

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 17.08.2015

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP	4
3 § Työjärjestyksen hyväksyminen / HP	5
4 § Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / HP	6
5 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP	7
6 § Tiedoksi merkittävät asiat / HP	8
- : Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9
- Kaivoksen yleiskaavan muutos (YK0045) / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	10
7 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP	18
8 § Selitys korkeimmalle hallinto-oikeudelle kaupunkisuunnittelu -tulosalueen henkilökunnan sijoittumista tulosyksiköihin koskevassa asiassa/ HP	19
- : Valitus 27.5.2015_Liite (julkinen versio, yhteystiedot poistettu)	20
- : Hhaon päätös 24.4.2015 (15/0333/2)_Liite (julkinen versio, yhteystiedot poistettu)	21
9 § Selitys korkeimmalle hallinto-oikeudelle aluearkkitehdin viran (vakanssi 000520) nimikkeen muuttamista kehittämisspäälliköksi koskevassa asiassa/ HP	28
- : Valitus aluearkkitehdin viran (vakanssinumero 000520) nimikkeen muuttaminen kehittämisspäälliköksi koskevassa asiassa_Liite (julkinen versio, yhteystiedot poistettu)	29
- : Hhao 24.4.2015 (15/0335/2) aluearkkitehdin viran (vakanssinumero 000520) nimikkeen muuttaminen kehittämisspäälliköksi koskevassa asiassa_Liite (julkinen versio, yhteystiedot poistettu)	30
10 § Selitys korkeimmalle hallinto-oikeudelle viranhaltijan irtisanomiseen liittyvässä asiassa/ HP	35
- : Valitus irtisanomista koskevassa asiassa_Liite (julkinen versio, yhteystiedot poistettu)	37
- : Hhao päätös 7.5.2015 (15/0386/2) irtisanomista koskevassa asiassa_Liite (julkinen versio, yhteystiedot poistettu)	38
11 § Vantaan kaupungin lausunto Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien selvityksestä / TLA	42
- : Karttaliite / Ote Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien selvityksestä	43
- : Vantaan kaupungin lausunto Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien selvityksestä	44
- : Lausuntopyyntö Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien selvityksestä	46
12 § Kaavarunko 052200, Aviapolis / luonnos / TLA	47
- : Raportti, Aviapolis kaavarunko / luonnos KALA 17.8.2015	48
13 § Asemakaavamuutos 002255, 50 Tammisto / Sähkötie 1 / TLA	89
- : Asemakaavamuutosselostus 17.8.2015 / Asemakaavamuutos 002255, 50 Tammisto / Sähkötie 1	91
14 § Asemakaavamuutos 002171, 50 Tammisto / Sähkötie 3-7 / TLA	117
- : Asemakaavamuutosselostus 17.8.2015 / Asemakaavamuutos 002171, 50. Tammisto / Sähkötie 3-7	119
15 § Asemakaavamuutos 002252 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Koivupuistontie / TLA	157
- : Asemakaavaselostus nro 002252, 68. Koivuhaka, Koivupuistontie / 17.8.2015	159
16 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 261500, 26 Petikko / Vihdintie / TLA	180
- : Asemakaava 261500, Petikko / lausunnot ja vastineet 17.8.2015	183

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 17.08.2015

- : Asemakaavaselostus 13.4.2015 / Asemakaava 261500, Petikko	188
17 § Asemakaavamuutos 002236 sekä tonttijaon muutos, 51 Pakkala / Tammiston sähköasema / TLA	218
- : Asemakaavamuutosselostus 17.8.2015 / Asemakaavamuutos 002236, 51.Pakkala / Tammiston sähköasema	220
18 § Asemakaavamuutos 002222 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 18 Vantaanlaakso / Myllymäen koulutontti / TLA	261
- : Asemakaavamuutosselostus 17.8.2015 / Asemakaavamuutos 002222, 18.Vantaanlaakso	263
19 § Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 10 Linnainen, 12 Hämeenkylä, 13 Vapaala, 15 Myyrmäki, 25 Myllymäki, 26 Petikko, 32 Riipilä, 40 Ylästö, 51 Pakkala, 61 Tikkurila, 62 Jokiniemi, 64 Kuninkaala, 65 Simonkylä, 67 Rusk	295
- : Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen / nimet kartalla liite	298
20 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002255 Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 / LM-H	310
- : Karttaliite /kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002255 Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1	311
- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002255 Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1	312
21 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002171 Heikki Juhani Soini / LM-H	315
- : Karttaliite 2 johtokartta kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002171 Heikki Juhani Soini	316
- : Karttaliite kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002171 Heikki Juhani Soini	317
- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002171 Heikki Juhani Soini	318
22 § Tontin 92-51-203-11 vuokraaminen Pakkalassa / Kiinteistö Oy Kehäportti / LM-H	321
- : liite 1 (kartta vuokra-alueesta)	322
23 § Tonttien 93137/8 ja 9 myynti Vaaralasta / Harjavalta Oy / Kastelli-talot Oy / LM-H	323
- : Kartta tonteista 93137/8 ja 9	325
24 § N. 16364 m2:n suuruisen määräalan myynti Vantaan kaupungin Voutilan kylässä sijaitsevasta tilasta RN:o 4:88 (kiinteistötunnus 92-425-4-88) / SLO Oy / LM-H	326
- : Liitekartta myytävästä n. 16364 m2 suuruisesta määräalasta tilasta 92-425-4-88.	328
25 § Ylästön tontteja 40039/4 ja 5 koskevan myyntipäätöksen kumoaminen ja tonttien 40039/8 ja 11-14 myynti / As. Oy Aurinkopiha, As. Oy Aurinkotähti ja As. Oy Auringonkehä / co T2H Rakennus Oy / LM-H	329
- : Kartta Tonttien 40039/8 ja 11-14 myynti/ As. Oy Aurinkopiha, As. Oy Aurinkotähti ja As. Oy Auringonkehä/ co T2H Rakennus Oy	331
26 § Tontin varaaminen Keimolanmäen korttelista 22014 / Avain Asumisoikeus Oy ja Lakea Oy / LM-H	332
- : Kartta / tontin varaaminen Keimolanmäen korttelista 22014	334
27 § Tonttien 23125/6 ja 23132/11 varaaminen Kivistön keskustasta / VAV Asunnot Oy ja A-Kruunu Oy / LM-H	335
- : Kartta / tontin 23125/6 varaaminen VAV Asunnot Oy:lle	337
- : Kartta / tontin 23132/11 varaaminen A-Kruunu Oy:lle	338

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 17.08.2015

28 § Tonttien 94205/7 ja 8 varaaminen Hakunilasta / VAV Asunnot Oy ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / LM-H	339
- : Kartta / tontin 94205/7 varaaminen VAV Asunnot Oy:lle	341
- : Kartta / tontin 94205/8 varaaminen Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle	342
29 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Vallinojassa / TeliaSonera Finland Oyj / LM-H	343
- : Sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, pylvään julkisivut ARK 02, laitesuojan julkisivut ARK 03, havainnekuva ARK 04, ilmakuva ARK 05	344
- : Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 11.5.2015 / TeliaSonera Finland Oyj	349
- : Viheralueyksikön lausunto 4.6.2015 / Camilla Lindroth-Vanhala	353
30 § Oikaisuvaatimus korjausneuvojan korjausavustuspäätökseen 7/2015 / LM-H	354
31 § Oikaisuvaatimus Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen hylätä hakemus sopimussakon perinnästä luopumisesta sekä Ilolan pientalotontin 92-71-226-2 takaisin ostamisesta / LM-H	355
32 § Hakemus rakentamisvelvoitteen määrääjän jatkamiseksi ja sopimussakon perinnästä luopumisesta / Guljar Chandi ja Narinder Chandi / LM-H	356
33 § Hakemus rakentamisvelvoitteen määrääjän jatkamiseksi ja sopimussakon perinnästä luopumisesta / Sanna ja Harri Koivumies / LM-H	357
34 § Rakentamisvelvoitteen täyttäminen / tontti 92-60-80-6 / Metsäranta Lauri / LM-H	358
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	359
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	360
Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	362
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	363
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	366
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen	367



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 17.8.2015 klo 17.00 18.15
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	-	Nieminen Irja	x
Aittakallio Matti	x	Kähkönen Osmo	
Eklund Tarja	x	Väänänen Pirjo	
Härmälä Göran	x	Juslin Marit	
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x	Kuula Markku	
Kuusela Minna	x	Peltola Mervi	
Kyyrö Marja	x	Lauren Leena	
Leikkainen Christian	x	Meri Jari	
Mäkelä Mikko	-	Jääskeläinen Kimmo	
Nieminen Johannes	x	Korkalainen Olli	
Pajula Vesa	x	Päärne Reijo	
Puha Seija	x	Homan Riitta	
Päivinen Tiina-Maaria	x	Pääkkönen Taru	
Romppainen Leena	x	Oksman Yrjö	
Sipilä Marianne	x	Karhunen Anneli	
Tamminen Risto	x	Huttunen Miika	
Vanhanen Maija	x	Kari Marja-Liisa	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	-	Niemelä Arja	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Hamadon Hakam	-	Routarinne Roosa	x
Muut osallistujat			Läsnä
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja			x
Markkula-Heilamo Leea, yrityspalvelujohtaja			x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja			x
Nordström Ralf, talous- ja hallintojohtaja			x
Hamari Milla, viestintäpäällikkö			x
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö	17.00 – 17.40		
Hulkko Tiina, liikenneinsinööri	17.00 – 17.15		
Häsänen Merja, asemakaavasuunnittelija	17.00 – 17.40		
Jäppinen Sakari, yleiskaavasuunnittelija	17.00 – 17.40		
Tarvonen Erja, pöytäkirjanpitäjä			x



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Timo Karén

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 20.8.2015

Minna Kuusela

Seija Puha

Pykälät (§:t) 8, 9, 10 ja 30 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 21.8.2015 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Päätös:

Todettiin.



2 § **Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP**

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Minna Kuusela (varalla Mikko Mäkelä ja Tiina-Maaria Päivinen) ja Seija Puha (varalla Göran Härmälä ja Marja Kyyrö).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:

Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Minna Kuusela ja Seija Puha.



3 § **Työjärjestyksen hyväksyminen / HP**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:

Hyväksyttiin työjärjestykseksi lähetetty esityslista.



4 §

Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 6 / 1.6.2015 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös:

Todettiin.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä antoi tilannekatsauksen parhaillaan käytävistä MAL-neuvotteluista. Neuvottelut käydään valtiovallan kanssa seudun liikenteestä, asumisesta, kaavoituksesta jne.

Asia 11 Vantaan kaupungin lausunto Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien selvityksestä / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola ja liikenneinsinööri Tiina Hulkko

Asia 12 Kaavarunko 052200, Aviapolis / luonnos / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, yleiskaavasuunnittelija Sakari Jäppinen ja asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



6 §

Tiedoksi merkittävät asiat / HP

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.

Käsittely:

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan uusi apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä aloitti virassaan 11.8.2015. Kokouksen puheenjohtaja Timo Karén toivotti Hannu Penttilän tervetulleeksi kaupunkisuunnittelulautakunnan toimintaan.

Kaivokselan yleiskaavan muutos (YK0045) / osallistumis- ja arviointisuunnitelma jaettiin pöydälle.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia
- Kaivokselan yleiskaavan muutos (YK0045) / osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
251000	Myllymäki/ tilat 412-1-14, 412-1-15, 412-1-16, 412-6-1	7.1.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/104118_OAS_251000.pdf
232100	Kivistö/Lipputie-nimisen kadun asemakaavoittamaton osa+ messualueen muutosta	19.1.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/104403_OAS_232100.pdf
2243	Myymäki/15801 tontti 2	12.2.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/104897_002243_oas.pdf
2267	Viinikkala/41271	12.2.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/104924_002267_oas.pdf
261500	Petikko/ Petikonniitty	16.2.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/104937_oas_261500.pdf
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_netiti.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
2266	Kaivoksela/16131	26.6.2015	http://beta.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/113356_kaupsu_002266_oas.pdf
2098	Varisto/14202 tontti 1	30.7.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/107445_kaupsu_002098_oas_30072015.pdf
2268	Viinikkala/41250 tontti 5	30.7.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/107449_kaupsu_002268_oas30072015.pdf
2272	Vantaanlaakso/18089	30.7.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/107435_kaupsu_002272_oas.pdf
2273	Varisto/ Varistonmäki-puisto	30.7.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/107443_kaupsu_002273_oas.pdf
2275	Vapaala / Kaavintie 26, Vuolutie 9b vieressä olevat puistoalueet	30.7.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/107440_kaupsu_002275_oas_.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 23

Kaivokselan yleiskaavan muutos

(YK0045)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



24.6.2015

1. Mitä suunnitellaan?

Yleiskaavaa suunnitellaan muutettavaksi Kaivokselan itäosassa siten, että nykyinen vajaakäyttöinen työpaikka-alue voisi muuntua osin asuinalueeksi. Aluetta on tarkoitus kehittää kaupunkimaisena alueena, joka tukeutuu Kaivokselan nykyiseen palveluverkkoon, Myyrmäen keskukseen sekä uuteen poikittaiseen joukkoliikenteen runkolinjaan. Vantaanjoen virkistysalueet on tarkoitus säilyttää virkistyskäytössä. Yleiskaavan muutos laaditaan oikeusvaikutteisena.

2. Perustiedot suunnittelualueesta

Alustava aluerajaus

Suunnittelualue sijaitsee Kaivokselan ja Silvolan välissä Hämeenlinnanväylän molemmin puolin. Alueen pinta-ala on noin 105 hehtaaria. Alue rajautuu etelässä Vantaan ja Helsingin rajaan, idässä Vantaanjokeen, pohjoisessa Viherkummun siirtolapuutarha-alueeseen ja lännessä Kaivokselan kerrostaloalueeseen.



Suunnittelualue.

Nykytilanne

Suunnittelualue kuuluu Myyrmäen keskustan vaikutusalueeseen. Alueen kehittyvät joukkoliikennedyhteiset luovat mahdollisuuksia nykyistä tehokkaammalle maankäytölle. Työpaikka-alueet eivät ole kehittyneet yleiskaavan mukaisesti työvoimaintensiivisiksi, mutta asunnoille on kysyntää Myyrmäen hyvien palveluiden ja erinomaisten virkistysmahdollisuuksien johdosta.

Suunnittelualue on Hämeenlinnanväylän ympäristössä työpaikka-aluetta. Alue on ollut merkittävä autokaupan ja -huollon keskittymä. Vuonna 2012 työpaikkojen määrä alueella oli noin 2500 suurimman toimialan ollessa tukku- ja vähittäiskauppa; moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien korjaus.

Vantaanlaaksontien itäpuolella sijaitsee Silvolaan pientaloalue, joka on rakentunut pääasiassa 1980- ja 1990-lukujen aikana. Alueella asuu yhteensä noin 300 asukasta. Pientaloalueen pohjoispuolella sijaitsee Vetokannaksen virkistysalue. Vuonna 2013 käyttöön otettu Vetokannas on Länsi-Vantaan tärkein uimapaikka, joka on syntynyt entisen pohjavedenottamon paikalle.

Suunnittelualueen itäreunassa virtaa Vantaanjoki, jonka rannat on varattu virkistysalueeksi: länsiranta on asemakaavoitettu ja itärannalla varaus on vain yleiskaavassa. Vantaanjoki on myös Natura2000 -vesistö. Joenvarren ulkoilureitit ovat tärkeä osa Länsi-Vantaan ulkoiluvierailuun.

Vantaanjoen ympäristö on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta viljelymaisemineen. Suunnittelualueella on vanhaa ja modernia rakennusperintöä sekä mahdollisesti vielä jäljellä osia kahdesta esihistoriallisesta muinaisjäännöksestä.

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä palveluita. Lähin palvelukeskittymä sijaitsee Hämeenlinnanväylän länsipuolella Kaivokselassa. Suuremmat seudulliset palvelukeskittymät sijaitsevat Myyrmäessä, Kannelmäessä sekä Pakkalassa.

Vantaan uudessa linjastosuunnitelmassa aluetta palvelee useampi bussilinja, jotka suuntautuvat Myyrmäkeen, Helsingin keskustaan ja Vuosaareen. Vaskivuorentietä ja Vantaanlaaksontietä pitkin kulkeva runkolinja 560, niin kutsuttu Jokeri 2, aloittaa liikennöinnin Myyrmäen ja Vuosaaren välillä syksyllä 2015. Matkaa lähimmille juna-asemille Myyrmäkeen ja Louhelaan on noin 2,5 km. Aluetta halkoo pohjois-eteläsuunnassa Hämeenlinnanväylä, joka on yksi valtakunnallisista pääväylistä. Vilkkaimpia kokoavia katuja ovat Vantaanlaaksontie sekä Vaskivuorentie.

Hämeenlinnanväylän liikenne aiheuttaa väylän ympäristöön merkittävän melu- ja ilmanlaatuongelman. Lentomelu ei rajoita alueen maankäyttöä.

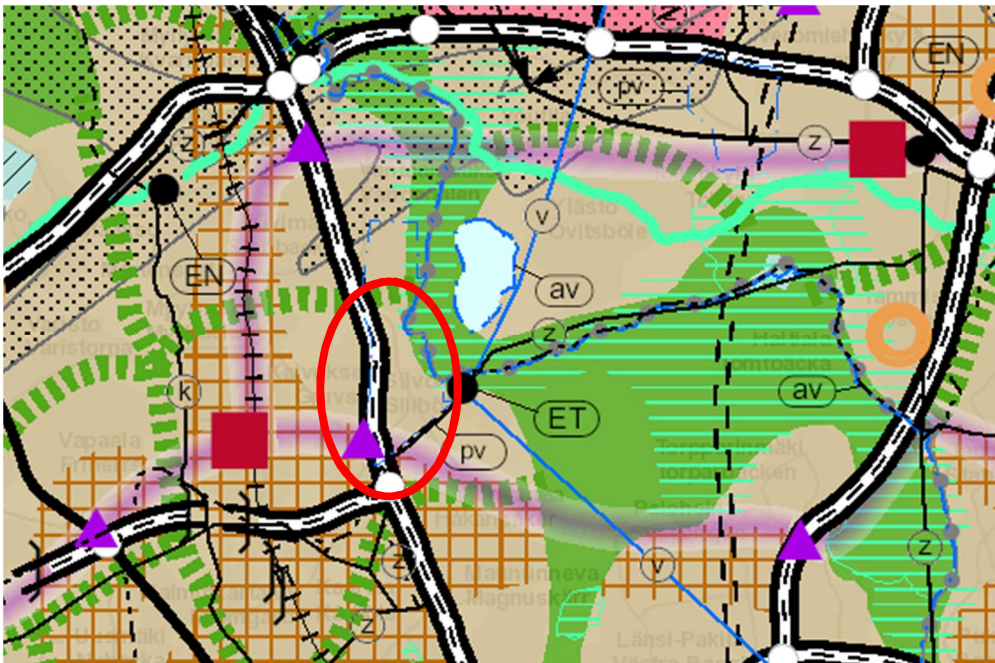
Työpaikka-alueiden maaperä on pääosin täytemaata. Vantaanlaaksontien itäpuoli on savi- ja hiekkamaata. Suunnittelualueella on mahdollisesti pilaantuneita maita.

Suunnittelualue on suurelta osin yksityisessä omistuksessa. Vantaan kaupungilla on merkittäviä maanomistuksia alueen virkistys- ja muilla viheralueilla. Yhteensä maanomistajia alueella on noin 100.

3. Suunnittelutilanne

Yleiskaavan muutoksessa tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Myyrmäen keskuksen vaikutuspiirissä olevan suunnittelualueen ohjeena ovat erityisesti yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tavoitteet. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka- ja palvelukeskuksina. Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on varmistettava tonttimaan riittävyys. Samoin on turvattava riittävät virkistykseen soveltuvat alueet ja viheralueverkoston jatkuvuus.

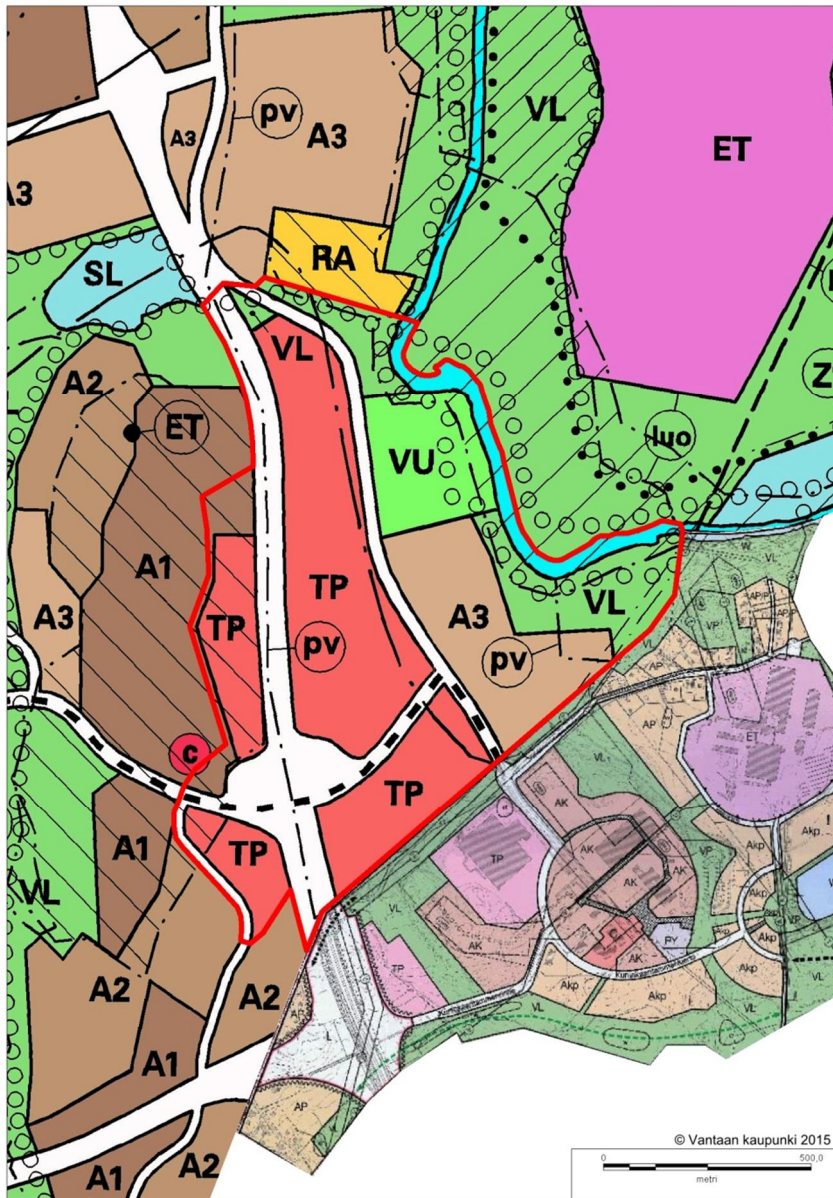
Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi lukuun ottamatta Vantaanjoen vartta, joka on osoitettu virkistysalueeksi. Suunnittelualueen halki kulkee itä-länsisuuntainen joukkoliikenteen runkoyhteys Myyrmäen ja Malmin suuntiin. Kaivoksen liittymän kohdalle on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopaikka. Alueen itäosassa kulkee 110 kV voimalinja. Alue on osin pohjavesialuetta. Vantaanjoen ympäristö on osoitettu kaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa suunnittelualue on ensisijaisesti kehitettävää aluetta, jolle on tarkoitus kohdentaa merkittävä osa seudun uudesta maankäytöstä. Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa alueelle on osoitettu Jokeri 2-runkolinjan lisäksi myös etelä-pohjoissuuntainen bussirunkolinja vuoteen 2040 mennessä. Alueen läpi on osoitettu myös pyöräilyn seureitti. Hämeenlinnanväylä toimii jatkossakin valtakunnallisena pääväylänä ja tärkeänä logistiikan ja jakelun yhteytenä. Vuoteen 2025 mennessä Hämeenlinnanväylää parannetaan Kaivoksen ja Kehä I välillä. Vuosien 2026 ja 2040 välille on aikataulutettu väylän parantaminen välillä Kaivoksela-Luhtaanmäki sekä Kuninkaantammen ja Myyrmäen eritasoliittymän rakentaminen.

Vantaan yleiskaavassa alue on osoitettu Hämeenlinnanväylän ympäristössä työpaikka-alueeksi (TP). Silvolan pientaloalue on pientalovaltaista aluetta (A3), Vetokannaksen alue on urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU) ja Vantaanjoen ympäristö on lähivirkistysaluetta (VL). Joki-laakso on lisäksi maisemallisesti arvokasta aluetta. Kummallekin puolelle jokea on osoitettu ulkoilureitti. Alueen läpi kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Koko suunnittelualue on asemakaavoitettu.



Ote Vantaan yleiskaavasta ja Kuninkaantammen osayleiskaavasta.

Yleiskaavan muutosalueen eteläpuolella sijaitsevalle työpaikka-alueelle on laadittu Helsingin kaupungin toimesta Kuninkaantammen osayleiskaava, jonka pohjalta aluetta parhaillaan asemakaavoitetaan. Kuninkaantammesta on suunniteltu 5000 asukkaan asuntoaluetta.

4. Kaavaprosessi ja kaavoituksen aikataulu

Yleiskaavamuutoksen laatimisen arvioitu aikataulu vaiheittain:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kesä 2015
- Tarvittavien selvitysten laadinta, syksy 2015
- Kaavaehdotuksen työstäminen, kevät 2016
- Kaavaehdotus nähtävillä, syksy 2016
- Kaavan hyväksyminen, talvi 2016/2017

5. Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutus

Yleiskaavan osallisia ovat kaikki, joiden oloihin yleiskaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallisia ovat siten muun muassa alueen:

- Maanomistajat
- Aukkaat
- Kiinteistön omistajat
- Yritykset
- Yhteisöt
- Yhdistykset

Muun muassa seuraavat viranomaiset ovat osallisia:

Vantaan kaupunki

- Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
- Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala
- Sivistystoimen toimiala
- Konserni- ja asukaspalveluiden toimiala

Muut viranomaiset

- Ympäristöministeriö
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Trafi
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- HSL
- HSY
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- Helsingin kaupunki

Vireille tulo

Yleiskaavan muutostyön vireille tulosta kerrotaan Vantaan kaupungin Internet-sivuilla (www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto) ja Vantaan Sanomissa. Muutosalueen maanomistajille ilmoitetaan asiasta tavallisella kirjeellä.

Yleiskaavan muutoksen lähtökohdat on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon tehdään työn edetessä tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Vantaan kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa (www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto) sekä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa 29.6.2015 alkaen.

Yleiskaavan muutoksesta järjestetään ensimmäinen yleisötilaisuus Kaivokselan koulun ruokalassa (Kaivosvoudintie 10) 23.9.2015 klo 17.00 alkaen. Yleisötilaisuudessa käydään läpi kaavatyon lähtökohdia, tavoitteita sekä kaavatyon etenemistä.

Mielipiteitä tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavamuutoksen lähtökohdista tai tavoitteista voi esittää Vantaan kaupunkisuunnittelulle 7.10.2015 mennessä kirjeitse tai sähköpostilla. Mielipiteen yhteydessä pyydetään ilmoittamaan nimenne ja osoitteenne sekä ilmaisemaan, että mielipide koskee Kaivokselan yleiskaavan muutosta (YK0045). Kirjeet lähetetään osoitteeseen Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa ja sähköpostit osoitteeseen kirjaamo@vantaa.fi.

Yleiskaavan muutoksesta järjestetään kaavan aloitusvaiheessa viranomaisneuvottelu, josta ilmoitetaan erikseen.

Yleiskaavaehdotus

Ehdotuksen valmisteluvaiheessa yleiskaavan muutoksesta järjestetään toinen yleisötilaisuus, jossa osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä ja huomioita kaavaehdotukseen liittyen. Tilaisuudesta ilmoitetaan myöhemmin kaupungin Internet-sivuilla (www.vantaa.fi) sekä Vantaan Sanomissa.

Yleiskaavan muutosehdotuksen hyväksyy nähtäville kaupunginhallitus. Kaava-aineisto on julkisesti nähtävillä MRA 19§ mukaisesti 30 päivää Vantaan maankäyttötoimen asiakaspalvelussa (Kielotie 28, katutaso) sekä kaupungin Internet-sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtäville tulosta ilmoitetaan erikseen Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa sekä kaupungin Internet-sivuilla ja ilmoitustaululla. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä (muistutus) kaavaehdotuksesta 30 päivän kuluessa nähtäville panosta. Kaavaehdotuksesta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa järjestetään osallisille kolmas tiedotus- ja keskustelutilaisuus, josta tiedotetaan samassa yhteydessä kuin nähtäville tulosta.

Yleiskaavan muutoksesta järjestetään ehdotusvaiheessa (tarvittaessa) viranomaisneuvottelu ja yleiskaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Yleiskaavan hyväksyminen

Yleiskaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan siten kuin kaupungin päätöksistä kuulutetaan. 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. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, lähetetään tieto kaavan hyväksymisestä ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimitamisesta muille allekirjoittaneille.

Yleiskaavatyon etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun Internet-sivuilta (www.vantaa.fi) ja kaavan vaiheesta kerrotaan myös jokaiseen vantaalaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin asukaslehdessä.

6. Vaikutusten arviointi

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitelmaan ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 §:ssä säädetään vaikutusten selvittämisestä mm. yleiskaavaa laadittaessa. Yleiskaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon yleiskaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Kaavan vaikutusten arviointimenetelmät tarkentuvat kaavoituksen edetessä. Osalliset voivat esittää näkemyksiään vaikutusten arviointiin liittyen. Vaikutusten arvioinnin tulokset kootaan kaavaselostukseen.

7. Yhteystiedot

Yleiskaavan muutoksen liittyen voi ottaa yhteyttä:

Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Osoite: Kielotie 28, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 839 22745
Sähköposti: mari.siivola@vantaa.fi

Yleiskaavasuunnittelija Sakari Jäppinen
Puhelin: (09) 839 22742
Sähköposti: sakari.jappinen@vantaa.fi

Maisema-arkkitehti Anne Mäkynen
Puhelin: (09) 839 22988
Sähköposti: anne.makynen@vantaa.fi

Liikenneinsinööri Jaana Virtanen
Osoite: Kielotie 13, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 839 23542
Sähköposti: jaana.virtanen@vantaa.fi



Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 7

Hallintosäännön 16 §:n mukaan asia on otettava ylemmän toimielimen käsiteltäväksi viimeistään sen ajan kuluessa, jossa päätöksestä on tehtävä kuntalain tarkoittama oikaisuvaatimus (14 pv). Kaupunkisuunnittelulautakunnalle 2.8.2015 mennessä lähetetyt päätökset, joiden ottomenettelyaika on päättynyt ennen kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.8.2015 kokousta, on lähetetty mahdollista ottomenettelyä varten kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtajalle ja apulaiskaupunginjohtaja va:lle.

Otto-oikeutta ei ole niiden päätösten osalta käytetty. Päätökset ovat nähtävissä lautakunnan kokouksessa.

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 32 Maankäyttölupa työmaatukikohdalle Koivukylä Leinelässä / Skanska Talonrakennus Oy

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme

§ 28 Erillispientalotontin 92-11-40-5 myyminen / Hämevaara / ns. jatkuva myynti

§ 29 Erillispientalotontin 92-11-41-2 myyminen / Hämevaara / ns. jatkuva myynti

§ 30 Pientalotonttien luovutushintojen vahvistaminen vuodelle 2015

Erityisasumisen asiantuntija vs. Wilma Toljander

§ 12 Välivuokrauslupa Niittäjantie 13 / VAV Asunnot Oy

§ 13 ARA-asunnon tilapäinen luovuttaminen toisen henkilön käyttöön / Taova Oy

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 32 Maa-alueen luovutus Kivistön kaupunginosassa / Kiinteistö Oy Vantaan Erikas

§ 33 Rajanaapurin suostumus pihavajan sijoittamiseksi kahden metrin etäisyydelle puiston rajasta Päiväkummun kaupunginosassa / Anne-Mari ja Harri Kiuru

Asumisasioiden päällikkö vs. Armi Vähä-Piikkiö

§ 31 Erillispientalotontin 92-13-5-30 myyminen / Vapaala / ns. jatkuva myynti

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.



8 § **Selitys korkeimmalle hallinto-oikeudelle kaupunkisuunnittelu -tulosalueen henkilökunnan sijoittumista tulosyksiköihin koskevassa asiassa/ HP**

KA/631/01.01.00.01/2013

HP/NK

Kaupunkisuunnittelujohtaja on 24.1.2013 § 1 päättänyt sijoittaa kaupunkisuunnittelun henkilökunnan 1.2.2013 alkaen tulosyksiköihin päätöksen liitteen mukaisesti.

Tiina Keskimäki on tehnyt kaupunkisuunnittelujohtajan päätöksestä oikaisuvaatimuksen ja vaatinut päätöksen kumoamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 25.2.2013 § 14 hylännyt Keskimäen oikaisuvaatimuksen.

Keskimäki on valittanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt 24.4.2015 (15/0333/2) Keskimäen valituksen ja Keskimäki on valittanut hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. **Korkein hallinto-oikeus** pyytää toimittamaan valituksen johdosta selityksen 25.8.2015 mennessä.

Asiaa valmistellut lakimies ehdottaa, että korkeimmalle hallinto-oikeudelle annetaan päätösesityksen mukainen selitys.

Kaikki asiaan liittyvät asiakirjat ovat nähtävänä kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa korkeimmalle hallinto-oikeudelle seuraava selitys:

Keskimäen valituksessaan esittämät perustelut kohdistuvat hallinto-oikeuden toimintaan, joten tältä osin Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalla ei ole Keskimäen perusteluihin lausuttavaa. Muutoin lautakunta uudistaa kaiken asiassa aikaisemmin esitetyn. Tähän viitattuun materiaaliin kuuluu lautakunnan 19.8.2013 Helsingin hallinto-oikeudelle antama lausunto. Lautakunta viittaa myös valituksenalaisen hallinto-oikeuden päätöksen perusteluihin.

Keskimäen valituksen sisältö huomioon ottaen lautakunta katsoo, ettei Keskimäen laatimassa valituskirjelmässä ole esitetty mitään sellaista, joka antaisi aihetta Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen 15/0333/2 kumoamiseen ja näin ollen lautakunta pyytää, että korkein hallinto-oikeus hylkää Keskimäen valituksen ja pysyttää hallinto-oikeuden päätöksen voimassa.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa

Liitteet:

- Keskimäen valitus 27.5.2015
- Hallinto-oikeuden päätös 24.4.2015 (15/0333/2)

Täytäntöönpano: ote korkein hallinto-oikeus

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

va. kaupunginlakimies Niina Kolju, puh. 09 8392 2150, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

VALITUS

PÄÄTÖS, JOTA VALITUS KOSKEE

Korkein hallinto-oikeus

Saapunut 27. 05. 2015

Liitteitä 2 No 1638/3/15

2209 s. peruste

012

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 15/0333/2 (annettu 24.4.2015).

Diaarinumero 01903/13/2209.

Olen saanut päätöksen tiedoksi 28.4.2015 (kts. liite / kopio tiedoksisaunnista).

VALITTAJA

KTM Tiina Keskimäki



VAATIMUS PERUSTELUINEEN

Toistan asiassa aiemmin esittämäni.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 15/0333/2, annettu 24.4.2015 tulee lainvastaisena kumota.

Näkemykseni mukaan asian ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Anja Sahla ja Rita Ruuhimäki ovat olleet esteellisiä.

Oikeudenkäyntikuluni on korvattava. Helsingin hallinto-oikeus on lainvastaisesti määrännyt maksettavakseni oikeudenkäyntimaksun 90 euroa.

Täydennän tarvittaessa valitukseni perusteluja.

Kunnioittavasti
Vantaalla, 27.5.2015

Tiina Keskimäki

LIITTEET

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 15/0333/2
Kopio tiedoksisaunnista

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

Päätös

1 (7)

15/0333/2

24.4.2015

Diaarinumero
01903/13/2209

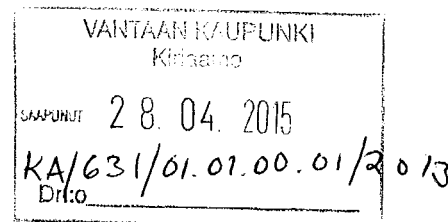
Asia

Kunnallisvalitus

Valittajat

Tiina Keskimäki, Vantaa

Ritva Valo-Wossilus, Tuusula



Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta
25.2.2013 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtaja oli 24.1.2013 (§ 1) päättänyt sijoittaa kaupunkisuunnittelun henkilökunnan 1.2.2013 alkaen tulosityksiköihin päätöksen liitteen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hylännyt Valo-Wossiluksen ja Keskimäen oikaisuvaatimukset.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelujohtajan päätökset on kumottava ja muutoksenhakijoille on korvattava heidän oikeudenkäyntikulunsa.

Perusteet

Päätökset ovat syntyneet virheellisessä järjestyksessä, toimivaltaa on ylitetty ja päätökset ovat muutenkin lainvastaisia.

Apulaiskaupunginjohtaja on jakanut kaupunkisuunnittelun tulosalueen tulosityksiköihin 22.1.2013 (§ 6). Kaupunkisuunnittelujohtajan 24.1.2013 tekemä päätös (§ 1) henkilökunnan sijoittamisesta apulaiskaupunginjohtajan päättämiin tulosityksiköihin on tehty ennen kuin apulaiskaupunginjohtajan tulosityksiköjä koskenut 22.1.2013 tekemä päätös oli saanut lainvoiman. Kaupunkisuunnittelujohtajan päätöksessä on ollut kysymys sekä toimihenkilöiden että viranhaltijoiden sijoittamisesta eri tulosityksiköihin eli henkilöstövalinnoista. Lisäksi kysymys on ollut myös viranhaltijoiden virantoimitusvelvollisuuden muuttamisesta. Hallintoyksikköön on kaupunkisuunnittelujohtajan päätöksellä perustettu myös tehtäväalueita/tiimejä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa päätöksessään, että ainakin yhden virkahenkilön virantoimitusvelvollisuutta on muutettu. Kaupunkisuunnittelujohtajan päätöksestä ei kuitenkaan ilmene, kenen virantoimitusvelvollisuutta on muutettu ja onko kyseistä henkilöä kuultu lainmukaisesti. Päätöksen mukaan vain Marja-Vantaa -projektiin aikaisemmin kuulunutta henkilökuntaa olisi kuultu. Muuta henkilökuntaa ei ole kuultu.

Päätöstä ei ole perusteltu lakien edellyttämällä tavalla. Virantoimitusvelvollisuuksien muutoksille ja henkilöiden siirroille uusiin tehtäviin ei ole esitetty mitään perusteluja. Perustelujen niukkuus tai paremminkin olemattomuus ja perustelujen puuttuminen on nimenomaisesti yksi sellainen olennainen seikka, jonka johdosta sekä lautakunnan että kaupunkisuunnittelujohtajan päätökset tulee kumota. Päätöksessä ei ole perusteltu, miksi osa Marja-Vantaan henkilökunnasta on sijoitettu Kivistön ja osa Keski-Vantaan asemakaavayksikköön. Kaupunkisuunnittelujohtajan päätöksestä puuttuvat lain edellyttämät perustelut henkilökunnan sijoittamisesta eri tehtäviin. Päätöksessä ei ole ollenkaan perusteltu hallintoyksikön jakoa eri tehtäväalueisiin eikä sitä, miksi hallintoyksikössä on liitteessä mainitut tehtäväalueet. Eri tehtäväalueiden sisältöä ei ole ollenkaan määritelty. Päätös on näiltä osin jäänyt kokonaan perustelematta.

Apulaiskaupunginjohtaja on irtisanonut Valo-Wossiluksen 16.1.2013 (§ 5). Valo-Wossiluksella ei ole päätöksen tekohetkellä ollut käytännössä virantoimitusvelvollisuutta kaupunkisuunnittelun tulosalueella. Tämä on johtunut apulaiskaupunginjohtajan laittomista päätöksistä 27.4.2012 (§ 30) ja 16.1.2013 (§ 5), jotka on laitettu täytäntöön, vaikka kummatkin päätökset ovat olleet valituksen alla. Valo-Wossiluksella on kuitenkin ollut virkasuhde kaupunkiin ja hänen virkansa on sijoittunut kaupunkisuunnittelun tulosalueelle 22.1.2013 ja myös 24.1.2013. Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksessä esitetty toteamus siitä, että Valo-Wossiluksella ei ole virkatehtäviä ja ettei häntä ole ollut tarkoituksenmukaista sijoittaa tulosyksikköön, on siten ollut virheellinen, enenaikainen ja perusteeton. On selvää, että kaupunkisuunnittelujohtajan päätös on vaikuttanut hänen oikeusasemaansa. Päätöksestä ilmenee myös, että työnantaja ei ole selvittänyt Valo-Wossiluksen sijoittamista muihin yksiköihin tai muihin tehtäviin eikä kuullut Valo-Wossilusta ennen päätöksentekoa. Kaupunkisuunnittelujohtaja on päätöksellään tosiasiallisesti siirtänyt Valo-Wossiluksen pois kaupunkisuunnittelun tulosalueelta. Tähän kaupunkisuunnittelujohtajalla ei kuitenkaan ole toimivaltaa.

Asian käsittely ja selvittäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut lausunnon, jossa on muun ohessa esitetty seuraavaa:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan olisi tullut jättää tutkimatta Valo-Wossiluksen ja Keskimäen oikaisuvaatimukset, koska kysymys on kuntalain 91 §:ssä tarkoitettusta asiasta, työnjohdollisesta määräyksestä, josta ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta. Valituksenalainen päätös kuuluu työnantajan direktio-oikeuden piiriin. Mikäli valitus kuitenkin tutkittaisiin, valitus tulee hylätä. Valo-Wossilus on apulaiskaupunginjohtajan 16.1.2013 tekemällä päätöksellä irtisanottu ja hänen virantoimitusvelvollisuutensa on päätetty välittömästi. Valo-Wossilus ei irtisanomisaikana tosiasiallisesti enää työskennellyt kaupunkisuunnittelun tulosalueella. Apulaiskaupunginjohtajan irtisanomista koskeva päätös ei ollut vielä lainvoimainen, mutta se oli pantu täytäntöön kuntalain 98 §:n nojalla. Virkasuhde ei myöskään perusta oikeutta tulla sijoitetuksi tiettyyn tulosyksikköön.

Kaupunkisuunnittelujohtajan päätös ei ole vaikuttanut Valo-Wossiluksen oikeusasemaan, koska hänellä ei ole ollut virantoimitusvelvollisuutta. Hänen

kuulematta jättämiselleen on ollut hallintolain 34 §:n 2 momentin 5 kohdassa tarkoitettu peruste. Tässä tapauksessa kuuleminen olisi ollut ilmeisen tarpeellista. Myös Keskimäki on vedonnut kuulemisessa tapahtuneisiin puutteisiin. Henkilökunnan kuulemisessa on noudatettu hallintolain 34 §:ää. Päätöksestä ilmenee, että ennen päätöksen tekemistä Marja-Vantaan henkilökuntaa on kuultu ja kaupunkisuunnittelun henkilökuntaa on informoitu välittömässä yhteistoiminnassa sijoittamisesta yksiköihin. Kaupunkisuunnittelujohtajan hallinto-organisaatiota koskeva päätös on vaikuttanut yhden kaupunkisuunnittelun tulosalueella työskentelevän virantoimitusvelvollisuuden sisältöön ja hänen kanssaan asia on käyty erikseen läpi.

Keskimäki on antanut vastaselityksen ja vastaselityksen täydennyksen, jossa on pyydetty, että asiassa järjestetään suullinen käsittely.

Valo-Wossilus on antanut vastaselityksen.

Valo-Wossilus on hallinto-oikeuteen 11.6.2014 saapuneessa kirjelmässään peruuttanut valituksensa.

Merkittään

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 24.4.2014 numero 14/0327/2 kumonnut *Valo-Wossiluksen* virkasuhteen irtisanomista koskevat Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 25.2.2013 (§ 15) ja Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan päätöksen 16.1.2013 (§ 5/2013). Korkein hallinto-oikeus on antanut asiassa päätöksen 24.6.2014 taltio 1995. Lausunnon antaminen korkeimmassa hallinto-oikeudessa on rauennut, koska *Valo-Wossilus* on peruuttanut valituksensa.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

1. Lausunnon antaminen raukeaa *Valo-Wossiluksen* valituksen osalta.
2. Hallinto-oikeus hylkää kaupunkisuunnittelulautakunnan pyynnön valituksen tutkimatta jättämisestä.
3. Hallinto-oikeus hylkää Keskimäen pyynnön suullisen käsittelyn toimittamisesta.
4. Hallinto-oikeus hylkää valituksen ja oikeudenkäyntikuluvaatimuksen.

Perustelut

1. *Valo-Wossiluksen* valitus

Koska *Valo-Wossilus* on hallinto-oikeuteen 11.6.2014 saapuneessa kirjelmässään peruuttanut valituksensa, lausunnon antaminen valituksesta hänen osaltaan raukeaa.

2. Kaupunkisuunnittelulautakunnan vaatimus päätöksen tutkimatta jättämisestä

Kaupunginsuunnittelulautakunta on lausunnossaan katsonut, että kaupunkisuunnittelujohtajan päätös on työnjohdollinen määräys, josta ei voi tehdä oikeasuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta. Kysymys on kuntalain 91 §:ssä tarkoitettua päätöksestä.

Nyt kysymyksessä olevan kaupunkisuunnittelujohtajan päätöksen perusteluista ja valituksesta ilmenee, että kaupunkisuunnittelu -tulosalue on jaettu tulosityksiköihin apulaiskaupunginjohtajan päätöksellä 22.1.2013 (§ 6). Kaupunkisuunnittelujohtaja on nyt kysymyksessä olevalla päätöksellään 24.1.2013 (§ 1) päättänyt sijoittaa kaupunkisuunnittelun henkilökunnan 1.2.2013 alkaen mainittuihin yksiköihin. Kaupunkisuunnittelulautakunta on Keskimäen oikeusvaatimukseen antamassaan päätöksessä todennut, että Valo-Wossilus on apulaiskaupunginjohtajan 16.1.2013 päätöksellä irtisanottu, ja hänen virantoimitusvelvollisuutensa on välittömästi päätetty. Lautakunta on päätöksessään katsonut, ettei kaupunkisuunnittelujohtajan päätös ole vaikuttanut Valo-Wossiluksen oikeusasemaan ja että se on vaikuttanut ainoastaan yhden kaupunkisuunnittelun tulosalueella työskentelevän viranhaltijan virantoimitusvelvollisuuden sisältöön.

