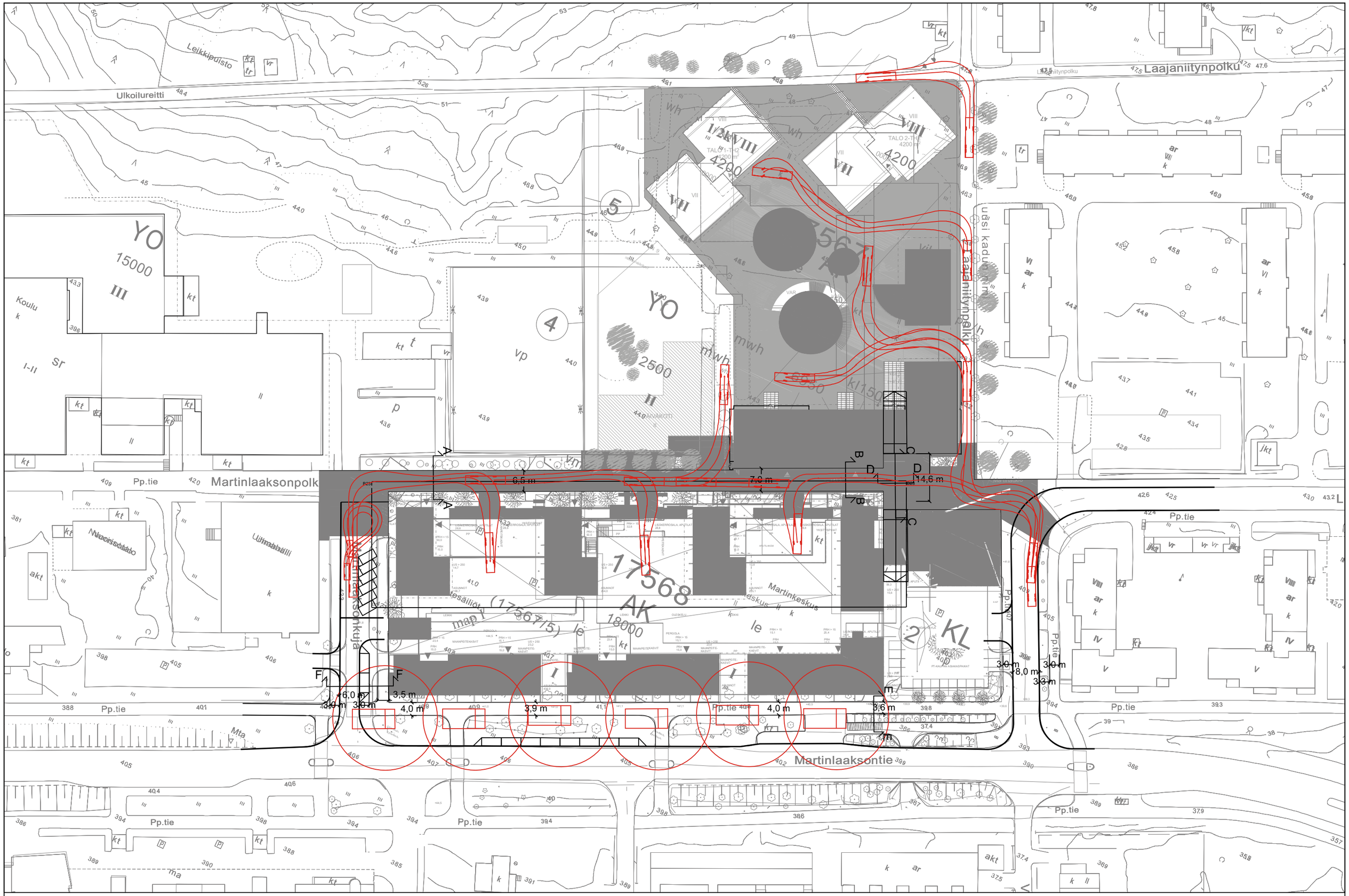
ASUNTOJAKAUMA	1H+KT	38,5	8	308
		33,0	7	231
	2H+KT	48,5	2	97
	2H+K	40,5	7	283,5
		52,0	8	416
		56,0	7	392
	3H+K	80,0	8	640
		73,5	5	367,5
			52	2735

8. krs



MARTINLAAKSO 17567, Pelastusautojen paikat 1/500 18.5.2015

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 18 §



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 18 §

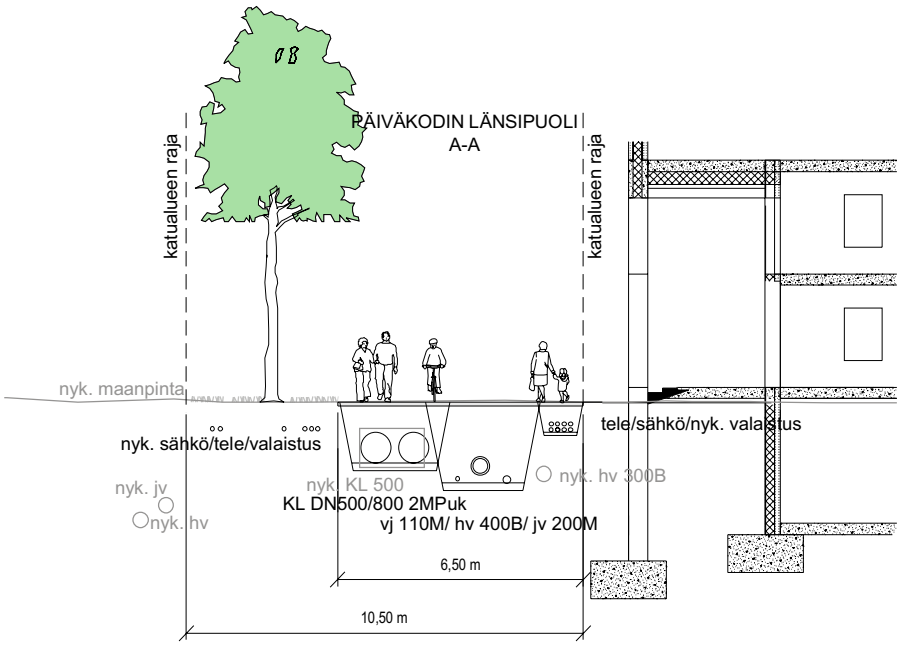
1:1000

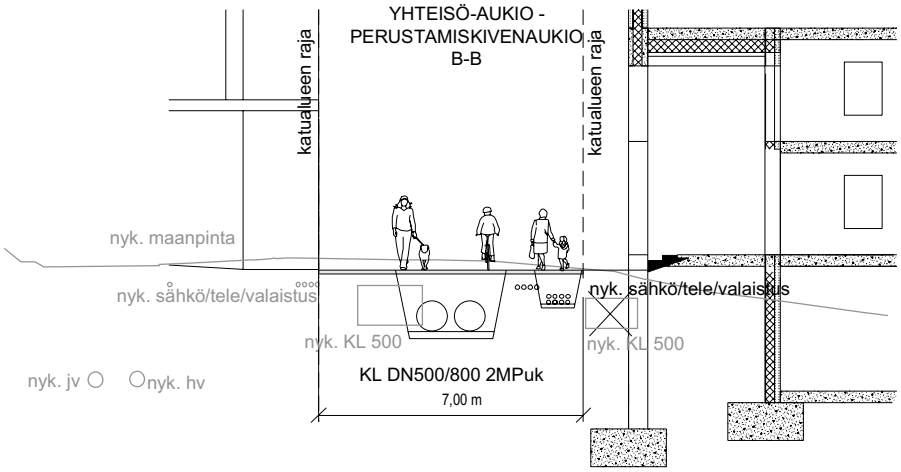
MARTINLAAKSON KESKUSTAKORTTELI -KATUKARTTA

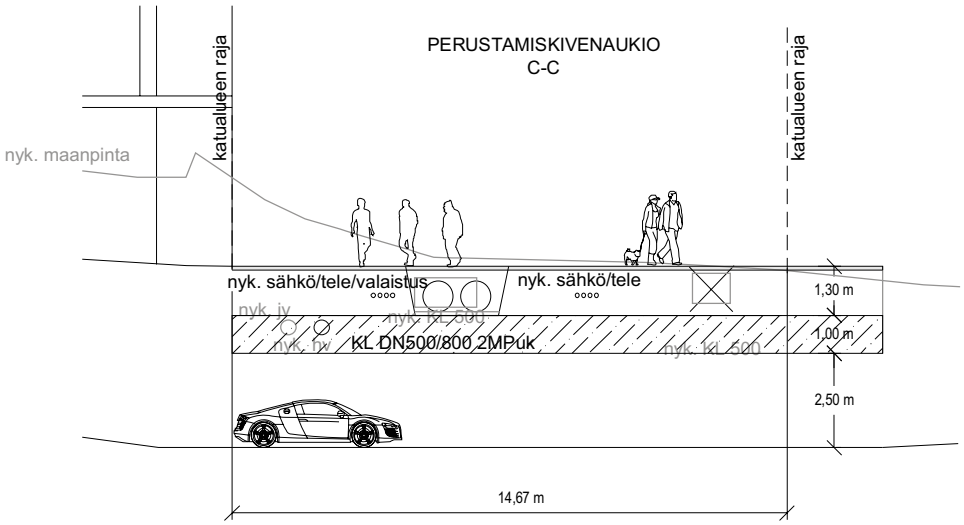
SITO OY 15.5.2015

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 18 §

MARTINLAAKSONPOLKU



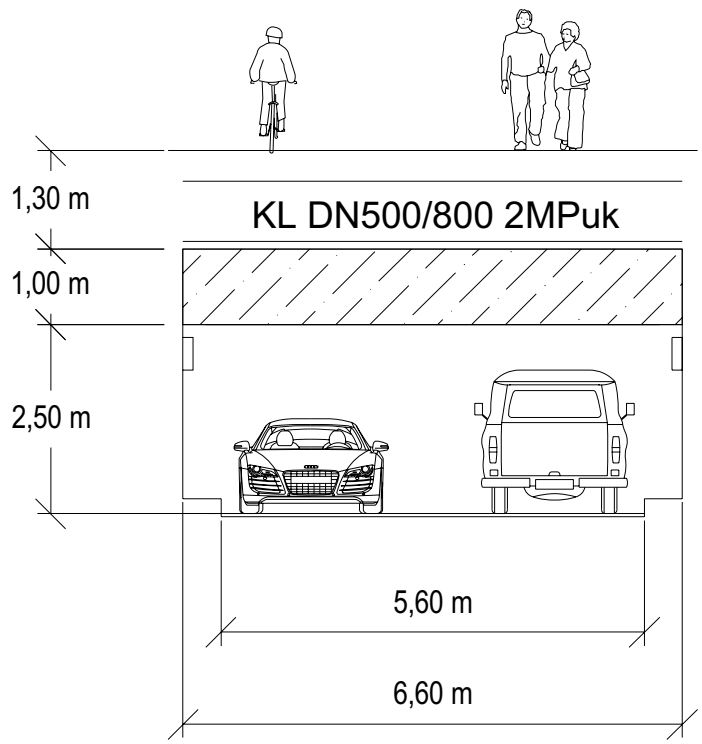




1:200 MARTINLAAKSONPOLUN POIKKILEIKKAUKSET SITO OY 18.5.2015

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 18 §

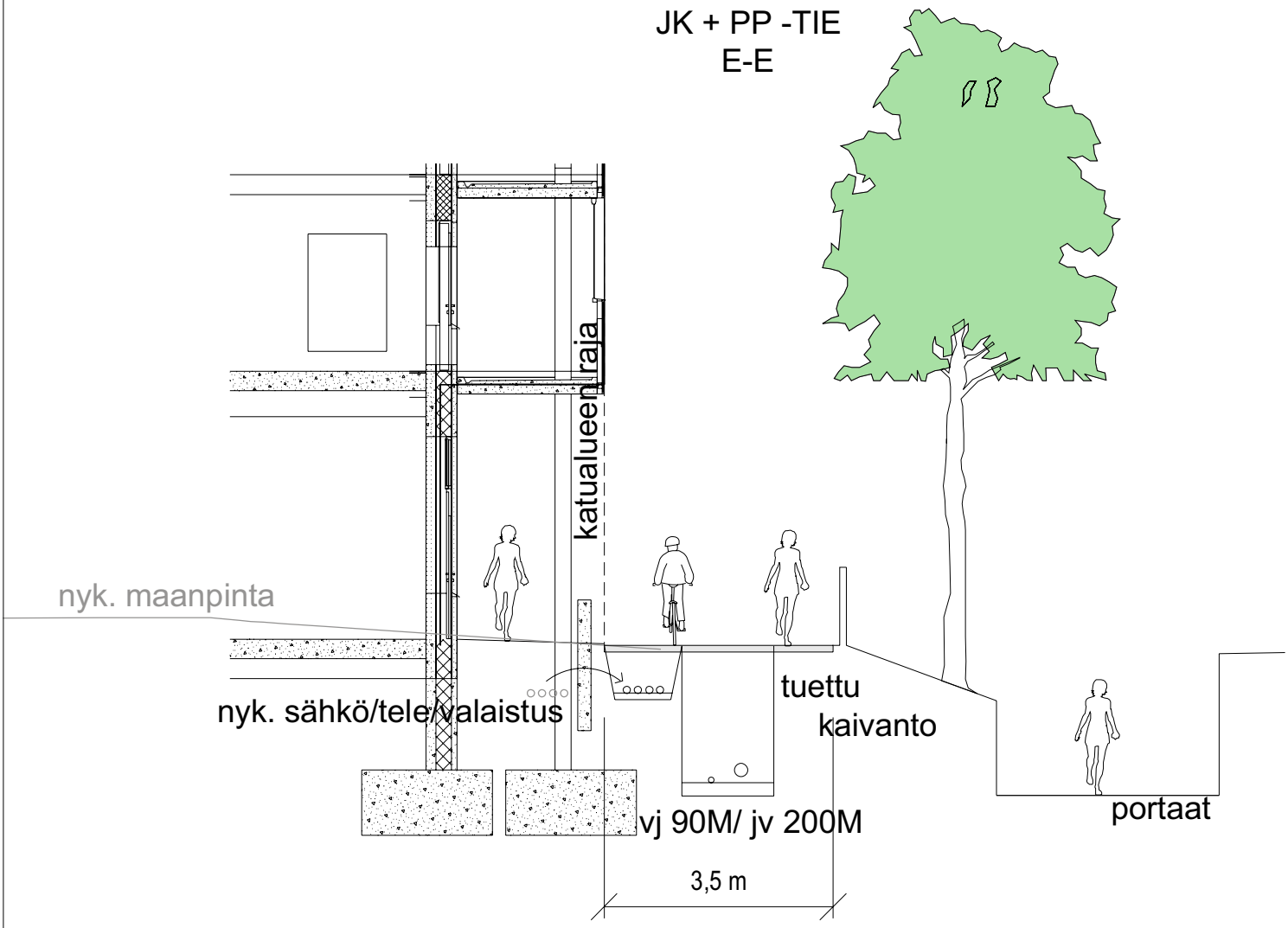
PERUSTAMISKIVENAUKIO
+ AJOTUNNELI
D-D



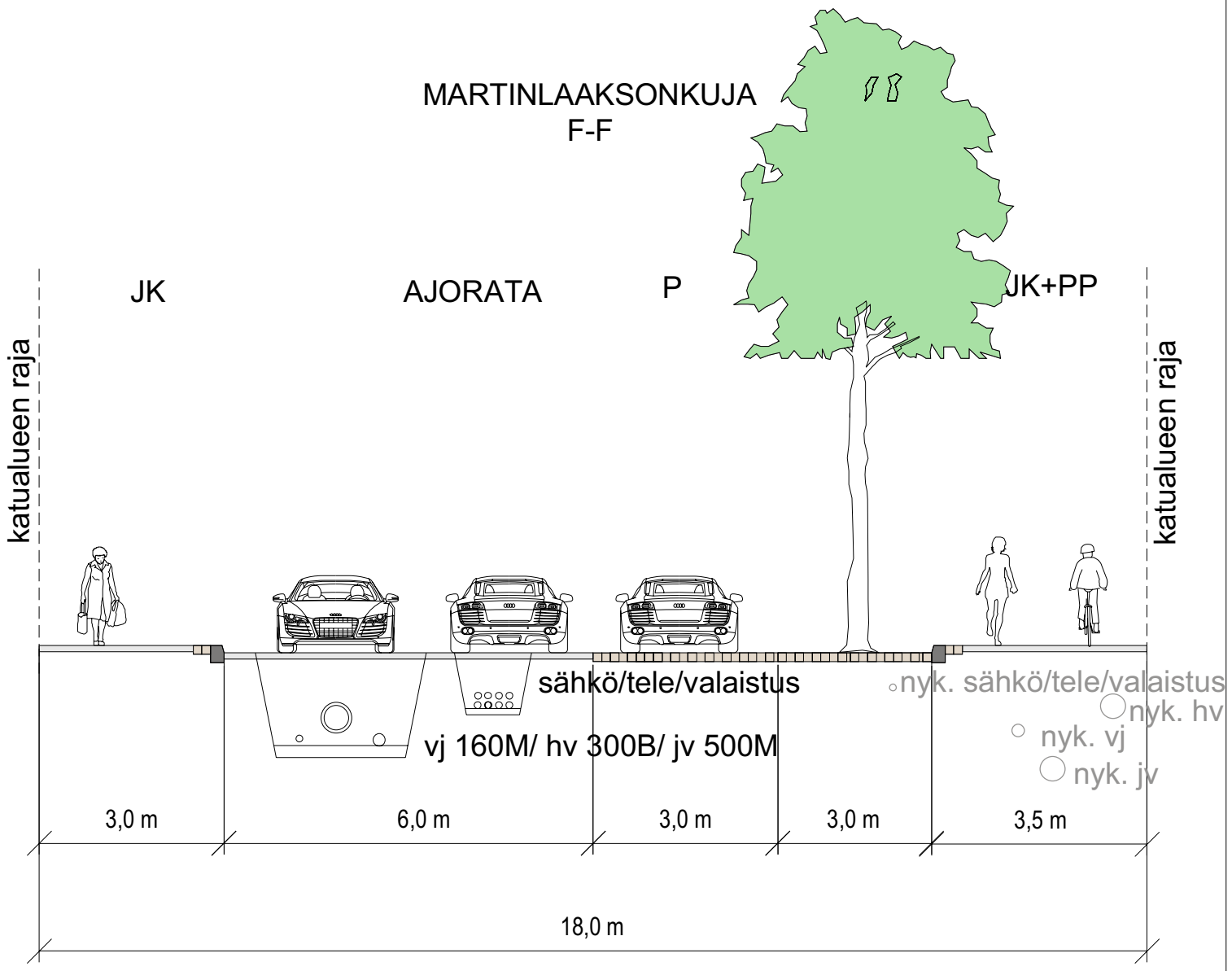
1:100 AJOTUNNELI - POIKKILEIKKAUS SITO OY 18.5.2015

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 18 §

MARTINLAAKSONTIEN
JK + PP -TIE
E-E



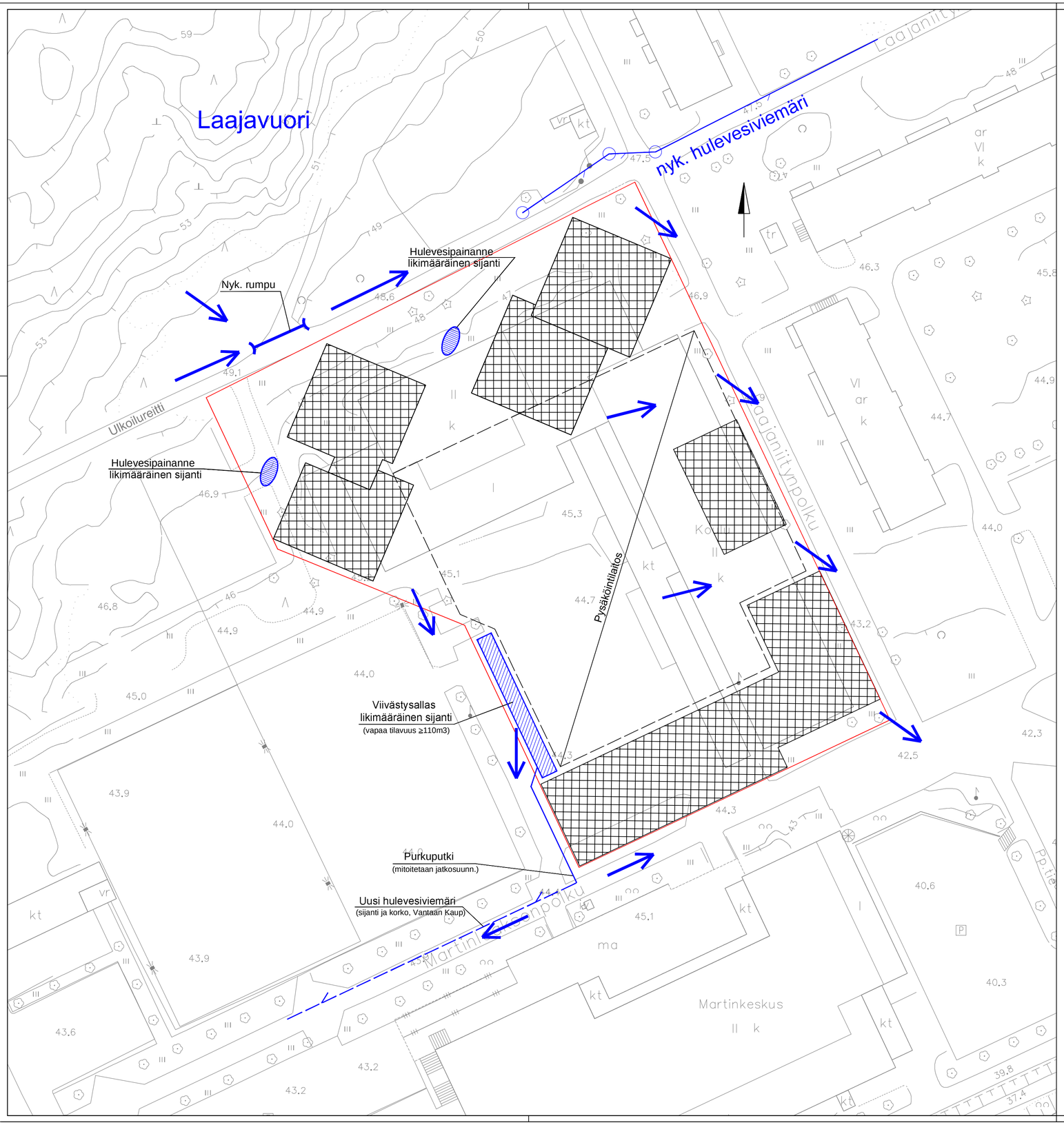
1:100 MARTINLAAKSONTIE - POIKKILEIKKAUS SITO OY 18.5.2015



1:100

MARTINLAAKSONTIE - POIKKILEIKKAUS

SITO OY 18.5.2015



KAUPUNGIN/KYLÄ: Martinlaakso	KORTTELI/TILA	TONTTI/RNo: 17-567-3	VIRANOMAISTEN ARKISTOMERKINTÖJÄ VARTEN
RAKENNUSTOIMENPIDE			PIIRUSTUSLAJI: Pohjarakennus
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE: Laajavuoren koulutontti Martinlaaksontie Vantaa			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ: Suunnitelmakartta Hulevesien hallinta — 1:500
Taratest Smart consulting for hard work - www.taratest.fi	Turkkirata 9 A 33960 Pirkkala 03-368 3322 taratest@taratest.fi	SUUNN.	PIIRT. JV	PVM 24.04.15	HYV
		SUUNNITTELUALA GEO	TYÖ NRO 10928	PIIRUSTUS NRO 202	MUUTOS

Työnumero: 10928 24.4.2015

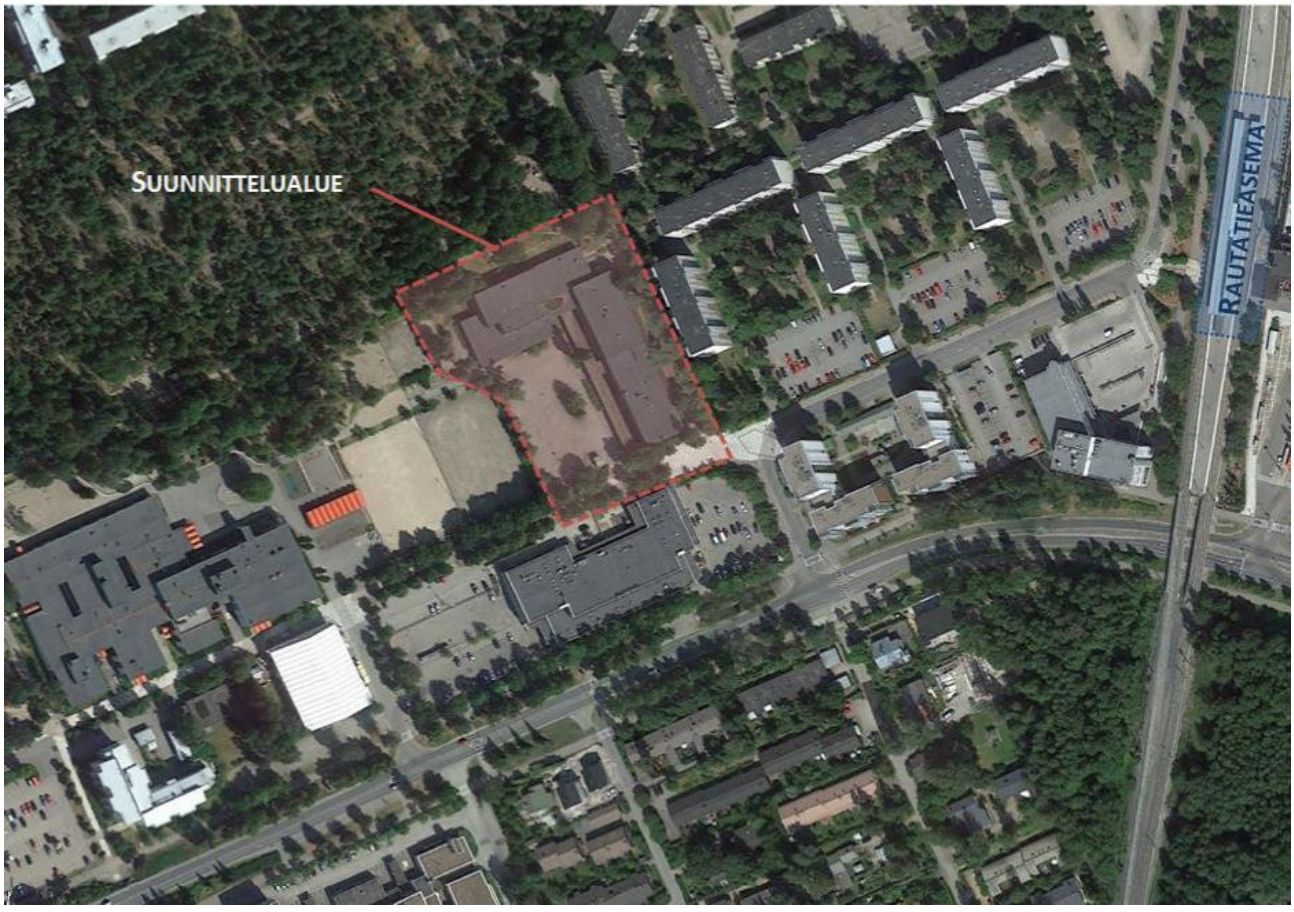
HULEVESISUUNNITELMA

Laajavuoren koulun tontti, Martinlaakso, Vantaa

Yleistä

Hulevesisuunnitelma on laadittu Vantaan Kaupungin Laajavuoren koulutontin kaavamuutosta 002031 varten, Martinlaakson kaupunginosassa, Vantaalla (rekisteritunnus 17-567-3). Tontille suunnitellaan uutta asuin- ja liikerakentamista. Rakennettavien uudisrakennusten tieltä alueelta puretaan sillä nykyisin sijaitseva, jo toiminnasta poistettu vanha Laajavuoren koulurakennus.

Suunnittelualue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa, Vantaalla. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Vantaan Kaupunkiin ja sijaitsee noin 300 metrin päässä Martinlaakson rautatieasemalta länteen (kuva 1). Alue rajautuu pohjoisessa Laajavuoreen (ulkoilureittiin), idässä Laajaniityn-polkuun, etelässä Martinlaaksonpolkuun ja lännessä Mika Häkkisen aukioon (urheilukenttään). Suunnittelualueen imeytymättömät hulevedet johdetaan nykyisin viemäriverkkoa pitkin pääsääntöisesti Pellaksenojaan joka laskee Pitkäjärveen. Siltä vedet laskevat edelleen Espoonjokea pitkin Espoonlahteen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti Martinlaaksossa, Vantaalla.

TARATEST OY
* Mittaustyöt
* Pohjatutkimukset
* Pohjarakennussuunnittelu
Turkkirata 9 A, 33960 PIRKKALA
www.taratest.fi
PUH 03 - 368 33 22
FAX 03 - 368 33 17
e-mail: taratest@taratest.fi

Suunnittelualueen ympäristö

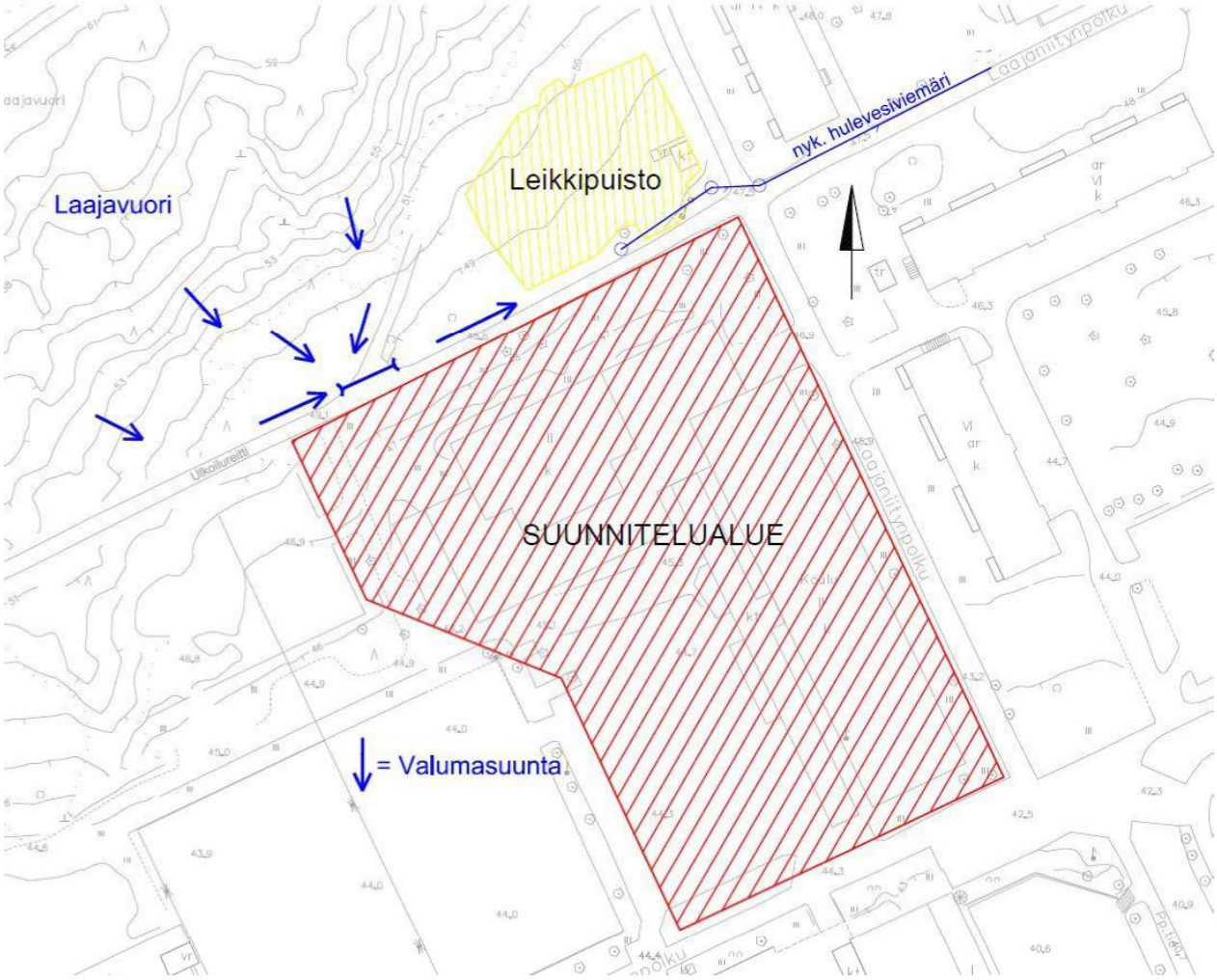
Suunnittelualue ympäristöineen sijoittuu mäkiseen ja viettävään maastoon. Kokonaisuudessaan kuivatuksessa huomioitavalla alueella korkeuseroa on jopa 20 metriä, mutta itse suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sitä on noin seitsemän metriä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Laajavuoren mäki, joka on suurelta osin avokaliota ja metsää (kuva 2). Laajavuoren eteläinen rinne noin 1,4 ha:n alueelta viettää kohti suunnittelualuetta. Alue imeyttää osan valumavesistään maaperään ja loput johtuvat normaalitilanteessa Laajavuoren ulkoilureitin pohjoispuoleiseen sivuojaan ja siitä edelleen leikkipuiston vierestä Laajaniitynpolun sadevesiviemäriin (kuva 3). Leikkipuiston kohdalla kuivatus ei kuitenkaan nykytilanteessa toimi suunnitellulla tavalla ja tämä aiheuttaa sen että ulkoilureitin yli saattaa toisinaan tulvia vesiä myös suunnitelma-alueelle.

Aluetta rakennettaessa nämä vedet tulisi hallita ulkoilureitin pohjoispuolella, jotta ne eivät hallitsemattomasti tulvisi ulkoilureitin yli suunnittelualueelle. Viimeistään alueen rakentamisen yhteydessä tulisi myös nykyinen kuivatusjärjestelmä kunnostaa, eli johtaa vedet nykyistä tehokkaammin Laajaniitynpolun viemäriverkkoon. Näin myös ulkoilureitin kuivatus ja turvallisuus paranisi huomattavasti nykytilanteeseen nähden. Muussa tapauksessa suunnittelualueen pohjoisreunalla pitää varautua näiden vesien hallintaan. Tällöin myös suunnittelualueen hulevesiverkon mitoitusta voidaan joutua tarkistamaan.



Kuva 2. Suunnittelualueen pohjoispuolella kohoaa Laajavuoren mäki (kuvassa keskellä).



Kuva 3. Laajavuoren mäeltä valuvat vedet johtuvat ulkoilupolun pohjoispuolen sivuojaan, josta ne tulisi johtaa suunnittelualueen ohi.

Suunnittelualueelta muodostuvat hulevedet ja niiden hallinta

Suunnittelualue on kooltaan noin 9400m2. Nykytilanteessa alueen pohjoisreunalla muodostuneet ja sinne johtuneet hulevedet ohjautuvat leveää avo-ojaa pitkin koulurakennuksen länsipuolella olevaan sadevesikaivoon, ja sieltä edelleen viemäriverkkoon. Alueen rakentuessa nämä järjestelyt tulevat kuitenkin poistumaan.

Suunnittelualueelle on tarkoitus rakentaa noin 15 000 k-m2 asuin- ja liikerakennuksia, joiden yhteenlasketun kattopinta-alan oletetaan olevan noin 3100m2. Tämän lisäksi alueelle on tarkoitus rakentaa maanalainen pysäköintilaitos, osin rakennusten alle ja pinta-alan oletetaan olevan noin 4000m2. Laitoksen kannelle sijoitetaan osin myös viherrakenteita (viherkattoa). Koska aluetta rakennettaessa vettä imeyttävät maakerrokset poistuvat suurelta osin, tulee viheralueiden ja viherkattoratkaisujen merkitys valumakertoimen pienentämiseen olemaan merkittävä.

Alueelta muodostuvat hulevedet tullaan johtamaan Martinlaaksonpolulle rakennettavaan uuteen hulevesiviemäriin. Näitä vesiä tulee tarvittaessa viivästyttää. Alueen vettä sitovien ja haihduttavien rakenteiden määrä on suoraan verrannollinen viivästyskapasiteetin vaatimuksiin.

Tekniset ratkaisut

Suunnittelualueella vajaan 1ha:n alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan suurimmaksi osin niille rakennettavaan viivästysaltaaseen. Allas voidaan tarvittaessa purkaa ja huoltaa. Viivästysaltaan likimääräinen sijainti on esitetty liitteenä olevassa suunnitelmakartassa GEO-10928-202. Viivästysallas tulee varustaa bypass ylivuotojärjestelmällä. Viivästysallas suositellaan rakennettavaksi teollisesti valmistetuista elementeistä. Altaan lopullinen sijainti ja alueen tarkempi kuivatussuunnitelma esitetään jatkosuunnittelun yhteydessä. Altaan tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida muut tilanvaraukset, jotka asettavat omat haasteensa altaan muodolle ja korkotasolle.

Mitoituksen perusteena on viivästyttää 10 min sadetta 8 tunnin ajaksi. 10 min sadannan arvona on käytetty 0.015 l/s/m2. Alueella on kuitenkin varauduttava myös siihen, että edellä mainittua mitoitusta harvinaisempaa sadetta voidaan hetkellisesti viivyttää suunnittelualueella. Tämän viivästyksen mitoitus lasketaan 30 min sateelle, jonka rankkuus on 0.0167 l/s/m2. Koska alue rakennetaan tehokkaasti eikä maanpällisiä tulvaratkaisuja välttämättä voida järkevästi suurissa määrin toteuttaa on myös suurin osa tulvasateesta varauduttava viivyttämään viivästysaltaassa. Pieni osa tulvavesistä voidaan hetkellisesti viivyttää hulevesipainanteissa, mutta tämä määrä ei ole merkittävä.

Mitoitusperuste viivästysaltaalle on se että nykytilan ja rakennetun tilan vesimäärän erotus viivytetään tontilla. Mitoituksen peruste on esitetty seuraavassa:

Tontilta poistuu luonnontilassa (9400m2 x valumakertoimella 0,30) **42l/s**.

Rakennetulla (9400m2) tontilla tulee olemaan:

- Kattopinta-alaa n. 3100m2 (valumakerroin 0,9) = 42 l/s
- Viherkattorakennetta n. 1600m2 (valumakerroin 0,45) = 11 l/s
- Päällystettyä pintaa n. 3200m2 (valumakerroin 0,8) = 38 l/s
- Nurmea + kasvillisuutta n. 1500m2 (valumakerroin 0,15) = 3 l/s

Tontilla on siis varauduttava viivyttämään normaalitilanteessa 52 l/s.
Lisäksi tulvatilanteessa tulee viivyttää 63l/s mutta sateen kesto on siis 3-kertainen normaalitilanteeseen verrattuna.

Normaali mitoitus viivästysaltaalle on 52l/s x 600s x 0,001 (m3/l) = 31m3.
Tulvamitoitus samalla periaatteella on 63l/s x 1800s x 0,001 (m3/l) = 113m3.

Viivästysaltaan vapaaksi tilavuudeksi tulee siis **110m3**. Tämä mitoitus riittää sekä perustilanteessa että mitoitetussa tulvatilanteessa. Mitoituksessa on huomioitu tontin pohjoisosaan suunnitellut hulevesipainanteet, jotka voivat tarvittaessa ottaa 3m3 tulvatilanteessa viivytettävistä vesistä.

Viivästysaltaasta Kaupungin hulevesiverkostoon johdettava vesimäärä on sama kuin luonnontilassa tontilta poistuva, eli 42 l/s. Purkuputki tulee mitoittaa tälle virtaamalle jatkosuunnittelun yhteydessä.

Tulvamitoitusta suurempia sademääriä varten tulisi jatkosuunnittelussa varmistaa vesien poistumisreitti alueelta luonnolliseen laskusuuntaan, Laajaniityntielle. Tämä tulisi huomioida tontin pinnantasausta suunniteltaessa.

Yhteenveto

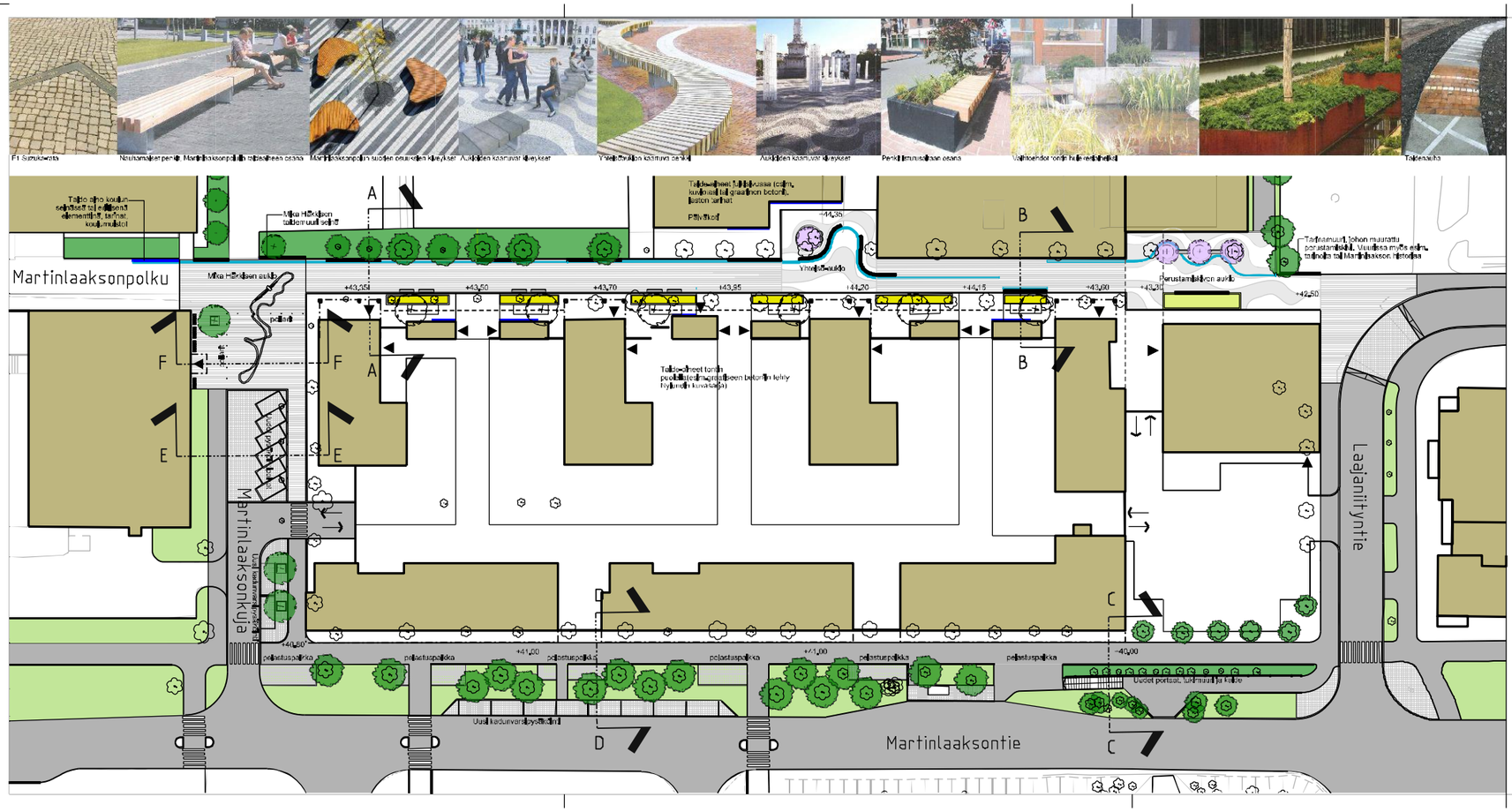
Suunnittelualueen sijainti Laajavuoren mäen kupeessa merkitsee että alueella luonnollisia valumasuuntia on vain yksi, karkeasti ottaen luoteesta kaakkoon. Näin ollen alueen ulkopuolisia hulevesiä tulee huomioida juuri Laajavuoren mäen suunnalla. Nykytilanteessa vesien on osittain annettu tulvia ulkoilupolun yli ja niitä on pystytty imeyttämään Laajavuoren koulun pohjoispuoleiseen pihamaastoon, sekä johdettu sieltä pois. Tulevaisuudessa tämä ei kuitenkaan enää alueen tiiviimmän rakentumisen myötä onnistu ja näiden vesien hallintaan tulisi varautua aluetta kehitettäessä. Luonnollisin keino on parantaa ulkoilupolun sivuojaa ja sen virtaamaa nykyiseen viemärijärjestelmään Laajaniitynpolulla, eli ohjata vedet kokonaan suunnittelualueen ohi.

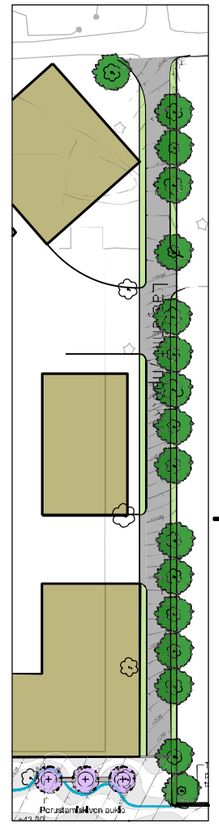
Itse suunnittelualueella toteutettava tehokas rakentaminen taas johtaa siihen, ettei alueella muodostuvia hulevesiä juurikaan voida imeyttää maaperään, vaan ne tulee johtaa viivästyttämällä niitä varten rakennettaviin viemäriverkkoihin. Normaalitilassa viivytettävät vesimäärät eivät aseta viivästyskapasiteetille suuriakaan vaatimuksia, mutta tontin tehokkaasta rakentamisesta johtuva vaikeus viivyttää tulvavesiä piha-alueella nostaa tarvittavaa viivästyskapasiteettia huomattavasti. Tämän tilanteen muuttamista edullisempaan suuntaan tulisi arvioida jatkosuunnittelun yhteydessä.

Pirkkalassa 24.4.2015

TARATEST OY
RI Juha Vahvelainen

Liitteet	Pintavaaituskartta	GEO-10928-001 (1:500)
	Suunnitelmakartta – Hulevesien hallinta	GEO-10928-202 (1:500)





LAAJANITYNPOLKU 1:500

- SÄILYVÄ PUU
- UUSI ISTUTETTAVA LEHTIPUU
- UUSI ISTUTETTAVA KUKKIVA PIENPUU
- UUSI PENSASISTUTUS
- NURMI
- NURMIKIVEYS
- TONTILLE SIJOITTUVA HULEVESIEN VIIVYTYS
- UUSI KIVEYS
- ASFALTTI
- NAUHAMAISET / YKSITTÄISET PENKIT
- TAIDE-/ TARINANAUHA KIVEYKSEN PINNASSA. tarinat tekstinä tai kuvina, väriteemat ja erikoiset pinnoitteet
- TAIDE-/TARINAMUURIT TAI ALHEET LIITTETTYNÄ RAKENNUSTEN JULKISIVUIHIN, kuvioitu lasi tai graafinen betoni
- SUZUKA F1-RATA, METALLINAUHA KIVEYKSEN TASOSSA

MARTINLAAKSONPOLKU YLEISET ALUEET
LUONNOS 13.5.2015

maisema-arkkitehtitoimisto
NÄKYMÄ Oy

19 § **Oikaisuvaatimus Uudenmaan ELY-keskus / Poikkeamislupaan 87-0073-14-POP, 87 Vierumäki / Pelkonen Jari sekä Pitman Caspar ja Pitman Irina / TLA**

VD/10733/10.03.00.01/2014

TLA/VKA/JNI/SRU

Pelkonen jari sekä Pitman Caspar ja Pitman Irina hakee tontille 404-0001-0191 poikkeamislupaa. Hakemus käsittää toimenpiteenä 80 kem2 omakotitalon rakentamisen rakennuskiellosta ja asemakaavasta poiketen. Rakennuspaikka sijaitsee Vantaan kaupungin Vierumäki (87) kaupunginosassa katuosoitteessa Haapanatie 14. Hakemus on liitteenä.

Aluearkkitehti teki 26.11.2014 §81 myönteisen poikkeamispäätöksen.

Uudenmaan ELY-keskus on jättänyt oikaisuvaatimuksen 10.12.2014.
Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että poikkeamispäätös kumotaan. Perusteluina esitetään, että poikkeamispäätöstä ei ole perusteltu sillä tavalla, että poikkeamisen vaikutukset tulevaan asemakaavoitukseen olisivat arvioitavissa.
Karttatarkastelun ja asemapiirroksen perusteella lähialue on rakentunut pääasiassa yksittäisistä pientaloista. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen myös muille ympäristön omakotitonteille tulisi näissä oloissa sallia rakentaminen vastaavalla tehokkuudella. Tällöin myönnetty poikkeaminen johtaisi asutuksen huomattavaan tiivistymiseen ja edelleen pieneen tonttikokoon lentomelualueella.
Ely-keskus katsoo että kyseisessä asiassa ei voida pitää selvitettynä sitä, että poikkeaminen ei aiheuta mrl:n 172§:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Oikaisuvaatimus on liitteenä.

Aluearkkitehti toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

Voimassa olevassa asemakaavassa Korso 1 (1959) tontti on omakotirakennusten korttelialuetta ja siinä sallitaan yli 1200 m2tontille rakennettavaksi kaksi asuntoa. Alue on rakennuskiellossa.

Voimassa olevassa yleiskaavassa (kv 17.12.2007) tontti kuuluu (A3) pientaloalueeseen ja lentomeluvyöhykkeeseen 2 (m2 55-60 dB)

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.4.2012 hyväksynyt periaatteet noudatettavaksi myönnettäessä poikkeamislupia asuntorakentamiseen rakennuskieltoalueilla. ELY-keskus on tietoinen periaatteista. Asiakirjalla on luotu maanomistajia tasapuolisesti kohteleva poikkeamisjärjestelmä, joka ottaa huomioon vanhojen asemakaavojen ja voimassa olevan yleiskaavan ristiriidat ja myös lentomelun vaikutuksen poikkeamisten myöntämismahdollisuuksiin.

Siinä sanotaan ko. alueesta seuraavasti:
Yleiskaavan A3 –alue (pientaloalue) Yleiskaavan mukaan alueelle saa rakentaa ensisijassa pientaloja. Poikkeamisluvalla voidaan enintään myöntää erillispientaloja, rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja tonttitehokkuudella e=0.25 ja taloustilaa/talousrakennus 40kem2 asuntoa kohti. Kerrosluku II. Pienintä tonttikokoa ei ole määritelty.
Poikkeaminen lentomelu 2 -alueella LDEN 55 – 60 dB
Alueelle voidaan hyväksyä rakenteen tiivistämistä ja pienimuotoista täydennysrakentamista
Asuntojen lukumäärää ei saa merkittävästi lisätä kaavan sallimasta määrästä lohkomalla.

Poikkeamispäätöksellä myönnetty asemakaavan mukaisen kahden asunnon lisäksi kolmas pieni asunto (80 kem2) täytyy katsoa poikkeamisperiaatteiden mukaiseksi rakenteen tiivistämiseksi ja pienimuotoiseksi täydennysrakentamiseksi. Pienintä tonttikokoa ei ole määritelty ja tonttitehokkuus poikkeamispäätöksen mukaisesti rakennettuna olisi e=0.18 eli selvästi alle maksimin e=0.25. ELY-keskuksen esittämällä tavalla lohkottuna 316 m2 tontiksi tehokkuusluku olisi silti sallittu e=0.25

Rakennuspaikka sijaitsee lähellä (60 m) lievemmän lentomeluvyöhykkeen 3 (m3 50 – 55 dB) rajaa

Aluearkkitehti esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään
a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä Uudenmaan ELY-keskuksen tekemä oikaisuvaatimus aluearkkitehdin poikkeamispäätöksestä 26.11.2014 § 81,

b) tarkastaa tämä pykälä heti ja

c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

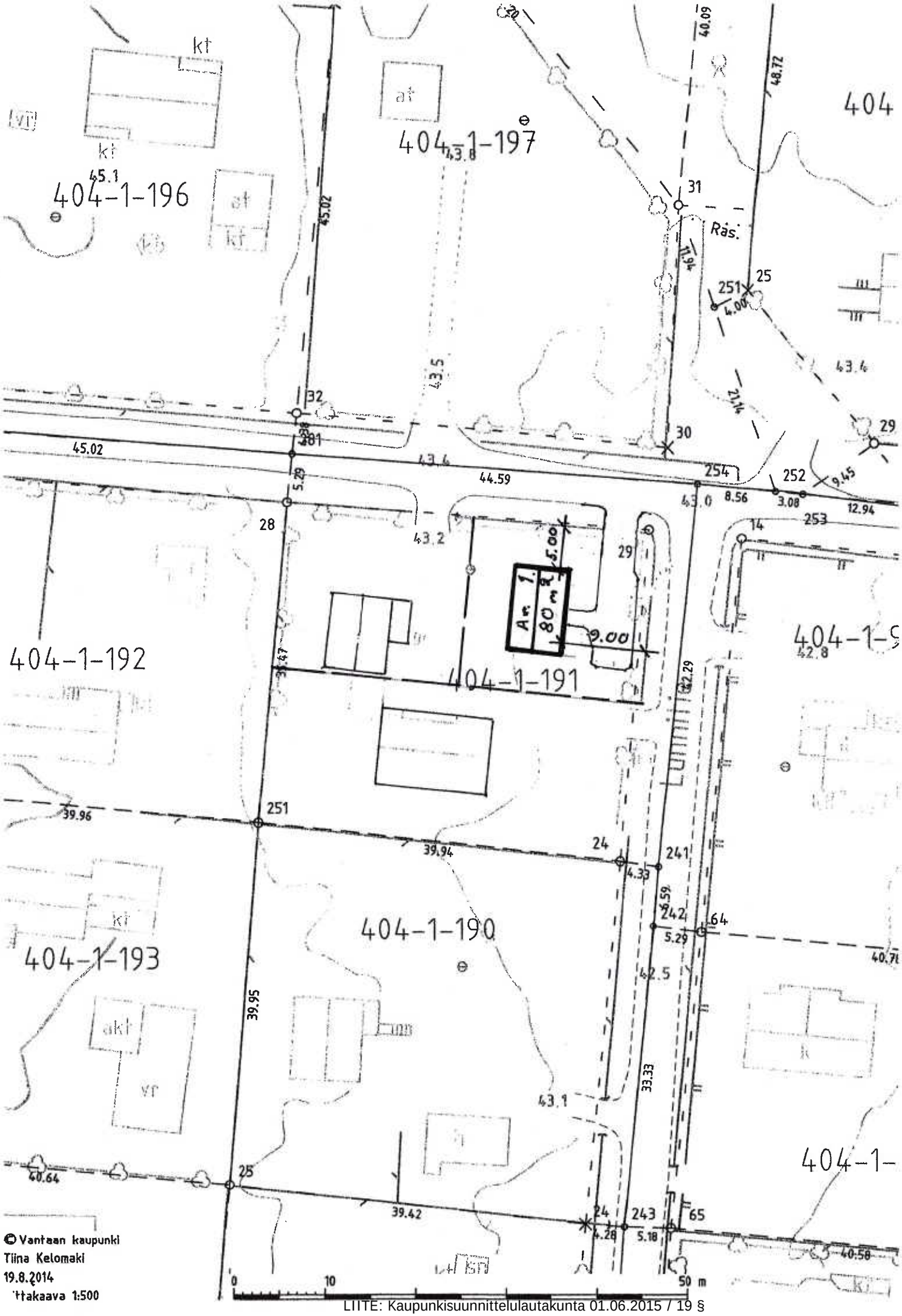
Tämä pykälä tarkastettiin heti kokouksessa.

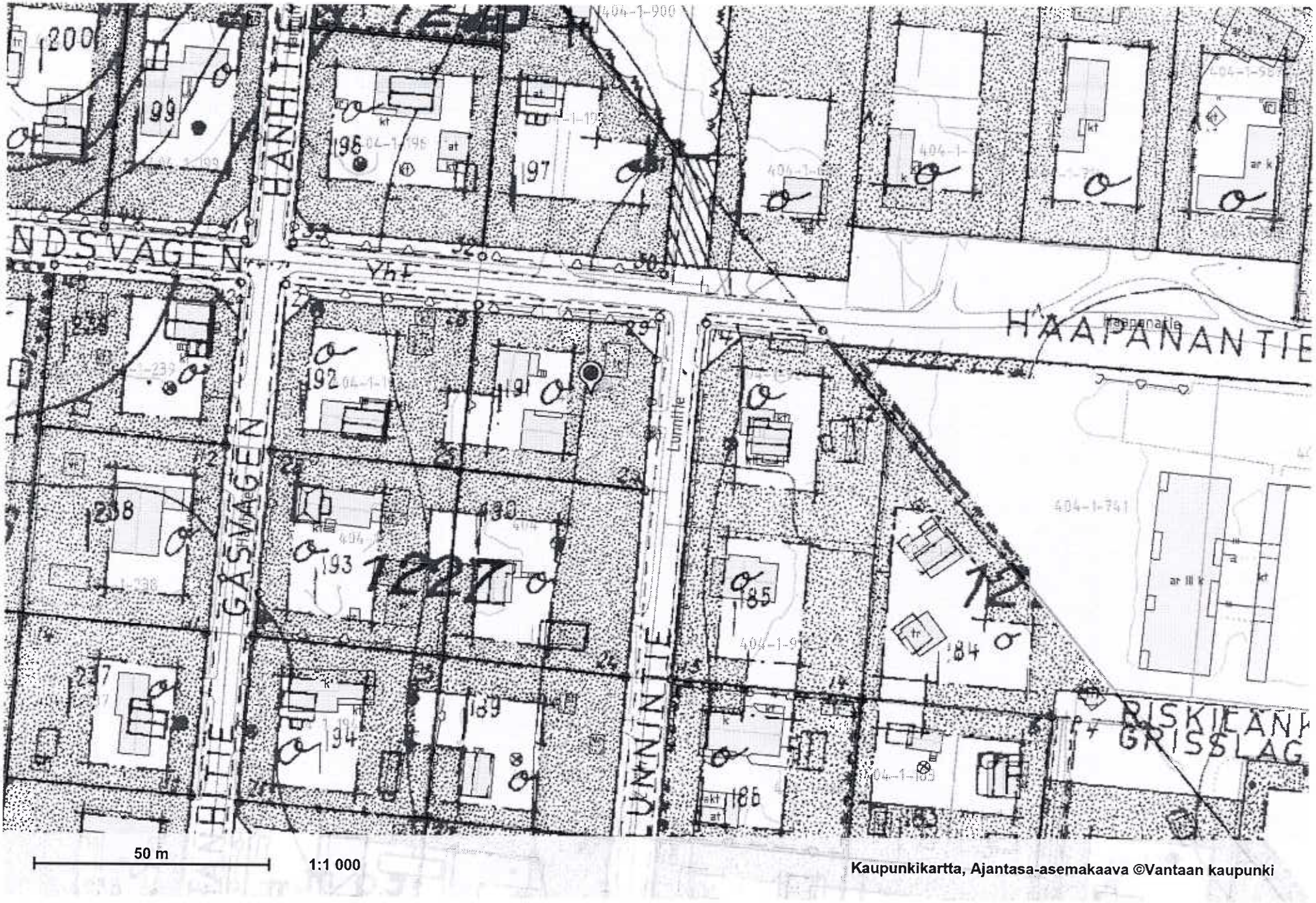
Liitteet:
- Poikkeamislupahakemus
- Poikkeamispäätös
- Oikaisuvaatimus / ELY-keskus
- Asemapiirros, Haapanatie 14
- Asemakaavaote, Haapanatie 14

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 09 8392 2684,
kaavoitusteknikko Jyrki Nieminen, puh. 09 8392 2670
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi


404-1-197
404-1-196
404-1-192
404-1-191
404-1-190
404-1-193
404
Ras.
Ar. 1.
80 m²
9.00
5.00
kt
at
akt
vr
Vantaan kaupunki
Tiina Kelomaki
19.8.2014
Yhtakaava 1:500
0
10
50 m



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 19 §

Vantaa

Vantaan kaupunki | Kaupunkisuunnittelu

HAKEMUS POIKKEAMISLUPAAN / SUUNNITTELUTARVERATKAISUUN
(MRL 137 §, MRL 171 §, MRL 172 §)

Saapunut	Lupatunnus
9.10.2014 TKE	87-0073-14 POP

1 Hakija	Nimi / yritys: Jari Pelkonen		Y-tunnus:
	Puhelin (koti / työ / faksi): [redacted]	Sähköposti:	
	Jakeluosoite: [redacted]	Postinumero ja -toimipaikka: 01450 Vantaa	
	Laskutusosoite (jos eri kuin hakijan):		
Asiamies	Nimi / yritys: Projektipalvelu Timo Hyttinen Oy		Y-tunnus: 1786366-1
	Puhelin (koti / työ / faksi): [redacted]	Sähköposti: [redacted]	
	Jakeluosoite: Lähtinen Suunnittelija JAY	Postinumero ja -toimipaikka: 04130 Sipoo	
2 Rakennuspaikka	Kaupunki / kaupunginosa: Vantaa / Vierumäki 87	Korttelin nro: 404	Tontin nro: 404-1-191
	Kylä: Hyrylä	☐ Tila R:no: Veltola	
		☐ Määräala tilasta R:no	
		Rakennuspaikan pinta-ala m²: 800 m²	

3 Kaavanmukaisuus

☒ Asemakaavan mukainen rakentaminen ☐ Asemakaavasta poikkeava rakentaminen ☐ Asemakaavoittamaton alue

4 Rakennustoimenpide

Rakennuksen käyttötarkoitus	Asuntojen lukumäärä	Kerrosluku	Kerrosala m²
Omakotitalo / ~~paritalo~~	1	1	80
Rivitalo			
Kerrostalo			
Toimitilarakennus / varastorakennus / liikerakennus			
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	Tässä rakennuksen paikka + pohjakuva Vanha talous rakennus Purettaan tontti on 800 m² Joka jaetaan kahtia eli tuleva tontti talolle 400 m²
9 Lisätietoja (esim. tarkempi selvitys hankkeesta)	Tontin osalle rakennetaan 80 m² omakotitalo tontin pinta-ala on 400 m² jolla on rakennus oikeutta 100 m² + 40 m² talous rakennuksia.
10 Päiväys ja allekirjoitus	Päiväys 19.8.2014 Hakijan tai asiamiehen allekirjoitus Nimen selvennys Jani Perkonen

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

UUDELY/8822/2014

10.12.2014

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta
Vantaa kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28
01300 Vantaa

Aluearkkitehdin viranhaltijapäätös 26.11.2014 §81, lupatunnus 87-0073-14-POP

Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätökseen; maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §; poikkeamispäätös rakennuspaikalle 092-404-0001-0191 Hyrylän kylässä, luvan hakijana Pelkonen Jari sekä Pitman Caspar ja Pitman Irina

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) vaatii maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n ja 193 §:n säännökset huomioon ottaen oikaisua aluearkkitehdin edellä mainittuun päätökseen. Oikaisuvaatimuksen perusteeksi ELY-keskus esittää seuraavaa:

Aluearkkitehti on tekemällään poikkeamispäätöksellä myöntänyt luvan kolmannen omakotitalon rakentamiseen 1414 m^2:n suuruiselle tilalle RN:o 1:191 Hyrylän kylässä. Alueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1959. Asemapiirroksen mukaan uuden rakennettavan omakotitalon rakennuspaikan koko olisi todellisuudessa vain n. 316 m2. Rakennettava rakennus sijaitsisi kokonaisuudessaan istutettavaksi osoitetulla tontinosalla. Rakennuspaikka sijaitsee lentomelualueella 55-60 dB.

Karttatarkastelun ja asemapiirroksen perusteella lähialue on rakentunut pääasiassa yksittäisistä pientaloista. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen myös muille ympäristön omakotitonteille tulisi näissä oloissa sallia rakentaminen vastaavalla tehokkuudella. Tällöin myönnetty poikkeaminen johtaisi asutuksen huomattavaan tiivistymiseen ja edelleen pieneen tonttikokoon lentomelualueella. Rakentamisen määrä ja laatu huomioon ottaen kyseistä poikkeamispäätöstä ei ole perusteltu sillä tavalla, että poikkeamisen vaikutukset tulevaan asemakaavoitukseen olisivat arvioitavissa.

Edellä esitetty sekä poikkeamispäätöksen perustelujen puutteellisuus huomioon ottaen ELY-keskus katsoo, että kyseisessä asiassa ei voida pitää selvitettynä sitä, että poikkeaminen ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 172 §.n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa

kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Koska edellytyksiä myönteisen poikkeamispäätöksen tekemiseen ei näin ollen ole ollut, tulee aluearkkitehdin päätös tämän vuoksi kumota.

Yksikön päällikkö Aimo Huhdanmäki

Lakimies Timo Olin

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Rakennuspaikka Hyrylä, 092-404-0001-0191
Haapanatie 14, 01450 VANTAA

Kiinteistön nimi VILPOLA

Hakija Pelkonen Jari Juhani
[redacted]
Pitman Caspar
[redacted]
Pitman Irina
[redacted]

Toimenpide Yksiasuntoinen, I-kerroksinen, 80 k-m2:n suuruinen omakotitalo. Rakennus sijoittuu istutettavalle tontinosalle. Rakennuksen ääneneristävyys lentoliikenteen aiheuttamaa melua vastaan ja tontti liittymän paikka ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Poikkeukset MRL 53§ 1 ja 2 momentti sekä 58§ 1 momentti.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) § 171 ja § 172.

Päätös ja sen perustelut

Vantaan kaupunki on suostunut hakemukseen, koska hakemuksen tueksi on erityisiä syitä ja haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; eikä vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Päätöksen antaminen Annettu julkipanon jälkeen.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamislupa on voimassa 25.11.2016 saakka, johon mennessä on haettava rakennuslupa.