Hallinto-oikeus katsoo, että kaupunkisuunnittelujohtajan päätöksessä on ollut kyse myös kunnallisesta viranhaltijasta annetun lain (viranhaltijalaki) 23 §:ssä tarkoitetulla tavalla virantoimitusvelvollisuuden muuttamisesta, joten sitä ei voida pitää pelkästään työnjohdollisena määräyksenä. Päätökset ovat siten oikeasuvaatimus- ja valituskelpoisia. Päätös ei ole koskenut ainoastaan valmistelua tai täytäntöönpanoa. Näin ollen vaatimus Keskimäen valituksen tutkimatta jättämisestä on hylättävä.

3. Keskimäen vaatimus suullisesta käsittelystä

Keskimäki ei ole hallinto-oikeudessa nyt ratkaistavana olevassa kunnallisvalitusasiassa hallintolainkäyttölain 38 §:n 1 momentissa tarkoitettu yksityinen asianosainen. Keskimäen esittämää suullisen käsittelyn järjestämistä koskevaa vaatimusta ratkaistaessa on tämän vuoksi arvioitava, täyttyvätkö hallintolainkäyttölain 37 §:n 1 momentin mukaiset edellytykset suullisen käsittelyn toimitamiseen eli onko vaaditun suullisen käsittelyn toimittaminen asian selvittämiseksi tarpeen. Suullisen käsittelyn toimittaminen ei asiakirjoista saatava selvitys ja asiassa ratkaistavana olevat oikeuskysymykset huomioon ottaen ole tarpeen asian selvittämiseksi.

4. Keskimäen valitus

Valituksessa on katsottu, että Valo-Wossiluksella on ollut virkasuhde kaupunkiin päätöstä tehtäessä ja hänen virkansa on ollut sijoitettuna kaupunkisuunnittelun tulosalueelle ja että kaupunkisuunnittelujohtaja on päätöksellään tosiasiallisesti siirtänyt Valo-Wossiluksen pois kaupunkisuunnittelun tulosalueelta, mihin kaupunkisuunnittelujohtajalla ei ole ollut toimivaltaa. Lisäksi valituksessa on katsottu, että kaupunkisuunnittelujohtajan päätös ja kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös ovat puutteellisesti perusteltuja ja että Valo-Wossilusta ja myös muuta henkilökuntaa olisi tullut kuulla, samoin kuin henkilöä, jonka virantoimitusvelvollisuutta on muutettu.

Hallintolain 34 §:n 1 momentin mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Pykälän 2 momentin 5 kohdan mukaan asian saa ratkaista asianosaista kuulematta, jos hyväksytään vaatimus, joka ei koske toista asianosaista tai kuuleminen on muusta syystä ilmeisen tarpeetonta.

Viranhaltijalain 23 §:n mukaan toistaiseksi voimassa olevaan virkasuhteeseen ottamisesta päättävä kunnan viranomainen voi varattuaan viranhaltijalle tilaisuuden tulla kuulluksi päättää, että viranhaltijan virantoimitusvelvollisuutta muutetaan, jos toiminnan uudelleen järjestely tai muu perusteltu syy sitä edellyttää.

Hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet asian ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Hallintolain 49 g §:n 1 momentin mukaan oikaisuvaatimus päätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaupunkisuunnittelujohtajan päätös on suppea, mutta siitä ilmenevät lyhyesti ne seikat ja selvitykset, johon se on perustunut. Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä ilmenevät edellistä laajemmin ne tosiseikat ja selvitykset, johon päätös on perustunut ja siinä on vastattu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin. Kun otetaan huomioon päätösten laatu ja sisältö, hallinto-oikeus katsoo, että päätökset on perusteltu hallintolain 45 §:n 1 momentissa ja 49 g §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla riittävästi. Päätösten perustelu valituskirjelmässä esitetystä laajuudesta ei ole ollut tarpeen.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaupunkisuunnittelujohtajan ja kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksistä ilmenee, että henkilökuntaa on kuultu ennen päätöksentekoa ja henkilökunnalla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä sijoittumisestaan. Lautakunnan päätöksessä ja lausunnossa on todettu kaupunkisuunnittelujohtajan hallinto-organisaatiota koskeneen päätöksen vaikuttaneen yhden kaupunkisuunnittelun tulosalueella työskentelevän henkilön virantoimitusvelvollisuuden sisältöön ja hänen kanssaan asia on käyty erikseen läpi. Asiassa ei kuulemisten osalta ole tullut esiin sellaista virheellistä menettelyä, jonka perusteella valituksenalaiset päätökset olisi kumottava.

Se seikka, että apulaiskaupunginjohtajan kaupunkisuunnittelun tulosalueen tulosityksiköihin jakamista koskeva päätös 22.1.2013 (§ 6) ei ole ollut lainvoimainen silloin kun kaupunkisuunnittelujohtaja on tehnyt päätöksensä 24.1.2013 (§ 1), ei ole ollut esteenä viimeksi mainitun päätöksen tekemiselle.

Siltä osin kuin Valo-Wossilusta ei kaupunkisuunnittelujohtajan päätöksellä ole sijoitettu mihinkään kaupunkisuunnittelun tulosityksikköön kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksessään todennut, että Valo-Wossilus oli apulaiskaupunginjohtajan päätöksellä 16.1.2013 irtisanottu ja hänen virantoimitusvelvollisuutensa oli päätetty välittömästi, joten Valo-Wossilus ei irtisanomisaikana tosiasiallisesti enää työskennellyt kaupunkisuunnittelun tulosalueella eikä kaupunkisuunnittelujohtajan päätös ole vaikuttanut hänen oikeusasemaansa.

Hallinto-oikeus toteaa, että Valo-Wossiluksen irtisanomisaika on ollut kuusi kuukautta, joten hän on ollut virkasuhteessa Vantaan kaupunkiin vielä kaupunkisuunnittelujohtajan tehdessä päätöksensä 24.1.2013. Valo-Wossiluksen irtisanomista koskevasta päätöksestä ilmenee, että Valo-Wossiluksen aluearkkitehdin virka on apulaiskaupunginjohtajan päätöksellä 27.4.2012 (§ 30) siirretty 1.5.2012 lukien apulaiskaupunginjohtajan alaisuuteen eli maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalta tulosalueisiin kuulumattomaan henkilökuntaan. Valo-Wossiluksen virka ei ole enää ollut sanotulla tulosalueella. Hallinto-oikeus katsoo, ettei virkasuhde kaupunkiin yksinään perusta oikeutta tulla sijoitetuksi tiettyyn tulosityksikköön ja että Valo-Wossiluksen kuulematta jättämiselle on ollut hallintolain 34 §:n 2 momentin 5 kohdassa tarkoitettu peruste.

Edellä mainituilla perusteilla asiassa ei ole kuulemisten osalta tapahtunut sellaista menettelyvirhettä, jonka perusteella kaupunkisuunnittelujohtajan päätös olisi kumottava. Kaupunkisuunnittelujohtaja ei ole ylittänyt toimivaltaansa. Kaupunkisuunnittelujohtajan 24.1.2013 tekemä päätös ja kaupunkisuunnittelulautakunnan 25.2.2013 tekemä päätös eivät ole lainvastaisia. Kaupunkisuunnittelulautakunta on voinut hylätä Keskimäen oikaisuvaatimuksen.

Oikeudenkäyntikuluja koskeva vaatimus

Kun otetaan huomioon ratkaisun lopputulos ja hallintolainkäyttölain 74 §:n 1 ja 2 momentista ilmenevät periaatteet, valittajalle ei tule määrätä korvausta oikeudenkäyntikuluistaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Kuntalaki 100 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta siltä osin kuin lausunnon antaminen valituksesta on rauennut valituksen peruuttamisen johdosta. Päätökseen saa muilta osin hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (kunnallisvalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Anja Sahla, Rita Ruuhimäki (t) ja Jaana Hemminki.

Esittelijäjäsen


Jaana Hemminki

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**Päätös**

Tiina Keskimäki saantitodistuksin
[REDACTED]

Oikeudenkäyntimaksu 90 euroa
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta

Ritva Valo-Wossilus maksutta
[REDACTED]

Jäljennös

Vantaan kaupunginhallitus

Päätöksen kuuluttamisen osalta on otettava huomioon, mitä kuntalain 97 §:ssä säädetään

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

Vantaan kaupunkisuunnittelujohtaja



9 § **Selitys korkeimmalle hallinto-oikeudelle aluearkkitehdin viran (vakanssi 000520) nimikkeen muuttamista kehittämispäälliköksi koskevassa asiassa/ HP**

KA/3127/01.01.00.01/2013

HP/NK

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 10.6.2013 § 8 päättänyt muuttaa aluearkkitehdin viran (vakanssi 000520) nimikkeen kehittämispäälliköksi.

Tiina Keskimäki on tehnyt kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä oikaisuvaatimuksen ja vaatinut päätöksen kumoamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 19.8.2013 § 9 hylännyt Keskimäen oikaisuvaatimuksen.

Keskimäki on valittanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt 24.4.2015 (15/0335/2) Keskimäen valituksen ja Keskimäki on valittanut hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. **Korkein hallinto-oikeus** pyytää toimittamaan valituksen johdosta selityksen 25.8.2015 mennessä.

Asiaa valmistellut lakimies ehdottaa, että korkeimmalle hallinto-oikeudelle annetaan päätösesityksen mukainen selitys.

Kaikki asiaan liittyvät asiakirjat ovat nähtävänä kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa korkeimmalle hallinto-oikeudelle seuraava selitys:

Keskimäen valituksessaan esittämät perustelut kohdistuvat hallinto-oikeuden toimintaan, joten tältä osin Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalla ei ole Keskimäen perusteluihin lausuttavaa. Muutoin lautakunta uudistaa kaiken asiassa aikaisemmin esitetyn. Tähän viitattuun materiaaliin kuuluu lautakunnan 25.11.2013 Helsingin hallinto-oikeudelle antama lausunto. Lautakunta viittaa myös valituksenalaisen hallinto-oikeuden päätöksen perusteluihin.

Keskimäen valituksen sisältö huomioon ottaen lautakunta katsoo, ettei Keskimäen laatimassa valituskirjelmässä ole esitetty mitään sellaista, joka antaisi aihetta Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen 15/0335/2 kumoamiseen ja näin ollen lautakunta pyytää, että korkein hallinto-oikeus hylkää Keskimäen valituksen ja pysyttää hallinto-oikeuden päätöksen voimassa.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Keskimäen valitus 27.5.2015
- Hallinto-oikeuden päätös 24.4.2015 (15/0335/2)

Täytäntöönpano: ote korkein hallinto-oikeus

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

va. kaupunginlakimies Niina Kolju, puh. 09 8392 2150, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Korkein hallinto-oikeus

KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

VALITUS

PÄÄTÖS, JOTA VALITUS KOSKEE

28.5.15

30

56

50

28.5.15

86

Saapunut 27.05.2015

Liitteitä 2 NO 1639/3/15

2309 8-10-15

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 15/0335/2 (annettu 24.4.2015).

Diaarinumero 05818/13/2209.

Olen saanut päätöksen tiedoksi 28.4.2015 (kts. liite / kopio tiedoksisaunnista).

VALITTAJA

KTM Tiina Keskimäki



VAATIMUS PERUSTELUINEEN

Toistan asiassa aiemmin esittämäni.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 15/0335/2, annettu 24.4.2015 tulee lainvastaisena kumota.

Näkemykseni mukaan asian ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Anja Sahla ja Rita Ruuhimäki ovat olleet esteellisiä.

Oikeudenkäyntikuluni on korvattava. Helsingin hallinto-oikeus on lainvastaisesti määrännyt maksettavakseni oikeudenkäyntimaksun 90 euroa.

Täydennän tarvittaessa valitukseni perusteluja.

Kunnioittavasti
Vantaalla, 27.5.2015

Tiina Keskimäki

LIITTEET

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 15/0335/2
Kopio tiedoksisaunnista

Radanrakentajantie 5

15/0335/2

00520 HELSINKI

Puhelin 029 56 42000

24.4.2015

Diaarinumero

Faksi 029 56 42079

05818/13/2209

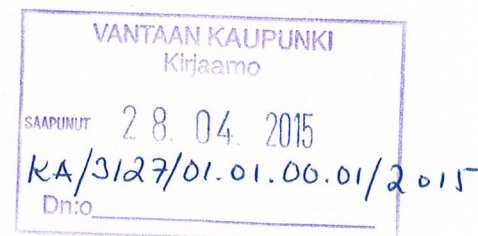
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

Asia

Kunnallisvalitus

Valittaja

Tiina Keskimäki, Vantaa

**Päätös, josta valitetaan**Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta
19.8.2013 § 9

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta oli 10.6.2013 (§ 8) päättänyt muuttaa aluearkkitehdin viran (vakanssi 000520) nimikkeeksi kehittämisspäällikkö 1.7.2013 alkaen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 19.8.2013 hylännyt Keskimäen oikaisuvaatimuksen.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökset on kumottava. Asia tulee käsitellä yhdessä asian 01903/13/2209 kanssa. Asiassa on järjestettävä suullinen käsittely. Keskimäelle on korvattava oikeudenkäyntikulut.

Perusteet

Lautakunnan päätös on hallintolain, kunnallisesta viranhaltijasta annetun lain (viranhaltijalaki) sekä Vantaan kaupungin sääntöjen vastainen. Lisäksi päätöstä tehtäessä on rikottu yhdenvertaisuuslakia.

Lautakunnalle ei toimitettu Keskimäen oikaisuvaatimusta kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä, eikä se ole ollut kokonaisuudessaan liitteenä pöytäkirjassa. Lautakunta ei siten käsitellyt oikaisuvaatimusta kokonaisuudessaan eikä ehtinyt perehtyä asiaan riittävästi.

Aluearkkitehdin nimikkeen muuttamista koskevalle lautakunnan päätökselle ei ole esitetty hallintolain vaatimia perusteluja. Päätöksessä ei ole ollenkaan perusteltu sitä, miksi aluearkkitehdin virkanimikkeen muutokseen on ryhdytty tässä kyseisessä tapauksessa aluearkkitehti Penttimäen kohdalla, kun esimerkiksi aluearkkitehti Valo-Wossiluksen tehtäviä on muutettu useaan otteeseen, mutta virkanimikkeen aluearkkitehti on katsottu soveltuvan jopa silloin kun kyseessä on ollut energia-asiantuntijan tehtävä. Selvitys aluearkkitehdin tehtäväkuvauksista/virkanimikkeen muutoksien tarpeesta tehtävien muuttuessa puuttuu. Asia on tuotu esiin Keskimäen oikaisuvaatimuksessa. Lautakunnan näkemys siitä, että esimerkiksi menettelyä aluearkkitehti Valo-Wossiluksen kohdalla ei tarvitsisi ollenkaan huomioida toisen aluearkkitehdin virkanimikkeen muutoksen kohdalla, on virheellinen. Lautakunnan päätös on ollut hallintolain 45 ja 44 §:n vastainen.

Koska tehtävät muuttuvat lautakunnan päätöksen mukaan niin oleellisesti, että on tarvittu virkanimikkeen muutos, on kysymyksessä tosiasiallisesti toinen virka, joka olisi pitänyt ensin perustaa, tai ainakin virantoimitusvelvollisuuden muutos.

Lautakunta on määrännyt hallintoyksikön päällikön alaisuudessa toimivalle viranhaltijalle päällikkönimikkeen. Johtosäännön mukaan tulosityksikköä johtaa tulosityksikön päällikkö. Kehittämispäällikön tehtäväkuvauksen mukaan virka-tehtäviin ei kuulu yksikön johtaminen. Hallintoyksikön päällikön alaisuudessa toimivan viranhaltijan nimittäminen kehittämispäälliköksi/virkanimikkeen muuttaminen kehittämispäälliköksi on siten ollut myös Vantaan sääntöjen vastaista.

Aluearkkitehti Pentinmikko ei ole kuultu hänen virantoimitusvelvollisuutensa muuttamisesta eikä virkanimikkeen muuttamisesta. Myös tähän nähden lautakunnan päätös on lainvastainen.

Aluearkkitehti Pentinmikko siirrettiin 24.1.2013 tehtävään, jonka apulaiskaupunginjohtaja oli 27.4.2012 ottanut pois Valo-Wossilukselta siirtämällä Valo-Wossiluksen tulosalueeseen kuulumattomaan henkilökuntaan. Vantaan kaupunki on pyrkinyt päätöksiä ketjuttamalla hämärtämään asioita.

Lautakunta on päätöstä tehdessään rikkonut viranhaltijalain 12 §:n syrjintäkieltoa. Päätöstä tehtäessä on rikottu myös yhdenvertaisuuslakia. Päätös osoittaa, että aluearkkitehti Valo-Wossilusta on syrjitty ja kohdeltu eriarvoisesti hänen toimiessaan aluearkkitehtina.

Asian käsittely ja selvittäminen

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut lausunnon.

Anitta Pentinmikolle on varattu tilaisuus antaa selitys. Selitystä ei ole annettu.

Tiina Keskimäelle on varattu tilaisuus antaa vastaselitys. Vastaselitystä ei ole annettu.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

1. Hallinto-oikeus hylkää suullisen käsittelyn järjestämistä koskevan pyynnön.
2. Hallinto-oikeus hylkää valituksen ja oikeudenkäyntikuluvaatimuksen.

Perustelut

1. Suullinen käsittely

Keskimäki ei ole hallinto-oikeudessa nyt ratkaistavana olevassa kunnallisvalitusasiassa hallintolainkäyttölain 38 §:n 1 momentissa tarkoitettu yksityinen asianosainen. Keskimäen esittämää suullisen käsittelyn järjestämistä koskevaa vaatimusta ratkaistaessa on tämän vuoksi arvioitava, täyttyvätkö hallintolainkäyttölain 37 §:n 1 momentin mukaiset edellytykset suullisen käsittelyn toimit-

tamiseen eli onko vaaditun suullisen käsittelyn toimittaminen asian selvittämiseksi tarpeen. Suullisen käsittelyn toimittaminen ei asiakirjoista saatava selvitys ja asiassa ratkaistavana olevat oikeuskysymykset huomioon ottaen ole tarpeen asian selvittämiseksi.

2. Valitus ja oikeudenkäyntikuluvaatimus

Päätösten perusteluja koskeva valitusperuste

Hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovellettavat säännökset. Hallintolain 49 g §:n 1 momentin mukaan oikaisuvaatimuspäätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin.

Hallinto-oikeus toteaa, että vaadittavien perustelujen laajuus ja sisältö määräytyvät päätöksessä kysymyksessä olevan asian laadun perusteella. Perusteluilla on merkitystä myös viranomaistoimintaa kohtaan tunnetun yleisen luottamuksen kannalta. Päätöksen 10.6.2013 esittelyteksti sisältää perustelut aluearkkitehdin viran nimikkeeseen muuttamiselle ja oikaisuvaatimuksen johdosta annetun päätöksen esittelyosaan sisältyy perustelut oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin. Kun otetaan huomioon virkanimikkeen muutokselle perusteluina esitetyt seikat hallinto-oikeus katsoo, että päätökset on perusteltu hallintolain 45 §:n 1 momentissa ja 49 g §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla riittävästi.

Menettely Keskimäen oikaisuvaatimuksen käsittelemisessä

Hallintolain 31 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset.

Valituksenalaisen päätöksen mukaan kaikki asiaan liittyvät asiakirjat ovat olleet kokouksessa nähtävillä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hallinto-oikeudelle antaman lausunnon mukaan lautakunnalle oli esitetty päätösesitystä perustelevassa tekstissä kaikki asian ratkaisemiseksi tarvittava oleellinen tieto. Tämän lisäksi kaikki asiaan liittyvät asiakirjat, mukaan lukien Keskimäen oikaisuvaatimuksen liitteet, olivat nähtävillä kokouksessa ja lautakunnan jäsenillä oli mahdollisuus perehtyä niihin ennen päätöstä.

Hallinto-oikeus toteaa, että lautakunta on voinut sille kuuluvan harkintavallan perusteella katsoa, että Keskimäen oikaisuvaatimus on ollut ratkaistavissa lautakunnan käytettävissä olleiden tietojen ja asiakirjojen perusteella. Asiassa ei ole tapahtunut menettelyvirhettä.

Virkanimikkeen muuttaminen

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on todennut lausunnossaan, että uuden tehtäväkuvan myötä lautakunta on pitänyt nimikkeen muuttamista tarkoituksenmukaisena, koska muutettu nimike parhaiten kuvaa uutta tehtäväkokonaisuutta. Pentinmikon tehtäviin on kuulunut kehittämistehtäviä myös ennen 3.6.2013 tehtyä tehtäväkuvan muutosta. Lautakunnan käsityksen mukaan tehtävissä ei ole tapahtunut niin merkittävää muutosta, että niiden johdosta Pentinmikon virantoimitusvelvollisuutta olisi muutettu tai että tehtäväkuvan muu-

toksen johdosta virantoimitusvelvollisuutta edes tulisi muuttaa, saati että voitaisiin puhua kokonaan uudesta virasta. Lautakunnan mukaan päätökset virkojen nimikkeistä tehdään aina tapauskohtaisesti vakansseittain ottaen huomioon kunkin tilanteen erityispiirteet. Lausunnon mukaan Pentinmikon kanssa on myös keskusteltu muutoksista ja hän on antanut suostumuksensa nimikkeensä ja tehtäväkuvansa muuttamiseen.

Lausunnossa on edelleen todettu, että johtosäännöllä on ainoastaan määritelty tulosaluekohtaisesti johtajat. Johtosääntö ei rajaa tai määritä muiden viranhaltijoiden nimikkeitä. Vantaan kaupungin johtosäännöt eivät myöskään edellytä, että päällikkönimikkeellä toimivalla viranhaltijalla tulisi olla alaisia.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnosta ilmenee, että virkanimikkeen muutos on tehty kyseisessä virassa (vakanssin 000520) olevan viranhaltijan eli Pentinmikon 3.6.2013 lukien muutettua tehtäväkuvaa paremmin vastaavaksi ja että muuttaminen on johtunut tarkoituksenmukaisuussyistä. Lausunnon mukaan Pentinmikko on antanut suostumuksensa nimikkeen muuttamiseen. Hallinto-oikeus katsoo, ettei kyse ole ollut virantoimitusvelvollisuuden muuttamisesta eikä siitä, että virka olisi muuttunut kokonaan toiseksi. Kun lisäksi otetaan huomioon, että kysymyksessä oleva viranhaltija on antanut suostumuksensa virkanimikkeen muuttamiseen, päätöstä ei ole pidettävä lainvastaisena.

Hallinto-oikeus toteaa, että viran nimikkeestä päättäminen kuuluu kunnan määräämisvaltaan työnantajana ja että kunnallisesta viranhaltijasta annetussa laissa ei ole säännöksiä nimikkeen osalta. Vantaan kaupungin hallintosäännön 18 §:n mukaan asianomainen lautakunta päättää tehtäväalueensa virkojen virkanimikkeiden muuttamisesta. Hallintosäännössä ei ole nimikkeiden osalta muita säännöksiä. Kun myöskään johtosäännöissä ei ole lautakunnan mukaan määräyksiä viranhaltijoiden nimikkeistä, nimikkeen muuttamista koskevaa päätöstä ei ole pidettävä Vantaan kaupungin hallinto- tai johtosäännön vastaisena.

Keskimäki ei ole esittänyt, millä viranhaltijalain 12 §:n tai yhdenvertaisuuslain mukaisella syrjintäperusteella Valo-Wossilusta olisi syrjitty kyseessä olevaa toisen viranhaltijan virkanimikkeen muuttamista koskevaa päätöstä tehtäessä. Asiassa ei ole ilmennyt muutakaan, minkä perusteella kyseistä virkanimikkeen muuttamista koskevaa päätöstä olisi pidettävä syrjinnän kiellon vastaisena tai yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisena. Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on voinut muuttaa nyt puheena olevan virkanimikkeen harkintavaltansa puitteissa. Virkanimikkeen muuttamista koskeva 10.6.2013 tehty päätös ja kaupunkisuunnittelulautakunnan Keskimäen oikaisuvaatimukseen antama päätös eivät ole valituksessa esitetyillä perusteilla kuntalain 90 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla lainvastaisia. Kunnallisvalitusta ei saa tehdä tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Oikeudenkäyntikulut

Asiassa annetun ratkaisun lopputulokseen nähden ei ole kohtuutonta, että Keskimäki joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Kuntalaki 90 § ja 100 §
Hallintolainkäyttölaki 74 § 1 ja 2 mom
Hallintolaki 6 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (kunnallisvalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Anja Sahla, Rita Ruuhimäki (t) ja Jaana Hemminki.

Esittelijäjäsen


Jaana Hemminki

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

Tiina Keskimäki saantitodistuksin


Oikeudenkäyntimaksu 90 euroa
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta

Jäljennös

Vantaan kaupunginhallitus

Päätöksen kuuluttamisen osalta on otettava huomioon, mitä kuntalain 97 §:ssä säädetään

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

Anita Pentinmikko saantitodistuksin




10 § Selitys korkeimmalle hallinto-oikeudelle viranhaltijan irtisanomiseen liittyvässä asiassa/ HP

KA/6/01.01.04.01.00/2013

HP/NK

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 13.10.2014 § 8 jättänyt tutkimatta Keskimäen 6.10.2014 päivätyn oikaisuvaatimuksen apulaiskaupunginjohtajan 16.1.2013 § 5 päätöksestä, joka koski aluearkkitehdin (vakanssi 000518) virkasuhteen irtisanomista. Lautakunta perusteli päätöstä sillä, että Helsingin hallinto-oikeus oli kumonnut 24.4.2014 (14/0327/2) lainvoimaisella päätöksellä apulaiskaupunginjohtajan 16.1.2013 § 5 päätöksen.

Tiina Keskimäki on valittanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Helsingin hallinto-oikeus on 7.5.2015 (15/0386/2) hylännyt Keskimäen valituksen ja Keskimäki on valittanut hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. **Korkein hallinto-oikeus** pyytää toimittamaan valituksen johdosta selityksen 25.8.2015 mennessä.

Asiaa valmistellut lakimies ehdottaa, että korkeimmalle hallinto-oikeudelle annetaan päätösesityksen mukainen selitys.

Kaikki asiaan liittyvät asiakirjat ovat nähtävänä kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 10

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa korkeimmalle hallinto-oikeudelle seuraava selitys:

Keskimäki katsoo, että kuntalaisen vaikutusmahdollisuuksia kunnan hyvään hallintoon on merkittävästi rajoitettu, ja vaatii tällä perusteella Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen kumoamista. Keskimäen valituksesta ei kuitenkaan tarkemmin ilmene, mihin hänen käsityksensä perustuu. Kuten hallinto-oikeuden päätöksestä ilmenee, Keskimäki ei ole voinut kuntalaisena käyttää muutoksenhakuoikeuttaan apulaiskaupunginjohtajan päätökseen, koska päätöksen salassapidosta johtuen päätöksen tiedoksisaanti oli häneltä evätty. Keskimäki tarkoittanee valituksessaan tätä kuntalaisen vaikutusmahdollisuuksien rajoittamisella.

Kuntalain 90 §:n 2 momentin nojalla päätökseen voidaan hakea muutosta kunnallisvalituksella ainoastaan sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. Ennen kuin hallinto-oikeus oli ratkaissut irtisanomispäätöksen salassapitoa koskevan asian, hallinto-oikeus kumosi 24.4.2014 (14/0327/2) ko. päätöksen. Koska hallinto-oikeuden päätöksestä johtuen oikaisuvaatimuksen kohteena ollut apulaiskaupunginjohtajan päätöstä ei enää ollut olemassa, on lautakunnan ainoana vaihtoehtona ollut jättää tutkimatta Keskimäen oikaisuvaatimus.

Edellä lausutun perusteella kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, ettei lautakunnan päätös ole millään tavoin lainvastainen ja ettei Keskimäen laitimassa valituskirjelmässä ole esitetty mitään sellaista, joka antaisi aiheutta Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen 15/0386/2 kumoamiseen. Näin ollen lautakunta pyytää, että korkein hallinto-oikeus hylkää Keskimäen valituksen ja pysyttää hallinto-oikeuden päätöksen voimassa.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.



Liitteet:

- Keskimäen valitus 10.6.2015
- Hallinto-oikeuden päätös 7.5.2015 (15/0386/2)

Täytäntöönpano: ote korkein hallinto-oikeus

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

va. kaupunginlakimies Niina Kolju, puh. 09 8392 2150, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Korkein hallinto-oikeus

KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

VALITUS

PÄÄTÖS, JOTA VALITUS KOSKEE

si 11.5.15
so
ed
si
vii 10.6.15
ok

Saapunut 1.0. 06. 2015

Liitteitä 3 No 1773/3/15
2207

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 15/0386/2 (annettu 7.5.2015).

Diaarinumero 07140/14/2207.

Olen saanut päätöksen tiedoksi 11.5.2015 (kts. liite / kopio tiedoksisaunnista).

VALITTAJA

KTM Tiina Keskimäki



VAAHTIMUS PERUSTELUINEEN

Toistan asiassa aiemmin esittämäni.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 15/0386/2, annettu 7.5.2015 tulee lainvastaisena kumota.

Näkemykseni mukaan kuntalaisen vaikutusmahdollisuuksia kunnan hyvään hallintoon on merkittävästi rajoitettu.

Helsingin hallinto-oikeus on lainvastaisesti ja perusteettomasti määrännyt maksettavakseni oikeudenkäyntimaksun 97 euroa. Oikeudenkäyntimaksua ei olisi saanut periä. Vaatimus oikeudenkäyntimaksusta tulee poistaa.

Minulle ei tule määrätä oikeudenkäyntimaksua myöskään korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Oikeudenkäyntikuluni on korvattava. Tältäkin osin Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä tulee muuttaa.

Täydennän tarvittaessa valitukseni perusteluja.

Kunnioittavasti
Vantaalla, 10.6.2015

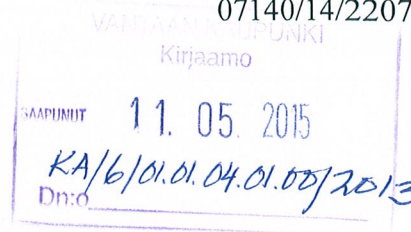
Tiina Keskimäki

LIITTEET

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 15/0386/2

Kopio tiedoksisaunnista 11.5.2015

Helsingin hallinto-oikeuden lasku 27.5.2015

**Asia**

Kunnallisvalitus

Valittaja

Tiina Keskimäki

Päätös, josta valitetaan**Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 8**

Apulaiskaupunginjohtaja oli 16.1.2013 (§ 5) päättänyt irtisanoa aluearkkitehdin virkasuhteen. Tiina Keskimäki on vaatinut oikaisua päätökseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on jättänyt Keskimäen 6.10.2014 päivätyn oikaisuvaatimuksen tutkimatta. Päätöksen perusteluissa on todettu, että Helsingin hallinto-oikeus on 24.4.2014 (14/0327/2) kumonnut oikaisuvaatimuksen kohteena olleen päätöksen.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Valituksenalainen päätös on kumottava lainvastaisena. Keskimäen oikeudenkäyntikulut on korvattava.

Perusteet

Keskimäki on viitannut oikaisuvaatimukseensa ja todennut, että toistaa kaiken siinä esittämänsä. Lisäksi Keskimäki on todennut, että valituksenalainen päätös on muun muassa hallintolain, kunnallisesta viranhaltijasta annetun lain ja Vantaan kaupungin sääntöjen vastainen.

Asian käsittely ja selvittäminen

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut lausunnon. Helsingin hallinto-oikeus on lainvoiman saaneella päätöksellä kumonnut oikaisuvaatimuksen kohteena olleen apulaiskaupunginjohtajan päätöksen, ja tämän johdosta Keskimäen oikaisuvaatimus on tullut jättää tutkimatta, koska oikaisuvaatimuksen kohdetta ei ole. Vantaan kaupungin toiminnassa ei voida katsoa tapahtuneen sellaista virhettä, minkä johdosta oikeudenkäyntiin olisi ollut aihetta, eikä valittaja muutoinkaan ole osoittanut perustetta, jonka mukaan olisi kohtuutonta, että hän vastaisi omista oikeudenkäyntikuluistaan. Keskimäki on saattanut hallinto-oikeudessa vireille ilmeisen aiheettoman valituksen, joten kaupunki vaatii Keskimäkeä korvaamaan Vantaan kaupungille lausunnon laatimisesta aiheutuneet kulut 200 euroa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen.

Keskimäki on antanut vastaselityksen. Keskimäki on halunnut kuntalaisena valittaa apulaiskaupunginjohtajan 16.1.2013 tekemästä päätöksestä, mutta hänellä ei ollut siihen mahdollisuutta. Kyseistä päätöstä ei laitettu julkisesti nähtäville. Keskimäki on pyytänyt päätöstä apulaiskaupunginjohtajalta, mutta ei ole sitä saanut. Keskimäki on valittanut päätöksen tiedoksisaannin epäamisestä

Helsingin hallinto-oikeudelle, joka on todennut, että päätös ei ole salassa pidettävä apulaiskaupunginjohtajan esittämin perustein ja palauttanut asian uudelleen käsiteltäväksi. Apulaiskaupunginjohtajan päätös 16.1.2013 § 5 on laitettu julkisesti nähtäville vuonna 2014 syys-lokakuun vaihteessa. Oikaisuvaatimuksen kohde on ollut olemassa, kun Keskimäki on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Vantaan kaupunki ei ole valittanut Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä numero 14/0327/2, mikä tarkoittaa sitä, että kaupunki myöntää apulaiskaupunginjohtajan toimineen lainvastaisesti. Keskimäen valitus ei ole aiheeton. Kaupungin korvausvaatimus on perusteeton. Mikäli hallinto-oikeus katsoo, että kaupungilla on ollut lailliset perusteet hylätä valittajan oikaisuvaatimus, tulee valittajalle muulla tavoin palauttaa määräaika valituksen tekemiseen apulaiskaupunginjohtajan päätöksestä 16.1.2013 § 5.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Hallinto-oikeus ei tutki määräajan palauttamista koskevaa vaatimusta.

Hallinto-oikeus hylkää Keskimäen ja Vantaan kaupungin oikeudenkäyntikuluvaatimukset.

Perustelut

Uuden valitusajan tai oikaisuvaatimuksen määräajan myöntäminen apulaiskaupunginjohtajan päätöksestä 16.1.2013 § 5 ei kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan.

Kuntalain 90 §:n 2 momentin mukaan valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Keskimäki on vaatinut oikaisua Vantaan apulaiskaupunginjohtajan 16.1.2013 tekemään päätökseen § 5, jolla apulaiskaupunginjohtaja oli päättänyt irtisanoa aluearkkitehdin virkasuhteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on jättänyt Keskimäen oikaisuvaatimuksen tutkimatta, koska Helsingin hallinto-oikeus oli 24.4.2014 antamallaan päätöksellä numero 14/0327/2 kumonnut oikaisuvaatimuksen kohteena olleen päätöksen. Keskimäki on katsonut, että oikaisuvaatimuksen kohteena ollut apulaiskaupunginjohtajan päätös on ollut voimassa oikaisuvaatimuksen vireille tullessa, koska se on ollut julkisesti nähtävillä. Hallinto-oikeus katsoo, että sillä seikalla, että päätös on ollut julkisesti nähtävillä, ei kuitenkaan ole merkitystä arvioitaessa päätöksen voimassaoloa. Kun oikaisuvaatimuksen kohteena ollut päätös on kumottu, ei kaupunkisuunnittelulautakunta ole voinutkaan enää tutkia kyseisestä päätöksestä tehtyä oikaisuvaatimusta. Oikaisuvaatimus on näin ollen tullut jättää tutkimatta.

Oikeudenkäyntikulut

Kunnallisesta viranhaltijasta annetun lain 53 §:n 1 momentin mukaan sen estämättä, mitä oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään, on kunnallisvalituksen tehnyt asianomainen viranhaltija

tai muu henkilö, jonka on katsottava tehneen valituksen viranhaltijan puolesta, vaadittaessa velvoitettava korvaamaan työnantajan kohtuulliset oikeudenkäyntikulut, mikäli valitus koskee tässä laissa tarkoitettua asiaa eikä valitusta hyväksytä. Vastaavasti viranomaisen on velvoitettava korvaamaan kunnallisvalituksen tehneen asianosaisen kohtuulliset oikeudenkäyntikulut, mikäli päätös valituksen johdosta osittain tai kokonaan kumotaan.

Henkilö, jonka virkasuhteen irtisanomisesta on ollut kysymys, oli vaatinut päätökseen oikaisua ja valittanut oikaisuvaatimuksensa johdosta annetusta päätöksestä hallinto-oikeuteen ennen Keskimäen valitusta. Näin ollen ja kun Keskimäen vastaselityksestä ilmenee, että hän on kuntalaisena halunnut käyttää muutoksenhakuoikeuttaan, hallinto-oikeus katsoo, että Keskimäki ei ole tehnyt valitusta kyseisen viranhaltijan puolesta. Oikeudenkäyntikuluvaatimukset tulevat arvioitaviksi hallintolainkäyttölain 74 §:n perusteella.

Hallintolainkäyttölain 74 §:n 1 momentin mukaan asianosainen on velvollinen korvaamaan toisen asianosaisen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan. Mitä tässä pykälässä ja 75 §:ssä säädetään asianosaisesta, voidaan soveltaa myös päätöksen tehneeseen hallintoviranomaiseen. Saman pykälän 2 momentin mukaan harkittaessa julkisen asianosaisen korvausvelvollisuutta on otettava erityisesti huomioon, onko oikeudenkäynti aiheutunut viranomaisen virheestä. Saman pykälän 3 momentin mukaan yksityistä asianosaista ei saa velvoittaa korvaamaan julkisen asianosaisen oikeudenkäyntikuluja, ellei yksityinen asianosainen ole esittänyt ilmeisen perusteetonta vaatimusta.

Asiassa annettu ratkaisu ja hallintolainkäyttölain 74 §:n 1 ja 2 momentista ilmenevät periaatteet huomioon ottaen Keskimäelle ei tule korvausta oikeudenkäyntikuluistaan. Keskimäen vaatimuksia ei kuitenkaan asiaa kokonaisuutena arvioiden ole pidettävä ilmeisen perusteettomina eikä häntä ole velvoitettava korvaamaan Vantaan kaupungin oikeudenkäyntikuluja.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Kuntalaki 90 § ja 100 §
Hallinto-oikeuslaki 3 §
Hallintolainkäyttölaki 51 § 2 mom, 61 § ja 62 §

Muutoksenhaku

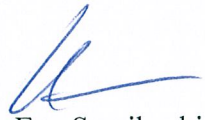
Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (kunnallisvalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Ismo Räisänen, Airi Helenius (t) ja Kaija Sarasma.

Esittelijä



Eve Saarikoski

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

valittajalle saantitodistuksin
Tiina Keskimäki

Oikeudenkäyntimaksu 97 euroa
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta

Jäljennös

Vantaan kaupunginhallitus

Päätöksen kuuluttamisen osalta on otettava huomioon, mitä kuntalain 97 §:ssä säädetään

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta



11 § Vantaan kaupungin lausunto Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien selvityksestä / TLA

VD/5243/08.00.00.03/2015

TLA/MSI/THU/SRU

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikenne- ja infrastruktuurialue on laatinut yhteistyössä HSL:n alueen kuntien ja Uudenmaan liiton kanssa Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien selvityksen. Selvitys on lähetetty tiedoksi ja mahdollista lausuntoa tai kommentteja varten. Lausunnot ja kommentit on pyydetty 14.9.2015 mennessä.

Selvitys on ladattavissa sähköisenä Strafica Oy:n sivuilla http://files.strafica.fi/KESULI/KeskiUudenmaan_poikittaisyhteydet_15052015.pdf Kehittämissuunnitelma ei ole maantielain mukainen suunnitelma. Tässä selvityksessä on vertailtu jo aiemmin esillä olleita ja uusia vaihtoehtoja Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien parantamiseksi erityisesti logistiikan tarpeisiin. Työn tavoitteena on ollut löytää kustannustehokas kehittämispolku nykyisten ongelmien ja kehittyvän maankäytön ongelmien ratkaisemiseksi. Yksi tärkeimmistä tavoitteista selvitykselle on määritellä laadittavana olevaan Uudenmaan maakuntakaavaan Keski-Uudenmaan liikenneverkon muutokset. Maakuntakaavaehdotuksen on määrä valmistua loppuvuodesta 2015. Maakuntakaavaluonnoksessa olivat kaikki selvityksessä mukana olevat linjausvaihtoehdot, joista selvitystyössä karsitaan ehdotukseen tavoiteltava verkko. Vantaan osalta mukana on ns. Kehä IV erilaiset linjausvaihtoehdot, joista toinen on voimassa olevan yleiskaavan mukainen ja toinen nykyistä linjausta pohjoisempi vaihtoehto, joka kulkisi Kulomäentieltä Klaukkalan ohikulkutielle. Työ toimii myös taustana Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa HLJ2015 esitettyjen hankkeiden ajoitukselle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että annetaan liitteen mukainen lausunto Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien selvityksestä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

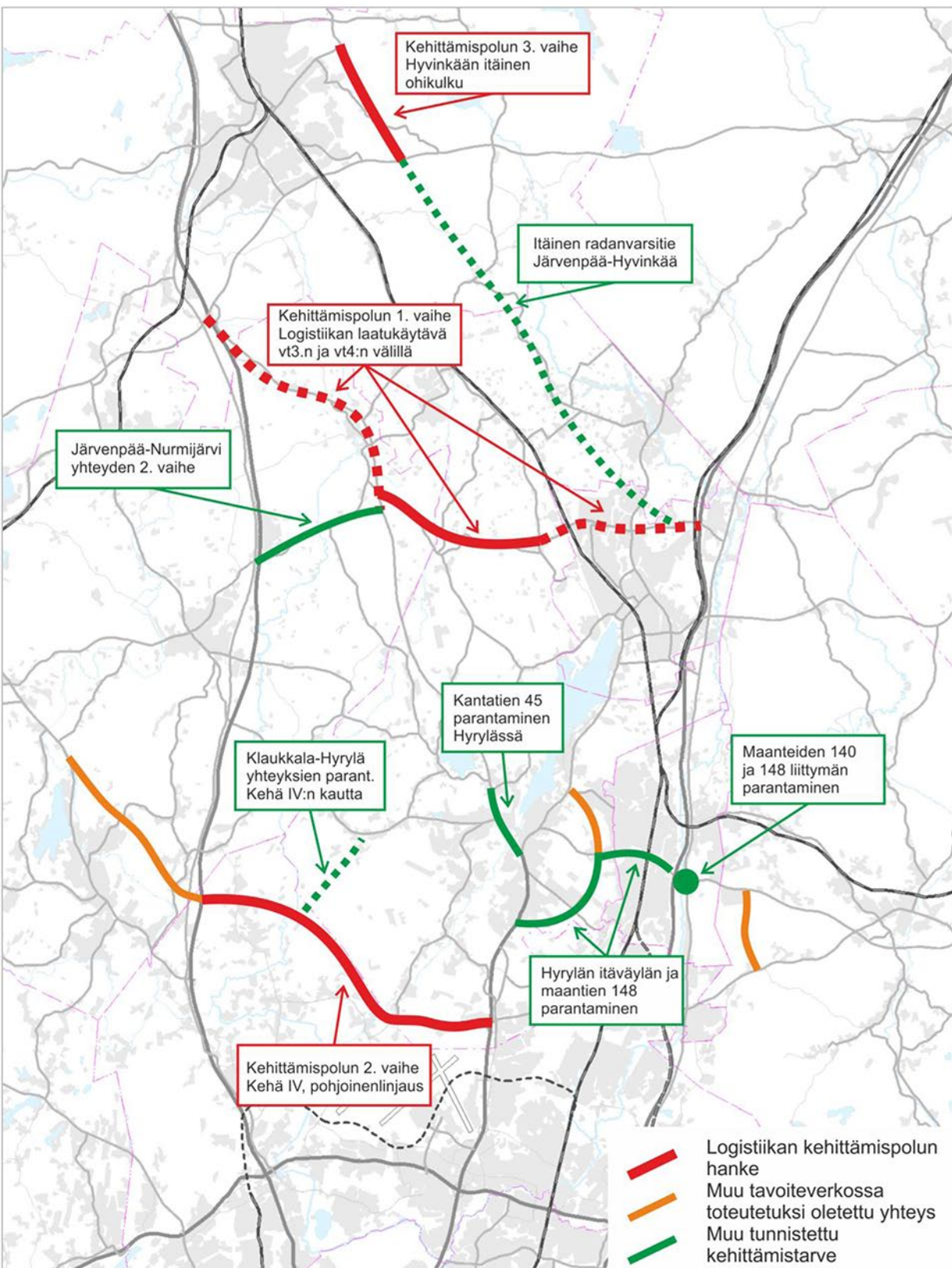
- Vantaan lausunto Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien selvityksestä
- Lausuntopyyntö Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien selvityksestä
- Karttaliite / ote Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien selvityksestä, luonnos 15.5.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 09 8392 2745,
liikenneinsinööri Tiina Hulkko puh. 09 8392 3428
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





Vantaan kaupungin lausunto Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien selvityksestä

VD/5243/08.00.00.03/2015

Logistiikan toimijoiden sijoittumisella ja tavaraliikenteen kuljetusreiteillä on Vantaan kaupungin elinkenoelämän ja liikenneverkon toimivuuden kannalta keskeinen merkitys. Vantaalla sijaitsee toinen Uudenmaan valtakunnallisesti merkittävistä logistiikkatoiminnoista eli lentoasema. Tärkeä TEN-verkon itä-länsi -suuntainen kuljetusyhteys Kehä III (E18) sekä Vuosaaren sataman maaliikenteen ja rautatiekuljetusten yhteydet kulkevat Vantaan kaupungin läpi. Nämä väylät ovat aiemmin riittäneet palvelemaan seudun logistiikan tarpeita. Uusia seudullisia suuren volyymin logistiikan alueita pääkaupunkiseudun lähialueille on suunniteltu Kehä III:n ja lentoaseman pohjoispuolelle. Näitä ovat Bastukärr Sipoossa, Kerca Keravalla ja Focus Tuusulassa. Niiden mm. liikenteellisenä ongelmana on se, että Kehä III ei enää pysty palvelemaan niitä poikittaisyhteytenä kahdelle keskeiselle logistiikkaväylälle vt 3 (Hämeenlinnanväylä) ja vt 4 (Lahdenväylä) vaan liikenteellinen tarve uudelle itä-länsisuuntaiselle yhteydelle sijaitsee lentoaseman pohjoispuolella. Lentoaseman pohjoispuolella sekä länsireunalla Katriinantien varressa on merkittäviä teollisuus- ja varastoalueita sekä mahdollisuuksia niiden laajentamiselle, ja näiden alueiden yhteydet vt 3:lle ja vt 4:lle ovat tärkeitä.