Valmistelija Jyrki Nieminen

Vantaa 26.11.2014
Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Lunastus Myönteinen päätös 520 euroa.

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus

VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELU • STADSPLANERING VANDA •

20 § **Oikaisuvaatimus Uudenmaan ELY-keskus / Poikkeamislupaan 87-0004-1 5-POP, 87 Vierumäki / Nousiainen Pirkko, Nousiainen Petri, Nousiainen Tapio sekä Saimen Tuukka / TLA**

VD/3233/10.03.00.01/2015

TLA/VKA/JNI/SRU

Nousiainen Pirkko, Nousiainen Petri, Nousiainen Tapio sekä Saimen Tuukka hakevat tontille 404-0001-0313 poikkeamislupaa. Hakemus käsittää toimenpiteenä kahden 2 kerroksisen 150 kem2 omakotitalon ja kolmen 10kem2 suuruisen varaston rakentamisen rakennuskiellosta ja asemakaavasta poiketen. Rakennuspaikka sijaitsee Vantaan kaupungin Vierumäki (87) kaupunginosassa katuosoitteessa Kurkitie 2. Hakemus on liitteenä.

Aluearkkitehti teki 18.3.2015 § 13 myönteisen poikkeamispäätöksen.

Uudenmaan ELY-keskus on jättänyt oikaisuvaatimuksen 31.3.2015.
Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että poikkeamispäätös kumotaan. Perusteluina esitetään, että poikkeamispäätöstä ei ole perusteltu sillä tavalla, että poikkeamisen vaikutukset tulevaan asemakaavoitukseen olisivat arvioitavissa.
Karttatarkastelun ja asemapiirroksen perusteella lähialue on rakentunut pääasiassa yksittäisistä pientaloista. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen myös muille ympäristön omakotitonteille tulisi näissä oloissa sallia rakentaminen vastaavalla tehokkuudella. Tällöin myönnetty poikkeaminen johtaisi asutuksen huomattavaan tiivistymiseen ja edelleen pieneen tonttikokoon lentomelualueella.
Ely-keskus katsoo että kyseisessä asiassa ei voida pitää selvitettynä sitä, että poikkeaminen ei aiheuta mrl:n 172§:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Oikaisuvaatimus on liitteenä.

Aluearkkitehti toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

Voimassa olevassa asemakaavassa Korso 1 (1959) tontti on omakotirakennusten korttelialuetta ja siinä sallitaan yli 1200 m2tontille rakennettavaksi kaksi asuntoa. Alue on rakennuskiellossa.

Voimassa olevassa yleiskaavassa (kv 17.12.2007) tontti kuuluu (A3) pientaloalueeseen ja lentomeluvyöhykkeeseen 2 (m2 55 – 60 dB)

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.4.2012 hyväksynyt periaatteet noudatettavaksi myönnettäessä poikkeamislupia asuntorakentamiseen rakennuskieltoalueilla. ELY-keskus on tietoinen periaatteista. Asiakirjalla on luotu maanomistajia tasapuolisesti kohteleva poikkeamisjärjestelmä, joka ottaa huomioon vanhojen asemakaavojen ja voimassa olevan yleiskaavan ristiriidat ja myös lentomelun vaikutuksen poikkeamisten myöntämismahdollisuuksiin.

Siinä sanotaan ko. alueesta seuraavasti:
Yleiskaavan A3 -alue (pientaloalue) Yleiskaavan mukaan alueelle saa rakentaa ensisijassa pientaloja. Poikkeamisluvalla voidaan enintään myöntää erillispientaloja, rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja tonttitehokkuudella e=0.25 ja taloustilaa/talousrakennus 40kem2 asuntoa kohti. Kerrosluku II. Pienintä tonttikokoa ei ole määritelty.
Poikkeaminen lentomelu 2 -alueella LDEN 55 – 60 dB
Alueelle voidaan hyväksyä rakenteen tiivistämistä ja pienimuotoista täydennysrakentamista Asuntojen lukumäärää ei saa merkittävästi lisätä kaavan sallimasta määrästä lohkomalla.

Poikkeamispäätöksellä myönnetty asemakaavan mukaisen kahden asunnon lisäksi kolmas asunto täytyy katsoa poikkeamisperiaatteiden mukaiseksi rakenteen tiivistämiseksi ja pienimuotoiseksi täydennysrakentamiseksi. Pienintä tonttikokoa ei ole määritelty ja tonttitehokkuus poikkeamispäätöksen mukaisesti rakennettuna olisi e=0.2 eli selvästi alle maksimin e=0.25.

Rakennuspaikka sijaitsee aivan lievemmän lentomeluvyöhykkeen 3 (m3 50 – 55 dB) rajalla

Aluearkkitehti esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään
a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä Uudenmaan ELY-keskuksen tekemä oikaisuvaatimus aluearkkitehdin poikkeamispäätöksestä 18.3.2015 § 13,

b) tarkastaa tämä pykälä heti ja

c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

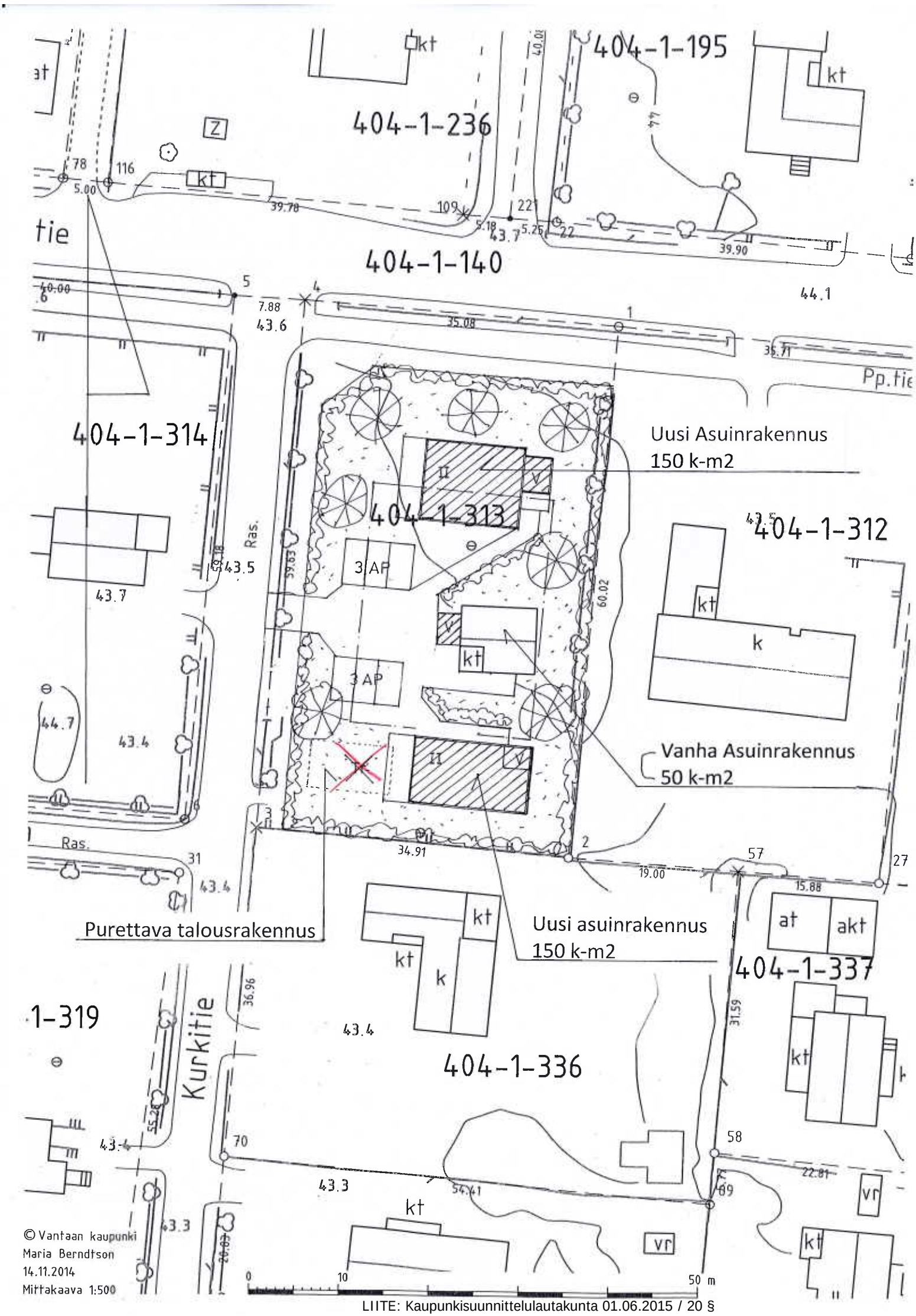
Tämä pykälä tarkastettiin heti kokouksessa.

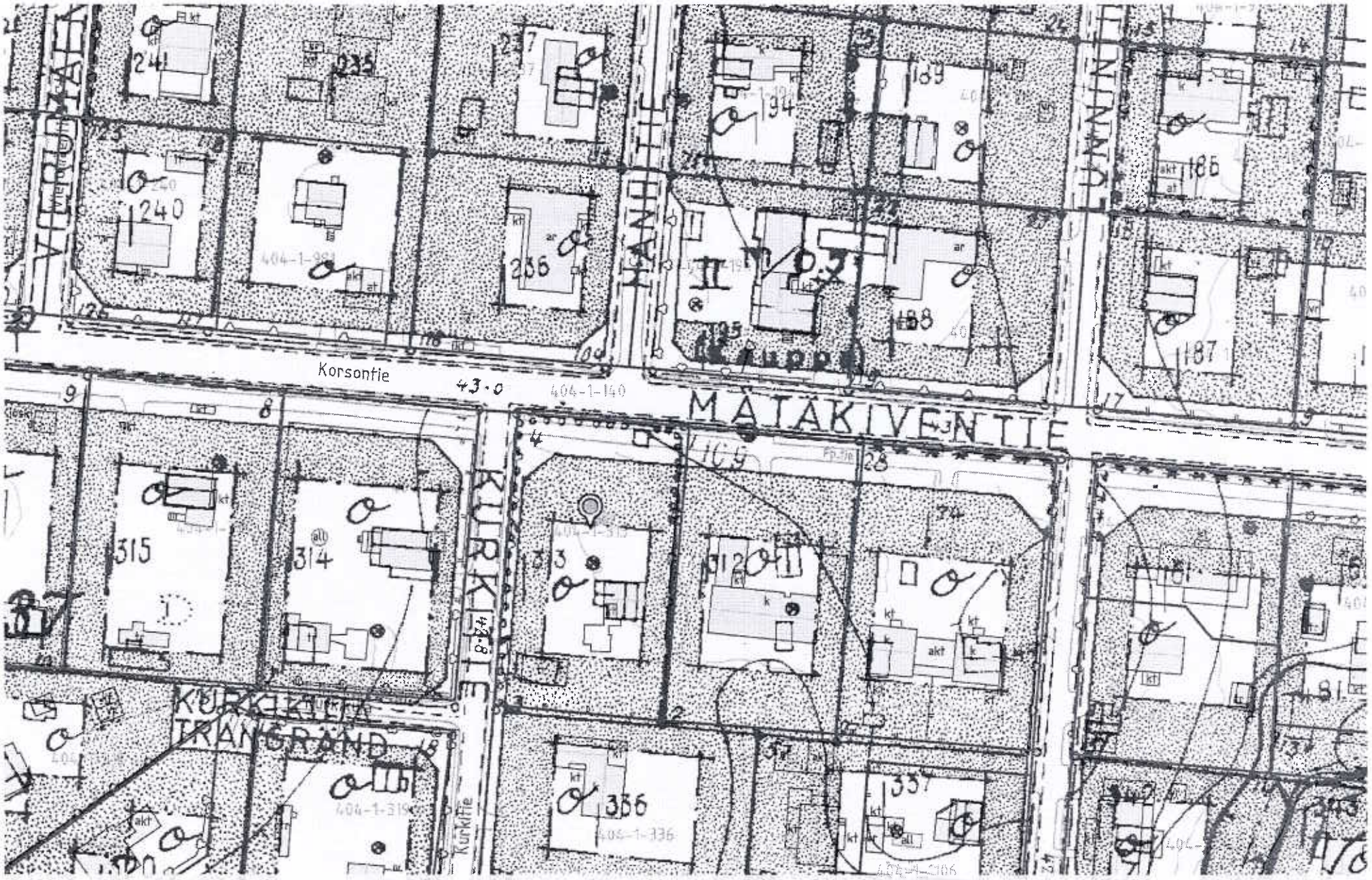
Liitteet:
- Poikkeamishakemus
- Poikkeamispäätös
- Oikaisuvaatimus / ELY-keskus
- Asemapiirros, Kurkitie 2
- Asemakaavaote, Kurkitie 2

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 09 8392 2684,
kaavoitusteknikko Jyrki Nieminen, puh. 09 8392 2670
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi


404-1-195
404-1-236
404-1-140
404-1-314
404-1-313
404-1-312
404-1-337
404-1-336
404-1-319
tie
Pp.tie
Ras.
Kurkitie
Uusi Asuinrakennus
150 k-m2
Vanha Asuinrakennus
50 k-m2
Purettava talousrakennus
Uusi asuinrakennus
150 k-m2
3 AP
kt
k
at
akt
vr
Z
© Vantaan kaupunki
Maria Berndtson
14.11.2014
Mittakaava 1:500
0
10
50 m



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 20 §

VANTAAN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU
Kielotie 28, 01300 Vantaa

HAKEMUS POIKKEAMISLUPAAN / SUUNNITTELUTARVERATKAISUUN
(MRL 137 §, MRL 171 §, MRL 172 §)

Saapui	Lupatunnus
16.2.2015 BJP	87-0004-15-POP

1 Hakija

Nimi / Yritys: Tapio ja Pirkko Nousiainen / Petri Nousiainen
Y-tunnus:
Puh.nro koti / työ / faksi: [redacted]
Sähköposti: [redacted].fi
Jakeluosoite: Teeririnne 10 b
Postinumero ja -toimipaikka: 01450 Vantaa

Laskutusosoite (jos eri kuin hakijan)

Tapio Nousiainen
Teeririnne 10b
01450 Vantaa

Asiamies

Nimi: Tuha Aatto-Setälä
Puh.nro koti / työ: [redacted]
Sähköposti: [redacted]
Jakeluosoite: [redacted]
Postinumero ja -toimipaikka: 00630 HKI

2 Rakennuspaikka

Kaupunki: Vantaa
kaupunginosa: Vierumäki (404/87)
Kylä: Vierumäki 404
Kortelin nro:
tontin nro:
[X] Tila R:no 1:313
[ ] Määräala tilasta R:no
Rakennuspaikan pinta-ala m²:

3 Kaavan mukaisuus

[ ] Asemakaavan mukainen rakentaminen
[ ] Asemakaavasta poikkeava rakentaminen
[X] Asemakaavoittamaton alue

4 Rakennustoimenpide

Rakennuksen käyttötarkoitus	Asuntojen lukumäärä	Kerrosluku	Kerrosala-m²
Omakotitalo / paritalo: 1 vanha omakotitalo / 2 uutta omakotitaloa	1 / 2	II	1×150 = 150 m² / 2×150 = 300 m²
Rivitalo			
Kerrostalo			
Toimitilarakennus / varastorakennus / liikerakennus			
Talousrakennus (autotalli): varastot 3 kpl		I	3×10 = 30 m²
Muu, mikä (esim. laajennus, käyttötarkoituksen muutos, ilmoituksenvarainen toimenpide)			

5 Liitteet (ks. lisäohjeet)

[ ] Kaupungilta tilatut kartat
[X] Asemapiirros 1:500 kolmena kappaleena
[X] Naapurien kuuleminen
[ ] Valtakirja, jos hakijana ei ole tontin / tilan / määräalan omistaja tai vuokraoikeuden haltija
[ ] Tarvittaessa erikseen pyydettävät lisäselvitykset

Valtakirja myöhemmin -mail.

6 Naapurien kuuleminen (ks. lisäohjeet)

[X] 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**	- Hakijoiden on tarkoitus itse asuttaa tontille rakennettava uusi omakotitalo. - Hanke edistää omakotitalon sijoittamisella taydennysrakentamisen periaatteiden mukaisesti olemassa olevaan maisemaan. - Kahden uuden omakotitalon ja yhden vanhan omakotitalon yhdistelmä sijoittuu riittävän väljästi tontille.
9 **Lisätietoja** (esim. tarkempi selvitys hankkeesta)	
10 **Päiväys ja allekirjoitus**	Päiväys 16.2.2015 Hakijan tai asiamiehen allekirjoitus Nimenselvennys MARIO NOUSIAINEN PETRI NOUSIAINEN

p.p. Niina
PIRKKO NOUSIAINEN

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Lupatunnus 87-0004-15-POP 18.03.2015 § 13

Rakennuspaikka Hyrylä, 092-404-0001-0313
Kurkitie 2, 01450 VANTAA

Kiinteistön nimi KESÄMAA

Hakija Nousiainen Pirkko
[redacted]
Nousiainen Petri
[redacted]
Nousiainen Tapio
[redacted]
Saimen Tuukka Alarik
[redacted]

Rakennustoimenpide

Kaksi yksiasuntoista, II- kerroksista, a 150 k-m2:n suuruista omakotitaloa ja 3 kpl 10 m2:n suuruista varastoa.

Poikkeukset MRL 53 1 ja 2 momentti ja 58§ 1 momentti.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 171 § ja 172 §.

Päätös ja sen perustelut

Vantaan kaupunki on suostunut hakemukseen, koska hakemuksen tueksi on erityisiä syitä ja haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; eikä vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kyseessä on kahden uuden kaksikerroksisen omakotitalon rakentaminen noin 1700 m2:n(asemakaavan mukaan) suuruiselle tilalle. Tilalla sijaitsee 46 k-m2:n suuruinen vuonna 1942 valmistunut omakotitalo, mikä säilytetään.

Asemakaavamääräysten mukaan pientalon tontin rakennusoikeus on 25 prosenttia kerrosalaa tontin pinta-alasta kuitenkin enintään 300 k-m2.
Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 60 k-m2. Pientaloon saa sijoittaa yhden asuinhuoneiston.
Jos tontin pinta-ala on suurempi kuin 1200 m2, saadaan pientaloon kuitenkin sijoittaa kaksi asuinhuoneistoa.
Asemakaava sallii 1 1/2- kerroksisen pientalon.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.4.2012 päättämissä poikkeamisperusteissa hanke sijoittuu yleiskaavan A 3 alueelle, jossa tonttitehokkuudeksi on määritelty e= 0.25 ja lisäksi 40 k-m2:ä taloustilaa asuntoa kohti ja asuntojen lukumäärää ei ole rajoitettu.
Kyseessä on lentomelualue LDEN 55-60 dB, jossa

poikkeamisperusteiden mukaan voidaan hyväksyä rakenteen tiivistämistä ja pienimuotoista täydennysrakentamista. Asuntojen lukumäärää ei saa merkittävästi lisätä kaavan sallimasta.
Näitä poikkeamisperusteita noudatetaan Vierumäki- Vallinojalla rakennuskiellossa olevilla ns. vanhojen rakennuskaavojen alueilla, jotka muuttuivat asemakaavoiksi 2000 ja joilla yleiskaavan tavoitteet ovat tehokkaampia kuin asemakaava.

Haettu hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta siten, että tilalla on rakentamistoimenpiteen jälkeen kahden sallitun sijasta kolme asuntoa, koska 46 k-m2:n vanha asuinrakennus on tarkoitus säilyttää ja uudet asunnot ovat eri rakennuksissa.
Uudet rakennukset voivat olla kaksikerroksisia kaavan salliessa 1 1/2-kerrosta.

Poikkeamislupa on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien periaatteiden mukainen, sopii alueen monimuotoiseen pääkadun varren kaupunkikuvaan ja on siten perusteltua myöntää.

Rakennukset sijoittuvat osittain istutettavalle tontinosalle, mitä voidaan pitää vähäisenä ja on mahdollista myöntää rakennusluvan yhteydessä.

Päätöksen antaminen Annettu julkipanon jälkeen.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamislupa on voimassa 17.03.2017 saakka, johon mennessä on haettava rakennuslupa.

Valmistelija Jyrki Nieminen

Vantaa 18.03.2015

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Lunastus Myönteinen päätös 520 euroa.

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

UUDELY/1978/2015

31.3.2015

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta
Vantaa kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28
01300 Vantaa

Aluearkkitehdin viranhaltijapäätös 18.3.2015 §13, lupatunnus 87-0004-15-POP

Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätökseen; maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §; poikkeamispäätös rakennuspaikalle 092-404-0001-0313 Hyrylän kylässä, luvan hakijana Nousiainen Pirkko, Nousiainen Petri, Nousiainen Tapio sekä Saimen Tuukka

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) vaatii maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n ja 193 §:n säännökset huomioon ottaen oikaisua aluearkkitehdin edellä mainittuun päätökseen. Oikaisuvaatimuksen perusteeksi ELY-keskus esittää seuraavaa:

Aluearkkitehti on tekemällään poikkeamispäätöksellä myöntänyt luvan kahden II-kerroksisen 150 k-m^2:n suuruisen omakotitalon ja kolmen 10 m^2:n suuruisen varaston rakentamiseen 1700 m^2:n suuruiselle tilalle. Tilalla on vuonna 1942 valmistunut 46 k-m^2 :n suuruinen omakotitalo, joka säilytetään. Alueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1959. Rakennettavat rakennukset sijaitsevat istutettavaksi osoitetulla tontinosalla. Rakennuspaikka sijaitsee lentomelualueella 55-60 dB.

Karttatarkastelun ja asemapiirroksen perusteella lähialue on rakentunut pääasiassa yksittäisistä pientaloista. Alueen eri ikäisillä pientaloilla saattaa olla myös vaalittavia arvoja. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen myös muille ympäristön omakotitonteille tulisi näissä oloissa sallia rakentaminen vastaavalla tehokkuudella. Tällöin myönnetty poikkeaminen johtaisi asutuksen huomattavaan tiivistymiseen ja edelleen pieneen tonttikokoon lentomelualueella. Rakentamisen määrä ja laatu huomioon ottaen kyseistä poikkeamispäätöstä ei ole perusteltu sillä tavalla, että poikkeamisen vaikutukset tulevaan asemakaavoitukseen olisivat arvioitavissa.

Edellä esitetty huomioon ottaen ELY-keskus katsoo, että kyseisessä asiassa ei voida pitää selvitettynä sitä, että poikkeaminen ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 172 §.n 1 momentin 1 kohdassa

tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Koska edellytyksiä myönteisen poikkeamispäätöksen tekemiseen ei näin ollen ole ollut, tulee aluearkkitehdin päätös tämän vuoksi kumota.

Yksikön päällikkö Aimo Huhdanmäki

Lakimies Timo Olin

21 § **Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy / LM-H**

VD/5009/10.00.02.00/2015

LM-H/GK

Kivistön kaupunkikeskus sijaitsee Vantaan kaupungin Kivistön (23) kaupunginosassa rakenteilla olevan Kehäradan Kivistön aseman ympäristössä. Alue rajautuu koillisessa Vanhaan Nurmijärventiehen, lounaassa Vanhaan Hämeenlinnantiehen, luoteessa Kehärataan ja kaakossa lähes Tikkurilantiehen.

Alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (KV 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) osoitettu Keskustatoimintojen alueeksi C. Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.4.2011 ja kaupunginhallitus 11.4.2011 hyväksyi Marja-Vantaan ydinkeskustan alueelle asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600, johon sisältyy osa kaupunkikeskustaa, C-kortteleina. Liike- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen rakentamiseen varattava alue (suunnittelualueet 2, 3 ja 4) sijoittuvat tälle keskustatoimintojen (C) alueelle ja ovat tällä hetkellä rakentamatonta maata. Alue on Axel ja Greta Sandellin kuolinpesien (jäljempänä Kuolinpesät) ja Vantaan kaupungin (jäljempänä Kaupunki) omistuksessa. Kuolinpesien omistusosuus on noin 70 % ja kaupungin osuus on noin 30 %.

Kaupunginhallitus 15.4.2013 § 34 päätti, että kaupunki antaa NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy yhteisesti) yhteisen suunnitteluvarauksen suunnittelualueelle 3 ja 4 Kivistön kaupunkikeskukselle. Hyväksytyn varauksen mukaan edellä mainittu suunnitteluvaraus jatkui 31.12.2014 asti, elleivät Kaupunki yhdessä ko. alueen varauksien saajien kanssa totea 31.12.2013 mennessä, että alueen suunnittelu ja tehdyt päätökset eivät mahdollista alueen asemakaavan etenemistä käsittelyyn vuoden 2014 aikana. Tällöin varaus päättyy 31.12.2013.

Kaupunkikeskuksen suunnittelu käynnistyi Skanskan ja NCC:n vetoisena yhdessä Kaupungin, Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa huhtikuun 2013 kaupunginhallituksen tekemän suunnitteluvarauksen jälkeen.

Kaupunginhallitus päätti 2.12.2013 § 24 jatkaa NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy yhteisesti) yhteistä suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukselle. Suunnitteluvaraus oli kaupunginhallituksen aiempien päätösten mukaisesti voimassa 31.12.2014 asti ja että lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittyvät tarkemmin kaavoitusvaiheessa.

Kaupunginhallitus päätti 17.11.2014 § 27 jatkaa NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy) yhteistä suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukselle ja tarkistaa alueen rajausta siten, että suunnitteluvaraus koskee asemakaavaehdotuksen korttelin 23196 tontteja 1, 2, 4 ja 5 sekä korttelin 23196 LPA-aluetta, korttelia 23195 kokonaisuudessaan sekä korttelin 23192 C-aluetta korttelin pohjoisosassa ja korttelin 23193 LPA-aluetta.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2015 asti. Lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittyvät tarkemmin lopullisen asemakaavaehdotuksen valmistuttua asemakaavan nähtävilläolon jälkeen.

Suunnittelu on edennyt yhteistyössä kaupungin ja kaikkien osapuolien (Kesko, HOK, NCC ja Skanska) kanssa. Suunnittelussa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja kaupallisten ja julkisten tilojen, asuntorakentamisen ja liikenneväylien sijoittumiselle. Apulaiskaupunginjohtajan johtamissa kokouksissa on päädytty yhteisesti asemakaavaehdotukseen.

Esisopimuksella kiinteistön kaupasta Vantaan kaupunki ja NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani perustettavan yhtiön lukuun Vantaan kaupungin 23. kaupunginosasta (Kivistö) tontin 92-23-196-7.

Tontti on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 50 000 k-m2. Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa) ja erikoiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan liiketiloja (päivittäis- ja erikoiskauppaa, erikoiskaupan suuryksiköitä) saa olla enintään 30 000 k-m2 sekä niiden lisäksi yksityisiä ja julkisia palvelutiloja, ravintoloita ja kahviloita, vapaa-ajan tiloja ja toimistoja enintään 20 000 k-m2 (jäljempänä Kauppakeskuksen I-vaihe).

Lopullinen kauppahinta määräytyy käytetyn rakennusoikeuden (k-m2) perusteella eri kerrosten osalta seuraavasti:

1. ja 2.krs:n tilat:	
- liiketilat, ravintolat ja kahvilat	500 euroa/k-m2
- kirjasto 1.krs:ssa	125 euroa/k-m2
- 30 000 k-m2:n ylittävältä osalta muut julkiset palvelut	125 euroa/k-m2
3.krs:n tilat:	
- liiketilat	250 euroa/k-m2
- ravintolat ja kahvilat	250 euroa/k-m2
- yksityiset palvelut	150 euroa/k-m2
- julkiset palvelut (terveysasema ym.)	125 euroa/k-m2
- vapaa-ajan ja liikuntatilat	125 euroa/k-m2
- viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi)	125 euroa/k-m2

Kauppahinta on vähintään 15 000 000 euroa kaikissa tilanteissa. Kauppahinnasta maksetaan 1 333 333 euroa esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

a) 1.6.2015 päivätty asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan,

b) NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 - 30 000 k-m^2:n suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7,

c) Ruokakesko Oy (jäljempänä Kesko) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (jäljempänä Hoke) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m^2:n suuruisen Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Hypermarketkeskukseen Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen avausvaiheessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m^2:n suuruiset kaksi hypermarkettia.

Sopimukseen sisältyy Vantaankoskentien siirto ja uuden sillan rakentaminen kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta 660 000 euroa kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Esisopimus liitteineen on liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 21

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa liitteenä olevan esisopimuksen kiinteistön kaupasta,

b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan,

c) oikeutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Esisopimus ja sen liitteet

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
apulaiskaupunginjohtaja va. Leea Markkula-Heilamo, puh. 0400 580 648,
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti/ ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO NRO 230800, KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja NCC Property Development Oy (jäljempänä NCC) ja Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä Skanska) yhteisesti tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan kohdassa II sanotuista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja. NCC ja Skanska ovat yhdessä jäljempänä Ostajat.

SOPIMUKSEN TAUSTAA

Kaupunki käynnisti huhtikuussa 2012 Kaupunkikeskuksen toteuttajien valinnan Kivistön uuteen keskustaan, Kehäradan juna-aseman eteläpuolelle. Eri toimijoiden tarjoutumisaineiston vertailun ja tarkentavien neuvottelujen jälkeen kaupunginhallitus valitsi kaavavaiheen kehittäjä- ja toteuttajakumppaneiksi NCC:n ja Skanskan sekä päätti 15.4.2013 antaa yhteisen suunnitteluvarauksen liike-, toimisto- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen toteuttamiseksi kilpailualueelle. Päätöksen perusteluissa Kaupunki totesi, että yhdistämällä ja yhdessä kehittämällä NCC:n ja Skanskan tekemistä kilpailuehdotuksista on kehitettävissä Kaupungin ja muiden osapuolten tavoitteiden mukainen Kaupunkikeskus. Kaupunginhallitus hyväksyi 2.12.2013 suunnitelmien väliraportin ja vahvisti samalla varauksen jatkumisen 31.12.2014 saakka varauspäätöksen mukaisesti. Kaavasuunnitelmien edistyttyä tavoitteiden mukaisesti kaupunginhallitus jatkoi 17.11.2014 suunnitteluvarauksen voimassaoloa 31.12.2015 asti.

Varauspäätöksen mukaisesti NCC ja Skanska ovat teettäneet Kaupungin ohjauksessa kaavan lähtötiedoiksi tarvittavat arkkitehti- ja muut suunnitelmat yhteistyössä Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa, jotka olivat saaneet jo aikaisemmin oman varauksen kaupan suuryksikölle. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.10.2014 asemakaavaehdotuksen, asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijakoehdotuksen nro 230800. Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 asettaa asemakaavaehdotuksen aineiston nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.6.2015 päivätyn asemakaavan kokouksessaan xx.x.2015. Lautakunnan hyväksymä asemakaavakartta on liitteenä 1.

Asuntotonttien luovuttamisesta on valmisteltu Kaupungin sekä NCC Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa erillinen yhteistoimintasopimus, joka allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa.

NCC:n ja Skanskan suunnitelmissa on varauduttu kauppakeskuksen laajentumiseen. Korttelin 23192 tontin 1 laajennus 40 000 k-m^2 (Varausalue 1) on mahdollista toteuttaa sen jälkeen, kun asemakaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet. Kaupunkikeskuksen koillisnurkan 11 500 k-m^2 (Varausalue 2) voidaan toteuttaa myös I-rakennusvaiheen yhteydessä (tontti 23196/6). Kaupunki on valmistellut tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti molempia laajennusalueita koskevat suunnitteluvaraukset. Varausaluetta 1 on mahdollista käyttää varausaikana mm. pysäköintiin korvausta vastaan.

MÄÄRITELMIÄ

Kivistön kaupunkikeskuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä asemakaavaehdotuksessa nro 230800 junaradan eteläpuolisten korttelien 23195, 23196 ja 23192 alueelle suunniteltua kokonaisuutta, joka sisältää liike-, palvelu- ja viihdetilojen lisäksi asuntoja sekä mahdollisesti myös hotellitiloja.

Kivistön kaupunkikeskuksen I-vaihe tarkoittaa Kauppakeskuksen I-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen I-vaihetta sekä NCC:lle ja Skanskalle osoitettuja asuntotontteja, kaikkia yhdessä.

Kauppakeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/7 rakennettavaksi suunniteltua kauppa-, ravintola-, viihde- ja palvelutiloja sisältävää erikoiskauppaan painottuvaa kauppakeskusosiota.

Hypermarketkeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunniteltua Keskon ja Hoken hypermarketkeskusta, jossa vähintään 16 000 on käytetty kahteen hypermarkettiin.

Kivistön kaupunkikeskuksen II -vaihe tarkoittaa myöhemmässä vaiheessa rakennettavaksi suunniteltuja Kauppakeskuksen II-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen II-vaihetta. Niiden rakentaminen voi tapahtua eri aikaan.

Kauppakeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23192/1 myöhemmässä vaiheessa toteutettavaksi suunniteltua kauppakeskuksen laajennusta, LPA-tontille 23193/1 rakennettavaksi suunniteltua pysäköintilaitosta sekä tontille 23196/6 toteutettavaksi suunniteltua liike-, hotelli-, asunto- ym. rakennusta. Tontin 23192/1 toteuttaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

Hypermarketkeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23196/9 myöhemmin toteutettavaksi suunniteltuja Keskon ja Hoken hypermarketkeskuksen laajennusta, joka on mahdollista toteuttaa vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

a) 1.6.2015 päivätty asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan, liitteenä asemakaavakartta (liite 1),

b) NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m^2 suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7,

c) Ruokakesko Oy (jäljempänä Kesko) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (jäljempänä Hoke) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 - 30 000 k-m^2 suuruisen Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Hypermarketkeskukseen Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen avausvaiheessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m^2:n suuruiset kaksi hypermarkettia.

Lisäksi osapuolet toteavat, että lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteuduttua, jos Ostajat näin ilmoittaa.

Kaupunki on tietoinen, että Ostajilla on tarkoitus hakea Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttajaksi yhteistyökumppanin, joka voi olla Kauppakeskuksen lopullinen omistaja tai toteuttaja. Ko. yhteistyökumppani voi ostaa myös rakentamattoman kaupan kohteen suoraan kaupungilta, eikä Kaupunki voi ole ilman perusteltua syytä kieltäytyä hyväksymästä ko. ostajaa.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä:	Vantaan kaupunki (y- tunnus 0124610-9), Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Kaupunki)
Ostaja:	NCC Property Development Oy (y-tunnus 1571811-1) ja Skanska Talonrakennus Oy (y-tunnus 1571811-1) yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä Ostajat)
Kaupan kohde:	Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraava kiinteistö: 92-23-196-7, jonka kokonaisrakennusoikeus on 50 000 k-m^2 Kaupan kohde on esitetty ohjeellisesti liitteessä 2. Kaupan kohde = korttelin 23196 tontti nro 7 = jäljempänä ”Tontti” Tontti on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 50 000 k-m^2. Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa) ja erikoiskaupan suur-

yksiköitä. Vähittäiskaupan liiketiloja (päivittäis- ja erikoiskauppaa, erikoiskaupan suuryksiköitä) saa olla enintään 30 000 k-m^2 sekä niiden lisäksi yksityisiä ja julkisia palvelutiloja, ravintoloita ja kahviloita, vapaa-ajan tiloja ja toimistoja enintään 20 000 k-m^2 (jäljempänä Kauppakeskuksen I-vaihe).

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kauppakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Kivistön kaupunkikeskuksen I- ja II-vaiheen 20.5.2015 päivätyt luonnossuunnitelmat ovat liitteenä 3.

Kauppakirjan ehdot: Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

Lopullinen kauppahinta määräytyy käytetyn rakennusoikeuden (k-m^2) perusteella eri kerrosten osalta seuraavasti:

1. ja 2.krs:n tilat:

– liiketilat, ravintolat ja kahvilat	500 euroa/k-m^2
– kirjasto 1.krs:ssa	125 euroa/k-m^2
– 30 000 k-m^2:n ylittävältä osalta muut julkiset palvelut	125 euroa/k-m^2

3.krs:n tilat:

– liiketilat	250 euroa/k-m^2
– ravintolat ja kahvilat	250 euroa/k-m^2
– yksityiset palvelut	150 euroa/k-m^2
– julkiset palvelut (terveysasema ym.)	125 euroa/k-m^2
– vapaa-ajan ja liikuntatilat	125 euroa/k-m^2
– viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi)	125 euroa/k-m^2

Lopullinen kauppahinta määritetään tämän kauppakirjan allekirjoitushetken piirustuksista lasketuista pinta-aloista (k-m^2) ja edellä olevista neliöhinnoista.

Kauppahinta on kuitenkin vähintään 15 000 000 euroa kaikissa tilanteissa.

Kauppahinta maksetaan kahdessa (2) osassa seuraavasti:

1) Ensimmäinen kauppahinnan osa (etumaksu) 1 333 333 (miljoonakolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme) euroa todetaan maksetuksi xx.x.2015 allekirjoitetun esisopimuksen yhteydessä.

2) Toinen kauppahinnan osa maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Lopullisen kauppahinnan määräytymisperusteet on esitetty edellä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että etumaksu on kokonaisuudessaan kaksi miljoonaa (2.000.000) euroa ja että samanaikaisesti tämän esisopimuksen kanssa on solmittu Kivistön kaupunkikeskuksen asuinkortteleiden toteuttamista koskeva yhteistyösopimus, jonka yhteydessä on maksettu etumaksuna 666.667 euroa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Tontin omistusoikeus ja hallinta siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Ostajat sitoutuvat rakentamaan Tontille asemakaavan ja hyväksyttyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisen Kauppakeskuksen I-vaiheen, jonka kerrosala on vähintään 20 000 k-m^2 ja josta 3. kerros on vähintään 3 000 k-m^2, valmiiksi siten, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun Vantaankosken tien liikenne on siirretty väliaikaiselle kiertotielle kohdan 21.2 ja liitteen 5 mukaisesti pois Tontin alueelta. Liikenteen siirto voi tapahtua aikaisintaan 1.6.2016.

Kaupunki on solminut kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä pitkäaikaisen (esi-)vuokrasopimuksen noin 1000 m^2:n terveysasematiloista 3. kerroksesta sekä noin 500 m^2:n kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotiloista 1.kerroksesta.

4. Vallintarajoitus

Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohdetta ilman Kaupungin suostumusta. Kaupunki ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta suostumusta.

Kaupunki on tietoinen, että Ostajilla on tarkoitus hakea Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttajaksi yhteistyökumppani, joka voi olla Kauppakeskuksen lopullinen omistaja tai toteuttaja. Ko. yhteistyökumppani voi ostaa myös rakentamattoman Tontin, eikä kaupungilla ole ilman perusteltua syytä kieltäytyä hyväksymästä ko. ostajaa.

Edellä tässä kohdassa sanotulla Tontin luovuttamisella tarkoitetaan myös tämän esisopimuksen kohdassa ”ostajat” sanottua perustettavan yhtiön osakekannan luovutusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostajat eivät täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, ovat Ostajat velvollisia suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa yhteensä 1.333.333 euroa (miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme euroa).

Mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3–4 sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa yhteensä 100 000 (satatuhatta) euroa.

Sopimussakkoa Kaupunki voi alentaa tai voi luopua sen perimisestä pätevästä syystä ja Kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen.

Osapuolet toteavat, että Tontin rakentamisaikataulu on sidoksissa tontin 8 Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamiseen, koska koko kauppakeskus on tarkoituksenmukaista avata samaan aikaan. Näin ollen Keskolle ja Hokelle rakentamisaikatauluun mahdollisesti myönnetty pidennys tulee koskemaan myös Ostajia.

Kaupunki voi kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen antaa perustellusta syystä Ostajille jatkoaikaa rakentamisvelvoitteeseen. Jatkoaikaa ei voida myöntää töiden keskeyttämisen takia.

Perusteltu syy on esimerkiksi, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Kauppakeskuksen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusalalla tai toimitilamarkkinoilla tai kaupan alalla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimitiloille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävin ehdoin.

Ostajien pyynnön tulee sisältää perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen sekä arvio lykkäytymisen vaikutuksesta Kauppakeskuksen toteutusaikaan.

6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

Ostajat sitoutuvat liittämään Tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat tarkastaneet Tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat vastaavat rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Maaperä

Kaupungin ilmoituksen mukaan tontilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista ja niiden hankkeelle aiheuttamista rajoituksista. Tontin raja kulkee rautatiealueen reunalla siten, että kaikki rautatien vaatimat kantavat rakenteet, laitteet ja kalustot sijaitsevat rautatiealueella eivätkä ne rajoita kiinteistön kohteen käyttöä. Vaikka tontin rakenteita ei suunniteltaisi tuettavan Kehäradan tukimuureihin eikä siltaperustuksiin, on rakennettaessa rautatiealueen välittömässä läheisyydessä kuitenkin huomioitava Liikenneviraston turvallisuusohjeet ja laadittava ohjeiden edellyttämä riskienhallintasuunnitelma Liikenneviraston hyväksyttäväksi.

Kaavamääräykset edellyttävät, että Kehäradan läheisyydessä esitetään selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja tärinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja tärinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä eikä rakenteita. Suunnitelma tulee hyväksyttää kuntatekniikan keskuksessa ja liikennevirastossa.

Ostajat ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin sekä myöhemmin kaavoitettaviin lähialueisiin ja niiden olemassa oleviin suunnitelmiin.

Ostajien muut velvollisuudet

10. Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaavat Ostajat. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

11. Ostajat laativat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Tontille Kaupungin johdolla ja yhteistyössä Taiteen konseptin, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ennen rakennuslupien myöntämistä. Velvoite sisältyy asemakaavamääräyksiin ja tarkemmat työohjeet on annettu kaavasuunnittelun yhteydessä.

12. Ostajien velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

13. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettavaan rakennukseen tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Johdot, laitteet ja kiinnikkeet jäävät joko kaupungin tai em. johtojen ja laitteiden omistajien omistukseen ja ylläpitoon. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käyttämisestä.

    Ostajille korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

14. Kaupungilla on oikeus Ostajia enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.

15. Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteessa saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

16. Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6–15 sekä 19–23 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan Kaupungin suostumuksella rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.

17. Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.

18. Kiinnitykset Kaupunki luovuttaa Tonti velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

19. Perustettavat rasitteet, käyttöoikeudet ym. luvat

    Osapuolet sitoutuvat tekemään kaikki tässä kohdassa 19. mainitut rasitesopimukset ko. kohdissa sanotuin ehdoin ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

19.1 Rakennusten perustusten, portaikkojen ym. ulottaminen katualueelle

Kaikille katualueelle sijoittuville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, tunnelit. perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. tulee hankkia kunnallistekniikan keskuksen hyväksyminen suunnitelmille ja kaupungininsinöörin myöntämän sijoituslupa.

Kaupungilla on oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi HSY:n putkistoja ja HSL:n telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.

Vantaankoskentieltä Kauppakeskuksen pysäköintikellariin johtavat sisäänajoluiskat ja maanalaiset tunnelit sijaitsevat katualueella (sijaintikartta liite 7). Luvan niiden sijoittamiselle katualueelle myöntää kaupungininsinööri.

19.2 Tontin ja tontin 8 väliset rasitteet

Kaupunki edellyttää, että Tontin ja tontin 8 omistajat sopivat mm. seuraavien asemakaavan mukaisten rasitteiden tai vastaavien käyttöoikeuksien perustamisesta tonttiensa välillä, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet riittävän yksityiskohtaisiksi

- asiakasystävällinen jalankulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle 1.krs:n kauppakäytävää pitkin
- esteetön ajo- ja jalankulkuyhteys pysäköintikellarissa tonttien välillä
- tontin 8 Hypermarketkeskuksen toisen kerroksen 5000 k-m^2:n liiketilan (elokuvat tms.) uloskäynti/kulkuyhteys saadaan johtaa Topaasikujalle Tontin kautta
- mikäli Vantaankoskentien varrelle rakennetaan kaavan mukainen pysäköintilaitos, toteutetaan sen ajo- ja kulkuyhteydet asiakasystävällisesti ja tarkoituksenmukaisesti
- Kauppakeskuksen Vantaankoskentien puoleisen huoltopihan ajoyhteys saadaan johtaa Hypermarketkeskuksen tontin 8 kautta kadulle ja vastaavasti Hypermarketkeskus saa käyttää em. huoltoyhteyttä Kauppakeskuksen Tontin osuudella (mukaan lukien pullonpalautustilan huolto), mikäli se näin toteutetaan

Todetaan, että tässä vaiheessa ei ole käytettävissä riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta sopimuksissa voitaisiin huomioida kaikki rasitteet tai vastaavat käyttöoikeudet. Em. sopijapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset myöhemmin oikea-aikaisesti ja noudattaen tasapuolisuutta, kohtuullisuutta ja pienimmän haitan periaatetta.

19.3 Lupa rakentaa kadun yli

Kaupunki antaa Ostajille luvan Kauppakeskuksen myöhempään laajentamiseen Vantaankoskentien yli asemakaavan osoittamalla tavalla, mikäli laajentuminen tapahtuu erillisen varaussopimuksen mukaisessa aikataulussa. Kadun yläpuoliset rakennusosat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi (u-merkintä). Vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,6 m. Katualueelle sijoittuvat rakenteet edellyttävät kaupungininsinöörin myöntämän sijoitusluvan.

19.4 Mahdolliset liityntäpysäköintipaikat

Mikäli osapuolten kesken päädyttäisiin neuvottelujen jälkeen sopimukseen 24-kohdan liityntäpaikoista, niin siinä tapauksessa niistä tultaisiin perustamaan myös asiaan kuuluvat rasitteet.

19.5 Hissi pysäköintitasolta Kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen,

Pysäköintilaitoksesta on järjestettävä hyvin saavutettava, suora asiakashissiyhteys Kauppakeskuksen 3. krs:een, mikäli 3. krs:een tulee Kaupungin palvelutiloja. Hissien pitää olla käytössä vähintään palvelutilojen aukioloaikoina.

20. Kunnallistekniikan rakentaminen

Tässä kunnallistekniikalla tarkoitetaan kaupungin teettämiä tai tekemiä, kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa.
Tähän sopimukseen sisältyvät myös kaupungin rakennuttamat/rakentamat HSY:n omistukseen tulevat vesijohdot, jätevesi- ja hulevesiviemärit.

Ostajien tulee sopia rakennusaikataulunsa Kaupungin kanssa riittävän ajoissa, jotta Kaupunki voi toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen Kauppakeskuksen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä aikataulussa.

20.1 Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (asemakaavan mukaiset) katuyhteydet Kauppakeskuksen I-vaiheen avaamiseen mennessä yhteisesti sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että Tonttia palvelevat katuyhteydet rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille 30.8.2018 mennessä. Katujen ohjeellinen rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet on liitteenä 4.

Em. aikataulu on Kaupunkia sitova sillä ehdolla, että Ostajat ilmoittavat 1.1.2017 mennessä pitävänsä kiinni omasta aikataulustaan avata Kauppakeskus vuoden 2018 aikana. Muussa tapauksessa kaupunki pidättää oikeuden lykätä näiden katujen rakentamista ja sitoutuu toteuttamaan ne myöhemmin yhteisesti sovittavalla aikataululla.

Tontin omistaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan katuihin liittyvät rakenteet samanaikaisesti katujen rakentamisen kanssa. Mikäli viivästys johtuu Ostajista ja se aiheuttaa Kaupungille lisäkustannuksia, korvaavat Ostajat lisäkustannukset Kaupungille.

20.2 Tontin puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta vastaa aina Tontin omistaja. Myöhemmin mahdollisesti rakennettavat tonttiliittymät toteuttaa Tontin omistaja kustannuksellaan ajoradalle asti.

20.3 Katualueella sijaitsevat kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit jäävät kaikilta osin Tontin omistukseen. Tontin omistaja vastaa kustannuksellaan Tontille tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kuntatekniikan keskuksen kanssa. Rakentamisen vastuurajat esitetään katusuunnitelmassa ja rakentajien sijoituslupahakemuksessa.

20.4 Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Tontin rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Tontilta ennen rakentamisen aloittamista. Todetaan tässä yhteydessä, että Tontin poikki kulkeneet vesi- ja viemärijohdot eivät ole enää käytössä. Tontin alueelle jääneiden putkien, kaivojen ym. vesihuoltolaitteiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Ostajien toimesta ja kustannuksella.

20.5 Tonttia palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Vesihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Tontin vesihuollon sopimukset Ostajat neuvottelevat suoraan HSY Veden kanssa.

20.6 Sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Tontin vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa HSY:n sprinkler-vesilähteiden riittävyydestä eikä rengasjohtoverkosta.

20.7 Tontti huolehtii hulevesien pidätyksestä Tontille annettujen ohjearvojen mukaisesti. Tontti vastaa kustannuksellaan Tontille tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista. Tontille mahdollisesti tulevat hulevesijärjestelmät liitetään Ostajien toimesta ja kustannuksella hulevesiviemäreihin.

20.8 Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksytettävä kaupungin geotekniikkayksiköllä. Vedentiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusvedet voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.

20.9 Asemakaavan puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 6 osoittamalle alueelle. Liikenne- tai rata-alueiden läheisyydestä johtuen lämpökaivosuunnitelmille tulee tarvittaessa hankkia asianmukainen Liikenneviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvat.

20.10 Kaupunki rakentaa lopullisen linja-autoterminaalin kauppakeskuksen pohjoispuolelle siten, että se on käyttöönotettavissa 1. vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä.

21. Väliaikaiset liikennejärjestelyt

21.1 Kaupunki pyrkii ensisijaisesti toteuttamaan Vantaankoskentien ja sillan rakentamisen katkaisemalla Vantaankoskentien liikenteen noin 18 kuukauden ajaksi ja siirtämällä sen kautta kulkevan liikenteen kokonaisuudessaan Keimolantielle. Mikäli Kaupunki ei saa ELY-keskukselta lupaa em. liikennejärjestelyille, se rakentaa korvaavan tilapäisen liikenneyhteyden Vantaankoskentien länsipuolelle.

21.2 Kaupunki on valmis aloittamaan 21.1-kohdan mukaiset väliaikaiset liikennejärjestelyt sen jälkeen, kun lopullinen tonttikauppa on tehty. Liikenteen siirron ajankohdasta ilmoitetaan Ostajille kirjallisesti 6 kk etukäteen. Liikenteen siirron aikaisin ajankohta on 1.6.2016. *(Rakentamisvelvoitteen laskenta alkaa tästä Vantaankoskentien liikenteen siirrosta muulle reitille.)*

21.3 Työmaaliikenteelle sallitut ajoreitit ja niiden käyttöönoton aikataulut on esitetty liitteessä 5. Sen mukaisesti Tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä, kun 21.1-kohdan mukainen liikenteen siirto on toteutettu kaupungin toimesta ja kun kaava on tullut voimaan sekä sopimukset, suunnitelmat ja tarvittavat luvat ovat kunnossa.

21.4 Kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa on huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu-, silta-, linja-autoterminaali- ym. kunnallistekniset työkohteet.

22. Uusi silta ja kadun siirto, maksettavat ulkoisen kunnallistekniikan korvaukset

22.1 Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan nro 230800 mukaisen uuden kadun (Vantaankoskentie) ja sillan Kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Kaupunki voi tehdä rakentamisen aloituspäätöksen ja aloittaa rakentamisen vasta sen jälkeen, kun Ostajat ovat maksaneet kaupungille 22.2-kohdan mukaisen korvauksen ja antaneet 22.3-kohdan mukaisesta korvauksesta Kaupungin hyväksymän vakuuden.

22.2 Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta 660.000

euroa tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kunnallistekniikan korvaus on arvonlisäveroton maksu.

Asuntotonttien osalta kunnallistekniikan korvauksesta on sovittu niiden ostajien kanssa tehtävässä erillisessä yhteistyösopimuksessa, jossa korvauksen suuruus on 615.700 euroa.

22.3 Myöhempien rakennusvaiheiden (Varausalueet 1 ja 2) osalta Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 900.000 euroa, joka jakautuu tonttikohtaisesti kahteen erään:

- tontti 23192/1; Kauppakeskuksen II-vaihe 660 000 €
- tontti 23196/6; Colosseum-vaihe 240 000 €

Myöhemmin maksettavat korvaukset sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusindeksinä on I-vaiheen korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku ja vertailuindeksinä myöhemmän korvauksen maksuhetkellä tiedossa oleva indeksipisteluku. Myöhemmät korvaukset maksetaan Varausalueiden tonttikauppojen yhteydessä, kuitenkin viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa sillan ja katujärjestelyjen valmistumisesta.
Kunnallistekniikan korvaukset ovat arvonlisäverottomia maksuja.

23. Neuvotteluoptio liityntäpysäköintipaikoista

Ostajat ovat ehdottaneet Kaupungille selvitettäväksi Tontille suunnitellun pysäköintilaitoksen soveltuvuutta myös liityntäpysäköinnin käyttöön. Kaupunki sekä Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto voivat ottaa kantaa esitykseen sen jälkeen, kun pysäköintilaitoksen hankepäätökset on tehty ja suunnitelmat edistyneet riittävän pitkälle sekä HSL:n maksu- ym. linjaukset ovat selvinneet.

24. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

25. Vastuu sopimusvelvoitteista

Tontin omistavan kiinteistöyhtiön omistaja vastaa yhteisvastuullisesti kiinteistöyhtiön kanssa kaikista tämän kauppakirjan Ostajia koskevista sopimusvelvoitteista ja tämä velvoite siirtyy kohdan 4. mukaisen kiinteistöyhtiön omistuksen siirron yhteydessä uudelle omistajalle.

26. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, NCC Property Development Oy:lle, yksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN SOPIMUSEHDOT

1. Kauppakeskuksen omistajarakenne

Mikäli Hoke ja Kesko yhdessä päättävät muuttaa Hypermarketkeskuksen omistuspohjan sijoittaja-omisteiseksi, on Kauppakeskuksen I-vaiheen omista-

jalla ensioikeus neuvotella koko Kauppakeskuksen omistusratkaisusta Hoken ja Keskon kanssa. Kaupunki antaa osaltaan hyväksymisensä tälle yhden sijoittajatahon omistajarakenteelle.

2. Kauppahinta

Kauppahinta on vähintään 15 000 000 euroa. Kauppahinta määräytyy kohdan II.1 mukaisesti. Kauppahinnasta 1 333 333 euroa on maksettu tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitusta (jäljempänä etumaksu).

Todetaan, että samanaikaisesti solmitaan /on jo solmittu asuintonttien kauppakirjat, jossa yhteenlaskettu maksettu etumaksu on 666.667 euroa. Yhteensä etumaksu on siis 2 000 000 euroa.

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava nro 230800 ei ole tullut voimaan xx.x.2015. päivätyssä muodossaan, niin Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun (1.333.333 €) takaisin ilman korkoa.

Mikäli asemakaava on tullut voimaan, mutta kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana siitä syystä, että NCC ja/tai Skanska eivät tee kohdassa I.b mainittua investointipäätöstä, niin kaupunki palauttaa NCC:lle ja Skanskalle yhteensä 50 % etumaksusta (palautus yhteensä 666.666,50 €) ilman korkoa.

Mikäli kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana muusta syystä, Kaupunki palauttaa etumaksun (1.333.333 euroa) takaisin ilman korkoa.

3. Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai
- kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja asemakaava on tullut voimaan, eivätkä kaupan kohdan I mukaiset muut edellytykset (investointipäätökset) ole täyttyneet yhden (1) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta tai
- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2020.

Mikäli kuitenkin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan nro 230800 kahden (2) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta, mutta kaupunginvaltuuston asemakaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa 31.12.2020 asti. Mikäli mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaavamuutos on tullut voimaan 31.12.2020 mennessä, tämä sopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta asemakaavan voimaantulosta, jonka aikana lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava.

Mikäli kaupunginhallitus on hylännyt asemakaavan nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan ottaen huomioon, mitä edellä kohdassa III/2 on sanottu etumaksun palautuksesta.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä esisopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi NCC Property Development Oy:lle, yksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla _____. päivänä huhtikuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
xxx

NCC Property Development Oy:n
puolesta asemavaltuutuksella/ valtakirjalla

_____
xxx

Skanska Talonrakennus Oy:n
puolesta asemavaltuutuksella/ valtakirjalla

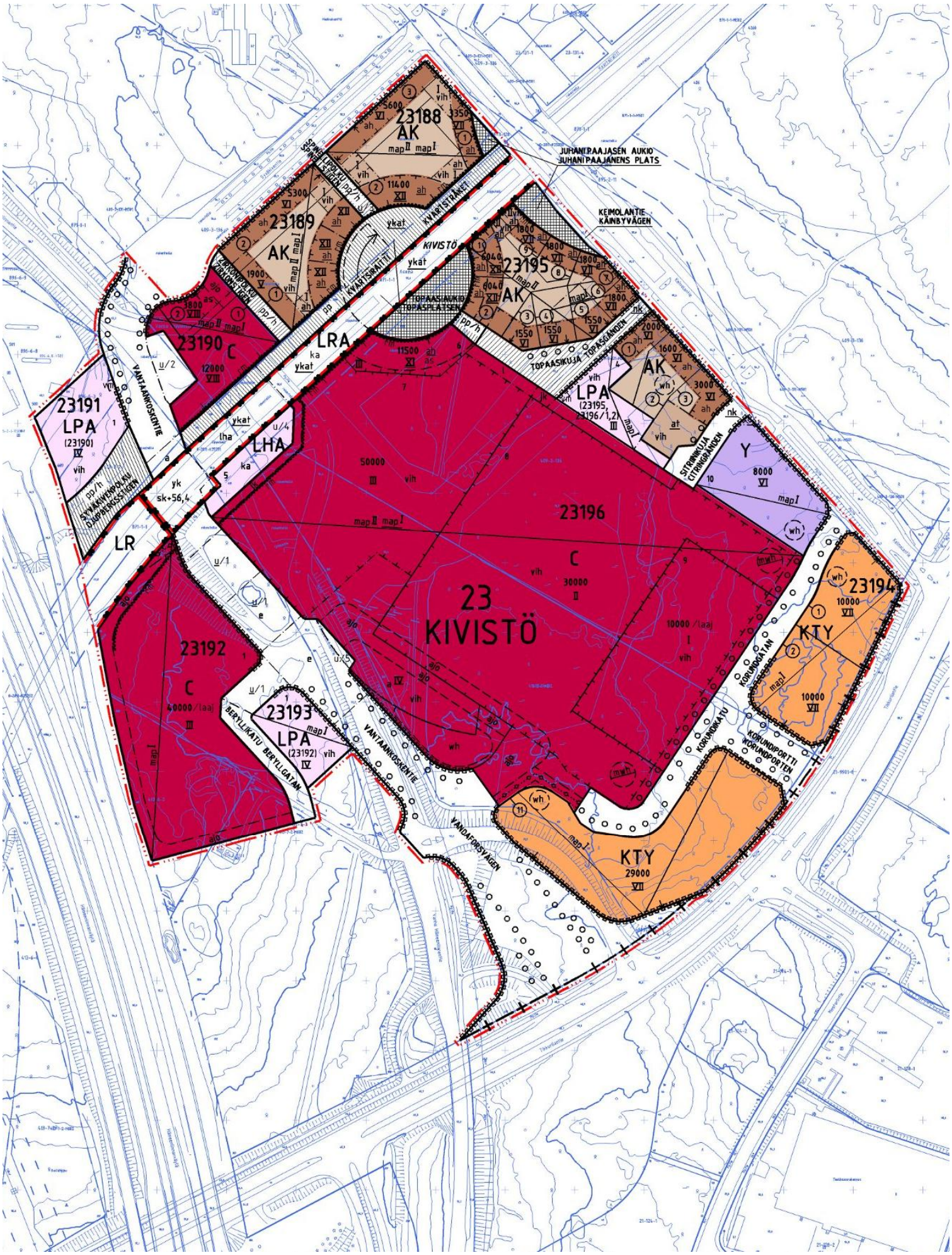
_____
xxx

LIITTEET:
Liite 1; Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, asemakaavakartta pvm. 1.6.2015
Liite 2; Kaupan kohde, tontti nro 92-23-196-7
Liite 3; Kivistön kaupunkikeskuksen luonnossuunnitelmat I- ja II-vaihe, 20.5.1015
Liite 4; Katujen valmistumisajat liikenteelle
Liite 5; Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
Liite 6; Lämpökaivojen ohjeellinen alue (liitekartta)
Liite 7: Vantaankoskentien sisäänajoluiskat ja tunnelit (lopulliseen sopimukseen)

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että lakimies xxx valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta, xxxx valtakirjalla NCC Property Development Oy:n puolesta ja xxx valtakirjalla Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen Kivistön kaupunkikeskus 1 korttelin 23196 tontin 7 kiinteistökaupasta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla . päivänä kuuta 2015

_____
Julkinen kaupanvahvistaja



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1, nro 230800 1.6.2015

KOHTEEN SIJAINTI



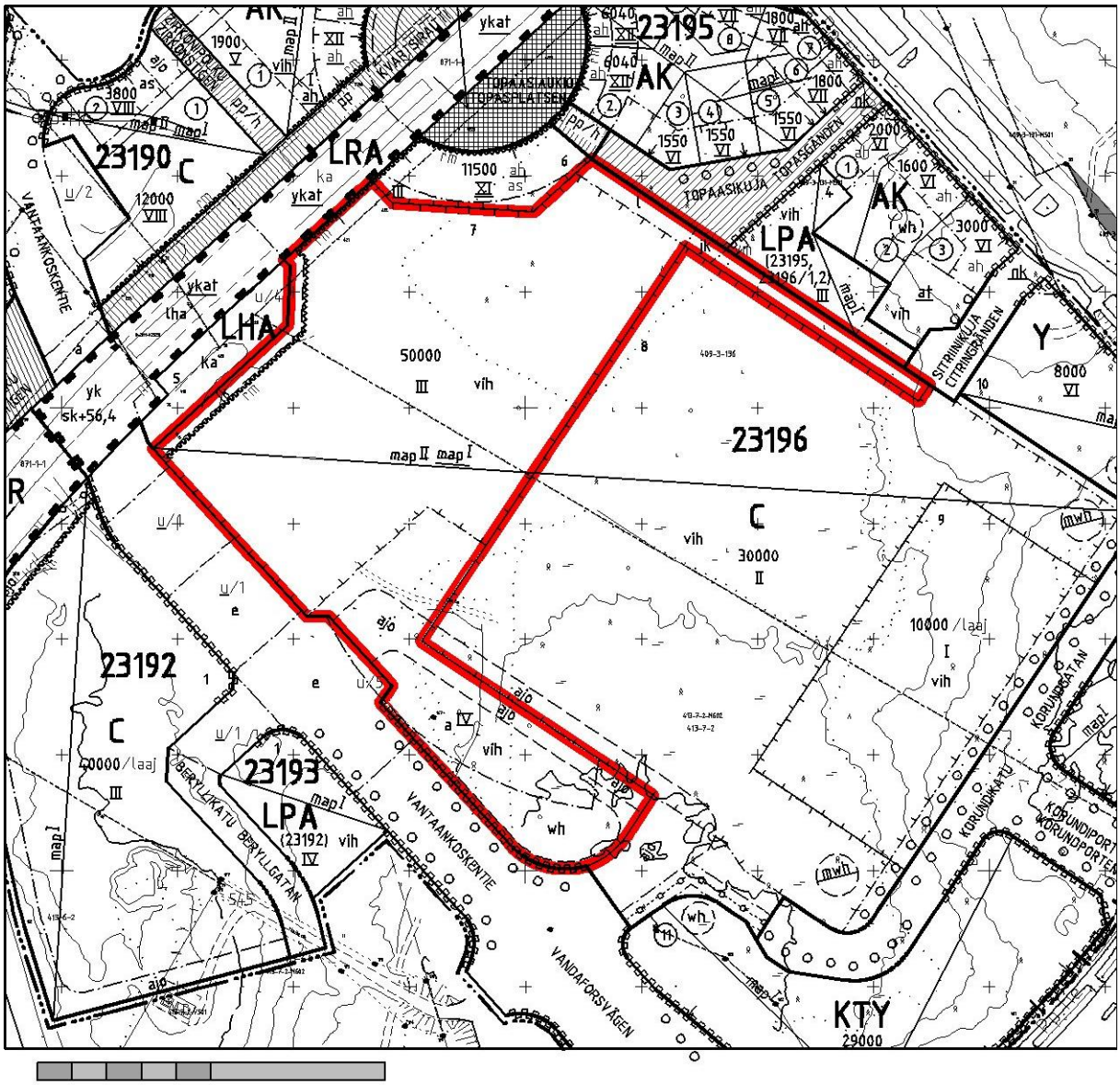
0 0.5 1km 1:20 000

KIINTEISTÖKAUPPA /
myyjä: Vantaan kaupunki
ostaja: NCC Property Development Oy
ja Skanska Talonrakennus Oy
yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun

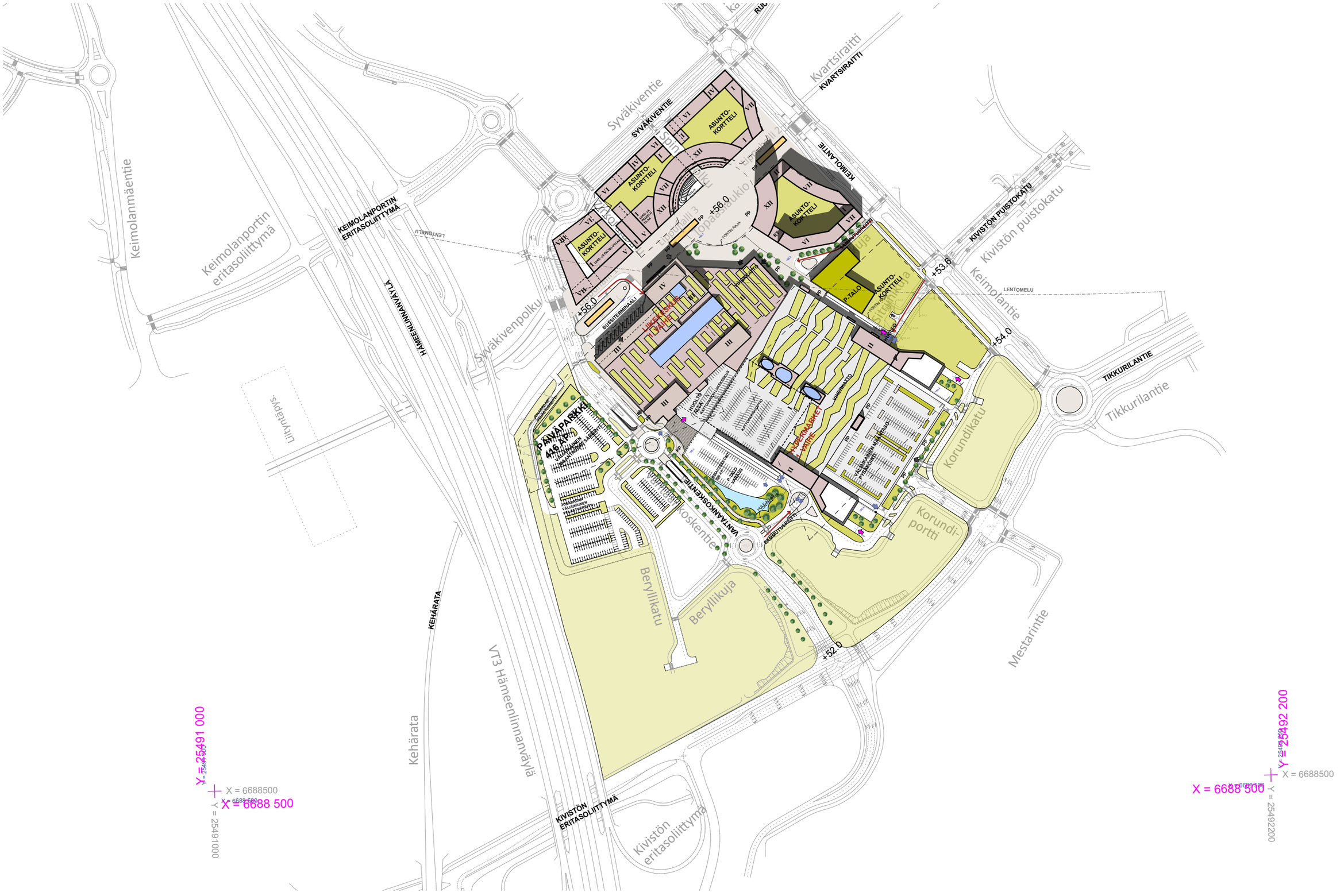
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23196

Ohjeellinen tontti 7 (n. 32541 m^2)
rakennusoikeus 50 000 k-m^2



0 75 150m 1:3000



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **ASEMAPIIRROS 1-VAIHE** | **1:4000** | **LUONNOS** | **20.5.2015**

C&J 1259

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

ASUNTO-KORTTELI
ASUNTO-KORTTELI
ASUNTO-KORTTELI
+56.0
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
BUSSITERMINAALI
TERASSI
TONTIN RAJA
+56,000
ASUNTO-KORTTELI
PÄIVÄPARKKI
416 AP
+56.000
VÄLIAIKAINEN MAANTASO
PYSÄKÖINTI 220 AP
SAATTOLIIKENNE
PYÖRÄT
36 PP
PYÖRÄPUUT
360 PP
SAATTOLIIKENNE
JUNARADAN
VÄLIAIKAINEN
PELASTUSREITTI
+55.7
PYÖRÄT
50 PP
VÄLIAIKAINEN
MAANTASO
PYSÄKÖINTI 129 AP
VÄLIAIKAINEN
MAANTASO
PYSÄKÖINTI 67 AP
MUNTOKATU
PYÖRÄT
110 PP
HYPER SEINÄ
ASUNTO-KORTTELI
TONTIN RAJA
LIIKETILA 1
11 757 m2
LIIKETILA 2
11 624 m2
+53.0
+54.1
+52.45
MAANTASO-
PYSÄKÖINTI 100 AP
TONTIN RAJA
JULKISEN
RAKENNUKSEN
KORTTELI
HYPER HUOLTO
+54.7
+53.7
HYPER HUOLTO
+54.7
VÄLIAIKAINEN MAANTASO
PYSÄKÖINTI K1-TASOSSA
230 AP
POLKU-PYÖRÄT
POLKU-PYÖRÄT
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **1.KRS POHJAPIIR. 1-VAIHE** | **1:2000,** | **LUONNOS** | **20.5.2015**

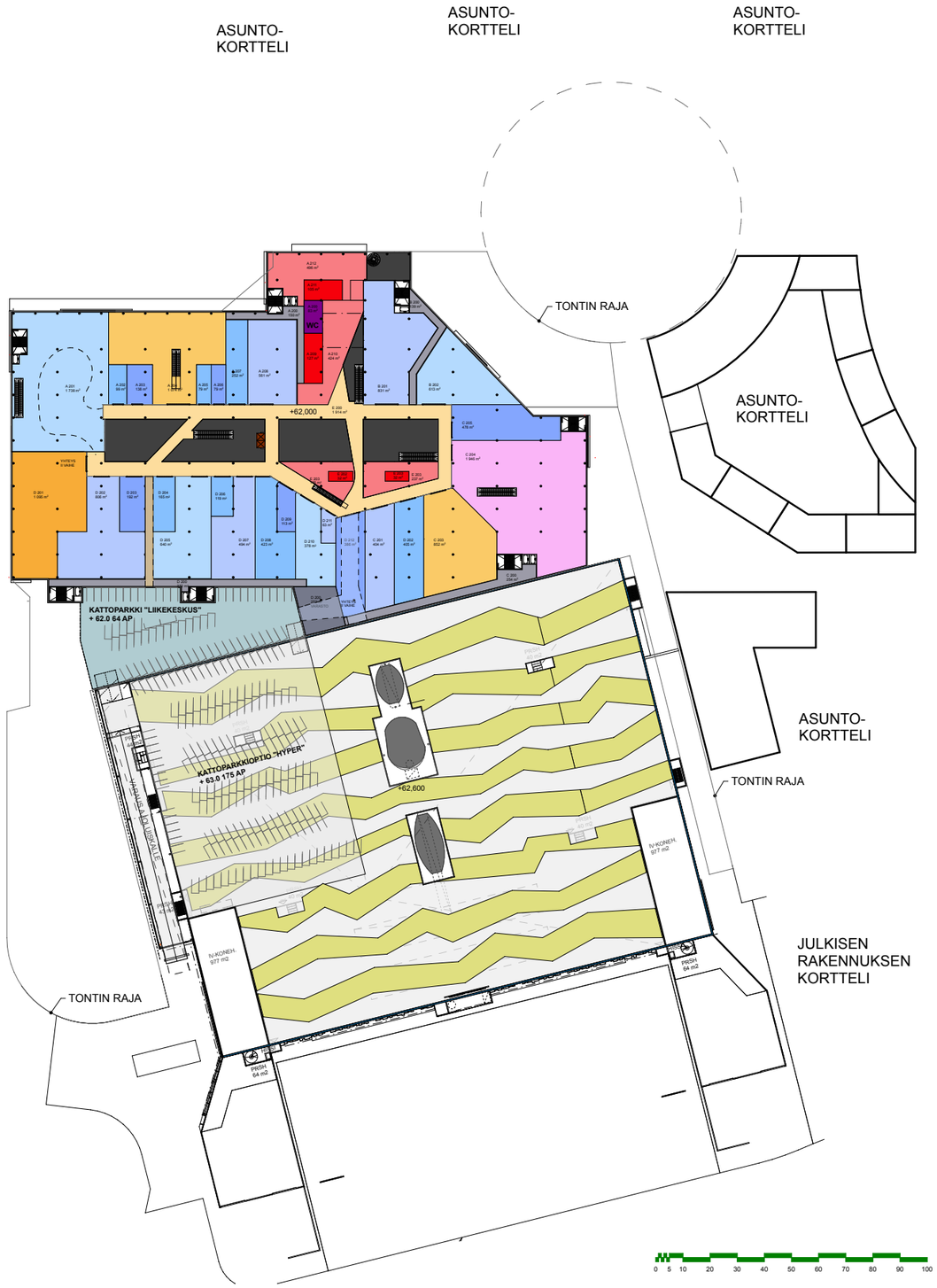
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 21 §

KAUPALLINEN

- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **2.KRS POHJAPIIR. 1-VAIHE** | **1:2000,** | **LUONNOS** | **20.5.2015**

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 21 §

KAUPALLINEN

- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **3.KRS POHJAPIIR. 1-VAIHE** | **1:2000,** | **LUONNOS** | **20.5.2015**

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 21 §

KAUPALLINEN

- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

ASUNTO-
KORTTELI

ASUNTO-
KORTTELI

ASUNTO-
KORTTELI



0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **4.KRS POHJAPIIR. 1-VAIHE** | **1:2000,** | **LUONNOS** | **20.5.2015**

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 21 §

C&J 1259

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

KEHÄRATA

+52.000

+47.500

PÄÄLLÄ BUSSITERMINAALI

TONTIN RAJA

+51,500

+52.0

+51.2

1 460,0 m²

+50.0

635 AP

NOUTOPISTE

+50.4

+51.2

766 AP

TONTIN RAJA

TONTIN RAJA

VÄLIAIKAINEN MAANTASO PYSÄKÖINTI

230 AP

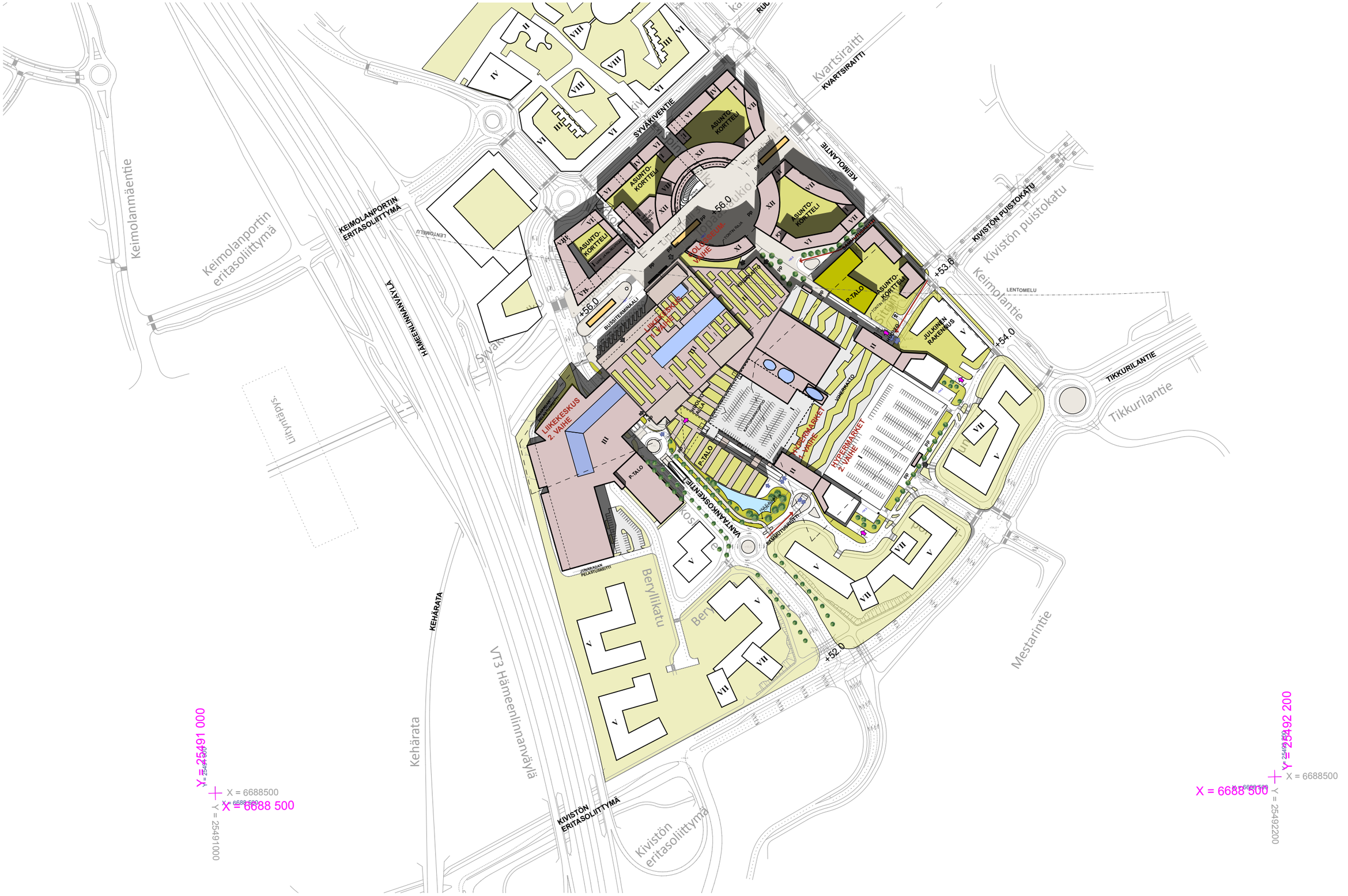
KIVIVIRTA

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

K1 POHJAPIIR. 1-VAIHE **1:2000,** **LUONNOS** **20.5.2015**

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 21 §



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

ASEMAPIIRROS 1-2 VAIHE **1:4000** **LUONNOS** **20.5.2015**

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

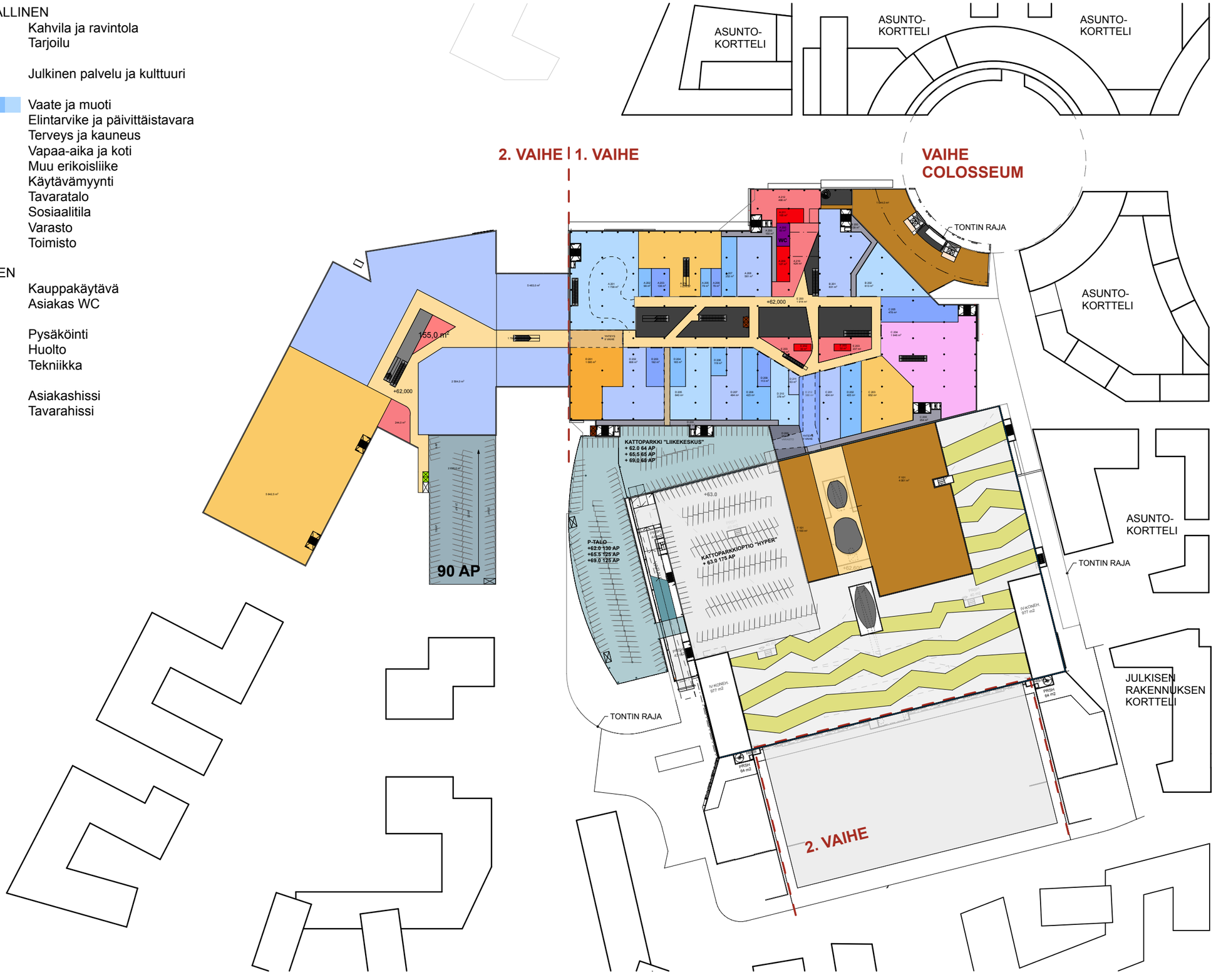
ASUNTO-KORTTELI
ASUNTO-KORTTELI
ASUNTO-KORTTELI
2. VAIHE
1. VAIHE
JUNA-ASEMA
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
+56.0
VAIHE COLOSSEUM
BUSSITERMINAALI
TERASSI
TERASSI
TONTIN RAJA
JUNARADAN PELASTUSREITTI
+56,000
SAATTOLIIKENNE
PYÖRÄT 36 PP
AJOYHTEYS P-KELLARIIN / P-TALOON
+55.7
80 AP
68 AP
PYÖRÄT 50 PP
+56,000
PYÖRÄPUUT 360 PP
SAATTOLIIKENNE
PYÖRÄT 110 PP
HUOLTOKATU
LIIKETILA 1 11 622 m2
LIIKETILA 1 11 757 m2
PALVELU
GALLERIA 1 574 m2
+ 55.0 SAATTOLIIKENNE, PIKAPYSÄKÖINTI HENKILÖKUNTA +100 AP
TONTIN RAJA
+53.7
HYPER HUOLTO
+54.7
2. VAIHE
HYPER HUOLTO
+54.7
+53.0
+54.1
JULKISEN RAKENNUKSEN KORTTELI
TONTIN RAJA
ASUNTO-KORTTELI

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **1.KRS POHJAPIIR. 1-2 VAIHE** | **1:2000, 1:1** | **LUONNOS** | **20.5.2015**

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 21 §

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

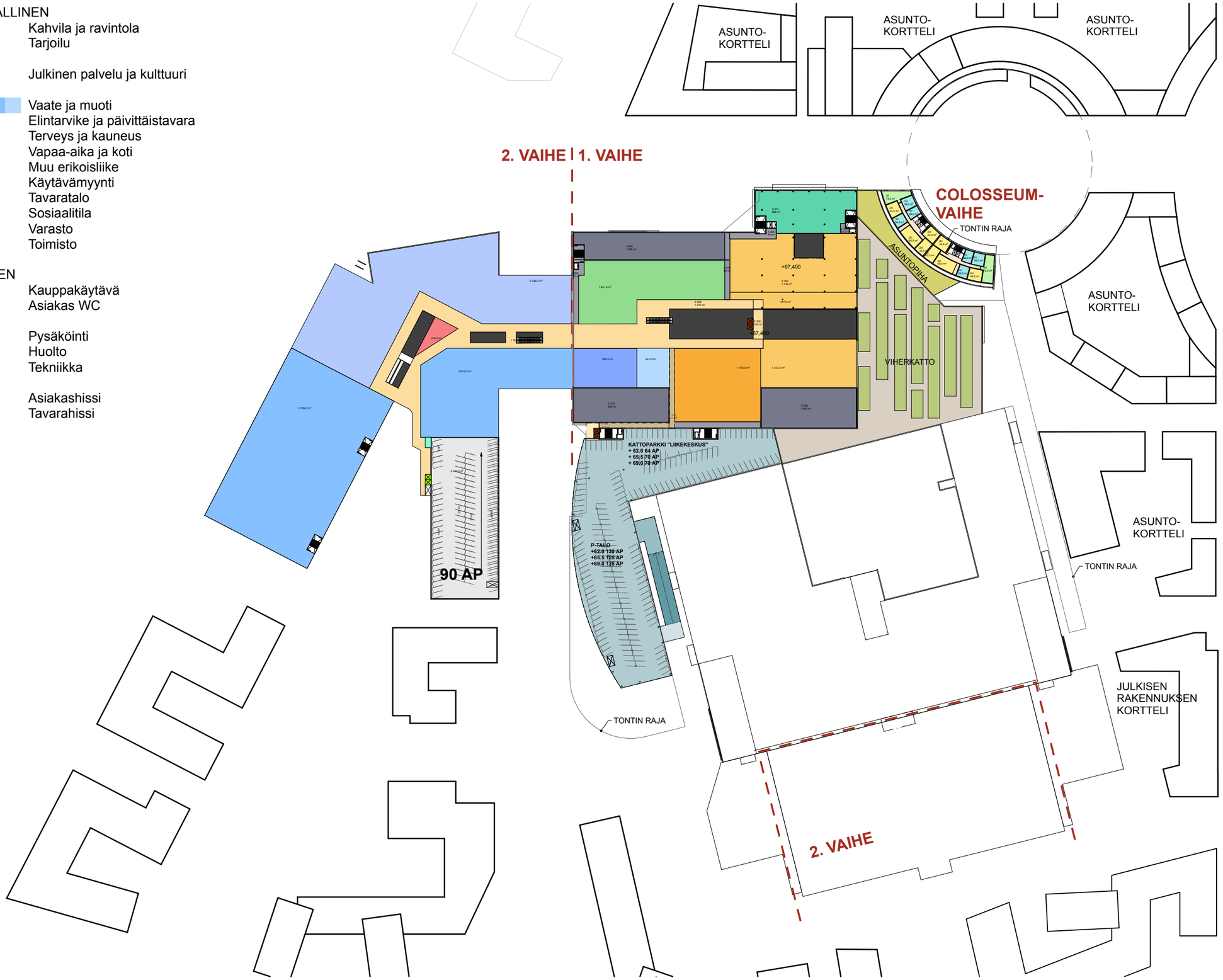


KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **2.KRS POHJAPIIR. 1-2 VAIHE** | **1:2000, 1:1** | **LUONNOS** | **20.5.2015**

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 21 §

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **3.KRS POHJAPIIR. 1-2 VAIHE** | **1:2000, 1:1** | **LUONNOS** | **20.5.2015**

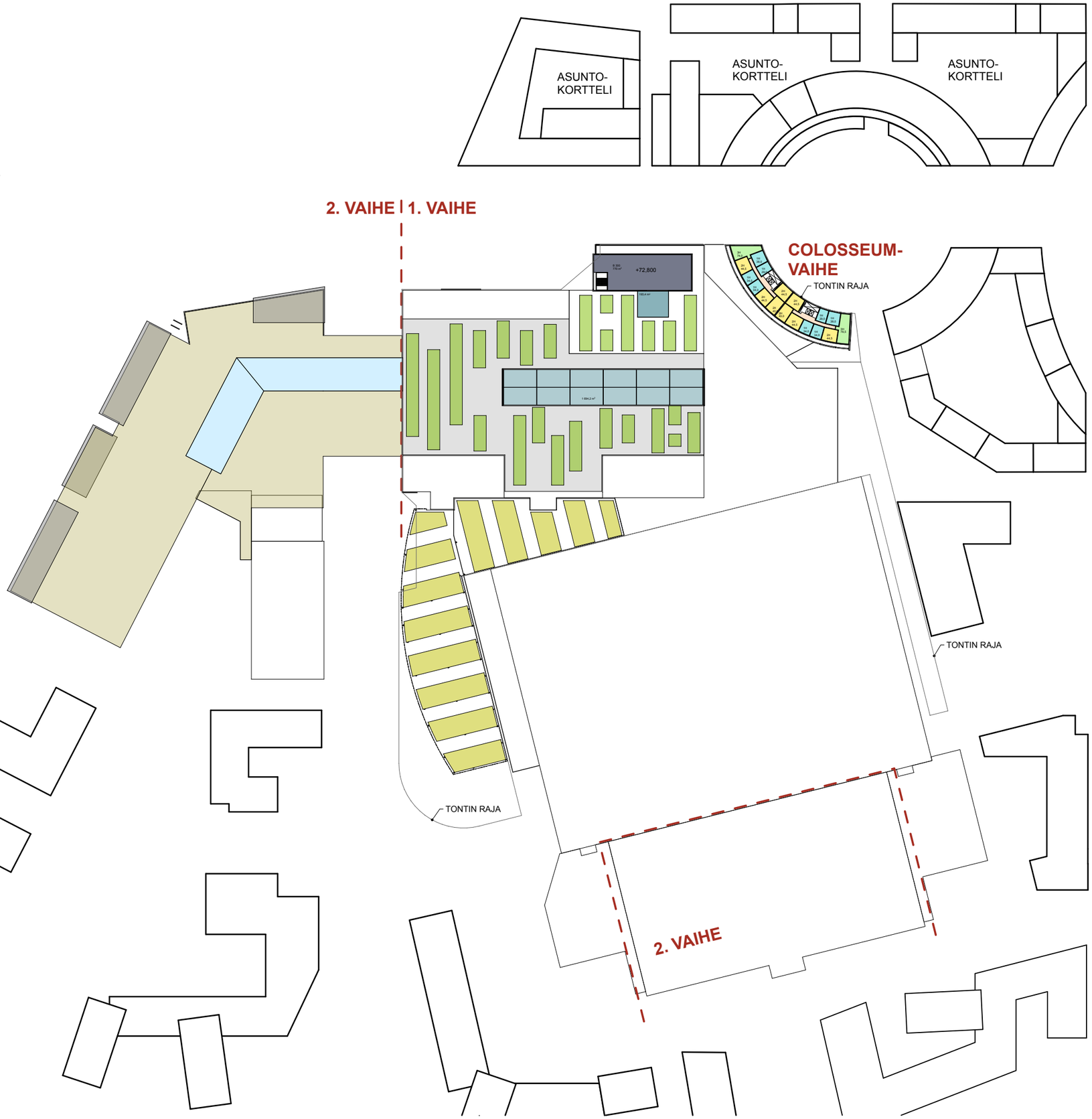
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 21 §

KAUPALLINEN

- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

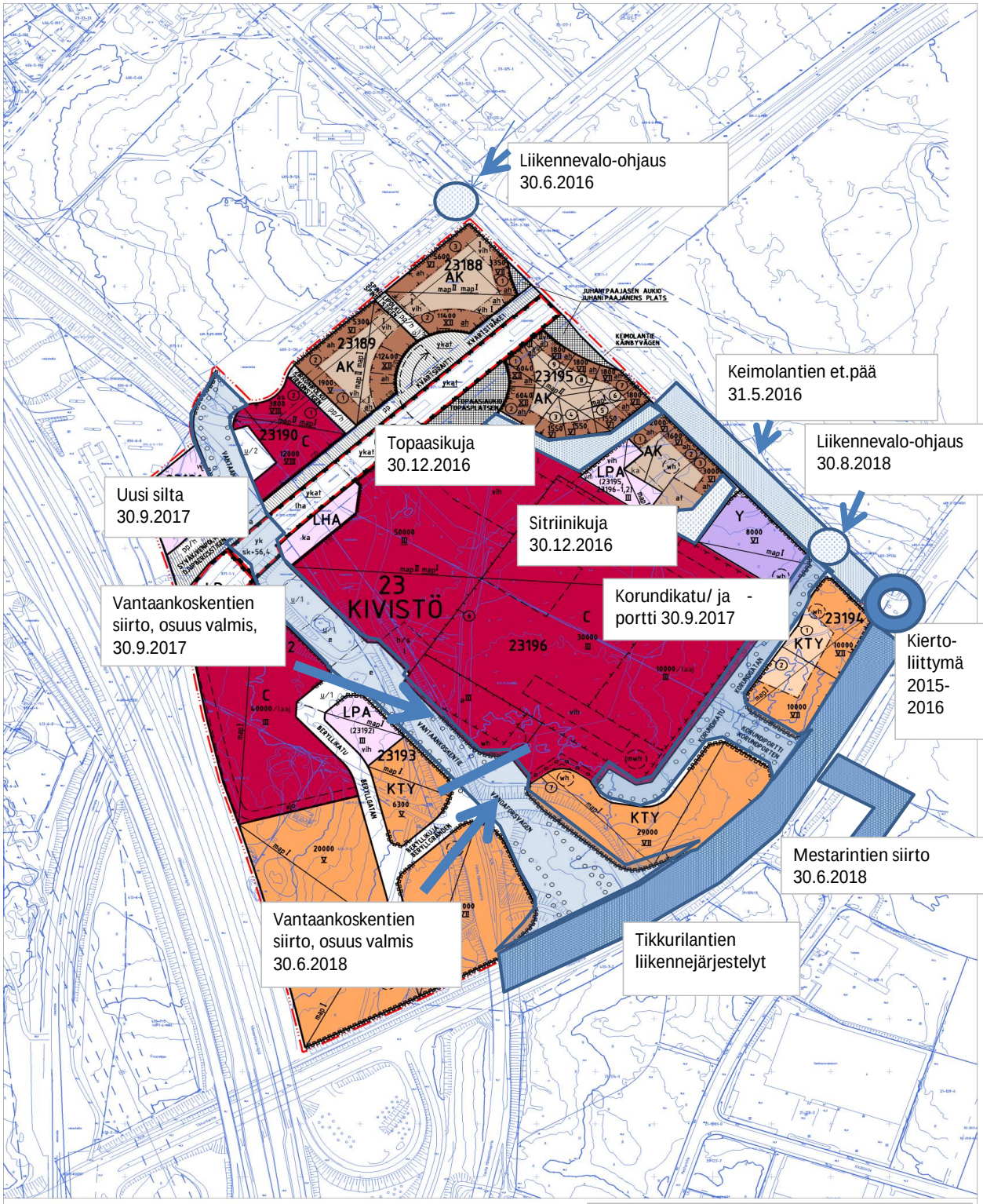
4.KRS POHJAPIIR. 1-2 VAIHE **1:2000, 1:1** **LUONNOS** **20.5.2015**

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

2. VAIHE
1. VAIHE
KEHÄRATA
VAIHE COLOSSEUM
+47,500
JUNARADAN PELASTUSREITTI
PÄÄLLÄ BUSSITERMINAALI
TONTIN RAJA
+52.0
+51.2
+50.0
1 460,0 m²
500 AP
+51,500
635 AP
NOUTOPISTE
+50.4
+51.2
P-TALO, K-1
+51,5 100 AP
766 AP
TONTIN RAJA
TONTIN RAJA
242 AP
2. VAIHE
KIVIURTA

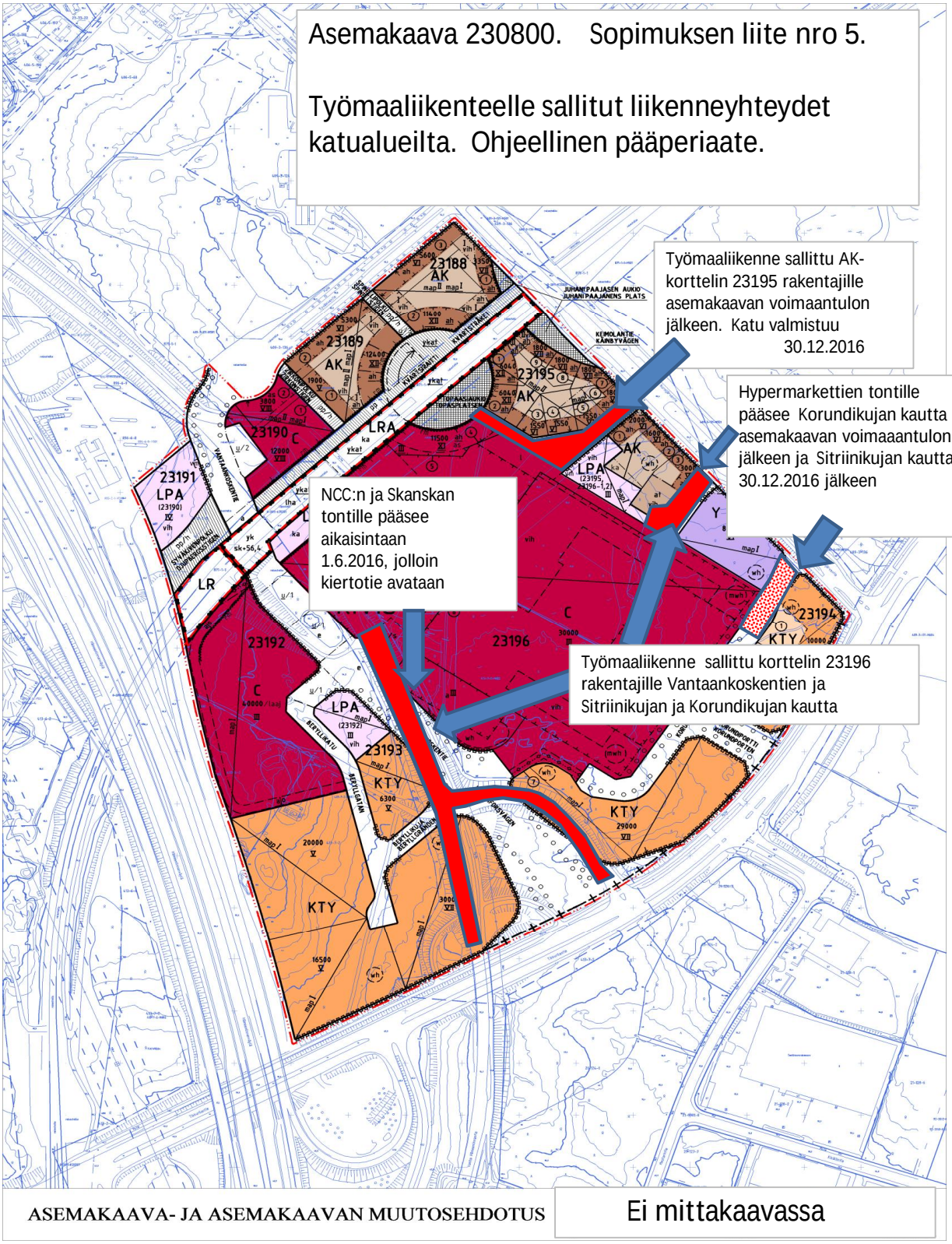
Asemakaava 230800. Sopimuksen liite nro 4.
Kaupungin rakentamisvastuulla olevien katujen alustavat valmistumisajat liikenteelle. Tarkemmat ehdot kauppakirjassa . Alueelle tulevat vesihuoltolinjat ja hulevesilinjat rakennetaan katujen yhteydessä.



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

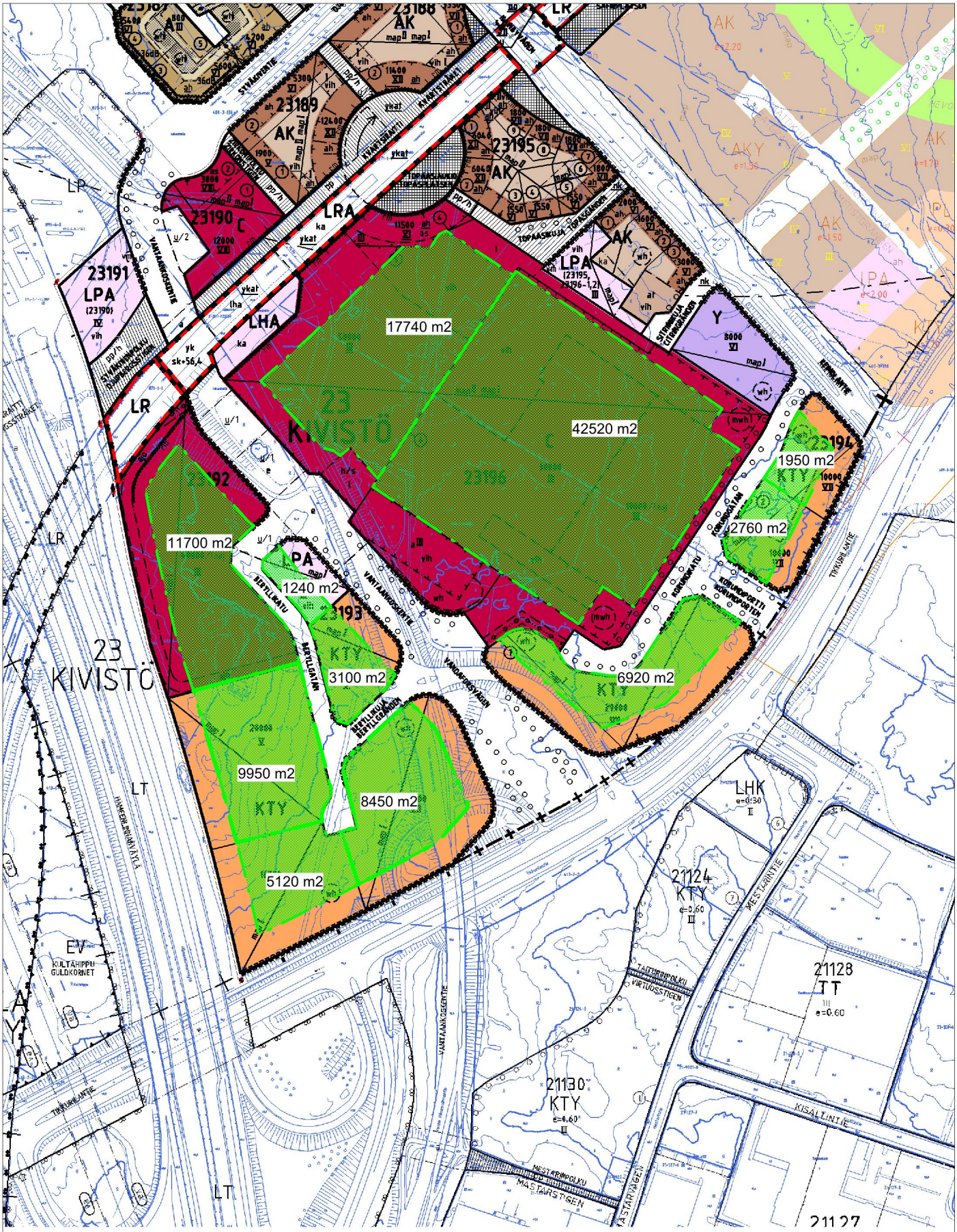
Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM


Asemakaava 230800. Sopimuksen liite nro 5.
Työmaaliikenteelle sallitut liikenneyhteydet katualueilta. Ohjeellinen pääperiaate.
Työmaaliikenne sallittu AK-korttelin 23195 rakentajille asemakaavan voimaantulon jälkeen. Katu valmistuu 30.12.2016
Hypermarkettien tontille pääsee Korundikujan kautta asemakaavan voimaantulon jälkeen ja Sitriinikujan kautta 30.12.2016 jälkeen
NCC:n ja Skanskan tontille pääsee aikaisintaan 1.6.2016, jolloin kiertotie avataan
Työmaaliikenne sallittu korttelin 23196 rakentajille Vantaankoskentien ja Sitriinikujan ja Korundikujan kautta
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM

Kivistö-projekti
Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava



Vihreällä on osoitettu esitys maalämpökaivannolle sallituista alueista

3.12.2014 / GKo

22 § **Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarkettien I-vaihe / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto / LM-H**

VD/5009/10.00.02.00/2015

LM-H/GK

Kivistön kaupunkikeskus sijaitsee Vantaan kaupungin Kivistön (23) kaupunginosassa rakenteilla olevan Kehäradan Kivistön aseman ympäristössä. Alue rajautuu koillisessa Vanhaan Nurmijärventiehen, lounaassa Vanhaan Hämeenlinnantiehen, luoteessa Kehärataan ja kaakossa lähes Tikkurilantiehen.

Alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (KV 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) osoitettu Keskustatoimintojen alueeksi C. Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.4.2011 ja kaupunginhallitus 11.4.2011 hyväksyi Marja-Vantaan ydinkeskustan alueelle asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600, johon sisältyy osa kaupunkikeskustaa, C-kortteleina. Liike- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen rakentamiseen varattava alue (suunnittelualueet 2, 3 ja 4) sijoittuvat tälle keskustatoimintojen (C) alueelle ja ovat tällä hetkellä rakentamatonta maata. Alue on Axel ja Greta Sandellin kuolinpesien (jäljempänä Kuolinpesät) ja Vantaan kaupungin (jäljempänä Kaupunki) omistuksessa. Kuolinpesien omistusosuus on noin 70 % ja kaupungin osuus on noin 30 %.

Vantaan kaupunginhallitus päätti 31.1.2011 § 51 suunnitteluvarauksesta Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle. Suunnitteluvaraus oli voimassa 31.12.2012 saakka.

Kaupunginhallitus 19.11.2012 § 24 päätti antaa yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle suunnitteluvarauksen suunnittelualueelle 2 Marja-Vantaan kaupunkikeskukseen liittyville kaupan suuryksiköille. Hyväksytyn varauksen mukaan edellä mainittu suunnitteluvaraus jatkui 31.12.2014 asti, elleivät Kaupunki yhdessä ko. alueen varauksien saajien kanssa totea 31.12.2013 mennessä, että alueen suunnittelu ja tehdyt päätökset eivät mahdollista alueen asemakaavan etenemistä käsittelyyn vuoden 2014 aikana. Tällöin varaus päättyy 31.12.2013.

Kaupunkikeskuksen suunnittelu käynnistyi Skanskan ja NCCn vetoisena yhdessä Kaupungin, Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa huhtikuun 2013 kaupunginhallituksen tekemän suunnitteluvarauksen jälkeen.

Kaupunginhallitus päätti 2.12.2013 § 24 jatkaa yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukseen liittyvien kaupan suuryksiköille. Suunnitteluvaraus oli kaupunginhallituksen aiempien päätösten mukaisesti voimassa 31.12.2014 asti ja että lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittyvät tarkemmin kaavoitusvaiheessa.

Kaupunginhallitus päätti 17.11.2014 § 27 jatkaa yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukseen liittyvien kaupan suuryksiköille ja tarkistaa alueen rajausta siten, että suunnitteluvaraus koskee asemakaavaehdotuksen korttelin 23196 tonttia 6.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2015 asti. Lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittyvät tarkemmin lopullisen asemakaavaehdotuksen valmistuttua asemakaavan nähtävilläolon jälkeen.

Suunnittelu on edennyt yhteistyössä kaupungin ja kaikkien osapuolien (Kesko, HOK, NCC ja Skanska) kanssa. Suunnittelussa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja kaupallisten ja julkisten tilojen, asuntorakentamisen ja liikenneväylien sijoittumiselle. Apulaiskaupunginjohtajan johtamissa kokouksissa on päädytty yhteisesti asemakaavaehdotukseen.

Esisopimuksella kiinteistön kaupasta Vantaan kaupunki sekä Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto yhteisesti sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle perustettavan yhtiön lukuun seuraavat määräalat:

Kaupungin omistama osuus asemakaavan mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti
- noin 18 743 m2:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja
- noin 2 461 m2:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501

Rakennettava tontti nro 8 muodostuu kahdella kaupalla: Kaupungilta tämän esisopimuksen pohjalta laadittavalla kauppakirjalla ja Kuolinpesiltä toisella kauppakirjalla ostetuista määräaloista.

Tontti on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 30 000 k-m2. Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä sekä muita liiketiloja, yksityisiä ja julkisia palveluja (jäljempänä Hypermarketkeskuksen I-vaihe).

Kauppahinta on 7 548 472 euroa. Kauppahinnasta maksetaan 754 847,20 euroa esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että
a) 1.6.2015 päivätty asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan,
b) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m^2:n suuruisen Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Hypermarketkeskukseen Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen avausvaiheessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m^2:n suuruiset kaksi hypermarkettia,
c) NCC Property Development Oy (jäljempänä NCC) sekä Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä Skanska) yhteisesti tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 00 - 30 000 k-m^2:n suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7.

Sopimukseen sisältyy Vantaankoskentien siirto ja uuden sillan rakentaminen kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Hypermarketkeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta 600 000 euroa kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Esisopimus liitteineen on liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 22

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa liitteenä olevan esisopimuksen kiinteistön kaupasta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Esisopimus ja sen liitteet

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
apulaiskaupunginjohtaja va. Leea Markkula-Heilamo, puh. 0400 580 648,
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN KAUPASTA / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto yhteisesti / ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO NRO 230800, KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja / Ruokakesko Oy (jäljempänä Kesko) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (jäljempänä Hoke) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan kohdassa II sanotuista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja. Kesko ja Hoke ovat yhdessä jäljempänä Ostajat.

SOPIMUKSEN TAUSTAA

Kaupunginhallitus päätti 31.1.2011 antaa Keskolle ja Hokelle 31.12.2012 saakka voimassa olleen suunnitteluvarauksen kaupan suuryksiköiden toteuttamiseksi Kivistön kaupunkikeskukseen. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.6.2012 Axel Sandellin kuolinpesän ja Greta Sandellin kuolinpesän kanssa 31.5.2007 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen tarkennuksista, joilla täsmennettiin mm. kaupan suuryksiköiden tontinluovutusehtoja. Kaupunginhallitus päätti 19.11.2012 jatkaa Keskon ja Hoken yhteistä kaupan suuryksiköiden suunnitteluvarausta ehdollisena 31.12.2014 saakka. Kaupunginhallitus hyväksyi 2.12.2013 suunnitelmien väliraportin ja vahvisti samalla varauksen jatkumisen 31.12.2014 saakka varauspäätöksen mukaisesti. Kaavasuunnitelmien edistyttyä tavoitteiden mukaisesti kaupunginhallitus jatkoi 17.11.2014 suunnitteluvarauksen voimassaoloa 31.12.2015 asti.

Kesko ja Hoke ovat teettäneet Kaupungin ohjauksessa kaavan lähtötiedoiksi tarvittavat arkkitehti- ja muut suunnitelmat yhteistyössä kauppakeskuksen toteuttajiksi 15.4.2013 valittujen NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.10.2014 asemakaavaehdotuksen, asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijakoehdotuksen nro 230800. Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 asettaa asemakaavaehdotuksen aineiston nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.6.2015 päivätyn asemakaavan kokouksessaan xx.x.2015. Lautakunnan hyväksymä asemakaavakartta on liitteenä 1.

Keskon ja Hoken kaupan suuryksiköiden II-rakennusvaiheen laajennusalue yhteensä 10 000 k-m^2 on korttelissa 23196 (ohjeellinen tontti nro 9). Laajennus on mahdollista sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet. Kaupunki on valmistellut tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti laajennusaluetta koskevan suunnitteluvarauksen. Varausaluetta on mahdollista käyttää varausaikana pysäköintiin korvausta vastaan.

MÄÄRITELMIÄ

Kivistön kaupunkikeskuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä asemakaavaehdotuksessa nro 230800 junaradan eteläpuolisten korttelien 23195, 23196 ja 23192 alueelle suunniteltua kokonaisuutta, joka sisältää liike-, palvelu- ja viihdetilojen lisäksi asuntoja sekä mahdollisesti myös hotellitiloja.

Kivistön kaupunkikeskuksen I-vaihe tarkoittaa Kauppakeskuksen I-vaihetta ja Hypermarket-keskuksen I-vaihetta sekä NCC:lle ja Skanskalle osoitettuja asuntotontteja, kaikkia yhdessä.

Kauppakeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/7 rakennettavaksi suunniteltua kauppa-, ravintola-, viihde- ja palvelutiloja sisältävää erikoiskauppaan painottuvaa kauppakeskusosiota.

Hypermarketkeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunniteltua Keskon ja Hoken hypermarketkeskusta, jossa vähintään 16 000 k-m^2 on käytetty kahteen hypermarkettiin.

Kivistön kaupunkikeskuksen II -vaihe tarkoittaa myöhemmässä vaiheessa rakennettavaksi suunniteltuja Kauppakeskuksen II-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen II-vaihetta. Niiden rakentaminen voi tapahtua eri aikaan.

Kauppakeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23192/1 myöhemmässä vaiheessa toteutettavaksi suunniteltua kauppakeskuksen laajennusta, LPA-tontille 23193/1 rakennettavaksi suunniteltua pysäköintilaitosta sekä tontille 23196/6 toteutettavaksi suunniteltua liike-, hotelli-, asunto- ym. rakennusta. Tontin 23192/1 toteuttaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

Hypermarketkeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23196/9 myöhemmin toteutettavaksi suunniteltuja Keskon ja Hoken hypermarketkeskuksen laajennusta, joka on mahdollista toteuttaa vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

a) 1.6.2015 päivätty asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan, liitteenä asemakaavakartta (liite 1),

b) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m^2 suuruisen Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Hypermarketkeskukseen Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen avausvaiheessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m^2:n suuruiset kaksi hypermarkettia,

c) NCC Property Development Oy (jäljempänä NCC) sekä Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä Skanska) yhteisesti tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m^2 suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7.

Lisäksi osapuolet toteavat, että lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteuduttua, jos Ostaja näin ilmoittaa.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä:	Vantaan kaupunki (y-tunnus 0124610-9), Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Kaupunki)
Ostaja:	Ruokakesko Oy (y-tunnus 1636677-9) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (y-tunnus 1837954-9) perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä Ostajat)
Kaupan kohde:	Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraavat määräalat: Kaupungin omistama osuus asemakaavan mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti – noin 18 743 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja – noin 2 461 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501 Määräalat yhdessä jäljempänä ”Kaupan kohde”. Kaupan kohde on esitetty ohjeellisesti liitteessä 2. Rakennettava tontti nro 8 muodostuu kahdella kaupalla, Kaupungilta tällä kauppakirjalla sekä Axel ja Greta Sandellin kuolinpesiltä toisella kauppakirjalla ostetuista määräaloista. Korttelin 23196 tontti nro 8 on jäljempänä ”Tontti”. Tontti on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 30 000 k-m^2. Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä sekä muita liiketiloja, yksityisiä ja julkisia palveluja (jäljempänä Hypermarketkeskuksen I-vaihe). Hypermarketkeskuksen pinta-ala I-rakennusvaiheessa on vähintään 20 000 k-m^2. Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kauppakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Kivistön kaupunkikeskuksen I- ja II-vaiheen 20.5.2015 päivätyt luonnossuunnitelmat ovat liitteenä 3.

Kauppakirjan ehdot: Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on 7 548 472 (seitsemänmiljoonaa viisisataaneljäkymmentäkahdeksantuhatta neljäsataaseitsemänkymmentäkaksi) euroa. Kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että asemakaavan voimaan tulon jälkeen kauppahintaa tarkistetaan määrällä, joka vastaa asemakaavan voimaantulopäivänä tiedossa olevan viimeksi julkaistun indeksipisteluvun ja kaupantekohetkellä tiedossa olevan viimeksi julkaistun indeksipisteluvun muutosta.

Kauppahinta maksetaan kahdessa (2) osassa seuraavasti:

1) Kauppahinnan ensimmäinen osa (etumaksu) 754 847,20 (seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksansataaneljäkymmentäseitsemän 20/100) euroa todetaan maksetuksi xx.x.2015 allekirjoitetun esisopimuksen yhteydessä.

2) Kauppahinnan toinen osa maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistusoikeus ja hallinta siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Ostajat sitoutuvat rakentamaan Tontille asemakaavan ja hyväksyttyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisen Hypermarketkeskuksen I-vaiheen, jonka kerrosala on vähintään 20 000 k-m^2 ja jossa vähintään 16 000 k-m^2 on käytetty kahteen hypermarkettiin valmiiksi siten, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa siitä,

a) kun Vantaankosken tien liikenne on siirretty väliaikaiselle kiertotielle kohdan 21.2 ja liitteen 5 mukaisesti. Liikenteen siirto voi tapahtua aikaisintaan 1.6.2016. Muutoin kunnallistekniikan puolesta ei ole estettä rakennustöiden aloittamiseen Tontilla, kun kaava on tullut voimaan, ja

b) kun Ostajat ovat saaneet Tontin omistukseensa kokonaisuudessaan.

4. Vallintarajoitus

Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohdetta ilman Kaupungin suostumusta. Kaupunki ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta suostumusta.

Edellä tässä kohdassa sanotulla kaupan kohteen luovuttamisella tarkoitetaan myös tämän esisopimuksen kohdassa ”Ostajat” sanottua perustettavan yhtiön osakekannan luovutusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostajat eivät täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, ovat Ostajat velvollisia suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa yhteensä kaksi (2) miljoonaa euroa.

Mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3-4 on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa yhteensä satatuhatta (100 000) euroa.

Sopimussakkoa Kaupunki voi alentaa tai voi luopua sen perimisestä pätevästä syystä ja Kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen.

Osapuolet toteavat, että Tontin rakentamisaikataulu on sidoksissa tontin 7 Kauppakeskuksen I-vaiheeseen, koska koko kauppakeskus on tarkoituksenmukaista avata yhtä aikaa. Näin ollen NCC:lle ja Skanskalle rakentamisaikatauluun mahdollisesti myönnetty pidennys tulee koskemaan myös Ostajia.

Kaupunki voi kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen antaa perustellusta syystä Ostajille jatkoaikaa rakentamisvelvoitteeseen. Jatkoaikaa ei voida myöntää töiden keskeyttämisen takia.

Perusteltu syy on esimerkiksi, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Hypermarketkeskuksen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusalalla tai toimitilamarkkinoilla tai kaupan alalla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimitiloille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävin ehdoin.

Ostajien pyynnön/pyyntöjen tulee sisältää perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen sekä arvio lykkäytymisen vaikutuksesta Hypermarketkeskuksen toteutusaikaan.

6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

Ostajat sitoutuvat liittämään Tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat tarkastaneet kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat vastaavat rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Maaperä

Kaupungin ilmoituksen mukaan kaupan kohteella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista.

Ostajat ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

Ostajien muut velvollisuudet

10. Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaavat Ostajat. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

11. Ostajat laativat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Tontille Kaupungin johdolla ja yhteistyössä Taiteen konseptin, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ennen rakennuslupien myöntämistä. Velvoite sisältyy asemakaavamääräyksiin ja tarkemmat työohjeet on annettu kaavasuunnittelun yhteydessä.

12. Ostajien velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

13. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettavaan rakennukseen tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Johdot, laitteet ja kiinnikkeet jäävät joko kaupungin tai em. johtojen ja laitteiden omistajien omistukseen ja ylläpitoon. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käyttämisestä.

Ostajille korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

14. Kaupungilla on oikeus Ostajia enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.

15. Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteessa saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

16. Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6–15 sekä 19–23 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan Kaupungin suostumuksella rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.

17. Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.

18. Kiinnitykset

Kaupunki luovuttaa Kaupan kohteen velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

19. Perustettavat rasitteet, käyttöoikeudet ym. luvat

Osapuolet sitoutuvat tekemään kaikki tässä kohdassa 19. mainitut rasitesopimukset ko. kohdissa sanotuin ehdoin ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

19.1 Rakennusten perustusten, portaikkojen ym. ulottaminen katualueelle

Kaikille katualueelle sijoittuville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. tulee hankkia kunnallistekniikan keskuksen hyväksyminen suunnitelmille ja kaupungininsinöörin myöntämän sijoituslupa.

Kaupungilla on oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi HSY:n putkistoja ja HSL:n telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.

19.2 Tontin ja tontin 7 väliset rasitteet

Kaupunki edellyttää, että Tontin ja tontin 7 omistajat sopivat mm. seuraavien asemakaavan mukaisten rasitteiden tai vastaavien käyttöoikeuksien perustamisesta tonttiensa välillä, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet riittävän yksityiskohtaisiksi

- asiakasystävällinen jalankulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle 1.krs:n kauppakäytävää pitkin
- esteetön ajo- ja jalankulkuyhteys pysäköintikellarissa tonttien välillä
- hypermarketkeskuksen Tontin toisen kerroksen 5000 k-m^2:n liiketilan (elokuvat tms.) uloskäynti/kulkuyhteys saadaan johtaa Topaasikujalle Kauppakeskuksen tontin nro 7 kautta
- mikäli Vantaankoskentien varrelle rakennetaan kaavan mukainen pysäköintilaitos, toteutetaan sen ajo- ja kulkuyhteydet asiakasystävällisesti ja tarkoituksenmukaisesti
- Kauppakeskuksen tontin nro 7 Vantaankoskentien puoleisen huoltopihan ajoyhteys saadaan johtaa hypermarketkeskuksen Tontin kautta kadulle ja vastaavasti hypermarketkeskuksen Tontti saa käyttää em. huoltoyhteyttä kauppakeskuksen tontin 7 osuudella (mukaan lukien pullonpalautustilan huolto), mikäli se näin toteutetaan

Todetaan, että tässä vaiheessa ei ole käytettävissä riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta sopimuksissa voitaisiin huomioida kaikki rasitteet tai vastaavat käyttöoikeudet. Em. sopijapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset myöhemmin oikea-aikaisesti ja noudattaen tasapuolisuutta, kohtuullisuutta ja pienimmän haitan periaatetta.

19.3 Tontin ja Kaupungin väliset rasitteet

Tontin eteläreunassa oleva vesihuollolle varattu, asemakaavaan merkitty alue tulee Tontille rasitteeksi. Sille tulee olla pääsy korjauksia ja saneerauksia varten kaikissa tilanteissa.

20. Kunnallistekniikan rakentaminen

Tässä kunnallistekniikalla tarkoitetaan kaupungin teettämiä tai tekemiä, kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa.
Tähän sopimukseen sisältyvät myös kaupungin rakennuttamat/rakentamat HSY:n omistukseen tulevat vesijohdot, jätevesi- ja hulevesiviemärit.

Ostajien tulee sopia rakennusaikataulunsa Kaupungin kanssa riittävän ajoissa, jotta Kaupunki voi toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen Hypermarketkeskuksen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä aikataulussa.

20.1 Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (asemakaavan mukaiset) katuyhteydet Hypermarketkeskuksen I-vaiheen avaamiseen mennessä yhteisesti sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että Tikkurilantie ja sen kiertoliittymät sekä pääasiassa Tonttia palvelevat katuyhteydet rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille 30.8.2018 mennessä. Katujen ohjeellinen rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet on liitteenä 4.

Em. aikataulu on Kaupunkia sitova sillä ehdolla, että Ostajat ilmoittavat 1.1.2017 mennessä pitävänsä kiinni omasta aikataulustaan avata Hypermarketkeskus vuoden 2018 aikana. Muussa tapauksessa kaupunki pidättää oikeuden lykätä näiden katujen rakentamista ja sitoutuu toteuttamaan ne myöhemmin yhteisesti sovittavalla aikataululla.

Tontin omistaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan katuihin liittyvät rakenteet samanaikaisesti katujen rakentamisen kanssa. Mikäli viivästys johtuu Ostajista ja se aiheuttaa Kaupungille lisäkustannuksia, korvaavat Ostajat lisäkustannukset Kaupungille.

20.2 Tontin puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta vastaa aina Tontin omistaja. Myöhemmin mahdollisesti rakennettavat tonttiliittymät toteuttaa Tontin omistaja kustannuksellaan ajoradalle asti.

20.3 Kellaripysäköintien luiskat tukimuureineen jäävät Tontin omistukseen kaikilta osin myös katualueella. Tontin omistaja vastaa kustannuksellaan Tontille tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista. Rakentamisen vastuurajat esitetään katusuunnitelmassa ja rakentajien sijoituslupahakemuksessa.

20.4 Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Tontin rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Tontilta ennen rakentamisen aloittamista. Todetaan tässä yhteydessä, että Tontin poikki kulkeneet vesi- ja viemärijohdot eivät ole enää käytössä. Tontin alueelle jääneiden putkien, kaivojen ym. vesihuoltolaitteiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Ostajien toimesta ja kustannuksella.

20.5 Tonttia palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Vesihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Tontin vesihuollon sopimukset Ostajat neuvottelevat suoraan HSY Veden kanssa.

20.6 Sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Tontin vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa HSY:n sprinkler-vesilähteiden riittävyydestä eikä rengasjohtoverkosta.

20.7 Tontti huolehtii hulevesien pidätyksestä Tontille annettujen ohjearvojen mukaisesti. Tontti vastaa kustannuksellaan Tontille tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista. Tontille mahdollisesti tulevat hulevesijärjestelmät liitetään Ostajien toimesta ja kustannuksella hulevesiviemäreihin.

20.8 Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksytettävä kaupungin geotekniikkayksiköllä. Vedentiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusvedet voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.

20.9 Asemakaavan puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 6 osoittamalle alueelle. Liikenne- tai rata-alueiden läheisyydestä johtuen lämpökaivosuunnitelmille tulee tarvittaessa hankkia asianmukainen Liikenneviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvat.

20.10 Kaupunki rakentaa lopullisen linja-autoterminaalin kauppakeskuksen pohjoispuolelle siten, että se on käyttöönotettavissa 1. vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä.

21. Väliaikaiset liikennejärjestelyt

21.1 Kaupunki pyrkii ensisijaisesti toteuttamaan Vantaankoskentien ja sillan rakentamisen katkaisemalla Vantaankoskentien liikenteen noin 18 kuukauden ajaksi ja siirtämällä sen kautta kulkevan liikenteen kokonaisuudessaan Keimolantielle. Mikäli Kaupunki ei saa ELY-keskukselta lupaa em. liikennejärjestelyille, se rakentaa korvaavan tilapäisen liikenneyhteyden Vantaankoskentien länsipuolelle.

21.2 Kaupunki on valmis aloittamaan em. väliaikaiset liikennejärjestelyt sen jälkeen, kun lopullinen tonttikauppa on tehty. Liikenteen siirron ajankohdasta ilmoitetaan Ostajille kirjallisesti 6 kk etukäteen. Liikenteen siirron aikaisin ajankohta on 1.6.2016. *(Rakentamisvelvoitteen laskenta alkaa tästä Vantaankoskentien liikenteen siirrosta muulle reitille.)*

21.3 Työmaaliikenteelle sallitut ajoreitit ja niiden käyttöönoton aikataulut on esitetty liitteessä 5. Sen mukaisesti Tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä, kun kaava on tullut voimaan ja sopimukset, suunnitelmat sekä tarvittavat luvat ovat kunnossa.

21.4 Kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa on huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu-, silta-, linja-autoterminaali- ym. kunnallistekniset työkohteet.

22. Uusi silta ja kadun siirto, maksettavat ulkoisen kunnallistekniikan korvaukset

22.1 Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan nro 230800 mukaisen uuden kadun (Vantaankoskentie) ja sillan Kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Hypermarketkeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Kaupunki voi tehdä rakentamisen aloituspäätöksen ja aloittaa rakentamisen vasta sen jälkeen, kun Ostajat ovat maksaneet kaupungille 22.2-kohdan mukaisen korvauksen ja antaneet 22.3-kohdan mukaisesta korvauksesta Kaupungin hyväksymän vakuuden.

22.2 Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta 600.000 euroa tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kunnallistekniikan korvaus on arvonlisäveroton maksu.

22.3 Toisen rakennusvaiheen (Varausalue) osalta Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena 200.000 euroa. Tämä korvaus on arvonlisäveroton maksu. Tämä myöhemmin maksettava korvaus sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusindeksinä on I-vaiheen korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku ja vertailuindeksinä myöhemmän korvauksen maksuhetkellä tiedossa oleva indeksipisteluku. II-vaiheen korvaus maksetaan Varausalueen tonttikaupan yhteydessä, kuitenkin viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa sillan ja katujärjestelyjen valmistumisesta.

23. Kauppakeskuksen puolelle ehdotetut liityntäpysäköintipaikat

NCC ja Skanska ovat ehdottaneet Kaupungille selvitettäväksi kortteliin 23196 tontille 7 suunnitellun pysäköintilaitoksen soveltuvuutta myös liityntäpysäköinnin käyttöön. Kaupunki ja Ostajat voivat ottaa kantaa esitykseen sen jälkeen, kun pysäköintilaitoksen hankepäätökset on tehty ja suunnitelmat edistyneet riittävän pitkälle sekä HSL:n maksu- ym. linjaukset ovat selvinneet.

24. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

25. Vastuu sopimusvelvoitteista

Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto vastaavat tämän kauppakirjan Ostajia koskevista sopimusvelvoitteista kumpikin 50 %:n osuudella.

26. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Helsingin Osuuskauppa Elannolle, yksi Ruokakesko Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN SOPIMUSEHDOT

1. Kauppakeskuksen omistajarakenne

Mikäli Hoke ja Kesko yhdessä päättävät muuttaa hypermarketkeskuksen omistuspohjan sijoittaja-omisteiseksi, on Kauppakeskuksen I-vaiheen omistajalla ensioikeus neuvotella koko kauppakeskuksen omistusratkaisusta Hoken ja Keskon kanssa. Kaupunki antaa osaltaan hyväksymisensä tälle yhden sijoittajatahon omistajarakenteelle.

2. Kauppahinta

Kauppahinta on 7 548 472 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin (1951:10=100) kauppakirjan ehdon nro 1 mukaisesti.

Kauppahinnasta 754 847,20 (seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksansataa 20/100) euroa on maksettu tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitusta (jäljempänä etumaksu).

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava nro 230800 ei ole tullut voimaan 1.6.2015 päivätyssä muodossaan, niin Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun (754 847,20 euroa) takaisin ilman korkoa.

Mikäli kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana siitä syystä, että Kesko ja/tai Hoke ei ole tehnyt kohdassa I b mainittua investointipäätöstä, niin Kaupunki palauttaa Keskolle ja Hokelle yhteensä 50 % etumaksusta ilman korkoa (377 423,60 euroa).

Mikäli kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana muusta syystä, Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun (754 847,20 euroa) takaisin ilman korkoa.

3. Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai
- kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja asemakaava on tullut voimaan, mutta kaupan kohdan I mukaiset muut edellytykset (investointipäätökset) eivät ole täyttyneet yhden (1) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta tai
- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2020.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan nro 230800 kahden (2) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta, mutta kaupunginvaltuuston asemakaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa 31.12.2020 asti. Mikäli mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaavamuutos on tullut voimaan 31.12.2020 mennessä, tämä sopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta asemakaavan voimaantulosta, jonka aikana lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava.