Vantaalla on ollut yleiskaavoissaan varaus Kehä III:n pohjoispuolisen yhteyden muodostamiseksi. Suunnittelussa tätä maantie 152 jatketta Kulomäentietä Hämeenlinnanväylälle on kutsuttu Kehä IV-linjaukseksi. Ilman tätä yhteyttä edellä mainittujen suurten logistiikka-alueiden liikenne ohjautuu pienemmälle tie- ja katuverkolle ja aiheuttaa haittaa asutukselle. Selvityksessä on esitetty kaksi linjausta maantien 152 jatkeelle, joista toinen on Vantaan yleiskaavan mukainen ja toinen sijoittuu pohjoisemmaksi ja yhdistyy Klaukkalan tulevaan ohikulkutiehen. Selvityksen kuvassa 34 Klaukkalan ohikulkutien ja maantien 152 yhdistymiskohta on kuvattu liian etelään Vantaan puolelle oikean kohdan ollessa vt 3:n ja Vantaan ja Nurmijärven rajan risteyskohdassa. Tämä tulee lopulliseen selvitykseen korjata.

Uutta linjausta on perusteltu sillä, että siltä saadaan jatkuva yhteys Klaukkalan ohikulkutielle ja yhteys palvelee liikenne-ennusteissa logistiikan tarpeita yleiskaavan linjausta paremmin. Toisin kuin yleiskaavan linjaus, pohjoinen vaihtoehto myös väistää Vantaanjokilaakson kulttuurimaiseman ja kulkee huomattavasti lyhyemmän matkan joen tulva-alueella. Pohjoisen linjauksen mahdollistamat uudet tiehen suoraan tukeutuvat maankäyttöalueet ovat näistä syistä merkittävästi laajemmat.

Vantaan kaupunki pitää selvityksessä esiin tuotuja hyötyjä Klaukkalan ohikulkutiehen liitettävästä vaihtoehtoisesta linjauksesta niin merkittävänä, että esittää tämän vaihtoehtoisen linjauksen lisäämistä maakuntakaavaehdotukseen. Kaupunki on käynnistänyt yhteydestä liikenteellisen lisäselvityksen, joka valmistuu ennen em. maakuntakaavaehdotusta. Tämän selvityksen tarkoituksena on täsmentää yleispiirteistä linjausta siltä osin, että kaupunki voi todeta vaihtoehdon liikenteellisesti mahdolliseksi. Maakuntakaavaehdotuksen pohjalta kaupunki voi käynnistää näistä molemmista vaihtoehdoista maankäytölliset suunnitelmat vaikutustenarviointeineen ja vuorovaikutuksineen. Vasta tässä yhteydessä tullaan tekemään valinta mt 152 jatkeen linjauksesta ja laatimaan maantielain mukainen yleissuunnitelma.

Lausunnolla olevan selvityksen tuloksena on, että Uudellamaalla olisi parasta kehittää ensimmäisenä pohjoisempaa poikittaisyhteyttä Järvenpään kohdalla vt 4 (Lahdenväylä) ja kt 45 (Tuusula-Hyvinkää) välillä ja sen jälkeen maantien 152 jatketta nykyisiä varauksia pohjoisemmalla sijainnilla. Vantaa kannattaa selvityksen lopputuloksena esitettyä ratkaisua kahden väylän kehittämisestä ja pitää tarkoituksenmukaisena esittää Järvenpään kohdan parantamista ensimmäisenä toteuttamishohjelmiin otettavana hankkeena selvityksen mukaisesti.

Bastukärristä etelään maantielle 1521 (Sipoontie) suunniteltu katuysteys luo mahdollisuuden jakaa liikennekuormitusta eri reiteille maanteiden 148 (Keravantie) ja 140 (Lahdentie) liittymän ruuhkautuessa. Vantaalla tämä aiheuttaa kuitenkin paineita raskaalle liikenteelle huonosti soveltuvalla Kulomäentielle ja maantien (Sipoontie) molemmiin puoliin sijaitsevan Nikinmäen asutukselle sekä kuormittaa Lahdentien ja Lahdenväylän liittymiä. Maantie 1521 on lisäksi geometrialtaan vaatimaton ja se soveltuu huonosti merkittäväksi logistiikan yhteydeksi. Eteläistä yhteyttä maantielle 1521 ei ole maakuntakaavassa eikä Sipoon yleiskaavassa. Vantaa pitää tärkeänä maanteiden 148 ja 140 liittymän parantamista niin että reitti kt 45-Järvenpää -yhteydelle on sujuva, ja vastustaa yhteyden rakentamista Bastukärristä etelään maantielle 1521.





29.5.20155

11214/2014/UUD/

Jakelun mukaan

Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien selvitys

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualue on laatinut yhteistyössä HSL:n ja alueen kuntien ja Uudenmaan liiton kanssa selvityksen "Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksistä". Selvitys lähetetään Teille tiedoksi ja mahdollista lausuntoa tai kommentteja varten. Lausunto tai kommentit pyydetään lähettämään ELY-keskukselle 14.8.2015 mennessä. Selvitys on ladattavissa sähköisenä versiona Strafica Oy:n sivuilta http://files.strafica.fi/KESULI/Keski-Uudenmaan_poikittaisyhteydet_15052015.pdf.

Kehittämisselvitys ei ole maantieläin mukainen suunnitelma. Tässä selvityksessä on vertailtu jo aiemmin esillä olleita ja uusia vaihtoehtoja Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien parantamiseksi erityisesti logistiikan tarpeista. Työn tavoitteena on ollut löytää kustannustehokas kehittämispolku nykyisten ongelmien ja kehittyvän maankäytön ongelmien ratkaisemiseksi. Työ on toiminut taustana sekä Uudenmaan maakuntakaavan laadinnalle että Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa esitetyille hankkeiden ajoitukselle.

Suunnittelupäällikkö



Minna Weurlander

Esisuunnitteluryhmän päällikkö



Mirja Hyvärinta

JAKELU (spostilla) Hyvinkään kaupunki, Järvenpään kaupunki, Keravan kaupunki, Nurmijärven kunta, Sipoon kunta, Tuusulan kunta, Vantaan kaupunki

TIEDOKSI (spostilla) Tapani Touru HSL, Pekka Rätty HSL, Erkki Vähätörmä Uudenmaan liitto, Henrik Helenius Kuuma-kunnat, Heikki Väänänen Tuusulan kunta, Ilkka Holmila Järvenpään kaupunki, Maarit Saari, Minna Weurlander, Johanna Järvinen, Hannu Palmen

Hyvärinta Mirja

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Kutsunumero 0295 021 000
kirjaamo.uusimaa@ely-keskus.fi
www.ely-keskus.fi

Opastinsilta 12 B
PL 36
00521 Helsinki



12 § Kaavarunko 052200, Aviapolis / luonnos / TLA

VD/6013/10.02.03/2014

TLA/MSI/MHÄ/SRU

Aviapolis on seudun voimakkaimmin kasvava työpaikka-alue, jonka kehittämiseen Vantaan kaupunki on sitoutunut. Nykyisestä työpaikka-alueesta rakentuu tulevana vuosikymmeninä Aviapoliksen keskus ja uusi kaupunginosa lentoaseman viereen, Kehäradan uuden Aviapolis-aseman ja Pakkalan keskuksen yhteyteen Veromieheen. Kasvun ja kehittymisen varmistamiseksi Veromiehen kaupunginosaan laaditaan yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava kaavarunko. Kaavarungon hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaavarungon laadinta käynnistyi 2013. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi lähtökohdat, vision ja tavoitteet kokouksessaan 18.8.2014. Kaavarungon visiona on houkutteleva ja kestävä mahdollisuuksien kaupunki. Hyvällä kaupunkisuunnittelulla teemme Aviapoliksesta lentokenttäkaupungin, joka elää vuorokauden ympäri. Tavoitteista suunnittelutyössä merkittävimmäksi on noussut käveltävä korttelikaupunki, johon nyt valmistunut luonnos vahvasti tukeutuu. Mitoitukseen liittyvät tavoitteet 60 000 uuden työpaikan sijoittumisen mahdollistamisesta ja 20 000 vantaalaisen elämisen ja asumisen kaupunginosasta tukevat tätä mittakaavan ja tehokkuuden muutokseen perustuvaa ratkaisua.

Kaavarunkoluonnoksessa merkittävä osa alueesta asemanseudulta Jumboon asti on määritelty sekoittuneiden toimintojen korttelialueeksi, mistä kehittyy tulevaisuudessa alueen tiivis ydin. Aerolan ja Virkamiehen puolelle on esitetty asuntovaltaisempia alueita, jotka rajautuvat irti pääväylistä intensiivisillä työpaikka-alueilla. Julkiset palvelut sijoittuvat asumisen yhteyteen kytkeytyen virkistysalueisiin ja hyvän saavutettavuuden tarjoaviin joukkoliikenteen pääreitteihin. Yksityisten palveluiden painopisteeksi on määritelty aseman ja Pakkalan puoleiset keskustakorttelit yhdistävä ns. kiinnostavuuden kehä, jonka kautta myös joukkoliikenteen runkolinjat kulkevat.

Kaavarungon on määrä valmistua vuoden 2015 loppuun mennessä. Ensimmäiset asemakaavat käynnistyvät syksyn 2015 aikana. Alueen rakennuskielto päättyy 29.10.2015, joiltain osin kieltoa tullaan mahdollisesti esittämään jatkettavaksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 17.8.2015 päivätty Aviapolis kaavarunko 052200 / luonnos
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Raportti, Aviapolis kaavarunko / luonnos

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 8392 2745,
asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen, puh. 8392 2127
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

AVIAPOLIS-KAAVARUNKO

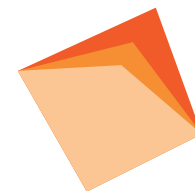


Tulin. Näin. Jäin.

Luonnos 5.8.2015

Kala 17.8.2015

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2015 / 12 §



Vantaa
Aviapolis

Sisällysluettelo

1.	Johdanto	3	5.3.	Kehien kaupunki	23
2.	Suunnittelualue nyt	4	5.3.1.	Elinkeinojen kehä ympäröi sekoittunutta ydintä	23
2.1.	Alueen yleiskuvaus	4		Asuminen, työpaikat ja palvelut limittyvät	23
2.2.	Maisema, maaperä, viherrakenne ja luonto	6		Kahdenlaisia työpaikka-alueita	24
2.3.	Rakennettu ympäristö	8	5.3.2.	Viherkehä nivoo yhteen puistot, reitit ja pihat	26
2.3.1.	Rakennettu kulttuuriympäristö	9	5.3.3.	Liikkumisen uudet kehät	27
2.4.	Maanomistus	11		Liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen	27
2.5.	Liikenne	11		Kävely	27
2.5.1.	Lentoliikenne	11		Pyöräily	28
2.5.2.	Tieliikenne	12		Joukkoliikenne	28
2.5.3.	Pysäköinti	12		Autoliikenne	28
2.5.4.	Joukkoliikenne	12		Pysäköinti	29
2.5.5.	Jalankulku ja pyöräily	13	5.3.4.	Kiinnostavuuden kehä yhdistää kaupan, palvelut ja laadun paikat	30
2.6.	Ympäristöhäiriöt	14		Kiinnostavuuden kehä	30
2.6.1.	Lento- ja tiemelu	14		Kauppaa alueellisissa solmukohtissa	31
2.6.2.	Vaarallisia aineita käsittelevät laitokset	15		Laadun paikat	31
3.	Suunnitelmat ja strategiat	15		Saavutettavat palvelut	31
3.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	15		Destination Aviapolis	32
3.2.	Seudulliset ohjelmat ja suunnitelmat	16	6.	Kaavarunkokartta, merkinnät ja määräykset	32
3.2.1.	Maakuntaohjelma ja maakuntakaava	16	6.1.	Kaavarunkokartta	32
3.2.2.	Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma ja liikennejärjestelmäsuunnitelma	17	6.2.	Merkinnät ja määräykset	33
3.3.	Kaupungin strategiat ja ohjelmat	18	7.	Kaavarunon laadinta	35
3.4.	Yleiskaava	18	8.	Vaikutusten arviointi	37
3.5.	Asemakaavatilanne & rakennuskielto	19	9.	Toteuttamissuunnitelma	38
4.	Visio ja tavoitteet	20	10.	Lähteet	38
5.	Suunnitelma	20			
5.1.	Käveltävä korttelikaupunki	20	LIITE 1.	Kaavarunon käyttötarkoitusten ja asemakaava-merkintöjen vastaavuudet	39
5.2.	Mitoituksen ja mittakaavan muutos	21			
	Korttelikoko pienenee	21			
	Tehokkuus kasvaa	21			
	Mitoitus osa-alueittain	21			
	Liiketilatarve kasvaa	22			

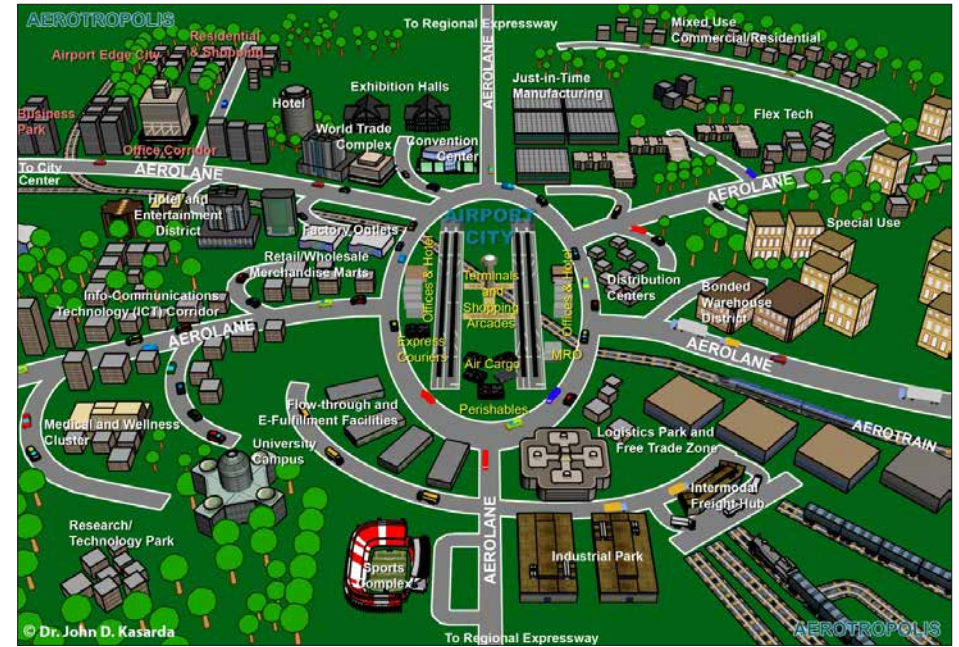
1. Johdanto

Aviapolis on seudun voimakkaimmin kasvava kansainvälinen työpaikka-alue, jonka kehittämiseen Vantaan kaupunki on sitoutunut. Aviapoliksen keskus rakentuu tulevana vuosikymmeninä lentoaseman viereen, Kehäradan 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. Kaavarungon hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaavarungon visio ”houkutteleva ja kestävä mahdollisuuksien lentokenttäkaupunki, joka elää ympäri vuorokauden” sekä työtä ohjaavat kuusi tavoitetta hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.8.2015. Tavoitteista suunnittelutyössä merkittävimmäksi on noussut käveltävä korttelikaupunki. Aviapolis mahdollistaa 60 000 uuden työpaikan sijoittumisen sekä elämisen ja asumisen kaupunginosan 20 000 vantaalaiselle.

Kaavarungosta on nyt koossa luonnos, minkä pohjalta vuorovaikutteinen prosessi yhteisen tahtotilan määrittelystä vielä jatkuu. Kaavarunko ohjaa tulevaa, mutta antaa myös joustoa uusille ideoille, mitä emme vielä osaa edes arvata. Alue on suuri ja rakentuu kauan. Uusi ja roso mahtuvat rinnakkain antaen Aviapolikselle sen ihan ikioman ilmeen. Aviapoliksessa on lupa irrotella ja tehdä asioita erilailla. Samalla on tärkeää heti alusta asti tehdä hyvää ympäristöstä, koska mielikuva alueesta luodaan ensimmäisillä suunnitelmilla ja hankkeilla. Ei hukata tätä ainutlaatuista mahdollisuutta!



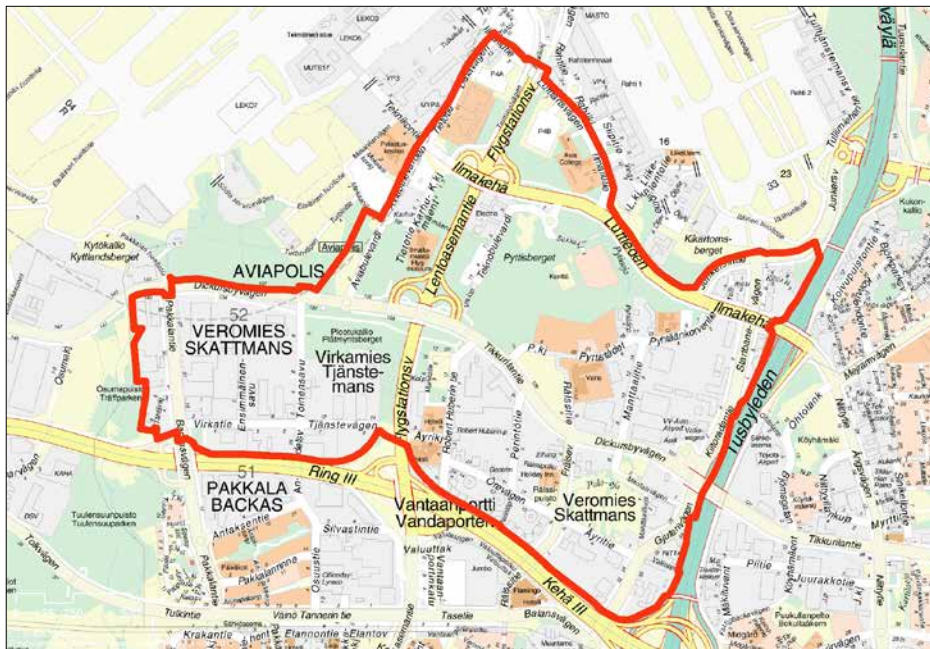
Kuva 1. Kaavio Aerotropoliksen toimintojen sijoittumisesta. Aivan kuten perinteisen metropolin ytimenä on kaupungin keskusta ja sen ympärillä kehätiet ja lähiöt, on Aerotropoliksen ytimenä lentokenttäkaupunki, siitä lähtevine väylineen ja lentokentän läheisyyttä hyödyntävine toimijoineen ja asuinalueineen.

Aviapoliksen kehitys liittyy globaalisti tunnistettuun Aerotropolis-ilmiöön. Tällä tarkoitetaan lentokentän ympärille kehittyvää monipuolista lentokenttäkaupunkia, jonka taloudellisena moottorina toimii lentokenttä. Aerotropolis-käsitteen kehittäneen professori John D. Kasardan mukaan, samaan tapaan kuin nykyiset keskustat ovat kehittyneet vilkkaiden rautatieasemien ympärille, kehittyvät tulevaisuuden urbaanit keskusta-alueet vilkkaiden lentoasemien ympärille. Helsinki-Vantaan lentokenttä on listattu maailman lentokenttäkaupunkien (Airport City) ja Aerotropolisten joukkoon. Pohjoismaisista lentokentistä myös Tukholman Arlanda ja Oslon Gardermoen ovat merkittävien Aerotropolisten joukossa.

2. Suunnittelualue nyt

2.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueena on Veromiehen kaupunginosa, jota rajaa idässä Tuusulanväylä, etelässä Kehä III, idässä Osumapuisto ja pohjoisessa lentokenttäalue. Suunnittelualue on kooltaan noin 3,5 km² mikä vastaa laajaa Tikkurilan keskustaa, neljäsosaa Helsingin kantakaupungista tai lähes koko Leppävaaran aluetta.

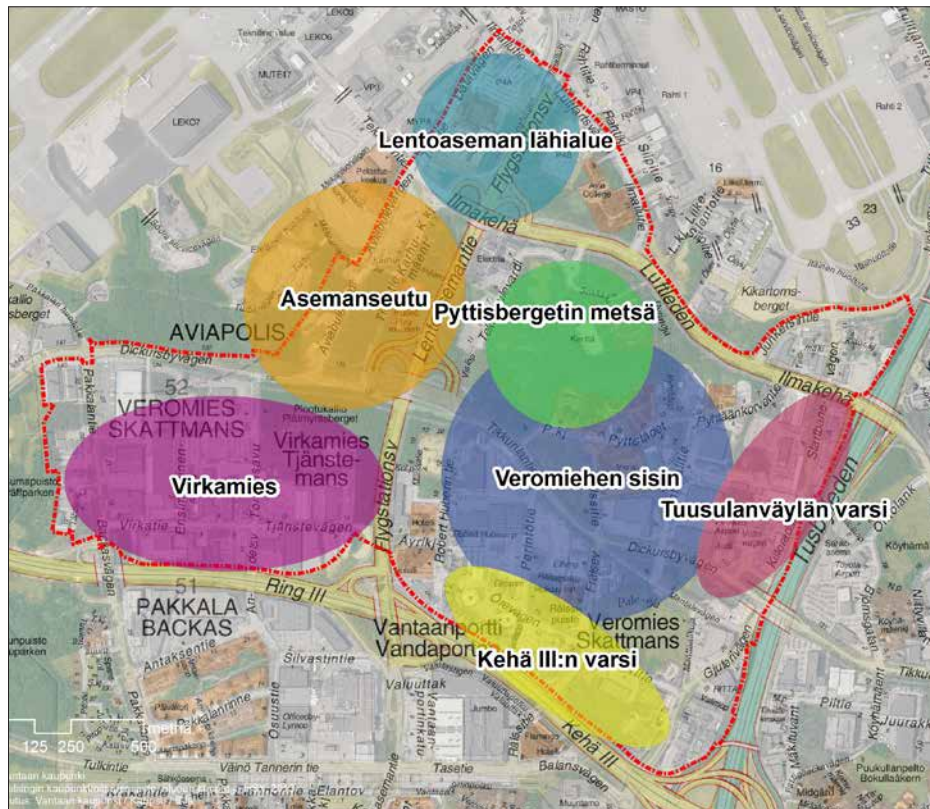


Kuva 2. Suunnittelualue.



Kuva 3. Suunnittelualue on kooltaan suuri, noin 3,5 km². Suunnittelualueen (1.) kokoa on havainnollistettu suhteessa Tikkurilaan (2.), Helsingin keskusta (3.) ja Leppävaaraan (4.).

Suunnittelualueelta erottuu selkeitä erityyppisiä kokonaisuuksia:



Kuva 4. Suunnittelualue koostuu monesta erilaisesta kokonaisuudesta.

Asemanseutu

Aviapolis-aseman eteläisen ja pohjoisen sisäänkäynnin kortteleissa rakentaminen on täydessä vauhdissa, vaikka maisema näyttääkin tällä hetkellä osin ”kuumaisemalta”, osin umpimetsältä. Alueelle rakennetaan hotelleja, toimistoja, asuntoja, palveluja ja puistoja. Joukkoliikenteen solmukohta, bussiterminaali, syntyy eteläisen sisäänkäynnin viereen. Aseman lähellä toimii myös Ilmailumuseo.

Virkamies

Lentoasemantien länsipuoli on pääasiassa suurten teollisuus-, logistiikka- ja varastohallien sekä laajojen asfalttipintojen maisemaa. Lähinnä Aviapoliksen asemaa on myös metsäinen viheralue. Virkamiehen länsi- ja luoteislaita on yli 55 dB:n lentomelun aluetta.

Pyttisbergetin metsä

Alueen korkein mäki on Pyttisberget, jonka ympärillä on metsää. Pyttisbergetin länsipuolella, Lentoasemantien varrella on Technopoliksen toimistokokonaisuus ja kävelysilta asemalle. Metsäalueen etelälaidalla ovat Veromiehen ainoat asuintalot, joista tunnetuimmat ovat Alvar Aallon suunnittelema.

Kehä III:n varsi

Kehä III:n varteen on rakennettu 2000-luvulla toimistorakennuksia, joissa on enimmäkseen kansainvälisiä yrityksiä. Alue on erittäin näkyvä ja helposti saatavuttava.

Tuusulanväylän varsi

Tuusulanväylän varrelle on sijoittunut pääasiassa teollisuutta ja varastotoimintaa, mistä kulttuurihistoriallisesti edustavimmat esimerkit ovat vanhat, punatiilit Auramon sekä Wihurin ja Wiiman rakennukset. Uudemman kerrostuman tuovat kansainvälisten autoliikkeiden liikerakennukset.

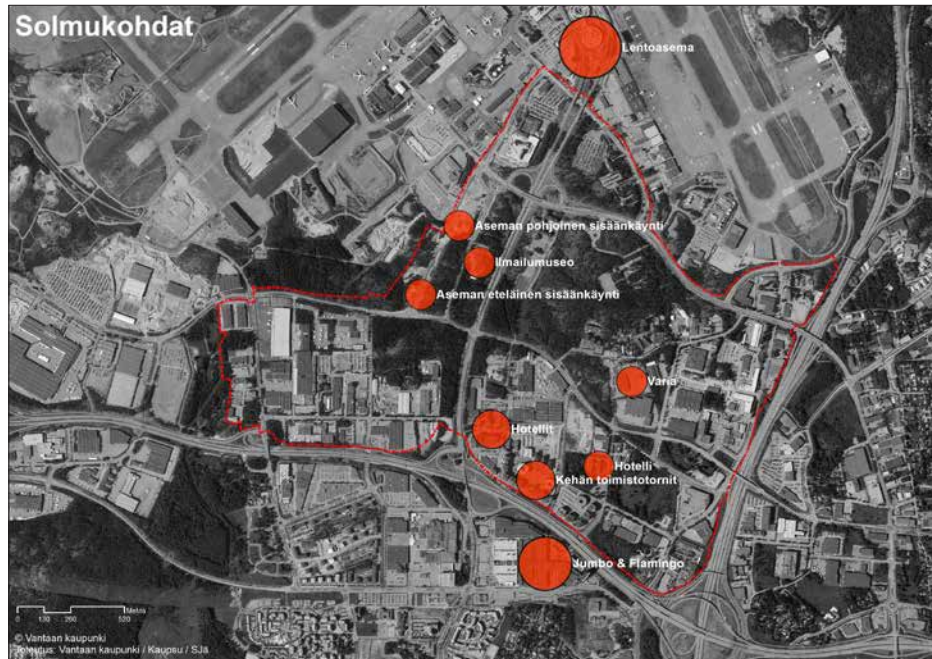
Lentoaseman lähialue

Lähinnä lentoasemaa olevalla alueella sijaitsee mm. Finnairin pääkonttori. Alueella on myös paljon lentoaseman pysäköintialueita. Osin alue on rakentamatonta ja metsää.

Veromiehen sisin

Veromiehen keskiosa on tieliikennemelun suhteen hiljaisimpia alueita, eikä lentomelukaan häiritse. Tikkurilantien eteläpuolella sijaitsevat alueen identiteetti-rakennukset, kaarikattoiset ns. Huberin hallit, sekä uudempiä hallirakennuksia. Tikkurilantien molemmin puolin on myös laajoja rakentamattomia alueita. Vantaan ammattioppilaitos Varian toimipiste sijaitsee Tikkurilantien pohjoispuolella ja ilmailualan koulutuskeskus Pyhtääntorventiellä.

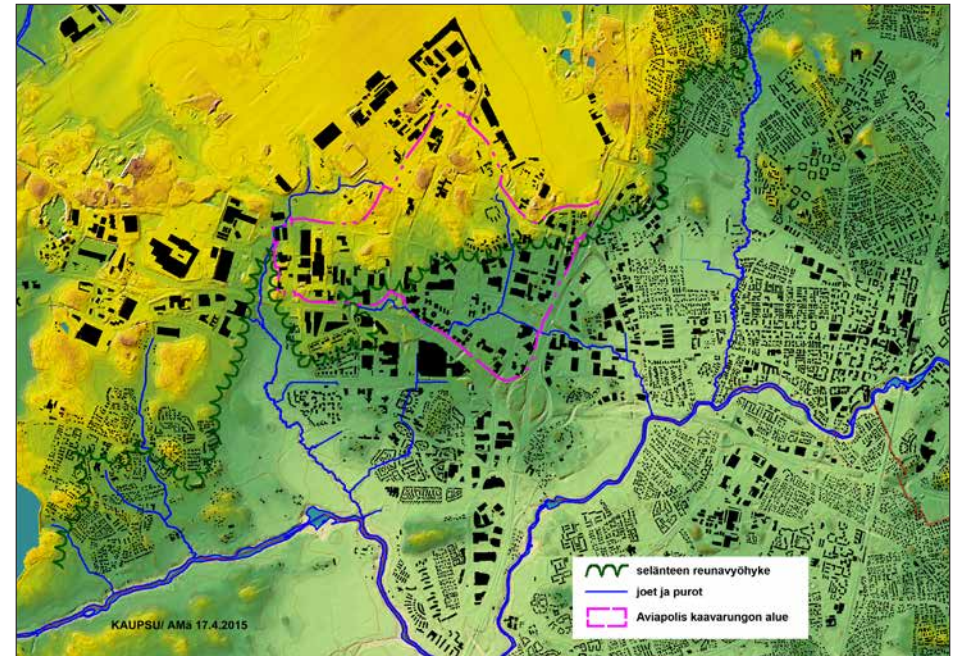
Alueen lukumäärältään vähäiset toiminnalliset solmukohdat sijoittuvat nykyisellään Jumbon ja Kehä III:n toimistojen läheisyyteen sekä asemanseudulle.



Kuva 5. Alueen toiminnalliset solmukohdat.

2.2. Maisema, maaperä, viherrakenne ja luonto

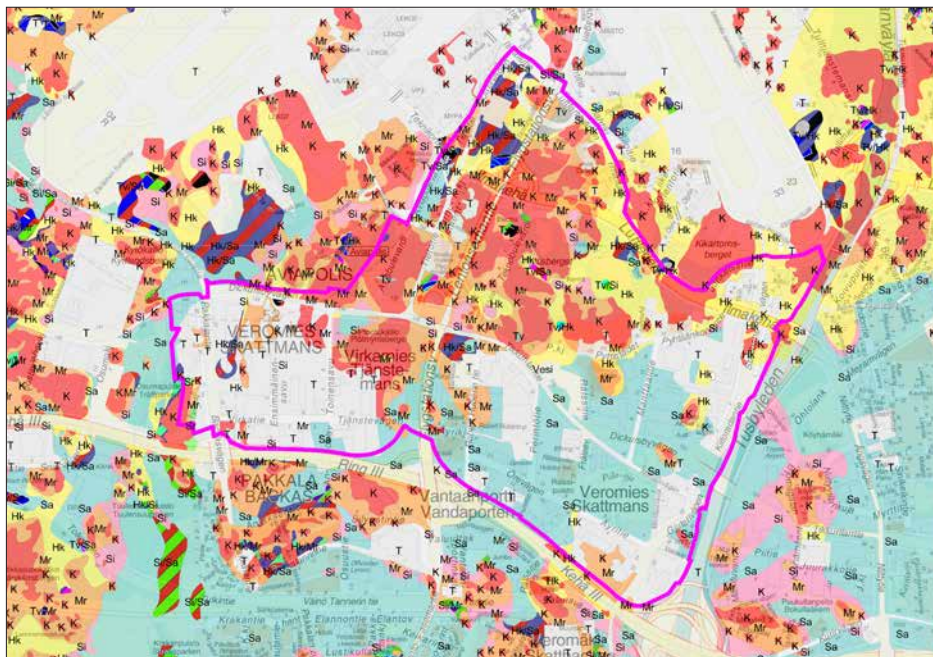
Aviapoliksen kaavarungon alue sijoittuu laajan reunamuodostumaselänteeseen ja laajan savitasangon saumaan. Lentokenttä ja suunnittelualueen pohjoisosassa sijoittuvat selänteelle, jonka pohjavesistä saavat alkunsa Aviapoliksen aluetta halkovat, Vantaan- ja Keravanjokeen laskevat purot. Eteläosa suunnittelualueesta sijoittuu alavalle savitasangolle, josta pistää esiin pieniä moreenikumpareita.



Kuva 6. Maisemarakenne. Maastomallista näkyy maiseman suurpiirteisyys.

Laaja selänne sopii suhteellisen tasaisuutensa ja hyvien perustamisolosuhteidensa ansiosta suurimittakaavaiseen rakentamiseen ja se on siksi ollut hyvä sijoituspaikka lentokentälle. Selänteelle on rakentunut myös suuria teollisuuden ja logistiikan toimitiloja ja niiden mukana myös laajoja asfalttikenttiä. Selänne on kuitenkin merkittävä pohjavesialue, jossa maaperän imukyky tulee säilyttää ja estää pohjaveden pilaantuminen.

Suunnittelualueen savikot ovat vielä 1930-luvulla olleet laajasti viljelyksessä. Hyvä liikenteellinen sijainti on maisemarakenteen vastaisesti tuonut entisille pelloille raskasta rakentamista. Huonojen perustamisolosuhteiden vuoksi ton-teilla on tehty paljon maantäyttöjä. Savimaalla sadeveden imeytyminen on hidasta ja koska maa on tasaista, on purojen virtaus hidasta.



Kuva 7. Maaperä suunnittelualueella.

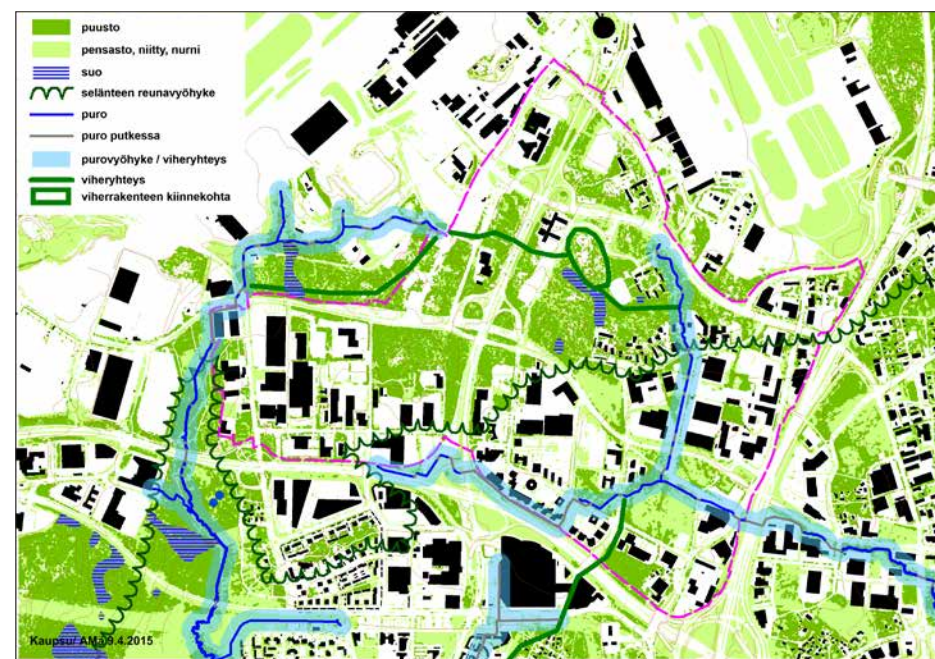
Alueen rakentamisen lisääntyessä edelleen tulee hulevesitulvien välttämiseksi sekä selänteellä että savitasangolla käyttää kaikki keinot tulvahuippujen tasaamiseksi: viherkatot, läpäisevät pinnoitteet, huleveden viipymäaltaat ym. ratkaisut.

Kaavarunkoalueen maisemakuvaa hallitsevat suuret väylät ja suuret rakennukset. Näiden välissä on vielä rakentamatonta selännemetsää ja entisille pelloille laikuittain kasvanutta nuorta koivikkoa. Kokonaisuutena maisemakuva on sekava ja jäsentymätön. Maisemakuvaan kiinnekohtia tuovat muutamat luonteikkaat teollisuusrakennukset ja järjestystä tuova Kehä III:n toimistorakennusten rivi.

Kaupunkirakenteen muutos yksipuolisesta työpaikka-alueesta monipuoliseksi asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueeksi edellyttää uudenlaista suhtautumista viherrakenteeseen. Asuminen tarvitsee parikseen virkistysalueita, mitä

työpaikka-alue ei ole kaivannut. Maisemarakenteen lähtökohtia on mahdollista käyttää hyödyksi virkistysalueverkoston luomisessa. Näitä ovat purot ja kosteikot, merkittävät maastomuodot ja selänteen reunavyöhyke, jotka tulisi yhdistää viherverkoston rungoksi.

Purovyöhykkeet ovat luontainen viherverkoston juoni, jossa on sekä luonnon monimuotoisuuden että esteettisen laadun potentiaalia. Veden virtaamisen esteettömyys on joka tapauksessa turvattava, joten purojen kunnioittaminen on kaikkien toimintojen yhteinen etu. Myös putkitetut osuudet tulisi palauttaa mahdollisuuksien mukaan avouomiksi.



Kuva 8. Lähtökohtia viherrakenteelle.

Merkittäviä, ehjiä maastomuotoja on alueella enää vähän, koska suurimittakaavaiset rakennukset ja tiet on tehty maastoa monin paikoin pirstoen. Pyttisberget on säilynyt eheänä ja sen säilyminen eheänä tulee ottaa lähtökohdaksi myös jatkossa. Kallioisesta mäestä saa hienovaraisen rakentamisen keinoin esteettisesti upean, luonnonmukaisen kalliopuutarhan, josta syntyy koko alueen identiteettikohde.

Selänteen reunavyöhyke on hievä ja omaa erityistä kasvupotentiaalia viheralueena. Vyöhyke on monin paikoin jo pirstottu maatäytöillä ja rakentamisella mutta eheänä säilyneitä rinnevyöhykkeitä on mahdollista hyödyntää sekä julkisina että yksityisinä viheralueina ja pirstottujakin kohtia voi mahdollisesti ennallistaa.

Kuvassa näkyvät lisäksi tärkeimmät viheryhteydet, joilla em. maisemarakenteeseen sitoutuvia teemoja yhdistetään verkostoksi. Viheryhteyksien ja niihin sitoutuvien kaupunkipuistojen sijainnit tarkentuvat kaupunkirakenteen suunnittelun edetessä.

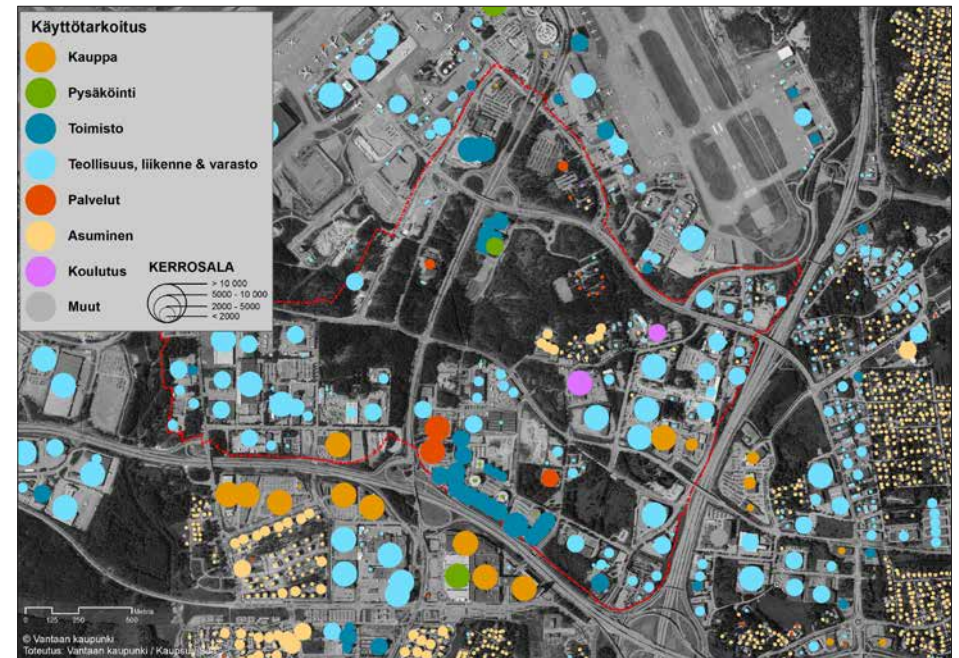
Vantaan ympäristökeskus tekee luontoinventointeja suunnittelualueelta 2015 ja niiden tulokset hyödynnetään kaavarungon ehdotusvaiheessa.

2.3. Rakennettu ympäristö

Aviapolis on yksi seudun voimakkaimmin kasvavista työpaikka-alueista. Suunnittelualueen työpaikkamäärä on kasvanut viimeisen vuosikymmenen aikana yli 5000 työpaikalla ja nykyisin alueella työskentelee noin 10 000 työntekijää. Kun lentokenttä ja kehä III:n eteläreuna lasketaan mukaan, työskentelee alueella päivittäin lähes 30 000 työntekijää. Työntekijät saapuvat Aviapolikseen ympäri Helsingin seutua.

Työpaikkoja on etenkin teollisuuden, liikenteen ja varastoinnin alalla. Viime vuosina alueen maankäyttö on tehostunut merkittävästi ja etenkin Kehä III:n varrelle on rakennettu runsaasti toimistotilaa.

Suunnittelualueella asuu vain noin 500 asukasta. Asuminen sijoittuu kokonaisuudessaan Pyhtäänkorvenkujan varrelle Varian pohjoispuolelle. Valtaosa asuk-

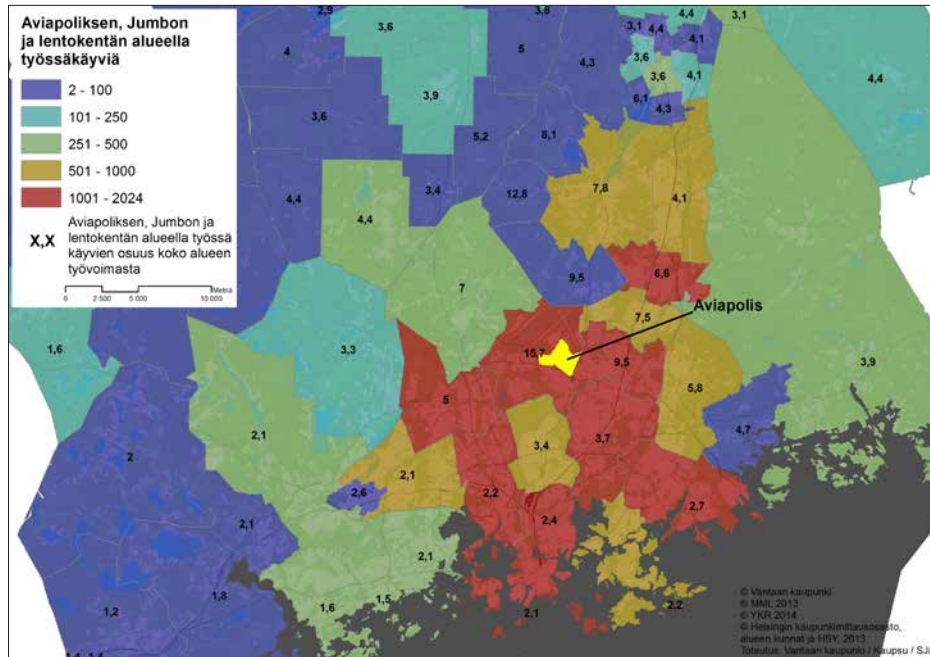


Kuva 9. Alueen nykyiset toiminnot käyttötarkoituksen ja kerrosalan mukaan.

kaista asuu kerrostaloissa, jotka on rakennettu 1970- ja 2010-luvuilla. Alueella sijaitsee myös Alvar Aallon suunnittelema Aerola. Väestön ennustetaan moninkertaistuvan jo seuraavan vuosikymmenen aikana.

Alueella ei sijaitse merkittäviä kaupallisia palveluita. Ne sijoittuvat Kehä III:n eteläpuolelle paria paljon tilaa vaativan kaupan myymälää lukuun ottamatta. Alueen asukkaat hankkivat päivittäistavaraostoksensa alueen ulkopuolelta. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Jumbo on myynnillä mitattuna maamme suurin kauppakeskus ja Valimotien ”kauppakatu” yksi maamme suurimpia erikoiskaupan keskittymiä. Nämä kaupan keskittymät, kuten suunnittelualueen paljon tilaa vaativat erikoistavaran kaupat houkuttelevat asiakkaita laajalti ympäri Helsingin seutua.

Johtuen vähäisestä asukasmäärästä, alueella ei juuri ole julkisia palveluita. Lentotaseman lähialueella toimii jo useita hotelleja ja majoituskapasiteetti kasvaa edelleen Aviapoliksen aseman yhteyteen parhaillaan rakennettavan hotellin myötä.



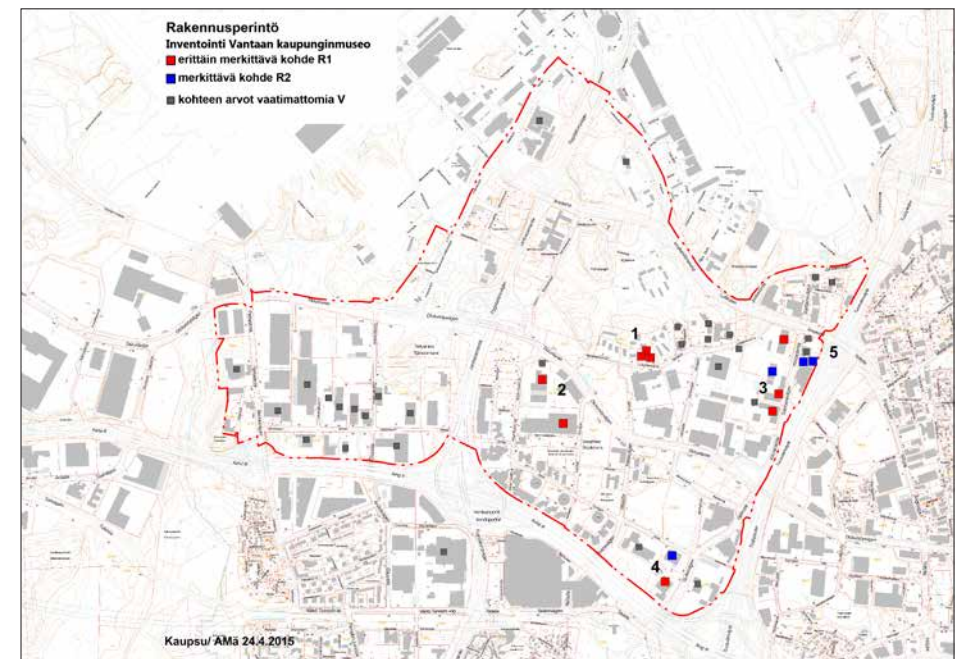
Kuva 10. Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee lähes 30 000 työpaikkaa. Määrällisesti eniten työntekijöitä alueelle saapuu Helsingistä sekä Vantaalta. Alueen merkitys työpaikka-alueena on suuri etenkin Keski-Uusimaalle.