Mikäli kaupunginhallitus on hylännyt asemakaavan nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan ottaen huomioon, mitä edellä kohdassa III/2 on sanottu etumaksun palautuksesta.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä esisopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Ruokakesko Oy:lle, yksi Helsingin Osuuskauppa Elannolle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla _____. päivänä _____kuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
xxx

Ruokakesko Oy:n
puolesta valtakirjalla

_____
xxx

Helsingin Osuuskauppa Elannon
puolesta valtakirjalla

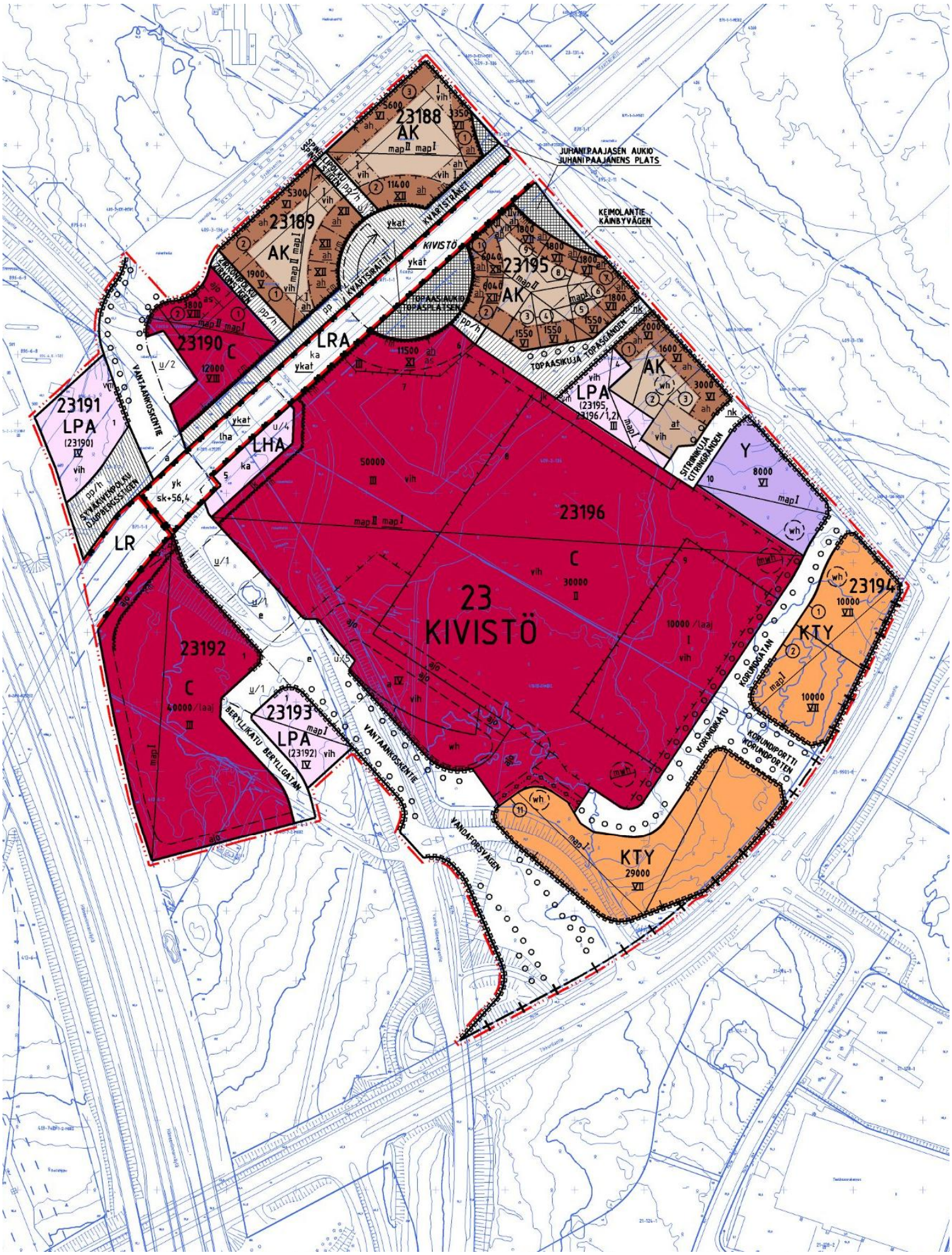
_____
xxx

LIITTEET: Liite 1; Kivistön kaupunkikeskus 1, asemakaava nro 230800
Liite 2; Kaupan kohde, määräalat määräaloista 92-413-7-2-M602 ja 92-409-3-131-M501
Liite 3; Kivistön kaupunkikeskuksen luonnossuunnitelmat I- ja II-vaihe, 20.5.1015
Liite 4; Katujen valmistumisajat liikenteelle
Liite 5; Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
Liite 6; Lämpökaivojen ohjeellinen alue (karttaliite)

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että lakimies xxx valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta, xxxx valtakirjalla Ruokakesko Oy:n puolesta ja xxx valtakirjalla Helsingin Osuuskauppa Elannon puolesta ovat allekirjoittaneet tämän yhteistoimintasopimuksen Kivistön kaupunkikeskus 1 korttelin 23196 tontin 8 toteuttamiseksi ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

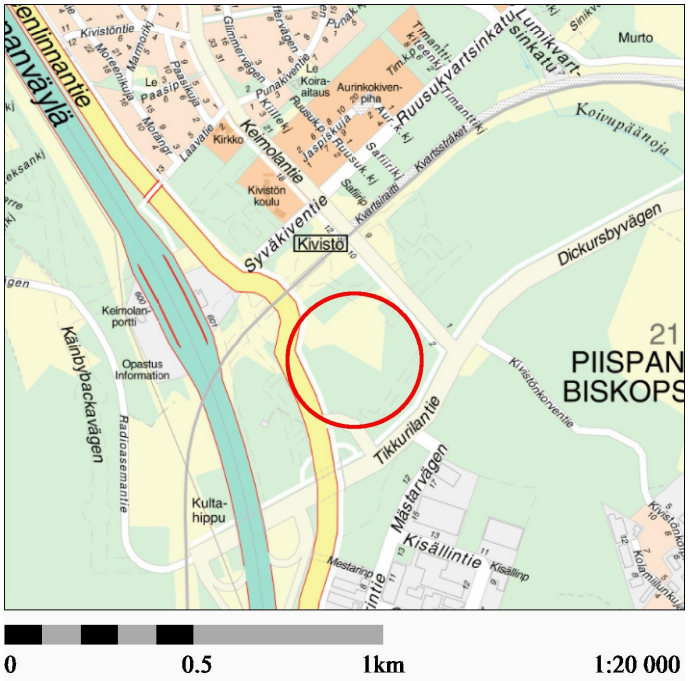
Vantaalla . päivänä kuuta 2015

_____
Julkinen kaupanvahvistaja



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1, nro 230800 1.6.2015

KOHTEEN SIJAINTI

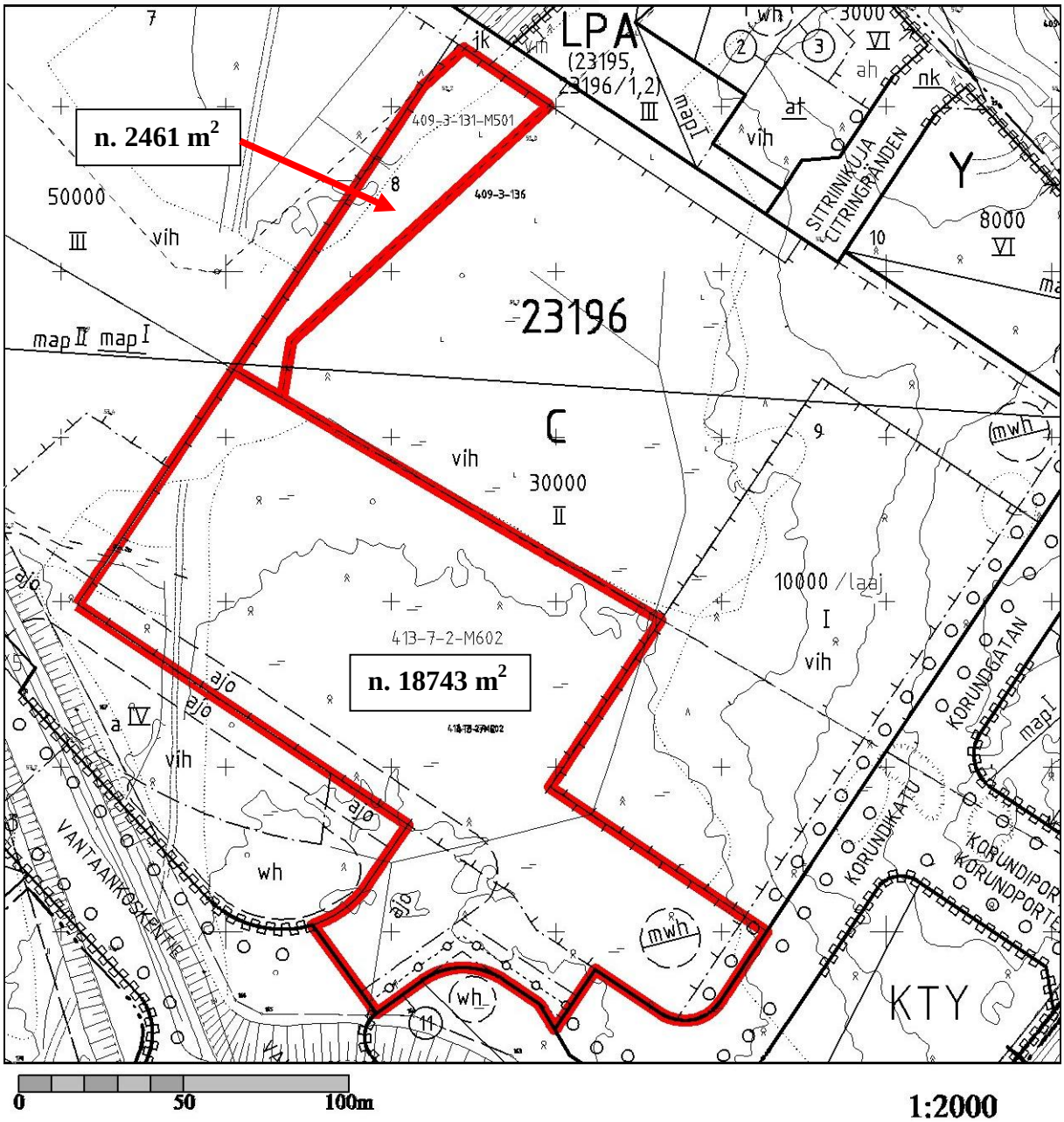


KIINTEISTÖKAUPPA /
myyjä: Vantaan kaupunki
ostaja: Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskunta Elanto perustettavan yhtiön lukuun

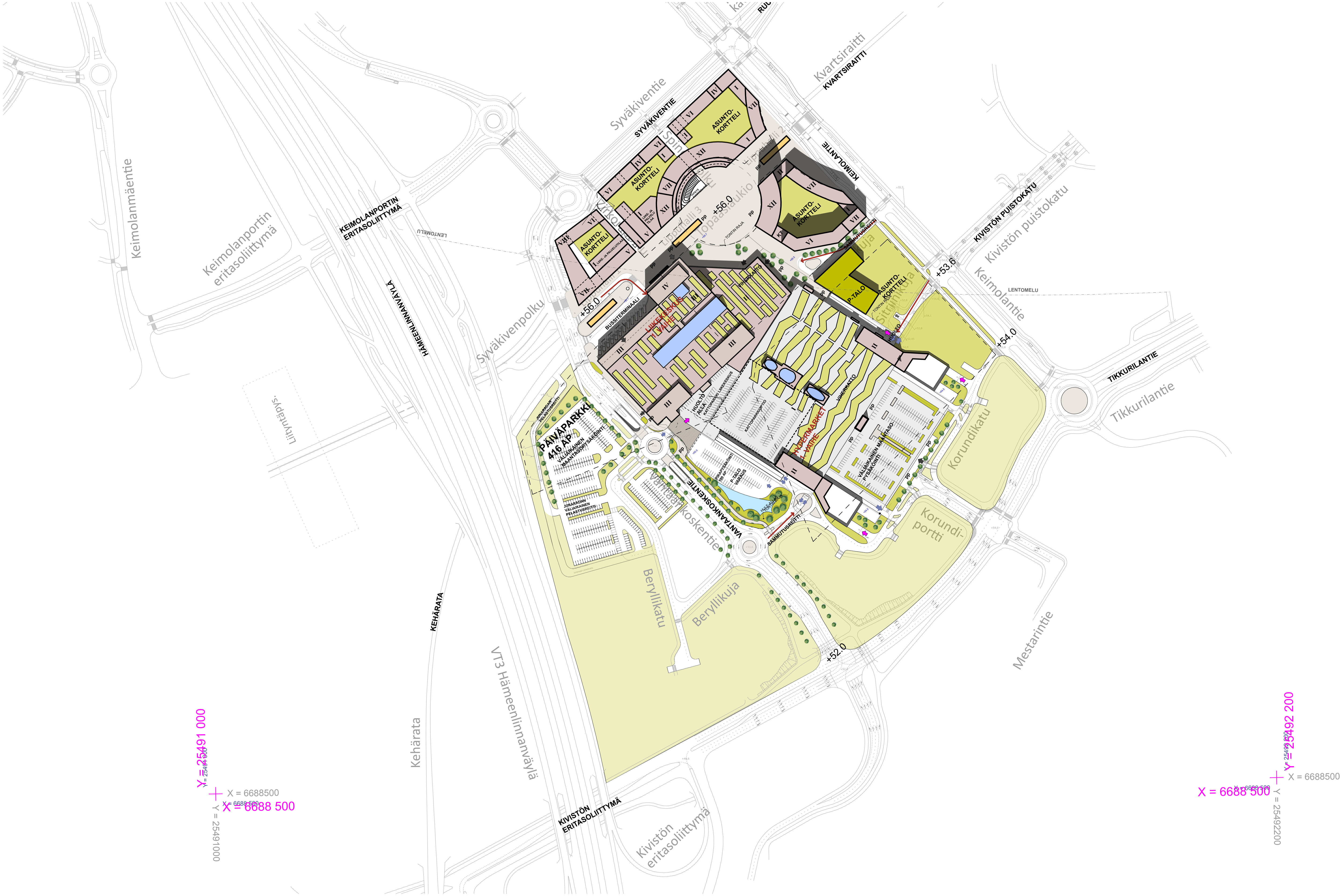
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylät: LAPINKYLÄ (409)
PIISPANKYLÄ (413)

n. 2461 m^2:n suuruinen määräala määräalasta: 92-409-3-131-M501
ja
n. 18743 m^2:n suuruinen määräala määräalasta: 92-413-7-2-M602
(yhteensä n. 21204 m^2)



C&J 1259



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA** | **APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX**

MAANKÄYTTÖLUONNOS

ASEMAPIIRROS 1-VAIHE **1:4000** **LUONNOS** **20.5.2015**

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 22 §

C&J 1259

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

ASUNTO-KORTTELI
ASUNTO-KORTTELI
ASUNTO-KORTTELI
+56.0
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
BUSSITERMINAALI
TERASSI
TONTIN RAJA
+56,000
ASUNTO-KORTTELI
PÄIVÄPARKKI
416 AP
+56.000
VÄLIAIKAINEN MAANTASO
PYSÄKÖINTI 220 AP
SAATTOLIIKENNE
PYÖRÄT
36 PP
PYÖRÄPUUT
360 PP
SAATTOLIIKENNE
JUNARADAN
VÄLIAIKAINEN
PELASTUSREITTI
+55.7
PYÖRÄT
50 PP
ASUNTO-KORTTELI
VÄLIAIKAINEN
MAANTASO
PYSÄKÖINTI 129 AP
VÄLIAIKAINEN
MAANTASO
PYSÄKÖINTI 67 AP
HUOLTOKATU
LIIKETILA 1
11 757 m2
LIIKETILA 2
11 624 m2
TONTIN RAJA
+53.0
+54.1
MAANTASO-
PYSÄKÖINTI 100 AP
TONTIN RAJA
JULKISEN
RAKENNUKSEN
KORTTELI
+53.7
HYPER HUOLTO
+54.7
HYPER HUOLTO
+54.7
VÄLIAIKAINEN MAANTASO
PYSÄKÖINTI K1-TASOSSA
230 AP
POLKU-PYÖRÄT
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **1.KRS POHJAPIIR. 1-VAIHE** | **1:2000,** | **LUONNOS** | **20.5.2015**

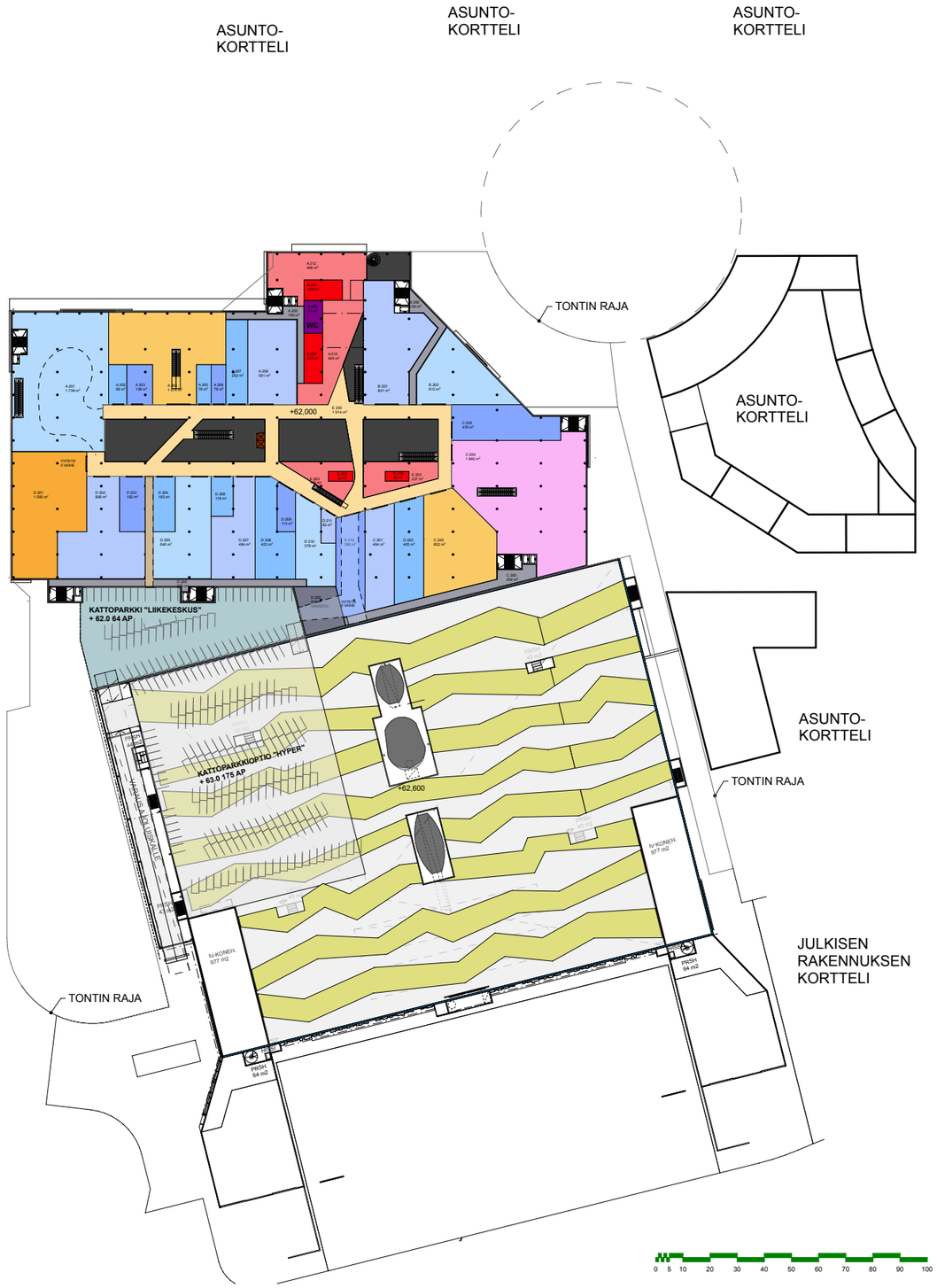
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 22 §

KAUPALLINEN

- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KAUPALLINEN

- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

ASUNTO-
KORTTELI

ASUNTO-
KORTTELI

ASUNTO-
KORTTELI



0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **4.KRS POHJAPIIR. 1-VAIHE** | **1:2000,** | **LUONNOS** | **20.5.2015**

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 22 §

C&J 1259

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

KEHÄRATA

+47,500

+51,500

PÄÄLLÄ BUSSITERMINAALI

TONTIN RAJA

+52.0

+51.2

1 460,0 m²

+50.0

635 AP

NOUTOPISTE

+50.4

+51.2

766 AP

TONTIN RAJA

TONTIN RAJA

VÄLIAIKAINEN MAANTASO PYSÄKÖINTI

230 AP

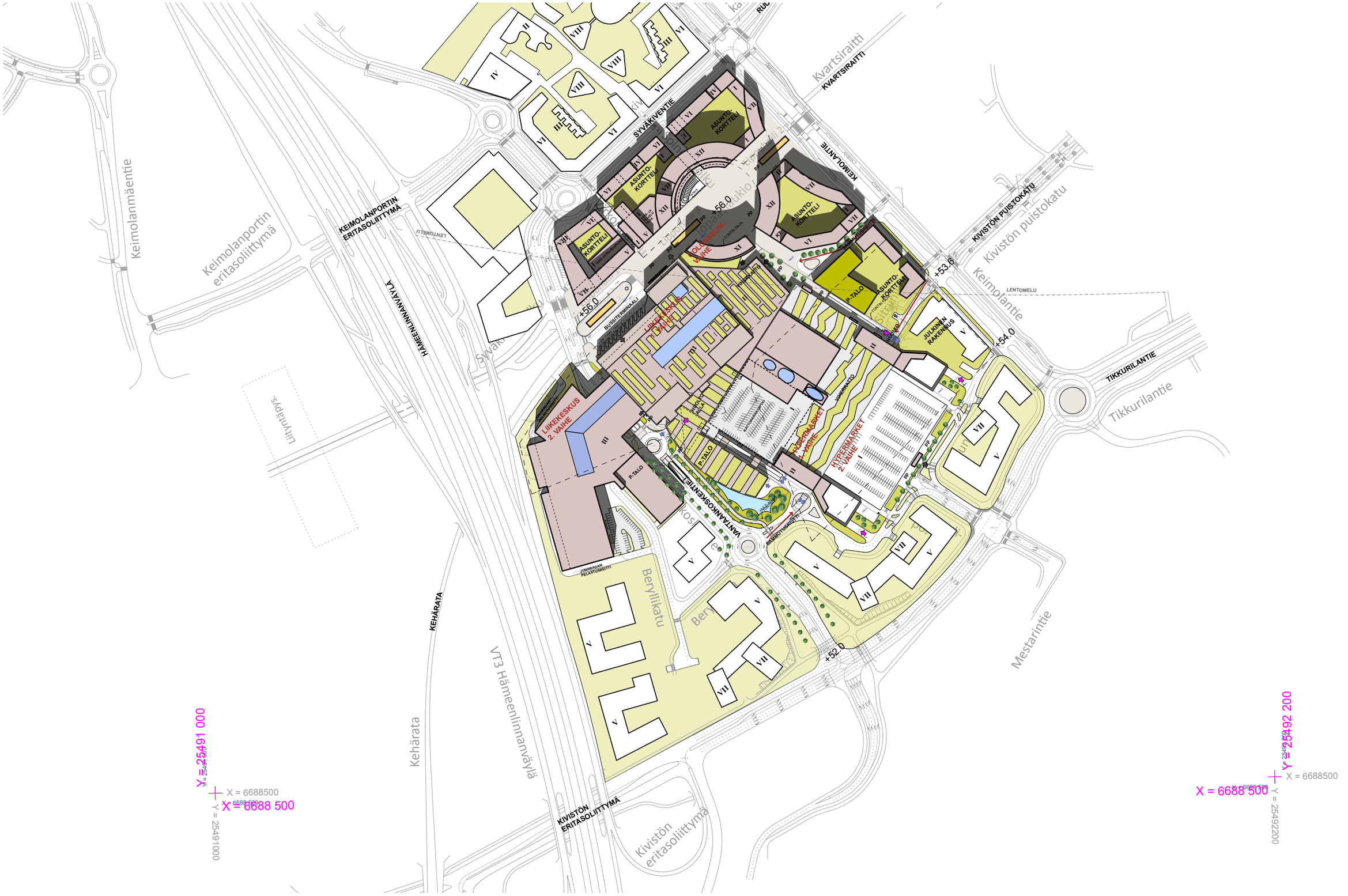
KIVIVIRTA

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

K1 POHJAPIIR. 1-VAIHE **1:2000,** **LUONNOS** **20.5.2015**

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 22 §



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

ASEMAPIIRROS 1-2 VAIHE **1:4000** **LUONNOS** **20.5.2015**

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

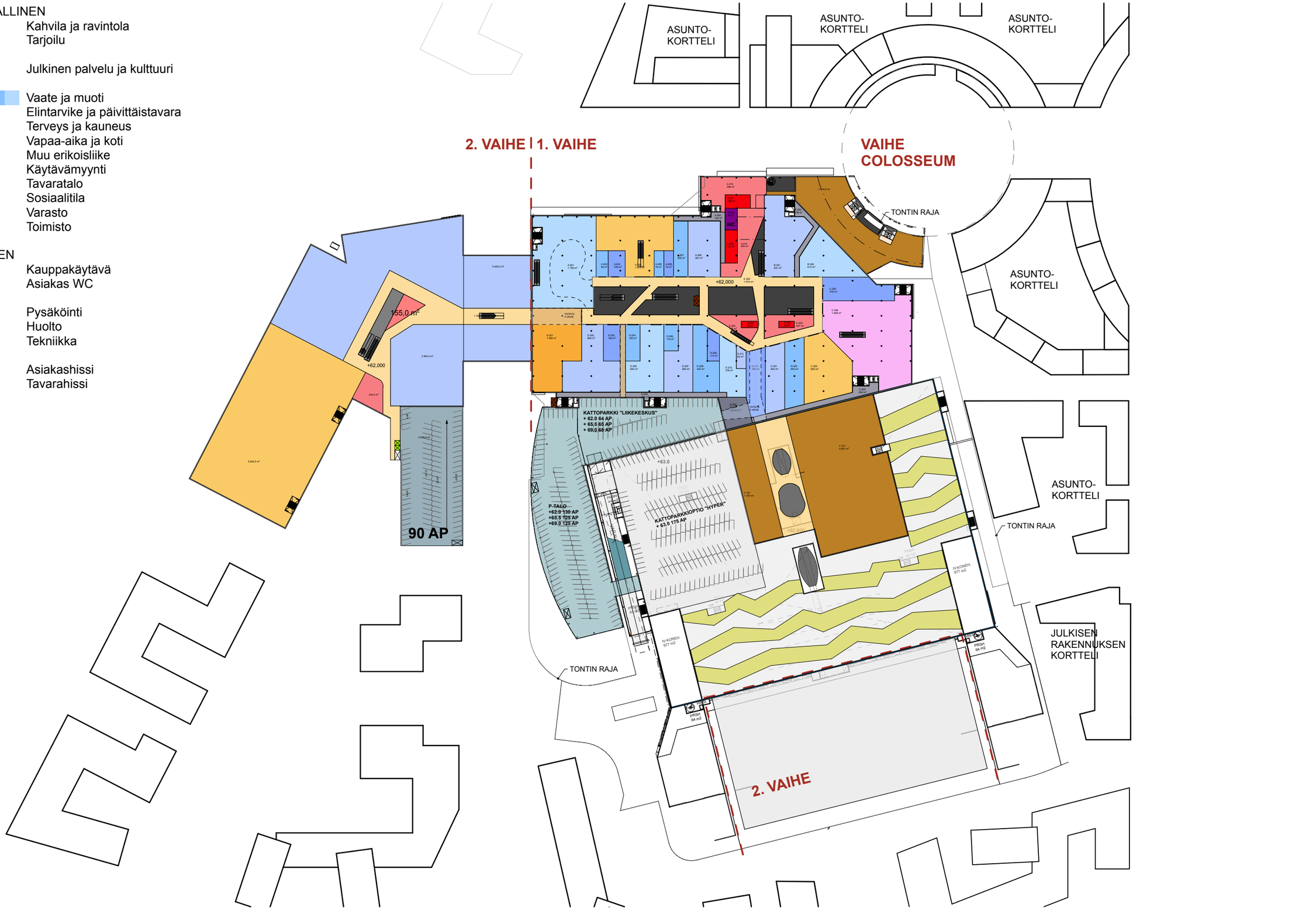
YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

ASUNTO-KORTTELI
ASUNTO-KORTTELI
ASUNTO-KORTTELI
2. VAIHE
1. VAIHE
JUNA-ASEMA
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
+56.0
VAIHE COLOSSEUM
BUSSITERMINAALI
TERASSI
TERASSI
TONTIN RAJA
JUNARADAN PELASTUSREITTI
+56,000
SAATTOLIIKENNE
PYÖRÄT 36 PP
AJOYHTEYS P-KELLARIIN / P-TALOON
+55.7
PYÖRÄT 50 PP
80 AP
68 AP
+56,000
PYÖRÄPUUT 360 PP
SAATTOLIIKENNE
PYÖRÄT 110 PP
HUOLTOKATU
PYSÄKÖINTIKATU
LIIKETILA 1 11 622 m2
LIIKETILA 1 11 757 m2
PALVELU
GALLERIA 1 574 m2
WC
ASUNTO-KORTTELI
TONTIN RAJA
+53.0
+54.1
JULKISEN RAKENNUKSEN KORTTELI
+ 55.0 SAATTOLIIKENNE, PIKAPYSÄKÖINTI HENKILÖKUNTA +100 AP
TONTIN RAJA
+53.7
HYPER HUOLTO
+54.7
HYPER HUOLTO
+54.7
2. VAIHE
POLKU-PYÖRÄT
POLKU-PYÖRÄT

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **1.KRS POHJAPIIR. 1-2 VAIHE** | **1:2000, 1:1** | **LUONNOS** | **20.5.2015**

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

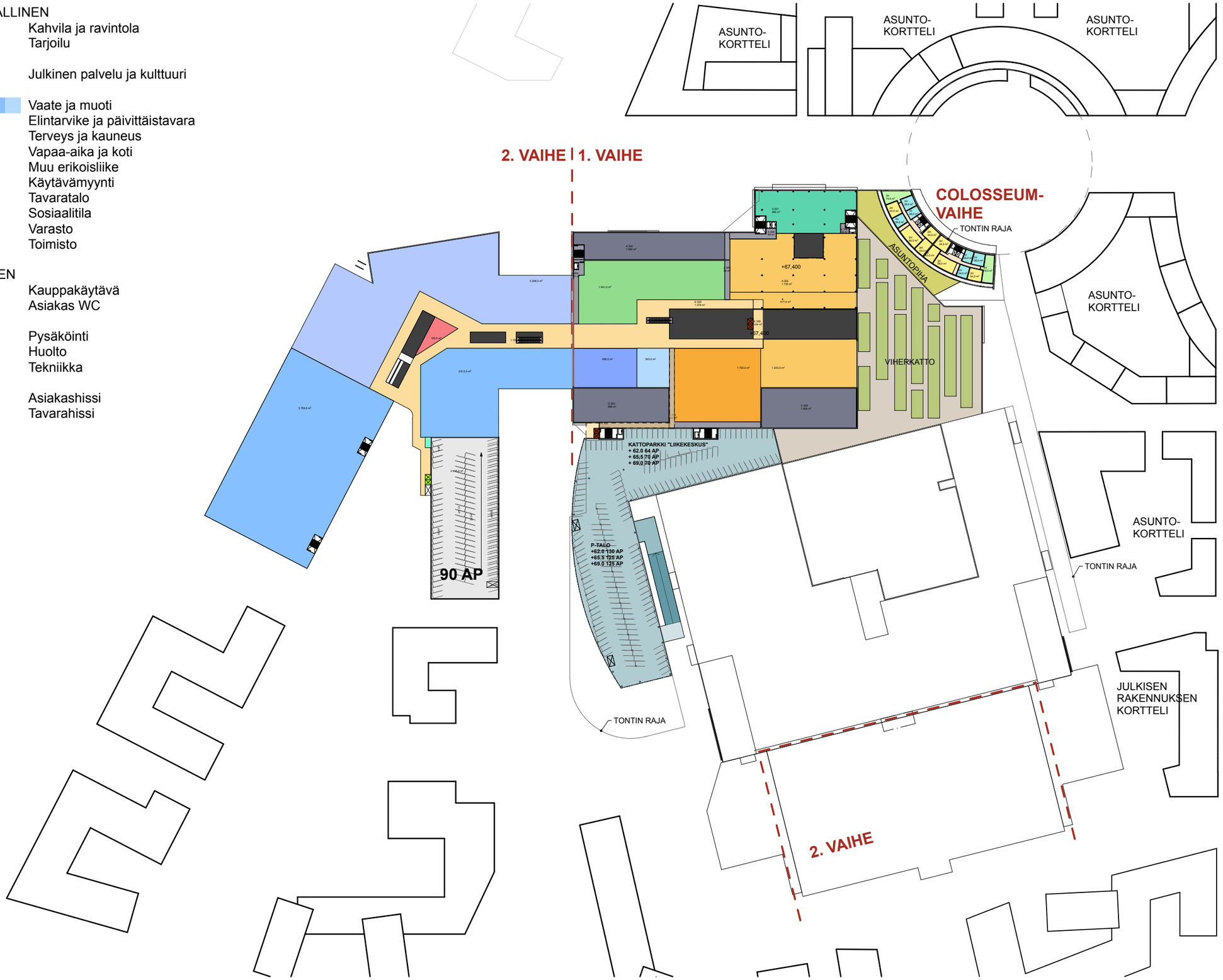


KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **2.KRS POHJAPIIR. 1-2 VAIHE** | **1:2000, 1:1** | **LUONNOS** | **20.5.2015**

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 22 §

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

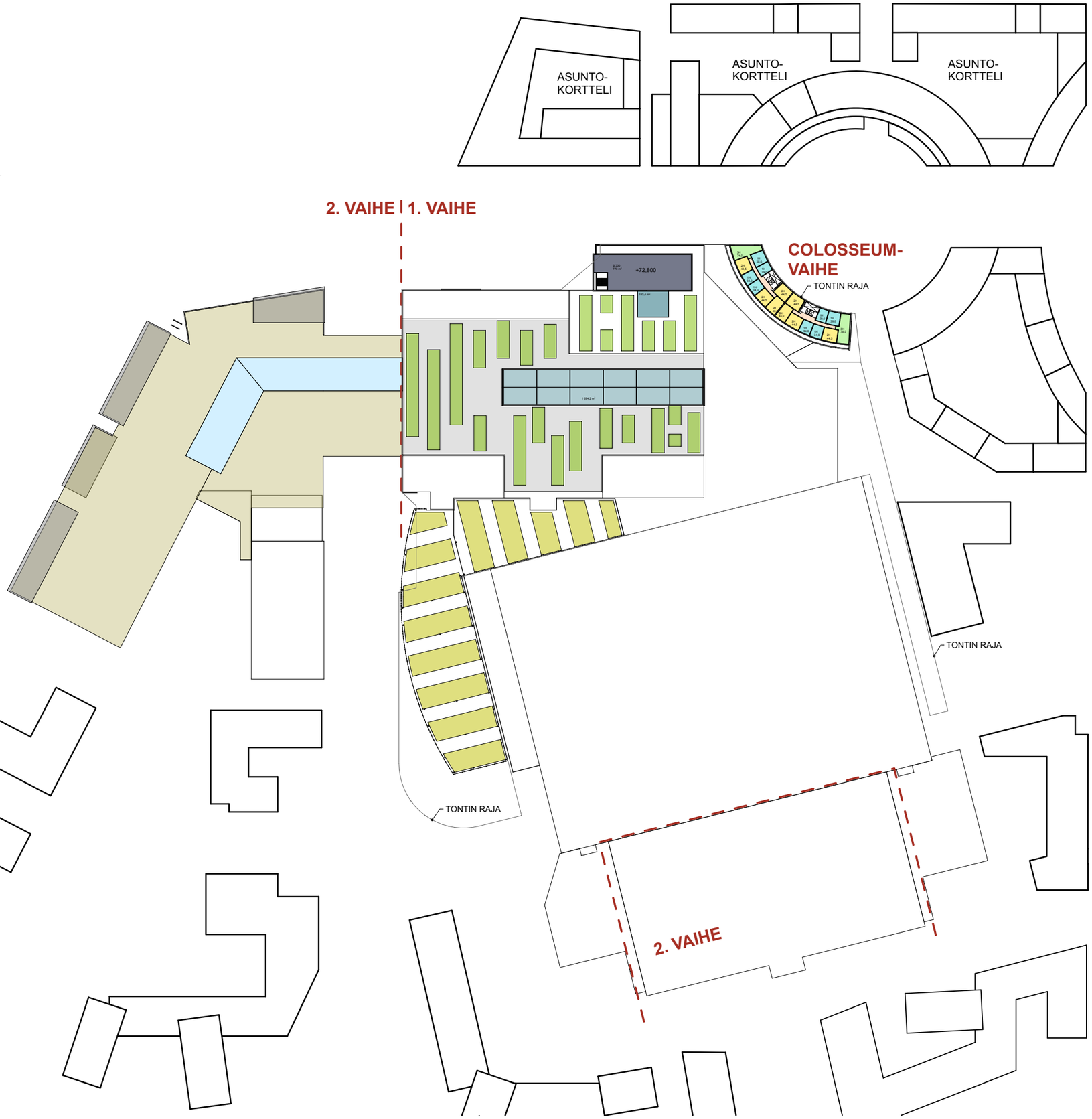


KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **3.KRS POHJAPIIR. 1-2 VAIHE** | **1:2000, 1:1** | **LUONNOS** | **20.5.2015**

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 22 §

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

4.KRS POHJAPIIR. 1-2 VAIHE **1:2000, 1:1** **LUONNOS** **20.5.2015**

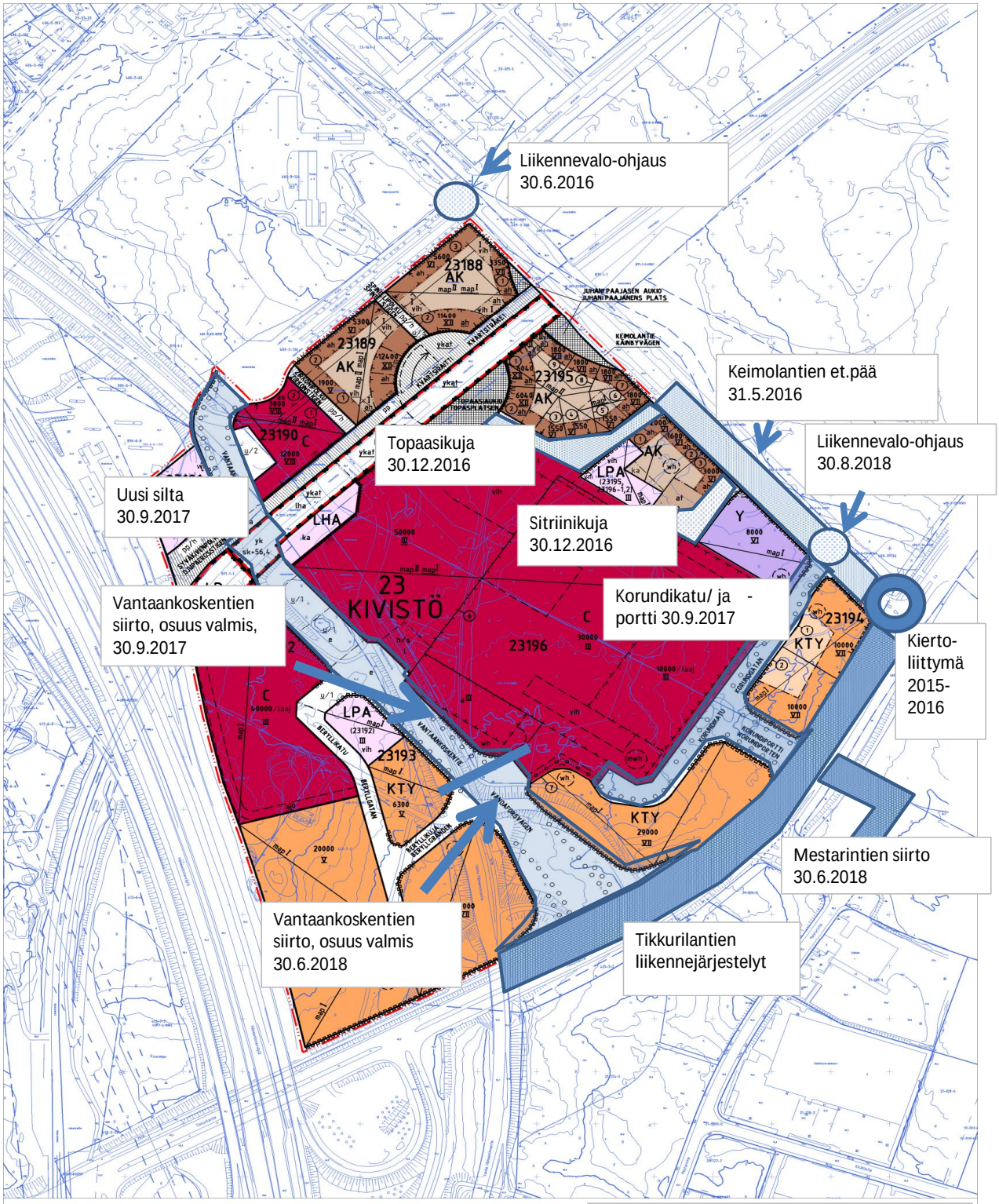
KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

2. VAIHE
1. VAIHE
KEHÄRATA
VAIHE COLOSSEUM
+47,500
JUNARADAN PELASTUSREITTI
PÄÄLLÄ BUSSITERMINAALI
TONTIN RAJA
+52.0
+51.2
+50.0
1 460,0 m²
+51,500
500 AP
635 AP
NOUTOPISTE
+50.4
+51.2
P-TALO, K-1
+51,5 100 AP
766 AP
TONTIN RAJA
TONTIN RAJA
242 AP
2. VAIHE
KIVIURTA

Asemakaava 230800. Sopimuksen liite nro 4.

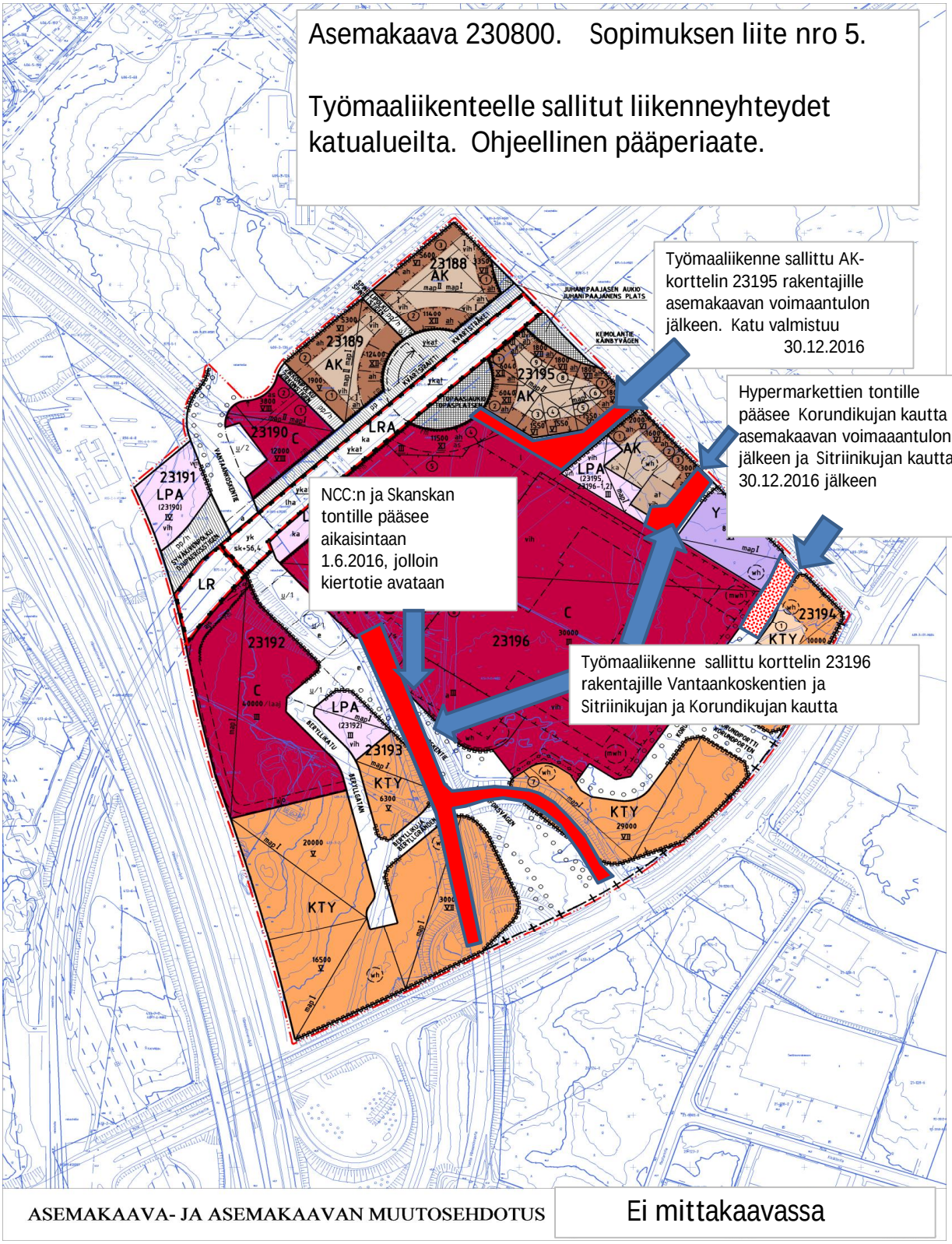
Kaupungin rakentamisvastuulla olevien katujen alustavat valmistumisajat liikenteelle. Tarkemmat ehdot kauppakirjassa . Alueelle tulevat vesihuoltolinjat ja hulevesilinjat rakennetaan katujen yhteydessä.



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

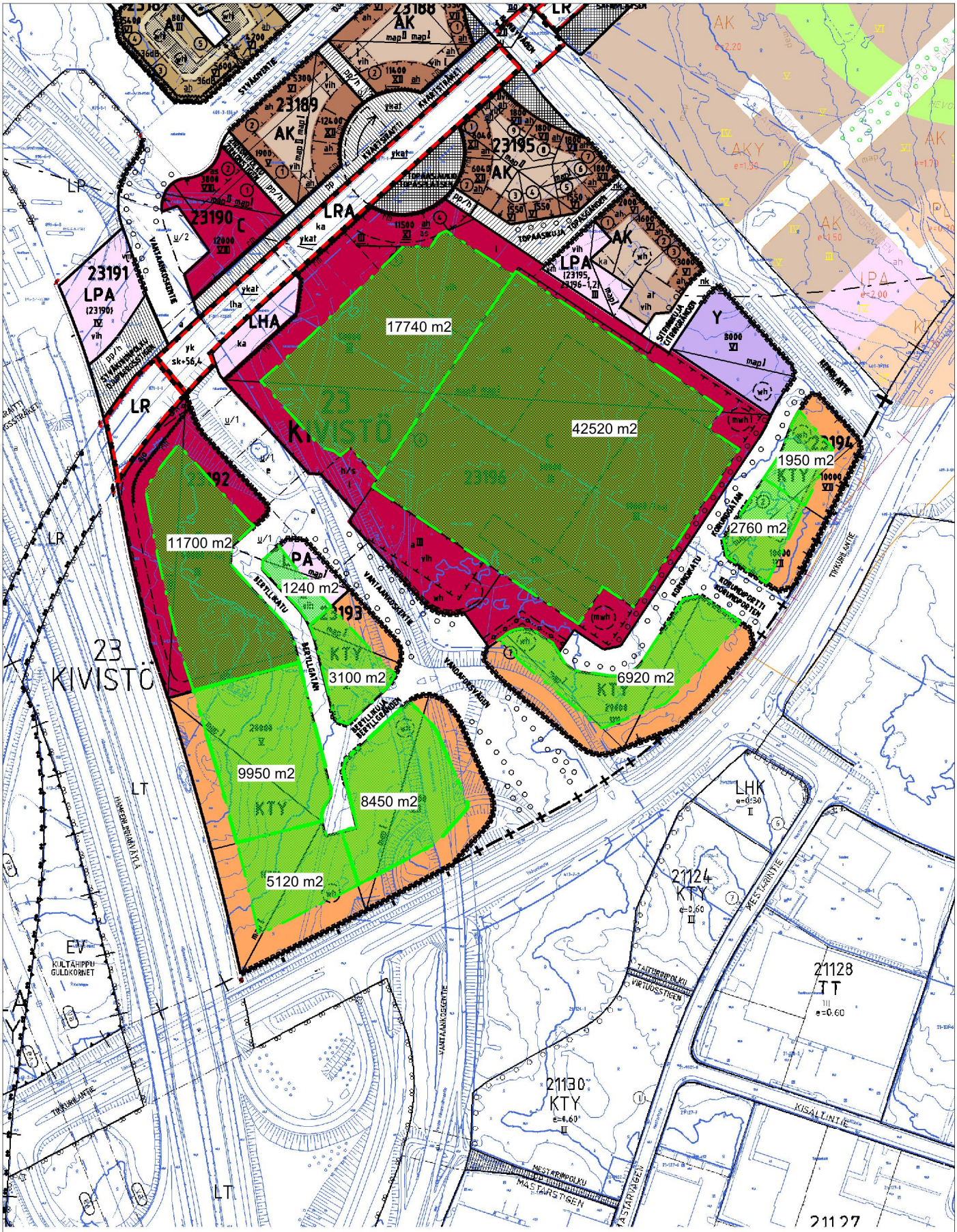
Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM


Asemakaava 230800. Sopimuksen liite nro 5.
Työmaaliikenteelle sallitut liikenneyhteydet katualueilta. Ohjeellinen pääperiaate.
Työmaaliikenne sallittu AK-korttelin 23195 rakentajille asemakaavan voimaantulon jälkeen. Katu valmistuu 30.12.2016
Hypermarkettien tontille pääsee Korundikujan kautta asemakaavan voimaantulon jälkeen ja Sitriinikujan kautta 30.12.2016 jälkeen
NCC:n ja Skanskan tontille pääsee aikaisintaan 1.6.2016, jolloin kiertotie avataan
Työmaaliikenne sallittu korttelin 23196 rakentajille Vantaankoskentien ja Sitriinikujan ja Korundikujan kautta
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM

Kivistö-projekti
Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava



Vihreällä on osoitettu esitys maalämpökaivannolle sallituista alueista

3.12.2014 / GKo

23 § Yhteistoimintasopimus / Kivistön kaupunkikeskuksen asuntorakentamisesta / NCC Rakennus Oy ja Skanska Talonrakennus Oy / LM-H

VD/5009/10.00.02.00/2015

LM-H/GK

Kivistön kaupunkikeskus sijaitsee Vantaan kaupungin Kivistön (23) kaupunginosassa rakenteilla olevan Kehäradan Kivistön aseman ympäristössä. Alue rajautuu koillisessa Vanhaan Nurmijärventiehen, lounaassa Vanhaan Hämeenlinnantiehen, luoteessa Kehärataan ja kaakossa lähes Tikkurilantiehen.

Alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (KV 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) osoitettu Keskustatoimintojen alueeksi C. Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.4.2011 ja kaupunginhallitus 11.4.2011 hyväksyi Marja-Vantaan ydinkeskustan alueelle asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600, johon sisältyy osa kaupunkikeskustaa, C-kortteleina. Liike- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen rakentamiseen varattava alue (suunnittelualueet 2, 3 ja 4) sijoittuvat tälle keskustatoimintojen (C) alueelle ja ovat tällä hetkellä rakentamatonta maata. Alue on Axel ja Greta Sandellin kuolinpesien (jäljempänä Kuolinpesät) ja Vantaan kaupungin (jäljempänä Kaupunki) omistuksessa. Kuolinpesien omistusosuus on noin 70 % ja kaupungin osuus on noin 30 %.

Kaupunginhallitus 15.4.2013 § 34 päätti, että kaupunki antaa NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy yhteisesti) yhteisen suunnitteluvarauksen suunnittelualueelle 3 ja 4 Kivistön kaupunkikeskukselle. Hyväksytyn varauksen mukaan edellä mainittu suunnitteluvaraus jatkui 31.12.2014 asti, elleivät Kaupunki yhdessä ko. alueen varauksien saajien kanssa totea 31.12.2013 mennessä, että alueen suunnittelu ja tehdyt päätökset eivät mahdollista alueen asemakaavan etenemistä käsittelyyn vuoden 2014 aikana. Tällöin varaus päättyy 31.12.2013.

Kaupunkikeskuksen suunnittelu käynnistyi Skanskan ja NCC:n vetoisena yhdessä Kaupungin, Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa huhtikuun 2013 kaupunginhallituksen tekemän suunnitteluvarauksen jälkeen.

Kaupunginhallitus päätti 2.12.2013 § 24 jatkaa NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy yhteisesti) yhteistä suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukselle. Suunnitteluvaraus oli kaupunginhallituksen aiempien päätösten mukaisesti voimassa 31.12.2014 asti ja että lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittyvät tarkemmin kaavoitusvaiheessa.

Kaupunginhallitus päätti 17.11.2014 § 27 jatkaa NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy) yhteistä suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukselle ja tarkistaa alueen rajausta siten, että suunnitteluvaraus koskee asemakaavaehdotuksen korttelin 23196 tontteja 1, 2, 4 ja 5 sekä korttelin 23196 LPA-aluetta, korttelia 23195 kokonaisuudessaan sekä korttelin 23192 C-aluetta korttelin pohjoisosassa ja korttelin 23193 LPA-aluetta.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2015 asti. Lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittyvät tarkemmin lopullisen asemakaavaehdotuksen valmistuttua asemakaavan nähtävillä olon jälkeen.

Suunnittelu on edennyt yhteistyössä kaupungin ja kaikkien osapuolien (Kesko, HOK, NCC ja Skanska) kanssa. Suunnittelussa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja kaupallisten ja julkisten tilojen, asuntorakentamisen ja liikenneväylien sijoittumiselle. Apulaiskaupunginjohtajan johtamissa kokouksissa on päädytty yhteisesti asemakaavaehdotukseen.

Yhteistoimintasopimuksella Vantaan kaupunki sekä NCC Rakennus Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti sopivat seuraavaa:

Sopimusalue käsittää Kivistön kaupunkikeskus 1:n asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon 230800 mukaisen asuntokorttelin 23195 sekä korttelin 23196 asuntotontit 1 ja 2 sekä LPA-tontin. Sopimusalue rajautuu luoteessa Kehärataan, lännessä Topaasiaukioon, lounaassa Topaasikujaan ja korttelin 23196 tonttiin 8, kaakossa Sitriinikujaan ja korttelin 23196 tonttiin 3 sekä koillisessa

Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie) ja Juhani Paajasen aukioon. Sopimusalueen pinta-ala on noin 1,3 ha.

Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät ja Kaupunki ovat sopineet esisopimuksin tekevänsä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 230800 voimaan tullessa kiinteistökaupan, jolla kaupunki saa omistukseensa Sandellien kuolinpesien omistamat sopimusalueella sijaitsevat maa-alueet. Maanluovuttajana NCC Rakennus Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle on yksin Kaupunki.

Kaupunki luovuttaa NCC Property Development Oy:lle seuraavat tontit asuntorakentamiseen (suluissa tontin rakennusoikeus): 23195/1 (6040 k-m^2), 23195/3 (1550 k-m^2), 23195/4 (1550 k-m^2), 23195/8 (1800 k-m^2), 23195/9 (1800 k-m^2). Yhteensä 12 740 k-m^2.

Kaupunki luovuttaa Skanska Talonrakennus Oy:lle seuraavat tontit asuntorakentamiseen (suluissa tontin rakennusoikeus): 23195/2 (6040 k-m^2), 23195/5 (1550 k-m^2), 23195/6 (1800 k-m^2), 23195/7 (1800 k-m^2), 23196/1 /2000 k-m^2), 23196/2 (1600 k-m^2). Yhteensä 14790 k-m^2.

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymien asuntotonttien luovutusehdoin huomioon ottaen, mitä kohdassa 6.4 on sovittu, kuitenkin siten että tonttien myyntihinta on vahvistettu seuraavasti:

(a) Kerrosneliömetrihintana käytetään luovutusvuoden ARA:n hyväksymää enimmäishintaa lisättynä 10 %:lla kahden ensimmäisen vuoden (1. – 2. v) aikana asemakaavan voimaantulosta.

(b) Kaavan voimaantulosta seuraavien 3. – 4. vuoden aikana aikaisempaan myyntihintaan lisätään toiset 10 %:a.

(c) Neljän vuoden jälkeen kaavan voimaantulosta luovutushetken perushinnan mukaan laskettuun aikaisempaan (3. – 4 v) hintaan lisätään vielä 10 %:a.

Kumpikin toteuttaja maksaa etumaksuna 333 333,50 euroa yhteistoimintasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Yhteistoimintasopimukseen sisältyy Vantaankoskentien siirto ja uuden sillan rakentaminen kehäradan yli, mikäli Skanska Talonrakennus Oy ja NCC Property Development Oy ostavat 23196 kauppakeskuksen I-vaiheen liiketontin ja maksavat tonttia koskevassa esisopimuksessa määritellyn ulkoisen kunnallistekniikan korvauksen. Muussa tapauksessa Kaupunki sitoutuu toteuttamaan tarvittavan kunnallistekniikan kaupungin uuden suunnitelman mukaisesti. Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta 22,36 euroa/k-m^2 kummankin toteuttajan ensimmäisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

NCC Rakennus Oy:n toteutettavaksi tulevien asuntotonttien rakennusoikeus asemakaavan mukaan on yhteensä 12 740 k-m^2. Maksettavan korvauksen määrä on 284 926 euroa.

Skanska Talonrakennus Oy:n toteutettavaksi tulevien asuntotonttien rakennusoikeus asemakaavan mukaan on yhteensä 14 790 k-m^2. Maksettavan korvauksen määrä on 330 774 euroa.

Yhteistoimintasopimus on liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 23

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa NCC Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa liitteenä olevan yhteistoimintasopimuksen,
b) oikeutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen yhteistoimintasopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Yhteistoimintasopimus ja sen liitteet

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
apulaiskaupunginjohtaja va. Leea Markkula-Heilamo, puh. 0400 580 648
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

YHTEISTOIMINTASOPIMUS KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1:N ASUNTORAKENTAMISESTA

Kivistön kaupunkikeskus 1 -alue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan kummallakin puolella, sisältäen asuntorakentamista, kauppakeskuksen, liikerakentamista, toimitilarakentamista, pysäköintilaitoksia, linja-autoterminaalin, katualuetta ja Kehäradan rautatiealuetta. Yhteistoimintasopimuksen alue sisältää Kivistön kaupunkikeskuksen 1 – asemakaava- ja asemakaavan muutosalueesta asuntorakentamista sisältävän asuinkorttelin 23195 sekä korttelin 23196 tontit 1 ja 2 ja LPA-tontin kehäradan eteläpuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,3 ha.

1. Sopijapuolet

1.1 Vantaan kaupunki, y-tunnus 0124610-9
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 NCC Rakennus Oy, y-tunnus 1765514-2
PL 13, 00281 Helsinki
(jäljempänä NCC)

1.3 Skanska Talonrakennus Oy, y-tunnus 1772433-9
PL 114, 00101 Helsinki
(jäljempänä Skanska)

Jäljempänä Skanska Talonrakennus Oy:stä ja NCC Rakennus Oy:stä käytetään yhdessä nimitystä ”Toteuttajat”.

2. Sopimusalue

Sopimusalue käsittää Kivistön kaupunkikeskus 1:n asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon 230800 mukaisen asuntokorttelin 23195 sekä korttelin 23196 asuntotontit 1 ja 2 sekä LPA-tontin (jäljempänä Sopimusalue). Sopimusalue rajautuu luoteessa Kehärataan, lännessä Topaasiaukioon, lounaassa Topaasikujaan ja korttelin 23196 tonttiin 8, kaakossa Sitriinikujaan ja korttelin 23196 tonttiin 3 sekä koillisessa Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie) ja Juhani Paajasen aukioon. Sopimusalueen pinta-ala on noin 1,3 ha. Sopimusalue on merkitty liitekarttaan 1.

Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät ja Kaupunki ovat sopineet esisopimuksin tekevänsä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 230800 voimaan tullessa kiinteistökaupan, jolla kaupunki saa omistukseensa Sandellien kuolinpesien omistamat sopimusalueella sijaitsevat maa-alueet. Maanluovuttajana Toteuttajille on yksin Kaupunki.

Sopimusalueeseen ei sisälly korttelin 23196 tontti 3, jonka maa-alueen nykyiset omistajat Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät ovat pidättäneet omaan omistukseensa.

3. Sopimuksen tausta

Kaupunginhallitus päätti 15.4.2013 antaa NCC:lle ja Skanskalle yhteisen suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunkikeskuksen alueelle, joka sisälsi myös korttelien 23195 ja 23196 asuntotontit. Kaupunginhallitus päätti jatkaa NCC:n ja Skanskan yhteistä suunnitteluvarausta 2.12.2013 ja 17.11.2014. Jatkettu suunnitteluvaraus on nyt voimassa 31.12.2015 asti.

Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.10.2014 tekemästä esityksestä asettaa asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen sekä tonttijakoehdotuksen nro 230800 nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtä-

villä olon jälkeen tehtiin vähäisiä tarkistuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 1.6.2015 päivätyn asemakaavan osaltaan xx.xx.2015. Asemakaavakartta on liitteenä 2.

Asemakaavasuunnittelu perustuu kestävän kehityksen ja One Planet Living –konseptin eri osa-alueiden huomioimiseen.

Koska Sopimisaluetta ei ole tarkoitus toteuttaa NCC:n ja Skanskan yhteishankkeena, Sopimusalueelle sijaitsevat asuntotontit jaetaan Kaupungin toimesta kahteen osaan. Kaupunki on osoittanut toisen tonttikokonaisuuden NCC:n ja toisen tonttikokonaisuuden Skanskan toteutettavaksi. Toteuttajien toteutettavaksi tulevat tontit on eritelty jäljempänä kohdassa 13 sekä lisäksi liitteessä 3.

4. Sopimuksen tarkoitus ja tavoite

Tällä sopimuksella sovitaan kaupunginhallituksen 15.4.2013 valitsemien Toteuttajien ja Kaupungin kesken Sopimusalueen asuntojen tuottamisesta ja markkinoinnista sekä tonttien luovuttamisesta. Lisäksi tällä sopimuksella sovitaan alueen pysäköintijärjestelyistä sekä alueelle toteutettavasta jätteiden keräysjärjestelmästä aiheutuvista velvoitteista.

Yleisenä tavoitteena on toteuttaa osayleiskaavan mukaisesti, liikenteellisesti Kehäratan ja Kivistön asemaan tukeutuva tehokas asuntoalue yhteistyössä Toteuttajien kanssa osana Kivistön kaupunkikeskusta. Kokonaisuuden tulee täyttää kaavaselostuksessa esitetyt laatukriteerit.

5. Tehtäväjako

Toteuttajat toimivat heille osoitetuilla alueillaan Sopimusalueen toteuttajina ja vastaavat tonttiensa suunnittelusta, toteutuksesta ja markkinoinnista jäljempänä tässä sopimuksessa mainitulla tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan siltä varalta, että mikäli olisi kyse valtion tukemasta asuntotuotannosta, hankkeiden toteutuksesta vastaavat ulkopuoliset rakennuttajat, joille Kaupunki luovuttaa tontit, kuten kohdassa 6.3 on todettu.

Kaupunki suunnitteluttaa ja rakennuttaa Sopimusalueen kunnallistekniikan kokonaisuudessaan Kaupungin yleisten käytäntöjen mukaisesti. Sopimusalueen ulkopuolisen kunnallistekniikan toteuttamisesta on sovittu kohdassa 10.

Kaupunki luovuttaa Sopimusalueen tontit siten, kuin jäljempänä kohdassa 13. on esitetty.

Kaupungin perustama yhtiö Kivistön Putkijäte Oy (jäljempänä KPJ) vastaa alueen jätteen putkikeräysjärjestelmän suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja ylläpidosta siten, kuin jäljempänä 11. kohdassa on sovittu.

6. Suunnittelu- ja toteutusperiaatteet

6.1 Kaavoitus ja taiteen konsepti

Kaupunki on laatinut yhteistyössä Toteuttajien ja konsulttien kanssa lopullisen asemakaavaehdotuksen sekä tarvittavat selvitykset luottamuselintensä hyväksyttäviksi. Kaupunki on vastannut ja vastaa kaavoituksen kustannuksista lukuun ottamatta varauspäätöksessä vahvistetun työnjaon mukaisten Toteuttajien valitsemien konsulttien suunnittelu- ja hankeselvittelykustannuksia.

Toteuttajat laativat yhteistyössä kaupungin kanssa korttelialueille taiteen konseptin, jonka mukaisesti taide huomioidaan kohteiden toteutussuunnittelussa. Taide liitetään asemakaavan mukaan suunnittelun alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja

ympäristösuunnitteluun. Taiteen konseptin hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta ennen rakennuslupien myöntämistä.

6.2 Suunnittelu

Sopimusalueen suunnittelu ja toteutus perustuvat asemakaavaan, kaavasuunnitteluvaiheessa määriteltyihin laadullisiin tavoitteisiin sekä Taiteen konseptiin. Suunnittelussa käytetään yhteisesti sovittuja, kokeneita suunnittelijoita, joilla on näyttöä korkealuokkaisesta ja ympäristöasiat huomioon ottavasta suunnittelusta. Rakennusten suunnittelussa on käytettävä pääsääntöisesti edellä mainittuja, asemakaavasuunnitteluun jo osallistuneita konsultteja.

6.3 Asuntorakenne

Sopimusalueen rahoitus- ja hallintamuodoista sekä asuntojakaumasta päättävät toteuttajat itse kuitenkin siten, että pääosa tulee olla omistusasuntoja.

Mikäli jompikumpi Toteuttajista rakentaa /rakennuttaa Sopimusalueella kohteen toiselle toteuttajalle tai ulkopuoliselle taholle, joka jää kohteen omistajaksi tai jolta toteuttajan perustama asunto-osakeyhtiö vuokraa tontin, voi Kaupunki myydä tontin suoraan sen lopulliselle omistajalle.

Mikäli tontille toteutetaan valtion tukemaa tuotantoa, niin Kaupunki luovuttaa tontin suoraan rakennuttajalle.

6.4 Alueen toteuttaminen

Sopimusalue toteutetaan siten, että kunkin Toteuttajan ensimmäisen asuntorakentamiskohteen on käynnistyttävä viimeistään yhden (1) vuoden sisällä kohdan 13. mukaisesti toteutettavasta ensimmäisestä tonttikaupasta. Tämän jälkeen Toteuttajan on käynnistettävä keskimäärin 18 kk:n välein vähintään yksi asuinkohde. Kaikki kohteet on oltava rakenteilla viimeistään kahdeksan (8) vuoden kuluttua kohdan 13. mukaisesti toteutettavasta ensimmäisestä tonttikaupasta. Mikäli rakentaminen jostain syystä viivästyy Toteuttajasta riippumattomista syistä, pidennetään edellä mainittua kahdeksan (8) vuoden aikaa viivästyksen vaatimalla ajalla Kaupungin noudattaman käytännön mukaisesti.

Tonttien luovutuksessa sopimussakot määräytyvät kulloinkin kaupungissa noudatettavien Kaupungin asuntotonttien luovutusehtojen mukaisesti. Poikkeuksena niistä on sovittu ensimmäisen asuntorakennuskohteen käynnistymisen sopimussakoksi 333.333,50 euroa kummankin Toteuttajan osalta.

Mikäli jompikumpi Toteuttajista perustelluista syistä luopuu tonttivarauksestaan tai ei pysty aloittamaan tontin rakentamista sovitussa aikataulussa, Kaupunki valitsee ko. tontille toteuttajan. Sen lisäksi, mitä jäljempänä kohdassa 10. on sanottu ulkoisen kunnallistekniikan korvauksen ja kohdassa 12. kortteliin 23196 (LPA) toteutettavien autopaikkojen korvaamisesta, luopujalla ei ole oikeutta saada mitään korvauksia suunnittelu- ja muista ko. tonttiin kohdistuvista kustannuksista ja maksuista.

Mikäli jompikumpi Toteuttajista kieltäytyy ilman perusteltua syytä toteuttamasta tonttia/tontteja, niin Kaupunki voi kieltäytyä myymästä sille muita tontteja Sopimusalueelta. Näin vapautuvan tontin/tontit Kaupunki voi myydä vapaasti kolmannelle osapuolelle, joka voi olla myös toinen Toteuttajista.

6.5 Kehäradan LRA -alueen viereen rakentaminen ja raideliikenteen melun- ja tärinäntorjunta

Asemakaava sallii rakentamisen Kehäradan LRA-alueen viereen. Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista ja niiden hankkeelle aiheuttamista rajoituksista. Sopimusalueen raja kulkee rautatiealueen reunalla siten, että kaikki rautatien vaatimat kantavat rakenteet, laitteet ja kalustot sijaitsevat myytävien tonttien ulkopuolella, eivätkä ne siten rajoita kiinteistön kohteen käyttöä. Rautatiealueen välittömään läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava Liikenneviraston turvallisuusohjeet ja laadittava ohjeiden edellyttämä riskienhallintasuunnitelma Liikenneviraston hyväksyttäväksi.

Junaliikenteen aiheuttamasta runkomelu- ja tärinävaikutusten torjumisesta tulee laatia selvitys rakennusluvan yhteydessä sekä asentaa rakenteisiin suunnitelmien edellyttämät tärinävaimentimet ja toteuttaa tarvittavat meluntorjuntaratkaisut. Tärinävaimentimet tms. jäävät tontit omistavien asuntoyhtiöiden omistukseen ja kunnossapitoon. Myös asemakaavassa on edellytetty runkomelun ja -tärinän huomioimista suunnitelmissa ja rakenteissa. Kaupunki sitoutuu neuvottelemaan Toteuttajien kanssa mahdollisista junaliikenteen aiheuttaman runkomelu- ja tärinävaikutuksen torjumisen rakennushankkeille aiheuttamien merkittävien ylimääräisten kustannusten korvaamisesta Toteuttajille. Päätösvalta on Kaupungilla ja lähtökohtaisesti Kaupunki noudattaa omaksumaansa käytäntöä vastaavissa tapauksissa.

6.6 Liikennemeluntorjunta, rakentamisjärjestys

Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava myös tieliikennemelu, jonka torjunnasta on myös asemakaavassa määräyksiä ja ohjeita. Rakentamisjärjestys määräytyy osin meluntorjunnan perusteella, mistä syystä kaavassa on esitetty asuntotonttien toteutusjärjestys. Rakennusvalvonta voi hyväksyä muunkin järjestyksen, mikäli asiantuntijaselvityksillä voidaan osoittaa meluntorjunta ratkaistuksi muussa järjestyksessä.

7. Kaupungin koolle kutsuma yhteistyöryhmä Kivistön kaupunkikeskuksessa

Kaavan hyväksymisen jälkeistä suunnittelun ja rakentamisen ohjausta ja koordinointia varten perustetaan yhteistyöryhmä. Kaupunki ja Toteuttajat valitsevat omat edustajansa yhteistyöryhmään, jonka puheenjohtajan nimeää Kaupunki.

Kaupungin koollekutsumassa kaupunkikeskuksen yhteistyöryhmässä keskustellaan mm seuraavista asioista:

- suunnittelun ja rakentamisen seuranta
- kunnallistekniikan rakentamisaikataulu
- alueen kokonaisilme ja yhdessä valittujen laatutavoitteiden ja arvojen toteutuminen
- taiteen konseptin toteutuminen
- pysäköintijärjestelyt
- putkijätejärjestelmän aikataulu

Toteuttajat osallistuvat Yhteistyöryhmässä edellä mainittujen tavoitteiden toteuttamiseen sekä omalta osaltaan edesauttavat kaupungin tavoitteiden ja teemojen toteutumista kattavasti Kivistön alueella. Yhteistyöryhmän tehtävänä on myös ohjata alueen suunnittelua ja toteutusta siten, että Kaupungin ja Toteuttajien yhdessä valmistelemat tavoitteet alueen hyvästä kaupunkikuvasta ja laatutasosta toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla.

8. Kunnallistekniikka ja tonteille pääsy

Kaupunki suunnittelee ja rakentaa kustannuksellaan alueen kunnallistekniikan yleisten vantaalaisten suunnitteluohjeiden ja -periaatteiden mukaisesti soveltaen Kuntatekniikan ja joukkoliikennejaoston 22.11.2011 § 8 toteutussuunnittelun pohjaksi hyväksymää DesignManualia, Taidekivien ja -valojen DesignManualia.

Kaupunki pyrkii myötävaikuttamaan mm. tilapäisten ajoyhteyksien ja työmaan vesihuoltoliittymien sijoittamisen osalta siten, että ensimmäisten rakennuspaikkojen asuintalojen rakentamisen aloittamiseen on valmius yhdeksän (9) kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta lukien, kuitenkin aikaisintaan 1.6.2016, jonka jälkeen tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä. Kaupunki ilmoittaa, että tonteilla sijaitsevat putket, johdot ja viemärit on jo poistettu käytöstä. Mahdolliset putkien, kaivojen ym. poistamiset suoritetaan kokonaisuudessaan Ostajien toimesta ja kustannuksella. Liitteessä 4 on esitetty Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta.

Kaupunki rakentaa Topaasikujan liikennöitävään kuntoon sekä vesihuollon runkolinjastot katualueilla 12 kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Sopimuksen liitteenä 5 on Katujen alustava rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet.

Kaupunki toteuttaa Topaasikujan, Topaasiaukion ja Juhani Paajasen aukion viimeistelytyöt niihin rajoittuvien tonttien talonrakennustöiden valmistumisen jälkeen vaiheittain. Aikataulut määräytyvät sekä asuntokortteleiden että liikekeskuksen eri osien ja vaiheiden valmistumisaikatauluista.

9. Vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkkoon liittyminen

Sopimusalueelle toteutettavat tontit ja rakennukset tulee liittää yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä hulevesiviemäriin. Liittyminen vesijohto- ja viemäriverkkoon tapahtuu liittymishetkellä voimassaolevin tavanomaisin liittymisehdoin, ja liittyjä suorittaa kaupungissa toimivalle vesihuoltolaitokselle liittymishetkellä toimivaltaisen viranomaisen vahvistamat kulloinkin voimassa olevat liittymismaksut. Korttelialueen sisäiset vesihuoltolinjat kuuluvat Toteuttajien vastuulle.

Vesihuoltolaitos perii vesijohtovedestä toimivaltaisen viranomaisen vahvistamaa kulloinkin voimassaolevaa kulutusmaksua ja jätevesimaksulain mukaista käyttömaksua. Mikäli nykyinen käytäntö muuttuu, sovelletaan myös sopimusalueella muuttuneita maksuja.

Toteuttajat sitoutuvat liittämään alueen rakennukset kaukolämpöverkkoon kustannuksellaan. Rakennusten ja käyttöveden lämmitys on toteutettava pääosin kaukolämmöllä. Rakennusten lämmityksen kaukolämmönliittymisvelvoitteesta voidaan luopua, jos rakennukset toteutetaan energiataloudeltaan vähintään rakentamisajankohdan mukaisina ns. lähes nollaenergiataloina tai niiden pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuviin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä.

Maalämpöä tuottavien kallioreikien poraaminen on Sopimusalueelle kiellettyä.

10. Ulkoisen kunnallistekniikan korvaus

Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan nro 230800 mukaisesti Vantaankoskentien ja sillan Kehäradan yli edellyttäen, että Skanska Talonrakennus Oy ja NCC Property Development Oy ostavat 23196 kauppakeskuksen I-vaiheen liiketontin ja maksavat tonttia koskevassa esisopimuksessa määritellyn ulkoisen kunnallistekniikan korvauksen. Mikäli em edellytykset eivät täyty, kaupunki sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan alueelle mahdollisesti laadittavan asemakaavamuutoksen tai uuden asemakaavan edellyttämän kunnallistekniikan kaupungin laatiman uuden suunnitelman mukaisesti.

Toteuttajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena 22,36 euroa/asuntotonttien asemakaavan mukainen rakennusoikeuskerrosneliömetri. Korvaus on arvonlisäveroton maksu. Kumpikin Toteuttaja maksaa korvaussumman ensimmäisen kiinteistökaupan yhteydessä.

NCC:n toteutettavaksi tulevien asuntotonttien rakennusoikeus asemakaavan mukaan on yhteensä 12 740 k-m^2. Maksettavan korvauksen määrä on 284 926 euroa.

Skanskan toteutettavaksi tulevien asuntotonttien rakennusoikeus asemakaavan mukaan on yhteensä 14 790 k-m^2. Maksettavan korvauksen määrä on 330 774 euroa.

Korvaussumma on kiinteä, eikä sitä alenneta vaikka rakennusoikeus syystä tai toisesta laskisikin edellä mainituista kerrosneliömetrimääristä.

Mikäli Toteuttajat eivät jostain syystä toteuta heille varattuja tontteja ja Kaupunki luovuttaa tontin/tontit kolmannelle, sitoutuu Kaupunki siihen, että Kaupunki velvoittaa kolmannen korvaamaan luovutettavaan tonttiin kohdistuvan korvauksen Toteuttajille. Edellä mainitussa tapauksessa maksettava korvaus ei ole sidottu mihinkään indeksiin. Kaupunki ei sitoudu mihinkään aikatauluun tonttien luovuttamisessa kolmannelle.

11. Jätteen putkikeräysjärjestelmä

Kivistön keskustan alueelle on päätetty rakentaa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut kaupunginhallituksen Kivistön Putkijäte Oy -nimisen yhtiön (jäljempänä KPJ) vastaamaan putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta.

Jokaisen Putkikeräysjärjestelmään liittyvän Kiinteistön omistaja/vuokralainen merkitsee KPJ:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakassopimuksen, merkintäsopimuksen, suunnittelu- ja toteutussopimuksen sekä käyttösopimuksen KPJ:n kanssa. Sopimukset on allekirjoitettava 3 kk:n sisällä rakennusvalvonnan pitämästä työmaan ensimmäisestä aloituskokouksesta ja osakkeiden merkintämaksu on maksettava 14 vrk:n sisällä em. sopimusten allekirjoituksesta.

KPJ:n B-osakkeiden lukumäärä perustuu ko. kiinteistön asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuden määrään sekä mahdollisesti poikkeamisluvassa myönnetyn lisärakennusoikeuden määrään siten, että kutakin kerrosneliömetriä (asemakaava + poikkeamislupa) kohti merkitään yksi (1) KPJ:n B-osake.

Yhden osakkeen merkintämaksu vuonna 2015 on 59,92 €/k-m^2. Vuoden 2016 alusta B-sarjan osakkeen hinta tarkistetaan KPJ:n hallituksen päätöksen mukaisesti.

Toteuttaja sitoutuu putkikeräysjärjestelmän kiinteistöliittymän Tontin sisäpuolisen osuuden rakentamiseen ja velvoitteisiin siten, kuten liitteenä olevassa Kivistön keskustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimukseen sisällytettävä Kiinteistöliittymien urakkarajauksessa (Liite 6) on osoitettu Tilaaja sarakkeessa. Kiinteistöliittymän määritelmä on esitetty liitteessä (Liite 7).

Kiinteistöliittymän suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä KPJ:n ohjeiden mukaisesti. Kiinteistöliittymä siirtyy valmistuttuaan KPJ:n haltuun ja omistukseen, jonka jälkeen KPJ vastaa kiinteistöliittymän ylläpidosta.

Putkikeräysjärjestelmän käytöstä KPJ tulee perimään yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.

Korttelia 23195 on arvioitu palvelevan kolme (3) putkikeräysjärjestelmän syöttöasemaa ja korttelin 23196 tontteja 1 ja 2 yksi (1) syöttöasema. Toteuttajat sitoutuvat siihen, että kiinteistöliittymien käytön edellyttämistä rasitteista sovitaan erikseen rakennettavien tonttien kesken.

Toteuttajien on lisäksi rakennettava kiinteistöihin korttelikohtainen kierrätyshuone suurikokoisen sekajätteen, keräyskartongin, lasin ja pakkausmetallin keräystä varten. Jätehuoneen koko on mitoitettava HSY:n ohjeiden mukaan. HSY:n ohjeiden mukaan kierrätyshuoneiseen tulee sijoittaa vesipiste sekä lattiakaivo mikäli tila on lämmin. Kierrätyshuone tulee mitoittaa siten, että jäteastia voidaan ottaa tyhjennettäväksi ilman että toista jäteastiaa tarvitsee siirtää. Kierrätysjätteiden tyhjennyksestä vastaa KPJ, elleivät tonttien omistajat ja KPJ yksimielisestä päätä muusta menettelystä.

Kierrätyshuoneen oven kohdalla tulee olla riittävä tila jäteautolle ja se tulee varustaa asiaankuuluvin liikennemerkein jäteauton sujuvan liikennöinnin varmistamiseksi. Alueen kantavuus sekä rakenne tulee ottaa huomioon alueella, jolla jätteenkeräysautot tulevat ajamaan. Sijoitettaessa kierrätyshuone kerrostalon alimpaan kerrokseen ovi on kadun suuntaan, ei sisäpihalle.

12. Pysäköintijärjestelyt

Toteuttajat rakentavat kaikki Sopimusalueen tarvitsemat autopaikat asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisesti osittain maanalle kortteliin 23195 ja pääosin korttelin 23196 LPA-tontin pysäköintilaitokseen. Toteuttajat perustavat kortteliin 23196 toteutettavan pysäköintilaitoksen hallinnointia varten yhtiön tai muun vastaavan yhteisomistuksen, joka hallinnoi asukaspysäköintiä ja Toteuttajien harkinnan mukaan myös suunnittelee ja rakennuttaa tonttien asukaspysäköinnin.

Pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja toteutuksessa on varauduttava sähköautojen latausmahdollisuuteen tulevaisuudessa (sähkökeskuksissa ym).

Kaupunki luovuttaa LPA -tontin veloituksetta suoraan Toteuttajille perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun 1. asuntotontin luovutuksen yhteydessä.

Mikäli Toteuttajat eivät jostain syystä toteuta heille varattuja tontteja ja Kaupunki luovuttaa tontin/tontit kolmannelle, sitoutuu Kaupunki siihen, että Kaupunki velvoittaa kolmannen hankkimaan kaikki luovutettavalle tontille kuuluvat rakennetut autopaikat ja maksamaan niistä Toteuttajalle hinnan, joka vastaa ao. autopaikkojen lukumäärän mukaan määräytyvää osuutta toteutettujen autopaikkojen kokonaiskustannuksesta. Edellä mainitussa tapauksessa autopaikoista maksettava kustannus ei ole sidottu mihinkään indeksiin eikä siinä huomioida arvonalennusta (poistoa). Kaupunki ei sitoudu mihinkään aikatauluun tonttien luovuttamisessa kolmannelle.

Ennen pysäköintilaitoksen valmistumista tilapäisiä autopaikkoja voidaan sijoittaa korttelialueiden rakennusaloille viranomaisten niin salliessa. Tällä sopimuksella Kaupunki sitoutuu antamaan vuokraa /korvausta vastaan Sopimusalueella oikeuden käyttää omistamiaan/hallinnoimiaan tontteja tilapäiseen pysäköintiin ja tästä oikeudesta osapuolet tekevät erillisen sopimuksen tässä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

13. Tonttien luovuttaminen

Toteuttajat tai niiden toimesta perustetut yhtiöt tai Toteuttajien osoittamat tontin omistajaksi tulevat sijoittajat ostavat asuntorakennustontit Kaupungilta siten, että ensimmäinen tontti on ostettava viimeistään kahdentoista (12) kuukauden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon nro 230800 voimaantulosta, kuitenkin aikaisintaan 31.5.2016 ja seuraavat tontit aina keskimäärin kahdeksantoista (18) kuukauden kuluttua edellisen tontin ostosta. Toteuttajalla on oltava kohde rakenteilla toteutusalueella ennen, kuin Kaupunki myy sille seuraavan tontin/määräosan. Kaupungista ja Toteuttajasta riippumattomat viivästykset (esim. rakennuslupien lainvoimaisuus) rakentamisen aloittamisessa otetaan huomioon toteuttamisen aikatauluja arvioitaessa.

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymien asuntotonttien luovutusehdoin huomioon ottaen, mitä kohdassa 6.4 on sovittu, kuitenkin siten että tonttien myyntihinta on vahvistettu seuraavasti:

(a) Kerrosneliömetrihintana käytetään luovutusvuoden ARA:n hyväksymää enimmäishintaa lisättynä 10 %:lla kahden ensimmäisen vuoden (1. – 2. v) aikana asemakaavan voimaantulosta.

(b) Kaavan voimaantulosta seuraavien 3. – 4. vuoden aikana aikaisempaan myyntihintaan lisätään toiset 10 %:a.

(c) Neljän vuoden jälkeen kaavan voimaantulosta luovutushetken perushinnan mukaan laskettuun aikaisempaan (3. – 4 v) hintaan lisätään vielä 10%:a.

Myyntihinta määräytyy sekä asemakaavan merkityn rakennusoikeuden että mahdollisesti myönnettyjen poikkeuslupien kerrosneliöiden mukaan ottaen lisäksi huomioon sen, mitä seuraavassa kohdassa on sanottu asuntojen rakentamisesta ah-rakennusaloille.

Mikäli ah-rakennusalalle rakennetaan asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja tai liike-, työ- ja palvelutiloja saadaan ah-rakennusalojen rakennusoikeus vastikkeetta asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Mikäli em. tilojen käyttötarkoitusta muutetaan poikkeamisluvalla asunnoiksi viiden (5) vuoden sisällä niiden käyttöönotosta, on muutosluvan yhteydessä maksettava Kaupungille korvaus aikanaan vastikkeetta luovutetusta rakennusoikeudesta. Mikäli ah-rakennusaloille halutaan rakentaa asuntoja, kaikki yli 10 m^2:n rakennusoikeuden ylitykset edellyttävät poikkeamispäätöksen ja niistä on maksettava tämän kohdan 13. mukaisesti määräytyvä tonttihinta.

Kadunpuoleisille alleviivatulla ah-merkinnällä (alleviivattu = velvoittava merkintä) osoitetuille rakennusaloille on kaavan mukaan rakennettava työ-, liike- ja palvelutiloja. Mikäli Kaupunki jossakin poikkeustilanteessa hyväksyisi asuntojen rakentamisen joltakin osin tälle ah-rakennusalalle, on lisääntyneestä asuntorakennusoikeudesta maksettava tonttihinta kuten edellisen kohdan ah-rakennusalojenkin tapauksessa.

Kaupungin luovuttamat yksitoista (11) tonttia jakautuvat Ostajien kesken seuraavasti:

NCC:n tontit:

Tontti	Rak.oikeus
23195/1	6 040 k-m^2
23195/3	1 550 k-m^2
23195/4	1 550 k-m^2
23195/8	1 800 k-m^2
23195/9	1 800 k-m^2
Yhteensä	12 740 k-m^2

Skanskan tontit:

Tontti	Rak.oikeus
23195/2	6 040 k-m^2
23195/5	1 550 k-m^2
23195/6	1 800 k-m^2
23195/7	1 800 k-m^2
23196/1	2 000 k-m^2
23196/2	1 600 k-m^2
Yhteensä	14 790 k-m^2

Tonttien rakennusoikeus yhteensä 27 530 k-m^2. Sijaintikartta on liitteenä 3.

14. Kauppahinnan etumaksut

Tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Toteuttajat maksavat kumpikin 333.333,50 euroa etumaksuna Sopimusalueen tonttien kauppahinnasta. Etumaksu huomioidaan vähentämällä kummankin Toteuttajan ensimmäisessä tonttikaupassa kauppahinnan osasuorituksena.

Todetaan, että tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti allekirjoitettiin esisopimus Skanska Talonrakennus Oy:n ja NCC Property Development Oy:n kanssa korttelin 23196 kauppakeskuksen I-vaiheen liiketontista, josta maksettiin etumaksua 1 333 333 euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että varauspäätöksen mukainen etumaksu on kokonaisuudessaan 2 000 000 euroa.

15. Tonttien muodostaminen

Tonttijako on esitetty asemakaavassa ohjeellisena. Erillinen tonttijako voidaan laatia Toteuttajien niin vaatiessa myöhemmin. Kuluista vastaa silloin se Toteuttaja, jonka vaatimuksesta erillinen tonttijako laaditaan.

Toteuttajille tai niiden toimesta perustettaville yhtiöille luovutettavat tontit myydään rekisteritontteina. Kiinteistönmuodostamiskuluista vastaa Toteuttajat.

Mikäli tontteja ei ole lohkottu rekisteritonteiksi, niin ne myydään Toteuttajille tai niiden toimesta perustettaville yhtiöille määräalana / määräaloina ja Toteuttaja tai niiden toimesta perustettavat yhtiöt vastaavat tonttien lohkomisesta itse.

16. Alueen yleismarkkinointi, 3D-malli

Toteuttajat sitoutuvat osallistumaan Kivistön yhteismarkkinointiin ja maksamaan aluemarkkinointikorvauksena 2 €/k-m2 + alv. Korvaus erääntyy maksettavaksi tonttikohtaisesti Kaupungin lähettämää laskua vastaan 1 kk:n kuluessa jokaisen tontin kauppakirjan allekirjoituksesta. Yhteismarkkinoinnilla edistetään Kivistön alueen kehittämistä ja rakentamista Kaupungin, Toteuttajien sekä Kivistön muiden toteuttajien yhteistyönä. Toteuttajalla on oikeus käyttää ilman Kaupungin erillistä suostumusta myöhemmin Kaupungin ja Toteuttajien yhdessä laatimaa viestintä- ja markkinointiaineistoa tavanomaisena pidettävässä kohteensa markkinoinnissa.

Toteuttajat ovat velvollisia toimittamaan Kaupungille viimeistään rakennuslupahakemuksen yhteydessä kunkin kohteen sähköisen 3D-mallin, jonka käyttämiseen myös Kaupungilla on vapaa käyttöoikeus Kivistöä koskevassa esittely- ja markkinointimateriaalissa. Vastavuoroisesti Toteuttajat voivat hyödyntää kohteittain täydentyvää aluemallia omassa suunnittelussaan ja kohdemarkkinoinnissaan.

17. Muutokset sopimukseen ja riitaisuuksien ratkaiseminen

Mikäli olosuhteissa lainsäädännön johdosta tai muutoin aiheutuu huomattavaa tarvetta muuttaa tai täydentää tätä sopimusta, ja joku tämän sopimuksen osapuolista esittää sopimuksen muuttamista tai täydentämistä, tulee kaikkien osapuolten aloittaa sopimusneuvottelut.

Tämän sopimuksen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista koskevat riitaisuudet, joista sopijapuolet eivät pääse keskenään yksimielisyyteen, on jätettävä Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

18. Sopimuksen voimaantuloa ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan sen allekirjoitushetkellä. Sopijapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen ehtojen täyttämistä, kun asemakaava- ja asemakaavan muutos sekä tonttijako nro 230800 Kivistön kaupunkikeskus 1, pvm. xx.xx.2015 on tullut voimaan.

Sopimus on voimassa 31.12.2025 saakka, ellei sopijapuolten kesken toisin sovita. Sopimus raukeaa kuitenkin 31.12.2020, mikäli sopimusaluetta koskeva asemakaava ei ole tullut sitä ennen voimaan. Kumpikaan osapuoli ei esitä raukeamisen takia toisilleen vahingonkorvausvaateita.

Mikäli kaupunginvaltuusto on hylännyt asemakaavan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava nro 230800 ei ole tullut voimaan, niin Kaupunki palauttaa etumaksuna maksetun kauppahinnan osan 333.333,50 euroa kummallekin Toteuttajalle takaisin ilman korkoa.

Mikäli asemakaava on tullut voimaan, mutta Toteuttaja ei allekirjoita ensimmäistä tonttikauppaa kohdan 13. mukaisessa aikataulussa, palauttaa kaupunki Toteuttajalle puolet maksetusta ennakkomaksusta.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että tällä sopimuksella ei voida määrätä kaavoituksen lopputulosta. Sopijapuolilla ei ole tämän sopimuksen perusteella oikeutta minkäänlaisiin korvauksiin siinä tapauksessa, että tämä sopimus lakkaa tai raukeaa.

Tätä yhteistoimintasopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi kummallekin Toteuttajalle (2) ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla _____. _____kuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
xxx

NCC Rakennus Oy:n
puolesta valtakirjalla

_____
xxx

Skanska Talonrakennus Oy:n
puolesta valtakirjalla

_____
xxx

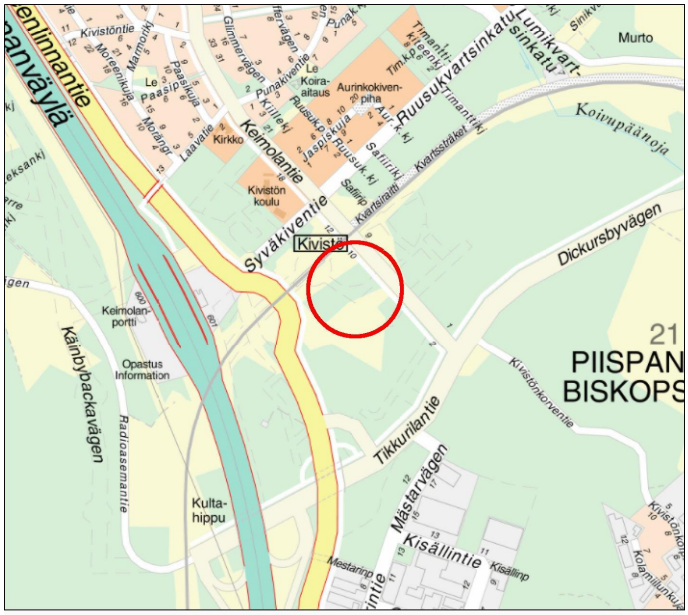
LIITTEET:
Liite 1: Sopimusalue, Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntotontit /230800
Liite 2: Asemakaavakartta 230800, pvm. 1.6.2015
Liite 3: NCC:n ja Skanskan toteutettavaksi luovutettavat tontit, pvm. 1.6.2015
Liite 4: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
Liite 5: Katujen rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet
Liite 6: KPJ/ Kiinteistöliittymien urakkarajaukset (lopulliseen sopimukseen)
Liite 7: KPJ/ Kiinteistöliittymän määritelmä (lopulliseen sopimukseen)

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että lakimies xxx valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta, xxxx valtakirjalla/asemavaltuutuksella NCC Property Development Oy:n puolesta ja xxx valtakirjalla/asemavaltuutuksella Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän yhteistoimintasopimuksen Kivistön kaupunkikeskus 1 koko korttelin 23195 ja korttelin 23196 tonttien 1 ja 2 toteuttamiseksi ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla . päivänä kuuta 2015

_____
Julkinen kaupanvahvistaja

KOHTEEN SIJAINTI

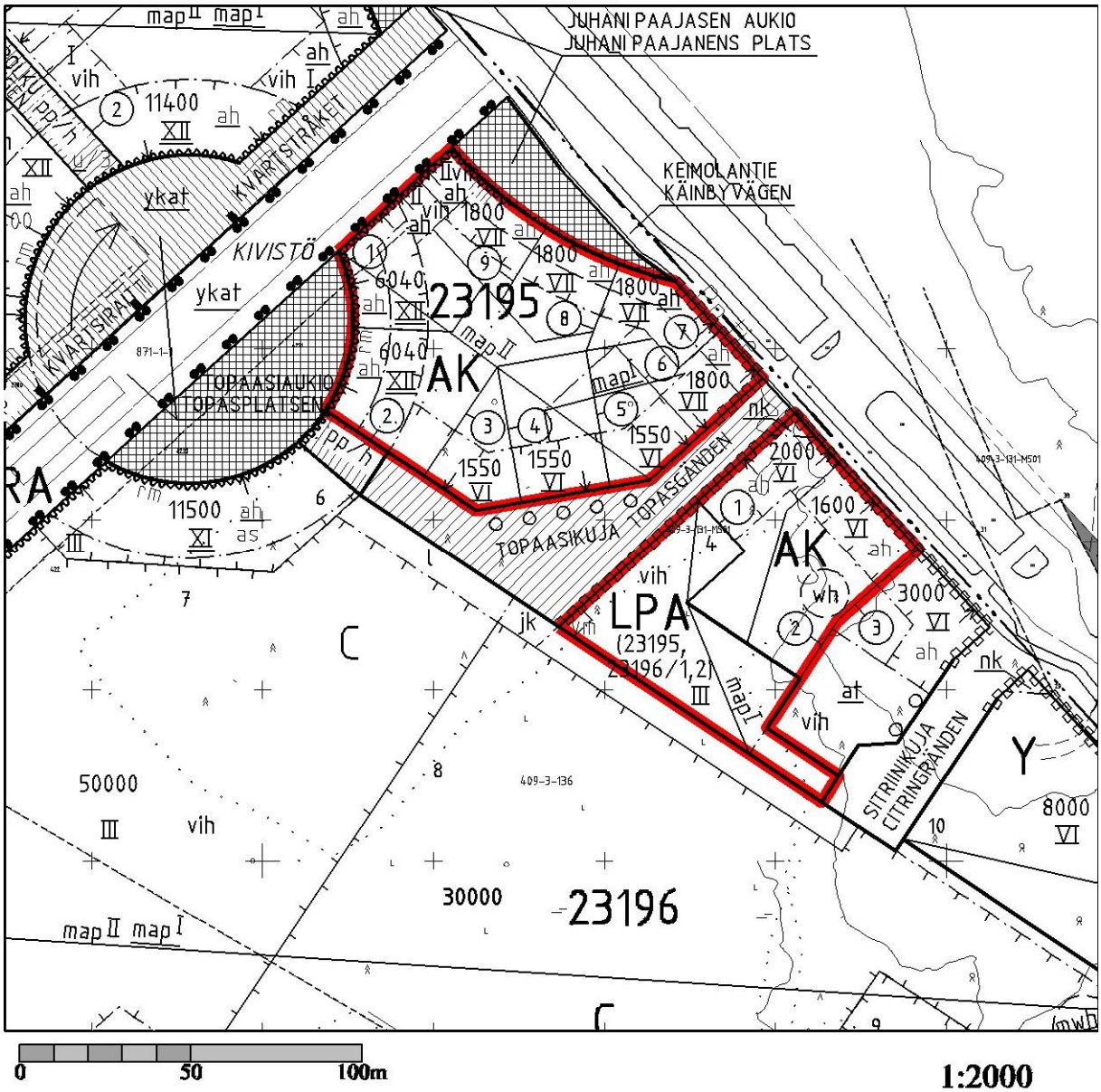


0 0.5 1km 1:20 000

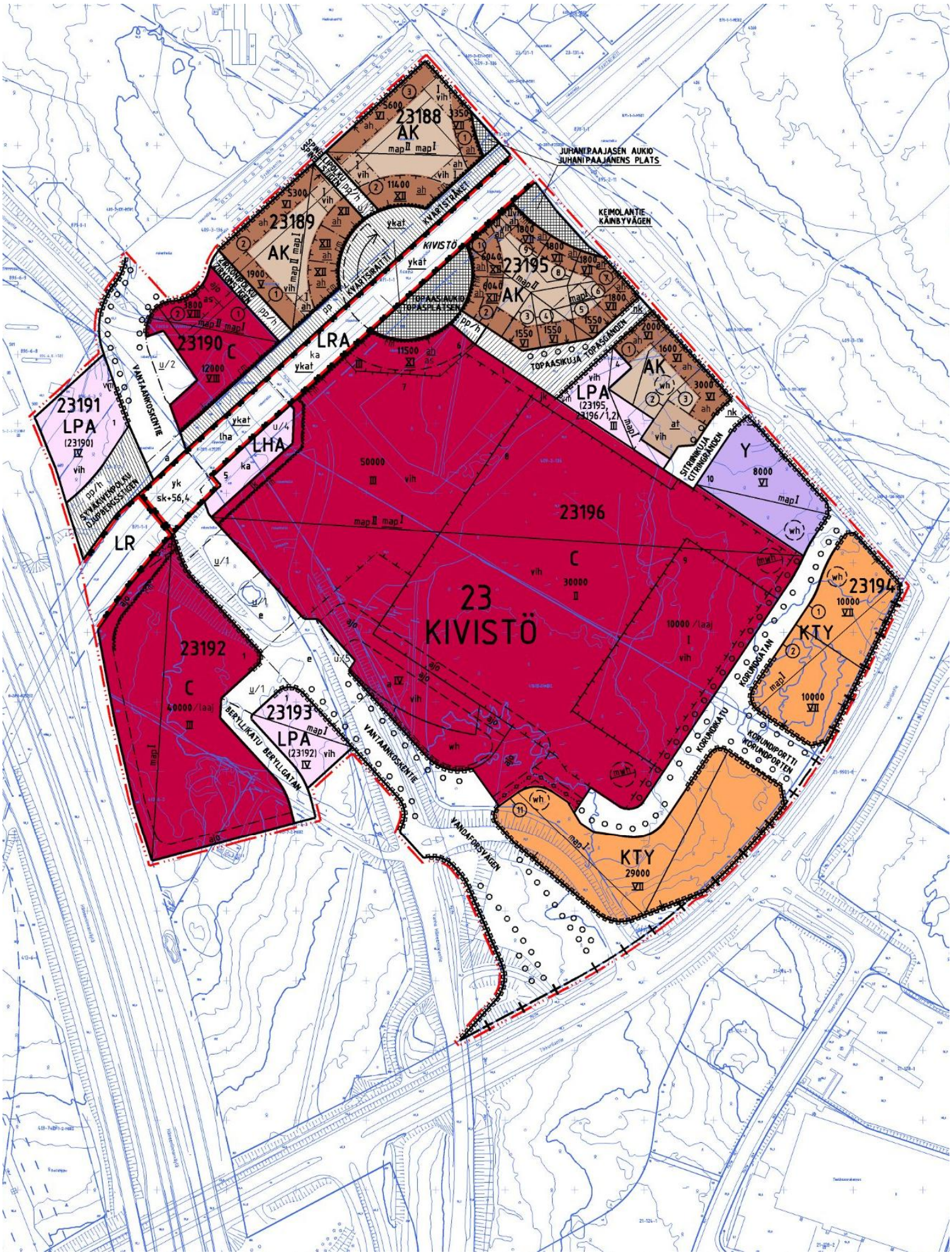
Sopimusalue,
Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntotontit / 230800

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Korttelit: 23195 tontit 1-9 ja
23196 tontit 1-2, 4

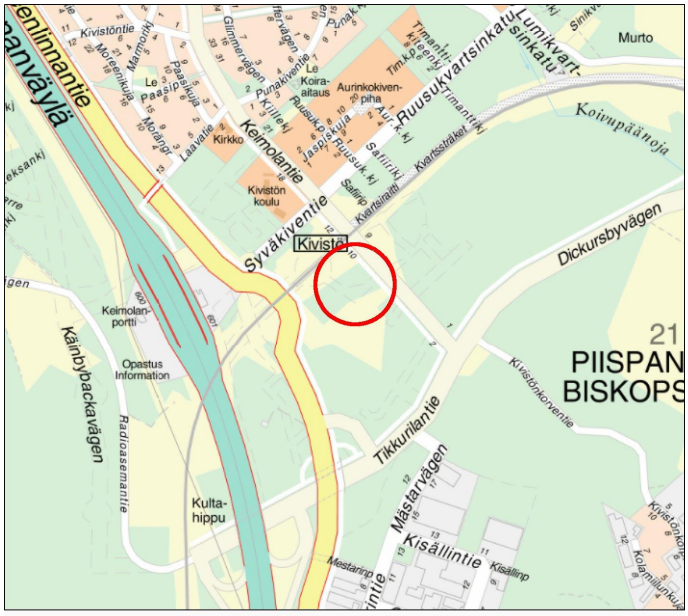


0 50 100m 1:2000



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1, nro 230800 1.6.2015

KOHTEEN SIJAINTI



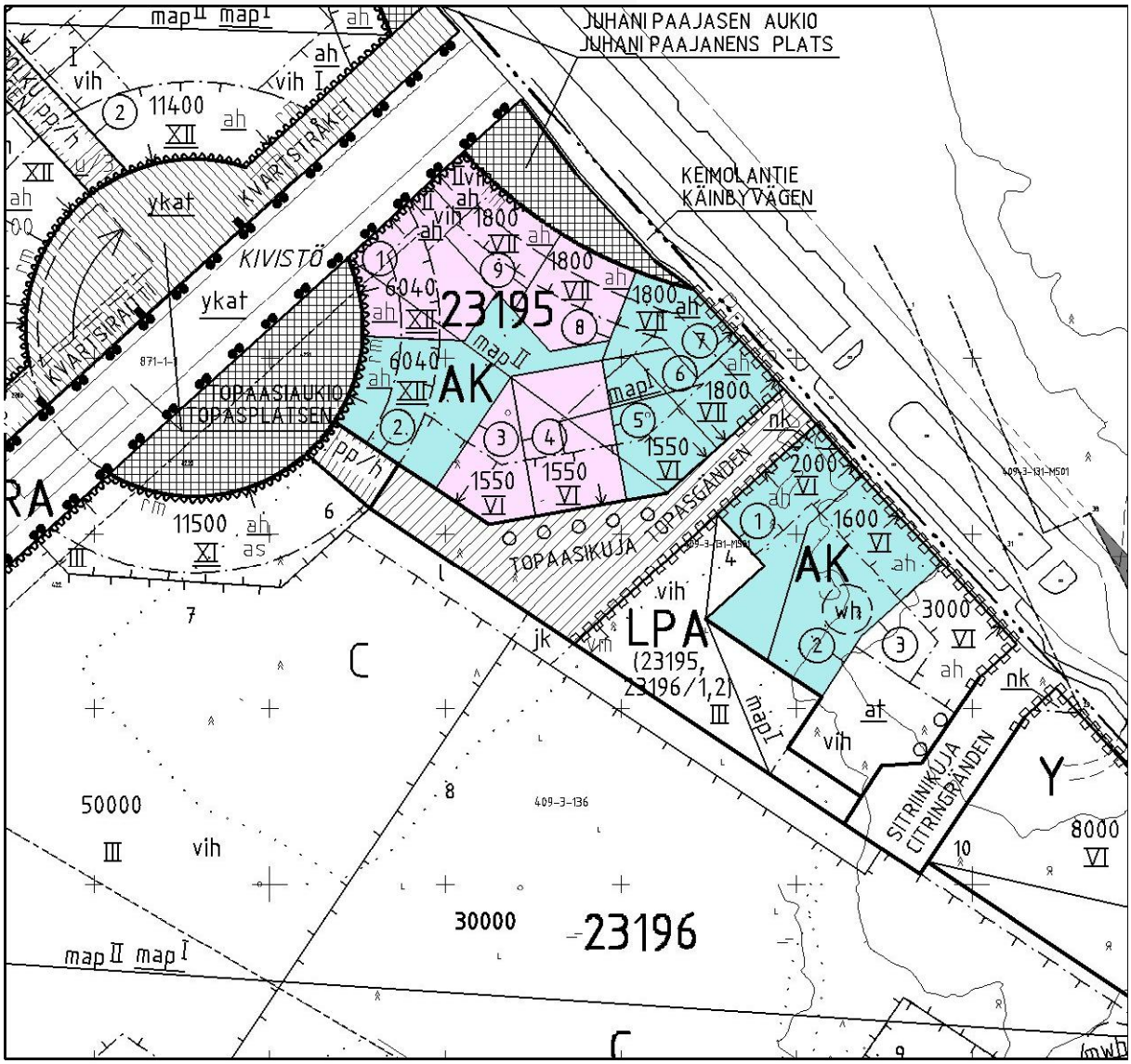
NCC:n ja Skanskan toteutettavaksi luovutettavat tontit

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

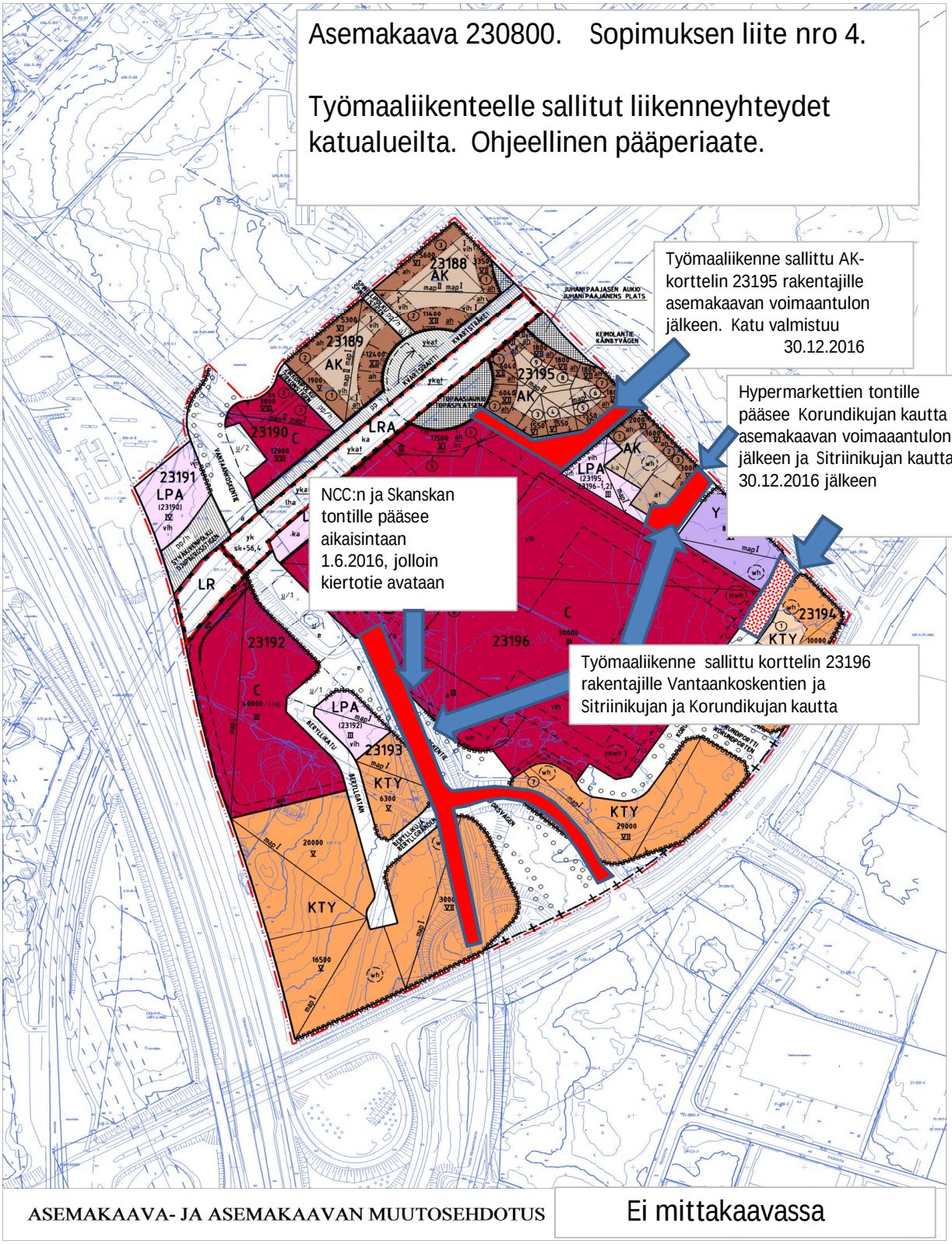
NCC:n tontit
23195 tontit 1, 3, 4, 8, 9

Skanskan tontit
23195 tontit 2, 5, 6, 7
23196 tontit 1, 2

0 0.5 1km 1:20 000



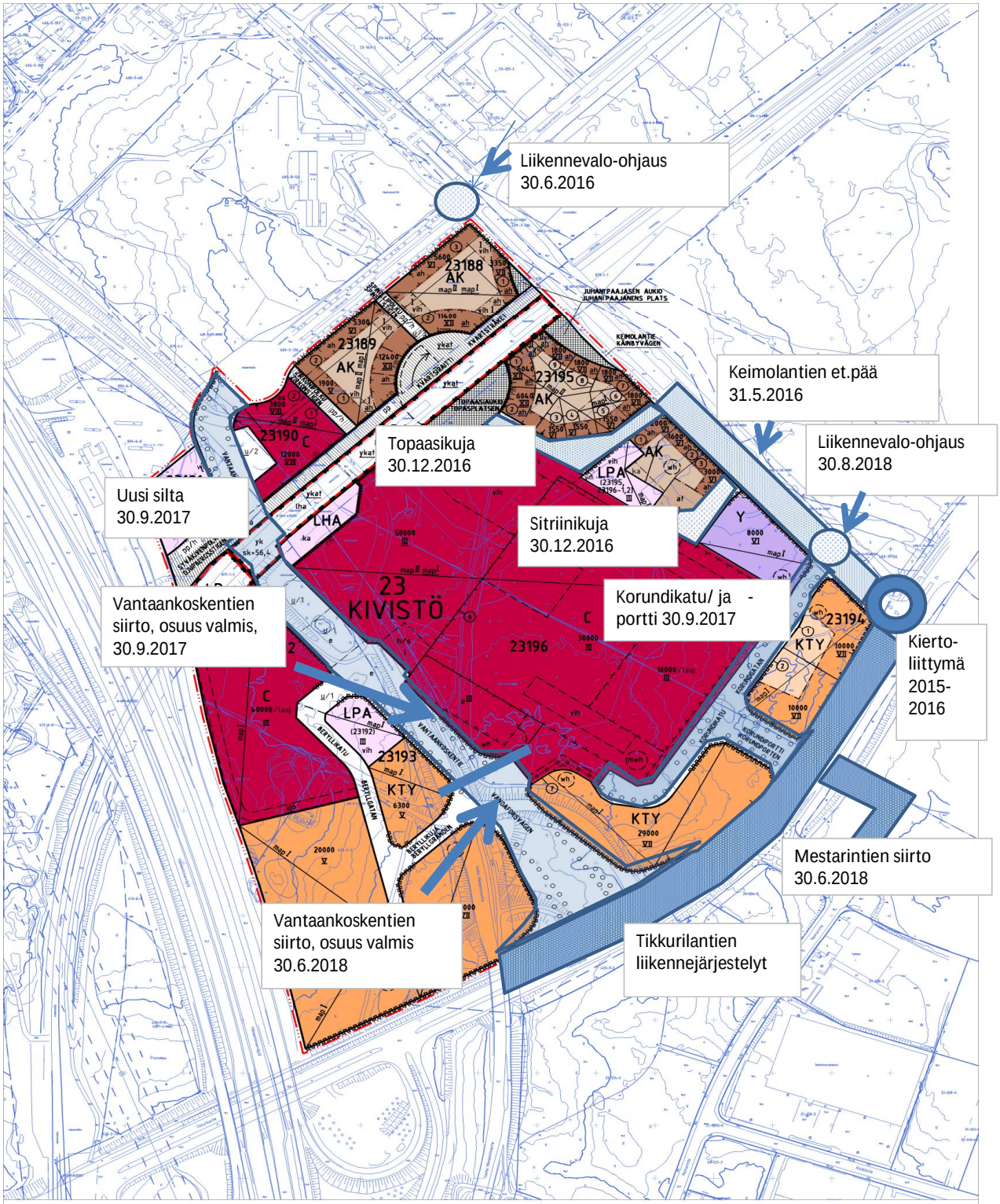
0 50 100m 1:2000


Asemakaava 230800. Sopimuksen liite nro 4.
Työmaaliikenteelle sallitut liikenneyhteydet katualueilta. Ohjeellinen pääperiaate.
Työmaaliikenne sallittu AK-korttelin 23195 rakentajille asemakaavan voimaantulon jälkeen. Katu valmistuu 30.12.2016
Hypermarkettien tontille pääsee Korundikujan kautta asemakaavan voimaantulon jälkeen ja Sitriinikujan kautta 30.12.2016 jälkeen
NCC:n ja Skanskan tontille pääsee aikaisintaan 1.6.2016, jolloin kiertotie avataan
Työmaaliikenne sallittu korttelin 23196 rakentajille Vantaankoskentien ja Sitriinikujan ja Korundikujan kautta
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM

Asemakaava 230800. Sopimuksen liite nro 5.

Kaupungin rakentamisvastuulla olevien katujen alustavat valmistumisajat liikenteelle. Tarkemmat ehdot kauppakirjassa . Alueelle tulevat vesihuoltolinjat ja hulevesilinjat rakennetaan katujen yhteydessä.



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM

24 § **Tontinvaraus NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle / Kivistön kauppakeskuksen II-vaihe / LM-H**

VD/5009/10.00.02.00/2015

LM-H/GK

Vantaan kaupungin on tarkoitus allekirjoittaa Kivistön kaupunkikeskuksen ns. kauppakeskushankkeen asemakaavaan nro 230800 liittyvän esisopimuksen kiinteistön myynnistä yhteisesti NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle. Asiaa käsitellään erillisenä asiana tässä kokouksessa. Kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 34, 2.12.2014 ja 17.11.2014 tekemiin suunnitteluvarauksiin on sisältynyt kauppakeskuksen II-vaihe.

Asemakaavan II-vaiheessa ko. kauppakeskusta on mahdollista laajentaa 40 000 k-m^2:llä korttelin 23192 tontilla nro 1 (Varausalue 1). Kauppakeskuksen laajentumisen ehtona on, että asemakaavamääräysten yleiset edellytykset kauppakeskuksen laajentumiselle täyttyvät. Asemakaavamääräysten mukaan II-vaiheen laajeneminen on sallittua aikaisintaan, 1) kun Kehärata ja Kivistön asema on otettu käyttöön, 2) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu asumisen kerrosalaa yht. 1 000 000 k-m^2 ja 3) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu työpaikkatoimintojen kerrosalaa yht. 1 000 000 k-m^2.

Kauppakeskuksen laajenemisvarauksen lisäksi yhtiöille varataan ns. Colosseumin kortteli nro 23916 tontti 6 (Varausalue 2), jonka rakentaminen todennäköisesti ajoittuu kauppakeskuksen II-vaiheen jälkeiseen aikaan. Tämän toteuttamiselle asemakaavassa ei ole ajallisia ehtoja.

Kaupungin näkökulmasta ei ole tarkoituksenmukaista tehdä II-vaiheen alueesta eikä Colosseumin tontista esisopimusta, koska alueiden rakentamisen aikataulu on vielä epävarmaa. Tämän vuoksi on valmisteltu päätöksentekoon suunnitteluvaraukset seuraavin ehdoin:

Kauppakeskuksen II-vaihe (Varausalue 1):
- varaus annetaan tai NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun tai niiden esittämälle ja kaupungin hyväksymälle yhteistyökumppanille,
- varauksen kohde on korttelin 23192 tontti 1, jonka rakennusoikeus on 40 000 k-m^2
- kauppahinta määräytyy käyvän hinnan mukaan rakennusoikeuden perusteella,
- kaupunki antaa NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle luvan ulokkeen (= ylikulkusillan) rakentamiseen Vantaankoskentien yli kauppakeskuksen myöhempään laajentamiseen asemakaavan osoittamalla tavalla, mikäli laajentuminen tapahtuu tämän varauspäätöksen mukaisessa aikataulussa.
- Vantaankoskentien yläpuoliset rakennusosat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi (u-merkintä), u-alueen rakennusoikeuden saa vastikkeetta
- tontinvarauksen voimassaoloaika alkaa heti, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan ja kun korttelia 23196 tonttia 7 koskeva esisopimus on tullut voimaan ja sitä koskeva kauppakirja on allekirjoitettu,
- tontinvaraus on voimassa 5 vuotta sen hetken jälkeen, kun Kivistön kaupunkikeskuksen II-vaihe on asemakaavan mukaisesti mahdollista rakentaa ja kun kaupunki on ilmoittanut NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle asemakaavamääräysten mukaisten edellytysten II-vaiheen laajenemiselle täyttyneen,
- tonttivaraus on kuitenkin voimassa vähintään 3 vuotta kauppakeskuksen I-vaiheen avaamisesta,
- tontinvaraus lakkaa olemasta voimassa,
  - mikäli korttelin 23196 tontin 7 liittyvä esisopimus lakkaa voimasta eikä esisopimuksen mukaista lopullista kauppakirjaa ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä,
  - mikäli asemakaava 230800 ei ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä,

- NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät voi siirtää tätä varausta kolmannelle ilman kaupungin hyväksyntää,
- NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy sitoutuvat rakentamaan II-vaiheen valmiiksi 6 vuodessa siitä, kun asemakaavan mukaiset edellytykset ovat täyttyneet ja kun toimijoille on ilmoitettu näiden edellytysten täyttyneen, ja kun kauppakeskuksen I-vaihe on avattu,
- luovutuksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupungin tontinluovutusehtoja
- NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy sitoutuvat tekemään korttelissa 23196 tonteilla 7 ja 8 sijaitsevan kauppakeskuksen I-vaiheen ja tämän varauksen II-vaiheen omistajien kanssa puitesopimuksen autopaikkojen yhteiskäytöstä sekä asemakaavan mukaisen Vantaankoskentien ylittävän ulokkeen rakentamisesta tämän varauksen voimassaoloaikana,

Kauppakeskuksen II-vaiheen alueen väliaikaiskäyttö (Varausalue 1):
- sen jälkeen kun asemakaava on tullut voimaan ja kun laajennusalueesta on allekirjoitettu erillinen, vastikkeellinen maanvuokrasopimus, niin NCC Property Development Oy:lla ja Skanska Talonrakennus Oy:lla on oikeus varauksen voimassaoloaikana käyttää varauksen kohteena olevaa tonttia pysäköintiin sekä muuhun lyhytaikaiseen tilapäiskäyttöön (esim. erilaiset tapahtumat). Pysäköintioikeutta ei saa rajoittaa koskemaan vain kauppakeskuksen asiakkaita ja pysäköinnin tulee olla maksutonta. Mutta NCC:llä ja Skanskalla on kuitenkin oikeus ajallisesti ohjata pysäköintiä; sallittava kuitenkin vähintään 4 h:n pysäköintiaika.
- NCC Property Development Oy:lla ja Skanska Talonrakennus Oy:lla on oikeus sijoittaa varausalueelle moottoritien läheisyyteen lupaviranomaisten hyväksymä, enintään 40 metrin korkuinen (Kivistön aseman korkeustasosta +56 lukien) mainospyloni lento-, rata- ja moottoritieliikenteen aiheuttamat rajoitteet huomioiden. Vastaava oikeus mainospylonin sijoittamisella varausalueelle 1 on Ruokakesko Oy:lla ja Helsingin Osuuskauppa Elannolla.
- tähän tontinvarauspäätökseen liittyvä mahdollisuus maanvuokraukseen lakkaa olemasta voimassa, mikäli tontinvaraus lakkaa olemasta voimassa.
  - mikäli korttelin 23196 tontin 7 liittyvä esisopimus lakkaa olemasta voimassa eikä esisopimuksen mukaista kauppakirjaa ole allekirjoitettu tai
  - mikäli asemakaava 230800 ei ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä,

Colosseumin kortteli nro 23196 tontti nro 6 (Varausalue 2):
- varaus annetaan NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle tai niiden esittämälle ja kaupungin hyväksymälle yhteistyökumppanille
- varauksen kohde on kortteli 23916 tontti nro 6
- myyntihinta määräytyy käyvän hinnan mukaan sekä asemakaavan merkityn rakennusoikeuden että mahdollisesti myönnettyjen poikkeuslupien kerrosneliöiden mukaan ottaen lisäksi huomioon sen, mitä rakennetaan ah -rakennusaloille.
- tontinvarauksen voimassaoloaika alkaa heti, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan,
- tontinvaraus on voimassa 5 vuotta sen hetken jälkeen, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan,
- tontinvaraus lakkaa voimasta, mikäli asemakaava 230800 ei ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä,
- tontti on rakennettava 7 vuoden sisällä siitä, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan
- varauksensaaja on velvollinen pitämään varausalue varauksen voimassaoloaikana turvallisena ja siistinä

Colosseumin korttelin 23196 tontin nro 6 väliaikakäyttö (Varausalue 2):
- sen jälkeen kun asemakaava on tullut voimaan ja kun korttelin nro 23916 tontista 6 on allekirjoitettu erillinen vastikkeellinen maanvuokrasopimus, niin varauksensaajilla on oikeus varauksen voimassaoloaikana käyttää varauksen kohteena olevaa aluetta kauppakeskukseen liittyvään markkinointiin ja tapahtumien järjestämiseen sekä muuhun kaupalliseen lyhytaikaiseen käyttöön tai muuhun kauppakeskusta tukeviin toimintoihin.
- varauksensaajien on hankittava kaikki käytön ja käyttötarkoituksen edellyttämät viranomaisluvat ja huolehdittava alueen siisteydestä ja turvallisuudesta

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 24

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee tontinvarauksen korttelin 23192 tontista 1 ja korttelin 23196 tontista 6 NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle.
b) kaupunki tekee tontinvarauksen ym. mainituin ehdoin.

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

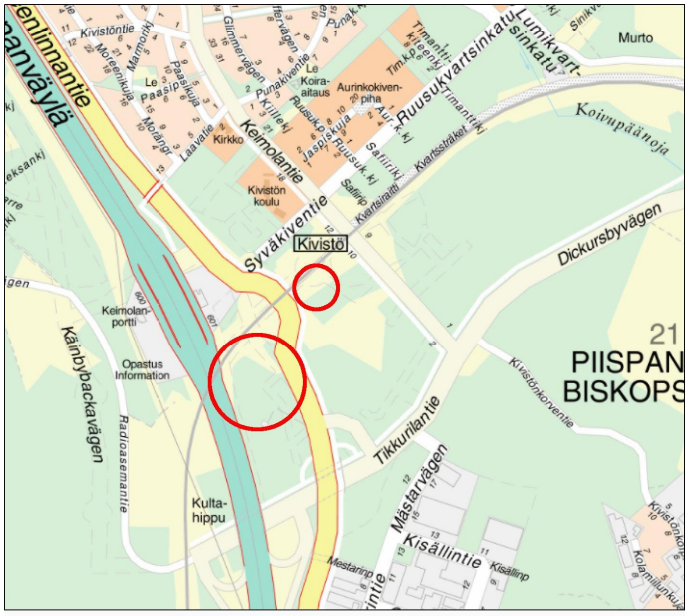
Liite:
- Liitekartta varausalueista, tontit 23192/1 ja 23196/6

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
apulaiskaupunginjohtaja va. Leea Markkula-Heilamo, puh. 0400 580 648
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



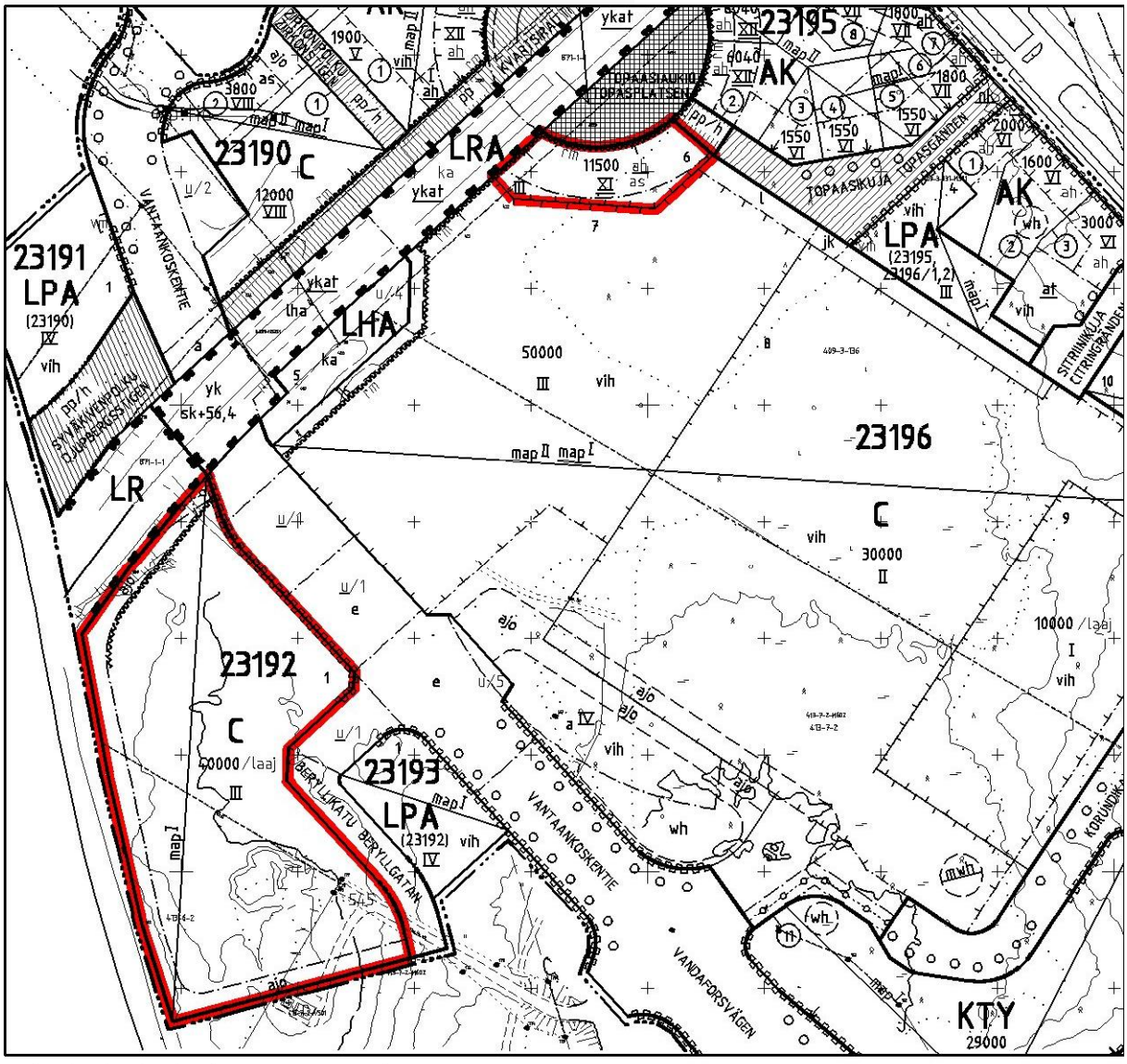
0 0.5 1km 1:20 000

TONTTIEN VARAAMINEN /
NCC Property Development Oy
ja Skanska Talonrakennus Oy /
Kivistön kauppakeskuksen II-vaihe

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23196
Ohjeellinen tontti 6

Kortteli: 23192
Ohjeellinen tontti 1



0 75 150m 1:3000

25 § Tontinvaraus Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle / Kivistön hypermarkettien II-vaihe / LM-H

VD/5009/10.00.02.00/2015

LM-H/GK

Vantaan kaupungin on tarkoitus allekirjoittaa Kivistön kaupunkikeskuksen ns. kauppakeskushankkeen asemakaavaan nro 230800 liittyvän esisopimuksen kiinteistön myynnistä yhteisesti Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle. Asiaa käsitellään erillisenä asiana tässä kokouksessa. Kaupunginhallituksen 31.1.2011, 19.11.2012, 2.12.2013 ja 17.11.2014 tekemiin suunnitteluvarauksiin on sisältynyt hypermarketkeskuksen II-vaihe.

Asemakaavan II-vaiheessa hypermarketteja on mahdollista laajentaa yhteensä 10 000 k-m^2:llä korttelin 23196 tontilla 9. Laajentumisen ehtona on, että asemakaavamääräysten yleiset edellytykset kauppakeskuksen laajentumiselle täyttyvät. Asemakaavamääräysten mukaan II-vaiheen laajeneminen on sallittua aikaisintaan, 1) kun Kehärata ja Kivistön asema on otettu käyttöön, 2) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu asumisen kerrosalaa yht. 1 000 000 k-m^2 ja 3) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu työpaikkatoimintojen kerrosalaa yht. 1 000 000 k-m^2.