2.3.1. Rakennettu kulttuuriympäristö

Aviapoliksen kaavarungon alueella on yhteensä 43 Vantaan kaupunginmuseon inventoimaa rakennusperintökohdetta. Aviapoliksen rakennuskanta koostuu pääasiallisesti teollisuuden rakennuksista. Suurin osa kohteista on inventoitu koko Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventoinnissa vuonna 2006.

Tämän lisäksi joukossa on kaksi Vantaan vanhojen rakennusten inventointiin kuuluvaa kohdetta. Myös asuinrakennuksia mahtuu inventoitujen rakennusten joukkoon. Alvar Aallon suunnittelemat Aerolan asuintalot ovat koko Vantaan mittakaavassa rakennetun kulttuuriympäristön helmiä. Kohteiden kulttuurihistoriallista merkittävyyttä arvioidaan niiden harvinaisuuden, tyypillisyyden, edustavuuden, alkuperäisyyden, historiallisen todistusvoimaisuuden ja historiallisen kerroksisuuden perusteella.

Kaupunginmuseo teki Aviapoliksen kaavarunkotyön yhteydessä (2014 - 2015) tarkistusinventoinnin, jossa aikaisempien inventointien kohteita tarkasteltiin yksityiskohtaisemmalla tasolla. Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä (R1) kohteita on alueella yhdeksän ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä (R2) kohteita neljä. Muiden aikaisemmissa inventoinneissa mukana olleiden kohteiden rakennusperintöarvot todettiin vaatimattomiksi (V).



Kuva 11. Suunnittelualueen rakennusperintökohteet. Numerot viittaavat tekstiin.

Aerolan rakennukset on suojeltu asemakaavalla. Muita inventoituja kohteita ei ole suojeltu, vaan niiden mahdollinen suojelu tulee käsiteltäväksi asemakaavojen tai asemakaavamuutosten yhteydessä. Inventoituihin kohteisiin kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä tulee kuulla kaupunginmuseota.

Aerola (1.)

Aerola liittyy Helsinki-Vantaan lentokentän rakentamisen historiaan ja on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä (R1). Aero Oy:n korjaamohenkilökunnalle piti saada asunnot lähelle lentoasemaa, joka oli avattu liikenteelle olympiavuonna 1952. Pyhtäänvuoren metsäisen kallioalueen juurella sijaitseva Aerola on rakennettu Alvar Aallolle tyypilliseen tapaan maiseman lähtökohdat huomioon ottaen. Rivitalot (1953-55) porrastuvat rinteeseen ja lämpökeskus asettuu näiden keskelle. Kompositio on massoitteeltaan kiinteä ja harmoninen: kalliorinteen männyt, vaaleaksi rapatut julkisivut, porrastetut piha-alueet ja kaiken ylle kohoava tiilirakenteinen piippu. Valkopintaiset rivitalot edustavat Alvar Aallon tuotannossa siirtymää punatiiliarkkitehtuurista takaisin valkoisiin julkisivuihin. Rivitalojen julkisivut ovat hengeltään ja ilmaisultaan vaihtelevia. Länsijulkisivussa nauhaikkunoita korostavat ikkunoiden yläpuoliset valkeaksi maalatut puuosat. Itä- ja päätyjulkisivut ovat Aallon asuntorakentamiselle tyypillisiä funktionalistisia aukkojulkisivuja. Asuntoihin kuuluvat länsipuolella suuremmat aidatut pihat, idän puolella pienet ”patiot”. Rivitalomiljöössä maamerkinä toimii L:n muotoinen lämpökeskus (1955) tiilisine piipuineen. Piippu muodostaa vertikaalin elementin muuten matalien rakennusten joukkoon.

Huberin hallit (2.)

Kahdella vierekkäisellä tontilla on yhteensä kolme kookasta kaarikattoista varastohallia, jotka on rakennettu 1964-66. Ne ovat kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä (R1). Kurt Simbergin suunnittelemat tehdasrakennukset ovat ilmeeltään epätavallisen ’arkkitehtonisia’: niissä on selkeä teema ja sen varmaotteinen toteutus. Hallit ovat kuusilaivaisia ja kaarien jänneväli on noin 15 metriä. Ylävalon antavat ilmavat betonikaaret tekevät sisätilasta juhlallisen. Kaarikattojen rivistöt ovat myös maisemallisesti vaikuttavat. Pohjoisin halleista on ollut alun perin Huberin konepaja. Kaksi eteläisempää, toisiaan vastakkain sijaitsevaa hallia, ovat alusta lähtien olleet varastotilaa, toinen lämmin ja toinen kylmä. Varastohallien katot, samoin kuin osittain lahot puuikkunat odottavat korjausta. Konepajahallin katto on korjattu taitavasti käyttäen alkuperäistä materiaalia, huopaa.

Wihuri (3.)

Wihurin kokonaisuus sisältää kolme erittäin merkittävää (R1) rakennusta, jotka on suunnitellut insinööritoimisto O. Salminen, 1950-60 –luvuilla. Kaksi punatiilistä rakennusta muodostaa porttiaiheen Kiitoradantielle. Pohjoisemman rakennuksen julkisivujen suhteet ja materiaalivalinnat ovat selkeät ja suurpiirteiset. Rakennuksessa on säilynyt alkuperäisiä ikkunoita merkittävä määrä, ja ne ovat olennainen osa Kiitoradantielle päin sekä etelään aukeavia näyttäviä julkisivuja. Rakennusten arkkitehtuurissa on runsaasti 1900-luvun puolivälin teollisuusrakentamiselle ominaisia, myös uusiokäytön kannalta suotuisia piirteitä, kuten vaivaton pääsy sisätiloihin, runsas luonnonvalo sekä tilallinen muunneltavuus. Moniin myöhempiin tuotantorakennuksiin verrattuna rakennus on suhteellisen kapearunkoinen, mikä lisää niiden monikäyttöisyyttä. Eteläisempi rakennuksista on L:n muotoinen punatiilinen rakennusmassa, jonka pitkä, villiviinin peittämä itäsiivu avautuu Kiitoradantielle. Lasinen, muusta massasta ulkoneva sisäänkäynti muodostaa tärkeän aiheen pääjulkisivuun. Kolmas erittäin merkittävä rakennus sijaitsee lähellä Ilmakehää. Suurieleiset punatiilijulkisivut laajoina ikkunapintoineen ovat esimerkki teollisuusarkkitehtuurin pyrkimyksestä selkeyteen ja rationaalisuuteen 1950-luvun rakennustekniikan ehdoilla. Kantavat rakenteet ovat teräsbetonia, mikä on mahdollistanut suuret, tuotannon kannalta tarkoituksenmukaiset yhtenäiset hallitilat.

Wihurin 1950-luvulla rakennettujen punatiilirakennusten kokonaisuuteen kuuluva neljäs rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä (R2). Rakennus koostuu kahdesta osasta. Pohjoispäädyssä sijaitsee kaksikerroksinen punatiilinen rakennusmassa ja sen eteläpuolella pitkänmallinen halli, jonka julkisivussa kahdessa päällekkäisessä rivissä kulkevat ikkunat luovat rakennukselle keveän tunnun. Ikkunarivien yläpuolella on aaltopintaista (kiviaineksista) levyä. Vaakalinjat korostavat tämän rakennusosan horisontaalisuutta. Molemmissa rakennuksen osissa on loiva harjakatto.

Auramo (4.)

Auramon pääkonttorirakennus on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä (R1). Rakennuksen matalahko, jämäkkä punatiilimassa kertoo 1960-luvun loistoajoista, jolloin tehtaat ja yritysten toimitalot rakennettiin hyvällä maulla, korkeatasoisia materiaaleja käyttäen. Talon ulkoasu mahtavine logoineen ilmentää yhtiön vakavaraisuutta. Raikkautta antavat valkoiseksi maalatut ikkunat. Pääkonttori on Hannu Auramon suunnittelema. Se on rakennettu 1964 ja laajen-

nettu 1983 Kehä III:lle päin arkkitehti Toivo Korhosen piirustuksin. Uudempi Auramon rakennuksista on vuodelta 1970 ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä (R2). Tämä konepajarakenus on punatiilinen, kuutiomainen massa, jossa on selkeät yksittäiset aukotukset. Yhtenäinen punatiilijulkisivu toimii hienona taustana näyttävälle yhtiön logolle valkoisine kirjaimineen.

Kiitoradantie 3 (5.)

Kiitoradantie 3:n kiinteistöllä uusien, suurten teollisuusrakennusten katveeseen on jäänyt pala mennyttä maailmaa. Kiinteistöllä on kaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää kohdetta (R2). Asuinrakennus on vuodelta 1927. Talossa on poikkeuksellisen koristeelliset ikkunat. Se on myös hyvin säilynyt, vaikka kunto onkin inventointihetkellä ollut rähjäinen. Navetta on vuodelta 1922. Seiniin on puhkottu aukkoja ja vaihdettu ikkunoita ja takasivulla on laajennuksia. Alkuperäinen tyyli on kuitenkin säilynyt, se näkyy ennen muuta katon aumatuissa päätylappeissa.

Kaavarunkoalueelta ei tunneta **muinaisjäännöksiä**.

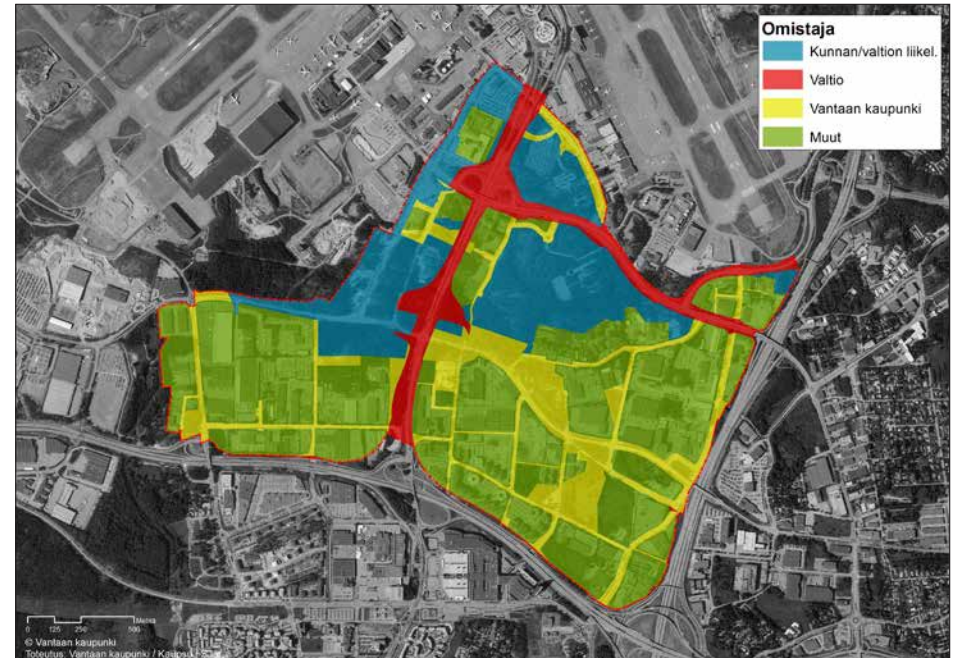
2.4. Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus on pirstaleista, maaomaisuuden jakautuessa yhteensä yli sadalle eri taholle. Alueen suurimpia maanomistajia on Vantaan kaupungin ohella Finavia Oyj (valtion liikelaitos) sekä Suomen valtio. Valtion maaomaisuus koostuu pääasiassa tiealueista. Kaupunki omistaa katualueiden lisäksi laajoja alueita Tikkurilantien läheisyydessä Lentoesemantien itäpuolella.

2.5. Liikenne

2.5.1. Lentoliikenne

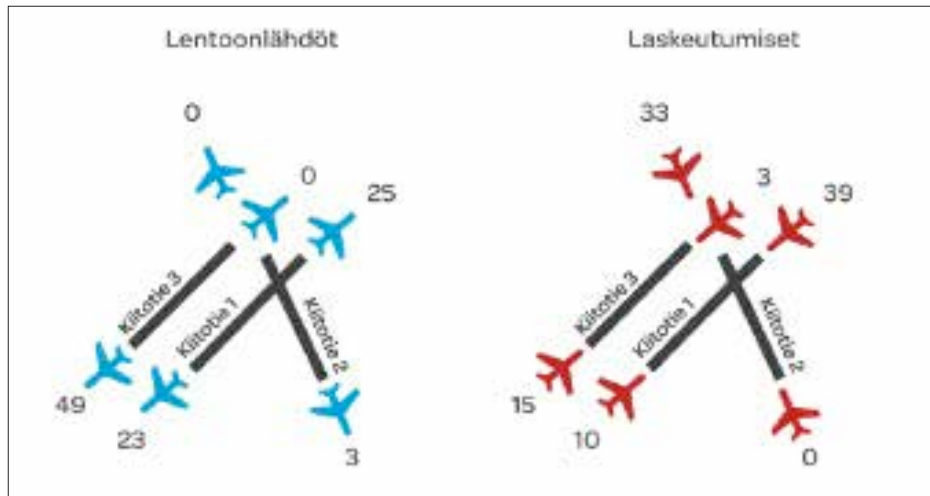
Helsinki-Vantaan lentoasema on Suomen tärkein lentoasema ja portti maailmalle. Lentoaseman strateginen sijainti on erinomainen Euroopan ja Aasian välisessä liikenteessä, sillä lyhin ja nopein yhteys mantereiden välillä kulkee Helsinki-Vantaan lentokentän kautta. Lentokentän matkustajamäärät ovat kasvaneet vakaasti usean vuosikymmenen ajan. Vuonna 2014 matkustajamäärä



Kuva 12. Maanomistus suunnittelualueella. Alueen suurimmat maanomistajat ovat Vantaan kaupunki ja Finavia Oyj.

nousi jo lähes 16 miljoonaan. Lentokenttä valmistautuu palvelemaan 20 miljoonaa matkustajaa jo seuraavan vuosikymmenen alussa.

Lentoliikenteen käytössä on kolme kiitotietä, liikenteen painottuessa lounais-koillis-suuntaisille kiitoteille 1 ja 3. Kiitotie 2:n käyttö on selkeästi vähäisempää. Lentokentän läheisyyden takia koko kaavarungon alueella rakennusten korkeutta rajoittavat lentoestekorkeudet, jotka ovat valtaosassa aluetta korkeustasolla +96 metriä merenpinnan yläpuolella. Kiitotie 2:n eteläpään lähellä lentoestekorkeus on vain noin + 50 metriä merenpinnan yläpuolella.



Kuva 13. Kiitotien käytön osuus prosentteina koko vuorokauden operaatioista (Finavia 2013).

2.5.2. Tieliikenne

Suunnittelualueetta rajaavat suuret pääväylät, Kehä III etelässä ja Tuusulanväylä idässä, jotka välittävät pääasiallisesti valtakunnallista ja seudullista liikennettä. Näiden suurten väylien takia koko alue on helposti ja nopeasti saavutettavissa kauempanakin. Kehä III on myös osa eurooppalaista E18-valtatietä, joka ulottuu Belfastista Oslon, Tukholman ja pääkaupunkiseutumme halki Pietariin asti.

Suunnittelualueen suurimmat väylät ovat Tuusulanväylän ja lentoaseman yhdistävä Ilmakehä sekä aluetta pohjois-eteläsuunnassa halkova Lentoasemantie. Lentoasemantien parantaminen on loppusuoralla, uusien eritasoliittymien valmistuessa Kehä III:n ja Tikkurilantien liittymiin. Tikkurilantie on Vantaan itä-länsisuunnassa yhdistävä kaupungin katu, joka Aviapoliksen alueella on osa erikoiskuljetusreittiä. Erikoiskuljetusreitti vaatii tilaa ympärilleen 7 metriä sekä sivu- että pystysuunnassa.

Ilmakehä on alueen vilkkaimmin liikennöity väylä, jolla kulkee arkena keskimäärin yli 25 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ilmakehän jälkeen vilkkaimmat tiet

ovat Lentoasemantie ja Ilmailutie, joissa vuorokauden keskiarvoliiikenne ylittää 10 000 ajoneuvon määrän. Alueen itä-länsi-suunnassa halkaisevan Tikkurilantien liikennemäärä jää niukasti alle 10 000 ajoneuvon.

Raskaan liikenteen osuus on paikoin suuri. Pakkalantiella jopa viidennes liikenteestä on raskasta liikennettä ja Tikkurilantiellakin sen osuus on huomattava.

Liikennemääriltään suurimpien väylien läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen tulee sijoittua riittävän etäälle väylistä.

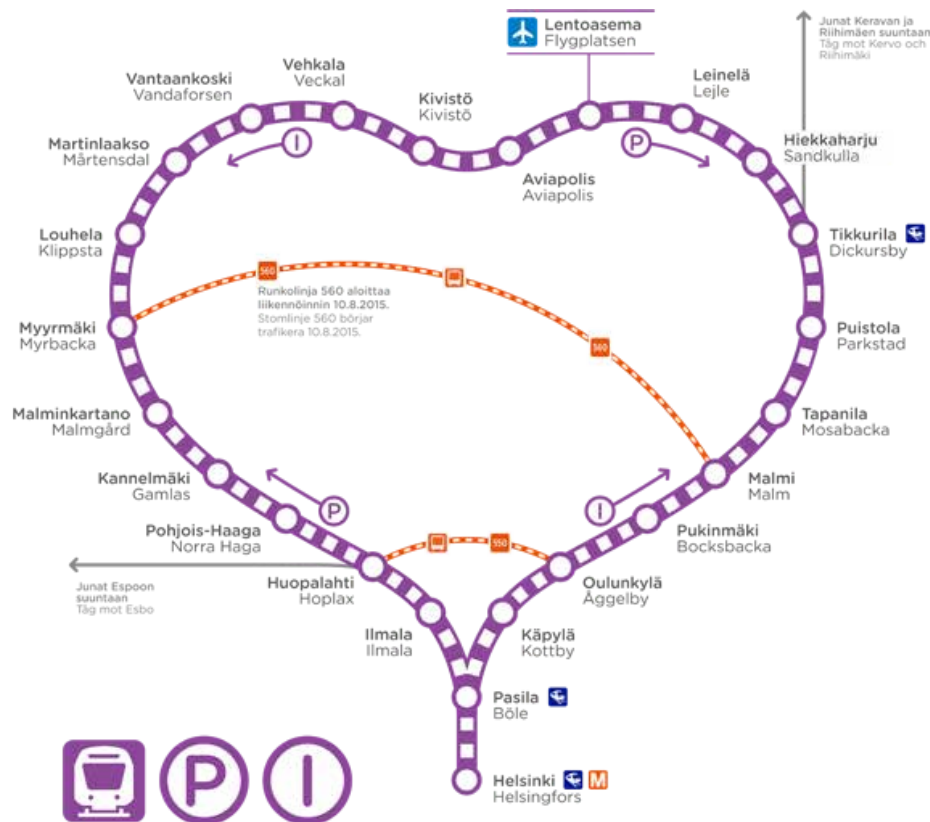
2.5.3. Pysäköinti

Kehä III:n varren toimistotalojen pysäköinti on järjestetty pääasiassa pysäköintitaloihin Äyritien varrelle. Muualla pysäköinti on enimmäkseen maantasossa laajoilla asfalttikentillä. Suuri osa pysäköinnistä liittyy logistiikkaan ollen rekka-pysäköintiä. Alueella on myös lentomatkustajia palvelevaa pysäköintiä. Kadunvarsipysäköintiä ei ole.

2.5.4. Joukkoliikenne

Kehärata yhdistää suunnittelualueen seudun raideliikenneverkkoon. Kehäradalla ovat Suomen ensimmäiset maanalaiset rautatieasemat, Aviapolis ja Lentoasema. Aviapoliksen sisäänkäynnit sijaitsevat suunnittelualueen länsireunalla Tikkurilantien ja Aviabulevardin varilla. Aviapoliksen asema palvelee hyvin keskeisiä osia kaavarunkoalueesta ja Lentoaseman asema suunnittelualueen pohjoisosaa. Suunnittelualueen itäosista asemien saavutettavuus on paikoin heikompi.

Kehäradan myötä Aviapoliksesta muodostuu tiheä ja vaihdoton raideyhteys 23 asemalle eri puolella seutua. Junat liikennöivät kumpaankin suuntaan ruuhka-aikana 10 minuutin vuorovälillä. Matka-aika Tikkurilaan on alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia.



Kuva 14. Kehärata yhdistää pääradan ja Martinlaakson ratakäytävät ja luo Aviapoliksen asemalta suoran yhteyden 23 asemanseudulle (HSL 2015).

Alueen keskeisin bussiyhteys on elokuussa 2015 aloittanut linja 562, joka liikennöi Mellunmäen ja Aviapoliksen aseman väliä 10 minuutin vuorovälillä niin arkena kuin viikonloppuisin. Linjasta kehitetään lähivuosien aikana runkolinja Aviapoliksen, Pakkalan, Tikkurilan, Hakunilan ja Mellunmäen välille. Tämän ohella aluetta palvelee linjoja Helsingin keskustaan sekä Länsi-Vantaan ja Itä-keskuksen suuntaan. Näiden linjojen vuoroväli on kuitenkin selvästi harvempi, etenkin ruuhka-aikojen ulkopuolella. Paras bussiliikenteen palvelutaso muodostuu Rälssitielle sekä asemanseudulle.

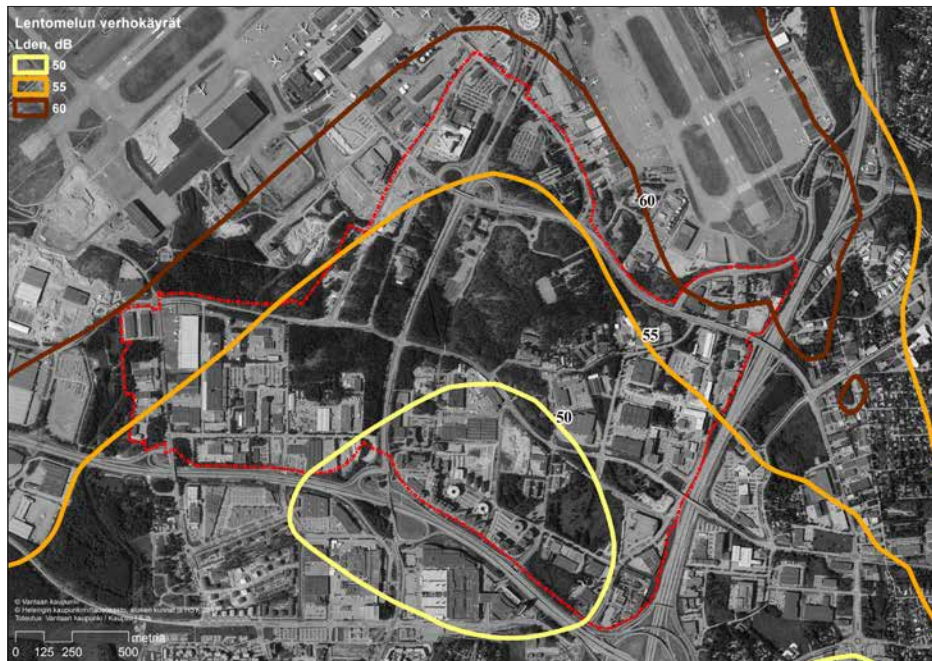
2.5.5. Jalankulku ja pyöräily

Alueen nykyinen jalankulkuverkko on harva, minkä johdosta todelliset kävely-matkat muodostuvat pitkiksi suhteessa linnuntie-etäisyyksiin. Valtaosa alueen nykyisten toimintojen sijoittumisesta on perustunut tieliikenteeseen, jolloin tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut vähäistä. Lentoasemantien parantamisen yhteydessä rakennetaan kaksi uutta jalankulun yhteyttä Lentoasemantien yli, mikä parantaa verkon yhdistävyyttä huomattavasti. Pohjoisemmaksi rakentuu Karhumäen silta Aviapolis-aseman pohjoisen sisäänkäynnin yhteyteen ja etelämmäs Virkatien-Äyritien alikulku Virkamiehen ja Veromiehen kaupunginosien välille. Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä ympäröivään kaupunkirakenteeseen on keskimäärin noin 500 metrin välein.



Kuva 15. Bussivuorojen määrä tunneittain ruuhka-aikaan syksyllä 2015. Mitä paksumpi punainen viiva, sitä enemmän bussivuoroja tiellä kulkee.

2.6. Ympäristöhäiriöt



Kuva 16. Lentomelun verhoikäyrät suunnittelualueella. Lentoaseman välittömästä läheisyydestä huolimatta valtaosa alueesta jää lentomelun 55 desibelin verhoikäyrän ulkopuolelle, mikä on edellytyksenä mm. uusien asuinalueiden rakentamisessa.

2.6.1. Lento- ja tiemelu

Suunnittelualue on lähellä lentokenttää, mutta jää kiitoteiden ”kainaloon”, minkä johdosta lentomelusta ei koidu haittaa suurimmalle osalle alueesta. Aivan pohjoisin reuna on Vantaan yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 2 (L_{den} 55-60 dB), missä ei sallita uuden asutuksen eikä uusien sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien, päiväkotien tai oppilaitosten rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja väähäinen täydentäminen on mahdollista.



Kuva 17. Tiemeluvyöhykkeet päiväsaikaan vuonna 2011. Tiemelu nousee suureksi Kehä III:n ja Tuusulanväylän läheisyydessä. Tiemelu leviää laajoille alueille, jos rakennukset eivät tarjoa suojaa melulta.

Tiemelu on suurinta Kehä III:n ja Tuusulanväylän varsilla. Olemassa olevat rakennukset suojaavat alueen sisäosia. Siellä, missä rakennuksia ei ole, tiemelu leviää laajoille alueille. Suojaisimmat alueet sijaitsevat suurten väylien välisillä alueilla, missä päiväaikainen tiemelutaso jää paikoin jopa alle 50 desibelin.

2.6.2. Vaarallisia aineita käsittelevät laitokset

Suunnittelualueella ei sijaitse vaarallisia aineita käsitteleviä laitoksia (nk. SEVE-SO-laitoksia), jotka ovat Tukesin valvonnassa. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kuitenkin useampia Tukesin valvonnassa olevia lupa- ja toimintaperiaateasiakirjalaitoksia.

Kaavarunkoa varten tehdyn selvityksen (Gaia Consulting, 2015) perusteella Tukesin valvonnassa olevat laitokset eivät vaikuta merkittävästi suunnittelualueen maankäyttömahdollisuuksiin. Merkittävien toimintojen kaavoittaminen lentoaseman polttoainehuollon tuntumaan Ilmakehän varrelle saattaa edellyttää polttoaineen lammikoitumisen ja ylivuototilanteen tarkempaa mallintamista. HKScan Oyj:n toiminnan osalta mahdolliset rajoitukset selviävät myöhemmin valmistuvassa selvityksessä.

2.6.3. Pilaantuneet maat

Alueella on paikoin pilaantuneita maita, jotka johtuvat alueen teollisuushistoriasta. Osa pilaantuneesta maaperästä on jo kunnostettu. Monin paikoin on tarpeen tutkia pilaantuneeksi epäiltyjä maa-alueita tarkemmin asemakaavavaiheessa.

3. Suunnitelmat ja strategiat

3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavarungon tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Aviapoliksen aluetta koskevat erityisesti eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun tavoitteet sekä Helsingin seudun erityiskysymykset.

Eheytyvän yhdyskuntarakenteen periaatteiden mukaisesti Aviapolista tulee kehittää siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä tulee parantaa. Keskusta-alueita tulee kehittää monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina. Elinkeinotoiminnalle tulee osoittaa riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.

Koska Aviapolis sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä, tulee alueen maankäytössä ottaa huomioon lentoliikenteen turvallisuuteen liittyvät tekijät, kuten lentoesteiden korkeusrajoitukset sekä lentomelu.

Aviapoliksessa tulee edistää Helsingin seudulle asetettuja yleistavoitteita, joiden mukaisesti Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työ-paikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Seudun erityistavoitteissa linjataan lisäksi, että alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen, varaan.

kenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukko- liikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia. Uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja jo olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee ajoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

Kaavarunko edistää kaikkia em. alueidenkäyttötavoitteita ja säilyttää myös tavoitteiden mukaisesti mahdollisuudet uudelle raideyhteydelle Helsingistä lentoaseman kautta Pietariin (ns. Lentorata).

3.2. Seudulliset ohjelmat ja suunnitelmat

3.2.1. Maakuntaohjelma ja maakuntakaava

Uudenmaan maakuntaohjelman tavoitteena on, että ”Uusimaa on kansainvälinen hyvinvoivien ihmisten vetovoimainen metropolialue”. Yhdyskuntarakennetta kehitetään kestävällä tavalla hyödyntäen ensisijaisesti olemassa olevaa infrastruktuuria, mikä tarkoittaa sitä, että Kehäradan rakentamattomia lähi-alueita hyödynnetään uudisrakentamisessa (Uudenmaan liitto, 2010).

Uudellamaalla on Suomen parhaat mahdollisuudet hyödyntää luovaa taloutta ja luovaa osaamista. Vuonna 2015 valmistunut Kehärata ja rakenteilla oleva Länsimetro ovat erittäin merkittäviä liikennetarkoituksia, jotka vaikuttavat pääkaupunkiseudun liikenteeseen, asuntorakentamiseen sekä yritysten sijoittumiseen. Näitä kansallisesti merkittäviä, uusia infrarakenteita on hyödynnettävä täysimääräisesti alueen taloudellisen kasvun luomisessa.

Aviapolis on yksi kolmesta Uudenmaan kehittämisen kärjestä. Muut kaksi ovat Espoon T3 (talous, taide, tiede) ja Helsingin hubit (Forum Virium, Viikki, Arabianranta, Biomedicum, Kumpula). Yhdessä ne muodostavat vahvan ja kansainvälisesti merkittävän innovointikeskittymän. Vantaan tulevaisuuden vahvuus perustuu lentokenttäalueen, Aviapoliksen, kehittämiseen logistiikan, työpaikkojen ja asumisen keskuksena (Uudenmaan liitto, 2013).

Kaavarunkotyö noudattaa Uudenmaan maakuntaohjelman linjauksia ja kehittää niitä edelleen.

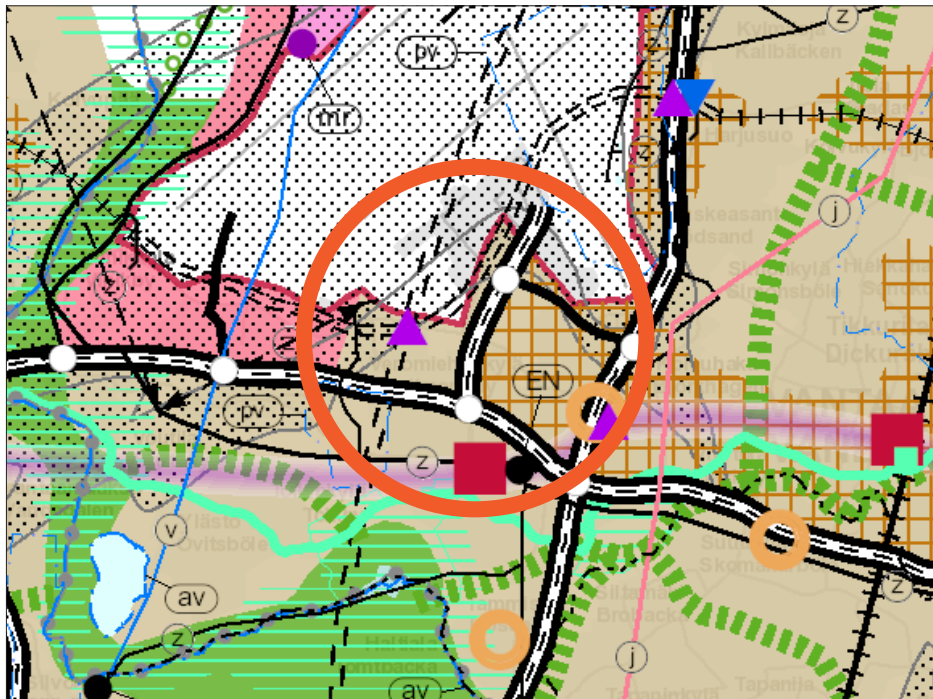


Kuva 18. Uusimaa-ohjelman mukaiset kasvun ja yhteistyön kolmiot.

Kaavarungon laadinnassa on otettu huomioon voimassa olevat maakuntakaavat: 8.11.2006 vahvistettu Uudenmaan maakuntakaava ja 30.10.2014 vahvistettu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava.

Kaavarungon alue on kokonaisuudessaan taajamatoimintojen aluetta, mistä erityisesti Lentoasemantien itäpuolinen osa on 2. vaihemaakuntakaavassa määritelty tiivistettäväksi alueeksi. Kyseessä on kehittämisperiaatemarkintä, joka osoittaa tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään. Markintään sisältyy suunnittelu- määräys: ”Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityi-

Suunnittelualueen itäreunalle on osoitettu 2. vaihemaakuntakaavassa merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Tämä mahdollistaa seudullisen, paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumisen alueelle. Käytännössä tällä tarkoitetaan Tuusulanväylän länsi- ja itäpuolelle sijoittuvaa merkittävää autokaupan keskittymää. Kaava rajaa kaupan kokonaisuuden 100 000 k-m² suuruiseksi, josta on tällä hetkellä rakentunut noin puolet. Suunnittelualueen kannalta maakuntakaavamerkintä mahdollistaa Tuusulanväylän itäreunalle sijoittuvien Volkswagenin ja Audin autotalojen laajentamisen ja uusien seudullisten, paljon tilaa vaativien erikoiskauppojen rakentamisen Tuusulanväylän varteen. Paikallisia – omaa ja lähialuetta palvelevia – liiketiloja saa suunnittelualueelle rakentaa maakuntakaavan perusteella kaupan laadusta riippumatta.



Kuva 19. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Laadittavana olevan 4. vaihemaakuntakaavan luonnos ei sisällä merkintöjä kaavarungon alueelle. Kaavarunkoon liittyen sen valmisteluvaiheessa on todettu nykyisten maakuntakaavamerkintöjen turvaavan maakuntaohjelman mukaisen kasvun- ja yhteistyön kolmioiden kehittymisen. Logistiikan pitkän aikajänteen tavoitteiden mukaan merkittävä osa logistiikkatoiminnoista sijoittunee jatkossa Kehä III:n ympäristön sijaan seuraavalle pohjoisemmalle kehälle.

Lentorata on Pasilasta Helsinki-Vantaan lentoterminaalin kautta pääradalle kulkeva, pääasiassa kaukoliikenteen käytössä oleva rata. Radasta on laadittu Liikenneviraston toimesta 2010 ratayhteysselvitys, jossa on mukana kaksi eri linjavaihtoehtoa. Toinen linjauksista kulkee lentoasemalle Pasilasta Aviapoliksen ali ja toinen Viinikkalan terminaalivarauksen kautta. Hankkeen alustava kustannusarvio on miljardi euroa. Lentorata toimisi mahdollisesti osana kansainvälistä raideyhteyttä Pietarin, Helsinki-Vantaan lentoaseman, Helsingin keskustan ja Tallinnan välillä.

Yleiskaavassa on esitetty lähipalveluille kaksi keskustatoimintojen alakeskustaa: toinen Aviapolis-aseman lähelle ja toinen Tikkurilantien varteen Lentoasemantien itäpuolelle. Yleiskaavassa varattiin alueelle yksi merkittävä uusi palvelujen alue (P1), jonne on mahdollista sijoittaa seudullisesti merkittävä hanke.

Kaavarunkoalue on pääosin lentomeluvyöhykkeellä 3 (L_{den} 50 – 55 dB), mikä ei aseta rajoituksia asumiselle tai muille melulle herkille toiminnoille. Alueella on kuitenkin rakenteiden ääneneristämistarve. Lentomeluvyöhyke 2 (L_{den} 55 – 60 dB) leikkaa kaavarunkoaluetta kiitoteiden suuntaisesti luoteis- ja koillislaidoilta. Siellä ei sallita uusien, melulle herkkien toimintojen sijoittamista.

3.5. Asemakaavatilanne & rakennuskielto

Veromiehessä on 2000-luvun alusta lähtien alun perin teollisuusalueeksi asemakaavoitettuja kortteleita muutettu toimistovaltaisemmiksi etenkin Kehä III:n varrella. Lentokenttäalueen asemakaavamerkintä (LL) on väistynyt, kun Lentoasemantien molemmiin puoliin on noussut ja nousee edelleen toimisto- ja hotellirakennuksia. Aerolan asuinalue on kasvanut viimeisten vuosien aikana kahden asuinrakennuksen ja yhden saunatuvan käsittävistä pihapiiristä yli 500 asukkaan kortteliksi.

Vantaan kaupungin keskeisenä tavoitteena on kehittää Veromiehen aluetta kaupunkimaiseksi ja kansainväliseksi asuin- ja yritysalueeksi. Kehäradan ja Aviapoliksen aseman avautuminen kesällä 2015 sekä Kehä III:n, Lentoasemantien ja Tikkurilantien muutostöiden valmistuminen vuoden lopulla 2015 muuttavat alueen kaupunkirakenteellista sijaintia ja tulevat lisäämään maanomistajien ja kiinteistökehittäjien kiinnostusta aluetta kohtaan.

Veromiehen alueen asemakaavat ovat pääosin 1980-luvulta ja asiasisällöltään vanhentuneita. Pääosin 1970 – 80-luvuilla rakennettu vesihuoltoverkosto on vanhentunut, eikä alueen hulevesien hallintakaan ole ajan tasalla, minkä takia alueella esiintyy ajoittain kaupunkitulvia. Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930 – 1979 -inventointiraportti (Eskola, 2006) ja kaupungin museon tarkistusinventointi (2014 - 2015) listaavat ja arvottavat alueen rakennusperintöä, minkä säilyttämiseen ei vanhoissa asemakaavoissa oteta kantaa.

Rakennuskielto on yksi maankäyttö- ja rakennuslain antamista välineistä, joita kunnat voivat käyttää mm. silloin, kun jonkin alueen asemakaava ei vastaa enää nykypäivän maankäytön tavoitteita (asemakaavat ovat vanhentuneita). Rakennuskiellon avulla kunta voi varmistaa, että suunnitellaan ajanmukaista ja kilpailukykyistä ympäristöä. Vantaalla rakennuskieltoa käytetään alueilla, joilla maankäyttö muuttuu voimakkaasti. Aviapoliksen kehittyneet liiketoimintatavat sekä toimijoiden ja kaupunkirakenteen tavoitteet vaativat suunnittelun periaatteiden tarkistamista asemakaavoituksen tueksi. Tämän johdosta kaupunginvaltuusto asetti 7.10.2013 osan Veromiehen alueesta rakennuskieltoon 29.10.2015 saakka.

4. Visio ja tavoitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 18.8.2014 Aviapolis-kaavarunkotyön vision, lähtökohdat ja tavoitteet.

Kaavarungon visiona on houkutteleva ja kestävä mahdollisuuksien kaupunki. Hyvällä kaupunkisuunnittelulla teemme Aviapoliksesta lentokenttäkaupungin, joka elää ympäri vuorokauden.

Alueen suunnittelulle asetettiin kuusi tavoitetta:

1. Tehdään autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, missä voi viihtyä ja viipyä.
2. Rakennetaan ekologisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkia.
3. Tehdään kestävästä kulkumuodoista kilpailukykyisiä ja luodaan innovatiivisia liikkumisratkaisuja.
4. Mahdollistetaan 60 000 työpaikan sijoittuminen alueelle.
5. Tehdään elämisen ja asumisen kaupunginosa 20 000 vantaalaiselle.
6. Rakennetaan Aviapoliksesta lentokenttäkaupunki, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.

5. Suunnitelma

5.1. Käveltävä korttelikaupunki

Kaupunki on elävä organismi, joka mukautuu jatkuvasti yhteiskunnan muutoksiin: uusia toimintoja syntyy, kun toisia poistuu. Veromiehen alueella on käynnissä alueen kolmas suuri rakenteellinen muutos, kun yksinomaan työpaikka-alueena tunnetuksi tullut kaupunginosa muuttuu monipuoliseksi kaupunkiympäristöksi. Suurimmat muutokset tapahtuvat alueen korttelirakenteessa ja tehokkuudessa sekä asuntojen määrän merkittävässä kasvussa. Veromiehestä kehittyy lentokentän viereen ja Kehäradan varteen merkittävä kaupunginosa, jossa asutaan, käydään työssä, virkistytään ja nautitaan hyvistä palveluista. Tavoiteltava muutos on radikaali ja edellyttää määrätietoisuutta ja eri toimijoiden yhteistä tavoitteeseen sitoutumista.



Kuva 21.
Käveltävässä korttelikaupungissa lapsikin voi liikkua turvallisesti.



Kuva 22. *Jo yksittäinen katupuu voi lisätä kaupunkiympäristön vihreyttä merkittävästi.*

Kaavarungon toteuttaminen tähtää käveltävään korttelikaupunkiin. Tavoitteeseen päästään ensisijaisesti muuttamalla alueen nykyisiä mittakaavaperiaatteita. Suuria kortteleita pilkotaan pienempiin osiin kulkureitein ja puistoin. Koko kaupunkirakenteen malli uudistetaan "ihmisläheisemmäksi", jolloin katutasen merkitys kokemusympäristönä korostuu. Se edel-

lyttää liikennejärjestelmän kehittämistä jalankulkua ja pyöräilyä suosivaksi, kivijalkatilojen rakentamista ja avaamista kadulle sekä kadunvarren istutusten ja kalusteiden laadukkuutta.

5.2. Mitoituksen ja mittakaavan muutos

Korttelikoko pienenee

Alueen nykyiset korttelit ovat suuria, kooltaan jopa 300 m x 300 m. Kaavarungon keskeisenä periaatteena on muodostaa niistä pienipiirteisempää korttelirakennetta ohjaamalla uuden korttelirakenteen kokoa. Kortteleiden sivujen keskimääräinen pituus on pääosin 100 ja 150 metrin välillä. Keskeisillä alueilla pisin sallittu yhtenäinen korttelisivu uudessa rakentamisessa on 150 metriä. Kortteleiden välissä tulee kulkea julkista tai puolijulkista tilaa oleva kävely-yhteys: katu, jalankulkureitti, aukio tai esimerkiksi katumainen pysäköintialue.

Tehokkuus kasvaa

Suunnittelualueen aluetehokkuus on nykyisellään alhainen (0,19). Vaikka alue on kooltaan neljäsosa Helsingin kantakaupungista, asuu siellä ainoastaan n. 500 asukasta, työpaikkamäärän ollessa 10 000. Monipuolisen, viihtyisän ja 24 tuntia vuorokaudessa elävän kaupungin luominen edellyttää toimintojen määrän merkittävää lisäämistä. Se edellyttää aluetehokkuuden huomattavaa nostoa.

Kaavarungossa alueiden tehokkuutta ohjataan keskeisten alueiden osalta ohjeellisella alimmalla korttelitehokkuudella (e_k), joka vaihtelee 1 ja 1,5 välillä.

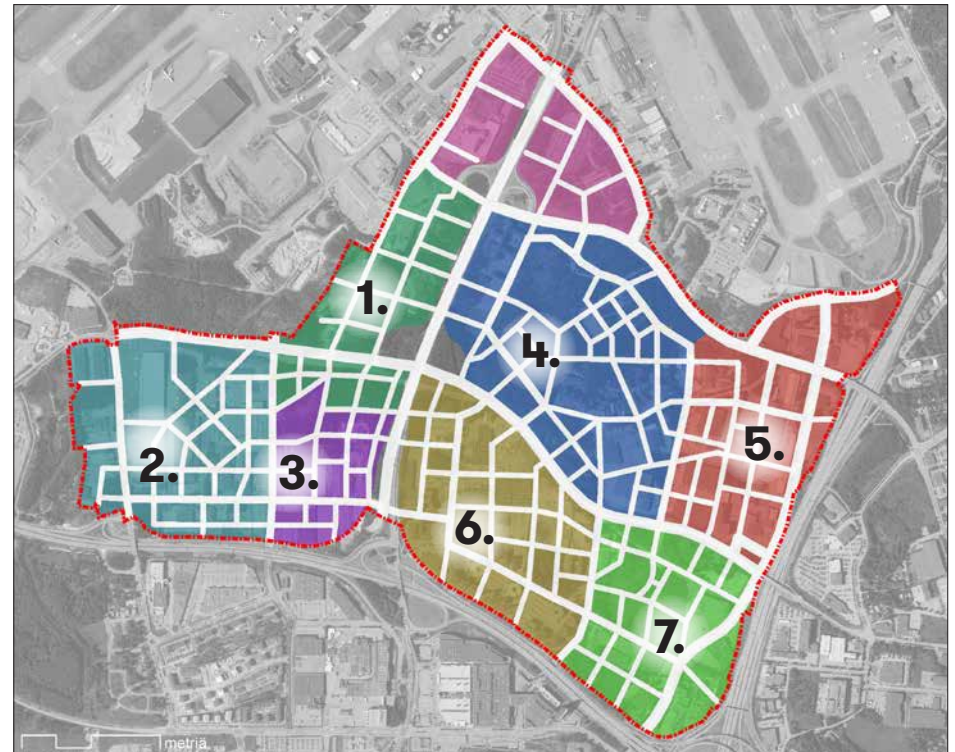
Tehtyjen tarkasteluiden mukaan suunnittelualueelle voisi kokonaisuudessaan sijoittua 2,5 -3 miljoonaa kerrosneliömetriä, jolloin aluetehokkuudeksi muodostuisi 0,7-0,85. Tämä nelinkertaistaisi alueen nykyisen tehokkuuden ja tekisi Veromiehestä Vantaan tehokkaimmin rakennetun kaupunginosan. Asumisen kerrosalan osuus koko kerrosalasta voisi olla kolmanneksen luokkaa.

Ratkaisu mahdollistaa uuden kaupunginosan rakentumisen yli 20 000 asukkaalle ja vähintään 40 000 työpaikalle. Työpaikkakortteleiden rakentuessa tehokkaana ja työpaikkaväljyyden pienentyessä edelleen voi alueelle sijoittua merkittävästi tätäkin enemmän työpaikkoja.

Mitoitus osa-alueittain

Osa-alueittaiset mitoitusosat ovat suuntaa antavia. Sekoittuneiden toimintojen kortteleiden on laskettu rakentuvan pääsääntöisesti tehokkuuksilla 1,5 – 2,5. Intensiivisten työpaikka-alueiden keskiarvotehokkuus on pääasiallisesti 2 ja muiden työpaikka-alueiden 1. Keskimääräisenä asumisväljyytenä on käytetty lukua 45 k-m². Käytetyt työpaikkaväljyydet ovat vaihdelleet 30 k-m²:stä yli 100 k-m²:in.

Asemakortteleiden (1.) liikenteellinen sijainti on koko suunnittelualueen paras, minkä johdosta ne rakentuvat koko kaavarunkoalueen tehokkaimpina kortteleina. Yhteensä asemakortteleihin voisi sijoittua jopa yli 10 000 työpaikkaa ja 2500 asukasta.

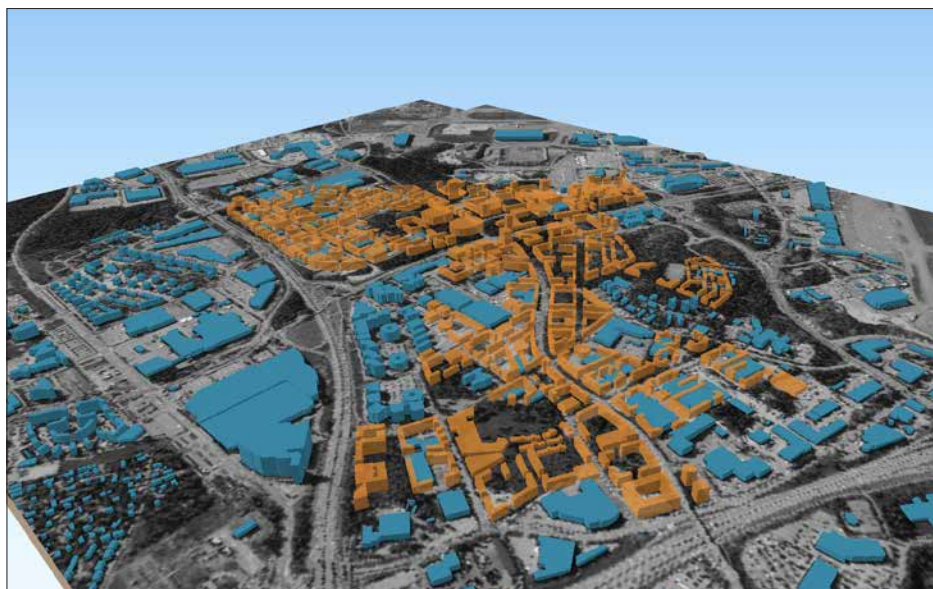


Kuva 23. Mitoitus osa-alueittain. Numerot viittaavat tekstiin.

Toisen savun länsipuoliselle teollisuusalueelle (2.) voisi tulevaisuudessa rakentua noin 3500 asukkaan ja 6000 työpaikan kaupunginosa. Toisen savun itäpuoli (3.) rakentuu puolestaan 1500 asukkaan ja vajaan 2500 työpaikan alueena.

Asukasmäärältään suurinta lisäystä on suunniteltu Lentoasemantien itäpuolelle ja Tikkurilantien pohjoispuolelle sijoittuvalle Aerolan alueelle (4.), jonne kaavillaan vajaan 6 000 asukasta. Alueelle voisi sijoittua myös 4000 työpaikkaa. Aerolan itäpuolella sijaitsevalle nykyiselle teollisuusalueelle (5.) voisi sijoittua pitkällä aikavälillä 2000 työpaikan lisäksi myös noin 1000 asukasta.

Tikkurilantien eteläpuolelle ja Rälssitien länsipuolelle jäävän alueen (6.) karkea mitoitus on 3000 asukasta ja 6000 työpaikkaa. Rälssitien itäpuoliselle alueelle (7.) voisi sijoittua 3000 asukasta ja 3500 työpaikkaa.



Kuva 24. Aviapoliksen korttelirakenne täydentyy ja tiivistyy. Sinisellä on kuvattuna nykyiset rakennukset ja oranssilla esimerkinomaista uutta kaupunkirakennetta.

Ilmakehän pohjoispuolisia alueita kehitetään jatkossakin työpaikka-alueina, sillä lentokentän läheisyys ei melun takia salli ns. herkkiä toimintoja (asumista, kouluja, hoitolaitoksia, yms.) alueella. Kattavista joukkoliikenneyhteyksistä ja hyvästä autosaavutettavuudesta johtuen aluetta kehitetään ensisijaisesti tehokkaana toimistoalueena, jonne voisi sijoittua jopa 8000 työpaikkaa (8.).

Liiketilatarve kasvaa

Uudet asukkaat mahdollistavat alueen ostovoiman kasvun myötä uusien kauppojen ja kaupallisten palveluiden rakentamisen alueelle. Alueen kaupalliseen tarjontaan vaikuttavat myös alueella työskentelevät työntekijät, varsinkin kun puhutaan muista kaupallisista palveluista, esim. ravintolapalveluista. Päivittäistavarakaupassa ostovoiman on saavutettava riittävä kynnyksäraja, ennen kuin alueelle on liiketaloudellisesti kannattavaa perustaa kauppa. Tämä tarkoittaa noin 2 000 - 3 000 lähiasukasta.

Alueen väestön lisääntyessä liiketilojen tarve kasvaa jatkuvasti. Taulukossa 1 on kuvattu alueen liiketilan tarve nykyhetkestä vuosille 2025, 2040 ja 2050. Taulukon tiedot on tuotettu päivittäistavarakaupan vuosittaisella 1 % ostovoiman kasvulla ja erikoiskaupan 2 % kasvulla. Lisäksi liiketilojen myyntitehokkuuden oletetaan kasvavan ajanjaksolla 15 % ja verkkokaupan vähentävän liiketilojen tarvetta 10 %. Väestön on arvioitu kasvavan laskelmassa vuosittain 500 asukkaalla alkaen vuodesta 2016.

Taulukko 1. Suunnittelualueen liiketilan tarve vuosiin 2025, 2040 ja 2050.

Liiketilatarve (k-m ²)	2015-2025	2015-2040	2015-2050
Päivittäistavarakauppa	2 000	6 300	9 500
Muu erikoistavarakauppa	4 600	18 200	28 300
Paljon tilaa vaativa kauppa	5 000	20 300	31 900
Muut kaupalliset palvelut	2 300	9 000	13 900
Yhteensä	13 900	53 800	83 600

Laskelmia ei ole ylimitoitettu kaavallisesti eli taulukon luvut kuvaavat sitä todellista tarvetta, joka alueen asukkaille muodostuu. Kyseinen tarve ei kuitenkaan välttämättä konkretisoidu suunnittelualueella liiketiloiksi lähialueiden vetovoimaisten kauppojen takia. Erityisesti muun erikoiskaupan palvelut tullaan hakemaan suurelta osalta kauppakeskus Jumbosta. Paljon tilaa vaativan kaupan tuotteet ostetaan hyvin todennäköisesti myös muualta. Sen sijaan päivittäistavarakaupassa asioidaan huomattavasti useammin kuin edellä mainituissa, joten kuluttajat arvostavat arkiostoksissaan hyvää saavutettavuutta. Päivittäistavarakaupan palvelut tulevatkin toteutumaan suunnittelualueella todennäköisesti taulukon laskelmien mukaisesti.

5.3. Kehien kaupunki

5.3.1. Elinkeinojen kehä ympäröi sekoittunutta ydintä

Asuminen, työpaikat ja palvelut limittyvät

Monipuolinen ja eloisa kaupunkiympäristö muodostuu ennen kaikkea korkeasta rakentamisen tehokkuudesta, eri toimintojen sekoittumisesta, mielenkiintoisista kaupunkitiloista, ajallisista kerroksista sekä kilpailukykyisistä kestävästä liikumisen mahdollisuuksista. Tämän johdosta iso osa kaavarungon alueesta on määritetty sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, jossa alueen käyttötarkoitusta ei keskusta-alueiden tapaan ole määrätty tarkasti. Sen sijaan maankäytön tehokkuuteen ja katutilan muodostumiseen halutaan vaikuttaa vahvasti.

Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueella samassa korttelissa voi olla niin työpaikkoja, palveluja ja muita keskustatoimintoja kuin asumistakin. Näin kortteleissa voi olla toimintaa ympäri vuorokauden. Noin viidesosa kaavarungon alueesta on osoitettu sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi.

Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen korttelit sijoittuvat kaavarunkoalueen keskiosiin, sillä asuminen ja niin sanotut herkät toiminnot edellyttävät riittävän alhaista lento- ja tieliikennemelutasoa. Ohjeellinen alin korttelitehokkuus alueilla on $ek = 1,5$. Tehokkain rakentaminen sijoittuu saavutettavuudeltaan parhaimmille paikoille kuten asemanseudulle ja runkolinjojen pysäkkien yhteyteen, joissa myös toimintojen monipuolisuus on suurimmillaan. Näin edistetään keskus-

tamaisten paikkojen syntymistä, kun ne erottuvat ympäristöstään jo fyysisen ja toiminnallisen rakenteensa puolesta.

Aviapoliksen aseman korttelit Lentoasemantien molemmin puolin on kaavarungossa määritelty sekoittuneiden kaupunkitoimintojen korttelialueeksi. Jotta kaupunkirakenne voisi jatkua luontevasti asemalta Aerolan puolelle asti, on kaavarungossa esitetty Lentoasemantien osittaista kattamista. Kattaminen parantaisi myös sekä aseman laskennallista että koettua saavutettavuutta etenkin Aerolan alueelta. Kyse ei ole lähivuosien hankkeesta, mutta mahdollisuus siihen tulee säilyttää.

Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueella rakennukset tulee sijoittaa kadun varteen, jolloin ne rajaavat katutilaa. Tavoitteena on toisaalta urbaanin katutilan muodostuminen, toisaalta yksityisen tai puolijulkisen tilan muodostaminen korttelin sisäosiin. Etenkin toteutuksen alkuvuosina asuntokorttelit rakennetaan umpikortteleina.



Kuva 25. Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueet sijoittuvat alueen keskiosiin.



Kuva 26. Umpikorttelirakenne mahdollistaa suojaisat piha-alueet.

Koko kaavarunkoalueen kehittäminen keskustamaisena, toiminnoiltaan sekoittuneena alueena ei ole tarkoituksenmukaista, toisaalta alueiden rajaaminen puhtaasti asumisen käyttöön voi estää monipuolista kaupunkikehitystä. Tämän johdosta merkittävä osa suunnittelualueesta on osoitettu asuntovaltaisille, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueille. Tällä halutaan osoittaa parhaiten asumiseen soveltuvat alueet, säilyttäen mahdollisuudet tulevalle kehitykselle. Asuntovaltaisia, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueita kehitetään etenkin asumisen ja sitä tukevien lähipalveluiden ja virkistysalueina, mutta niille on mahdollista rakentaa myös ympäristöhaiirtontä työpaikkatoimintaa. Kymmenesosa alueesta on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi.

Asuntovaltaisiksi, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen kortteleiksi on osoitettu alueita Aerolan alueelta Ilmakehän ja Tikkurilantien välistä sekä Toisen savun länsipuolelta. Ohjeelliseksi alimmaksi korttelitehokkuudeksi kerrostalovaltaisilla alueilla on asetettu $ek = 1,0$. Tarkoituksena on monipuolistaa alueen kerrostalovaltaista rakennetta kaupunkipientaloilla sellaisilla alueilla, jotka jäävät hieman sivuun joukkoliikenteen runkoyhteyksistä. Etenkin toteutuksen alkuvuosina kerrostalokorttelit rakennetaan umpikortteleina.



Kuva 27. Tikkurilantien ja Rälssitien kulmaukseen voisi rakentaa paikallinen solmukohta.

Kahdenlaisia työpaikka-alueita

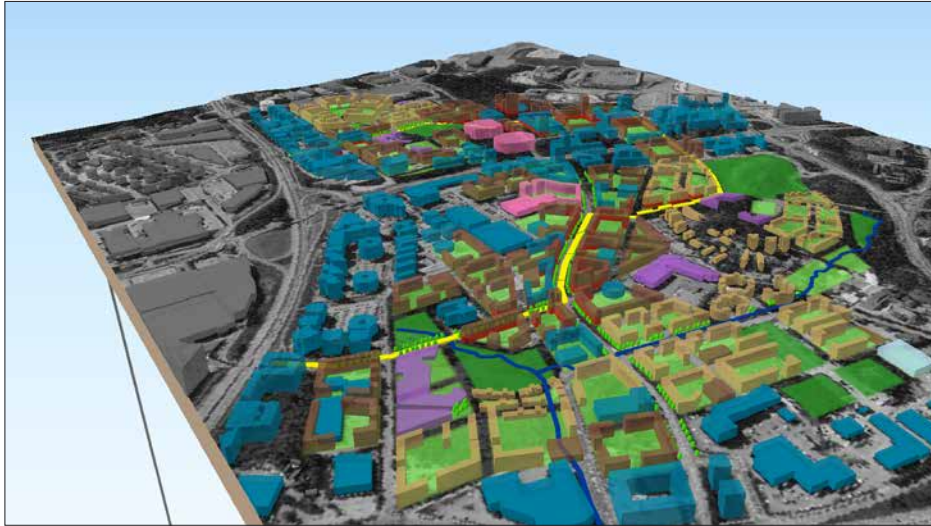
Tavoitellun työpaikkamäärän mahdollistamiseksi, huomattavan osan alueesta tulee olla tehokasta työpaikkarakentamista. Suunnittelualueen kehyksenä on työpaikkojen vyöhyke, joka on hyvin saavutettavissa ja tonttien näkyvyys erinomainen. Tämä mahdollistaa tavoitellun kehityksen.

Intensiivisten työpaikkatoimintojen alueita kehitetään liike-, toimisto-, palvelu-, tuotanto- ja varastotilojen alueena. Rakentamisen tulee olla tehokasta ja korttelitehokkuuden pääasiallisesti enemmän kuin $ek = 1,5$. Aviapoliksen ja Lentokentän rautatieasemien lähialueesta on mahdollisuus kehittää selkeästi ympäristöstään erottuva elinkeinoalue, joka voi toiminnassaan hyödyntää lentokentän läheisyyttä. Suunnitellun lentoradan rakentaminen tulevaisuudessa edesauttaa alueen kehitystä kansallisena ja kansainvälisenä työpaikka-alueena.

Intensiivisten työpaikkatoimintojen alueeksi on osoitettu alueita etenkin suurten väylien ja lentoaseman läheisyydestä. Suurten väylien reuna-alueet rakennuksineen luovat alueen imagoa ja identiteettiä. Rakennukset muodostavat tiiviin rintaman tieliikenteen melua ja pienhiukkasia vastaan suojaksi alueen keskiosien sekoittuneelle rakenteelle ja meluherkille toiminnoille. Samalla yrityksille tarjoutuu ns. rantatontteja, joiden näkyvyys vilkkaasti liikennöidyille väylille on erinomainen. Jo nykyisellään Äyri-tien toimistorakennusten ohi kulkee päivittäin joka kahdeskymmenes seudun asukas sekä tuhansia matkustajia eri puolilta maata ja maailmaa.



Kuva 28. Asuntovaltaiset, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueet keskittyvät Aerolaan ja Toisen savun länsipuolelle.



Kuva 29. Asumiseen soveltuvat alueet sijaitsevat suunnittelualueen keski-osissa. Esimerkinomainen havainnollistus kaupunkirakenteesta idästä päin kuvattuna.

Intensiivisen työpaikka-alueen raskas liikenne ei saa häiritä asumisen alueita. Varastotilat ovat tämän vuoksi lähinnä yksityishenkilöiden varastoja. Rakennusten korkeutta rajoittaa lentoestekorkeus, joka on koko kaavarunkoalueella pääosin korkeustasolla +96 m mpy.

Työpaikkatoimintojen alueiksi on osoitettu sellaiset, vain työpaikkatoiminnoille soveltuvat alueet, missä tehokkuuden nostoon ole vielä painetta. Työpaikkatoimintojen alueita kehitetään tuotanto, palvelu- ja varastotilojen sekä niihin liittyvien toimisto- ja liiketilojen alueina. Ohjeellista korttelitehokkuutta ei ole määritetty. Alueet ovat intensiivisiä työpaikka-alueita arkisempia ja touhukkaampia. Alueet sijoittuvat Pakkalantien sekä Ilmakehän läheisyyteen ja ne ovat pääosin lentomelualueita.



Kuva 31. Aviapoliksen asemanseudusta rakentuu merkittävä työpaikka-alue.



Kuva 30. Elinkeinojen kehä reunustaa sekoittuneiden toimintojen ydintä. Intensiivisten työpaikkatoimintojen alueet ovat kuvassa tummansinisellä, työpaikka-alueet vaaleammalla sinisellä.

5.3.2. Viherkehä nivoo yhteen puistot, reitit ja pihat

Viheralueiden määrä Veromiehen rakennetuilla alueilla on nykyisellään vähäinen. Rakentamattomat alueet sen sijaan ovat pääosin metsäisiä. Merkittävä väestönkasvu ja työpaikkalisäys edellyttävät nykyistä laadukkaampia ja toiminnallisesti monipuolisempia virkistysalueita.

Kaavarunkoon on määritelty koko suunnittelualueen halki jatkuva puistokehä, joka yhdistää uudet Veromiehen virkistysalueet ja puistot, korttelipihat sekä kävelyn ja pyöräilyn reitit. Kehän niveliksi on esitetty neljä laajempaa virkistysaluetta: Pyttisberget, Plootunkallio, Kirkonkylänojan varressa sijaitsevien Manttaalipuiston ja Rälssipuiston kokonaisuus sekä vehreänä säilynyt alue Kiitoradantien ja Manttaalitien välissä.

Läntisin viherkäytävä erottaa työpaikka- ja asuinalueet toisistaan ja mahdollistaa toteutuessaan Tikkurilantien pohjoispuolelle jäävän yleiskaavan viheralueen uudelleen arvioinnin. Yhteys on myös seudullisesti merkittävä, koska sitä kautta saadaan yhteys Vantaanjoen varren laajoille viheralueille asti. Yhteys Rälssitien varrelta Pakkalaan johtaa myös Vantaanjoelle ja yhteys Kiitoradantieltä Koivuhaan suuntaan jatkuu puolestaan Kylmäojan varren viheralueille. Kaikki nämä yhteydet ovat tärkeitä Veromiehen alueen liittämässä seudulliseen viheralueverkostoon.

Alueen puroista ja niiden hulevesialtaista voidaan rakentaa keskeinen osa viherkehää. Pytinoja ja Kirkonkylänoja ovat osa alueen hulevesijärjestelmää ja ne tulee säilyttää avoimuksena. Purojen ympäristöä kehitetään laadukkaina virkistysverkoston ja kaupunkikuvan paikkoina.



Kuva 32. Puistokehä yhdistää korttelipihat paikalliseen ja seudulliseen virkistysverkostoon.

Katumaisemien osalta on erittäin tärkeää, että jatkosuunnittelussa varmistetaan riittävien ja pysyvien tilavarausten tekeminen katupuille, jotta niillä on mahdollisuus elää pitkään ja kasvaa isoiksi.

Korttelien uudisrakentamisessa edellytetään toteutettavan pieniä, laadukkaita ja yksityisomisteisia, mutta yleisesti käytettäviä kaupunkitiloja, jotka voivat olla sisäänkäynteihin liittyviä etupihoja, taskupuistoja tai läpikulkureittejä. Korttelin läpi johtava yleinen jalankulun reitti voi olla esimerkiksi eri tasossa kuin yksityiset asuntopihat. Laajempiin vaiheittain toteutuviin kokonaisuuksiin voisi sisältyä myös tilapäistä viherrakentamista.



Kuva 33. Pienet taskupuistot ja etupihat tekevät liikkumisympäristöstä mielenkiintoisen.



Kuva 34. Tilapäisillä viheralueilla voidaan lisätä keskeneräisten alueiden viihtyisyyttä.

Kaavarungon ratkaisu asumisen rakentumisesta pääosin umpikortteleihin ilman kansipihoja antaa mahdollisuuden kehittää asuntopihoista vihreitä, suojaisia ja toimintoiltaan monipuolisia ulko-oleskelutiloja. Asuntopihat voivat avautua kadun puolelle elävöittämään katukuvaa tai kytkeytyä suoraan puistoon, joiden kunkin oma teema voisi jatkua näin myös yksityisille piha-alueille. Varsinkin alueen muutoksen alkuvaiheessa asuntopihojen merkitys tulee olemaan tärkeä asumisen laadukysymys, kun lähiseutu on vielä työmaana.

Pihasuunnittelu on tärkeää myös työpaikkakiinteistöillä. Esimerkiksi kadulle avautuva piha voi olla osa alueen julkista reitistöä, työntekijöiden lounaspiknik-paikka ja samalla työhuoneesta avautuva kaunis näkymä. Ilmakehän varressa säilyvä Pytinoja on vuodenaikojen mukana elävä puro, joka luo ilmettä ja mielenkiintoa työpaikkakortteleiden pihaille.

5.3.3. Liikkumisen uudet kehät

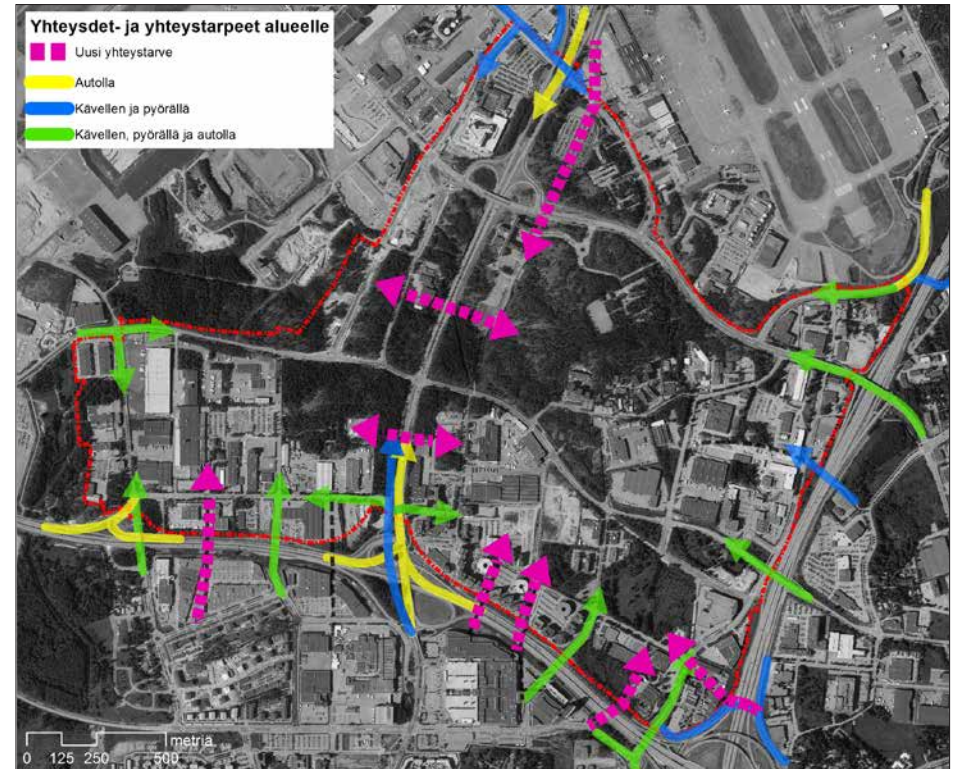
Liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen

Ilmakehä ja Lentoasemantie yhdistävät alueen seudullisiin pääväyliin Kehä III:en ja Tuusulanväylään. Ne välittävät liikennettä suunnittelualueelle ja etenkin sen läpi lentokentän suuntaan. Kaavarungon keskeisenä tavoitteena on turvata lentoaseman hyvät yhteydet.

Tikkurilantie yhdistää alueen Tikkurilaan ja Kivistöön kaikilla kulkumuodoilla. K2-vision mukaisesti Tikkurilantie muutetaan Tikkurilan ja Aviapoliksen välillä bulevardiksi, joka toimii viihtyisänä kaupunkielämän näyttämönä, ja joka kytkee tiiviimmin Tikkurilan ja Aviapoliksen toisiinsa.

Nykyiset ali- ja ylikulkupaikat Kehä III:n ja Tuusulanväylän poikki sijaitsevat 350 – 600 m välein. Useimmat niistä ovat katuja, jossa on myös kävely- ja pyörätie. Autoilijoille nykyiset yhteydet riittävätkin, mutta kävelijöille ja pyöräilijöille niitä tarvitaan lisää alueen liittämiseksi paremmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Lisäksi nykyisten alitusten ja ylitysten luonteva jatkuminen alueen sisälle tulee varmistaa. Kaavarungossa esitetään uusia yhteyksiä Kehä III:n poikki Virkatien ja Antaksentien väliin, Äyritien ja Jumbon välille sekä nykyisten yhteyksien jatkamista sisään alueelle Tuusulanväylän länsireunalta.

Tuusulanväylän ylitse on esitetty kaavarungossa kattamismahdollisuus: jatkamalla korttelirakennetta siltamaisilla kansirakenteilla Tikkurilantien molemmin puolin Tuusulanväylän kohdalla saadaan kaupunkimainen korttelirakenne jatkumaan koko Tikkurilantien varrella K2-bulevardiajatuksen mukaisesti.

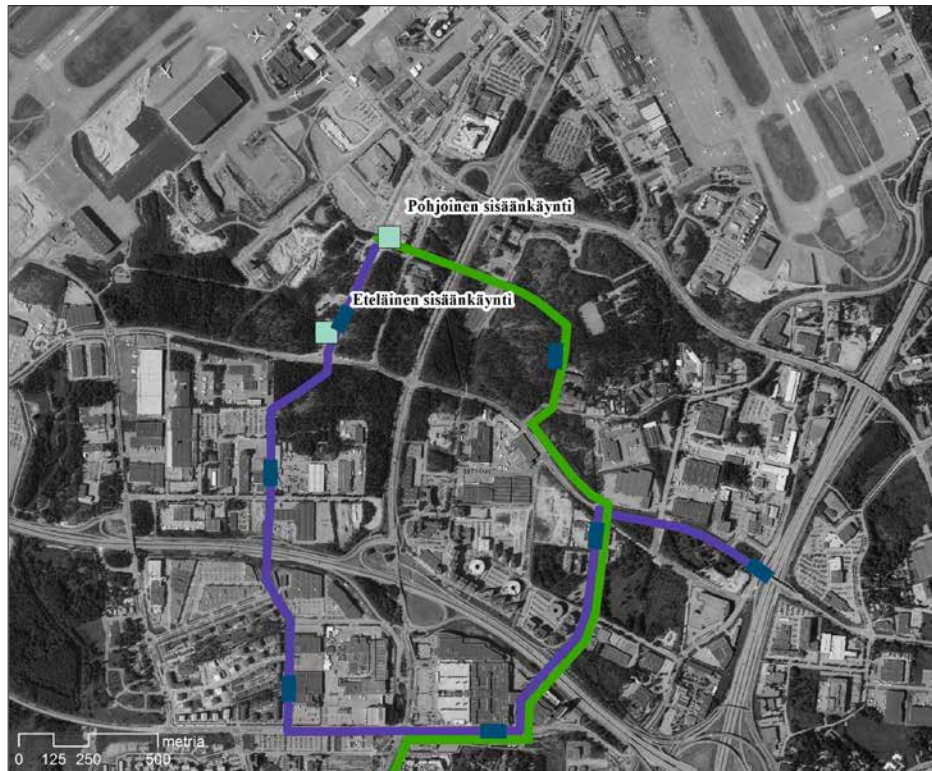


Kuva 35. Suunnittelualueen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja uudet yhteystarpeet.

Kävely

Käveltävän kaupunkirakenteen muodostumiseksi ja hahmottamiseksi kaavarungossa on esitetty tiheä ohjeellisten kulkuyhteyksien verkosto. Yhteyksien sijainti on ohjeellinen, mutta ne määrittävät syntyvän kävelyverkon ja korttelirakenteen hahmoa. Ne kuvaavat yhteystarpeita, jotka tulee luoda sujuvan liikkumisen mahdollistamiseksi. Kävelyverkon oleellinen piirre tiheyden ohella on verkoston läpikuljettavuus: päättymiä ja kierteleviä reittejä vältetään.

Alueen käveltävyyteen vaikuttaa yhteyksien lisäksi myös kaupunkiympäristön laatu. Tämän vuoksi kaupunkitilan mielenkiintoisuuteen ja vaihtelevuuteen tulee kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa luomalla rakennusten ensimmäisiin kerroksiin mielenkiintoisia yksityiskohtia, välttämällä pitkäjäksoisia, yhtenäisiä julkisivuja, sijoittamalla parvekkeita ja pihoja kadunvarsille, rajaamalla rakennuksilla katutilaa sekä sijoittamalla kadunvarsipuita ja -pysäköintiä kävelijän suojaksi.



Kuva 36. Alueen joukkoliikenne perustuu Aviapolis-asemaan sekä kahteen runkolinjaan.

Pyöräily

On tärkeää tunnistaa että pyöräilijä ei ole kävelijä eikä autoilija. Pyöräily tarvitsee omat väylänsä, pysäköintipaikkansa ja säilytystilansa. Kuten autoliikenne, myös pyöräily tarvitsee kahdenlaisia väyliä: hitaampaa lyhyen matkan pyöräilyä ja nopeampaa pidemmän matkan pyöräilyä varten.

Nopean pyöräilyn reitit kulkevat itä-länsisuunnassa Kehä III:n, Tikkurilantien ja Ilmakehän varressa ja pohjois-eteläsuunnassa Lentoasemantien varressa etelästä Tikkurilantielle asti ja sen jälkeen Tietotien ja Teknobulevardin varressa lentoaseman suuntaan. Hitaamman alueellisen pyöräilyn reitit ovat omina kaisloina tai teinä muun liikenteen yhteydessä.

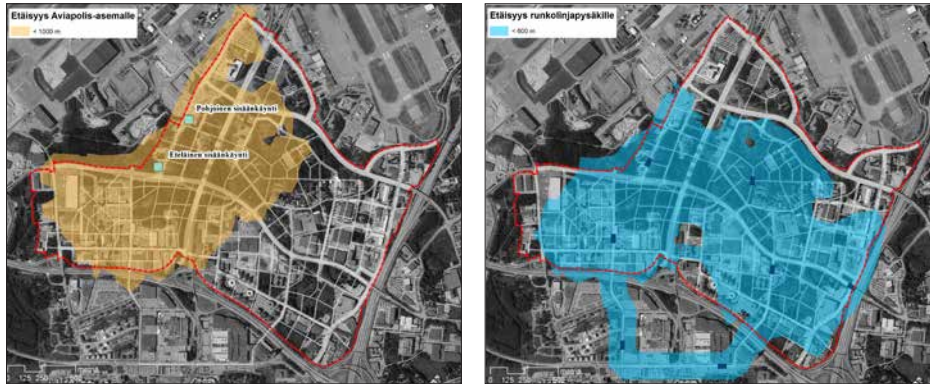
Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen tärkein solmukohta on suunnittelualueen luoteislaidalla Aviapoliksen asema ja joukkoliikenneterminaali. Yksistään Kehärata ei pysty tarjoamaan koko alueelle riittävää joukkoliikenteen palvelutasoa. Alueen on suunniteltu tukeutuvan sen lisäksi kahteen joukkoliikenteen runkolinjaan, jotka voitaisiin toteuttaa myös pikaraitotienä. Toinen linja kulkee Tikkurilasta Tikkurilantietä pitkin Jumbolle ja Aviapolikseen, toisen linjan kulkiessa Aviapoliksen asemalta Aerolan ja Rälssitien kautta Jumbolle ja edelleen etelän suuntaan. Linjojen jatkaminen lentoasemalle on mahdollista.

Runkolinjat takaavat alueelle erinomaisen joukkoliikenteen palvelutason. Lähes 95 prosenttia alueen suunnitellusta maankäytöstä sijoittuu alle kilometrin etäisyydelle Aviapoliksen asemasta ja/tai alle kuudensadan metrin päähän runkolinjan pysäkeistä. Lisäksi Lentoaseman rautatieasema palvelee suunnittelualueen pohjoisosia. Runkolinjojen lisäksi alueella on niitä täydentäviä bussilinjoja.

Autoliikenne

Ilmakehä ja Lentoasemantie toimivat alueellisina pääteinä, jotka yhdistävät alueen valtakunnallisiin pääväyliin, joten liikkumisen niillä tulee olla mahdollisimman sujuvaa. Valimotie, Kiitoradantie, Turbiinitie sekä Tikkurilantie toimivat alueellisina pääkatuina. Aviapoliksessa Tikkurilantie on bulevardimainen kaupunkikatu. Alueelliset kokoojakadut liittävät osa-alueet pääkatuihin ja pääväyliin. Muu katuverkko on luonteeltaan hitaamman liikkumisen katuja, joiden varalle voi sijoittua myös paikoin kadunvarsipysäköintiä.

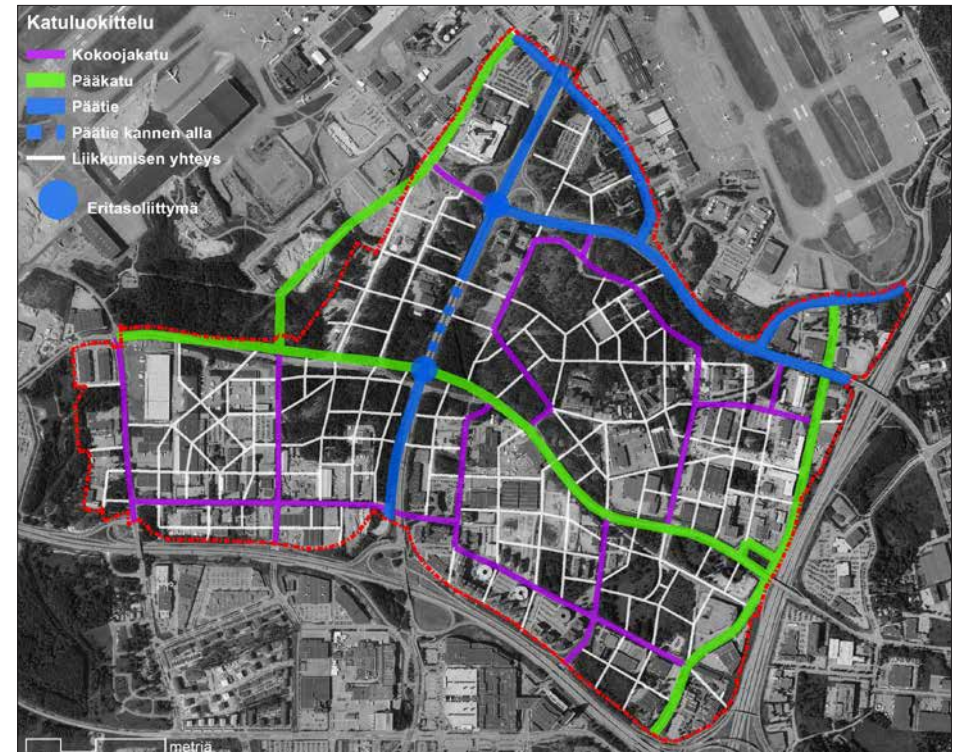


Kuva 37. Aviapolis-aseman ja muiden runkolinjapysäkkien saavutettavuus. Lähes 95 % alueen maankäytöstä sijoittuu runkolinjojen palvelualueelle.

Suurten väylien ja kaupunkikatujen saumakohdat tulee jatkossa suunnitella huolella, koska niissä ajovauhti, havainnointinopeus ja ympäristötyyppi muuttuvat.

Tikkurilantie on osa erikoiskuljetusreitistöä, joka on mitoitettu kookkaita kuljetuksia varten. Erikoiskuljetusreitti tarvitsee 7 m x 7 m kokoisen vapaan tilan, mikä on otettava huomioon mm. katupuita istuttaessa. Tikkurilantien luonteen muuttuessa bulevardiksi, ei erikoiskuljetusreitin kulkeminen sitä pitkin ole enää perusteltua. Erikoiskuljetusreitin siirtämistä esimerkiksi reitille Niittytie – Ilmakehä – Turbiinitie tulee selvittää, jotta Tikkurilantiestä voidaan tehdä viihtyisiä katu.

Raskasta liikennettä aiheuttavat toiminnot siirtyvät vähitellen kaavarungon keskeisiltä alueilta toisaalle. Aviapoliksen alueella raskaan liikenteen kulkuväylänä tulee toimimaan reitti Kehä III – Pakkalantie – Tikkurilantie – Turbiinitie – Ilmakehä – Junkersintie, mikä palvelee teollisuuden, varastoinnin ja lentokentän rahtiliikenteen tarpeita ja sijoittuu etäämmälle muun muassa asumisesta. Aviapoliksen aseman länsipuolelle rakennetaan Tikkurilantien ja Ilmakehän välille uusi tie, Turbiinitie, joka palvelee lentokentän raskasta liikennettä cargo-alueelle sekä toimii mahdollisesti jatkossa erikoiskuljetusreitin osana nykyisen Tikkurilantien sijaan Aviapoliksen kohdalla.

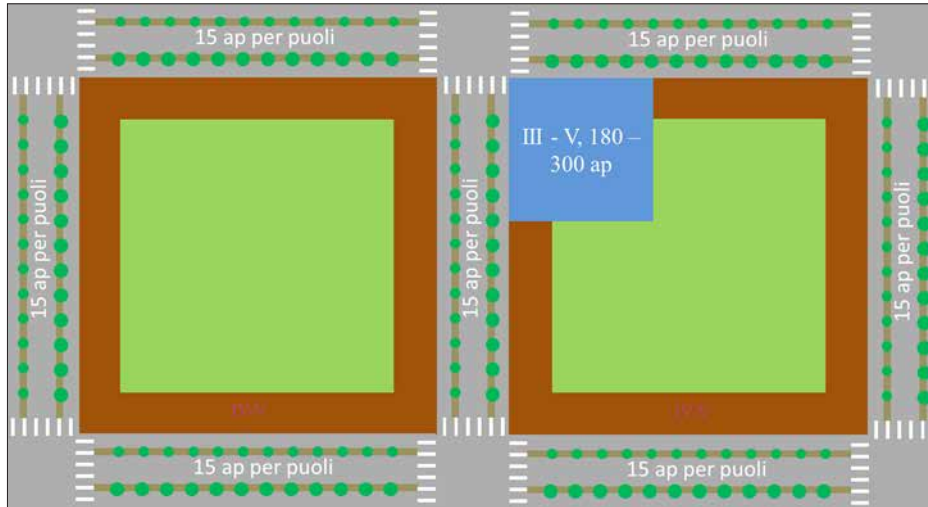


Kuva 38. Alueen katutypologia.

Pysäköinti

Suunnittelualueen pysäköintiratkaisu perustuu keskitettyyn pysäköintiin pysäköintitaloissa sekä maanalaisissa laitoksissa. Pysäköintitalot sijoitetaan osaksi kortteleita, esimerkiksi asumisen näkökulmasta korttelin heikoimmille paikoille. Niiden rooli kaupunkikuvassa on merkittävä, joten niiden arkkitehtuurin tulee olla laadukasta. Parhaimmillaan niistä voidaan tehdä alueen identiteettitekijöitä, joista koko alue tunnetaan. Pysäköintitilojen käyttöä tulee optimoida älykkäällä pysäköintijärjestelmällä, johon alueen sekoittunut rakenne myös tarjoaa hyvän mahdollisuuden.

Alemmalla katuverkolla mahdollistetaan myös täydentävä kadunvarsipysäköinti asiointi-, asukas-, ja vieraspysäköintiin. Maantasopysäköintiä voidaan sijoittaa myös katumaisiksi rakennetuille pysäköintialueille kortteleiden väliin, missä pysäköintialueen molemmat puolet ovat jalkakäytävät ja puuistutukset.



Kuva 39. Esimerkinomainen pysäköintijärjestely kahden korttelin osalta. Valtaosa pysäköinnistä sijoittuisi toiseen kortteliin rakennettavaan pysäköintitaloon ja tämän lisäksi katujen varsille.



Kuva 40. Kadunvarsipysäköintiä Tukholmassa. Kadunvarsipysäköinti sekä katupuut suojaavat kävelijää.



Kuva 41. Pysäköintitalo Kuopion Saaristokaupungissa.

5.3.4. Kiinnostavuuden kehä yhdistää kaupan, palvelut ja laadun paikat

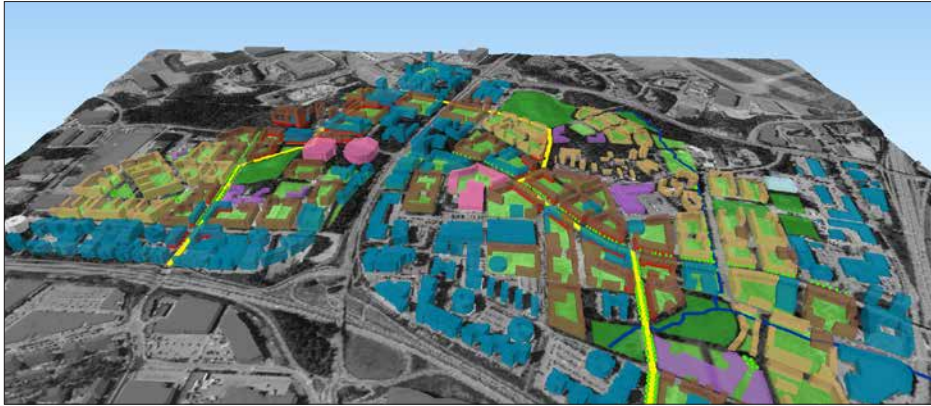
Kiinnostavuuden kehä

Alueen kaksi toiminnallista napaa ovat Aviapoliksen asema sekä kaavarunkoalueen reunalla sijaitsevat Jumbon kauppakeskus ja Flamingon vapaa-ajan-keskus. Ne yhdistyvät toisiinsa kaupunkimaisella kehällä, joka kulkee Aviabulevardilta Toisen savun ja Osuustien kautta Väinö Tannerin tielle ja Jumbolta Rälssitien kautta Tikkurilantielle ja edelleen Aviapoliksen asemalle. Reitin pituus on noin 5 kilometriä. Alkuvaiheessa reitti kulkee olemassa olevia katuja pitkin. Kiinnostavuuden kehän varrelle sijoittuvat runkolinjojen pysäkit, kaupat, yksityiset ja julkiset palvelut sekä keskeisimmät virkistysalueet.

Reitistä luodaan mielenkiintoista kaupunkitilaa kiinnittämällä erityistä huomiota sen laatuun ja arkkitehtuuriin. Rakennusten sijoittelulla muodostetaan miellyttävien mittasuhteiden katutiloja. Pitkiä katuosuuksia jaksotetaan aukioilla ja istutuksilla, korostamalla korttelin kulmia, julkisivujen materiaali- ja väri vaihteluil- la sekä vaihtelevilla rakennusten korkeuksilla. Lähiympäristön mielenkiintoa lisätään etenkin katutasojulkisivun jäsentelyllä ja aukotuksella. Rakennusten sisäänkäyntien ympäristöt ovat tärkeitä.



Kuva 42. Kiinnostavuuden kehä yhdistää alueen toiminnalliset solmukohdat. Kiinnostavuuden kehä kuvassa keltaisella.



Kuva 43. Kiinnostavuuden kehän varrelle sijoittuvat alueen kaupalliset keskittymät, joukkoliikenne, palvelut ja virkistysalueet.

Kauppaa alueellisissa solmukohtissa

Kaupat integroidaan osaksi kaupunkirakennetta, jolloin millä tahansa kulkuneuvolla liikkuvan asiakkaan on helppo asioida liikkeissä. Liiketilat sijoittuvat kaupunkirakenteessa keskeisille ja näkyville paikoille rakennusten kivijalkoihin tai erillisiin liikerakennuksiin. Varsinkin Tikkurilantien ja siitä risteävien katujen kulmaukset ovat kaupan kannalta kiinnostavia, samoin kuin joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydet. Kaavarungossa on määritetty vahvat kaupalliset julkisivut, joissa rakennuksen alimman kerroksen kadunpuoleisesta julkisivusta merkittävä osa on kaupallisen toiminnan julkisivua. Näin kiinnostavuuden kehän reitille muodostuu alueen kaupallisia paikalliskeskuksia, joissa on keskustamainen tunnelma.

Sekoittuneille kaupunkitoimintojen alueille ja asuntovaltaisille alueille sijoittuu pääasiassa päivittäistavarakauppaa ja keskustahakuista erikoiskauppaa. Sekoittuneilla kaupunkitoimintojen alueilla sallitaan merkitykseltään paikalliset vähittäiskaupan suuryksiköjä, kunhan ne integroituvat muihin toimintoihin ja avautuvat katutilaan.

Työpaikka-alueille sijoittuu kauppiaita, joiden tilantarpeet ovat suurempia kuin keskustahakuisten kauppiaiden. Tällaiset paljon tilaa vaativat kaupat voivat olla myös vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tuusulantien varrelle sijoittuu myös seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Laadun paikat

Kaavarungossa esitetään useita laadun paikkoja, joissa rakennuksen arkkitehtuurin ja kaupunkitilan rakentamisen tulee olla erityisen laadukasta, esteettistä ja viihtyisyyttä lisäävää. Laadun paikat ovat visuaalisia solmukohtia, maamerkkejä tai muita keskeisiä paikkoja penkkeineen ja pysähtymisen paikkoineen. Tällaisia ovat mm. isojen väylien alikulut ja niistä avautuvat näkymät. Kun alikulut ovat mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään miellyttäviä ja näkymät kauniita tai muuten kiehtovia, ei alikulkuun liikennevirran alle meneminen tunnu jalankulkijasta ahdistavalta. Laadun paikka on myös kaupunkikuvan kohta tai riehakas julkisivu, joka nähdään jo kaukaa tai joka on näkymän päätteeksi. Ympäristön laadukkuudesta kertoo se, että on paikkoja, joissa voidaan ja halutaan pysähtyä: näyteikkunan edessä, puun alla, taideteoksen äärellä, puiston penkillä.