Kaupungin näkökulmasta ei ole tarkoituksenmukaista tehdä II-vaiheen alueesta eli korttelin 23196 tontista 9 esisopimusta, koska asemakaavamääräysten mukaisten edellytysten täyttymisen ja alueen rakentamisen aloittamisen aikataulu ovat vielä epävarmoja. Tämän vuoksi on valmisteltu päätöksentekoon suunnitteluvaraus II-vaiheesta seuraavin ehdoin:

Hypermarkettien II-vaihe:
- varaus annetaan Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle perustettavan yhtiön lukuun tai niiden sekä kaupungin hyväksymälle yhteistyökumppanille,
- varauksen kohde on korttelin 23196 tontti 9,
- kauppahinta: 500 €/k-m^2, joka sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100), perusindeksinä on tämä varauksen hyväksymishetken indeksipisteluku ja vertailuindeksinä myöhemmän kauppakirjan allekirjoitushetkellä tiedossa oleva indeksipisteluku,
- varauksen voimassaoloaika alkaa heti, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan ja kun korttelin 23196 tonttia 8 koskeva esisopimus on tullut voimaan ja sitä koskeva kauppakirja on allekirjoitettu,
- tontinvaraus on voimassa 5 vuotta sen hetken jälkeen, kun Kivistön kaupunkikeskuksen II-vaihe on asemakaavan mukaisesti mahdollista rakentaa ja kun kaupunki on ilmoittanut Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle asemakaavamääräysten mukaisten edellytysten II-vaiheen laajenemiselle täyttyneen,
- tontinvaraus lakkaa olemasta voimassa,
  - mikäli korttelin 23196 tonttiin 8 liittyvä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, eikä esisopimuksen mukaista lopullista kauppakirjaa ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä,
  - mikäli asemakaava 230800 ei ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä,
- Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto eivät voi siirtää tätä varausta kolmannelle ilman kaupungin hyväksyntää,
- Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto sitoutuvat rakentamaan II-vaiheen valmiiksi 6 vuodessa siitä, kun asemakaavan mukaiset edellytykset ovat täyttyneet ja kun toimijoille on ilmoitettu näiden edellytysten täyttyneen,
- luovutuksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupungin tontinluovutusehtoja,
- Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto sitoutuvat tekemään korttelissa 23196 sijaitsevan kauppakeskuksen I-vaiheen ja NCC:lle ja Skanskalle varatun ns. kauppakeskuksen II-vaiheen omistajien kanssa puitesopimuksen autopaikkojen yhteiskäytöstä sekä asemakaavan mukaisen Vantaankoskentien ylittävän – kauppakeskuksen omistajien kustannuksella rakennettavan – ulokkeen (= ylikulkusillan) toteuttamisesta tämän varauksen voimassaoloaikana siten, että asiakasreitit myös ulokkeen osalta tulevat olemaan vapaasti kuljettavia yhtenäisessä kaupunkikeskuksessa.

Hypermarkettien II-vaiheen alueen väliaikaiskäyttö:

- sen jälkeen kun asemakaava on tullut voimaan ja kun laajennusalueesta on allekirjoitettu erillinen, vastikkeellinen maanvuokrasopimus, niin varauksen saajilla on oikeus varauksen voimassaoloaikana käyttää varauksen kohteena olevaa tonttia pysäköintiin.
- pysäköintioikeutta ei saa rajoittaa koskemaan vain kauppakeskuksen asiakkaita ja pysäköinnin tulee olla maksutonta. Mutta Ruokakesko Oy:lla ja Helsingin Osuuskauppa Elannolla on kuitenkin oikeus ajallisesti ohjata pysäköintiä, sallittava kuitenkin vähintään 4 h:n pysäköintiaika.
- tähän tontinvarauspäätökseen liittyvä mahdollisuus maanvuokraukseen lakkaa voimasta, mikäli tontinvaraus lakkaa voimasta.
  - mikäli korttelin 23196 tontin 8 liittyvä esisopimus lakkaa voimasta eikä esisopimuksen mukaista kauppakirjaa ole allekirjoitettu tai
  - mikäli asemakaava 230800 ei ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä.

Ruokakesko Oy:lla ja Helsingin Osuuskauppa Elannolla on oikeus sijoittaa korttelin 23192 tontille 1, joka on kauppakeskuksen II-vaiheen laajennusaluetta, moottoritien läheisyyteen lupaviranomaisten hyväksymä, enintään 40 metrin korkuinen (Kivistön aseman korkeustasosta +56 lukien) mainospyloni lento-, rata- ja moottoritieliikenteen aiheuttamat rajoitteet huomioiden. Vastaava oikeus on myös kauppakeskuksen toimijoilla NCC Property Development Oy:lla ja Skanska Talonrakennus Oy:lla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 25

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee tontinvarauksen korttelin 23196 tontista 9 Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle,
b) kaupunki tekee tontinvarauksen esittelytekstissä edellä mainituilla ehdoilla.

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Liitekartta varausalueesta, tontti 23196/9

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

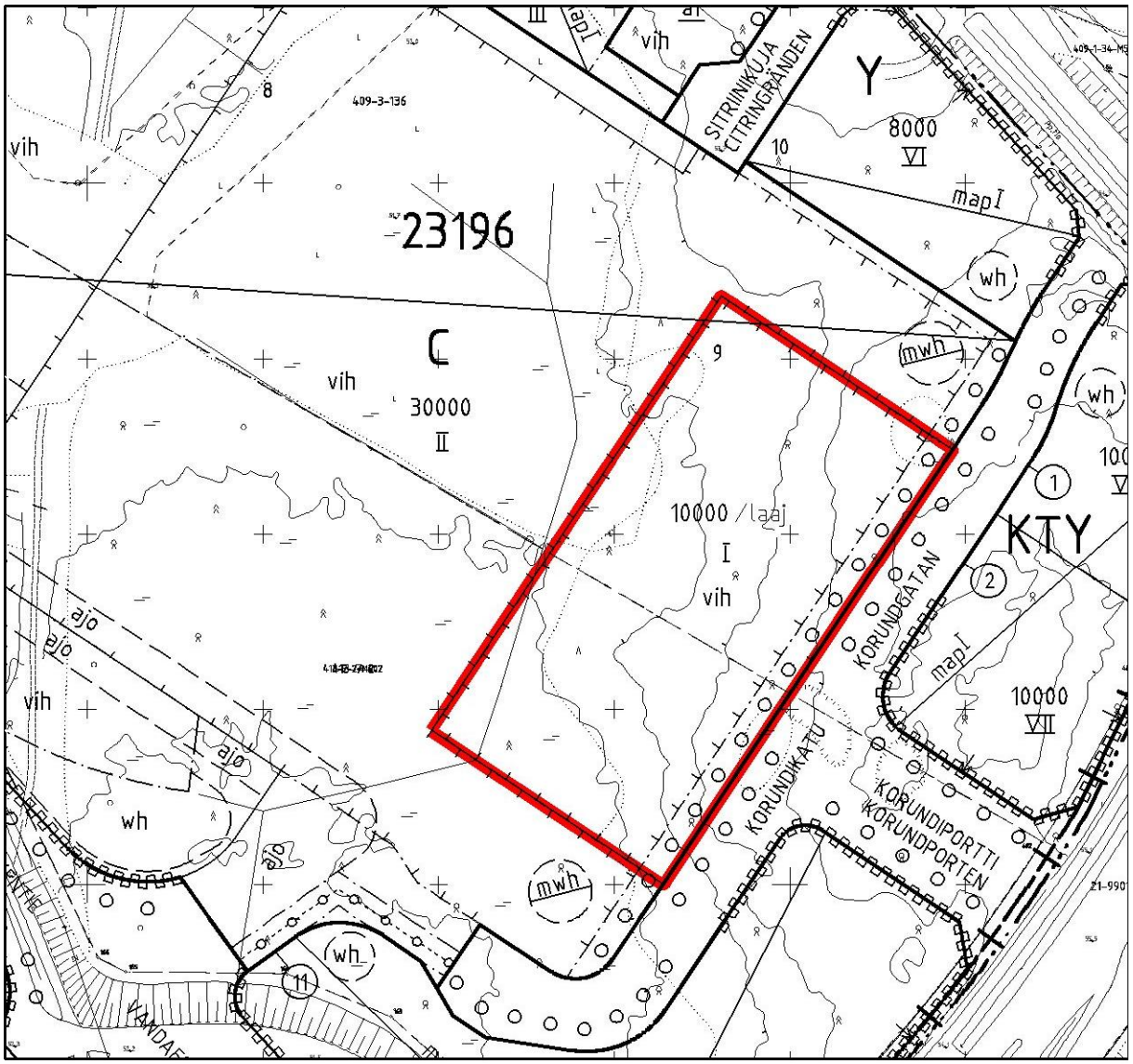
Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
apulaiskaupunginjohtaja va. Leea Markkula-Heilamo, puh. 0400 580 648
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m 1:2000

TONTIN VARAAMINEN /
Ruokakesko Oy ja
Helsingin Osuuskunta Elanto /
Kivistön hypermarkettien II-vaihe

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23196

Ohjeellinen tontti 9

26 § Päätös kiinteistökaupan luovutuksensaajien hyväksymisestä / Axel Sandellin kuolinpesä ja Greta Sandellin kuolinpesä / LM-H

KA/1716/10.00.02.00/2012

LM-H/GK

Vantaan kaupunginvaltuusto on 18.6.2012 § 6 hyväksynyt Vantaan kaupungin ja Axel Sandellin kuolinpesän ja Greta Sandellin kuolinpesän välisen yhteistoimintasopimuksen täydennyssopimuksen. Sopimus täydensi ja täsmensi kaupungin ja kuolinpesien välistä yhteistoimintasopimusta, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 23.4.2007 § 16.

Täydennyssopimuksen mukaan Kuolinpesät sitoutuvat myymään omistamansa Kivistön kaupunkikeskuksen hypermarketeille kaavoitetun maa-alueen. Ensisijaisesti maa-alue myydään kaupungin määräämille tahoille, jotka kuolinpesät ovat hyväksyneet. Toissijaisesti kaupungilla on oikeus ostaa kuolinpesien omistama maa-alue.

Kivistön kaupunkikeskuksen suunnittelu on edennyt yhteistyössä perikunnan ja kaupungin sekä kaupunkikeskushankkeen muiden osapuolten (Kesko, HOK, NCC ja Skanska) kanssa. Kaupunkikeskuksen asemakaava sekä siihen liittyvät esisopimukset ja yhteistoimintasopimus ovat esillä tässä kokouksessa.

Tällä päätöksellä on tarkoitus antaa kuolinpesälle oikeus myydä omistamansa hypermarkettien tontin määräalan Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle sitten, kun tonttia koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 26

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki antaa oikeuden Axel Sandellin kuolinpesälle ja Greta Sandellin kuolinpesälle myydä Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle yhdessä tai kaupungin hyväksymälle em. yhtiöiden yhteistyökumppanille omistamansa määräalan korttelissa 23196 tontilla 8 sitten, kun 1.6.2015 päivätty asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan.

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
apulaiskaupunginjohtaja va. Leea Markkula-Heilamo, puh. 0400 580 648
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

27 § **Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta sekä tontin varaaminen korttelista 17568 / Martinlaakson Liikekeskus Oy / asemakaavan muutos nro 002178 / LM-H**

KA/3117/10.00.02.05/2013

LM-H/HV

Martinlaakson Liikekeskus Oy on hakenut asemakaavan muutosta nro 002178 omistamalleen Martinkeskuksen ostoskeskuskiinteistölle 17568/1 tarkoituksenaan purkaa nykyinen rakennus ja saada tilalle asuinkerrostaloja, päivittäistavarakauppa sekä kerrostalojen katutasoon liiketiloja. Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi Liikekeskukselle suunnitteluvarauksen 28.10.2013 § 30 ja 10.11.2014 § 22 ostoskeskukseen rajoittuvalle kaupungin omistamalle LP-alueelle, jotta ostoskeskus ja LP-alue voidaan suunnitella yhtenä kokonaisuutena. Suunnitteluvarauspäätöksen mukaan kaava-alueen rakennusoikeus jaetaan liikekeskuksen ja kaupungin kesken omistuksien suhteessa. Lisäksi kaava-alueelta tulee varata autopaikkoja yleiseen pysäköintiin sekä viereiselle kaava-alueelle (Laajavuoren koulutontti) rakennettavalle päiväkodille. Liikekeskus järjesti suunnittelukilpailun, jonka voittajaksi Liikekeskus valitsi yhteistyössä kaupungin kanssa Pohjola Rakennus Oy Uusimaan, joka tulee olemaan kaavamuutosalueen rakentaja. Pohjola Rakennuksen tarjous asuinrakennusoikeudesta oli 485 €/kem2.

Kauppahinnan jakamisesta kaupunki ja Martinlaakson Liikekeskus Oy:n ovat neuvotelleet. Kaavamuutosehdotuksessa on asuinrakennusoikeutta 18.350 kem2 sekä liikerakennusoikeuden vähimmäismäärä 930 kem2. Koko kaavamuutosalueen kauppahinta on 8.899.750 €. Alueesta kaupungin omistuksessa on 4.244 m2 ja Liikekeskuksen 7.734 m2. Pinta-alojen suhteessa kaupungin osuus kauppahinnasta on 3.153.326 € ja Liikekeskuksen 5.746.424 €. Pohjola Rakennuksen kilpailutarjous sisälsi kauppahinnan maksun kolmessa erässä.

Neuvotteluissa on päädytty siihen, että Pohjola Rakennus maksaa Liikekeskuksen osuuden kauppahinnasta kahdessa erässä siten, että 1. osuus maksetaan heti, kun asemakaavamuutos tulee voimaan ja 2. osuus 18 kk:n päästä asemakaavan voimaantulosta. Liikekeskuksen maksujärjestelyt eivät luonnollisesti sisälly tähän esitykseen.

Kaupunki saa osuutensa kauppahinnasta myös kahdessa erässä. Ensin tehdään kiinteistökaupan esisopimus ja lopullinen kauppakirja kun kaavamuutos on tullut voimaan ja Pohjola Rakennus on saanut haltuunsa vähintään 90 % Martinlaakson Liikekeskus Oy:n osakekannasta. Tällä kaupalla myydään ensimmäinen osa (1.875 m2) kaupungin omistamasta alueesta korttelissa 17568. Kauppahinta on 728.326 €, joka maksetaan 18 kk:n kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Kaupungille annetaan vakuus kauppahinnan maksamisen vakuudeksi. Toisen osuuden maksaminen kaupungille suoritetaan siten, että kaupunki antaa omistuksensa loppuosasta (2.369 m2) tonttivarauksen Rakennus Pohjolalle. Varauksen on voimassa neljä vuotta kaavamuutoksen voimaantulosta lukien. Tonttivaraus käsittää asuinrakennusoikeutta 5.000 kem2, jolloin sen arvo on 2.425.000 € (5.000 kem2 x 485 €/kem2). Tällä maksujärjestelyllä Liikekeskuksen pienosakkaiden on mahdollista saada osuutensa kauppahinnasta heti asemakaavan tultua voimaan, jonka jälkeen rakennus puretaan.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaan Liikekeskus maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen korvausta 1.416.341 €, josta 1. erä (700.000 €) maksetaan heti kaavamuutoksen tultua voimaan ja 2. erä (716.341 €) 18 kk:n kuluessa kaavamuutoksen voimaantulosta. Kaupungille annetaan vakuus korvauksen maksamisen vakuudeksi.

Liikekeskuksen pohjoispuolella sijaitseva kaupungin omistama ns. Laajavuoren koulun tontti on myös samanaikaisesti kaavoituksen kohteena (nro 002031). Laajavuoren koulun tontin ajoneuvoliikenne on järjestetty tunnelissa, joka osin sijaitsee Liikekeskuksen tontilla. Liikekeskuksen kanssa on sovittu, että se rakentaa tunnelin oman tonttinsa kohdalta ja Laajavuoren koulun rakentajat maksavat Liikekeskukselle tunnelin rakentamiskustannukset. Kaupunki tulee hyvittämään myöhemmin tunnelin rakentamiskustannukset Laajavuoren tontin rakentajille esim. kauppahinnan osasuorituksena, sillä tunnelin rakentamiskustannukset eivät kuuluneet Laajavuoren koulun tontinluovutuskilpailuun. Mikäli tunneli rakennetaan ennen kuin kaupunki on luovuttanut tai sopinut em. maksujärjestelyistä Laajavuoren koulun tontin rakentajien kanssa, kaupunki maksaa rakentamiskustannukset.

Kaavamuutoksen mukaiset autopaikat sijaitsevat pääosin laitoksessa pihakannen alla, johon sijoitetaan 27 yleistä autopaikkaa sekä 12 autopaikkaa Laajavuoren koulun tontille rakennettavalle päiväkodille. Kaupunki tulee korvaamaan autopaikat Liikekeskukselle omakustannusperiaatteella.

Kaupunki varaa neljäksi vuodeksi Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle asuinkerrostalojen korttelista 17568 noin 1.872 m2:n määräalan, jolle voi suunnitelmien mukaan rakentaa kaksi kerrostaloa rakennusoikeudeltaan yhteensä noin 5.000 kem2. Määräalan kauppahinta on 2.425.000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 27

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Martinlaakson Liikekeskus Oy:n kanssa liitteenä olevan A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja B. esisopimuksen määräalan luovutuksesta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002178 on tullut voimaan ja Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on saanut haltuunsa vähintään 90 % Martinlaakson Liikekeskus Oy:n osakekannasta,
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkistuksia,
d) kaupunki varaa asuntotuotantoon Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle noin 2.369 m2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-411-5-97 seuraavin ehdoin:
1) Kauppahinta on 2.425.000 euroa, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta lukien maksupäivään saakka.
2) Varaus on voimassa neljä vuotta asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta lukien.
3) Määräala luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund, varajäsen Anneli Karhunen ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta / asemakaavan muutos nro 002178 / Martinlaakson Liikekeskus Oy
- Sopimusalue (A1), rakentamisvelvoite (A2), ajorasitteet sekä kulkuväylä Martinlaaksonpolun alla (A3), luovutuksen kohde (B1)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 040 8308131
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
/ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002178, kaupunginosa 17 Martinlaakso

Martinlaakson Liikekeskus Oy on hakenut asemakaavan muutosta Vantaan Martinlaaksossa omistamalleen kiinteistölle 92-17-568-1 (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 000760 sopimusalue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä K), jonka rakennusoikeus on 4850 k-m^2. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti **liitteessä A1.**

Asemakaavamuutoksella nro 002178 sopimusalue sekä sopimusalueen länsipuolella sijaitseva Vantaan kaupungin omistama LP-alue (kiinteistötunnus 92-411-5-97) on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä (AK). Kaupunkisuunnittelulautakunta on 28.10.2013 antanut Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnitteluvarauksen kaupungin omistamalle LP-alueelle. Varauspäätöksen mukaan asemakaavamuutos tehdään yhtenä kokonaisuutena Martinlaakson Liikekeskus Oy:n kiinteistölle sekä kaupungin LP-alueelle ja koko korttelin rakennusoikeus jaetaan omistajien kesken heidän omistamiensa pinta-alojen suhteessa. Asemakaavamuutoksessa kortteliin 17568 on osoitettu asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta yhteensä 18.350 kem^2 ja liikerakennusoikeutta (KL ja kl) yhteensä 930 kem^2. Martinlaakson Liikekeskus Oy:n osuus asuinrakennusten rakennusoikeudesta on 11.848 kem^2 ja liikerakennusten rakennusoikeudesta 601 kem^2.

Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutoksella nro 002178 [päivätty pp.kk.201x] sopimusalueelle tulee lisää rakennusoikeutta 7.504 k-m^2. Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja ja päivittäistavarakauppa.

Asemakaavan muutokseen nro 002178 liittyen Yhtiö sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Kiinteistökaupan esisopimuksella kaupunki luovuttaa osan omistamastaan tulevasta korttelialueesta Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle. Loppuosasta korttelimaan luovutuksesta kaupunki tulee tekemään erillisen tonttivarauksen Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).

1.2 **Martinlaakson Liikekeskus Oy (**Y: 0197018-0),
c/o Isännöitsijäkonttori Oy, Hitsaajankatu 9, 00810 Helsinki
(jäljempänä **Yhtiö**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että sopimusalue sijaitsee rakennetun kunnallistekniikan alueella. Asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi kortteliin 17568 rajoittuvia Martinlaaksontietä, Martinlaaksonkujaa, Martinlaaksonpolkua sekä Laajaniityntietä on korjattava tai osin rakennettava uudelleen. Kaupunki suunnittelee ja toteuttaa kustannuksellaan mainitut työt.

Yhtiö rakentaa kustannuksellaan sopimusalueelle sekä Kaupungin Yhtiölle luovuttamalle määräalalle (sopimuskohta B) rakennettavien rakennusten tarvitsemat pelastuspaikat.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan kustannusten korvauksena yhteensä 1.416.341 euroa.

Kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahdessa erässä seuraavasti:
- 1. erä 700.000 euroa erääntyy heti asemakaavamuutoksen nro 002178 tultua voimaan,
- 2. erä 716.341 euroa erääntyy 18 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta.

Korvaukset maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 1.416.341 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuutta vapautetaan maksettua kustannusten korvausta vastaavasti.

5. RAKENTAMISVELVOITE JA ASUNTOJEN HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Rakentamisvelvoitteella ja asuntojen rahoitus- ja hallintamuodolla tarkoitetaan tässä sopimusalueen sekä kaupungin Yhtiölle luovuttamalla määräalalla sijaitsevan rakennusoikeuden rakentamista. Määräalan luovutuksen esisopimus on tämän sopimuksen B-kohdassa. Em. alueella on asuntorakennusoikeutta 13.350 kem^2 sekä liikerakennusoikeutta 500 kem^2. Lisäksi liikerakennusoikeutta on asuinkerrostalojen kivijalassa 430 kem^2, jotka tulee rakentaa kerrostalojen rakentamisen yhteydessä. Rakentamisvelvoitealueet on osoitettu **liitteessä A2**.

Rakentamisvelvoite / tontti 17568/2

Yhtiö sitoutuu aloittamaan tontin 17568/2 rakentamisen yhden (1) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen 002178 voimaantulosta siten, että tontti on rakennettu valmiiksi kahden (2) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

Rakentamisvelvoite / asuntorakentaminen

Yhtiö sitoutuu aloittamaan asuntorakentamisen yhden (1) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen 002178 voimaantulosta siten, että noin 40 % asuntorakennusoikeudesta on toteutettu kolmen (3) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja noin 80 % asuntorakennusoikeudesta on toteutettu viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuoto

Asunnoista vähintään 40 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua rakentamisvelvollisuuttaan tai asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa 100 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä tai asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon poikkeamalta.

6. AJORASITE POHJOISPUOLELLA SIJAITSEVAN KORTTELIN 17567 PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

Asemakaavamuutoksen 002178 mukaisella Yhtiön omistamalla tontilla 17568/2 sijaitsee ajorasite, joka toimii ajoyhteytenä mm. tontin pohjoispuolella sijaitsevan korttelin 17567 pysäköintilaitokseen. Kaupungin omistamaan pohjoispuoliseen kortteliin kaupunki on laatimassa asemakaavamuutosta nro 002031, jonka mukaan kortteliin sijoittuu useita asuntotontteja sekä maanalainen pysäköintilaitos. Kaupunki tulee luovuttamaan pohjoispuolisen alueen tontit kolmannelle.

Ajorasite 1

Yhtiö antaa pohjoispuolella sijaitseville korttelin 17567 tonteille vastikkeettoman oikeuden käyttää **liitteessä A3** osoitettua tontilla 17568/2 sijaitsevaa ajorasite 1:tä.

Yhtiö rakentaa kustannuksellaan ajorasite 1:n tämän sopimuksen kohdassa 5 sanotussa rakentamisaikataulussa (rakentamisvelvoite / tontti 17568/2). Yhtiö ylläpitää kustannuksellaan ajorasitetta.

Ajorasite 2

Yhtiö antaa pohjoispuolella sijaitseville korttelin 17567 tonteille vastikkeettoman oikeuden käyttää **liitteessä A3** osoitettua tontilla 17568/2 sijaitsevaa ajorasite 2:ta.

Korttelin 17567 tontit vastaavat kustannuksellaan ajorasitteen ylläpidosta.

Ajorasitteen 2 ja Martinlaaksonpolun alle rakennettavan kulkuväylän rakentaminen

Ajorasite 2 on kulkuväylä pohjoispuoliselle korttelille 17567 rakennettavalle maanalaiselle pysäköintilaitokselle. Ajorasitteella 2 sijaitseva kulkuväylä jatkuu kaupungin omistaman Martinlaaksonpolun alle noin 3,2 m AK-korttelin 17568 Martinlaaksonpolkuun rajoittuvalle rajalle saakka (**liite A3**). Tätä osittain maanalaista kulkuväylää nimitetään jatkossa kulkutunneliksi. (Selvyyden vuoksi todettakoon, että kulkutunneli jatkuu em. 3,2 m:n osuuden jälkeenkin Martinlaaksonpolun alla pohjoispuoliseen kortteliin 17567, mutta sen osuuden rakentavat korttelin 17567 toteuttajat.)

Yhtiö suunnittelee ja rakentaa kulkutunnelin. Rakentamisen maksavat ne kolmannet tahot, joille kaupunki luovuttaa korttelin 17567 tontit. Rakentaminen suoritetaan tontin 17568/2 rakentamisen yhteydessä. Korvattaviin rakennuskustannuksiin eivät kuulu kulkutunnelin yläpuolisen vesieristyksen yläpuolella olevat rakenteet. Mikäli kaupunki ei ole luovuttanut korttelin 17567 tontteja kolmansille ja/tai sopinut kolmansien kanssa em. rakennuttamis- ja maksujärjestelyjä siihen mennessä kun kulkutunnelia suunnitellaan ja rakennetaan, kaupunki vastaa em. kustannuksista. Kaupunki tulee tällöin perimään em. kustannukset korttelin 17567 tulevilta omistajilta.

Kulkutunnelin rakentaminen korvataan Yhtiölle omakustannusperiaatteella (YSE 47 §). Kaupunki ja/tai pohjoisen korttelin toteuttajat palkkaavat ulkopuolisen konsultin tarkastamaan yhtiön esittämän kulkutunnelin urakkalaskelman.

Yhtiön rakentama kulkutunneli jää Yhtiön omistukseen. Yhtiö vastaa kulkutunnelin rakenteista ja vesieristyksestä sekä niiden peruskorjauksesta. Kulkutunnelin rakenteiden ja vesieristysten mahdollisista korjauskustannuksista vastaa Yhtiö kymmenen vuoden ajan tunnelin valmistumisesta lukien, minkä ajan jälkeen niiden peruskorjauskustannuksista vastaavat Pohjoisen korttelin 17567 omistajat. Pohjoisen korttelin 17567 omistajat vastaavat kustannuksellaan kulkutunnelin sisäpintojen, teknisen varustuksen (mm. valaistus, ilmanvaihto) sekä ajoväylän ylläpidosta ja niiden korjauksesta.

Martinlaaksonpolulla sijaitsee useita kaapeleita, johtoja ja viemäreitä. Muun muassa kaukolämpöputki tulee siirtää tai rakentaa uudelleen alikulkutunnelin rakentamisen yhteydessä. Yhtiön tulee olla yhteydessä Vantaan Energia Oy:öön ja muihin kaapeleiden, johtojen ja viemäreiden omistajiin.

Yhtiö, kaupunki ja kaupungin osoittamat korttelin 17567 tulevat omistajat sopivat keskenään rakentamisjärjestelystä ja maksuaikataulusta.

Kaupunki tulee sisällyttämään tässä sanotut asiat kauppakirjoihin tai sopimuksiin, joilla se luovuttaa korttelin 17567 tontit kolmansille.

7. YLEINEN PYSÄKÖINTI JA SEKÄ PÄIVÄKODIN AUTOPAIKAT

Asemakaavamääräysten mukaan asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) ”pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa 12 autopaikkaa päiväkodille ja 27 autopaikkaa yleistä pysäköintiä varten”. Autopaikat tulevat sijoittumaan korttelialueen länsiosaan, joka rakennetaan viimeisenä. Korttelia rakennetaan usean vuoden ajan, joten em. autopaikkojen tarkka sijainti pysäköintilaitoksessa ei ole vielä tiedossa.

Yhtiö rakentaa autopaikat samassa aikataulussa kuin AK-korttelin 17568 kerrostalot. Kaupunki korvaa Yhtiölle autopaikkojen rakentamiskustannukset omakustannusperiaatteella (YSE 47 §). Rakentamiskustannuksiin kuuluvat myös kulunohjauslaitteet, puomit yms., mikäli autopaikkojen käyttö niitä edellyttää. Maksu tapahtuu kahdessa yhtä suuressa erässä, joista ensimmäinen maksu suoritetaan kun työsuorituksesta on puolet tehty ja toinen erä sitten kun kaikki autopaikat on rakennettu. Mikäli AK-korttelin 17568 rakentamisjärjestyksestä tai aikataulusta johtuen ensimmäisen maksuerän edellytyksenä oleva työsuoritus poikkeaa hieman edellä sanotusta ja autopaikat on käyttöönotettavissa, maksu määräytyy tehdyn työsuorituksen perusteella.

Kaupunki ja päiväkodin kiinteistö vastaavat autopaikkojen ja kulkuyhteyksien ylläpidosta autopaikkojen lukumäärän suhteessa pysäköintilaitoksen koko autopaikkamäärään.

Autopaikkojen tarkka sijainti pysäköintilaitoksessa sekä autopaikkojen kustannus sovitaan osapuolten kesken ennekuin Yhtiö alkaa tässä sanottujen autopaikkojen rakentamisen.

Yleisistä autopaikoista sekä päiväkodin autopaikoista perustetaan rakennusrasite. Rasiteoikeus on vastikkeeton ja kulkutunnelin rakentaminen sekä ylläpito sovitaan edellä sanottujen periaatteiden mukaan.

8. 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.

9. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

11. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

12. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002178 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002178 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002178, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa siihen asti, kunnes valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaavan muutos nro 002178 on tullut voimaan ja sopimuksen velvoitteet on täytetty. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Martinlaakson Liikekeskus Oy (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002178 [päivätty xx.xx.201x] on tullut voimaan ja Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on ostanut vähintään 90 % Martinlaakson Liikekeskus Oy:n osakekannasta.

II KAUPPAKIRJA

Luovuttaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen saaja:

Martinlaakson Liikekeskus Oy (Y: 0197018-0) tai määräämänsä, c/o Isännöitsijäkonttori Oy, Hitsaajankatu 9, 00810 Helsinki (jäljempänä **Yhtiö**).

Luovutuksen kohde:

Vantaan kaupungin Martinkylän kylässä Nedre-Nybacka II –nimisestä tilasta Rn:o 5:97 (kiinteistötunnus 92-411-5-97) noin 1.875 m^2:n suuruinen määräala (jäljempänä Määräala). Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen **karttaliitteeseen B1.**

Määräala on asemakaavamuutoksen nro 002178 mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) korttelissa 17568.

Kauppakirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

1.1 Kauppahinta on 728.326 euroa.

Edellä tarkoitetulla tavalla muodostunut kauppahinta maksetaan 18 kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta.

Yhtiö asettaa kauppahinnan maksamisen vakuudeksi 728.326 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Kaupunki vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Yhtiö.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

4.1 Yhtiö on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Yhtiö on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Yhtiöllä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Yhtiö on tutustunut saamaansa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2 Yhtiö on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO JA RAKENNNUKSET

6.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

6.2 Määräala luovutetaan ilman rakennuksia ja rakennelmia.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2016.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002178 (päivätty pp.kk.201x), mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa siihen asti, kunnes valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemavakaavan muutos nro 002178 on tullut voimaan. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos on tullut voimaan, niin lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa voimaantulosta. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

ALLEKIRJOITUKSET

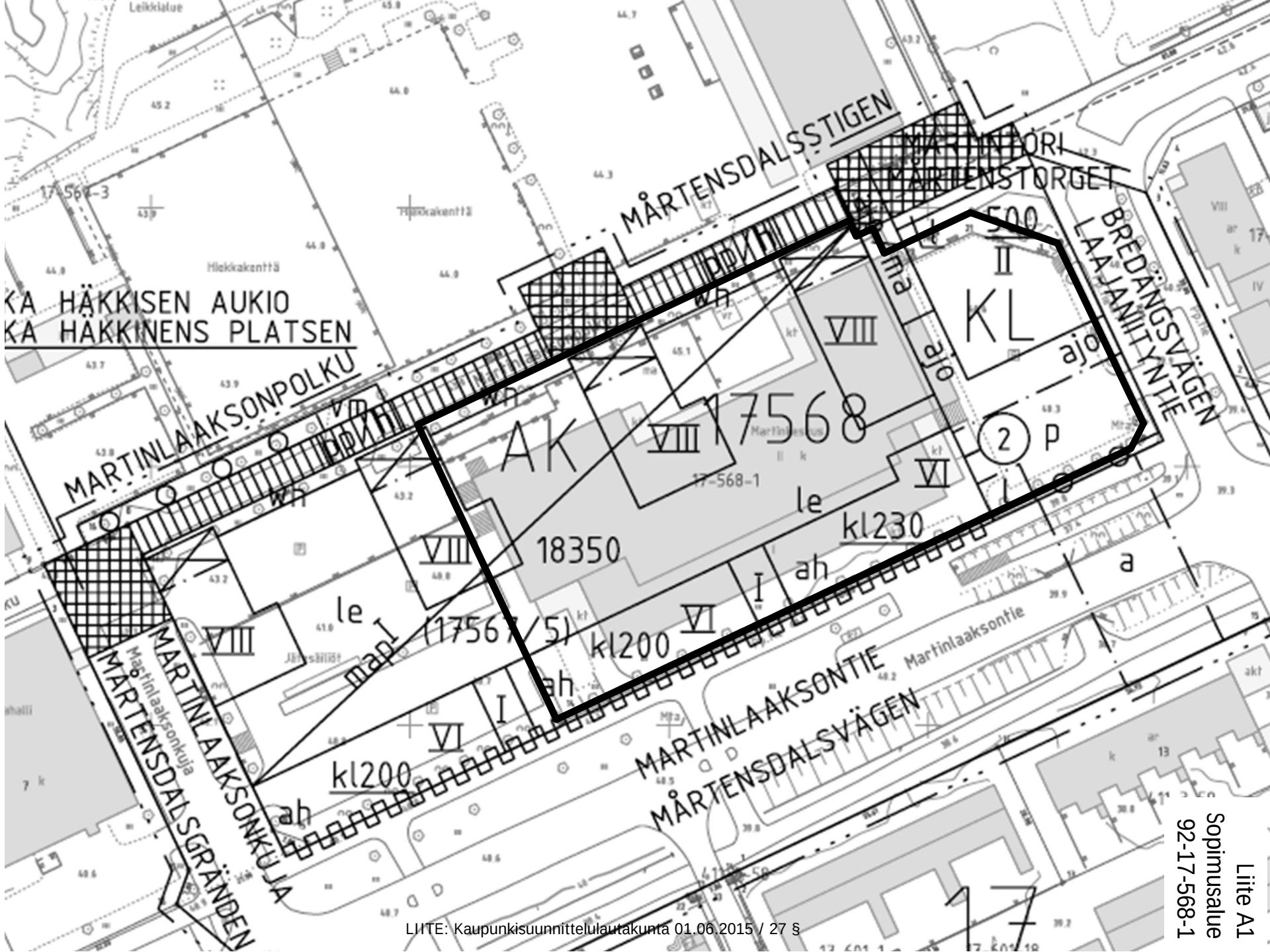
Vantaalla . päivänä kuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
Kai Ketelimäki
lakimies

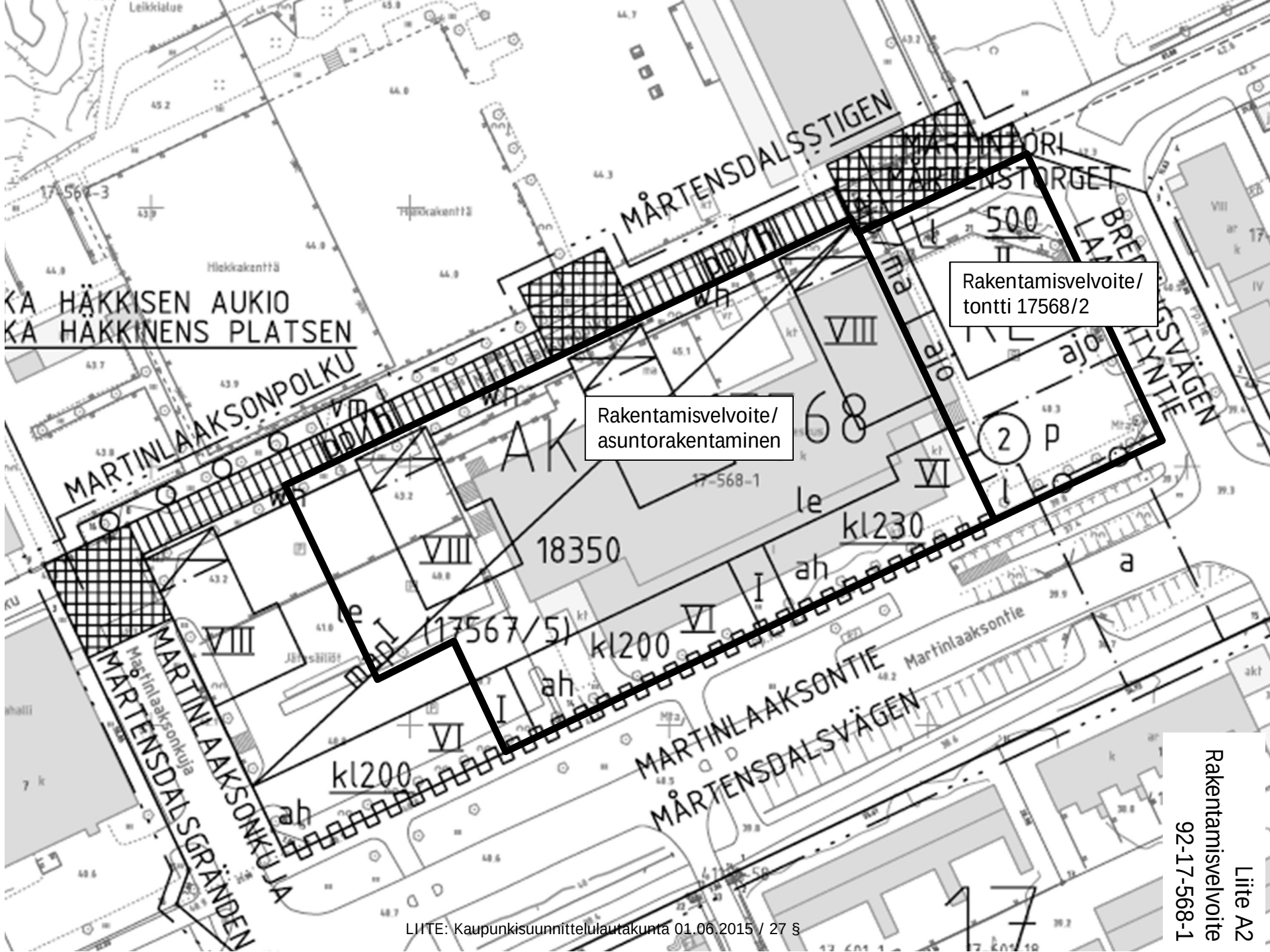
Martinlaakson Liikekeskus Oy:n
puolesta

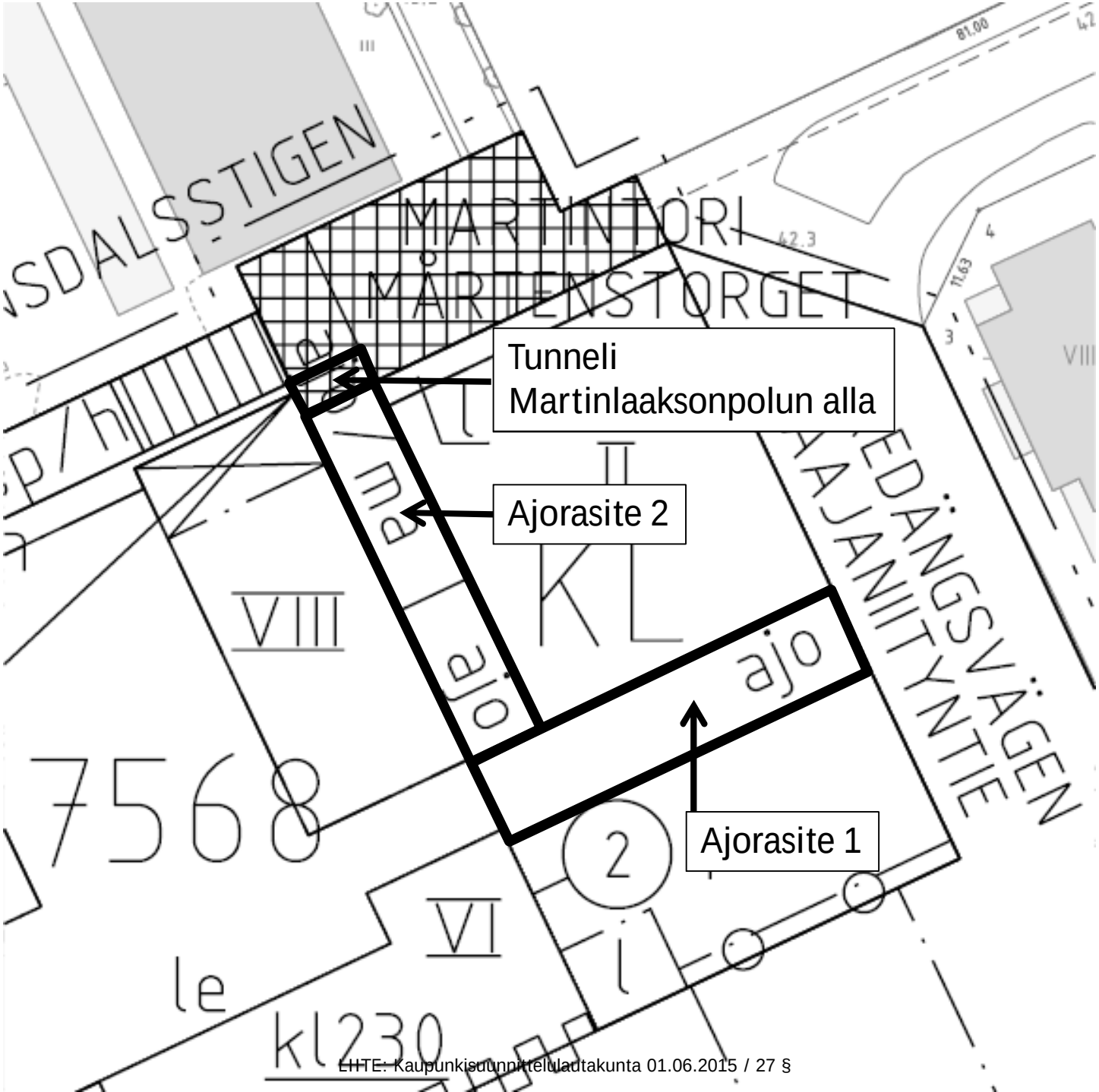
_____
XXX
xxxxxx



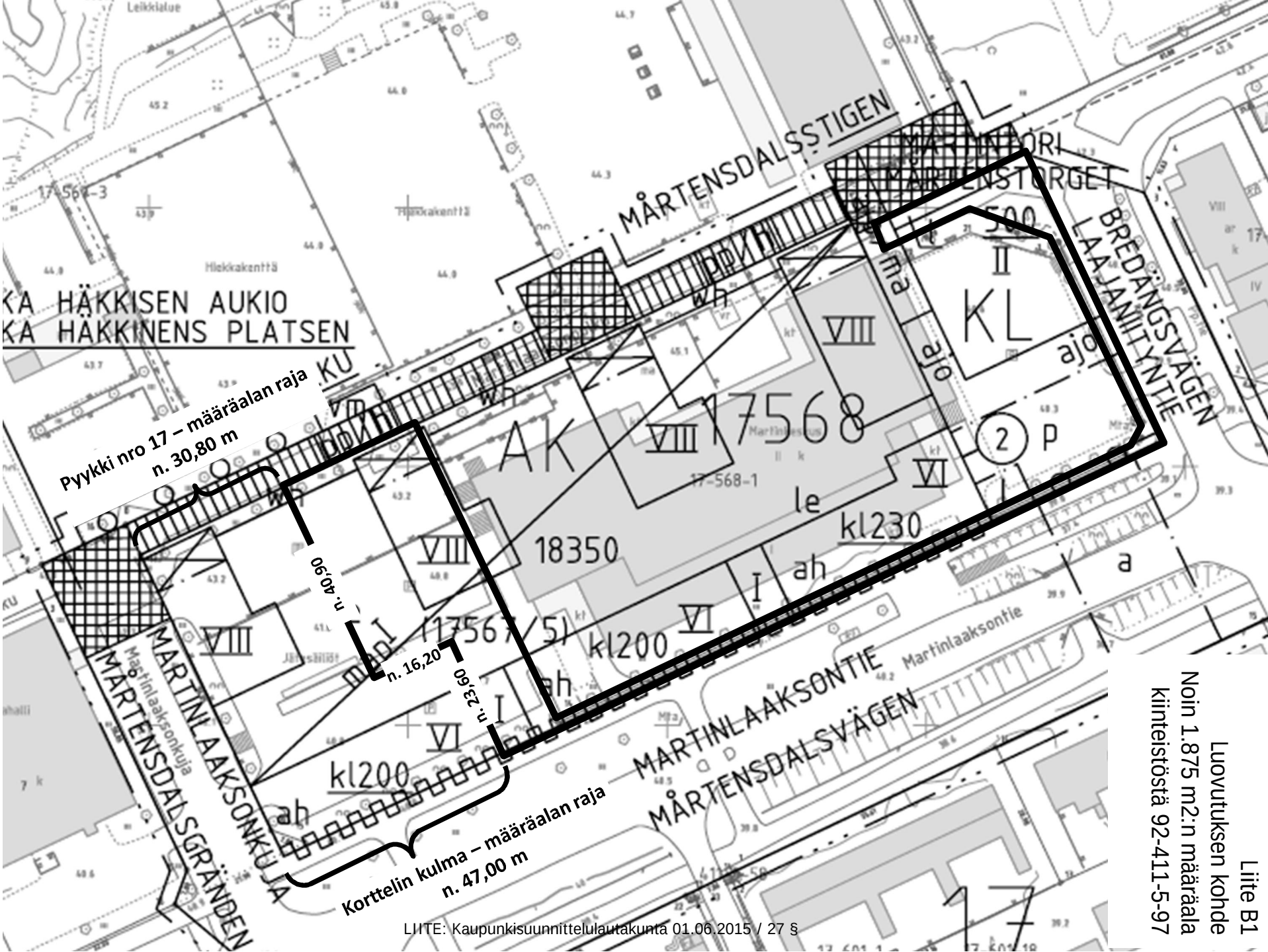
Liite A1
Sopimusalue
92-17-568-1

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2015 / 27 §


MÅRTENSDALSSTIGEN
MÅRTENSDALSVÄGEN
MARTINLAAKSONPOLKU
MARTINLAAKSONKUJA
MARTINLAAKSONTIE
Martinlaaksontie
Rakentamisvelvoite/
tontti 17568/2
Rakentamisvelvoite/
asuntorakentaminen
17-568-1
(17567/5)
18350
500
2 P
kl230
kl200
ah
ajo
le
wh
VIII
VI
I
Liite A2
Rakentamisvelvoite
92-17-568-1



Liite A3
Ajorasitteet sekä
kulkuväylä Martinlaaksonpolun alla



Liite B1
Luovutuksen kohde
Noin 1.875 m2:n määräala
kiinteistöstä 92-411-5-97

28 § Tontin 23131/4 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2 alueelta / Suomen Osatontti Ky / LM-H

VD/4990/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunginhallitus päätti 5.3.2012 § 34 jatkaa Kivistön (Marja-Vantaan) keskustan aloituskorttelien suunnittelua ja toteutuksen valmistelua yhteistyössä yhteenliittymä Avainrakennuttaja Oy ja T2H Rakennus Oy:n, Lujatalo Oy:n, Rakennustoimisto Pohjola Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa.

Kaupunginhallitus oli 11.4.2011 § 32 hyväksynyt Kivistön (Marja-Vantaan) ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 käytettäväksi jatkosuunnittelun pohjaksi. Keskusta-asuminen 2 asemakaava nro 231300 laadittiin luonnoksen pohjalta yhteistyössä kaupunginhallituksen valitsemien kumppanien Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 7.4.2014 Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaavan ja se kuulutettiin voimaan 19.11.2014. Yhteistoimintasopimus keskusta-asuminen 2 alueen toteuttamiseksi hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 3.3.2014 § 44 ja allekirjoitettiin 31.3.2014.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan YIT toteuttaa asemakaava-alueen korttelin 23131 tontit 1-8. Sopimuksen liitekartan 3 mukaisesti asuntorakentaminen käynnistyy korttelin länsipäästä tontilta 1. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 8.12.2014 päättänyt myydä tontin 23131/1 määräosin Asunto Oy Vantaan Karneolille ja Asunto Oy Vantaan Ametistille. Tontin rakentaminen pyritään käynnistämään ennen kesää.

YIT on suunnitellut käynnistävänsä tontin 23131/4 rakentamisen talvella 2015-2016. Tontille on suunniteltu toteutettavaksi vapaarahoitteinen omistusasuntokohde Asunto Oy Vantaan Akaatti. Hanke on tarkoitus toteuttaa hypo-mallilla, jossa tontin ostaa Suomen Osatontti Ky ja vuokraa sen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asunto-osakeyhtiölle. Kohteen toteuttajana on YIT Rakennus Oy. Yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (373 €/k-m2) 10 %:lla, jolloin tontin yksikköhinnaksi tulee 410 €/k-m2.

Myytäväksi esitettävä tontti 23131/4 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1670 k-m2. Tontille on poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennusoikeutta 270 k-m2 yli asemakaavassa sallitun, joten tontin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 1940 k-m2 ja hinnaksi 795 400 €. YIT:n ja kaupungin välisissä neuvotteluissa on sovittu, että koska Asunto Oy Vantaan Karneolille myydyn tontin 23131/1 rakennusoikeutta on kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen poikkeamispäätöksellä nostettu 165 k-m2, lisätään em. lisärakennusoikeuden arvo 64 350 € tontin 23131/4 hintaan. Lisäksi kauppahinnassa hyvitetään sekä tontin 23131/1 että tontin 23131/4 muuttuneista suunnitelmista aiheutuneita kustannuksia yhteensä 190 000 €. Tontin 23131/4 kauppahinnaksi jää 795 400 € + 64 350 € - 190 000 € = 669 750 €.

Yhteistoimintasopimuksen 10. kohdan mukaan alueen toteuttajat sitoutuvat liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Tontti 23131/4 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

YIT Rakennus Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 28

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään myydä Suomen Osatontti Ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Akaatille Kivistön korttelin 23131 tontti nro 4 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 669 750 euron kauppahinnalla seuraavin ehdoin:

1) Luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja ja soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja.
2) Jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta noudatetaan 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja ja kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja.
3) YIT Rakennus Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

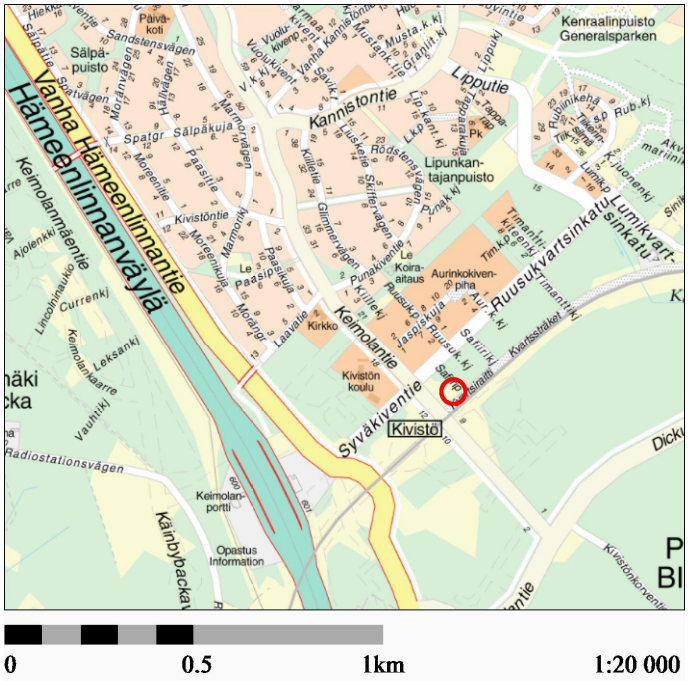
Liite:
- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



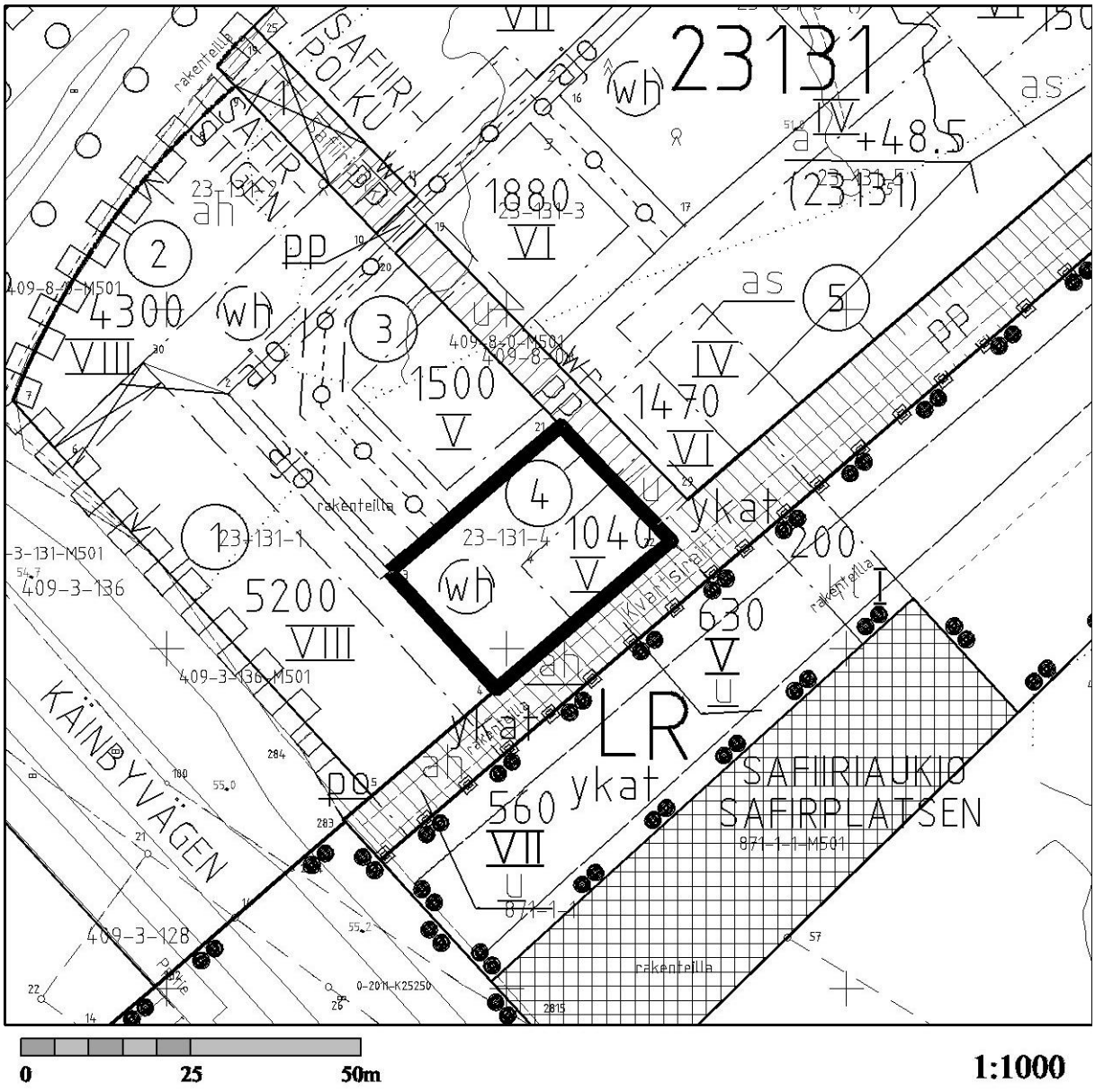
TONTIN MYYNTI /
SUOMEN OSATONTTI KY

YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23131

Tontti: 4
Pinta-ala 776 m2
Rakennusoikeus 1940 k-m2



29 § **Tontin 23132/6 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2-alueelta / Suomen Osatontti II ky / Skanska Talonrakennus Oy / kauppakirja tiedoksianto / LM-H**

VD/3352/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaava nro 231300 on kuulutettu voimaan 19.11.2014. Yhteistoimintasopimus Kivistön keskusta-asuminen 2 alueen toteuttamiseksi on allekirjoitettu 31.3.2014. Yhteistoimintasopimuksen mukaan korttelin 23132 lukuun ottamatta tonttia 23132/4 toteuttaa Skanska Talonrakennus Oy. Kaupunki ja kaupungin 100 %:sesti omistama Kiinteistö Oy Vantaan Erikas omistavat Skanskalle sopimuksen perusteella osoitetut korttelin 23132 tontit siten, että kaupunki omistaa tontit 23132/1 (LPA), 23132/5, 23132/6,
23132/9, 23132/11 ja 23132/12 ja Erikas omistaa tontit 23132/7, 23132/8 ja 23132/10.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 16.3.2015 päättänyt luovuttaa korttelin 23132 LPA-tontin nro 1 Kiinteistö Oy Vantaan Timanttikujan Pysäköinnille. Kaikkien korttelin 23132 asuntotonttien autopaikat sijoittuvat LPA-tontille toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kiinteistö Oy Vantaan Erikas on päättänyt myydä korttelin 23132 tontin nro 7 Skanskan omistamalle Asunto Oy Vantaan Karoliinalle. Tontin rakentaminen alkaa kevään aikana ja Skanska toteuttaa sille 64 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa LähiTapiolan kiinteistörahaston omistukseen.

Skanska on käynnistämässä ennen kesää rakentamisen myös korttelin 23132 tontilla 6. Tontille on suunniteltu 37 asuntoa käsittävä vapaarahoitteinen omistusasuntokohde Asunto Oy Vantaan Stella. Skanska on halukas toteuttamaan hankkeen ns. hypomallilla. Skanska on esittänyt, että tontti myydään Suomen Osatontti II ky:lle, joka tekee tontista lunastusehdon sisältävän maanvuokrasopimuksen Skanskan omistaman Asunto Oy Vantaan Stellan kanssa. Hankkeen toteuttajana tulee toimimaan Skanska Talonrakennus Oy, joka vastaa yhteisvastuullisesti ostajan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Tontin 23132/6 autopaikat sijoitetaan saman korttelin LPA-tontille 1 toteutettavaan Kiinteistö Oy Vantaan Timanttikujan Pysäköinnin pysäköintilaitokseen.

Myytäväksi esitettävä tontti 23132/6 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 2350 k-m2. Yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (363 €/k-m2) 10 %:lla, jolloin hinnaksi saadaan 399 €/k-m2. Tontin 23132/6 kauppahinnaksi tulee 937 650 €.

Yhteistoimintasopimuksen 10. kohdan mukaa alueen toteuttajat sitoutuvat liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 32

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään myydä Suomen Osatontti II ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Stellalle Kivistön korttelin 23132 tontti nro 6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 937 650 euron kauppahinnalla ja seuraavin ehdoin:

1. Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.
2. Jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta noudatetaan 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja ja kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja.
3. Skanska Talonrakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti ostajan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Päätöksen jälkeen osapuolten kanssa käydyissä neuvotteluissa on sovittu, että Skanska Talonrakennus Oy vastaa tontin rakentamisvelvoitteesta ja kauppakirja on allekirjoitettu sen sisältöisenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 29

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi 12.5.2015 allekirjoitettu kauppakirja ja hyväksytään suoritettu toimenpide.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Allekirjoitettu kauppakirja

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki, puh. 839 23816
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 839 22030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VD 3352/2015

KAUPPAKIRJA

Tontin myynti perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 13.4.2015 § 32.

Myyjä:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Ostaja:

Suomen Osatontti II Ky (Y: 2470638-2)
c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy
PL 509, 00101 Helsinki
(jäljempänä Ostaja).

Toteuttaja:

Skanska Talonrakennus Oy (Y:1772433-9)
PL 114, 00101 Helsinki
(jäljempänä Toteuttaja).

Skanska Talonrakennus Oy toimii Ostajan puolesta ja lukuun kaupan kohteen kehittäjänä, rakennuttajana ja toteuttajana.

Kaupan kohde:

Vantaan kaupungin 23 (Kivistö) kaupunginosan korttelin 23132 tontti nro 6 (kiinteistötunnus 92-23-132-6). Tontin pinta-ala on 2977 m2.

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 2350 k-m2. Tontti myydään vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.

Tontti on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa ja soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa Yhteistoimintasopimuksessa Kivistön keskusta-asuminen 2 toteuttamiseksi, jäljempänä "Yhteistoimintasopimus". Todetaan, että Yhteistoimintasopimuksesta vastaa tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin Toteuttaja, eikä Ostaja tule Yhteistoimintasopimuksen osapuoleksi tämän kaupan myötä.

Ostajalla on oikeus vuokrata kaupan kohde Skanska Talonrakennus Oy:n (jäljempänä Toteuttaja) perustamalle As. Oy Vantaan Stella – nimiselle yhtiölle.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on yhdeksänsataakolmekymmentäseitsemäntuhatta kuusisataaviisikymmentä (937 650) euroa.

Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Toteuttaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen kaupan kohteella yhden (1) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Toteuttaja sitoutuu rakentamaan hyväksyttyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 80 % kaupan kohteen kerrosalasta, kahden ja puolen (2,5) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Toteuttaja vastaa rakentamisvelvoitteen täyttämisestä ja kohdan 5 velvoitteista.

4. Vallintarajoitus

Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa kaupan kohdetta rakentamattomana ilman Kaupungin suostumusta. Ostajalla on kuitenkin oikeus luovuttaa kaupan kohteen hallintaoikeus pitkäaikaisella, lunastusehdon sisältävällä asuntoalueen maanvuokrasopimuksella Toteuttajan omistamalle As. Oy Vantaan Stella – nimiselle yhtiölle.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostaja ei noudata mitä edellä ehdossa 4 on määrätty ja mikäli Toteuttaja ei noudata, mitä edellä ehdossa 3 on määrätty, on Ostaja velvollinen suorittamaan kohdan 4 rikkomisesta ja Toteuttaja on velvollinen suorittamaan kohdan 3 rikkomisesta kumpikin oman rikkomuksensa osalta Kaupungille sopimussakkona edellä sovitun kauppahinnan viisinkertaisen (5) määrän.

Mikäli Ostaja tai Toteuttaja rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin ehdoissa 3-4 on sovittu, Ostaja ja Toteuttaja ovat velvollisia suorittamaan kumpikin oman rikkomuksensa osalta Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään kauppahinnan määrän verran.

Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

6. Kunnallistekniikka

Toteuttaja sitoutuu liittämään kaupan kohteen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan liittymismaksut vesi- ja viemäriverkostoon kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

Energiatehokkuuden osalta Toteuttajan tulee noudattaa rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä. Kerrostalotonttien energiavaatimukset Toteuttajan tulee sopia rakennusvalvonnan kanssa tonttikohtaisesti erikseen.

7. Jätteen putkikeräysjärjestelmä

Kivistön keskustan alueelle on päätetty rakentaa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut Kivistön Putkijäte Oy – nimisen yhtiön (jäljempänä KPJ) vastaamaan putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta.

Jokainen Putkikeräysjärjestelmään liittyvä Kiinteistön omista-ja/vuokralainen/toteuttaja merkitsee KPJ:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakassopimuksen, merkintäsopimuksen, suunnittelu- ja toteutussopimuksen sekä käyttösopimuksen KPJ:n kanssa. Sopimukset on allekirjoitettava 3 kk:n sisällä rakennusvalvonnan pitämästä työmaan ensimmäisestä aloituskokouksesta ja B-osakkeiden merkintämaksu on maksettava 14 vrk:n sisällä sopimusten allekirjoituksesta. Toteuttaja sitoutuu liittämään As. Oy Vantaan Stellan putkikeräysjärjestelmään tämän kauppakirjan allekirjoituksin ja vastaamaan kaikista putkikeräysjärjestelmän kustannuksista kaupan kohteen osalta.

KPJ:n B-osakkeiden lukumäärä perustuu ko. kiinteistön asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuden määrään sekä mahdollisesti poikkeamisluvassa myönnetyn lisärakennusoikeuden määrään siten, että kutakin kerrosneliömetriä (asemakaava + poikkeamislupa) kohti merkitään yksi (1) KPJ:n B-osake.

Yhden osakkeen merkintämaksu vuonna 2015 on 59,92 €/k-m^2. Vuoden 2016 alusta B-sarjan osakkeen hinta tarkistetaan KPJ:n hallituksen päätöksen mukaisesti.

Toteuttaja sitoutuu putkikeräysjärjestelmän kiinteistöliittymän Tontin sisäpuolisen osuuden rakentamiseen ja velvoitteisiin siten, kuten liitteenä olevassa Kivistön keskustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimukseen sisällytettävä Kiinteistöliittymien urakkarajauksessa (Liite 2) on osoitettu Tilaaja sarakkeessa. Kiinteistöliittymän määritelmä on esitetty liitteessä (Liite 3).

Arvio putkikeräysjärjestelmän syöttöasemien määrästä ja mahdollisesta sijainnista suurkortteleittain sekä runkolinjan sijoittamismahdollisuudet putkikeräysjärjestelmän hankintamenettelyä varten ilmenevät liitteestä 4.

Kiinteistöliittymän suunnittelu ja rakentaminen on Toteuttajan tehtävä KPJ:n ohjeiden mukaisesti. Kiinteistöliittymä siirtyy valmistuttuaan KPJ:n haltuun ja omistukseen, jonka jälkeen KPJ vastaa kiinteistöliittymän ylläpidosta.

Putkikeräysjärjestelmän käytöstä KPJ tulee perimään As. Oy Vantaan Stellalta yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.

8. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja ja Toteuttaja ovat tarkastaneet kaupan kohteen, sen alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja ja Toteuttaja ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla eikä Toteuttajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Toteuttaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Kaupungin tiedossa ei ole, että kaupan kohteen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunutta. Mikäli rakennettaessa ilmenee kuitenkin tarvetta maaperän puhdistamiseen, Toteuttaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupungin edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta, pohjaveden puhdistamisesta ja pilaantuneen maaperän poiskuljettamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä puhdistamis- ja ennalleen saattamiskustannuksista viranomaisen vaatimassa laajuudessa. Tällöin työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja ja Toteuttaja ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostaja ja Toteuttaja ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

10. Verot ja maksut

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

Ostaja on ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista suorittanut Tontin lohkomiskustannuksen Kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

Ostajan ja Toteuttajan muut velvollisuudet

11.

Kaupan kohteen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamisohjetta, lähiympäristösuunnitelmaa ja Taiteen konseptia. Ostajan tulee esittää ympäristön laatutaso kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).

12.

Kaupan kohteen ja rakennusten suunnittelussa on käytettävä pääsääntöisesti asemakaavasuunnitteluun jo osallistuneita konsultteja.

13.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan kaupan kohteen osalta aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy asemakaavassa Tontille osoitetun rakennusoikeuden (2350 k-m2) mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2,00 €/k-m^2+alv. Korvaus tulee maksaa kuukauden kuluttua tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta Kaupungin erikseen Toteuttajalle lähettämää laskua vastaan.

14.

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräysten mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

15.

Kaupungilla on oikeus sijoittaa kaupan kohteelle sekä kaupan kohteelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulot-

taa tarvittaessa kaupan kohteelle kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan kaupan kohteen sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käyttämisestä.

Ostajalle/Toteuttajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

16.

Kaupungilla on oikeus Ostajaa tai Toteuttajaa enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.

17.

Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteella saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

18.

Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6, 10-17 sekä kohdissa 17-19 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.

19. Kiinnitykset

Kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

20. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Tonttiin ei tämän lisäksi kohdistu muita rasitteita kuin 12.5.2015 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät rasitteet, käyttöoikeudet ja –rajoitukset.

21. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta. Markkinointikelpoinen puusto kuuluu Kaupungille ja sen Kaupunki poistaa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Ostajalle, yksi Toteuttajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 12. päivänä toukokuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
Kiinteistöpäällikkö

Suomen Osatontti II Ky:n
puolesta valtakirjalla Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Jouni Lehtinen Juho Pajari

Skanska Talonrakennus Oy:n
puolesta valtakirjalla

Teemu Kärkäs
Maanhankintainsinööri

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla myyjänä ja Jouni Lehtinen ja Juho Pajari Suomen Osatontti II Ky:n puolesta valtakirjalla ostajana ja Teemu Kärkäs Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta valtakirjalla toteuttajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 12. päivänä toukokuuta 2015

Julkinen kaupanvahvistaja

Orvo Valtonen
Maanmittausteknikko
0927/16

VALTAKIRJA

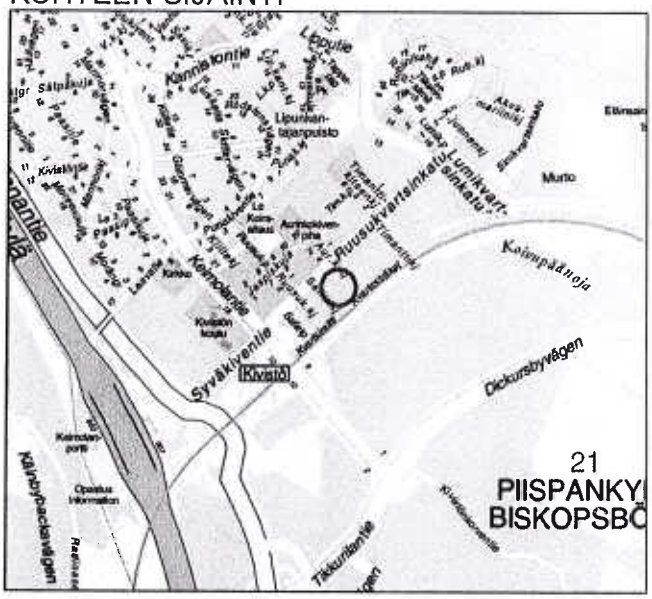
Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta edellä olevan kauppakirjan, jolla kaupunki myy kiinteistön 92-23-132-6.

Vantaalla 11. päivänä toukokuuta 2015

Armi Vähä-Piikkiö
tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

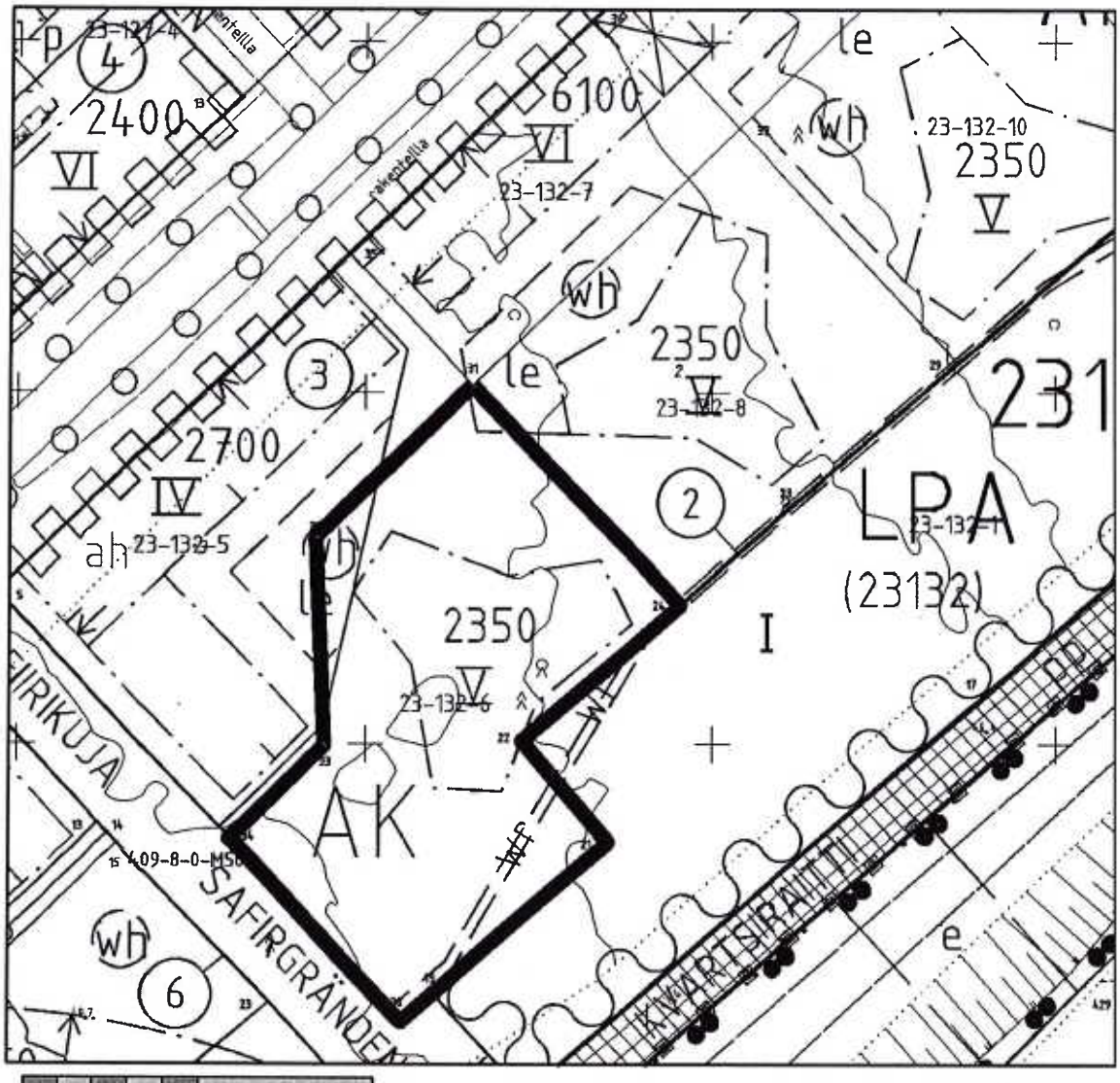
TONTIN MYYNTI /
SUOMEN OSATONTTI II Ky

YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23132

Tontti: 6
Pinta-ala 2977 m2
Rakennusoikeus 2350 k-m2



0 25 50m 1:1000

KIVISTÖN KESKUSTAN ALUEELLINEN JÄTTEIDEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄ

Liite sisältää kiinteistöliittymiä koskevia otteita tarjouspyyntöasiakirjoista. Tarjouspyyntöasiakirjat tulevat Kivistön keskustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimuksen liitteeksi. Kivistön Putkijäte Oy on tehnyt hankintapäätöksen 27.11.2013. Hankintasopimus ja urakkasopimus tehdään, kun hankintapäätös on lainvoimainen.

ASIAKIRJA: URAKKAOHJELMA, URAKKARAJAUKSET / LIITE 10
Sisältää vain kiinteistöliittymien urakkarajauksen

URAKKARAJAUKSET KIVISTÖN KESKUSTAN ALUEELLA

Kivistön keskustan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän runkolinjojen laitetoimitukseen (toimittaja) kuuluvat työt ja velvoitteet suhteessa Tilaajaan on listattu alla olevissa taulukoissa

Kiinteistöliittymien urakkarajaus:

Työt ja yleiset velvoitteet	**Toimittaja**	**Tilaaja**
YSE 98:n 4 § mukainen työmaan johtovelvollisuus	X	X
Työmaahuoltorakennukset kuten toimisto-, henkilöstö-, varasto- yms. tilat omia tarpeita varten.	X	
Rakennustyömaan sähkö-, vesi-, viemäri- ja lämmityslaitteet	X	
Johtolinjan (putket, kaivot, syöttöasemat) maanrakennustekniset työt: - rakennuspaikalla tarvittavat mittaukset - tarvittavat raivaustyöt - kaivu ja täyttö (sis. louhinnan, asennusalustan tekemisen, alku- ja lopputäytön) - raivausjätteiden, ylijäämämaiden, kivien ja louheen poiskuljetus rakennus-, liikenne- ja piha-alueilta rakennuttajan osoittamaan paikkaan		X
Laitetoimittajan hankintaan kuuluvien putkijärjestelmän osien kuljetus asennuspaikkaan sekä koneelliset nostotyöt	X	
Johtolinjan tarkemittaukset		X
Rakennukseen sijoittuvien jätteen syöttöpisteiden tilojen ja niihin liittyvien talotekniston järjestelmien rakentaminen, mm. - LVISA - ikkunat, ovet, huoltoluukut, äänieristykset, ilmanottoaukot, jne. - jäteputkien ja kaapeleiden tarvitsemat läpimenoaukot ja –putket - läpivientien tiivistäminen - kiinnityselimien asentaminen		X
Parkkitilojen ym. maanalaisten tilojen kautta kulkevien betonisten putkikanavien rakentaminen		X
Työnaikaiset asennustelineet ja nostinlaitteet	X	
Laitteiden suojaaminen rakennus- yms. töiden aiheuttamalta vaurioitumiselta	X	X
Rakennusalueiden viimeistely ja loppusiivous		X
Työmaan tietoliikenteen hoitaminen	X	

KIVISTÖN KESKUSTAN ALUEELLINEN JÄTTEIDEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄ

Liite sisältää kiinteistöliittymiä koskevia otteita tarjouspyyntöasiakirjoista. Tarjouspyyntöasiakirjat tulevat Kivistön keskustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimuksen liitteeksi. Kivistön Putkijäte Oy on tehnyt hankintapäätöksen 27.11.2013. Hankintasopimus ja urakkasopimus tehdään, kun hankintapäätös on lainvoimainen.

ASIAKIRJA: HANKINTASOPIMUS / LIITE 1

1.4 Määritelmät

Kiinteistöliittymä	tarkoittaa Putkikeräysjärjestelmän runkolinjaan liittyvää, yhtä tai useampaa kiinteistöä tai korttelia varten rakennettua Putkikeräysjärjestelmän osaa, johon kuuluvat muun muassa jätteen Syöttöpisteet, korvausilmaventtiilit sekä jäteputken runkolinjan ja Syöttöpisteiden välinen osuus.

ASIAKIRJA: PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄN TARJOAMINEN / LIITE 14

1.2 Kiinteistöliittymät (tontin sisällä)

Määräluettelon täydentäminen

Kiinteistöliittymien tarjoaminen perustuu ja tehdään kaikille toimittajille yhtäläisillä yksikkömäärillä Tilaajan antamien lähtötietojen mukaisesti. Kiinteistöliittymien kappalemäärät on esitetty Tilaajan antamissa lähtötiedoissa. Kiinteistöliittymään kuuluva putkimateriaalin metrimäärä on vakioitu (**20,0 m**), mutta toimittaja voi itse määrittää kiinteistöliittymän putkikoon. Vakioituun metrimäärään sisältyvät tontin sisäpuoliset putkiston korkeusaseman muutoksiin tarvittavat mutka- ja käyräkappaleet sekä niiden liitososat.

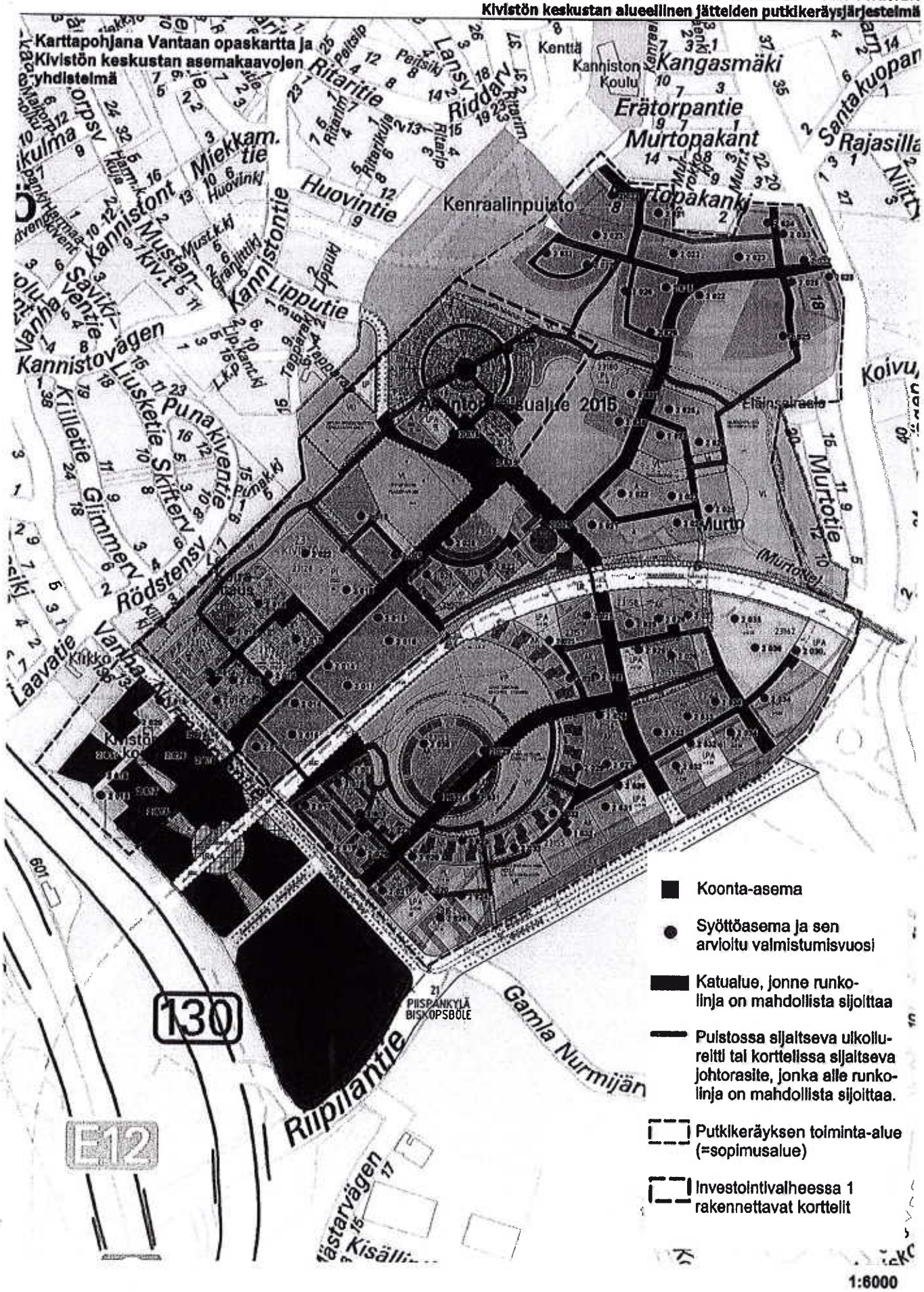
Kiinteistöliittymän (tontin sisäpuolinen osuus) määräluettelon mukainen putkiosuus (20,0 m) sisältää tarvittavat putkiliitokset sekä järjestelmän toimilaitteiden ohjauskaapelit ja paineilmaputket asennettuna kaikkine liitoksineen ja suojaputkineen. Lisäksi tarjoaja määrittää määrä- ja yksikköhintaluetteloon tarvittavan määrän rivejä sektoriventtiilien ja tarkastusluukkujen lisäämiseksi (ks. kappale 1.3). Kiinteistöliittymien yksikköhinnan erittelyn lisäksi toimittaja määrittää tarjouslomakkeeseen putkikoon, -materiaalin, -paksuuden sekä yksikön tyyppimerkin, jonka kukin tarjoaja määrittelee käyttämiensä komponentti- ja materiaalivalintojen mukaan.

Mikäli kiinteistöliittymän putkikoko poikkeaa runkoverkon putkikoosta, kuuluvat supistuskappaleet runkoverkkoon ja kiinteistöliittymä alkaa tämän jälkeen. Tilaajan lähtötiedoissa antama kiinteistöliittymien positiointi on suuntaa-antava.

LIITE 4

ARVIO SYÖTTÖASEMIEN MÄÄRÄSTÄ JA MAHDOLLISESTA SIJAINNISTA SUURKORTTELEITTAIN SEKÄ RUNKOLINJAN SIJOITTAMISMAHDOLLISUUDET PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄN HANKINTAMENETTELYÄ VARTEN

Kivistön keskustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmä



30 § **Määräosuuksien myynti Kivistön asuntomessualueen tontista 23172-10 / Pohjolan Design-Talo Oy / LM-H**

VD/4834/10.00.02.00/2014

LM-H/TH/MH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.6.2014 varannut Pohjolan Design-Talo Oy:lle Kivistön korttelin 23172 tontit 8 ja 9 ryhmärakentamishankkeena toteutettavaksi. Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavasta poikkeamista, josta tehdyt päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi 5.9.2014. Tonttien asemakaavan muuttaminen vastaamaan poikkeamispäätöstä on vireillä. Korttelin 23172 tonteista 8 ja 9 muodostetaan yksi asuinpientalojen korttelialue AP, joka numeroksi tulee 23172/10. Kaupunki on 1.12.2014 hakenut tonttijaon muutosta tonttien 8 ja 9 yhdistämiseksi uudeksi tontiksi 10.

Design-Talo on suunnitellut tonteille yhteensä kuusi erillispientaloa. Kolmelle talolle on varmistunut ostajat ja Design-Talo markkinoi kohdetta voimakkaasti, jotta useammalle talolle löytyisi ostaja. Kohteen rakentamisen aloittamisella on kiire, jotta ainakin osa taloista ehtii valmistua asuntomessuille kesäksi 2015. Jotta hanke etenee, esitetään kolmea erillistaloa vastaavien määräosuuksien myyntiä tontista 10 ja lopuista kolmesta esitetään tehtäväksi kiinteistökaupan esisopimukset Design-Talon tai määräämänsä kanssa olemaan voimassa helmikuu 2015 loppuun. Mikäli Design-Talo ei helmikuun loppuun mennessä ole löytänyt ostajia kaikille taloille, tulee se ostamaan vapaat tonttiosuudet itselleen ja toteuttamaan ne myyntiä varten.

Esisopimus ja määräosuuksien kaupat voidaan tehdä aikaisintaan, kun tontit 8 ja 9 on yhdistetty tontiksi 10.

Tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä Kivistön asuntomessualueen luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja lukuun ottamatta jätteiden putkikeräysjärjestelmän liittymismaksua, joka määritellään tonteille rakennettavien asuntojen lukumäärän perusteella siten, kuin Kivistön Putkijäte Oy päättää (kala 18.8.2014). Em. ehtojen mukaan luovutettaessa tontteja atriumtalojen korttelialueelta (ATR) 23172/9 ja palvelurakennusten korttelialueelta (P) 23172/8 hinnoitteluperiaatteena käytetään kaupungin-hallituksen 5.11.2012 § 21 päättämiä asuntomessualueen kaupunkipientalotonttien (AP) hinnoittelua, joka on 480 €/k-m2. Tonttien 23172/8 ja 9 (tuleva tontti 23172/10) yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus tulee olemaan rakennusluvassa 975 k-m2, joten kauppahinnaksi tulee 468 000 €. Määräosuuksien kauppahinta ei perustu suoraan hallinta-alueen rakennusoikeuden määrään eikä pinta-alaan.

Kauppahinta jakautuu määräosuuksille seuraavasti:

määräosuus 504/2977 kauppahinta 85 800 €
määräosuus 502/2977 kauppahinta 81 240 €
määräosuus 487/2977 kauppahinta 77 640 €
määräosuus 434/2977 kauppahinta 65 640 €
määräosuus 480/2977 kauppahinta 71 880 €
määräosuus 570/2977 kauppahinta 85 800 €

yhteensä 2977/2977 468 000 €

Ennen kauppakirjojen allekirjoitusta tehdään hallinnanjakosopimus, josta käy ilmi mm. hallinta-alueet ja niiden rakennusoikeuksien määrät. Kartta tulevista hallinta-alueista on liitteenä 2.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 48

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) myydä määräosuus 502/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 Ari Mannermaalle ja Anna Mannermaalle 81 240 euron kauppahinnalla ja
b) myydä määräosuus 487/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 Ji Cong'elle ja Chen Jianjunille
77 640 euron kauppahinnalla ja

c) myydä määräosuus 570/2977 ja Kivistön korttelin 23172 tontista 10 Sami Anttilalle ja Suvi Anttilalle 85 800 euron kauppahinnalla.
d) tehdä kiinteistökaupan esisopimus ja siihen liittyvät lopulliset kauppakirjat, joilla Pohjolan Design-Talo Oy:lle tai määräämälleen myydään määräosuus 504/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 85 800 €, määräosuus 434/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 65 640 € ja määräosuus 480/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 71 880 €. Lopulliset kaupat esisopimusten kohteina olevista määräosuuksista on tehtävä 28.2.2015 mennessä.
e) tehdä ja allekirjoittaa hallinnanjakosopimus tontille 23172/10.

Määräosuuksien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä Kivistön asuntomessualueen luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja lukuun ottamatta jätteiden putkikeräysjärjestelmän liittymismaksua, joka määritellään tontille rakennettavien asuntojen lukumäärän perusteella siten, kuin Kivistön Putkijäte Oy päättää.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Vantaan kaupunki on 8.1.2015 allekirjoitetuilla kauppakirjoilla myynyt Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosasta korttelista 23172 tontista nro 10 kolme määräosaa ja tehnyt 26.1.2015 myymättömistä määräosista esisopimuksen kaupasta Pohjolan Design-Talo Oy:n kanssa.

Esisopimuksessa sovittiin, että lopullisen kauppakirjan edellytyksenä on, että Pohjolan Design-Talo Oy ei ole löytänyt ostajaa kolmelle määräosalle 28.2.2015 mennessä eikä kaupunki ole myynyt tai päättänyt myydä kaikkia määräosia kolmannelle tai vain osa määräosista on myyty tai kaupunki on päättänyt myydä kolmannelle. Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Pohjolan Design-Talo Oy on löytänyt yhdelle määräosalle ostajan, jonka kanssa kaupunki on tehnyt määräosan kaupan.

Rakentaminen on tontilla käynnissä. Kaikki pihat ja talot ulkopuolisesti tulevat olemaan valmiita messuille. Näytteille on tulossa 2-3 taloa.

Pohjolan Design-Talo Oy on markkinoinut kohdetta vahvasti, jotta kahdelle myymättömälle määräosalle löytyisi ostajat. Pohjolan Design-Talo Oy:n mukaan myymättömistä määräosista ovat olleet monet kiinnostuneita, mutta lopullista ostopäätöstä eivät asiakkaat ole tehneet erinäisistä syistä.

Pohjolan Design-Talo Oy on hakenut 23.2.2015 kaupungilta jatkoaikaa määräosien kaupan tekemiselle, koska sen ei ole tarkoituksenmukaista ostaa tonttimaata suoraan omistukseensa. Pohjolan Design-Talo Oy haluaisi etsiä ostajat vielä näille kahdelle myymättömälle määräosalle toukokuun 2015 loppuun mennessä. Mikäli Pohjolan Design-Talo Oy ei toukokuun loppuun mennessä ole löytänyt ostajia kahdelle talolle, tulee se ostamaan vapaat tonttiosuudet itselleen ja toteuttamaan ne myyntiä varten.

Myymättömät määräosat ovat
määräosuus 504/2977 (kauppahinta 85 800 €) ja määräosuus 434/2977 (kauppahinta 65 640 €)

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään tehdä kauppakirjat, joilla Pohjolan Design-Talo Oy:lle tai määräämälleen myydään määräosuus 504/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 85 800 € ja määräosuus 434/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 65 640 €.

Lopulliset kaupat määräosuuksista on tehtävä 29.5.2015 mennessä.

Määräosuuksien luovutuksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä Kivistön asuntomessualueen luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja lukuun ottamatta jätteiden putkikeräysjärjestelmän liittymismaksua, joka määritellään tontille rakennettavien asuntojen lukumäärän perusteella siten, kuin Kivistön Putkijäte Oy päättää.

Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa / luovutuskirjoja ei ole allekirjoitettu 29.5.2015 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Vantaan kaupunki on huhtikuun loppuun mennessä myynyt Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosasta korttelista 23172 tontista nro 10 viisi määräosaa. Yksi määräosa on vielä myymättä. Myymätön määräosa on määräosuus 504/2977, jonka kauppahinta on 85 800 €.

Rakentaminen on tontilla nro 10 pitkällä. Tontille toteutetaan kuusi pientaloa. Pihat ja rakennukset ulkopuolisesti tulevat olemaan valmiita messuille. Näytteille on tulossa 2-3 taloa.

Pohjolan Design-Talo Oy on etsinyt aktiivisesti ostajaa myymättömälle määräosalle. Määräosalle on löytynyt ostaja, joka pystyy tekemään kaupat vasta messujen jälkeen valmiista kohteesta.

Pohjolan Design-Talo Oy on pyytänyt 26.5.2015 kaupungilta jatkoaikaa määräosan 504/2977 kaupan tekemiselle, koska Pohjolan Design-Talo Oy:n tarkoitus ei ole omistaa tonttimaata. Tarkoituksenmukaisempaa on myydä määräosa suoraan tulevalle asukkaalle. Mikäli Pohjolan Design-Talo Oy ei syyskuun 2015 loppuun mennessä ole löytänyt ostajaa yhdelle talolle, tulee se ostamaan vapaan tonttiosuuden itselleen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 30

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään tehdä kauppakirja, jolla Pohjolan Design-Talo Oy:lle tai määräämälleen myydään määräosuus 504/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 85 800 €.

Lopullinen kauppa määräosuudesta on tehtävä 30.9.2015 mennessä.

Määräosuuden luovutuksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä Kivistön asuntomessualueen luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja lukuun ottamatta jätteiden putkikeräysjärjestelmän liittymismaksua, joka määritellään tontille rakennettavien asuntojen lukumäärän perusteella siten, kuin Kivistön Putkijäte Oy päättää.

Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 30.9.2015 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

31 § **Myyrmäen tontin 15807/2 ja määräosan 3200/6400 tontista 15807/3 sekä määräosien 4800/16000 ja 3200/16000 tontista 15807/1 myyminen / FIM Tonttirahasto 1 ky ja Asunto Oy Vantaan Loiskekuja / muutos aiempaan päätökseen / LM-H**

VD/2375/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 1.10.2012 varannut Lemminkäinen Talo Oy:lle vapaa-rahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi Myyrmäen korttelin 15807 tontit 2 ja 3 sekä määräosan 11200/16000 LPA-tontista 15807/1. Varausaikaa on jatkettu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 18.8.2014 kunnallistekniikan rakentamisen aikataulusta johtuen siten, että tontin 15807/2 sekä sitä palvelevan osuuden LPA-tontista 15807/1 varausaika päättyy 30.6.2015 ja tontin 15807/3 sekä sitä palvelevan osuuden LPA-tontista 15807/1 varausaika päättyy 30.6.2016.

Loiskekujan kunnallistekniikka on rakenteilla ja se valmistuu kevään 2015 aikana. Lemminkäiselle varattujen tonttien 15807/2 ja 3 sekä LPA-tontin suunnittelu on edennyt niin pitkälle, että talonrakentaminen voi alkaa kesään mennessä, joten tonttien myynnistä olisi tehtävä päätökset.

Lemminkäinen on suunnitellut tontille 15807/2 yhteensä 75 asuntoa käsittävän vapaarahoitteisen omistusasuntokohteen, Asunto Oy Vantaan Vihertikan, rakentamista. Kohde on tarkoitus toteuttaa ns. hypomallilla, jossa sijoittaja (tässä tapauksessa FIM Tonttirahasto 1 ky) ostaa tontin ja vuokraa sen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiön osakkaat voivat halutessaan lunastaa hallitsemaansa asuntoa vastaavan tonttiosuuden. Tontin ostaja ja toteuttaja (Lemminkäinen Talo Oy) vastaavat yhteisvastuullisesti tonttia koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä. Tontti 15807/2 asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 4800 k-m2. Tontin hinta on 2 174 400 € (453 €/k-m2), joka on alueen käypä hinta. Myytävää tonttia palvelevan määräosan 4800/16000 LPA-tontista 15807/1 hinta sisältyy tontin 15807/2 hintaan.

Lemminkäinen on esittänyt, että se toteuttaisi toisen tontille 15807/3 rakennettavista asuinkerrostaloista (3200 k-m2) vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina ja toisen (3200 k-m2) vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Vuokra-asuntojen rakentaminen alkaisi samanaikaisesti tontin 15807/2 kanssa ja omistusasuntojen rakentaminen alkaisi vuonna 2016. Järjestelyllä aikaistetaan korttelin rakentumista ja samalla 49 vapaarahoitteisen vuokra-asunnon toteuttaminen monipuolistaa korttelin asuntotarjontaa. Tontin määräosan ostajana on Asunto Oy Vantaan Loiskekuja ja kohteen lopullisena omistajana tulee olemaan Icecapital Housing Fund III ky. Tontin 15807/3 määräosan rakennusoikeus on 3200 k-m2 ja hinta on 1 449 600 € (453 €/k-m2). Myytävää AK-tontin määräosaa palvelevan määräosan 3200/16000 LPA-tontista 15807/1 hinta sisältyy tontin määräosan hintaan.

Loiskekujan kaava-alueella tulee sen valmistuttua olemaan yhteensä noin 330 asuntoa, joista Lemminkäinen toteuttaa yhteensä 114 vapaarahoitteista omistusasuntoa ja 49 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Tontille 15807/4 toteutetaan noin 65 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Tontin toteuttaja tullaan valitsemaan käynnissä olevan tarjouskilpailun perusteella. Korttelin 15808 tontille 4 VAV Asunnot Oy toteuttaa yhteensä 105 valtion tukemaa vuokra-asuntoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä

a) FIM Tonttirahasto 1 ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan asunto Oy Vantaan Vihertikalle Myyrmäen korttelin 15807 tontti nro 2 sekä määräosa 4800/16000 Myyrmäen korttelin 15807 tontista nro 1 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 174 400 euron kauppahinnalla ja

b) Asunto Oy Vantaan Loiskekujalle määräosa 3200/6400 Myyrmäen korttelin 15807 tontista nro 3 sekä määräosa 3200/16000 Myyrmäen korttelin 15807 tontista nro 1 vapaarahoitteisena vuokra-asuntuotantona toteutettavaksi 1 449 600 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

1) Lemminkäinen Talo Oy vastaa yhteisvastuullisesti FIM Tonttirahasto 1 ky:n kanssa tonttia 15807/2 koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.
2) Lemminkäinen Talo Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Loiskekujan kanssa tontin 15807/3 määräosaa koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.
3) Tontin ja määräosan luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Päätöksen jälkeen käydyissä neuvotteluissa on päädytty siihen, että olisi tarkoituksenmukaista, että kauppakirjassa olisi mahdollista sopia vaihtoehtoisesti, että Lemminkäinen Talo Oy vastaisi yksin rakentamisvelvoitteesta tontin 15807/2 osalta. Lisäksi on käynyt ilmi, että LPA-tontin määräosan vuokraoikeus ei ole kirjaamiskelpoinen, joten ostajat ja toteuttaja ovat esittäneet, että LPA-tontin 15807/1 määräosa luovutettaisiin suoraan Asunto Oy Vantaan Vihertikalle. Määräosan hinta sisältyy tontin 15807/2 hintaan, joten luovutus olisi vastikkeeton. Tonttien 15807/1 ja 15807/3 yhteisomistajien kesken, joihin kaupunkikin toistaiseksi kuuluu, tullaan allekirjoittamaan hallinnanjakosopimus.

Päätöksen jälkeen käydyissä neuvotteluissa on päädytty siihen, että olisi tarkoituksenmukaista, että kauppakirjassa olisi mahdollista sopia vaihtoehtoisesti, että Lemminkäinen Talo Oy vastaisi yksin rakentamisvelvoitteesta tontin 15807/2 osalta. Lisäksi on käynyt ilmi, että LPA-tontin määräosan vuokraoikeus ei ole kirjaamiskelpoinen, joten ostajat ja toteuttaja ovat esittäneet, että LPA-tontin 15807/1 määräosa luovutettaisiin suoraan Asunto Oy Vantaan Vihertikalle. Määräosan hinta sisältyy tontin 15807/2 hintaan, joten luovutus olisi vastikkeeton. Tonttien 15807/1 ja 15807/3 yhteisomistajien kesken, joihin kaupunkikin toistaiseksi kuuluu, tullaan allekirjoittamaan hallinnanjakosopimus.

Lautakunnan 16.3.2015 § 27 tekemä päätös tulisi siten kumota kohtien a) ja kaupan ehtoja koskevan kohdan 1) osalta ja tehdä niiden osalta uusi päätös. Asunto Oy Vantaan Loiskekujaa koskeva myyntipäätös Myyrmäen korttelin 15807 tontin nro 3 määräosasta 3200/6400 sekä Myyrmäen korttelin 15807 tontin nro 1 määräosasta 3200/16000 jäävät siten voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 31

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään kumota 16.3.2015 § 27 tehdyn päätöksen kohta a) ja kohta 1) ja päätetään:

a) myydä FIM Tonttirahasto 1 Ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Vihertikalle Myyrmäen korttelin 15807 tontti nro 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 174 400 euron kauppahinnalla ja

b) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Vihertikalle määräosa 4800 /16000 Myyrmäen korttelin 15807 tontista nro 1

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

1) Lemminkäinen Talo Oy vastaa yksin tai yhteisvastuullisesti FIM Tonttirahasto 1 Ky:n kanssa tonttia 15807/2 koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.

2) Tontin ja määräosan luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Lisäksi oikeutetaan yrityspalvelupalvelujohtaja allekirjoittamaan tonttien 15807/1 ja 15807/3 yhteisomistajien hallinnanjakosopimus.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki, puh. 83923816
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

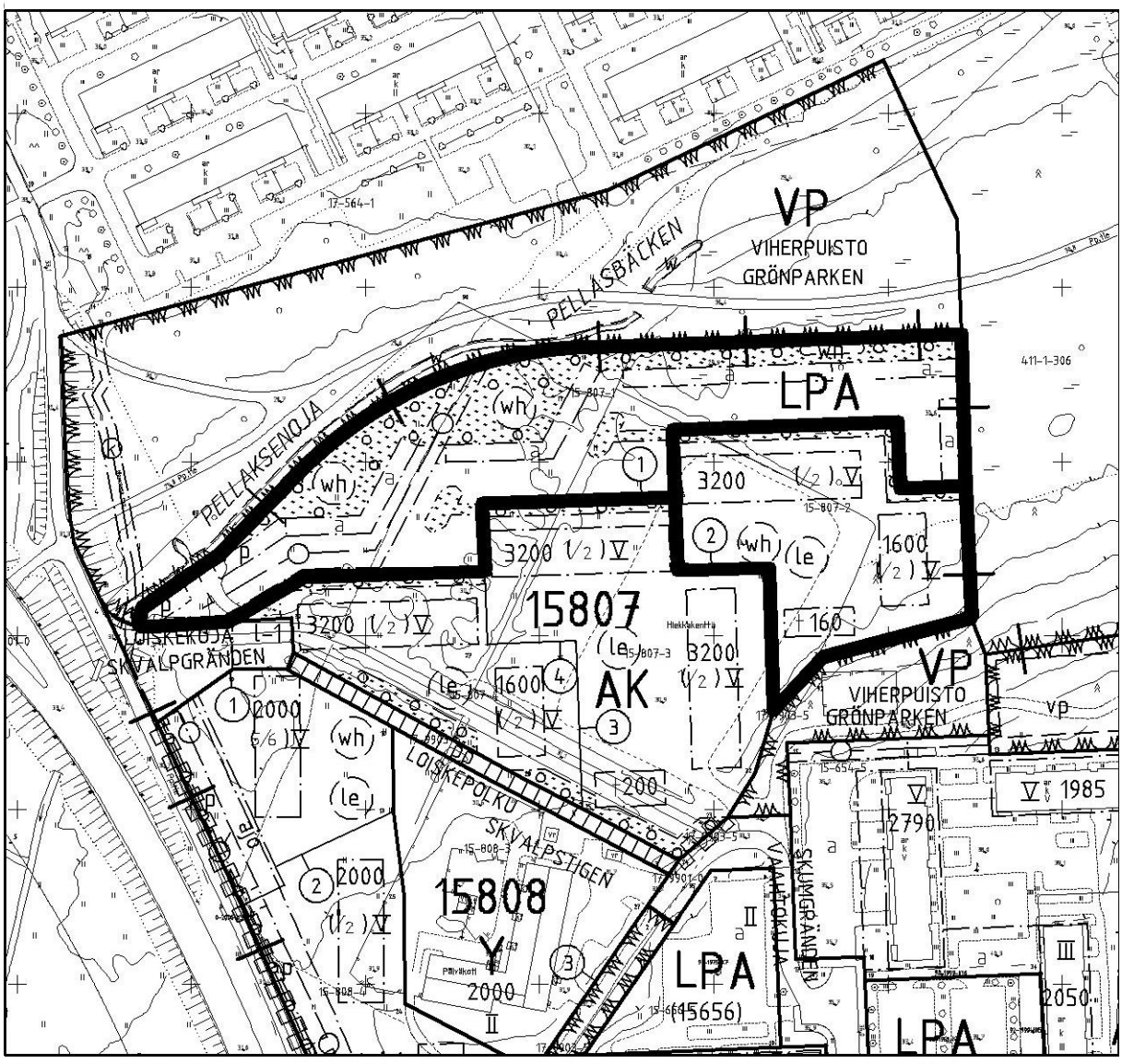
TONTIN JA MÄÄRÄOSAN MYYNTI /
FIM TONTTIRAHASTO 1 KY

YPA/TH

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15807

Tontti: 2
Pinta-ala 8187 m2
Rakennusoikeus 4800 k-m2
ja
määräosa 4800/16000 tontista 1 (LPA)



0 50 100m 1:2000

32 § Leinelän tonttien 70121/1 ja 70117/2 myynti / Lemminkäinen Talo Oy perustettavien yhtiöiden lukuun / LM-H

VD/4989/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Leinelän yhteistoimintasopimuksessa, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 17.12.2007 § 36 ja joka on allekirjoitettu 25.3.2008, todetaan kohdassa 5.4, Alueen toteuttaminen**,** että kehitysyhtiö (Leinelän kehitys Oy), saa etuoikeuden ostaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen 70117 ja toteuttaa sen Europan 9- suunnittelukilpailun pohjalta. Mikäli kehitysyhtiö ei halua ostaa korttelialuetta, niin kaupungilla on oikeus myydä se kolmannelle tarjottuaan sitä ensin Leinelän sopimuskumppanien (Avara, Asuntosäätiö, Lemminkäinen, Skanska ja VVO) ostettavaksi. Leinelän kehitys Oy ei ole kiinnostunut ostamaan aluetta, jonka jälkeen sen toteutusmahdollisuuksia ovat selvittäneet muut alueen toteuttajat. Lemminkäinen Talo Oy on toimijoista ainoana halukas toteuttamaan ko. alueen, joten yhteistoimintasopimuksen mukaisesti alue esitetään luovutettavaksi Lemminkäiselle. Leinelän kehitys Oy:n hallitus on myös omalta osaltaan hyväksynyt Lemminkäisen alueen toteuttajaksi.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelin 70117 sekä siihen rajoittuvan Primavera-aukion asemakaavaa on muutettu Europan 9- suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta siten, että alueelle on osoitettu kaksi asuinkerrostalojen AK korttelialuetta 70117 ja 70122 sekä liikerakennusten KL korttelialue 70121 ja korttelialueiden väliin jäävä Primavera-aukio (liitteenä kartta). Kaupunginvaltuusto on 17.11.2014 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002233 ja se on kuulutettu voimaan 21.1.2015. Asemakaavan muutoksen laadintaan ovat osallistuneet Lemminkäisen edustajat sekä yhtiön palkkaamat suunnittelijat.

Lemminkäinen on suunnitellut toteuttavansa tontille 70117/2 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja sijoittajan omistukseen ja tontille 70122/1 vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Asuntorakentaminen käynnistyy syksyllä tontilta 70117/2 ja jatkuu seuraavana vuonna tontille 70122/1. Liiketontin rakentaminen pyritään käynnistämään myös vuoden 2015 aikana ja Lemminkäinen neuvottelee päivittäistavarakaupan toimijoiden kanssa hankkeesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa pysäköinti on osoitettu maanalaiseen pysäköintilaitokseen, joka sijoittuu Primavera-aukion ja tonttien alle. Lemminkäinen toteuttaa pysäköintilaitoksen ja sen toteuttamisesta tullaan tekemään erilliset sopimukset. Yhteistoimintasopimuksen mukaan korttelialueen toteuttaja rakentaa siihen rajautuvan katuaukion/torin lähiympäristösuunnitelman mukaisesti ja rakentamiskustannukset otetaan huomioon korttelialueen kauppahinnassa. Primavera-aukion suunnittelu on kesken ja kustannusarvio on vielä auki, joten Lemminkäisen kanssa on sovittu, että kustannukset hyvitetään alueen viimeisen tonttikaupan (tontti 70122/1) yhteydessä.

Myytäväksi esitettävä tontti 70121/1 on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi KL ja sen rakennusoikeus on 700 k-m2. Tontille on suunniteltu päivittäistavarakauppaa. Yhteistoimintasopimuksen mukaan noudatetaan liiketilojen hinnoittelussa luovutusajankohtana voimassa olevaa ARA:n hyväksymää kerrostalotontin enimmäishintaa, joka ko. paikalla on 315 €/k-m2. Tontin kauppahinnaksi tulee 220 500 €. Tontin ostajana on Lemminkäinen Talo Oy perustettavan yhtiön lukuun, joka tulee myymään kohteen rakennettuna kaupan toimijalle tai sijoittajalle.

Myytäväksi esitettävä tontti 70117/2 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus 4370 k-m2. Tontille voidaan asemakaavan mukaan rakentaa kuusi- ja kahdeksankerroksiset asuinrakennukset. Toista rakennusmassoista on suunnittelun kuluessa korotettu puolella kerroksella, joten tontin asuntorakennusoikeus lisääntyy 376 k-m2:llä ja on siis yhteensä 4746 k-m2. Lännen puoleisen asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, joka sijaitsee Leinelän asemalta tulevan jalankulkuyhteyden varrella, on rakennettava liike-, toimisto-, palvelu- tai työtiloja. Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään Leinelän yhteistoimintasopimuksen mukaan korottamalla ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa 20 %:lla, jolloin tontin 70117/2 hinnaksi tulee 378 €/k-m2 ja kauppahinnaksi saadaan 1 793 988 €. Tontin ostajana on Lemminkäinen Talo Oy perustettavan yhtiön lukuun, joka tulee myymään kohteen rakennettuna asuntosijoittajalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 32

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään myydä

a) Lemminkäinen Talo Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Koivukylän korttelin 70121 tontti nro 1 päivittäistavarakaupan toteuttamista varten 220 500 euron kauppahinnalla ja noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja ja

b) Lemminkäinen Talo Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Koivukylän korttelin 70117 tontti nro 2 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 793 988 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Lemminkäinen Talo Oy vastaa yhteisvastuullisesti ostajien kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti kunnes tontteja koskevat rakentamisvelvoitteet on täytetty.

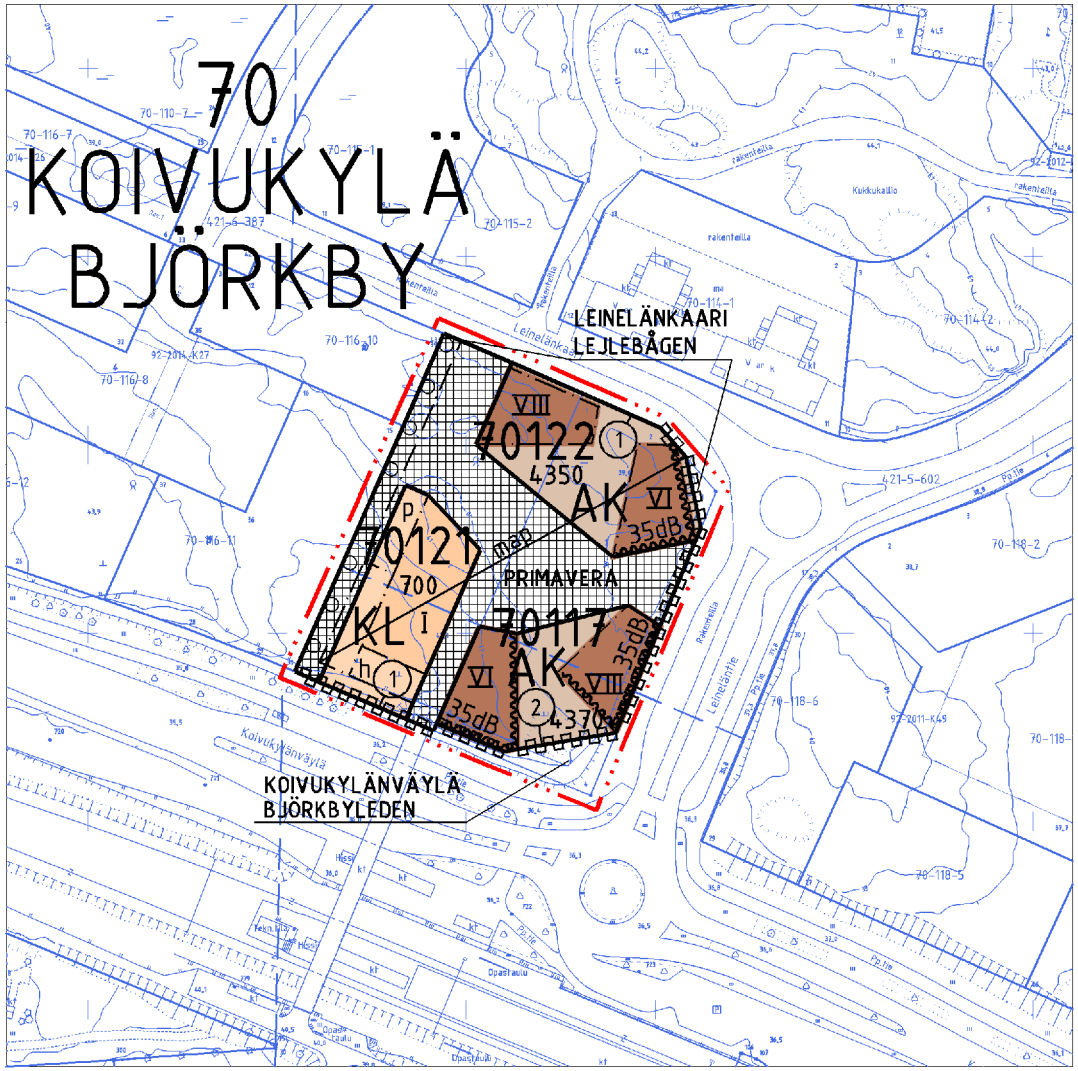
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartat

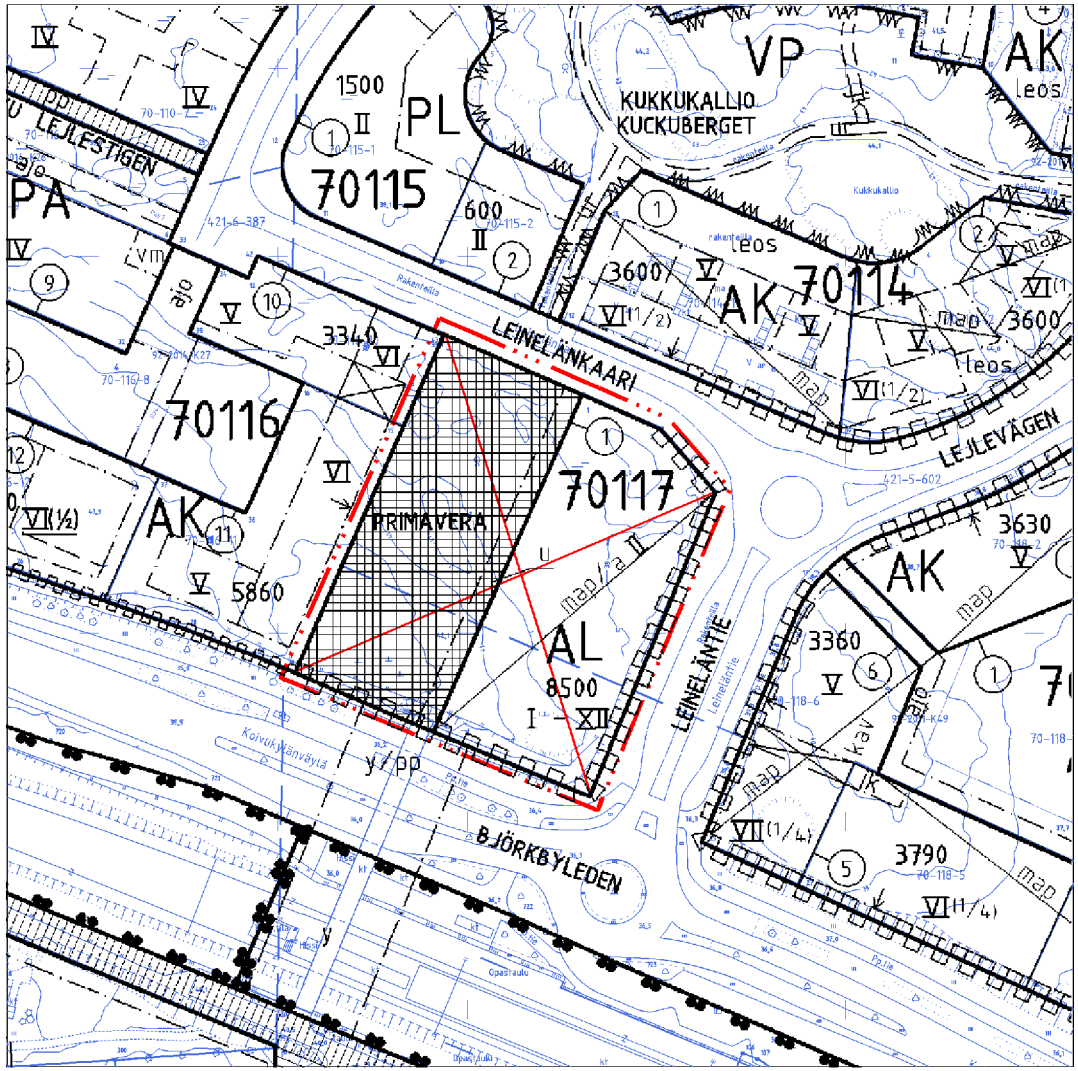
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030, tuula.hurme[at]vantaa.fi



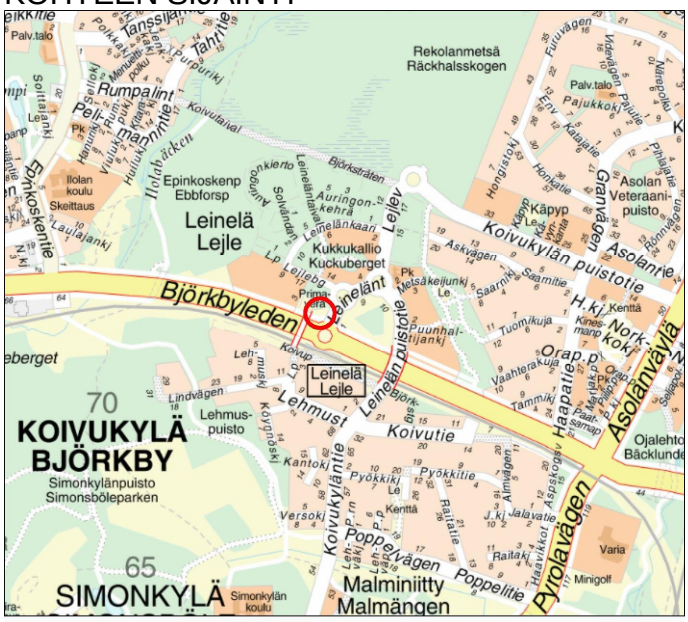
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

KOHTEEN SIJAINTI



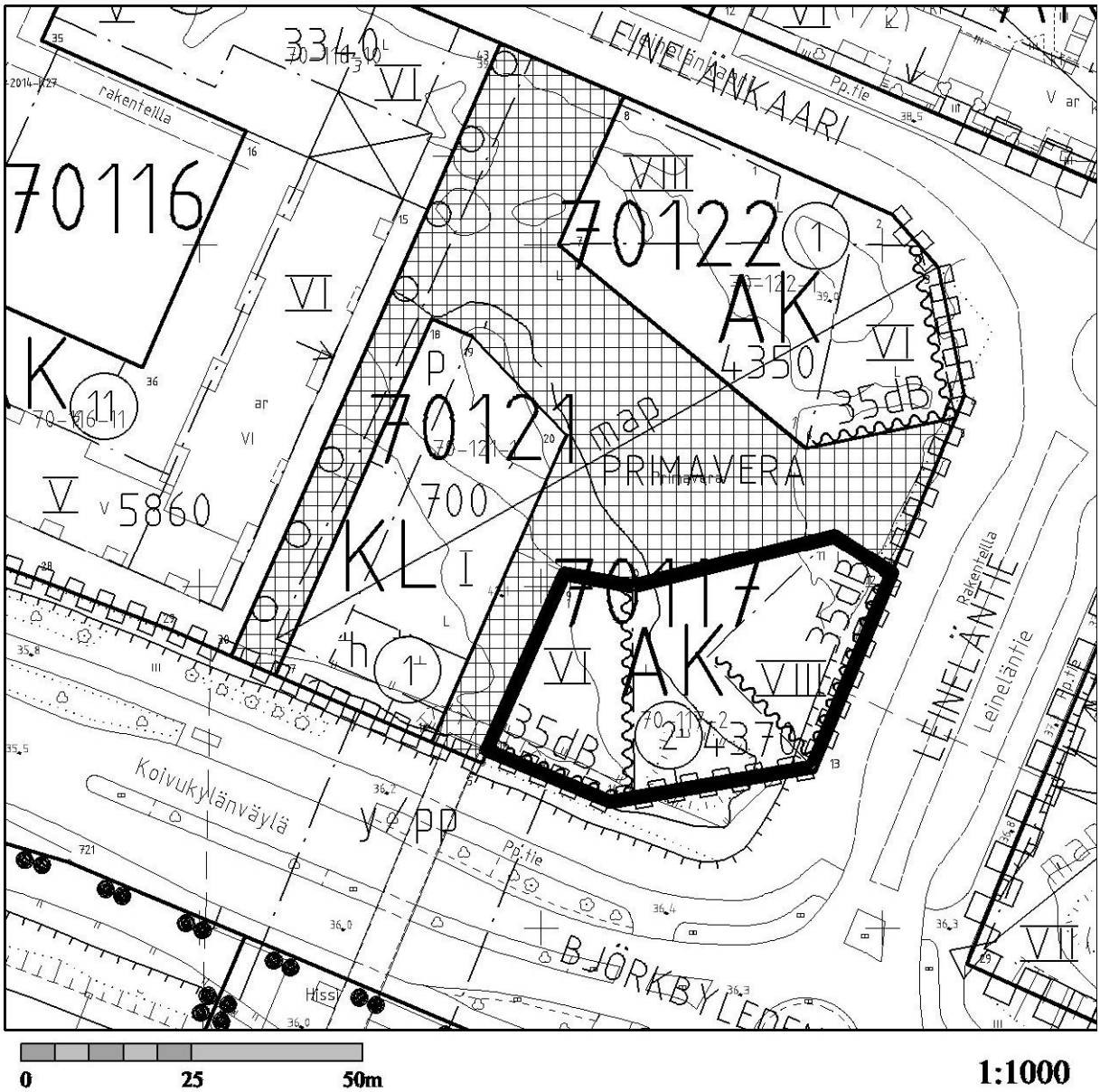
TONTIN MYYNTI /
Lemminkäinen Talo Oy
perustettavan yhtiön lukuun

YPA/TH

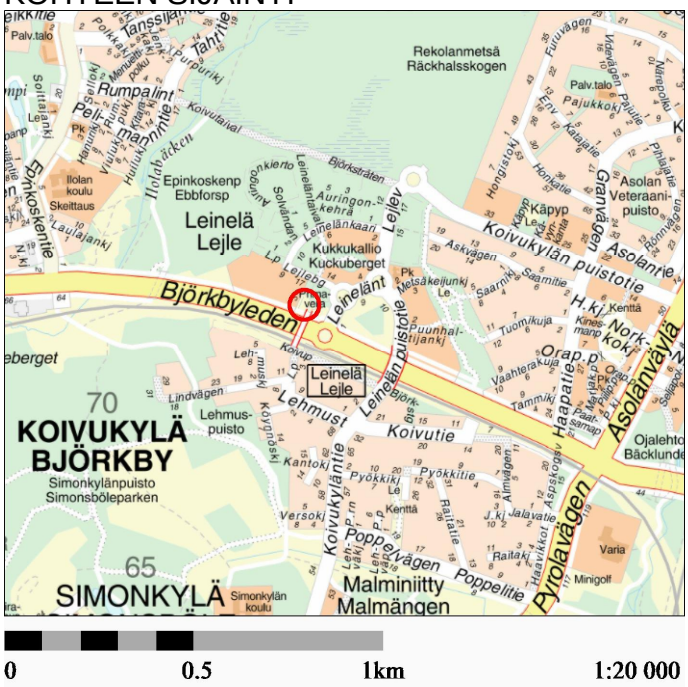
Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70117

Tontti: 2
Pinta-ala 1521 m2
Rakennusoikeus 4370 k-m2



KOHTEEN SIJAINTI



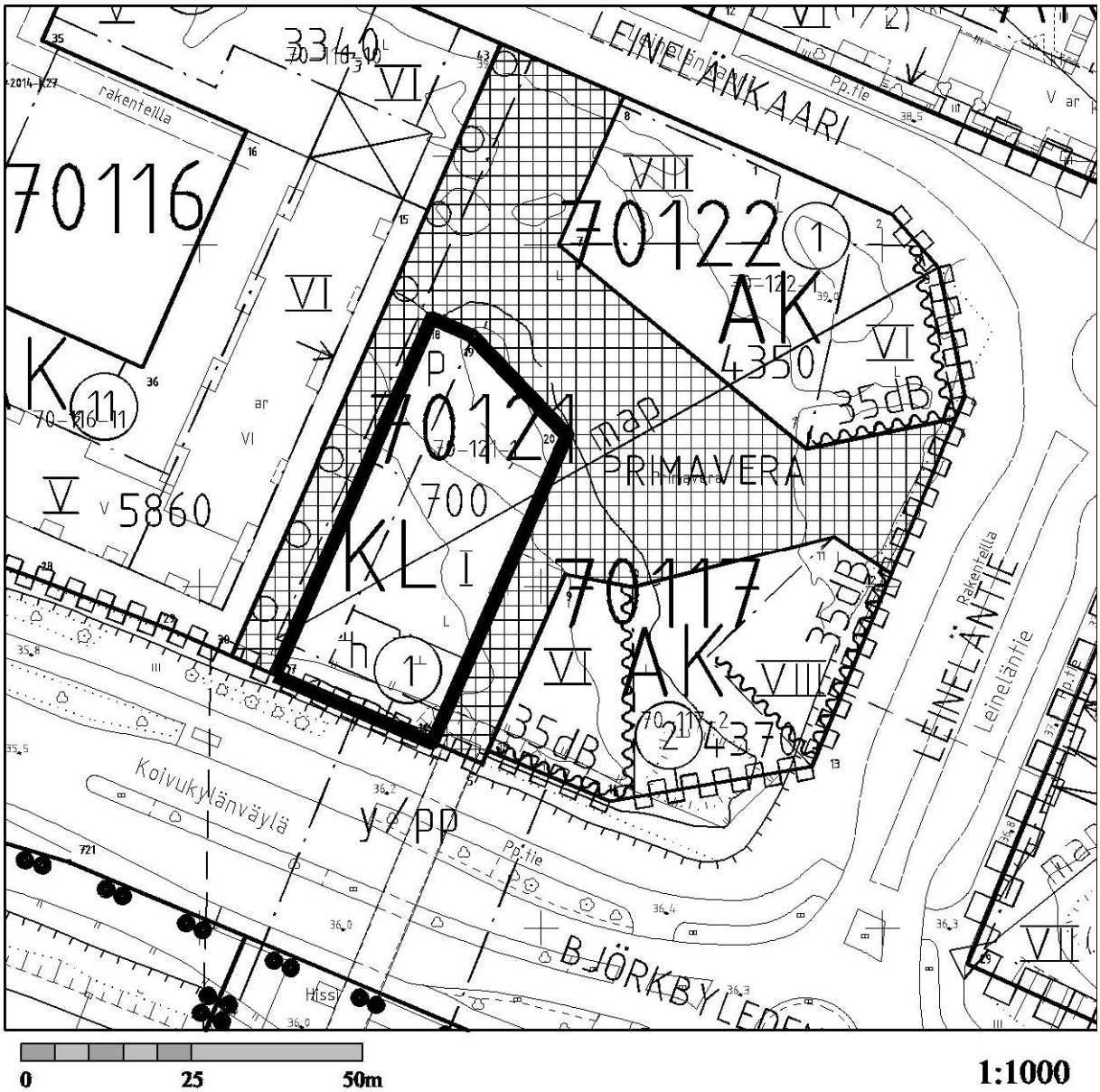
TONTIN MYYNTI /
Lemminkäinen Talo Oy
perustettavan yhtiön lukuun

YPA/TH

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70121

Tontti: 1
Pinta-ala 1347 m2
Rakennusoikeus 700 k-m2



33 § Tonttien myynti Ilolan korttelista 71224 As. Oy Vantaan Satupiha c/o Skanska talonrakennus Oy ja Kastelli-talot Oy / LM-H

VD/4348/10.00.02.00/2014

LM-H/TH/ER

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on 19.5.2014 (§16) päättänyt kohtuuhintaisen asumisen konseptin tontinluovutuskilpailun järjestämisestä Ilolassa. Yrityspalvelut on järjestänyt kilpailun aikavälillä 15.9.–28.11.2014.

Ilolassa kilpailun kohdealue muodostui kolmesta tontista, joista kahdelle (71224/1 ja2) pyydettiin tekemään kilpailuehdotus. Lisäksi kilpailussa oli toiseksi tulleelle kilpailuehdokkaalle tarjolla tontti 71224/3. Kilpailun tavoitteena oli suunnitella asuntokohde, jonka myyntihinta jää noin 10 prosenttia alle vastaavien uusien asuntojen keskimääräisen myyntihinnan Vantaalla. Kaikille kilpailutonteille haettiin rakennettavaksi vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Tonttien myyntihinnaksi päätettiin 400€/k-m2.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 19.1.2015 päättänyt valita tonttien 71224/ 1 ja 2 voittajaksi Skanska talonrakennus Oy ehdotuksellaan Bo Klok ja varannut tontit toimijalle 31.8.2015 saakka. Toiseksi kilpailussa sijoittui Kastelli-talot Oy:n ehdotus ja sille varattiin tontti 71224/3 myös 31.8.2015 saakka. Kilpailuohjelmassa on edellytetty, että mikäli yksi toimija ostaa enemmän kuin yhden tontin, on toinen tontti ostettava viimeistään kuuden kuukauden kuluttua ensimmäisen kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Skanska talonrakennus Oy:n pyynnöstä tonteille 71224/1 ja 2 on laadittu uusi tonttijako ja lohkominen ovat vireillä. Tontista 71224/1 muodostetaan tontit 71224/4 ja 5 ja Skanska talonrakennus Oy ostaa ne 31.8.2015 mennessä perustamansa asunto-osakeyhtiö Vantaan Satupihan lukuun. Molemmilla tonteilla tulee olemaan rakennusoikeutta 1000 k-m2. Asuntoja tonteille on tarkoitus rakentaa yhteensä 32 kappaletta.