Saavutettavat palvelut

Kiinnostavuuden kehän varrelle, tai sen tuntumaan, sijoittuvat myös alueen julkiset palvelut kuten koulut, päiväkodit sekä puistot. Alustavien tarkastelujen perusteella alueelta on tarpeen varata tilaa 3-4 koululle ja 6-8:lle kuusi- tai seitsemänryhmäiselle päiväkodille. Palvelutarvetiedot tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Kaavarungon alueelta on varattu kolme suurempaa aluetta palveluille, jotka on tarkoitettu sekä julkisille että yksityisille palveluille. Tämän lisäksi monipuolista palvelukokonaisuutta on suunniteltu myös nykyisten Huberin hallien alueelle. Alueet sijoittuvat virkistysalueiden ja hyvien joukkoliikennedyhteyksien yhteyteen. Näiden ohella alueelle on määritetty pienempiä palvelukokonaisuuksia, joiden sijainti on ohjeellinen ja tarkentuu jatkosuunnittelussa. Myös palvelurakennuksilta haetaan urbaania ilmettä ja korkeaa maankäytön tehokkuutta. Ne voidaan toteuttaa myös hybridirakennuksina, joissa ylempiin kerroksiin sijoituu muita toimintoja.

Destination Aviapolis

Jotta alueesta muodostuisi kohde, joka kiinnostaa seudullisia ja ulkomaisia vierailijoita, esitetään kaavarungossa keskeisiä paikkoja, joihin voisi sijoittua niin sanottuja yleisömagneetteja. Yleisömagneetteja voivat olla esimerkiksi huvi- ja viihdepalvelut, urheilu- tai kulttuuritoimintaa mahdollistavat tilat, messuhallit tai mittavat julkiset lähipalvelut. Näitä toimintoja voi sijoittua myös sekoittuneille tai työpaikkavaltaisille alueille.

Kaavarungossa on varattu kaksi paikkaa yleisömagneeteille. Toinen sijoittuu Tikkurilantien ja Lentoasemantien lounaiskulmaan Aviapoliksen aseman eteläpuolelle, missä se on helposti tavoitettavissa niin asemalta kuin suurilta väyliltä. Toinen sijoittuu nk. Huberin arkkitehtonisesti arvokkaiden hallien yhteyteen. Sen sijainti on keskeinen etenkin alueen asukkaille ja työntekijöille. Vanhaan teollisuusympäristöön voisi myöhemmässä vaiheessa sijoittua esimerkiksi kulttuuripalveluja tai oppimiskeskus.

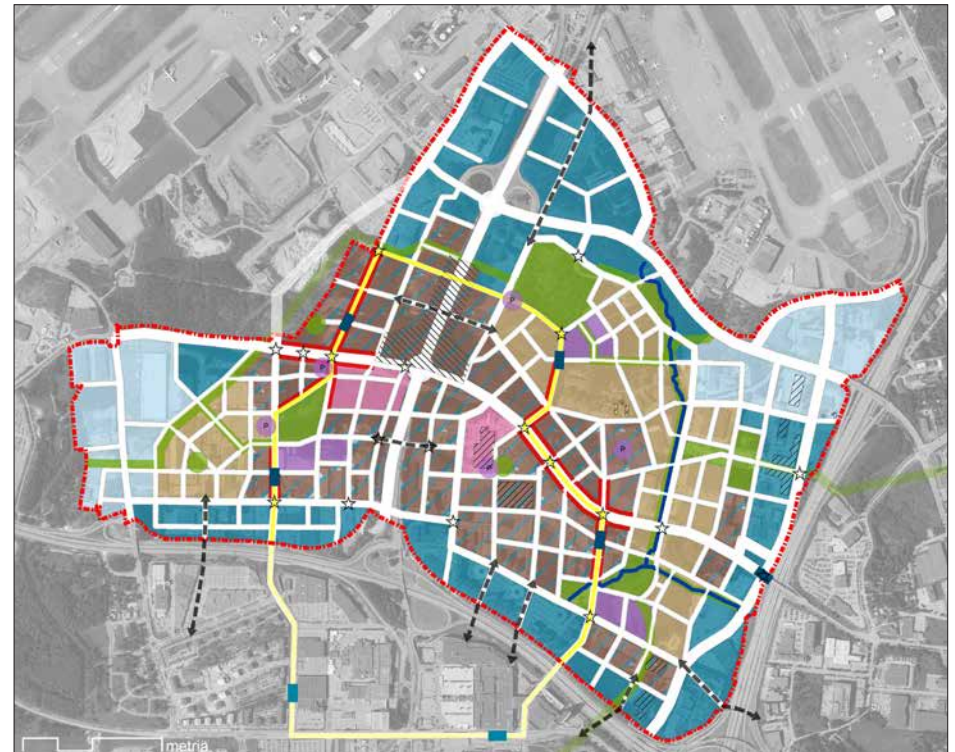
Aluetta kehitetään vierailukohteena myös arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen keinoin. Rakennusten arkkitehtuuri on paikoin leikkisää ja yllättävää. Pysäköintitalojen toimintatapaa kehitetään mm. älykkäillä järjestelmillä ja niiden ulkonäöstä tehdään vetovoimaisia. Alueella lanseerataan yksityisomisteisten, julkisesti käytettävien ulkotilojen konsepti.



Kuva 44.

6. Kaavarunkokartta, merkinnät ja määräykset

6.1. Kaavarunkokartta



Kuva 45. Kaavarunkokartta.

	Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alue		Korttelipuisto
	Asumisvaltainen, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alue		Palvelutarve
	Intensiivinen työpaikka-alue		Kehitettävä puroympäristö
	Työpaikka-alue		Yhteystarve
	Yleisömagneetti		Kansirakenne
	Palvelujen alue		Runkolinjapysäkki
	Viher- ja virkistysalue		Laadun_paikka
	Vahva kaupallinen julkisivu		Suojeltava/säilytettävä rakennus
	Viheryhteys		Kiinnostavuuden kehä
	Liikkumisen yhteys		
	Eritasoliittymä		

6.2. Merkinnot ja määräykset

Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alue

Aluetta kehitetään keskusta-asumisen sekä keskustaympäristöön soveltuvien toimisto-, liike-, palvelu- ja toimitilojen alueena. Asuntovaltaisten korttelien rakennetusta kerrosalasta vähintään 20 % tulee olla muuta kuin asumista. Alueella sallitaan korkeintaan 2 500 k-m² suuruiset päivittäistavarakaupat. Liiketilat on integroitava muihin toimintoihin ja niiden tulee avautua katutilaan.

Korttelitehokkuuden tulee pääsääntöisesti olla vähintään 1,5.

Alueelle rakennettavien korttelien korttelisivujen tulee pääsääntöisesti olla alle 150 metriä. Korttelien välissä tulee olla julkista tilaa.

Rakennusten tulee pääsääntöisesti rajata katutilaa. Asuntokorttelien tulee pääsääntöisesti olla umpikortteleita. Rakennusten alimpien kerrosten julkisivujen tulee jaksottua vaihtelevaksi rytmittämällä jalankulkijan maisemaa. Rakennuksiin tulee järjestää sisäänkäynnit kadun puolelta, asuinrakennuksiin myös pihan puolelta. Asuntopihat tulee suojata rakennuksilla.

Lentoasemantien ja Tikkurilantien varrella olevien korttelien tulee muodostaa tiivis, liikennemelua suojaava rakenne. Pysäköinti tulee järjestää pysäköintitaloissa, maanalaisissa pysäköintilaitoksissa, kadunvarsilla ja katumaisilla pysäköintialueilla.

Alueella tulee järjestää näkymäakseleita kohti vanhoja arvokkaita teollisuusrakennuksia.

Asuntovaltainen, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alue

Aluetta kehitetään ensisijaisesti asumisen, lähipalveluiden ja virkistysalueena. Alueella voidaan sallia toimisto-, liike-, ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja. Alueella sallitaan korkeintaan 2 000 k-m² suuruiset päivittäistavarakaupat. Liiketilat on integroitava muihin toimintoihin ja niiden tulee avautua katutilaan.

Korttelitehokkuuden tulee kerrostalovaltaisilla alueilla olla pääsääntöisesti vähintään 1,0.

Alueelle rakennettavien korttelien korttelisivujen tulee pääsääntöisesti olla alle 150 metriä. Korttelien välissä tulee olla julkista tilaa. Rakennusten tulee pääsääntöisesti rajata katutilaa. Asuntokerrostalokorttelien tulee pääsääntöisesti olla umpikortteleita. Rakennusten alimpien kerrosten julkisivujen tulee jaksottua vaihtelevaksi rytmittämällä jalankulkijan maisemaa. Rakennuksiin tulee järjestää sisäänkäynnit kadun puolelta, asuinrakennuksiin myös pihan puolelta. Asuntopihat tulee suojata rakennuksilla.

Tikkurilantien varrella olevien korttelien tulee muodostaa tiivis, liikennemelulta suojaava rakenne. Pysäköinti tulee järjestää pysäköintitaloissa, maanalaisissa pysäköintilaitoksissa, kadunvarsilla ja katumaisilla pysäköintialueilla.

Alueella tulee järjestää näkymäakseleita kohti vanhoja arvokkaita teollisuusrakennuksia.

Intensiivinen työpaikka-alue

Aluetta kehitetään liike-, toimisto-, palvelu-, tuotanto- ja varastotilojen alueena. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuksen erikoiskaupan myymälätiloja. Tuusulanväylän varressa vähittäiskauppa saa muodostaa merkitykseltään seudullisen kokonaisuuden.

Korttelitehokkuuden tulee olla pääsääntöisesti vähintään 1,5.

Alueelle rakennettavien korttelien korttelisivujen tulee pääsääntöisesti olla alle 150 metriä. Korttelien välissä tulee olla julkista tilaa. Rakennusten tulee pääsääntöisesti rajata katutilaa. Toimitilojen tulee avautua katutilaan.

Kehä III:n ja Tuusulanväylän varrella sekä Ilmakehän etelälaidalla olevien kortteleiden tulee muodostaa tiivis, liikennemelulta suojaava rakenne ja luoda ilmeikäs julkisivu suurten väylien suuntaan. Pysäköinti tulee järjestää pysäköintitaloissa, maanalaisissa pysäköintilaitoksissa, kadunvarsilla ja katumaisilla pysäköintialueilla.

Työpaikka-alue

Aluetta kehitetään ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotanto- ja varastotilojen sekä niihin liittyvien toimisto- ja liiketilojen alueena. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuksen erikoiskaupan myymälätiloja.

Tuusulanväylän varrella ja Ilmakehän etelälaidalla olevien kortteleiden tulee muodostaa tiivis, liikennemelulta suojaava rakenne.

Palvelujen alue

Aluetta kehitetään ensisijaisesti julkisten ja yksityisten palvelujen alueena. Käyttötarkoitusten tulee liittyä viereisiin virkistysalueisiin. Rakennukset tulee pääsääntöisesti rakentaa useampikerroksisina. Palvelut voivat sijoittua rakennuksiin, joissa on myös muita toimintoja.

Palvelutarve

Alueelta varataan tilaa paikallisille palveluille, joiden tarkempi sijainti ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Yleisömagneetti

Aluetta kehitetään kansainvälisten ja seudullisten palvelujen alueena. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta tukevia, merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan liiketiloja. Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan erityisen laadukasta ja omailmeista.

Viher- ja virkistysalue

Aluetta kehitetään kaupunkimaisena virkistysalueena. Alueen tulee nivoutua osaksi virkistysverkostoa, julkisia kaupunkitiloja ja ulkoilureitistöä.

Korttelipuisto

Alueelta varataan tilaa kaupunkipuistoille, joiden tarkempi sijainti ratkaistaan kaavoituksen yhteydessä.

Kehitettävä puroympäristö

Purot tulee säilyttää avouomina ja kehittää laadukkaana virkistysverkoston ja kaupunkikuvan osina.

Liikkumisen yhteys

Ohjeellinen liikkumisen yhteys, jonka sijainti tarkentuu kaavoituksessa. Yhteydet voivat olla katuja, reittejä tai aukioita.

Laadun paikka

Laadun paikat ovat visuaalisia solmukohtia tai muita keskeisiä paikkoja, missä ympäristön ja arkkitehtuurin laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Laadun paikkoja ovat muun muassa pysähtymisen paikka, pysäkin ympäristö, kaupallinen julkisivu, näkymän pääte, tärkeä kadun ylityskohta ja alikulku.

Vahva, kaupallinen julkisivu

Alueen kaupalliseksi paikalliskeskustaksi kehitettävä kadunvarsi. Kaduntason julkisivusta vähintään 50 % on oltava liike- ja myymälätilaa.

Suojeltava/säilytettävä rakennus

Suojeltava tai säilytettävä rakennus. Rakennuksia ja niiden ympäristöä kehitetään osana elävää kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Yhteystarve

Kansirakenne

Kiinnostavuuden kehä

Päätie

Eritasoliittymä

7. Kaavarungon laadinta

Aviapoliksen yhteisen tavoitetilan määrittelyyn valittiin työkaluksi tarkoituksella yleispiirteinen kaavarunko, sillä alueen yleiskaava on pääosin ajantasainen eikä kokonaisuutta voida hallita yksittäisillä asemakaavoilla.

Kaavarunkotyön ensimmäisenä vaiheena määriteltiin visio, lähtökohdat ja tavoitteet, jotka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 18.8.2014.

Nyt koossa on luonnos kaavarunkokartasta määräyksineen sekä selostus, joita kaikkia vielä täydennetään ja muokataan, kun luonnoksesta on saatu palautetta asukkailta, maanomistajilta sekä eri tahoilta ja toimijoilta. Vaikutusten arviointi sekä toteuttamissuunnitelma laaditaan tämän luonnoksen pohjalta. Valmis kaavarunko ohjaa asemakaavoitusta ja hankekehitystä siellä, missä asemakaavoitus ei ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa. Alueilla, missä kaavarunko on ristiriidassa yleiskaavan kanssa, on tarpeen muuttaa yleiskaavaa kaavarungon tavoitteiden mukaisesti.

Aviapoliksen kaavarunkoa on tehty yhteistyössä maanomistajien, Aviapolis-kehitysryhmän ja kaupungin eri toimijoiden kanssa. Vuorovaikutteisen prosessin tavoitteena on yhteisen tahtotilan löytäminen. Kaavarungon laadinnasta vetovastuu on Vantaan kaupunkisuunnittelulla. Ydinryhmän ovat muodostaneet yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, arkkitehti Merja Häsänen, yleiskaavasuunnittelija Sakari Jäppinen, maisema-arkkitehti Anne Mäkynen, yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola ja viestintäsuunnittelija Ritva-Leena Kujala.

Lähtökohtia, tavoitteita ja suunnitelmaa on hiottu ja vuorovaikutettu työn aikana seuraavissa tilaisuuksissa:

Aviapolis-työpaja 9/2013

- Työpajassa työstettiin alueen tavoitteita sekä tiekarttaa kehityksen edistämiseksi yhdessä Aviapolis-kehitysryhmän ja kaupungin edustajien kesken.

Aviapolis-tavoiteseminaari 1/2014

- Tavoiteseminaarissa työstettiin alueen tavoitetilaa yhdessä kaupungin eri tahojen kanssa.



Kuva 46. Tavoitteita ja lähtökohtia hiottiin Vantaan innovaatioinstituutin vieraina 21.1.2014.

Aamukahvitilaisuudet maanomistajille 4/2014 ja 5/2015

- Aamukahvitilaisuuksissa on keskusteltu kaavarungon tavoitteista ja ratkaisusta yhdessä maanomistajien kanssa.
- Tilaisuuksien jälkeen maanomistajilta on kerätty palautetta suunnitelmaluonnoksista Internet-kyselyiden avulla.

Nuorten osallistaminen Kevät/2015

- Työpaja 8-luokkalaisille POINT:in kansainvälisessä koulussa 3/2015.
- Työpaja Varian opiskelijoille 3/2015.
- Tavoitteiden ja kaavarunkovaiheen esittely nuorisovaltuustolle 4/2015.



Kuva 47. Ensimmäinen maanomistaja-aamiainen keräsi paikalle lähes 50 osanottajaa.

Kehäradan avajaiset 7/2015

- Aviapolis-asetalla esiteltiin suunnitelmaluonnoksia ja kerättiin toiveita tulevaisuuden Aviapoliksesta.

Osallistamisen kohteena ovat olleet erityisesti maanomistajat ja nuoret. Yhteisen tahtotilan muodostaminen maanomistajien kanssa on keskeistä alueen kehityksen kannalta. Nykyhetken nuoret taas ovat vuonna 2030 kolmekymppisiä ja vuonna 2050 viisikymppisiä, joten Aviapolis rakentuu nimenomaisesti heidän ikäluokalleen.

Kaavarungosta on keskusteltu myös Aviapoliksen kehitysryhmän, Aviapoliksen aluetoimikunnan ja kaupungin eri toimialojen sekä osastojen kanssa. Samaan aikaan kaavarunkotyön kanssa tilakeskuksessa on ollut tekeillä alueen palveluverkkoselvitys ja elinkeinopalveluissa käytännön ratkaisuihin keskittyvä Aviapolis City -projekti.

Tämän luonnoksen pohjalta järjestetään vuorovaikutus asukastilaisuuksineen ja lausuntokierroksineen. Alueen poikkeuksellisuudesta johtuen tarkoitus on järjestää tilaisuus myös alueella työskenteleville.

8. Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointia tehdään luonnosaineiston ja siitä saatujen lausuntojen ja muun palautteen pohjalta. Arviointi sisällytetään mukaan selostukseen ehdotusvaiheessa.



Kuva 48. Kehäradan avajaisissa kysyttiin toiveita Aviapoliksen tulevasta ilmeestä. Eniten toivottiin luonnonläheistä ja yllätyksellistä urbaania ympäristöä.

9. Toteuttamissuunnitelma

Toteuttamissuunnitelma laaditaan luonnosaineiston pohjalta. Toteuttamissuunnitelman tueksi määritellään ehdotuksia toimintatavoista, joilla kaavarungon ratkaisuja voitaisiin edistää.

10. Lähteet

Paavola, Korvenkangas 2014: Raportti Veromiehen teollisuuskohteista

Eskola 2006: Vantaan teollinen rakennusperintö 1930-1979

Eskola: Vaari –inventointi (työ kesken)

Kirsti –tietokanta Vantaan kaupunginmuseo

Jeff Speck: The Walkable City

Uudenmaan liitto (2010). Uudenmaan maakuntasuunnitelma 2033. Visio ja strategia. Uudenmaan liiton julkaisuja A21 – 2010.

Uudenmaan liitto (2013). Uusimaa-ohjelma. Visio ja strategiat 2040. Strategiset valinnat 2014 - 2017. Uudenmaan liiton julkaisuja A27 – 2013.

LIITE 1. Kaavarungon käyttö-tarkoitusten ja asemakaava-merkintöjen vastaavuudet

Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueella sallitaan asemakaavoissa seuraavat korttelien pääkäyttötarkoitukset:

A	(asuinrakennusten korttelialue),
AK	(asuinkerrostalojen korttelialue),
AS	(asuntolarakennusten korttelialue),
AL	(asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue),
AH	(asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue),

pientaloja vain satunnaisesti ja harkiten (AP, asuinpientalojen korttelialue, AR, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, AO, erillispientalojen korttelialue),

K	(liike- ja toimistorakennusten korttelialue),
KL	(liikerakennusten korttelialue),
KT	(toimistorakennusten korttelialue),
KTY	(toimitilarakennusten korttelialue).

P	(palvelurakennusten korttelialue),
PL	(lähipalvelurakennusten korttelialue),
PV	(huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue),

C	(keskustatoimintojen korttelialue),
----------	-------------------------------------

Y	(yleisten rakennusten korttelialue),
YL	(julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue),
YH	(hallinto- ja virastorakennusten korttelialue),
YO	(opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue),
YS	(sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten kortt.alue),

YY	(kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue),
YM	(museorakennusten korttelialue),
YK	(kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue),
YU	(urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue),
VP	(puisto), VL (lähivirkistysalue),
VK	(leikkipuisto),
VU	(urheilu- ja virkistyspalvelujen alue),

LPY	(yleisten pysäköintilaitosten korttelialue),
LPA	(autopaikkojen korttelialue),

ET	(yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue),
EN	(energiahuollon alue).

Asuntovaltaisella, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueella sallitaan asemakaavoissa seuraavat korttelien pääkäyttötarkoitukset:

A	(asuinrakennusten korttelialue),
AK	(asuinkerrostalojen korttelialue),
AS	(asuntolarakennusten korttelialue),
AP	(asuinpientalojen korttelialue),
AR	(rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue),
AL	(asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue),
AH	(asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue),

K	(liike- ja toimistorakennusten korttelialue),
KL	(liikerakennusten korttelialue),
KT	(toimistorakennusten korttelialue),
KTY	(toimitilarakennusten korttelialue).

P	(palvelurakennusten korttelialue),
PL	(lähipalvelurakennusten korttelialue),
PV	(huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue),

Y	(yleisten rakennusten korttelialue),
YL	(julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue),
YH	(hallinto- ja virastorakennusten korttelialue),
YO	(opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue),
YS	(sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue),
YY	(kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue),
YM	(museorakennusten korttelialue),
YK	(kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue),
YU	(urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue),
TY	(ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue)
VP	(puisto),
VL	(lähivirkistysalue),
VK	(leikkipuisto),
VU	(urheilu- ja virkistyspalvelujen alue),
LPY	(yleisten pysäköintilaitosten korttelialue),
LPA	(autopaikkojen korttelialue),
ET	(yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue),
EN	(energiahuollon alue),

Intensiivisellä työpaikka- alueella sallitaan asemakaavoissa seuraavat korttelien pääkäyttötarkoitukset:

K	(liike- ja toimistorakennusten korttelialue),
KL	(liikerakennusten korttelialue),
KT	(toimistorakennusten korttelialue),
KTY	(toimitilarakennusten korttelialue),
KM	(vähittäiskaupan suuryksikkö).

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan, eikä keskustahakuisen erikoiskaupan myymälätiloja.

PV	(huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue),
YH	(hallinto- ja virastorakennusten korttelialue),
YY	(kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue),
YM	(museorakennusten korttelialue),
YK	(kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue),
YU	(urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue),
TV	(varastorakennusten korttelialue),
VP	(puisto)
ET	(yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue),
EN	(energiahuollon alue).

Työpaikka-alueilla sallitaan asemakaavoissa seuraavat korttelien pääkäyttötarkoitukset:

K	(liike- ja toimistorakennusten korttelialue),
KL	(liikerakennusten korttelialue),
KT	(toimistorakennusten korttelialue),
KTY	(toimitilarakennusten korttelialue),
KM	(vähittäiskaupan suuryksikkö).

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan, eikä keskustahakuisen erikoiskaupan myymälätiloja.

- T** (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue),
- TV** (varastorakennusten korttelialue),
- TY** (teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia/ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue)
- VP** (puisto)
- ET** (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue),
- EN** (energiahuollon alue),
- EJ** (jätteenkäsittelyalue).

Jos palvelut sijoittuvat omille tonteilleen, palveluiden alueella sallitaan asemakaavoissa seuraavat korttelien pääkäyttötarkoitukset:

- Y** (yleisten rakennusten korttelialue),
- YL** (julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue),
- YH** (hallinto- ja virastorakennusten korttelialue),
- YO** (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue),
- YS** (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten kortt.alue),
- YY** (kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue),
- YM** (museorakennusten korttelialue),
- YK** (kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue),
- YU** (urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue),
- P** (palvelurakennusten korttelialue),
- PL** (lähipalvelurakennusten korttelialue),
- PV** (huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue).
- VP** (puisto)

Erikoistoimintojen alueella sallitaan asemakaavoissa seuraavat korttelien pääkäyttötarkoitukset:

- PV** (huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue),
- KL** (liikerakennusten korttelialue).

Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta tukevia merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan liiketiloja.

- YU** (urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue),
- YY** (kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue),
- YO** (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue),
- YL** (julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue),
- C** (keskustatoimintojen korttelialue).
- VP** (puisto)

Kaupunkipuiston alueella sallitaan asemakaavoissa seuraavat korttelien pääkäyttötarkoitukset:

- VP** (puisto),
- VL** (lähivirkistysalue),
- VK** (leikkipuisto),
- VU** (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue),
- YU** (urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue).



13 § Asemakaavamuutos 002255, 50 Tammisto / Sähkötie 1 / TLA

VD/8519/10.02.04.01/2014

TLA/ATI/MKO/SRU

Osoitteessa Sähkötie 1, alueen asemakaava muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle sallitaan vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen. Alueen rakennusoikeuden määrä ei muutu.

Asemakaavamuutos koskee osa korttelia 50004 sekä katualueita, kaupunginosassa 50., Tammisto. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 50004 sekä katualueita.

Alue sijaitsee Tammiston kaupunginosassa, Tuusulanväylän ja Valimotien välissä, Sähkötien eteläpuolella.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 % Sampo Oyj

Maanomistus

Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut alueen maanomistaja ja Optiplan Oy, maanomistajan konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi (KM). Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppia, tuotanto-, varasto-, ja toimitiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueen länsisivulla kulkee voimansiirtolinja (Z1=110 kV). Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutos

Alueella olemassa olevaan rakennukseen on n. puoleen kerrosalasta myönnetty väliaikainen rakennuslupa liikunta- ja urheilutiloille. Toiminnan pysyvän luvan edellytyksenä on asemakaavamuutos, jolla kyseinen toiminta sallitaan alueelle. Asemakaavamuutoksessa alue muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi siten, että alueelle saa rakentaa toimisto- ja liiketiloja yhteensä enintään 35 % kokonaisrakennusoikeudesta sekä urheilu- ja liikuntatiloja enintään 50 % kokonaisrakennusoikeudesta. Alueen kokonaisrakennusoikeus säilyy kaavamuutoksessa ennallaan, yhteensä 19 023 k-m². Tonttitehokkuutena säilyy e=0,5. Asemakaavamuutoksen yhteydessä ajantasaistetaan käyttämättä jääneen ja mahdollisesti uudistuvan rakennusoikeuden kaupunkikuvalliset tavoitteet, aluetta koskevat kaavamääräykset, toiminnan vaatimat auto- ja polkupyöräpaikkamäärät ja parannetaan alueen sisäisiä kävely- ja pyöräily-yhteyksiä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.3.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Määräaikaan 20.4.2015 mennessä jätettiin 2 suullista ja 4 kirjallista mielipidettä. Saaduista mielipiteistä on esitetty kooste kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.



Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 % Sampo Oyj ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002255, 50 Tammisto / Sähkötie 1,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 % Sampo Oyj maksaa muutostkustannukset 8000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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



Vantaan kaupunki

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Kaupunkisuunnittelu

002255

Sähkötie 1, Tammisto 50



Kaavamuutosalue keväällä 2015

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 17.8.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002255.
Kaavoitus on tullut vireille 16.3.2015.

SISÄLLYS

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT	2
1 Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavaa koskevat asiakirjat	3
2 Tiivistelmä	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan muutos	4
3 Lähtökohdat	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2 Suunnittelutilanne	10
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
5 Asemakaavan kuvaus	14
5.1 Kaavan rakenne	14
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3 Aluevaraukset	15
5.4 Kaavan vaikutukset	16
5.5 Ympäristön häiriötekijät	18
6 Asemakaavan toteutus	18
7 Asemakaavatyöhön osallistuneet	18

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavakartta ja kaavamääräykset

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

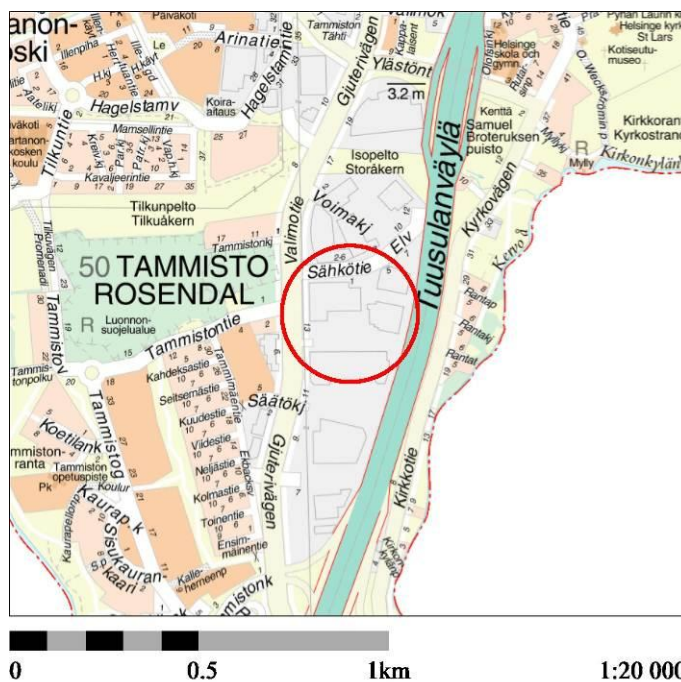
Asemakaavan muutos: kaupunginosa 50, Tammisto
koskee osa korttelia 50004
sekä katualuetta.
(Kumoutuva asemakaava koskee osa korttelia 50004 sekä katualuetta.)

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

Ilmoitus vireille tulosta annettiin 16.3.2015. Kaavamuutostyön alkamisesta kerrottiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Tammiston kaupunginosassa, Tuusulanväylän ja Valimotien välissä. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Sähkötiehen ja naapurikiinteistöön, idässä naapurikiinteistöön ja Tuusulanväylään, etelässä naapurikiinteistöön ja lännessä Valimotiehen.



Kaava-alueen sijainti kartalla

1.3 Kaavaa koskevat asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.3.2015
- Valimotien kaupunkikuvaselvitys 18.6.2008
- Toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen laskentaperiaatteet asemakaavoituksessa (luonnos 10.4.2015)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 ^c/_o Sampo Oyj. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.10.2014. Kaavamuutoshakemuksessa esitettiin, että alueen asemakaava päivitetäisiin alueen nykyistä käyttöä vastaavaksi. Tällä hetkellä alueella sijaitseva rakennus on pääosin urheilu- ja liikuntapalveluiden käytössä. Rakennuksessa toimii myös Mekonomen, auton varaosamyymälä.
- Sähkötie 1:n asemakaavamuutostyö käynnistyi 16.3.2015 työnumerolla 002255. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielenpitoet pyydettiin 20.4.2015 mennessä (MRL 62 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 4 kirjallista mielipidettä. Lisäksi suullisia mielenpitoita on esitetty puhelimitse.
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajan edustajien kanssa. Pohjana on ollut Optiplan Oy:n laatimat luonnokset.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta tehnee 17.8.2015 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos nro 002255, Sähkötie 1

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-3) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Samalla parannetaan alueen käytettävyyttä kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Toimitilarakennusten korttelialueen rakennusoikeuden käyttöä säädellään kaavamuutoksessa siten, että alueelle saa rakentaa toimisto- ja liiketiloja enintään 35 % kokonaisrakennusoikeudesta ja urheilu- ja liikuntatiloja enintään 50 % kokonaisrakennusoikeudesta. Kaavamuutos mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikköjen rakentamisen alueelle. Lisäksi alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä teollisuus- ja varastotoimintaa.

Toimitilarakennusten korttelialueen kokonaispinta-ala on noin 3,8 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus säilyy kaavamuutoksessa ennallaan: alueen kokonaisrakennusoikeus on 19023 k-m². Alueen tehokkuus on e=0,5.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijoittuu vilkkaasti liikennöityjen Tuusulanväylän ja Valimotien välille. Alueen kaupunkikuvaa hallitsevat suurikokoiset toimisto-, liiketila-, ja teollisuusrakennukset ja niiden laajat yhtenäiset pysäköintikentät. Valimotien länsipuolelle sijoittuu Tammiston luonnonsuojelualue, 1940-50-luvuilla rakentunut omakotitaloalue ja 2000-luvun loppupuolella rakentunut uudehko asuinalue.



ilmakuva kaavamuutosalueesta vuodelta 2013

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

Tammisto on tasaista Vantaan- ja Keravanjoen jokilaaksoa. Tammiston eteläkärjessä joet yhtyvät ja jatkavat yhdessä kulkuaan kohti merta. Tasangolta kohtaa paikoin moreenipeitteisiä kallioselänteitä, kuten Tammistonmäki kaavamuutosalueen länsipuolella. Tammiston laajat savikot olivat pitkään viljeltyjä, kunnes uudet asuinalueet valtasivat pellot. Peltoalassa tapahtuneet muutokset ovatkin Vantaalla olleet suurimpia Tammistossa ja naapurikaupunginosa Pakkassa.

Komeiden lehtipuiden reunustama Tammistontie kulkee Tammiston pohjoisosan luonnonsuojelualueen reunalla. Tien varrella, Tammiston mäellä sijaitsee Rosendahlin kartano aina 1900-luvun alkupuolelle saakka. Rosendahlin, Backaksen ja Haltialan kartanot sijaitsivat saman, laajan peltoaukean äärellä. Seutu on maisemaltaan kulttuurihistoriallisesti merkittävää, jatkuen aina Ylästään saakka.

Luonto ja elinympäristö

Nimensä mukaisesti Tammiston merkittävin luontokohde liittyy tammeen. Tammistonmäen monisatavuotinen tammi- ja pähkinäpensaslehto on ainutlaatuinen koko Helsingin seudulla. Luontaisesti syntynyt tammimetsä on rauhoitettu luonnonsuojelulain nojalla jo vuonna 1946. Osaa Tammiston luonnonsuojelualueesta hoidetaan säännöllisesti, jotta lehto säilyisi, mutta ikikuusikoiden annetaan kasvaa luonnontilassa.

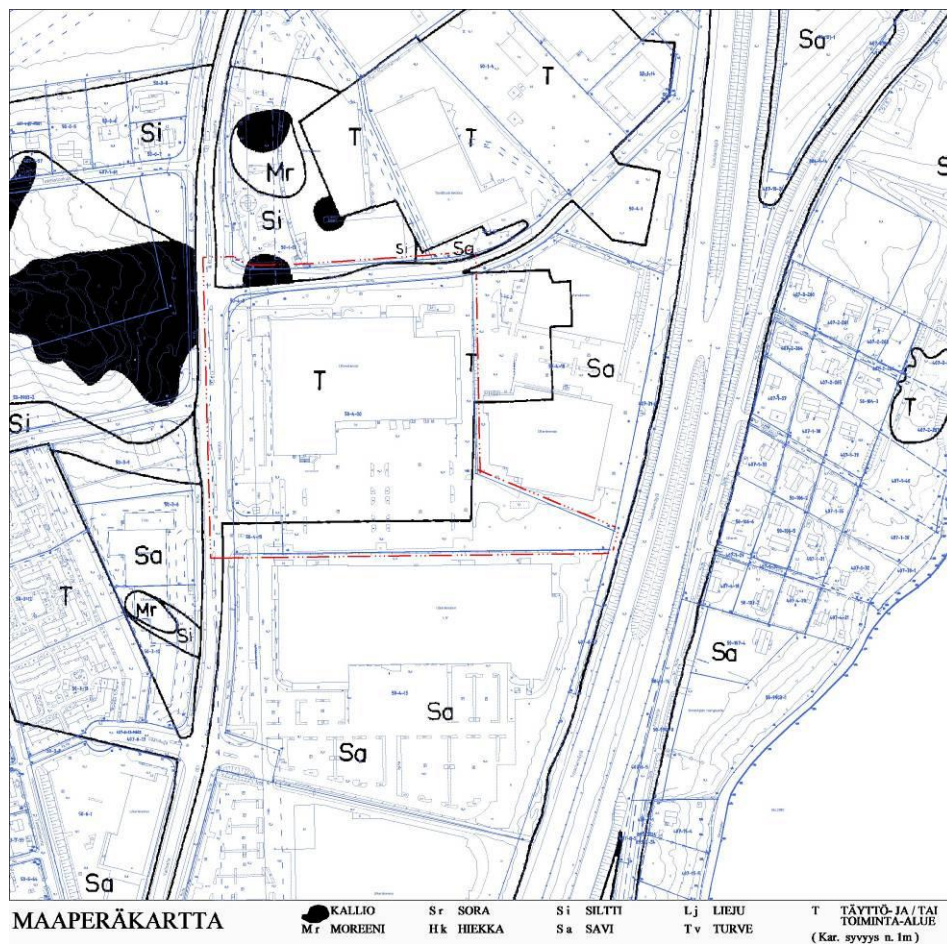
Suuret tammet ja reheväkasvuiset pähkinäpensaat luovat Tammiston metsään ”eteläisen” tunnelman. Tammien ja pähkinäpensaiden lomassa kasvaa vaahteroita ja metsälehmäksiä. Tammiston metsä on myös arvokasta lintu- ja perhosaluetta, jossa viihtyvät muun muassa pikkutikka ja uuttukyyhky.

Topografia

Maaston korot vaihtelevat kaavamuutosalueella +19,8 ja + 14,2 välillä. Maasto on korkeimmillaan alueen pohjoisreunalla ja laskee etelään suuntaan.

Maaperä

Alue on maaperäkartan mukaan lähes kokonaisuudessaan täyttömaata. Alueen eteläsivu on maaperältään savea.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tammiston alueen väestö kasvoi voimakkaasti 2000-luvun loppupuolella, kun Valimotien länsipuolen uudet asuinalueet valmistuivat. Tammiston asukasluku oli vuonna 2005 noin 600, mutta vuoden 2011 alussa alueella asui jo hieman yli 3000 asukasta. Vuoden 2014 alussa alueella asui lähes 3400 asukasta. Alueen väkiluvun ennustetaan säilyvän ennallaan tulevat viisi vuotta. Asukkaiden ikärakenne painottuu työssäkäyviin aikuisiin.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Tammiston kaupunginosan rajanaapureina on idässä ja lännessä Helsinki. Kaupunginosaa reunustavat lännessä Vantaanjoki ja idässä Keravanjoki. Pohjoinen laita rajautuu Pakkalaan. Tammiston kaupunkikuva koostuu neljästä toisistaan poikkeavasta kaupunkirakenteesta: Tammistonmäen luonnonsuojelualueesta, Valimotien itäpuolisesta, suurimittakaavaisesta teollisuus-, kauppa-, ja toimistorakennusten alueesta, Valimotien länsipuolisesta 1950-luvulla rakentuneesta, puistomaisesta omakotitaloalueesta ja kaupunginosan länsisivulle 2000-luvun loppupuolella rakentuneesta uudehkosta, kerrostalopainotteisesta asuinalueesta.

Tammiston läpi kulkeva Valimotie rakennettiin 1960-luvulla ja se johti aikanaan Bera –nimiselle valimolle. Lentokenttä ja lentomelu vaikuttivat alueen suunnitteluun ja Valimotien varren alueet kaavoitettiin alueen ensimmäisessä asemakaavassa teollisuus- ja varastokäyttöön. Tammiston ja Pakkalan asuinalueet eivät

tuolloin olleet suunnitelmissa. Nykyisin lentomelualueet ovat pienempiä eivätkä ulotu Tammiston kaupunginosaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Rosendahlin kartano siirtyi vuonna 1916 Hankkijalle, jonka perustamalla koetilalla kehitettiin Suomen oloihin suotuisia kasvilajikkeita. Kartanon nimi muutettiin Tammiston tilaksi ja koetilatoiminta jatkui 1970-luvun alkupuolelle saakka. Kartanorakennukset purettiin 1980-luvulla ja nykyisin paikalla on kerros- ja rivitaloja. Rosendahlin kartano ja Tammiston koetila jatkavat elämäänsä alueen nimistössä, sillä alueelta löytyy niin Koetilankatu, Sisukaurankaari kuin Rosendahlinkujakin.

Tammiston vanhoihin, arvokkaisiin kohteisiin kuuluu Keravanjoen ylittävä Siltämäen kivisilta, jonka rakentamisesta päätettiin vuonna 1895. Silta on osa vuosisatojen ikäistä Kirkonkyläntietä, jota pitkin liikenne kulki Helsingin pitäjän kirkonkylästä Helsinkiin.

Tammistonmäen omakotitaloalue on arvioitu potentiaalisesti suojelukohteeksi, jonka suojelukelpoisuus ja -laajuus täytyy useimmissa tapauksissa selvittää inventoinnilla (Vantaan kaupunki, Amanda Eskola: Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-79, Inventointiraportti, 2002).

Palvelut ja työpaikat

Tammiston työpaikka-alue alkoi rakentua 1980-luvulla. Nykyisin Tammisto on osa laajaa Aviapolis-aluetta ja sinne on 2000-luvulla valmistunut runsaasti uusia toimitiloja. Tammiston edullinen liikenteellinen sijainti Tuusulanväylän varressa on houkuttanut alueelle yritystoimintaa. Vuonna 2012 kaupunginosassa oli tarjolla töitä yli 1600 työntekijälle.

Tammistoon on keskittynyt suuria tavarataloja ja kaupan erikoisliikkeitä. Monipuolisesta kauppavalikoimasta löytyy lähes joka alan liikkeitä urheilukaupasta lelukauppaan ja kodinkonekaupasta sisustusliikkeisiin. Lähes 70 prosenttia Tammiston työpaikoista on kaupan alalla. Jalostuspuolen suurin työnantaja on muun muassa kompasveja ja rannetietokoneita valmistava Suunto Oy. Julkisen puolen palveluja on Tammistossa vähän. Alueelta löytyy kaksi päiväkotia, Kartanonkosken koulun opetustiloja, kirjastoautopysäkki, tukiasumisyksikkö ja muutama lähiliikuntapaikka.

Virkistys

Alueen virkistysalueet sijoittuvat kaavamuutosalueen länsipuolelle Tammistonmäen luonnonsuojelualueelle ja Vantaanjoen varteen.

Liikenne

Tammiston seudullisesti merkittävä kaupan keskittymä tuottaa Valimotielle merkittävän määrän henkilöauto- ja tavaraliikennettä. Valimotie on liikennemääriltään yksi Vantaan vilkkaimmista katujaksoista, mikä on yksi alueen kaupunkisuunnittelun haasteista. Vuoden 2013 syysarkivuorokauden laskennoissa Valimotien liikennemäärät olivat kaava-alueen läheisyydessä noin 15 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Aiempina vuosina liikennemäärät ovat olleet jopa 20 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Valimotie toimii osaltaan myös läpiajoreittinä Helsingin puolelle ja yhteytenä Tuusulanväylälle.

Kävely ja pyöräily

Lähiympäristön asuinalueilta on kattavat kävely- ja pyöräily-yhteydet kaava-alueelle. Valimotiella on yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet kadun molemmin puolin. Sähkötien eteläreunalla on myös yhdistetty jalankulku- ja pyörätie.

Suuret liikennemäärät vaikeuttavat Valimotien ylittämistä etenkin ruuhka-aikaan. Kortteleiden suuret koot aiheuttavat kävelymatkojen pitenemistä, mikä vähentää kävelyn houkuttelevuutta alueella.

Valimotielle tehdyn kaupunkikuvallisen selvityksen pohjalta tavoitteena on parantaa yhteyksiä tonttien välillä sekä tonteilta joukkoliikennepysäkeille ja jalankulun ja pyöräilyn reiteille. Lisäksi liikennesuunnittelussa tutkitaan, voisiko jalankulkuyhteyksiä parantaa Valimotien liikennevaloristeyksissä.

Joukkoliikenne

Valimotietä pitkin kulkee useita bussilinjoja ja lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Sähkötien vieressä. Valimotien joukkoliikenteen palvelutasoa heikentää osaltaan se, että samansuuntainen vahva joukkoliikennekäytävä kulkee lähellä länsipuolen asuinalueiden lävitse mm. Tammistonkatua pitkin kohti Kartanonkoskea. Kyseinen käytävä palvelee kuitenkin hyvin myös Sähkötien varren kiinteistöjä.

Alueen joukkoliikenteessä tapahtuu merkittäviä muutoksia, kun Kehäradan liikennöinti alkaa 1.7.2015 ja Vantaan joukkoliikennelinjasto uudistuu 10.8.2015. Aviapoliksen juna-asema on kaava-alueelta linnuntietä noin kolmen kilometrin päässä, joten alueen joukkoliikennematkat tehdään junaliikenteen alkaessakin pääosin busseilla tai vaihtoyhteyksin. Esimerkiksi nykyisin Tikkurilasta Tammistoon kulkeva bussiyhteys muuttuu vaihdolliseksi Aviapoliksen aseman kautta. Uudistuksen myötä Valimotietä pitkin kulkevat linjat 561 (Aviapolis – Itäkeskus), 616 (Kivistö – Hakaniemi) ja 621 (Kylmäoja – Hakaniemi).

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on rakennettu valmiiksi.

Vedenjakelu

Kaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Vesijohto sijaitsee Tuusulanväylän varressa alueen itäpuolella sekä Valimotien varrella 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 paineenko-rotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +89.00 m.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun jätevesiverkoston piirissä. Jätevesiviemäri sijaitsee Tuusulanväylän varressa alueen itäpuolella. Alueen jätevedet johdetaan Tuusulanväylän vartta Siltämäen jätevedenpumppaamolle ja sitä kautta Helsingin puolella Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun hulevesiverkoston piirissä. Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan Tuusulanväylän varren avo-ojaan sekä Valimotien hulevesiviemäriin. Hulevedet päätyvät Vantaanjokeen Tammistonrannassa.

Kaukolämpö
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikenne- ja lentoliikennemelu

Tiemeluennuste 2030 –kartan mukaan kaavamuuotosalueelle kohdistuu paikoit-
len 65-100 dB:n tieliikennemelu. Kaavamuuotos ei sijaitse lentomelualueella.

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistaja on Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 % Sampo Oyj.

3.2 Suunnittelutilanne

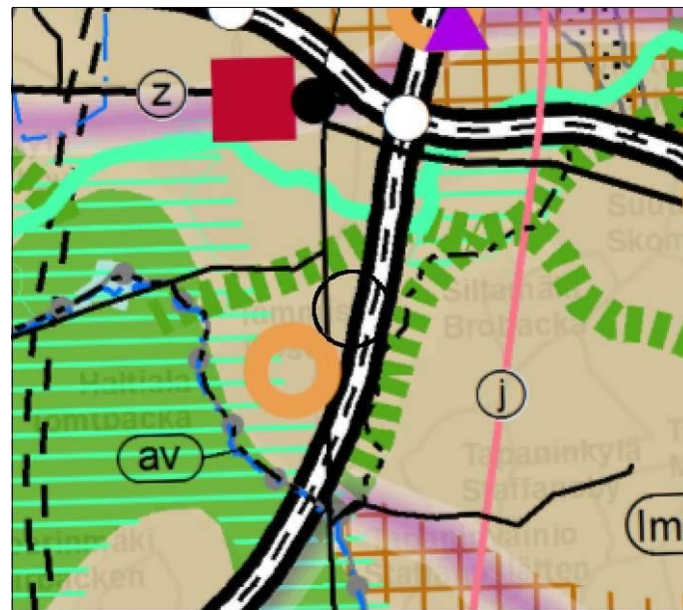
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 13.11.2008) valtakunnallis-
ten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaik-
ka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdys-
kuntarakenteesta.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena
pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työ-
paikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäris-
tölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää
yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006, 30.10.2014)

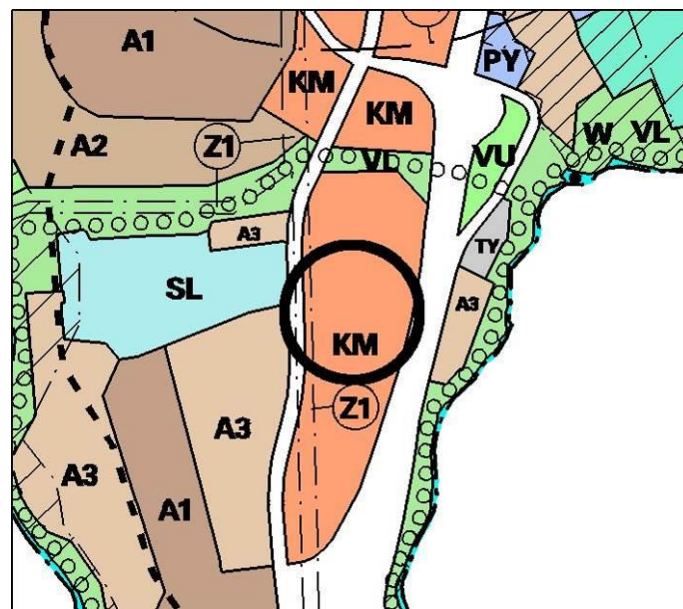
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on
merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihema-
kuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan
30.10.2014. Valimotien alueelle on merkitty merkitykseltään seudullinen vähit-
täiskaupan suuryksikkö. Kohdemerkinnällä osoitetaan vähittäiskaupan suuryksi-
köiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen ulkopuolella. Niitä kehitetään sel-
laista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan
kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Merkinnän osoittamal-
le alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista
merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon otta-
en voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten
auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, ja maatalouskauppaa. Tammiston alueella
merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan useasta
myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrat-
tavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueella on
huolehdittava, että palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa kä-
vellen, pyörällä tai joukkoliikenteellä sekä edistetään sellaisen palveluverkon ke-
hitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja että liikenteestä ai-
heutuvat haitat ovat mahdollisimman vähäiset. Tammiston alueen enimmäismi-
toitus olemassa olevalle ja uudelle liikelialle on 150 000 k-m². Tällä hetkellä
alueelle on rakennettu liikeliala noin 113 000 k-m². Kaavahanke on maakunta-
kaavan mukainen.



Uudenmaanliiton
maakuntakaava
1:50 000 Ote kaavayhdistelmästä

Yleiskaava (KV 17.12.2007)

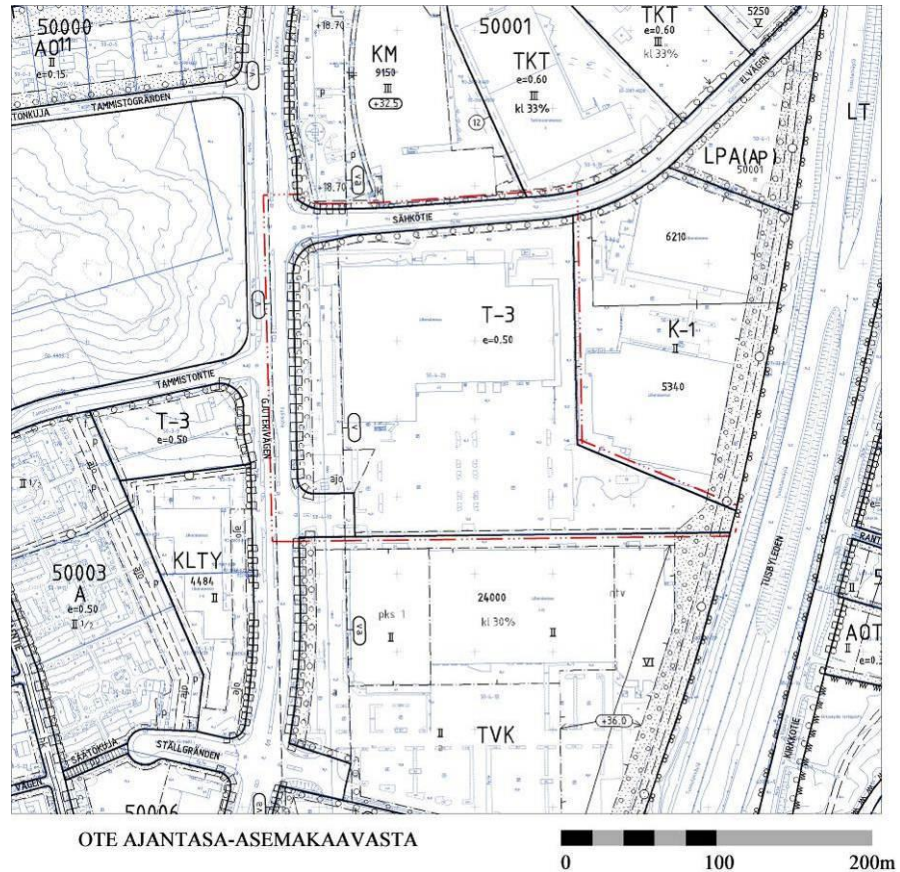
Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi (KM). Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavarankauppoja, tuotanto-, varasto-, ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluita. Alueen länsisivulla kulkee voimansiirtolinja (Z1= 110 kV). Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



0 0.5 1km 1:20 000 Ote yleiskaavasta

Asemakaava (Kh 5.5.1997)

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 001287 (Tammisto) on vahvistunut kaupunginhallituksen päätöksellä 5.5.1997. Alue on siinä osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-3). Alueen länsisivulle on merkitty vaara-alue ja aivan alueen kaakkoisnurkkaan, Tuusulan-väylän varteen on varattu tilaa istutettavalle alueen osalle. Alueen pohjoisreunalle on merkitty istutettava puurivi.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Muut suunnitelmat

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutosalueen nykyiselle toiminnalle on myönnetty väliaikainen rakennuslupa. Alueen keväällä 2015 rakennetuille pysäköintipaikoille on myönnetty pysyvä rakennuslupa. Koska alueen nykyinen toiminta ei vastaa voimassa olevaa asemakaavaa, myönnettyjen rakennuslupien ehtona on ollut, että alueen asemakaavamuutostyö käynnistetään ja alueen asemakaava päivitetään vastaamaan alueen nykyistä käyttöä. Asemakaavamuutostyön yhteydessä arvioidaan nykyisen toiminnan vaikutuksia ja parannetaan alueen sisäisiä jalankulkuyhteyksiä, lisätään alueen polkupyöräpysäköintiä ja sujuvoitetaan alueen palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä. Koska merkittävä osa alueen rakennusoikeudesta on vielä toistaiseksi hyödyntämättä, päivitetään kaavamuutoksessa myös mahdollisen lisärakentamisen kaupunkikuvalliset tavoitteet.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1^c / Sampo Oyj, Jukka Teerimäki. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.10.2014.

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, asukasym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennevirasto (rautatie- ja liikennealueet), Museovirasto jne.
- Rajoittuvat naapurikunnat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Helen, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- Kunnan jäsenet ja ne jotka katsovat olevan osallisia.

4.3.2 Vireille tulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002255 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 16.3.2015. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 20.4.2015 mennessä jätettiin 2 suullista ja 4 kirjallista mielipidettä. Suullisissa mielipiteissä oltiin huolissaan Valimotien ruuhkaisuudesta ja toisaalta oltiin kiinnostuneita siitä, nouseeko lähistölle sijoituvan asuinalueen arvo kaavamuutoksen myötä. Alueelle toivottiin toimenpitei-

tä, joilla Valimotien ajoneuvoliikennettä saataisiin vähennettyä. Kirjalliset mielipiteet saatiin viranomaistahoilta. Vantaan kaupunginmuseolla, Museovirastolla, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä maanomistajan, Sampo Oyj:n edustajien ja heidän konsulttinsa (Optiplan Oy) sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Alueella olemassa oleva rakennus on tällä hetkellä pääosin urheilu- ja liikunta-palveluiden käytössä. Nyt tehtävän asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaava vastaamaan rakennuksen nykyistä käyttöä aktiivipuistona. Samalla ajantasaistetaan käyttämättä jääneen ja mahdollisesti uudistuvan rakennusoikeuden kaupunkikuvalliset tavoitteet, aluetta koskevat kaavamääräykset, toiminnan vaatimat autopaikkamäärät ja parannetaan alueen sisäisiä kävely- ja pyöräily-yhteyksiä.

Asemakaavassa määritetään sallitulle liiketilalle sellaiset laatuvaatimukset, ettei se toteutuessaan kilpaile keskusta-alueille sijoittuvan liiketilan kanssa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin Optiplan Oy:n tekemiä luonnoskuvia.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Koska alueelle ei ole tällä hetkellä tiedossa uudisrakentamista, päädyttiin asemakaavakartta toteuttamaan joustavana ja alueen rakennusala laajana. Alueen kehitystä, mahdollista uudisrakentamista ja olemassa olevan rakennuksen uudistamista ohjaavat tarkemmin kaavamääräykset, joissa kaavaratkaisun tavoitteita on kuvailtu yksityiskohtaisemmin.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Toimitilarakennusten korttelialue KTY

Toimitilarakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 19 023 k-m². Alueen pinta-ala on 38 045 m². Voimassa olevaan asemakaavan nähden alueen rakennusoikeus säilyy entisellään. Aluetehokkuutena säilyy $e=0,5$.

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja liiketiloja yhteensä enintään 35 % (6658 m²) kokonaisrakennusoikeudesta. Urheilu- ja liikuntatiloja saa rakentaa enintään 50 % (9512 m²) kokonaisrakennusoikeudesta.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:

Liiketilat 1 ap / 60 k-m²

Urheilu- ja vapaa-ajantilat 1 ap / 60 k-m²

Teollisuus 1 ap / 100 k-m²

Toimistot 1 ap / 50 k-m²

Varastot 1 ap / 150 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismääränä on:

Liiketilat 1 pp / 50 k-m²

Urheilu- ja vapaa-ajantilat 1 pp / 150 k-m², lisäksi 10 % urheilu- ja vapaa-ajantilojen autopaikoista voidaan kysynnän mukaan käyttää polkupyöräpaikotukseen.

Teollisuus 0,4 pp / työntekijä

Toimistot 1 pp / 80 k-m²

Varastot 0,4 pp / työntekijä

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräyksillä on varmistettu rakentamisen korkea laatutaso ja mahdollisen uudisrakentamisen sopeutuminen nykyiseen ympäristöönsä. Alueella on määräys säilyttää ja suojella olemassa olevaa puustoa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

KTY Toimitilarakennusten korttelialue

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan toimitilarakennusten korttelialuetta. Alueen rakennusoikeus säilyy nykyisellään, $e=0,5$. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Toimisto- ja liiketilojen osuus voi olla enintään 35 % kokonaisrakennusoikeudesta. Urheilu- ja liikuntatilojen osuus voi olla enintään 50 % kokonaisrakennusoikeudesta. Alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä teollisuus- ja varastotoimintaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Ulkovarastointia ei sallita ja yleisiin alueisiin rajautuva lastausalue tulee rajata. Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon tilat ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa katoksiin tai muihin rakennuksiin.

Alueen rakennuksiin saa rakentaa enintään kaksi kerrosta. Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Rakennusten julkisivut, niitä täydentävät rakenteet, katokset ja aidat tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhteinäistä rakennustapaa noudattaen. Katolle saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja, jotka tulee niihin liittyvine laitteineen huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviksi. Mainoslaitteiden sijoittelussa, valaistuksessa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkö-

kohdat. Mainoslaitteiden valaistus tulee suunnitella sellaiseksi, ettei se aiheuta häiriötä lähiympäristön asukkaille.

Uudis- ja lisärakennushankkeiden yhteydessä alueen pysäköinti tulee järjestellä siten, että alueen itäosalle järjestetään sujuva ja turvallinen alueen läpi johdettava jalankulkuyhteys pohjois-eteläsuunnassa. Tämä yhteys tulee selvästi osoittaa värein ja materiaalein.

Valimo- ja Sähkötieltä ja alueen sisäisiltä pysäköintialueilta tulee hoitaa sujuvat ja turvalliset jalankulkuyhteydet rakennuksen sisäänkäynneille. Lisäksi tulee mahdollistaa turvallinen ja sujuva alueen sisäinen jalankulkuyhteys alueen eri sisäänkäyntien välillä, jos kulku eri toimintojen välillä ei ole mahdollista rakennuksen sisällä. Alueen sisäiset jalankululle osoitetut yhteydet tulee selvästi osoittaa värein ja materiaalein.

Alueelle rakennettavat pysäköintipaikat on jaettava puu- ja pensasistutuksin enintään 40 autopaikan yksiköiksi. Uudisrakentamisen yhteydessä autopaikat on mahdollista sijoittaa rakennuksen alle, maantasoon. Rakennuksen alle sijoitetut autopaikat saa rakentaa osoitetun kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi. Rakennuksen sisäänkäyntien yhteyteen on varattava laadukkaita polkupyöräpaikkoja. Työntekijöille on tarjottava säältä suojattuja ja valvotussa tai lukitussa tilassa olevia polkupyöräpaikkoja.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytyksen viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Vanhaa puustoa tulee säilyttää ja suojella mahdollisen uudisrakentamisen yhteydessä. Tuusulanväylän vieriselle istutusvyöhykkeelle on istutettava kookkaiksi kasvavia puulajeja. Puiden valinnassa tulee suosia jaloja lehtipuulajeja.

Alueen länsiosassa on voimajohtoalue, joka on varattu alueen läpi kulkevaa voimajohtoa varten. Voimajohtoa varten varattu alueen osa sisältää sekä johtoaukean että sen molemmilla puolilla sijaitsevien reunavyöhykkeiden tilavaatimukset. Voimajohtoalueen leveys on tarkistettu nykyisten suositusten mukaiseksi, sillä osin kuin olemassa oleva rakennus on sen mahdollistanut. Sosiaali- ja terveysministeriön suosituksesta voimajohtoalueelle ei kaavoiteta ylimääräistä toimintaa, kuten alueen sisäistä pohjois-eteläsuuntaista kävely-yhteyttä. Voimajohtoa varten varatun alueen osan merkintä on vaihdettu Fingridin suosituksesta vaara-alueesta voimajohtoalueeksi. Voimajohtoalueelle ei saa sijoittaa ilman johdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Istutettavan kasvillisuuden luontainen korkeus ei saa ylittää 4 metriä.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalueella ei ole, eikä sinne kaavamuutoksen myötä tule asumista.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos tukee tavoitetta hyödyntää olemassa olevia rakenteita sekä eheyttää taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Kaavamuutos tukee tavoitetta kehittää yhdyskuntarakennetta siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöauton tarve on mahdollisimman vähäinen. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Kaupunkikuva

Kaavamuutoksessa on päivitetty käyttämätöntä ja uudistuvaa rakennusoikeutta koskevat kaavamääräykset nykyisten, Valimotien kaupunkikuvaselvityksessä asetettujen kaupunkikuvallisten tavoitteiden mukaiseksi. Kaava luo edellytykset valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti hyvälle kaupunkikuvalle.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Kaavamuutos lisää alueen liike- tai toimistotilan määrää noin 6500 k-m². Tällä mahdollistetaan alueella tällä hetkellä toimivan auton varaosamyymälän toiminnan jatkuminen ja urheilu- ja liikuntapalveluiden ja niiden synnyttämien työpaikkojen säilyminen alueella. Nykyiset toiminnot rikastavat ja monipuolistavat jatkuessaan Tammiston alueen palvelutarjontaa. Urheilu- ja liikuntapalveluihin liittyvään liiketoimintaan sisältyy sisätiloihin rakennettu laaja aktiivipuisto, jonka voidaan katsoa olevan edullista sijoittaa suuren tilavaatimuksensa vuoksi keskusta-alueiden ulkopuolelle. Alueen päivittäistavarakauppaa kaavamuutos ei lisää.

Virkistys

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

Liikenne

Alueen liikenneverkko kattaa kaavamuutosalueen tarpeet. Kaavamuutoksessa on parannettu alueen jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita, mikä voi vähentää Valimotien autoliikenteen ruuhkaisuutta. Kaavalla mahdollistettavat toiminnot ja lisärakentaminen eivät lisää nykytilanteeseen nähden merkittävästi autoliikenteen määriä, sillä toimintoja sijaitsee jo poikkeusluvalla alueella.

Vesihuolto

Vesihuollon kannalta kaavan toteuttamisella ei ole ympäristöön vaikutuksia. Mahdollinen uudisrakentaminen liitetään olemassa olevaan verkostoon. Alueella muodostuvien hulevesien hallintaan on kaavamuutoksessa asetettu omat määräyksensä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella sijaitseva 1974 rakennettu entinen Kunnallispainon rakennus on inventoitu Vantaan teollisen rakennuskannan inventoinnissa vuonna 2006. Inventoin-

nissa rakennuksen rakennusperintöarvot on todettu vaatimattomiksi. Kaavamuutos ei edellytä olemassa olevan rakennuksen korvaamista uudella. Kaavamuutos ei vaaranna VAT:n rakennettua kulttuuriympäristöä koskevia tavoitteita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle. Alueella aiemmin sijainnut Kunnallispaino on saattanut aiheuttaa alueelle maa-aineksen pilaantumista. Mahdollisen uudisrakentamisen yhteydessä maaperän pilaantuneisuus tutkitaan ja mahdolliset pilaantuneet maa-aineet puhdistetaan alueelta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueen kasvillisuutta ja sen kuntoa on arvioitu kaavatyön aikana. Kaavamuutoksessa pyritään säilyttämään alueella olevat maisemallisesti merkittävät puut ja pensaat. Mahdollinen uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin.

Kasvihuonepäästöt

Alueen joukkoliikenteellinen saavutettavuus on kohtuullinen. Kaavamuutos parantaa kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä alueella ja tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin. Nämä ratkaisut vähentävät yksityisautoilun ja uuden kunnallistekniikan rakentamisen tarvetta ja auttavat siten hillitsemään kasvihuonepäästöjen lisääntymistä.

5.4.3 Yhteenveto

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

Ratkaisu on ekologisesti kestäväällä pohjalla: se täydentää jo rakennettuja alueita eikä vaadi uusia laajoja investointeja infrastruktuuriin. Kaavamuutosalueella voidaan hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa ja kunnallistekniikkaa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tieliikenteen melu on otettu huomioon määräämällä toimisto-, liike-, ja muiden vastaavien työtilojen keskiäänitason ja rakennuksen ulkopuolella vallitsevan keskiäänitason eron olevan Valimotien ja Tuusulanväylän puoleisilla julkisivuilla vähintään 30 dB.

6 Asemakaavan toteutus

Kaavamuutos mahdollistaa alueen nykyisen toiminnan jatkumisen. Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Sampo Oyj
Jukka Teerimäki
Kim Westberg

Optiplan Oy
Marjaana Harjapää

Vantaan kaupunki
aluearkkitehti Asta Tirkkonen
asemakaavasuunnittelija Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija Satu Onnela
yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
maisemasuunnittelija Laura Muukka
liikenneinsinööri Teppo Pasanen
suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
suunnitteluavustaja Kimmo Kangas
ympäristöinsinööri Krister Höglund

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

Vantaalla 17.8.2015



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	06.07.2015
Kaavan nimi	002255 Tammisto 50 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	16.03.2015	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092002255	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,5440	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,5440

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

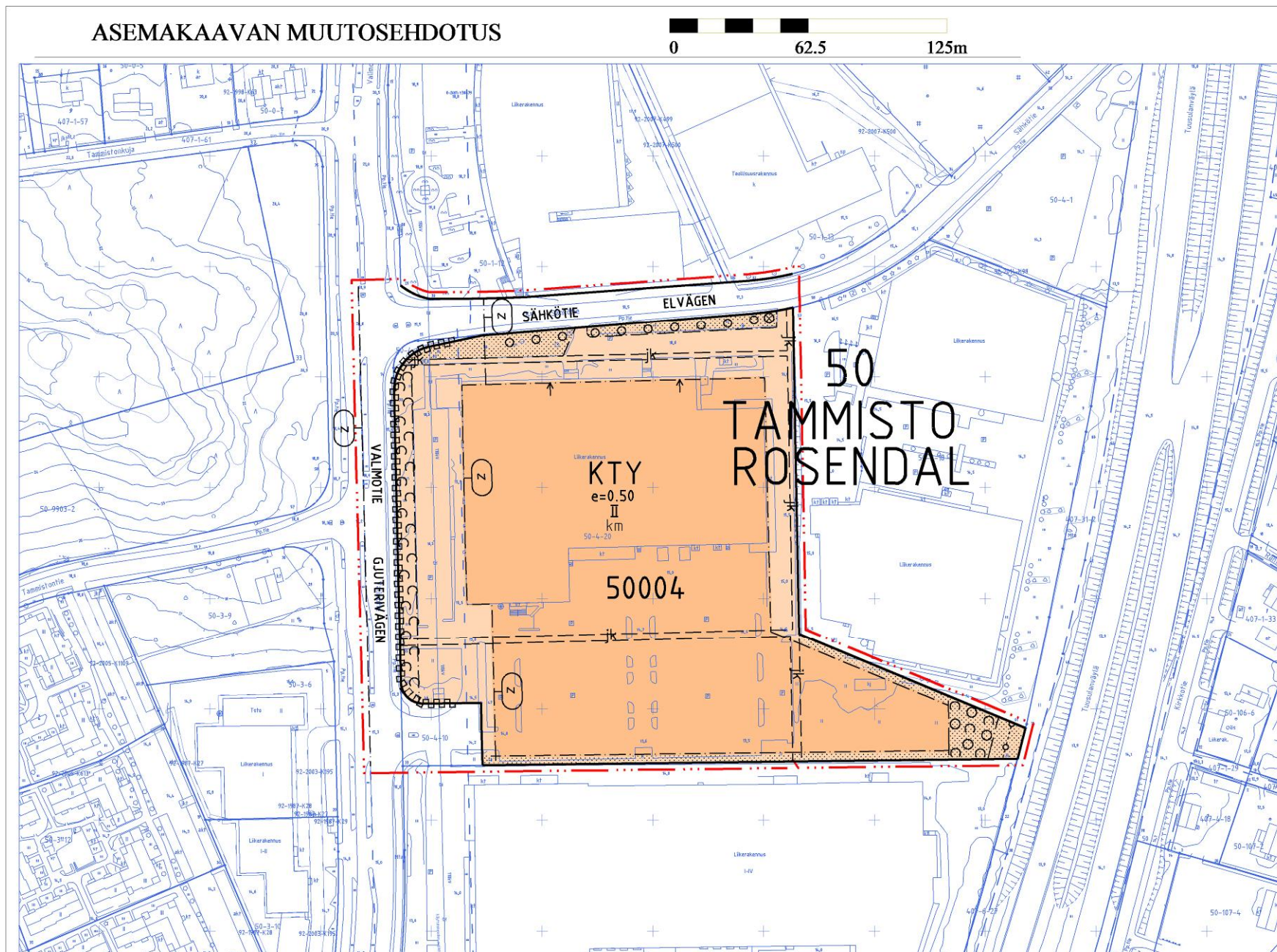
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,5440	100,0	19023	0,42	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,8045	83,7	19023	0,50	3,8045	19023
T yhteensä	0,0000		0		-3,8045	-19023
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7395	16,3	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

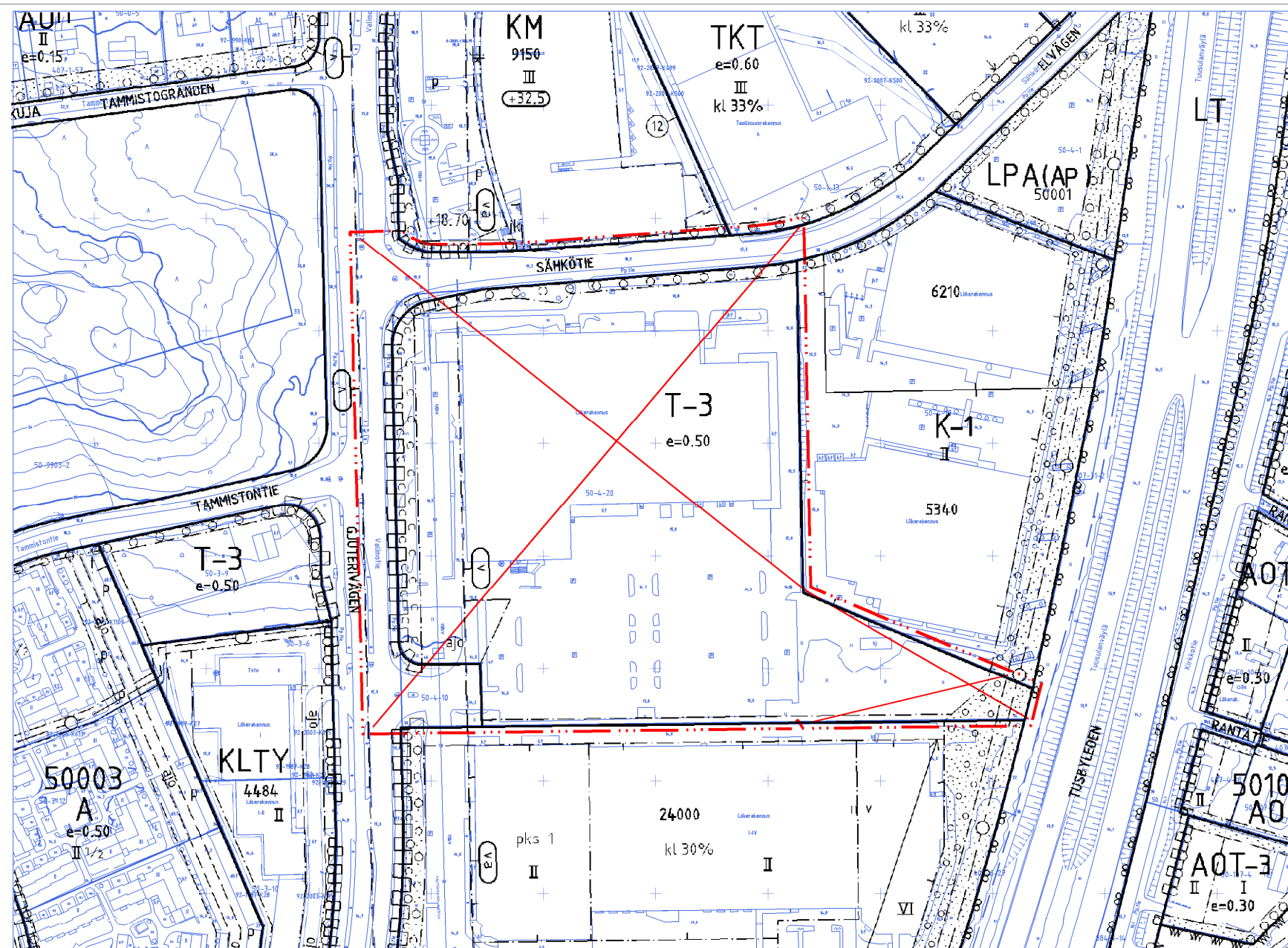
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

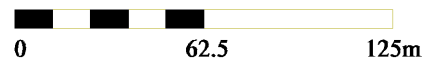
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,5440	100,0	19023	0,42	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,8045	83,7	19023	0,50	3,8045	19023
KTY	3,8045	100,0	19023	0,50	3,8045	19023
T yhteensä	0,0000		0		-3,8045	-19023
T-3	0,0000		0		-3,8045	-19023
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7395	16,3	0		0,0000	0
Kadut	0,7395	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002255

Päiväys
Datum

17.8.2015

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

684498, 685498

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 50

TAMMISTO

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 50004 sekä katualuetta.



Vanda stad
Stadsdel 50

ROSENDAL

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 50004 samt gatuområde.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle.

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja liiketiloja yhteensä enintään 35% kokonaisrakennusoikeudesta.

Alueelle saa rakentaa liikunta- ja urheilutiloja enintään 50% kokonaisrakennusoikeudesta.

Alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä teollisuus- ja varastotoimintaa.

Alueelle saa rakentaa autojen säilyttämiseen tarkoitettuja maanalaisia tiloja.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Aluetta ei saa käyttää ulko-varastointiin.

Lastaukseen käytettävä alueen osa on rajattava vähintään 2 metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalla osallaan.

Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon tilat ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa katoksiin tai muihin rakennuksiin.

Ennen uusiin rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tutkia ja tarvittaessa pilaantuneet maa-alueet puhdistaa.

Rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia.

Rakennuksen alle, maantasoon saa sijoittaa pysäköintiloja. Nämä pysäköintitilat saa rakentaa osoitetun kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusten julkisivut, niitä täydentävät rakenteet, katokset ja aidat tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Erityisesti ensimmäisen kerroksen osalta tulee julkisivukäsittelyssä kiinnittää huomiota siihen, että rakennus liittyy ympäristöönsä ja tarjoaa jalankulkijoille ja pyöräilijöille vaihtelevan ja mielenkiintoisen kulkuympäristön.

Katolle saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja, jotka tulee niihin liittyvine laitteineen huoltella rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviksi.

Mainoslaitteiden sijoittelussa, valaistuksessa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Mainoslaitteiden valaistus tulee suunnitella sellaiseksi, ettei se aiheuta häiriötä lähiympäristön asukkaille.

Melun torjunta

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får placeras storenheter för detaljhandel, av sådant slag som med beaktande av affärernas art av motiverade skäl kan placeras även utom centrumområden.

På området får byggas kontors- och affärslokaler sammanlagt högst 35 % av den totala byggrätten.

I området får byggas motions- och idrottslokaler sammanlagt högst 50 % av den totala byggrätten.

I området får det byggas industri- och lagerbyggnader som inte stör omgivningen.

I området får byggas underjordiska utrymmen avsedda för uppbevaring av bilar.

I området får ingen dagligvaruaffär placeras.

Området får inte användas för upplagring utomhus.

Den del av området 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 skärmtak eller andra byggnader.

Innan nya byggnadsåtgärder vidtas ska jordmånen undersökas och förorenade markområden vid behov renas.

Byggnader

Byggnaderna ska hålla hög nivå arkitektoniskt sett.

Parkeringsutrymmen får placeras under byggnaden, i markplanet. Dessa parkeringsutrymmen får byggas utöver det våningstal och den byggrätt som anges.

Byggnadernas fasader, de konstruktioner som kompletterar dessa, skärmtak och stängsel ska byggas av högklassiga material och följa ett enhetligt byggnadssätt.

Särskilt med avseende på det första våningsplanet måste i fasadens artikulering fästas uppmärksamhet vid att byggnaden anknyter till sin omgivning och erbjuder en omväxlande och intressant miljö för fotgängare och cyklister.

På taket får utöver våningstalet och byggrätten byggas tekniska utrymmen, vilka tillsammans med de anordningar som hänför sig till dessa, ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Vid placeringen av reklamanläggningar, belysning och konstruktioner ska särskild hänsyn tas till stadsbildsaspekter.

Reklamanläggningarnas upplysning ska planeras så att den inte orsakar störningar för närområdets invånare.

Bekämpning av buller

Toimisto-, liike-, ja muiden vastaavien työtilojen keskiäänitason ja rakennuksen ulkopuolella vallitsevan keskiäänitason ero tulee Valimotien ja Tuusulanväylän puoleisilla julkisivuilla olla vähintään 30 dB.

Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet

Uudis- ja lisärakennushankkeiden yhteydessä alueen pysäköinti tulee järjestellä siten, että alueen itäisivulle järjestetään sujuva ja turvallinen alueen läpi johdettava jalankulku- ja pyöräilyyhteys pohjois-eteläsuunnassa. Tämä yhteys tulee selvästi osoittaa värein ja materiaalein.

Valimo- ja Sähkötietä ja alueen sisäisiltä pysäköintialueilta tulee hoitaa sujuvat ja turvalliset jalankulku- ja pyöräilyyhteydet rakennuksen sisäänkäynnille. Lisäksi tulee mahdollistaa turvallinen ja sujuva alueen sisäinen jalankulku- ja pyöräilyyhteys alueen eri sisäänkäyntien välillä, jos kulku eri toimintojen välillä ei ole mahdollista rakennuksen sisällä.

Alueen sisäiset jalankululle osoitetut yhteydet tulee selvästi osoittaa värein ja materiaalein.

Pysäköinti

Alueelle rakennettavat autopaikat on jaettava puu- ja pensasistutuksin enintään 40 pysäköintipaikan yksiköiksi.

Pääsisäänkäyntien yhteyteen on sijoitettava laadukkaita polkupyöräpaikkoja.

Työntekijöille on tarjottava säältä suojattuja ja valotussa tai lukitussa tilassa olevia polkupyöräpaikkoja.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat 1 pp/50 k-m²

Urheilu- ja vapaa-ajan tilojen autopaikoista voidaan kysynnän mukaan käyttää polkupyöräpaikoitukseen.

Teollisuus ja varastot 0,4 pp/työntekijä

Toimistot 1 pp/80 k-m²

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat 1 ap/60 k-m²

Urheilu- ja vapaa-ajan tilat 1 ap/60 k-m²

Teollisuus 1 ap/100 k-m²

Toimistot 1 ap/50 k-m²

Varastot 1 ap/150 k-m²

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Kasvillisuus

Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Vanhaa puustoa tulee säilyttää ja suojella uudisrakentamisen yhteydessä.

Differensen mellan den genomsnittliga ljudnivån i kontors² / ³ affärs- och övriga motsvarande arbetslokaler och den genomsnittliga ljudnivån utomhus ska i fasaderna mot Gjuterivägen och Tusbyleden vara minst 30 dB.

Fotgängar- och cykelförbindelser

I anslutning till ny- och tillbyggnadsprojekt ska områdets parkering ordnas så att det längs områdets östra sida ordnas en smidig och trygg förbindelse för lätt trafik i nord-sydlig riktning som leds genom området. Denna förbindelse ska tydligt utmärkas med genom färg- och materialval.

Från Gjuteri- och Elvägen samt från parkeringsområdena inom området ska smidiga och trygga fotgängarförbindelser till byggnadens entréer ordnas. Dessutom ska en trygg och smidig intern fotgängarförbindelse inom området mellan de olika entréerna i området möjliggöras, ifall förbindelsen mellan olika funktioner inte är möjlig att ordna inne i byggnaden.

De förbindelser inom området som anvisats för fotgängare ska tydligt markeras genom färg- och materialval.

Parkering

De bilplatser som byggs i området ska delas in med träd och buskar i enheter som omfattar högst 40 parkeringsplatser.

I anslutning till huvudingångarna ska högklassiga cykelplatser placeras.

De anställda ska erbjudas väderskyddade cykelplatser i övervakat eller låst utrymme.

Minimiantalet cykelplatser:

Affärslokaler 1 cp/50 m²-vy

Idrotts- och fritidsutrymmen 1 cp/150 m²-vy, dessutom kan 10 % av parkeringsplatserna för idrotts- och fritidsutrymmen enligt efterfrågan användas för cykelparkering.

Industri och lager 0,4 cp/anställd

Kontor 1 cp/80 m²-vy

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler 1 bp/60 m²-vy

Idrotts- och fritidsutrymmen 1 bp/60 m²-vy

Industri 1 bp/100 m²-vy

Kontor 1 bp/50 m²-vy

Lager 1 bp/150 m²-vy

Dagvatten

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

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.

Vegetation

Träd betydelsefulla för landskapet ska bevaras. Det gamla trädbeståndet ska bevaras och skyddas i samband med nybyggnation.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Exploateringsstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta, på vilken det får placeras en stor detaljhandelsenhet.

Gata.

Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik. Placeringen av rutten är riktgivande, men förbindelsebehovet bindande.

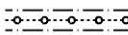
Del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Del av område där det skall finnas en tät buskplantering.

Del av område som skall planteras med träd och buskar.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
	Katu.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. Reitin sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Alueen osa, jolla on oltava tiheä pensasistutus.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

	Tuusulanvylän viereiselle istutusvyöhykkeelle on istutettava kookkaiksi kasvavia puita. Puiden valinnassa tulee suosia jaloja lehtipuulajeja.	I planteringszonen intill Tusbyleden ska träd som blir stor-3 / 3 vuxna planteras. I trädvalet ska ädla lövträd prioriteras.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Voimajohtoalue. Voimajohtoa varten varattu alueen osa: Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Istutettavan kasvillisuuden luontainen korkeus ei saa ylittää 4 metriä.	Kraftledningsområde. Områdesdel som reserveras för kraftledning. I ledningsområdet får inte utan tillstånd av kraftledningens ägare placeras byggnader, konstruktioner eller planteringar, varken under jorden eller på markytan. Den naturliga växthöjden för den växtlighet som ska planteras i området får inte överskrida 4 meter.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen Aluearkitehti / Områdesarkitekt	
Mittausosasto Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Mättningsavdelningen Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda ____20__	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
	Kaupungeodeetti / Stadsgeodet	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____20__	Godkänd av stadsfullmäktige ____/____20__	



14 § Asemakaavamuutos 002171, 50 Tammisto / Sähkötie 3-7 / TLA

KA/1557/10.02.04.01/2012

TLA/ATI/SON/SRU

Tammistossa sijaitseva liike- ja toimistorakennusten, sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue ja sen viereinen autopaikkojen korttelialue muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Samalla päivitetään asemakaavaan poikkeamisluvalla myönnetyt pienet rakennusoikeuden muutokset ja tehty tonttien yhdistäminen. Uutta rakennusoikeutta syntyy noin 3 000 k-m². 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 50004, kaupunginosassa 50, Tammisto. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 50004. Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 92-50-4-18 ja 92-50-4-1.

Alue sijaitsee Tammiston kaupunginosassa Sähkötien ja Tuusulanväylän välissä.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3 (hakemus saapunut 16.3.2012) ja Heikki Soini (hakemus saapunut 25.3.2015).

Maanomistus

Lähitapiola Oyj (Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3 ja Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 5) omistaa eteläisemmän kiinteistön 92-50-4-18 ja Heikki Soini pohjoisemman kiinteistön 92-50-4-1.

Kaavan valmisteluun on osallistunut kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi maanomistajan konsulttina Innovarch Oy. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupallisten palvelujen aluetta (KM).

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksella päivitetään asemakaava vastaamaan muuttunutta kaupan lainsäädäntöä vähittäiskaupan suuryksiköistä. Kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on myönnetty poikkeamispäätöksiä rakennusoikeuden uudelleen järjestämiseksi ja siitä vähäisesti poikkeamiseksi. Myös nämä muutokset päivitetään asemakaavaan. Asemakaavamuutoksen myötä liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (K-1) sekä autopaikkojen pysäköintialueeksi (LPA) merkitty alue muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Samalla päivitetään kaavamääräyksiä vastaamaan nykyvaatimuksia ja kehitetään alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä.

Kaavamuutosalueen (28 399 m²) kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 14 686 k-m². Rakennusoikeus ajantasakaavaan nähden kasvaa yhteensä 3136 k-m² ja korttelialueen (KM) tehokkuus $e=0,41$ kasvaa tehokkuuteen $e=0,45$.

Kaavamuutoksen yhteydessä asemakaavaan on lisätty määräyksiä koskien hulevesiä ja kevyttä liikennettä sekä tarkennettu määräyksiä koskien kasvillisuutta ja kaupunkikuvaa. Kaavaratkaisussa on myös huomioitu sijoittuminen näkyvälle paikalle Tuusulanväylän varrelle.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.3.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Määräaikaan 20.04.2015 mennessä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin Vantaan kaupunginmuseolta yksi mielipide, jossa ei ollut huomautettavaa.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostkustannukset hakijat jakavat tasan. Kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8000 €), josta Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3:n osuus on puolet (8 000/2 €), ja Heikki Soinin osuus on puolet (8 000/2 €), yhteensä 8 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002171, 50 Tammisto / Sähkötie 3-7
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3 ja Heikki Soini jakavat tasan muutostkustannukset 8 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Satu Onnela, puh. 8392 2478
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002171

SÄHKÖTIE 3-7, TAMMISTO 50



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 17.8.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002171. Kaavoitus on tullut vireille 16.03.2015.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos:

koskee osaa korttelista 50004 kaupunginosassa 50, Tammisto

(Kumoutuva asemakaava: koskee osaa korttelista 50004 kaupunginosassa 50, Tammisto.)

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:

Satu Onnela, p. 09-8392 2478, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tammiston kaupunginosassa Sähkötien ja Tuusulanväylän välissä osoitteessa Sähkötie 3-7. Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 92-50-4-18 ja 92-50-4-1. Kiinteistöä rajaavat pohjoisessa Sähkötie, idässä Tuusulanväylä sekä etelässä ja lännessä kiinteistö 92-50-4-20 .



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti ilmakuvalla 2013.

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Sähkötie 3-7 asemakaavamuutos, kaavanro. 002171. Kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää asemakaavamuutoksella asemakaavaa poikkeuslupien ja kaavamuutoshakemuksen pohjalta.

Kaavamuutoksella halutaan lain mukaisen siirtymäajan mahdollistamana turvata nykyisenlaisen, yleiskaavan mukaisen toiminnan jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet Tammiston kaupunginosassa. Tämä toteutetaan päivittämällä korttelin käyttötarkoituksen merkintä 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 §).

Poikkeusluvalla on sallittu Sähkötie 3-5:lle asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ja rakennuksen korkeuden ylittäminen sekä muita järjestelyitä tontilla. Poikkeamispäätöstä täydentäen asemakaavassa tutkitaan lopullisen rakentamistilanteen kaupunkikuva, toimintojen sijoittaminen ja pysäköintipaikkojen sijoittaminen. Kaavamuutoshakemuksen pohjalta on lisätty rakennusoikeutta Sähkötie 7:lle.

Asemakaavamuutoksen myötä liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (K-1) sekä autopaikkojen pysäköintialueeksi (LPA) merkitty alue muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Samalla päivitetään kaavamääräyksiä vastaamaan nykyvaatimuksia ja kehitetään alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä.

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan muutos	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	20
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.4 Asemakaavan tavoitteet	21
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.....	25
5.4 Kaavan vaikutukset	26
5.5 Ympäristön häiriötekijät	30
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet	31

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake 17.08.2015
2. Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät 17.08.2015
3. Asemakaavamerkinnät ja määräykset 17.08.2015

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Poikkeamislupa nro 50-0007-13-POP, 18.03.2013.
- Poikkeamislupa nro 50-0079-10-POP, 09.12.2010.
- Vantaa alueittain. Vantaan kaupunki, 2013.
- Tikkurilan kehityskuva. Vantaan kaupunki, 2006.
- AVIAPOLIS- Maisemanhoitosuunnitelma, Studio Terra, 2007.
- Autolla kauppaan, kävellen ostoksille. Valimotien kaupunkikuvaselvitys. Horo Anne, Niva Seppo, Bremer Marika/Vantaan kaupunkisuunnittelu, 2008.
- Vantaan yleiskaavan meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 2007.
- Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Sito Oy, 2012.
- Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennusteet vuodelle 2030. Strafica Oy, 2005.
- Liikennemääräkartta. Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2013, Vantaan kaupunki.
- Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventointi 1930-1979. Vantaan kaupunki, Amanda Eskola, 2006.
- Saastuneiden maa-alueiden kunnostus. Kunnostustyön loppuraportti. Suomen IP-Tekniikka Oy, 27.4.2000

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Sähkötie 3-5 maanomistaja jätti kaavamuutoshakemuksen 16.03.2012, jotta poikkeamisluvan mukainen rakentaminen päivitetäisiin asemakaavalle. Työ on mukana vuoden 2015 työohjelmassa.
- Sähkötie 7:n omistaja toimitti kaavamuutoshakemuksen 25.3.2015.
- Sähkötie 3-7:n asemakaavamuutostyö käynnistyi helmikuussa 2015 työnumerolla 002171. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 14.03.2015 sekä 12.03.2015 kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielenpito pyydettiin 20.04.2015 mennessä. (MRL 62 §)
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajien kanssa.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta tekee 17.08.2015 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtävillä panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto
- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteessa: http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto

2.2 Asemakaavan muutos

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2,8 ha (28 399 m²). Suunnittelualue koostuu kahdesta kiinteistöstä, joilla eteläisemmällä sijaitsee kaksi liikerakennusta (rakennettu v. 1999 ja 2014) ja pohjoisemmalla pysäköintialuetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa Sähkötie 3-5 rakennusoikeus on yhteensä 11 550 k-m², Sähkötie 7:llä ei ole rakennusoikeutta. Kaavamuutoksen myötä kohteen rakennusoikeus kasvaa. Sähkötie 3-5 rakennusoikeus on kasvanut poikkeamispäätöksen myötä 836 k-m². Sähkötie 7:n rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutoshakemuksen myötä 2300 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 14 686 k-m². Rakennusoikeus kasvaa siis kaavamuutoksella yhteensä 3136 k-m² ja korttelialueen (KM) tehokkuudeksi tulee kaavamuutoksen myötä $e=0,45$.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uudisrakennukset on jo rakennettu poikkeamispäätösten (09.12.2010 ja 18.03.2013) ja ehdollisina myönnettyjen rakennuslupien (14.12.2010 ja 16.4.2013) perusteella. Sähkötie 3-5:n osalta maankäyttösopimuksen mukaiset korvaukset on veloitettu poikkeamispäätöksen yhteydessä. Sähkötie 7:n maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Tammistossa, Tuusulanväylän varrella, alle kahden kilometrin päässä kauppakeskus Jumbosta ja vapaa-ajankeskus Flamingosta. Valimotien tuntumassa sijaitsee runsaasti liike- ja teollisuusrakennuksia. Lähistöllä sijaitsee myös Tammiston asuinalueita sekä virkistys- ja luonnonsuojelualueita.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

Tammisto on tasaista Keravan- ja Vantaanjoen suistoaluetta. Tammiston laajat savikot olivat pitkään viljeltyjä, kunnes uudet asuinalueet valtasivat pellot. Kohteessa pohjoispuolella on avoimena säilytettävät Isopelto ja siitä Valimotien länsipuolella jatkuva Tilkkupelto.