Tontista 71224/2 muodostetaan tontit 6 ja 7 ja nämä tontit Skanska talonrakennus Oy on sitoutunut ostamaan 28.2.2016 mennessä perustamansa asunto-osakeyhtiö Vantaan Laulupihan lukuun.

Kastelli-talot Oy ostaa tontin 71224/3 perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun. Tontilla on rakennusoikeutta 2600 k-m2 ja tontille on tarkoitus rakentaa noin 35 asuntoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 33

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään

a) myydä As. Oy Vantaan Satupihalle Ilolan korttelin 71224 hyväksytyn tonttijaon mukaiset tontit nro 4 ja 5 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 800 000 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

1. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

2. Skanska talonrakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti As .Oy Vantaan Satupihan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tontteja koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

3. Skanska talonrakennus Oy sitoutuu noudattamaan kilpailuehdotuksessaan esittämiään asuntojen velattomia myyntihintoja (€/h-m2) asuntojen lopullisessa myynnissä.

b) myydä Kastelli-talot Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Ilolan korttelin 71224 tontti 3 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 040 000 euron kauppahinnalla.

Kauppa tehdään seuraavin ehdoin:

1. Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

2. Kastelli-talot Oy vastaa yhteisvastuullisesti perustamansa asunto-osakeyhtiön kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tontteja koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

3. Kastelli-talot Oy sitoutuu noudattamaan kilpailuehdotuksessaan esittämiä asuntojen velattomia myyntihintoja (€/h-m2) asuntojen lopullisessa myynnissä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

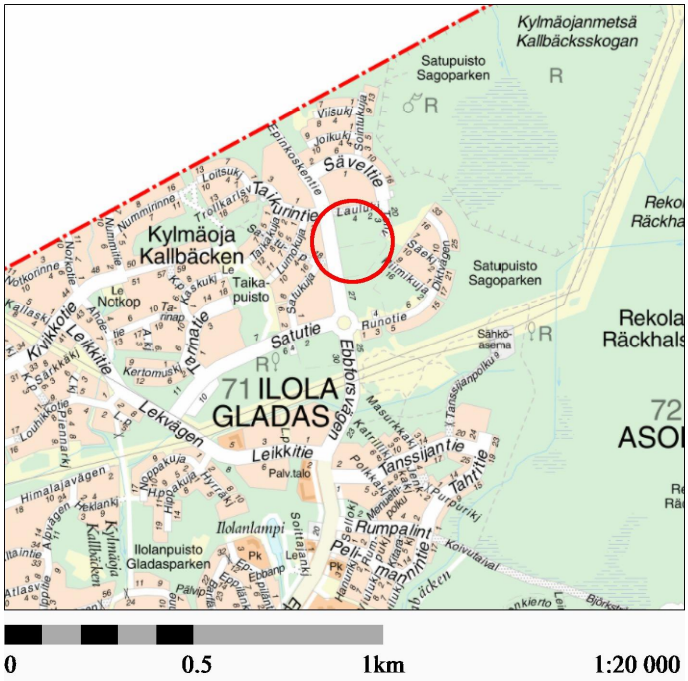
Liite:
- Kartta tonteista

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030,
erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh. 8392 2966
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

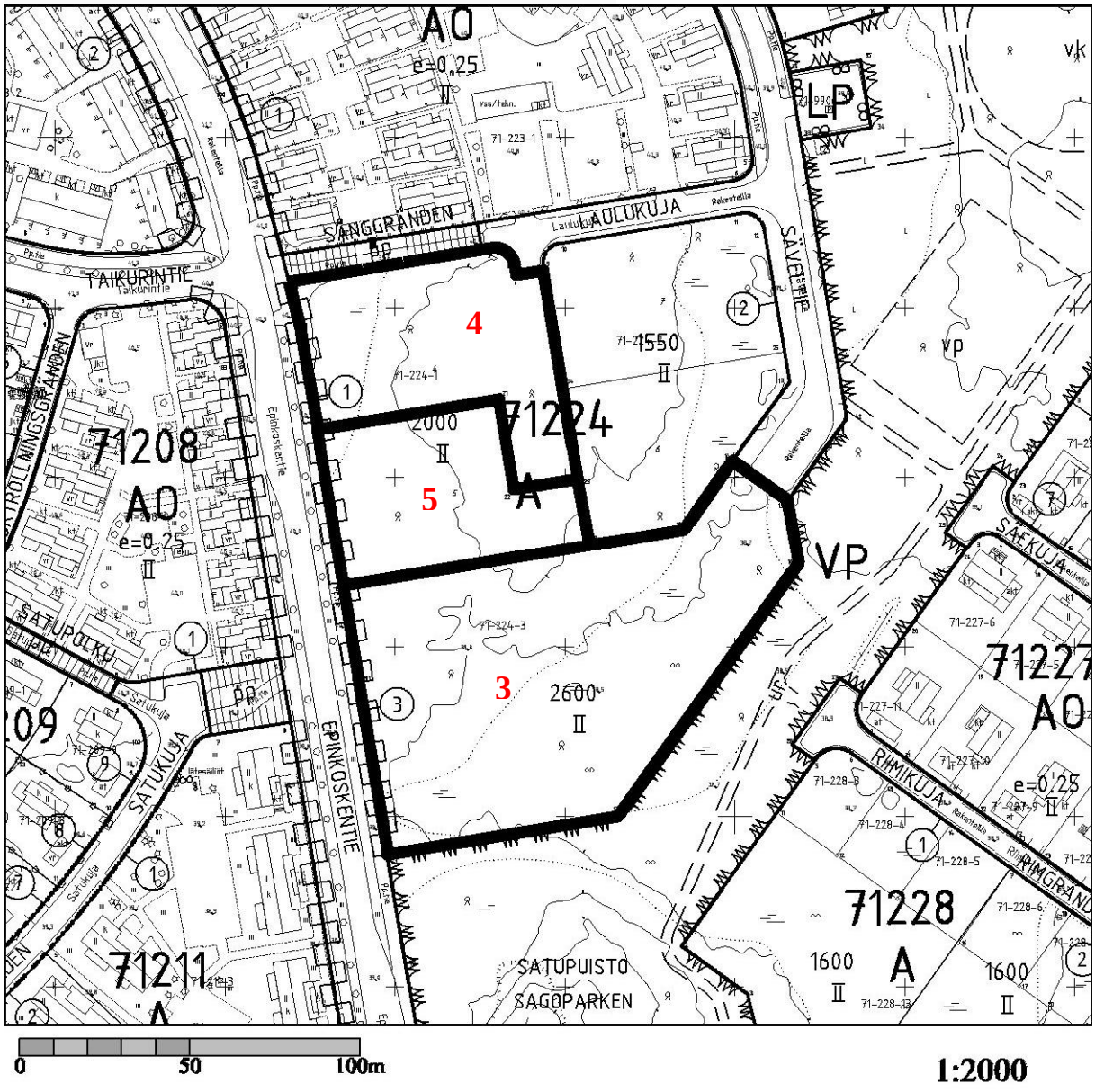


TONTTIEN MYYNTI

YPA/ER

Kaupunginosa: ILOLA (71)

Kortteli: 71224
Tontit: 3, 4 ja 5



34 § Tonttien 93137/8 ja 9 myynti Vaaralasta Hervannan vuokratontit Oy:lle / muutos päätösesitykseen

VD/1436/10.00.02.00/2014

LM-H / TH / ER

Vantaan kaupungin yrityspalvelut järjesti kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä kilpailun yhtiömuotoisista pientalotonteista Vantaanlaaksossa, Ylästössä ja Vaaralassa. Kilpailu järjestettiin aikavälillä 3.3.–30.4.2014. Tonteille on rakennettava yhtiömuotoista omistusasuntotuotantoa.

Vaaralan tonteille 93137/8 ja 93137/9 ei tullut yhtään ehdotusta kilpailuaikana. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2014, että Vaaralan tontteja voidaan tarjota Ylästön tonteille toiseksi tulleen ehdotuksen tekijälle, jonka nimimerkki oli ”X Ylästö tontit 4 ja 5”. Yrityspalvelut tarjosi päätöksen mukaisesti tontteja ehdotuksen takana olleelle Kastelli-talot Oy:lle, joka on kiinnostunut toteuttamaan tonteille yhtiömuotoista pientalorakentamista.

Tontit on varattu Kastelli-talot Oy:lle kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 15.9.2014. Tontti 93137/9 on tullut rakentamiskelpoiseksi 20.12.2014 ja varauspäätöksessä on edellytetty molempien tonttien ostoa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun tontti 9 on rakentamiskelpoinen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 24.2.2014, että Vaaralan kilpailutonttien hinta on 500 euroa/k-m2. Tontilla 93137/8 on rakennusoikeutta 400 k-m2 ja sen kauppahinta on 200 000 euroa. Tontilla 93137/9 on rakennusoikeutta 600 k-m2, joten sen kauppahinta on 300 000 euroa.

Työmaaliikenne kummallekin tontille tulee järjestää tontin numero 9 Rajatien liittymän kautta. Tonttia 8 varten on perustettu kulkurasite viereisen tontin 93137/7 kautta, joka toimii kulkuyhteytenä valmiiksi rakennetulle tontille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään myydä

a) Vaaralan korttelin 93137 tontti 8 Kastelli-talot Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 200 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

b) Vaaralan korttelin 93137 tontti 9 Kastelli-talot Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 300 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Käsittely:
Yrityspalvelujohtaja täydensi esittelyosaa seuraavasti:

Kastelli-talot Oy on halukas toteuttamaan kohteen vuokratontille ns. hypoperiaatteella, jossa sijoittaja omistaa tontin ja asunto-osakeyhtiö vuokraa sen. Näin asunnon myyntihinta muodostuu alemmaksi kuin omalla tontilla olevan asunnon. Kaupungilla ei ole mitään tällaista järjestelyä vastaan.

Sekä muutti päätösesitystään seuraavasti:

Yrityspalvelujohtajan muutettu esitys:
Päätetään myydä

a) Vaaralan korttelin 93137 tontti 8:lle Hervannan vuokratontit Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 200 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

b) Vaaralan korttelin 93137 tontti 9 Hervannan vuokratontit Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 300 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

c) Ostaja sitoutuu vuokraamaan tontit Kastelli-talot Oy:n toimesta perustettavalle As. Oy Vantaan Vaaralan Helmille.

d) Kastelli-talot Oy vastaa yhteisvastuullisesti Hervannan vuokratontit Oy:n kanssa kauppaehtojen täyttämisestä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:
Hyväksyttiin muutettu esitys.

Päätöksen jälkeen käydyissä neuvotteluissa on käynyt ilmi, että olisi tarkoituksenmukaista, että kauppakirjassa olisi mahdollista sopia vaihtoehtoisesti, että Kastelli-talot Oy vastaisi yksin rakentamisvelvoitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 34

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään muuttaa 23.2.2015 tehdyn päätöksen § 22 kohta d) kuulumaan seuraavasti:

d) Kastelli-talot Oy vastaa yksin tai yhteisvastuullisesti Hervannan vuokratontit Oy:n kanssa kauppaehtojen täyttämisestä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kartta Vaaralan korttelin 93137 tonteista 8 ja 9

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030,
erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh. 83922966
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



Myytävät tontit / Kastelli-talot Oy

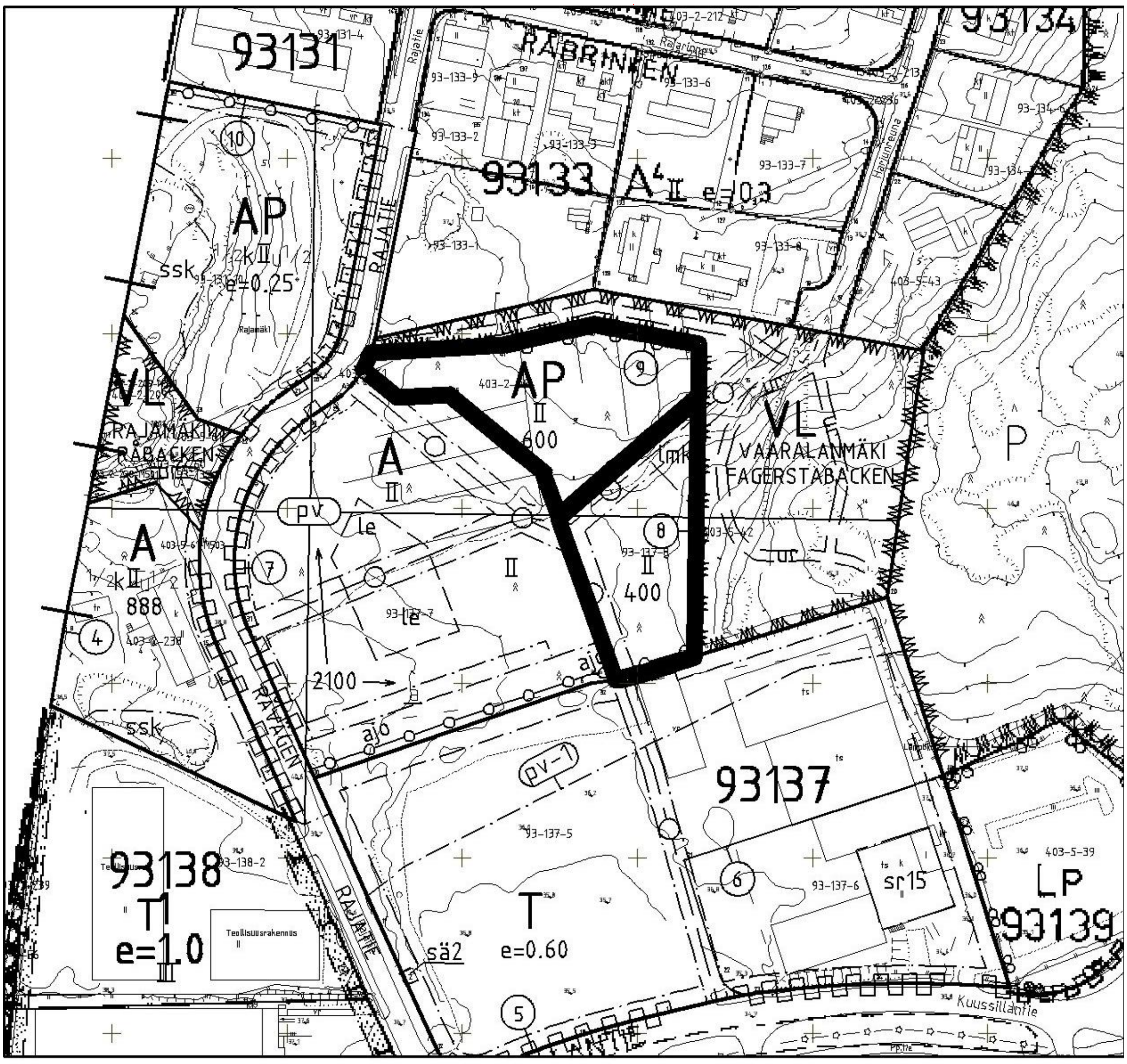
YPA/ER

Kaupunginosa: VAARALA (93)

Kortteli: 93137

Tontit: 8 ja 9

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m 1:2000

35 § Rajakylän tontin 95167/3 myynti / Asunto Oy Vantaan Neulanen ja Rajakylän tontin 95166/1 varausajan jatkaminen / LM-H

VD/4991/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 9.9.2013 varannut SRV Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi Rajakylän korttelin 95167 tontin 3 ja korttelin 95166 tontin 1. Varaus on voimassa 30.6.2015 saakka.

Tontit sijaitsevat ns. Latukankaan alueella Rajakylän liikuntapuiston pohjoispuolella. Alueelle on syksyllä 2013 tullut voimaan asemakaava, joka mahdollistaa kerros- ja pientalojen täydennysrakentamista yhteensä noin 12.500 k-m2. Alueen kunnallistekniikka (Sompakuja) on rakennettu valmiiksi vuoden 2015 alussa. Sato on jo käynnistänyt vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamisen korttelin 95167 tontille 5.

SRV on suunnitellut toteuttavansa tontille 95167/3 kaksi viisikerroksista asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä 54 asuntoa. Tontin ostajana on SRV:n omistama Asunto Oy Vantaan Neulanen. Kohde on ennakkomarkkinoinnissa ja rakentaminen käynnistynee kesän jälkeen. Myytäväksi esitettävä tontti 95167/3 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 3300 k-m2. Käypä hinta ko. alueella on 436 €/k-m2, joten tontin 95167/3 kauppahinnaksi 1 438 800 €.

SRV on esittänyt tontin 95166/1 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2015 loppuun. Uusien asuntojen myyntitilanne huomioon ottaen on perusteltua jatkaa ko. tontin varausaikaa, jolloin hankkeen käynnistäminen vuoden 2016 puolella tulee realistiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 35

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään

a) myydä Asunto Oy Vantaan Neulaselle Rajakylän korttelin 95167 tontti nro 3 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 438 800 euron kauppahinnalla seuraavin ehdoin:

1) Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
2) SRV Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Neulasen kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

b) jatkaa Rajakylän korttelin 95166 tontin nro 1 varausaikaa 31.12.2015 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



TONTIN MYYNTI /
ASUNTO OY
VANTAAN NEULANEN

YPA/TH

Kaupunginosa: RAJAKYLÄ (95)

Kortteli: 95167

Tontti: 3
Pinta-ala 5651 m2
Rakennusoikeus 3300 k-m2



36 § Pientalotonttien saajien valinnassa käytettävän pisteytyksen hyväksyminen 2015 / LM-H

VD/4475/10.00.02.00/2015

LM-H/TH/MH

Kaupunginhallitus hyväksyi 25.5.2015 yleiset erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2015 kiinteällä hinnalla luovutettaville tonteille. Päätöksen mukaan tonttien saajat valitaan asettamalla hakijat etuoikeusjärjestykseen kaupunkisuunnittelulautakunnan myöhemmin vahvistaman pisteytyksen mukaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tällä samalla listalla on esitys siitä, mitkä tontit pisteytetään ja laitetaan yleiseen hakuun syksyllä 2015.

Kaupunginhallitus päätti 18.3.2013 § 48 muuttaa aikaisempina vuosina käytössä ollutta pisteytystä siten, että työpaikan sijainnista Vantaalla ei enää saa pisteitä. Tontinhakijat saavat pisteitä kotipaikan sijainnista ja asumisvuosista Vantaalla sekä lasten lukumäärästä.

Hyväksyttäväksi esitettävässä pisteytyksessä tontinsaajat valitaan asettamalla hakijat etuoikeusjärjestykseen ottamalla huomioon hakijoiden vantaalaisuuden (kotipaikka 1.1.2015 ja edelleen), Vantaalla asutut vuodet sekä lasten lukumäärän (max 2). Hakijat saavat Vantaalla asuttujen täysien vuosien mukaan 0,5 pistettä/vuosi - yhteensä kuitenkin enintään 10 pistettä (= yhteensä 20 asumisvuotta). Lasten lukumäärässä huomioidaan viimeistään hakuaikana päivätty raskaustodistus sekä adoptioviranomaisen todistus adoption vaiheesta. Yhteishuoltajuudesta, jossa lapset asuvat puoliksi molempien vanhempien luona, on esitettävä luotettava todistus/viranomaispäätös. Ns. paritalotontin hakijoiden pisteet lasketaan yhteen ja jaetaan kahdella.

Saman pistemäärän saaneiden kesken etuoikeusjärjestys arvotaan tietokoneohjelmalla.

Liitteenä on ehdotus pisteytykseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 36

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään

a) hyväksyä luovutettavien tonttien saajien valinnassa noudatettava liitteenä oleva pisteytys. Ns. pari-talotontin hakijoiden pisteet lasketaan yhteen ja jaetaan kahdella. Tasapisteitä saaneiden kesken etuoikeusjärjestys valitaan arpomalla.
b) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö tekemään päätökset hyväksyttävän pisteytyksen mukaisesti tont-tien saajista ja varamiehistä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Pisteytystaulukko

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030,
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

LIITE

PIENTALOTONTTIEN HAKIJOIDEN PISTEYTYS 2015

	Pisteitä	Pisteet yhteensä
KOTIPAIKKA		
Hakijan ja/tai puolison kotipaikka Vantaalla 1.1.2015 ja edelleen	10 + 10	
	Yhteensä enintään	**20**
VANTAALAINEN TAUSTA		
Hakijan ja/tai puolison Vantaalla asutut vuodet	0,5/vuosi	
	Yhteensä enintään	**10**
PERHESUHTEET		
Hakijan osoitteessa *) asuvien lapsien syntymävuodet : 1999–2015/raskaustodistus	10/lapsi	
	Yhteensä enintään	**20**
	MAKSIMIPISTEET	50

Huom.
Paritalotontin hakijoiden pisteet lasketaan yhteen ja jaetaan kahdella.

Pisteitä laskettaessa huomioidaan myös adoptioviranomaisen todistus adoption vireilläolosta

*) Yhteishuoltajuudesta, jossa lapset asuvat puoliksi molempien vanhempien luona, on esitettävä luotettava todistus.

37 § Erillispientalotonttien luovuttaminen vuonna 2015 / LM-H

VD/4475/10.00.02.00/2015

LM-H/TH/MH

Kaupunginhallitus hyväksyi 25.5.2015 yleiset erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2015 luovutettaville tonteille.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n kohdan 8 mukaisesti lautakunnan tehtävänä on päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yhden tai kahden asunnon tonttien myymisestä ja vuokraamisesta kaupungin-hallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen vahvistaman alueellisen kerrosneliömetrihinnan perusteella laskettavalla myyntihinnalla Vapaalassa 650 euroa/kerrosneliömetri, Pakkalassa 550 euroa / kerrosneliömetri, Hiekkaharjussa 550 euroa/kerrosneliömetri ja Nikinmäessä 450 euroa / kerrosneliömetri.

Asumisasioiden päällikkö vahvistaa alueellisen hinnan perusteella jokaisen tontin myyntihinnan erikseen ottaen huomioon muun muassa tontin muodon, sijainnin ja maaperän.

Yleiseen hakuun pisteytyksen perusteella luovutettavaksi ja kiinteällä hinnalla myytäväksi esitetään 19 tonttia:
Vapaalan kaupunginosasta korttelin 13008 tontit numero 12, 13 ja 14 Kierretien ja Ilpolantien varrelta – yhteensä 3 tonttia, Pakkalan kaupunginosasta korttelin 51225 tontit numero 1, 2, 5, 6, 7 ja 8 Juhlatien varrelta – yhteensä 6 tonttia, Hiekkaharjun kaupunginosasta korttelin 60002 tontti numero 22 – yhteensä 1 tontti sekä Nikinmäen kau-punginosasta korttelin 86167 tontit numero 1, 2, 3, 4 ja 5 ja korttelin 86168 tontit 1, 3, 4 ja 5 Onnenkoukun varrelta – yhteensä 9 tonttia. Yleinen haku on tarkoitus järjestää alkusyksystä.

Tonttien rakennusoikeudet ovat Vapaalassa 120 - 150 kerrosneliömetrin välillä, Pakkalassa 145–201 kerrosne-liömetrin välillä, Hiekkaharjussa 300 kerrosneliömetriä ja Nikinmäessä 200 - 300 kerrosneliömetrin välillä.

Yleiseen hakuun esitetyt tontit ovat heti rakentamiskelpoisia

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 37

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään

a) että syksyllä 2015 järjestettävän yleisen haun perusteella, jossa tontinsaajat valitaan pisteytyksen perusteella, luovutetaan Vapaalan kaupunginosasta korttelin 13008 tontit numero 12, 13 ja 14, Pakkalan kaupunginosasta korttelin 51225 tontit numero 1, 2, 5, 6, 7 ja 8, Hiekkaharjun kaupunginosasta korttelin 60002 tontti numero 22 sekä Nikinmäen kaupunginosasta korttelin 86167 tontit numero 1, 2, 3, 4 ja 5 ja korttelin 86168 tontit numero 1, 3, 4 ja 5.

b) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö myymään kiinteä hintaiset tontit noudattaen kaupungin-hallituksen 25.5.2015 päättämiä erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja.

c) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö myymään vuonna 2015 yleisestä hausta luovuttamatta jääneet tontit ns. jatkuvalla myynnillä 31.1.2017 saakka noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen 25.5.2015 päättämiä erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita ja luovutusehtoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta tarkistaa luovutushinnat ennen, kun tontit laitetaan jatkuvaan myyntiin, viimeistään kuitenkin alkuvuodesta 2016, vastaamaan luovutusajankohdan hintatasoa.

d) että yrityspalveluilla on oikeus tehdä lopullisiin kauppakirjoihin teknisluonteisia tarkistuksia.

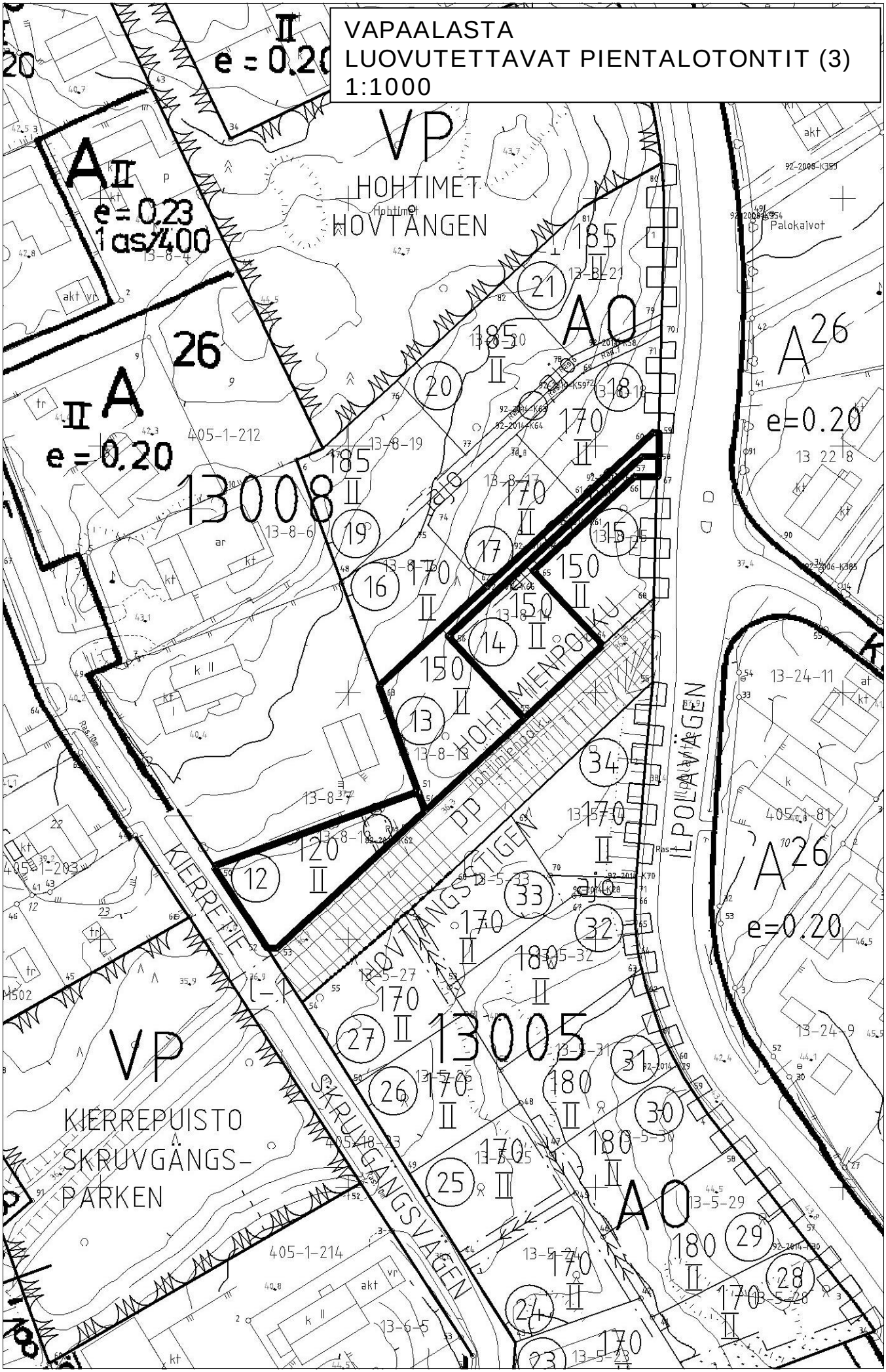
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartta Vapaalan tonteista
- Kartta Pakkalan tonteista
- Kartta Hiekkaharjun tontista
- Kartta Nikinmäen tonteista

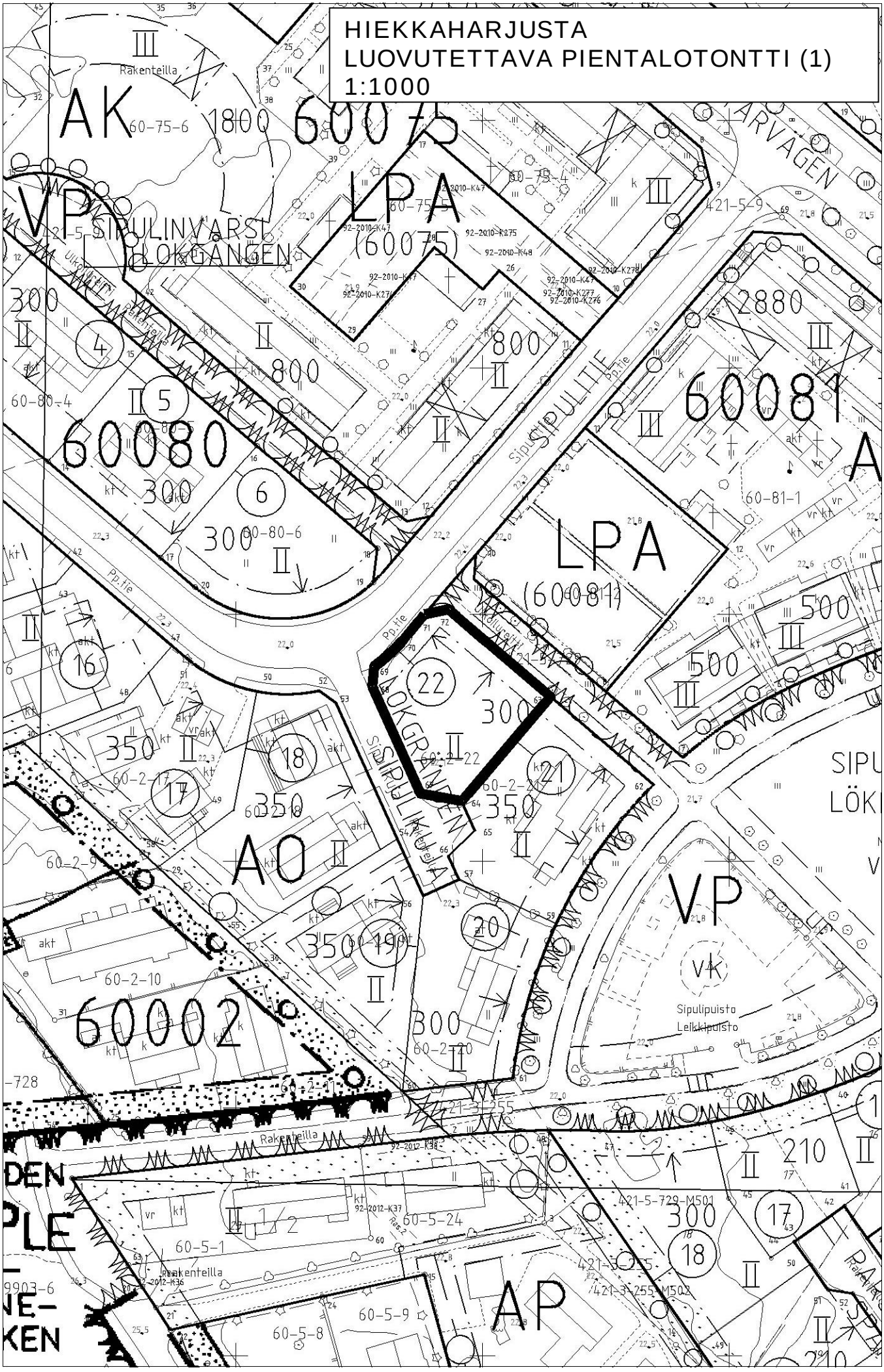
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

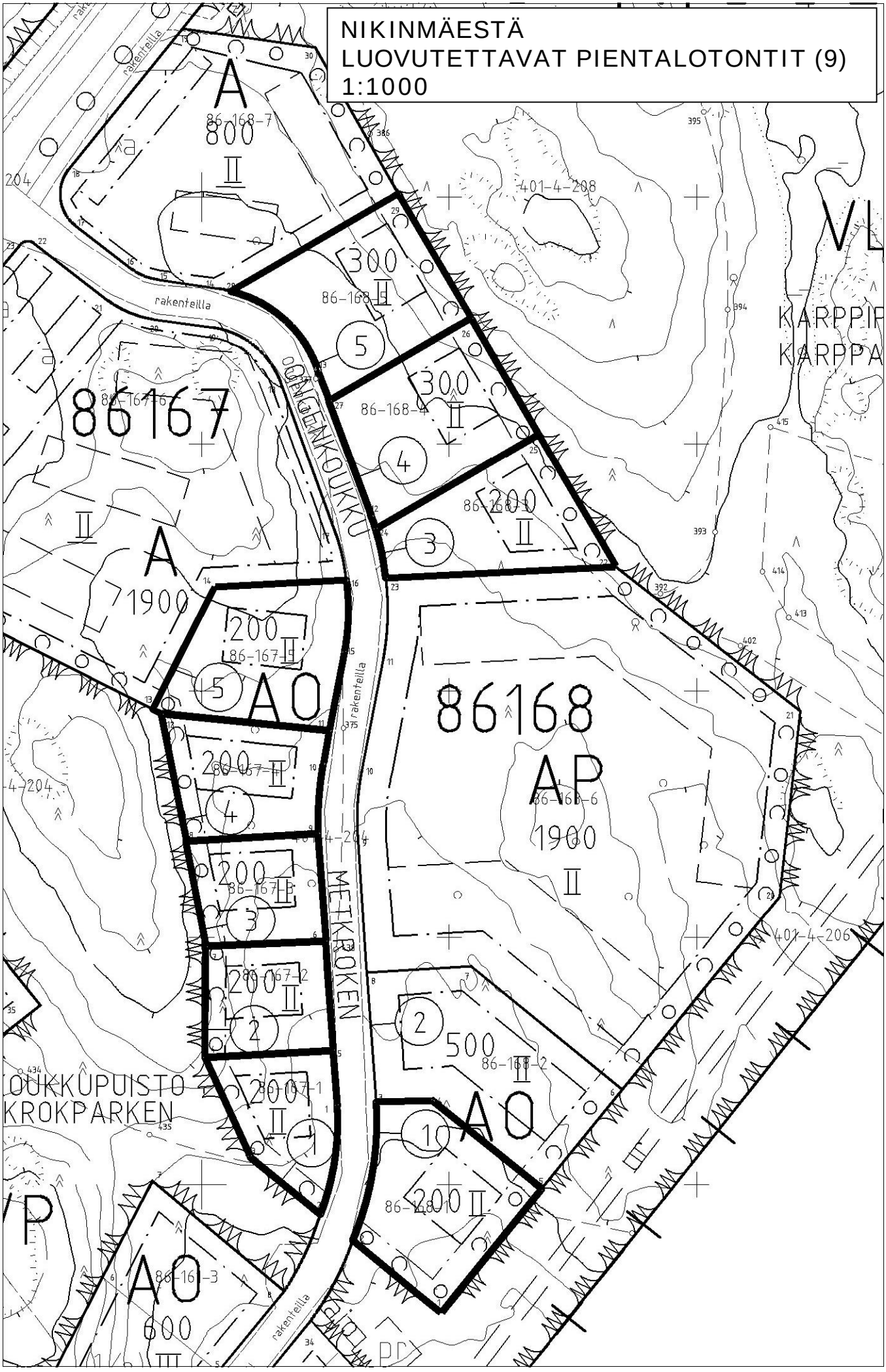
Muutoksenhakuohje: 1.

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
405-1-212
13008
AO
A26
e=0.20
HOHTIMENPOLKU
PP Hohtimenpolku
KIERREPUISTO
SKRUVGÅNGS-
PARKEN
SKRUVGÅNGSVÄGEN
ILPOLLANTIE
13005
Palokaivot


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
SIPULITIE
ARVAGEN
AO
AP
Rakenteilla
Sipulipuisto
Leikkipuisto


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
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
AO
200
II
86-168-1
A
1900
II
86-167-6
86167
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
rakentellla
OUKKUENKOUKKU
METSÄKROKEN
OUKKUPUISTO
KROKPARKEN
401-4-208
401-4-206
KARPPIP
KARPPA

38 § Maa-alueen vuokraaminen pysäköintialueen toteuttamiseksi Kiilassa / Lentopysäköinti P24 Oy / LM-H

VD/3918/10.00.02.04.00/2014

LM-H/AVP/JHo

Vantaan kaupunki on vuokrannut Lentopysäköinti P24 Oy:lle noin 36 760 m^2:n suuruisen maa-Lentopysäköinti P24 Oy:lle pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi 1.6.2014 alkaen viideksi vuodeksi kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72. Hyväksytyssä asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi yleistä pysäköintialuetta (LP).

Vuosivuokra on ollut 10 000 euroa ensimmäiseltä vuodelta, seuraavalta kahdelta vuodelta 15 000 euroa/vuosi ja viimeiseltä kahdelta vuodelta 30 000 euroa/vuosi. Pysäköintialueen toteuttamisesta johtuva rakentaminen on vaikuttanut alueen käytöstä perittävään korvaukseen alentavasti ensimmäisten kolmen vuoden osalta, koska tehdyt maanparannustyöt jäävät vuokra-ajan jälkeen kaupungin hyödyksi.
Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi. Vuokralaisen on kuitenkin sallittava väliaikainen kulkuoikeus vuokra-alueensa kautta, silloin kun Katriinantie on suljettuna.

Vuokralainen on antanut kaupungille 15 000 euron suuruisen vakuuden vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen turvaamiseksi.

Pysäköintialueen kunnostus on vielä kesken eikä vuokra-aluetta ole voitu kokonaisuudessaan ottaa pysäköintikäyttöön. Lentopysäköinti P24 Oy:n yhteyshenkilö Jarno Kangas on antanut selvityksen yrityspalveluiden ja kuntatekniikan keskuksen edustajille jo tehdyistä kunnostustöistä ja esittänyt suunnitelmat ja kustannusarviot tulevista maanparannustöistä. Lentopysäköinti P24 Oy tulee poistamaan kustannuksellaan huonoja pintamaita alueelta, ja tulee kunnostamaan aluetta betonimurskeella ja kaupungilta saatavalla käytetyllä hiekoitushiekalla. Maanrakentamisen vaatimat maa-ainesten kuljetusten kustannukset jäävät myös Lentopysäköinti P24 Oyn vastattavaksi. Kuntatekniikan keskuksen projekti-insinööri on käynyt suunnitelmat ja kustannusarvion läpi ja todennut töiden hyödyntävän kaupunkia. Vuokralainen saa tarvittaessa omalla kustannuksellaan hakea kunnostettavan pysäköintialueen rakentamiseen käytettyä hiekoitushiekkaa noin 70 kuormaa, Vantaan kaupungin luumenkaatopaikalta Koisotie 10. Hiekoitushiekan seasta on levitettäessä poistettava ylimääräinen näkyvä roska tai jäte. Käytetyn hiekoitushiekan jälkikäyttö pysäköintialueen rakentamiseen helpottaa ylijäämäisen käytetyn hiekoitushiekan hyötykäyttöä, johon kaupungilla ei helposti ole osoittaa käyttökelpoisia rakennuskohteita. Hiekoitushiekan jälkikäyttäminen parkkialueeseen tuo huomattavaa säästöä kuljetus ja työkustannuksissa kaupungille.

Alueen vaatimat tulevat kunnostustyöt ovat mittavat ja vaativat merkittäviä investointeja. Jarno Kangas on esittänyt että hän huolehtisi koko alueen kunnostamisesta, mikäli alueen vuokra-aikaa jatkettaisiin kolmella vuodella ja yritys saisi lisäalennusta vuokrasta kunnostustöiden ajalta.

Nyt voimassa olevaa vuokrasopimusta esitetään korvattavaksi uudella päivitetyllä vuokrasopimuksella seuraavasti:
Vantaan kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi karttaliitteen osoittaman noin 36 760 m^2:n suuruisen alueen 7 vuodeksi ajalle 1.6.2015 – 31.5.2022.

Vuosivuokra on 8 000 euroa ensimmäiseltä vuodelta, toiselta vuodelta 15 000 euroa/vuosi ja seuraavilta vuosilta 30 000 euroa/vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin(1951:10=100).

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi. Vuokralaisen on kuitenkin sallittava väliaikainen kulkuoikeus vuokra-alueensa kautta, silloin kun Katriinantie on suljettuna.

Sopimukseen otetaan aiemman sopimuksen mukainen ehto 15 000 euron suuruisesta vakuudesta.

Päivitetty vuokrasopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan, ja nyt voimassaoleva 2.6.2014 allekirjoitettu vuokrasopimus lakkaa uuden sopimuksen allekirjoituksin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 38

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään, että kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi oheisen karttaliitteen osoittaman noin 36 760 m^2:n suuruisen alueen 7 vuodeksi ajalle 1.6.2015 – 31.5.2022.
Vuosivuokra on 30 000 euroa. Edellisestä poiketen, vuokraa peritään ensimmäiseltä vuodelta 8 000 euroa/vuosi ja toiselta vuodelta 15 000 euroa/vuosi. Vuokra-alueen toteuttaminen sopimuksen mukaiseen käyttökuntoon on vaikuttanut alueen käytöstä perittävään korvaukseen alentavasti ensimmäisten kahden vuoden osalta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).
Vuokramiehen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille 15 00 euron vakuus vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.
Vuokrasopimus tehdään muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti ja tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 2. kesäkuuta 2014 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus.

Käsittely:
Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun, koska alueen asemakaavatyö on kesken. Jäsen Matti Aittakallio ja varajäsen Anneli Karhunen kannattivat tehtyä palautusesitystä.

Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui intressijääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi ja, että se tuodaan uuteen käsittelyyn samaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen, kuin alueen asemakaava.

Liite:
- Kartta vuokra-alueesta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447,
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh 050 312 3995,
projekti-insinööri Jukka Hietamies puh 043 8249812
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



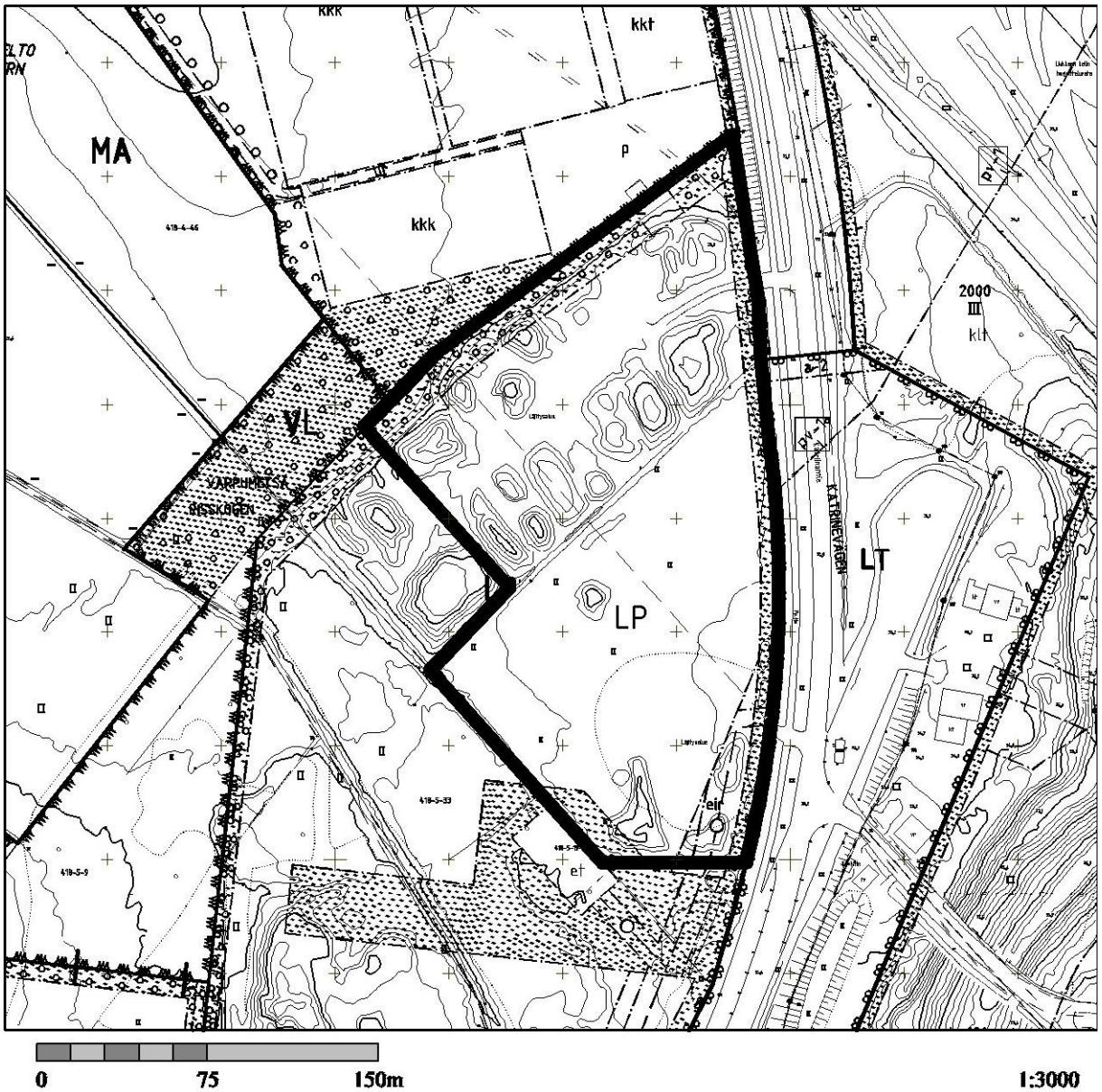
MAA-ALUEEN VUOKRAUS/
Lentopysäköinti P24 Oy

YPA/ JHO

Kaupunginosa: KIILA (34)

Kylä: SEUTULA (418)

n. 36760 m2:n suuruinen maa-alue
tiloista: 92-418-4-46 ja 92-418-4-72



39 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen laiduntamista ja ratsastuskenttää varten Linnaisista / Kaj Nyman / LM-H

VD/4825/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AV-P/JHo

Vantaan kaupungin ja Kaj Nymanin välillä on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.4.2005 § 9 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut ratsastuskenttää ja laiduntamista varten noin 15 000 m^2:n suuruisen alueen Vantaan kaupungin omistamasta Hämeenkylän kylän (405) kiinteistöstä RN:o 3:345 ajalle 1.4.2005 - 31.3.2015.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi maatalousaluetta (MT, maisemallisesti arvokas alue).

Neuvotteluissa sovittiin alueen vuokraamisesta seuraavaa:

Vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta alkaen 1.4.2015.

Vuosivuokra on 375 euroa. Kaupunki voi tarkistaa vuokran määrää kesken vuokrakauden lautakunnan muuttaessa vuokraehtoja.

Sopimuksen irtisanomisaika on molemmin puolin kuusi (6) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.
Vuokrahinta perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 § 17 mukaiseen päätökseen.

Vuokramiehellä ei ole oikeutta ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä luovuttaa aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi.

Kaupungin tilanhoitajalla ei ollut huomautettavaa asiaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 39

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään, että Vantaan kaupunki vuokraa Kaj Nymanille kiinteistöstä 92-405-3-345 laiduntamista ja ratsastuskenttää varten karttaliitteen osoittaman noin 15 000 m^2:n suuruisen alueen 1.4.2015 alkaen 10 vuodeksi. Vuosivuokra on 375 euroa ja kaupunki voi tarkistaa vuokran määrää kesken vuokrakauden lautakunnan muuttaessa vuokraehtoja. Sopimuksen irtisanomisaika on molemmin puolin kuusi (6) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Käsittely:
Merkittiin, että varajäsen Anneli Karhunen poistui osallisuusjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

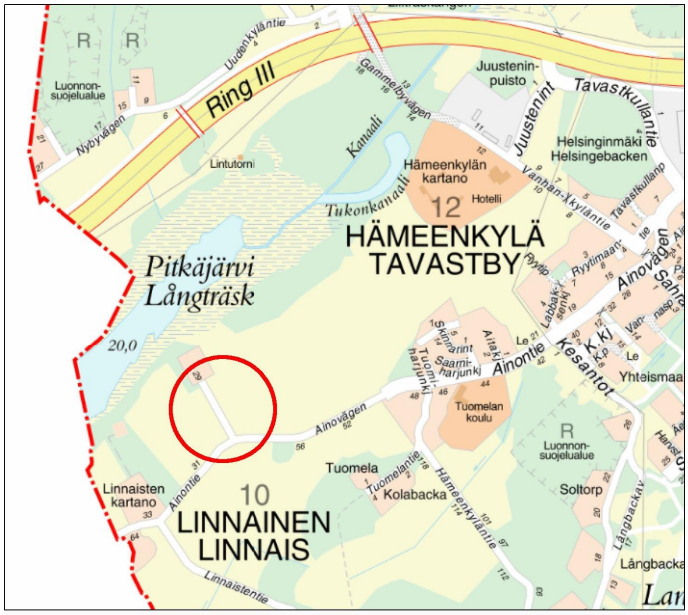
Liite:
- kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 8392 4040, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



Maa-alueen vuokraaminen ratsastuskenttää ja laiduntamista varten / Nyman Kaj

YPA/JHO

Kaupunginosa: LINNAINEN (10)

Kylä: HÄMEENKYLÄ (405)

n. 15000 m2 suuruinen maa-alue tilasta: 92-405-3-345



40 § **Hakemus sopimussakon perinnästä luopumisesta sekä Ilolan pientalotontin 92-71-226-2 takaisin ostamisesta / Sami Tilli ja Taina Hinkkanen / LM-H**

VD/4762/10.00.02.00/2015

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on 26.9.2012 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Ilolan kaupunginosasta tontin 92-71-226-2 Sami Tillille ja Taina Hinkkaselle 75.000 euron kauppahinnalla.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuivat kolmen vuoden kuluessa rakentamaan tontille asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määräajassa täyttäneet edellytettyä rakentamisvelvollisuuttaan, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta. Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on lähettänyt muistutuskirjeet 15.12.2014 ja 22.4.2015 Sami Tillille ja Taina Hinkkaselle. Kirjeissä on muistutettu ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan umpeutumisesta 26.9.2015.

Tontille ei ole vielä haettu rakennuslupaa.

Sami Tilli ja Taina Hinkkanen ovat 13.5.2015 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet kaupunkia luopumaan sopimussakon perimisestä, koska heidän mukaansa on haasteellista suunnitella talo, jossa on työ-/makuuhuone alakerrassa. Hakijat ovat esittäneet hakemuksessa, että heidän tavoitteena on aloittaa rakentaminen vielä tämän vuoden puolella. Heidän mukaansa lisähaastetta rakentamisen aloittamiseen tuo kuitenkin vallitseva taloustilanne ja oman asunnon myyminen kohtuullisella hinnalla.

Kaupungin ja Sami Tillin kanssa käydyssä keskustelussa 11.2.2015 on kaupungin puolelta kerrottu myös mahdollisesta vaihtoehdosta, että kaupunki ostaisi tontin takaisin, jos rakennushankkeeseen ei ryhdytä ennen rakentamisvelvoitteen umpeutumista.

Kaupunki on viime vuosina luovuttanut pientalotontteja Ilolasta ja tontit ovat olleet erittäin kysyttyjä. Mikäli tontti päätetään ostaa takaisin, tontin myynti ei tuottane kaupungille ongelmaa.

Ostajille on myönnetty lainhuuto tontille 25.3.2013. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen ei kohdistu kiinnityksiä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan uusia asioita ei ole vireillä.

Pientalotontteja takaisin ostettaessa maksetusta kauppahinnasta on vähennetty 1.000 euron varausmaksu, jolloin tontin takaisinostohinnaksi tulisi 74.500 euroa. Lisäksi myyjille on palautettu heidän maksamansa vesihuollon tonttijohtojen rakentamis- ja tarveainekustannukset sekä lohkomiskustannukset, koska kaupunki tulee perimään kyseiset kustannukset tontin tulevalta omistajalta.

Hakijoiden omistuksessa on ollut tontti 92-71-226-2 reilu kaksi ja puoli vuotta, eikä vieläkään rakentamisen aloittamisesta ole tarkempaa varmuutta. Rakentamisvelvoitteen tarkoituksena on huolehtia siitä, että kaavoitettu alue tulee nopeasti rakennettua ja kaupungin alueelle rakentama kunnallistekniikka ym. infrastruktuuri käyttöön. Tontteja ei luovuteta "varastoon".

Koska hakijat eivät ole esittäneet pätevää syytä kaupungille rakennustöiden viivästymiselle, esitetään, että kaupunki ei anna lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiselle. Samalla esitetään, että kaupunki ostaa tontin 92-71-226-2 panttaamattomana takaisin 74.500 euron kauppahinnalla ja mikäli kauppaa ei ole tehty 31.8.2015 mennessä, kaupunki perii Sami Tillitä ja Taina Hinkkaselta kauppakirjassa 5.1 kohdan määritetyn sopimussakon viivästysajalta 27.9.2015 lähtien, jos rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 26.9.2015 mennessä. Sami Tillillä ja Taina Hinkkasella on ollut mahdollisuus rakentaa tontille

asuinrakennus siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi 26.9.2015 mennessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 40

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään

a) olla myöntämättä edellä esittelyosassa mainituin perustein Sami Tillille ja Taina Hinkkaselle tontin 92-71-226-2 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa,

b) ostaa Sami Tilliltä ja Taina Hinkkaselta tontti 92-71-226-2 panttaamattomana takaisin 74.500 euron kauppahinnalla palauttaa heidän maksamansa vesihuollon tonttijohtojen rakentamis- ja tarveainekustannukset sekä lohkomiskustannukset ilmoittamalleen pankkitilille kaupanteon jälkeen. Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2015,

Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2015 mennessä, raukeaa ostopäätös (kohta b),

c) periä viivästysajalta sopimussakkoa, jos tontin 92-71-226-2 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2015 mennessä ja mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 26.9.2015 mennessä. Sopimussakonmäärä on vuodessa 20 prosenttia kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

41 § Hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Perttu ja Annu Rousi / LM-H

VD/1428/10.00.02.00/2014

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on 4.6.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Perttu ja Annu Rousille 26. kaupunginosan korttelin 26203 tontin nro 2.

Ostajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen Tontille yhden (1) vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien Tontille asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (muuttovalmis). Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

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 22.4.2015 Perttu ja Annu Rousille. Kirjeissä on muistutettu ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 4.6.2015.

Perttu ja Annu Rousi ovat 13.5.2015 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet, ettei sopimussakkoa perittäisi, koska heistä riippumattomista syistä rakennuslupaa ei ole vielä otettu käsittelyyn. He ovat jättäneet 8.4.2015 rakennuslupahakemuksen (arkistointitunnus: LP-092-2015-00491) suunnitelmineen sähköisesti lupapisteeseen. Pienehkön hankkeen esim. omakotitalon rakennuslupa myönnetään yleensä 1-2 kuukaudessa riippuen hankkeesta, lausunnoista ja naapurien mahdollisista huomautuksista. Kevät ja kesä ovat rakennusvalvonnassa ruuhkaisinta aikaa, eikä omakotitalon rakennuslupaa välttämättä pystytä 2 kuukauden sisällä luvan jättämisestä myöntämään.

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 1.6.2015 § 41

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään

a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka kunnes Perttu ja Annu Rousin rakennuslupa (arkistointitunnus: LP-092-2015-00491) on saanut lainvoiman ja rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden kuluessa rakennusluvan lainvoimaisuudesta.

b) olla perimättä rakennustöiden aloittamisen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030,
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

42 § Hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Essi ja Markus Serni / LM-H

VD/1428/10.00.02.00/2014

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on 17.6.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Essi ja Markus Sernille 26. kaupunginosan korttelin 26203 tontin nro 1.

Ostajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen Tontille yhden (1) vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien Tontille asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (muuttovalmis). Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

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 22.4.2015 Essi ja Markus Sernille. Kirjeissä on muistutettu ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 17.6.2015.

Essi ja Markus Serni ovat 13.5.2015 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet, ettei heiltä peritä sopimussakkoa, koska he ovat jättäneet 8.4.2015 rakennuslupahakemuksen (arkistointitunnus: LP-092-2015-00493) suunnitelmineen sähköisesti lupapisteeseen. Rakennuslupaa ei vielä ole otettu käsittelyyn. Pienehkön hankkeen esim. omakotitalon rakennuslupa myönnetään yleensä 1-2 kuukaudessa riippuen hankkeesta, lausunnoista ja naapurien mahdollisista huomautuksista. Kevät ja kesä ovat rakennusvalvonnassa ruuhkaisinta aikaa, eikä omakotitalon rakennuslupaa välttämättä pystytä 2 kuukauden sisällä luvan jättämisestä myöntämään.

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 1.6.2015 § 42

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään

a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka kunnes Essi ja Markus Sernin rakennuslupa (arkistointitunnus: LP-092-2015-00493) on saanut lainvoiman ja rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden kuluessa rakennusluvan lainvoimaisuudesta.

b) olla perimättä rakennustöiden aloittamisen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030,
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

43 § Voittajien valinta Hämeenkylän tonteille (12202-9/10 ja 11) / 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)**
Hämeenkylä	12-202-9	Pähkinärinteentie 23	AK	1 810
Hämeenkylä	12-202-10	Pähkinärinteentie 21	AK	1 810
Hämeenkylä	12-202-11	Pähkinärinteentie 19	AK	1 810
Myyrmäki	15-807-4	Loiskekuja 2	AK	4 800
Keimolanmäki	22-15-4	Keimolankaarre 3	AK	4 400
Kivistö (kahden tontin paketti)	23-163-1 ja 23-125-5	Jaspiskuja 6 ja Jaspiskuja 7	A A	3 850 1300
Kivistö, asuntomessualue	23-175-1	Rubiinikehä 3	A	3 600
Kivistö, asuntomessualue	23-176-4	Rubiinikehä 4	A	3 600
Yhteensä				**26 980**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti valita 18.5.2015 § 36, tonttien 15807-4, 23175-1 ja tonttipaketin 23163-1 ja 23125-5 voittajaksi korkeimmat ostotarjoukset tehneen T2H Rakennus Oy:n. Keimonlanmäen ja Kivistön Rubiinikehä 4 tonteista ei tullut kilpailuun yhtään tarjousta. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 8.5.2015 myös, että Hämeenkylän kolmen tonttia (12-202-9/10 ja 11) on perusteltua myydä kaikki kolme yhdelle toimijalle alueen yhteisten pysäköintijärjestelyiden ja tarvittavien rasitesopimusten vuoksi.

Päätöksen jälkeen yrityspalvelut pyysi kaikista kolmesta tontista kiinnostuneilta toimijoilta tonttien hinnasta vielä uuden yhteistarjouksen. Parhaan kokonaishinnan kaikista kolmesta tontista tarjonnut toimija on Rakennuskartio Oy, joka tarjosi hinnaksi 521 euroa kerrosneliömetriltä. Kullakin Hämeenkylän tontilla on rakennusoikeutta 1810 k-m2, joten tonttien yhteishinnaksi muodostuu näin ollen 2 829 030 euroa.

Kolmesta tontista ensimmäinen tulee ostaa marraskuun 2015 loppuun mennessä. Kahdesta muusta tontista kauppakirjat tulee tehdä vuoden 2016 aikana. Tonttien tarkemmasta ostoaikataulusta sovitaan ensimmäisen tontin kaupan yhteydessä.

Tarjottu k-m2 hinta	Tarjoaja	Hinta yhteensä
521 €	Rakennuskartio Oy	2 829 030 €
515 €	Rakennusosakeyhtiö Hartela	2 796 450 €
510 €	Lujatalo Oy	2 769 300 €
437 €	JM Suomi Oy	2 372 910 €
310 €	Lakea Oy	1 683 300 €

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 43

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään valita tonttien 12-202-9/10 ja 11 voittajaksi Rakennuskartio Oy tarjotulla hinnalla 521 €/k-m2.
Yksi tonteista tulee ostaa marraskuun 2015 loppuun mennessä ja loput kaksi vuoden 2016 aikana.

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.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

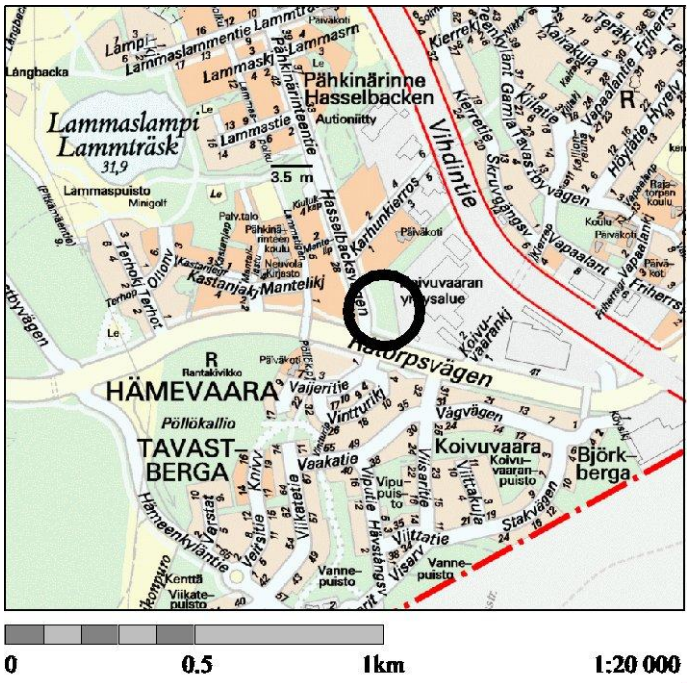
Liite:
- Kartta kilpailutonteista

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

KOHTEEN SIJAINTI



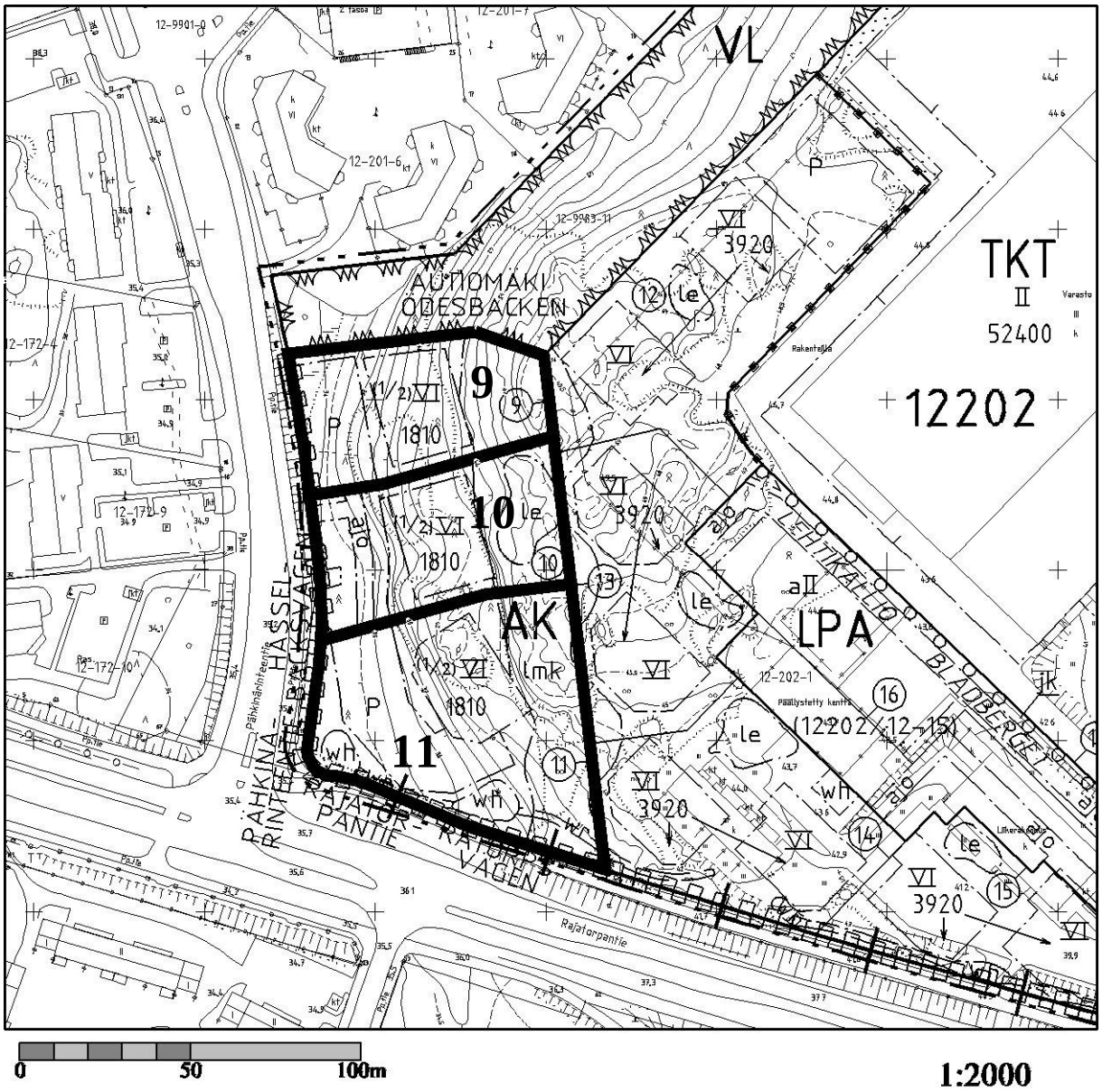
KILPAILUALUE

YPA/ER

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: **12202**

Tontit: **9, 10 ja 11**



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