Luonnonolot ja –arvot

Suunnittelualue ympäristöineen on rakennettua aluetta eikä sillä ole erityisiä luonnonarvoja. Tilkkupellon eteläpuolella sijaitsee Tammiston suojeltu tammi- ja pähkinäpensaslehto.

Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaanjoen valuma-alueella. Lähimpiä pintavesialueita ovat Krakanoja noin kilometrin päässä sekä Keravanjoki Tuusulanväylän toisella puolella. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Kaavamuutosalue maasto viettää loivasti Tuusulanväylälle päin koron vaihdellessa välillä +16,5...+13,9 metriä merenpinnasta. Sähkötie 3-5 piha ja pysäköintialueet ovat tasossa

+14...14,5. Rakentamisen maamassoista koostettu maavalli erottaa Sähkötie 3-5:n aluetta Tuusulanväylästä.



Kaavamuutoskohde maaperäkartalla.

Kaavamuutosalueen maaperä koostuu pääosin savesta, osa pysäköintialueesta on täytemaata.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tammimäentien omakotialue on rakennettu Tammiston pelloille 1950- ja 1960-luvuilla. Tammiston pientaloasutus on tiivistynyt vähä vähältä vuosikymmenien varrella. 2000-luvulla pientaloasutus laajentui merkittävästi. Silloin rakennettiin myös Tammiston moderni yli 1 000 asunnon kerrostaloalue sekä Kartanonkosken alue. Lisäksi asutusta on Tuusulanväylän vastakkaisella puolella.



Kuva: Viistoilmakuva vuodelta 2014. Vantaan kaupunki.

Tammiston asukasluku kasvoi 300 asukkaasta vuonna 2000 ja yli 3 000 asukkaalla vuoteen 2014. Väestömäärä on lisääntynyt sekä muuttoliikkeen että syntyvyyden johdosta. Tammiston ikärakenne on varsin poikkeava muihin kaupunginosiin nähden. Alueella asuu erityisen paljon päivähoitoikäisiä ja työikäisiä, mutta vähän kouluikäisiä ja vanhuksia.

Valimotien ja Tuusulanväylän välissä eikä kaava-alueella ole asuinrakentamista.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Helsingin rajan tuntumassa, keskellä suurimittakaavaista teollisuus- ja lii-kerakentamista. Leveät autoväylät Valimotie ja Tuusulanväylä erottavat Tammiston teollisuuden ja kaupan alueen pienimittakaavaisesta rivi- ja omakotitaloasutuksesta.

Tammiston läpi kulkeva Valimotie rakennettiin 1960-luvulla ja se johti aikanaan Bera -nimiselle valimolle. Lentokenttä ja lentomelu vaikuttivat alueen suunnitteluun ja Valimotien varren alueet kaavoitettiin teollisuus- ja varastokäyttöön. Tammiston ja Pakkalan asuinalueet eivät tuolloin olleet suunnitelmassa. Nykyisin lentomelualueita on saatu pienenemään.

Tammiston edullinen liikenteellinen sijainti Tuusulanväylän varressa on houkutellut alueelle yritystoimintaa. Tammiston työpaikka-alue alkoi rakentua 1980-luvulla, yhä 2000-luvulla sinne on valmistunut runsaasti uusia toimitiloja. Nykyisin Tammisto on osa laajaa Aviapolis-alueita ja on yksi pääkaupunkiseudun vetovoimaisimmista kaupan alueista. Vuodesta 2000 vuoteen 2007 vähittäiskaupan ja sen yhteydessä olevien kaupan varastojen määrä on noussut noin 40 000 kerrosneliömetristä noin 115 000 kerrosneliömetriin.

Kaavamuutosalueella sijaitsee vuosina 1999 ja 2014 rakennetut kaksi liike-, toimisto- ja varastorakennusta, joista uudemman alle on sijoitettu pysäköintitilaa. Rakennusten välinen alue on varattu pysäköinnille. Myymälöiden pysäköintiä on myös kaavamuutosalueeseen kuuluvalla pohjoisella kiinteistöllä.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti Tuusulanväylän vaikutuspiirissä, samalla rajautuen muuhun teollisuuden ja kaupan alueeseen. Valimotien aluetta hallitsevat suuret rakennukset ja voimalinjat pylväineen ovat merkittävä osa alueen omaleimaisuutta ja identiteettiä. Voimalinja suurine konstruktiivisine pylväineen luo suurimittakaavaisen miltei futuristisen vaikutelman, mikä soveltuu hyvin kaupan alueen imagoon. Alueen vahvuutena on yritysten hyvä näkyvyys väylälle. Valimotien Tuusulanväylälle näkyvää katujulkisivua voidaan pitää ”porttina” pääkaupunkiseudulle.

Matalan rakentamisen keskellä Valimotien varressa kulkevat voimalinjat ovat alueen keskeinen maamerkki. Kauempana pohjoisessa erottuu Flamingon 84 metrin korkeuteen kohoava torni sekä sähköaseman punatiilinen nostotorni. Alueen mittakaava on pääosin rakentunut hyvin massiiviseksi ja laajojen pysäköintialueiden vuoksi väljäksi. Siten se eroaa huomattavasti viereisten asuinalueiden mittakaavasta.

Kaavamuutosalueella rakennusten julkisivut ovat selkeät, tosin hyvin umpinaiset myös Sähkötien suuntaan. Päälimmäisenä katukuvaan erottuu keltainen lastausaluetta rajaava seinämä, autojen täyttämä piha sekä korkeusero Sähkötie 1:n pysäköintialueeseen. Pohjoispuolelle, uudisrakennuksen taakse sijoittuva väliaikaisen näköinen pysäköintialue on rajattu verkkoaidalla ja merkitty kaava-alueelle sijoittuneen myymälän opastein. Ajantasakaavassa istutettavaksi tarkoitetut alueet rajaavat kiinteistöjä. Kaikkia istutuksia ei ole toteutettu.

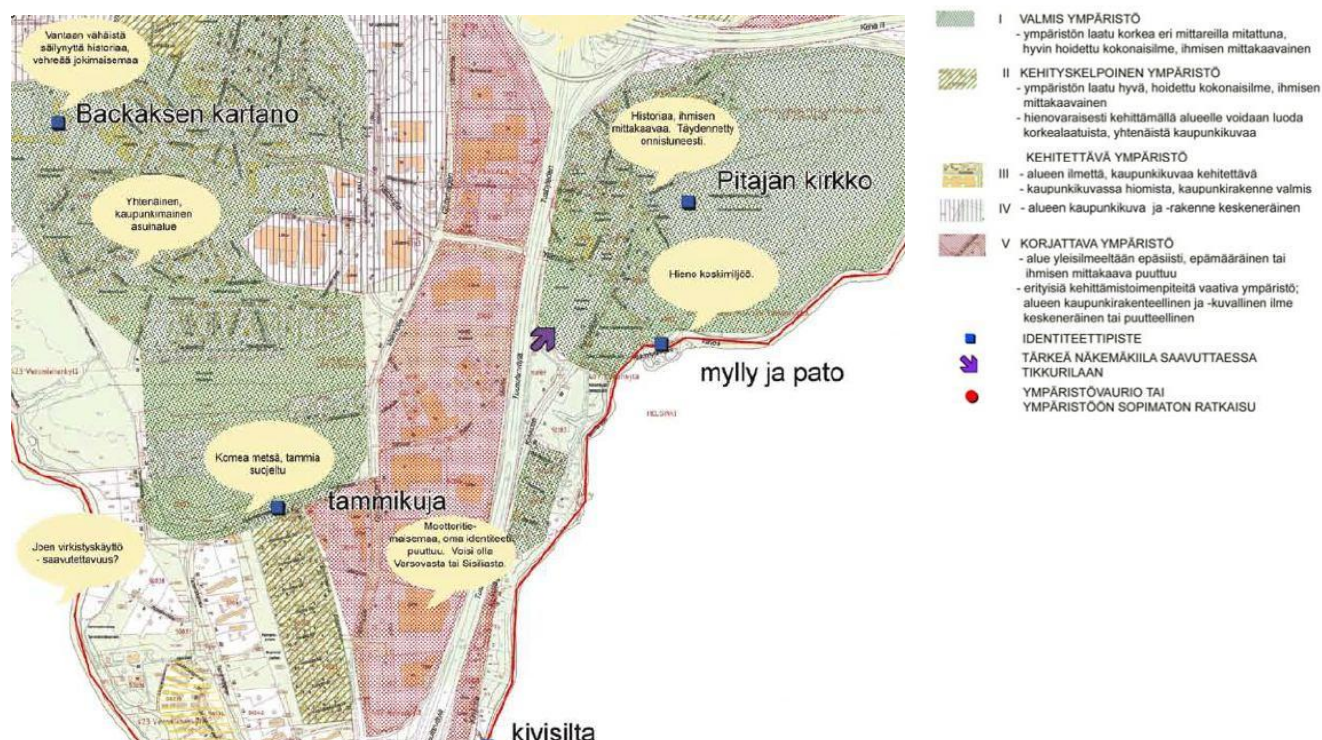


Kuvia kaava-alueesta ja lähiympäristöstä talvella 2014 ja 2015.

Kaavamuutosalueen pysäköintialueet näkyvät nykyisellään Tuusulanväylän kulkijoille melko avoimesti. Sähkötie 3-5:ssä Tuusulanväylän suuntaan sijoitetut istutukset eivät ole vielä kasvaneet täyteen mittaansa eivätkä tule lajinsa puolesta (vuorimänty, iso-orapihlaja) kasvamaan kookkaiksi. Sähkötie 7 ei ole haettu rakennuslupia, joten sen istutuksia ole toteutettu asemakaavan mukaisiksi.

Tikkurilan kehityskuvan (2006) yhteydessä luokiteltiin Tikkurilan suuralueta osa-alueita ympäristön viimeistellyn ilmeen, arkkitehtonisen toteutuksen laadun, inhimillisen mittakaavan, kaupunkikuvan yhtenäisyyden ja luonnonympäristön perusteella. Kaavamuutosalueen ympäristössä suurten ajoväylien varret määriteltiin korjattavaksi ympäristöksi.

Valimotien alueen nopea ja alussa ennakoimatonkin kasvu merkittäväksi kaupan alueeksi on tuonut myös ympäristöllisiä ja toiminnallisia haasteita. Alue on rakentunut nopeasti yksittäisten hankkeiden myötä, vailla selkeää kokonaissuunnitelmaa. Tämä näkyy ympäristössä. Alue on kaupunkikuvaltaan sekava ja epätasainen: ympäristö on paikoin viimeistelty, paikoin se muistuttaa teollisuusaluetta. Yhtenäistä, rajattua katutilaa on vähän.



Tikkurilan kehityskuvan kaupunkikuva-analyysi, 2006.

Tikkurilan alueen kaupunkikuvaselvityksessä kaupunkikuvan kehittämistoimenpiteiksi on suositeltu kaupunkisuunnittelun, arkkitehtuurin, maisema-arkkitehtuurin tai ympäristötaiteen keinoja. Alueen suunnittelussa keskeistä on myös huomioida, että aluetta tarkastellaan eri nopeuksista, niin 100 km/h:sta kuin 5 km/h:sta. Yhtenäisillä, korkeilla tontin rajaan sijoitetuilla pensasvyöhykkeillä rajatulla kiinteistöllä rakennukset ja yritysten mainokset erottuvat selkeimmin. Aviapoliksen kaupunkikuvaselvityksessä yritystonteille suositeltiin täydennysistutuksia (tiheet ja moniriviset jaksotetut puurivit sekä niitty tai nurmi), kasvillisuuden siistimistä, maarakentamista sekä kalusteiden ja rakenteiden kunnostusta/uusimista.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuinrakentamista. Lähin asutus on 350 m päässä Tammistossa sekä Tuusulanväylän vastakkaisella puolella.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen alueella oli vuonna 2009 noin 32 800 työpaikkaa, mikä oli lähes kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Tammistolla oli vuonna 2008 kaupunginosassa oli tarjolla töitä yli 1 400 työntekijälle. Lähes 70 prosenttia Tammiston työpaikoista on kaupan alalla.

Tammistoon on keskittynyt suuria tavarataloja ja kaupan erikoisliikkeitä, on myös yksittäisiä päivittäistavaramyymälöitä. Monipuolisesta kauppavalikoimasta löytyy lähes joka alan liikkeitä urheilukaupasta lelukauppaan ja kodinkonekaupasta sisustusliikkeisiin. Valimotien alueelle on tyypillistä, että liikkeitä ei niinkään yhdistä tietty toimiala tai tuoteryhmä, vaan enemmänkin monipuolisuus, keskittyen vapaa-aikaan ja viihteeeseen.

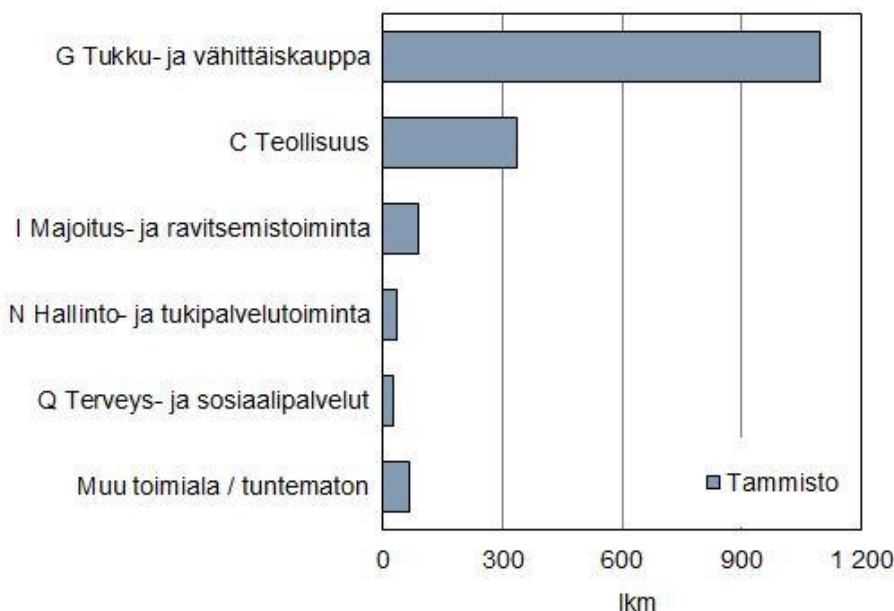
Kaavamuutosalueelle on sijoittunut urheiluväline ja -vaatekauppa XXL:n sekä kodinkonekauppa Gigantin myymälöiden osalta useamman kymmentä työpaikkaa.

Väestön lisääntymisen myötä Tammiston alueen peruspalvelut ovat lisääntyneet. Kunkin lähimmän asuinalueen (Tammiston, Kartanonkosken ja Helsingin pitäjän kirkonkylän) yhteydessä

on päiväkodit ja koulut. Kartanonkoskella sijaitsee Pakkalan oppimis- ja informaatiotalo Pointin kansainvälinen koulu, jonka yhteydessä on myös kansainvälinen päiväkotikoulu, kirjasto ja yhteis- palvelupiste. Pakkalassa Jumbon tuntumassa sijaitsee yrityspalvelukeskus Leija, joka tarjoaa vantaalaisille yrityksille palveluita yrityksen elinkaaren eri vaiheisiin, kuten yrityksen perustami- seen, sijoittumiseen ja laajentumiseen.

Työpaikkojen määrä toimialoittain 31.12.2012

(lähde: Tilastokeskus)



Tammiston työpaikat toimialan mukaan. Vantaa alueittain, 2010 (taulukot päivitetty vuonna 2013).

Virkistys

Kaavamuutosalueen lähintä virkistysaluetta ovat Tammiston asutukseen liittyvät Isopelto, Tilk- kupelto ja Tammistonmäen luonnonsuojelualue 200-300 metrin päässä. Noin kilometrin pääs- sä sijaitsevaa Vantaanjoen varren ulkoilureittiä pitkin on yhteys laajempiin seudullisiin virkis- tysalueisiin.

Tilkunpelto ja Isopelto yhdistävät alueen maisemallisesti arvokkaisiin laajempiin peltoalueisiin, Kartanonkosken asuinalueelle ja kyläkuvalle arvokkaaseen Helsingin pitäjän kirkonkylään. Yleiskaavaan on merkitty Tilkunpellon ja Isopellon läpi kulkeva ohjeellinen ulkoilureitti.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisen Tuusulanväylän tuntumassa. Kaavamuutosalueelta on noin neljä kilometriä Helsinki-Vantaan lentokentälle.

Tuusulanväylä on yksi Suomen vilkkaimmista teistä. Tuusulanväylä on merkittävä yhteys len- toaseman ja Helsingin keskustan välillä (yli 84 000 ajon./arkivrk). Tuusulanväylän kautta lii- kennettä ohjautuu myös kaava-alueeseen rajautuvalle Valimotielle. Tuusulanväylän muutta- mista maankäytöltään tehostetummaksi kaupunkibulevardiksi on tutkittu Helsingin puolella yleiskaavatyön yhteydessä.

Tasetie ja Valimotie ohjaavat liikennettä alueen kaupallisiin palveluihin. Liikennemäärät ovat Valimotiellä noin 18 000 ajon./arkivrk. Sesonkiaikana ja viikonloppuisin autoliikenne saattaa olla hyvinkin vilkasta.

Liikennemäärien hallinta ja liikenteen sujuvuus ovat tärkeitä alueen toimivuudelle ja vetovoimaisuudelle. Valimotien rakentuminen ns. kauppa kerrallaan on johtanut siihen, että kadulla on tonttiliittymiä ja risteyksiä tiheästi. Tämä ruuhkauttaa kadun, jolla on läpiajoliikennettä ja kulkua asuinalueille.

Kiinteistöille ajetaan Sähkötieltä. Nykyinen liittymäratkaisu Sähkötie 3-5:n kohdalla on ahdas ja hankala. Saman liittymän kautta on asiakasliikennettä, huoltoajoa sekä ajoyhteys Sähkötie 1:een.

Joukkoliikenne

Alueella asioidaan pitkälti autolla.

Lähimmältä joukkoliikenteen pysäkiltä Sähkötien kulmasta pääsee linja-autolla Kylmäojaan, Simonsiltaan, Hyrylään ja lentoasemalle. Näillä seutulinjoilla pääsee myös Helsingin keskustaan, Westendiin ja Itä-Helsinkiin. Kaiken kaikkiaan vuoroväli on kuitenkin vähintään 20 minuuttia. Muut pysäkit ovat yli 500 m päässä kaavamuuotosalueesta. Ylästöntien kohdalta kulkevat linja-autot Varistoon, Myyrmäkeen ja Tikkurilaan. Tuusulanväylää pitkin kulkee monia seutulinjoja mm. lentokentälle, Keravalle, Rekolaan ja Helsinkiin sekä Kehä III:n risteyksestä Vantaan sisäisiä linjoja. Sisäiset linjat mahdollistavat vaihdolliset yhteydet pääradalle sekä Martinlaakson radalle.

Kesällä 2015 käyttöön otettu Kehärata avasi noin kolmen kilometrin päässä sijaitsevalta Aviapoliksen asemalta raideyhteyden lentokentän kautta Vantaan poikki sekä muun muassa Helsingin keskustaan.

Kaava-alue sijoittuu noin kilometrin etäisyydelle yleiskaavassa (kh 2007) linjatusta Tikkurilantien pikaraitiotiestä, joka alustavasti kulkisi Jumbon tuntumasta. Linjaus yhdistäisi Aviapoliksen ja Porttipuiston Tikkurilan kautta Hakunilaan.

Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen reitti kulkee Valimotiellä molemmin puolin leveänä ja Sähkötiellä eteläreunaa pitkin kapeana. Tuusulanväylän moottoritien varressa oleva kevyen liikenteen reitti sijoittuu Valimokujan pohjoispuolelle. Kaupan alueen piha- ja pysäköintialueilla kevyelle liikenteelle varatut reitit ovat epäselvät.

Kiinteistöllä on toteutettu kävelyreitti Sähkötieltä myymälöiden oville. Lisäksi rakennusten pääovien välillä pysäköintialueen halki kulkee suojatie. Pohjoisemman rakennuksen alla olevan pysäköintihallin kautta pystyy myös kävelemään. Merkitty kävely-yhteys puuttuu Sähkötien liittymän yli sekä kiinteistöjen väliltä. Tuusulanväylän puolella varaueloskäynnin poistumisportaiden luona istutetun alueen vieressä kulkee polku.

Aviapoliksen kasvaessa ja joukkoliikennedyhteyksien vahvistuessa Jumbon ympäristöä on tarkoitus kehittää houkuttelevammaksi reitiksi myös pyöräilijöille ja kävelijöille. Lisääntyvä kevyen liikenteen kulkijoiden määrä saattaa säteillä myös Valimotielle.



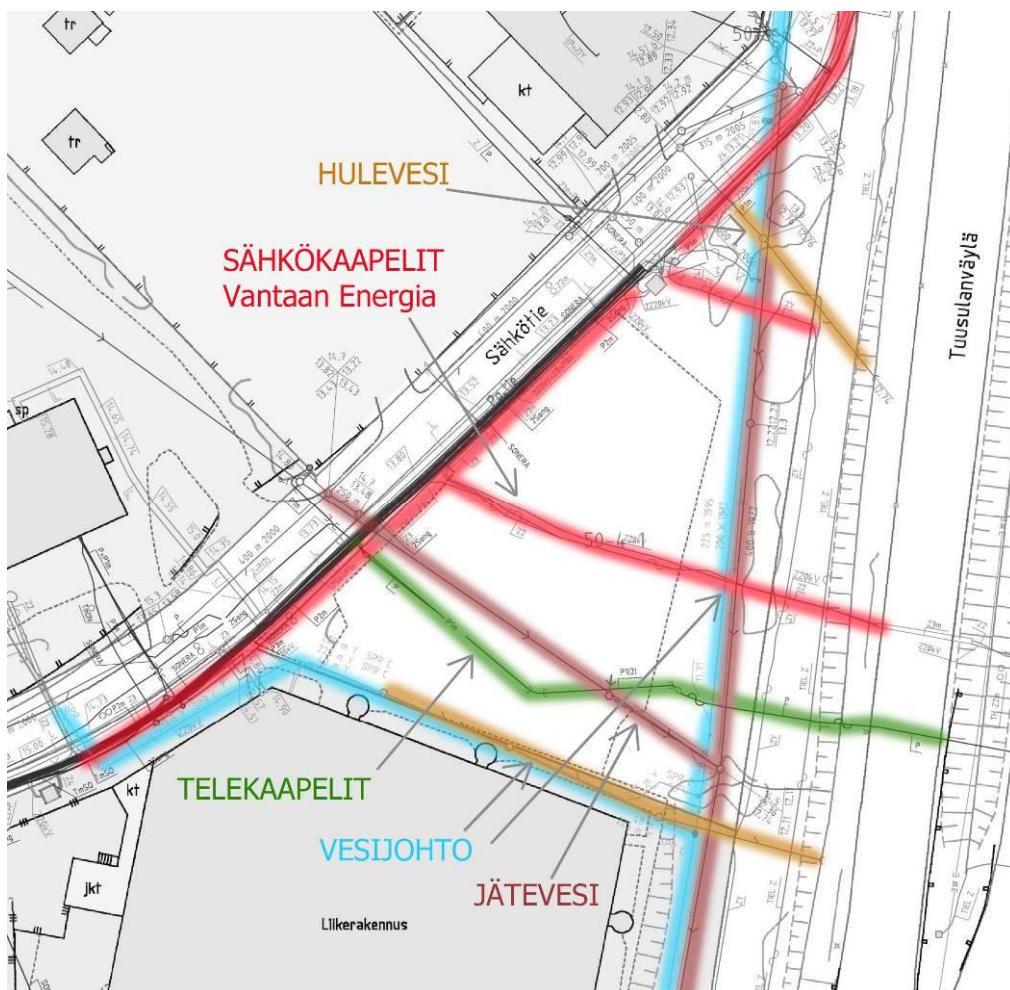
Valokuvia kaava-alueen liikennejärjestelyistä keväällä 2015.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei sijaitse rakennusperintökohteita, mutta naapuritonttien rakennuksia on mainittu inventoinnissa. Tammistontie – Sähkötien linjaus on Vantaan rakennusperinnön kannalta, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävä kohde (suojeluluokka A). Mm. Senaatin kartoissa v. 1872 ja pitäjänkartassa vuonna 1933 kuvattu tie on rakennettu 1600-1700-luvuilla. Sen alkuperäinen, lievästi mutkitteleva linjaus on edelleen nähtävissä samoilla kohdin.

Kaavamuutosalueella ei ole tehty havaintoja muinaismuistoista.

Tekninen huolto



Kuva: Johtokartasta korostettuna Sähkötie 7:n kohdalla kulkevat johdot.

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on rakennettu valmiiksi. Pohjoisemman kiinteistön halki kulkee keskivaiheilta jätevesiputki, jonka mahdollisesta siirtämisestä vastaa maanomistaja. Kaavamuutosalueen kiinteistöjen välisen rajan tienoilla yksityinen vesiputki, jolle on olemassa kiinteistörekisterissä rasite.

Vedenjakelu

Kaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Vesijohto sijaitsee Tuusulanväylän varressa kaava-alueen itäreunalla. 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 +89.00 m.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun jätevesiverkoston piirissä. Jätevesiviemäri sijaitsee Tuusulanväylän varressa kaava-alueen itäreunalla. Alueen jätevedet johdetaan Tuusulanväylän vartta Siltamäen jätevedenpumppaamolle ja sitä kautta Helsingin puolella Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevedet

Kaava-alue on rakennetun hulevesiverkoston piirissä. Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan Tuusulanväylän varren avo-ojaan sekä Sähkötien hulevesiviemäriin. Hulevedet päätyvät Vantaanjokeen Tammistonrannassa.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu Sähkötiele. Sähkötie 3-5 rakennukset on liitetty kaukolämpöverkkoon.

Sähkö

Pohjoisemman kiinteistön, nykyisen pysäköintialueen halki kulkevat 20 kV ja 0,4 kV maakaapelit. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsevat 0,4 kV verkon jakokaappi nro 4136 ja puistomuuntamo M2302. Nämä on huomioitava istutusten sijoittamisessa ja kaivutöissä. Vantaan Energian ohjeiden mukaan puita ei saa istuttaa 3 m lähemmäksi puistomuuntamoa. Muuntamoon on käyntiovet huoltotoimenpiteitä varten jokaisella sivulla ja 2 m etäisyydellä muuntamon ulkoseinistä sijaitsee maadoitusrengas. Puistomuuntamolta on oltava rakennusosalalle 5 m suojaetäisyys. Maanomistaja vastaa mahdollisista kaapeleiden siirroista.

Sähkönsiirtoon tarkoitettu Vantaan Energian 110 kV:n suurjänniteilmajohto suoja-alueineen kulkee Valimotien varressa.

Erityistoiminnot

Kaavamuutosalueella ei sijaitse erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Tuusulanväylän ja Valimotien autoliikenteen päästöillä on vaikutusta ilmanlaatuun, koska päästöt vapautuvat hengityskorkeudelle. Liikenneperäiset pitoisuudet pienenevät etäisyyden tiestä kasvaessa. Mikäli oleskeluun liittyviä toimintoja sijoittuu pihalle, ne on syytä sijoittaa rakennuksen taakse suojaisan pihan puolelle. Lisäksi tiheä kasvillisuus ja erityisesti puusto pidättävät tehokkaasti liikenteen epäpuhtauksia.

Tieliikenteen melu

Suunnittelualue on Tuusulanväylän tieliikenteen melualueella. Tieliikenteen keskiäänitaso LAeq meluarvot kaava-alueen ulkotiloissa päiväsaikaan klo 7-22 ovat Tuusulanväylän puolella 75-80 dB. Alueen keskivaihe kuuluu 75-70 dB:n, alueen länsiosa 70-65 dB:n ja pieni alue eteläisen liikerakennuksen takana 60-65 dB:n vyöhykkeeseen. Vuoden 2030 ennusteessa (2007) kaavamuuotosalue on 60-100 dB:n alueella.

Kaava-alueella on suhteessa vähän toimintoja, joiden yhteydessä melusta aiheutuu pitkäaikais- ta haittaa. Sisätilojen meluarvoihin voidaan vaikuttaa rakennustekniikalla ja toimintojen sijoittelulla. Melun pääsyä pihalle voidaan estää esimerkiksi istutuksin.

Lentomelu

Kaava-alueelle ei ulotu lentoliikenteen melua.

Pilaantuneet maat

Kiinteistöllä on havaittu akkutehtaan jäljiltä pilaantuneita maita.

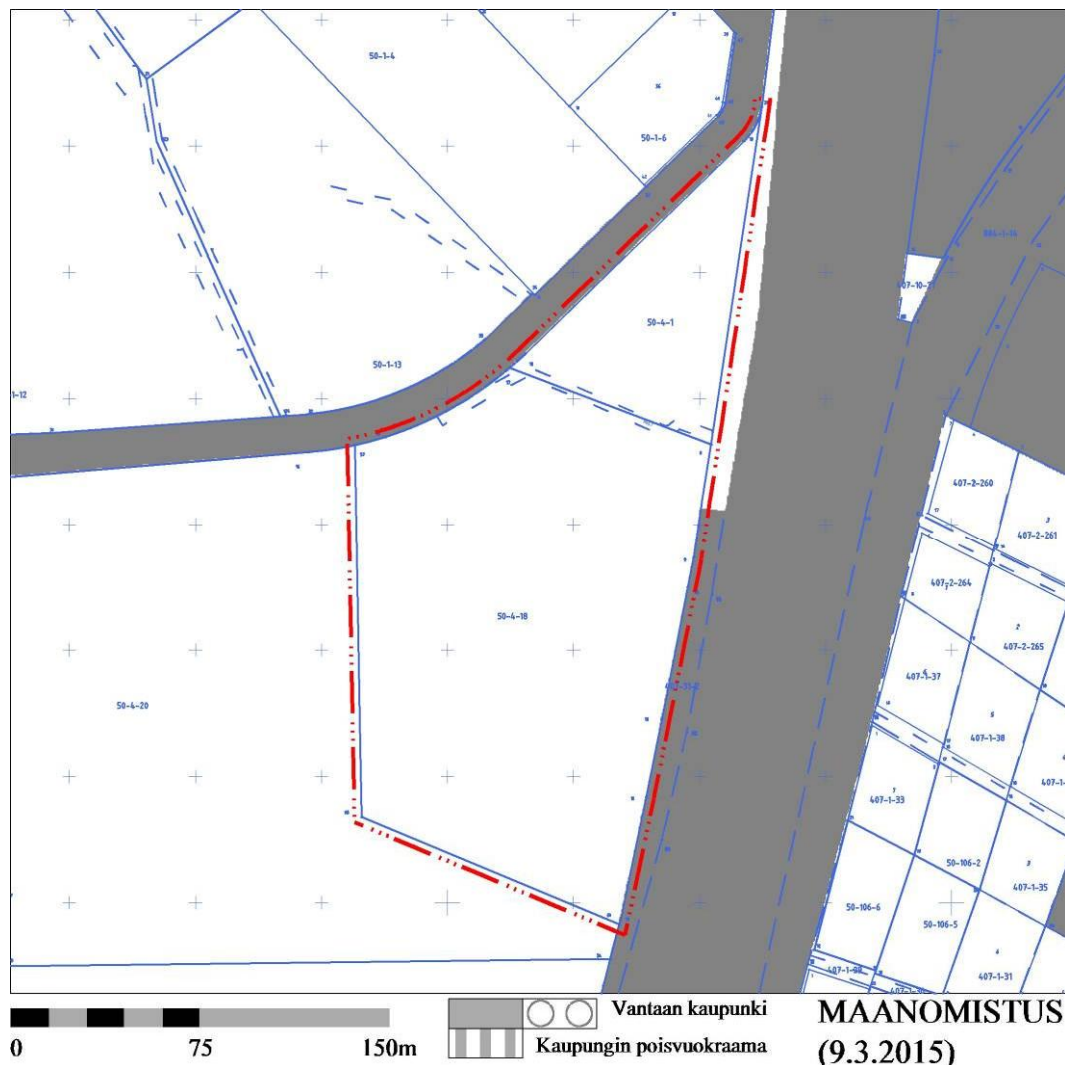
Myymälän rakennushankkeen yhteydessä puhdistettiin Sähkötie 5:n maaperä.

Sosiaalinen ympäristö

Tammiston palvelualueen väestö on melko nuorta, kuten tyypillisesti uusilla alueilla. Tammistossa toiminnot ovat toisistaan vahvasti eriytyneet: asumisen ja kaupan/työpaikkojen alueet vuorottelevat ja niitä rajaavat isot väylät. Autoliikenne rajaa huomattavasti sosiaalista kanssakäymistä.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt ovat yksityisessä maanomistuksessa keskenään eri omistajilla.



Maanomistus kaava-alueen lähiympäristössä. Vantaan kaupungin ja valtion maanomistus on merkitty karttaan harmaalla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 30.10.2000 (tarkistettu 13.11.2008) koskevat kaava-alueen osalta erityisesti eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua. Kaava-aluetta koskettavia keskeisiä tavoitteita ovat mm. seuraavat:

- Asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irrallleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Jalan- kulun 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.
-

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 suuryksiköjä kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).

Kaavahanke on tavoitteiden (VAT) mukainen. Tavoitteiden toteutumisesta kaavamuutoshankkeessa tarkemmin selostuksen kohdassa 5.4.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

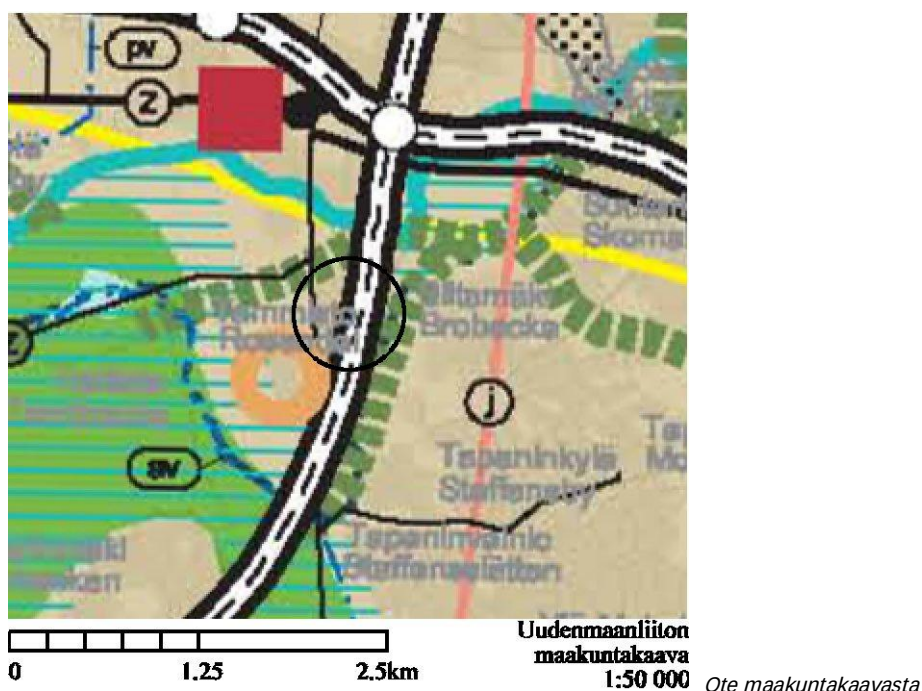
Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) korostaa kaupan vaikutusta yhdyskuntarakenteen eheyteen. Lain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisessa tulee huomioida keskusta-alueiden kaupallinen palveluverkosto sekä saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

16.4.2015 lähtien kaikki yli 2 000 kerrosneliömetrin myymälät ovat vähittäiskaupan suuryksiköjä 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 maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006, 30.10.2014)

Kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Tammiston alueella on merkiltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön salliva merkintä, länsi-itäsuuntainen viheryhteystarve sekä Valimotien varressa kulkeva 110 kV:n voimajohto. Ylästöntie (Kuninkaantie) on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi.



Ympäristöministeriö on vahvistanut uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, vuonna 2013 hyväksytty 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 30.10.2014.

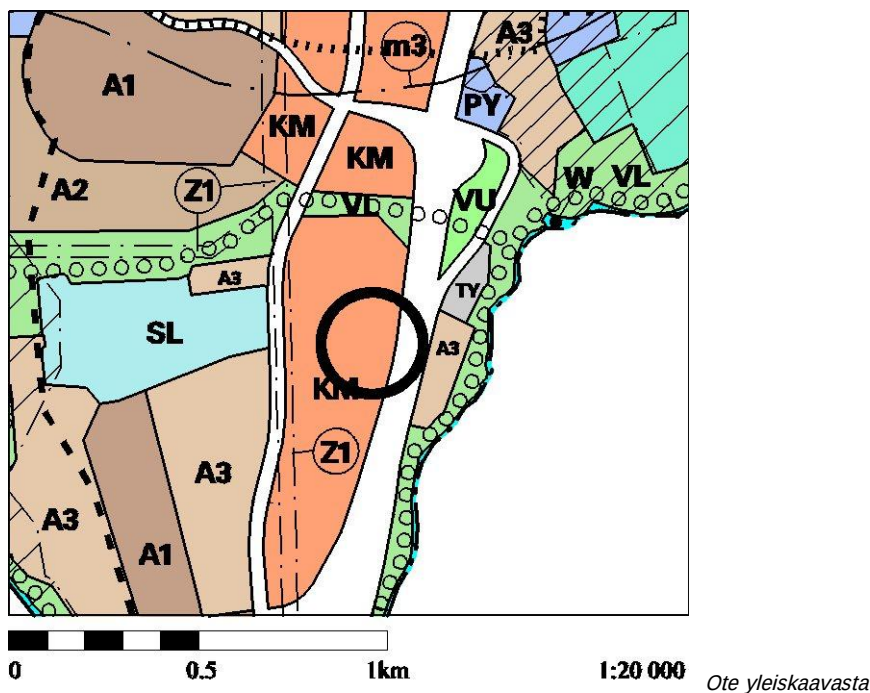
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava (KV 17.12.2007)

Alue on merkitty yleiskaavaan kaupallisten palvelujen alueeksi (KM): "Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksilöitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppia, tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluja."

Valimotien varressa kulkee 110 kV:n voimansiirtolinja (Z 1). Alueen pohjoispuolelta Isopellon kautta kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

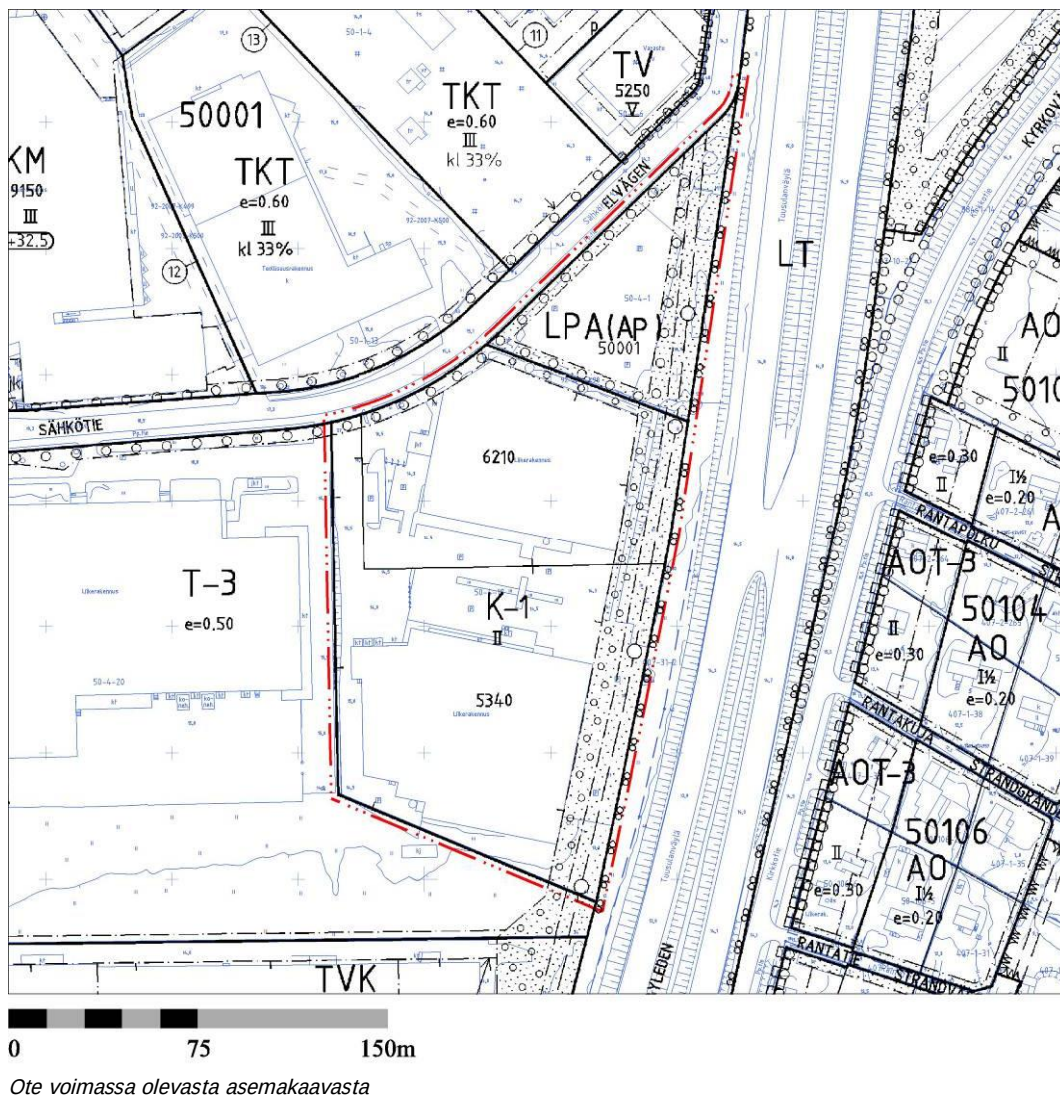
Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



Asemakaava (15.9.1999)

Alue on merkitty asemakaavaan (nro. 001485) liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (K-1) sekä korttelille 50001 tarkoitetuksi autopaikkojen korttelialueeksi (LPA, entinen AP). Korttelialueella sallitaan kaksikerroksinen rakentaminen. Tuusulanväylän varressa on istutettava alueen osa. Rakennusoikeus on kaava-alueella yhteensä 11550 k-m².

Kaavamuutosalue sijoittuu kaupallisten toimintojen (K, KLTY, KM), teollisuuden (TVK, TKT, TV, T-3) sekä asutuksen (AO ja A) ja vilkkaiden liikenne-alueiden lähiympäristöön.



Poikkeamisluvalla (v.2013) on sallittu poikkeamia voimassa olevan kaavan määräyksiin:

- rakennusoikeuden kerrosala ylittyy 836 k-m²
- rakennusala ylittyy tontin koillisosassa
- poistumisportaat sijoittuvat istutettavalle tontin osalle
- III-kerroksinen rakentaminen
- julkisivun korkeudesta on poikettu + 500 mm

Poikkeamispäätöksen yhteydessä rakentamiselle on määritelty seuraavat ehdot

- korttelialueelle tulee laatia yhtenäinen piha- ja valaistussuunnitelma.
- pysäköintialueet rajataan istutusvyöhykkeellä Tuusulanväylän suuntaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Istutusten tulee sisältää ikivihreitä lajeja.
- istutusvyöhykkeiden tulee luoda mielenkiintoinen ja kaupunkikuvallisesti ehyt kokonaisuus
- alueen julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti
- mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat
- liikkeen pääsisäänkäynniltä tulee olla suora ja turvallinen yhteys kevyen liikenteen reiteille ja bussipysäkeille. Pääsisäänkäynnin yhteyteen tulee sijoittaa helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja.
- rakennusluvan yhteydessä esitetään suunnitelma alueen hulevesien hallinnasta.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 15.10.2011 ja tullut voimaan 01.01.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaava-alueen molemmat kiinteistöt 92-50-4-18 ja 92-50-4-1 ovat tontteina kiinteistörekisterissä.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutosalue sijaitsee näkyvällä paikalla Tuusulanväylän varrella Valimotien ympäristössä.

Eteläisemmän kiinteistön maanomistaja on hakenut kaavamuutosta, jotta asemakaava päivitetäisiin vastaamaan poikkeamispäätöksiä. Pohjoisempi kiinteistö on hakenut pääkäyttötarkoituksen muutosta ja rakennusoikeutta nykyiselle pysäköintialueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Eteläisemmän kiinteistön kaavamuutoshakemus saapui 16.3.2012. Pohjoisemman kiinteistön kaavamuutoshakemus kirjattu saapuneeksi 25.3.2015.

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 16.03.2015 työnumerolla 002171.

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä 14.03.2015 sekä 12.03.2015 kirjeitse maanomistajille, naapureille ja viranomaisille (MRL 62§).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002171 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 16.03.2015. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin määräaikaan 20.04.2015 mennessä yksi mielipide. Mielipiteen jättäneellä Vantaan kaupunginmuseolla (15.4.2015) ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Osallisten tavoitteista lisää kohdassa 4.4.3.

4.3.4 Suunnitteluyhteistyö

Kaavamutosta on valmisteltu yhteistyössä maanomistajan sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa. Maanomistajien konsulttina on ollut Innovarch Oy. Suunnittelutahot on kirjattu kohtaan 6.1.

Kaavaan liittyvä viranomaisyhteistyö on hoidettu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa pidettävien kuukausikokousten yhteydessä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Tuusulanväylän länsipuolella Sähkötien varrella Valimotien ympäristössä, Tammistossa. Kaavamuutosalueen nykyinen sekä kaavamutoksen mukainen käyttö vastaavat yleiskaavan tavoitteita.

4.4.1. Kunnan asettamat tavoitteet

Voimassa oleva yleiskaava (2007) tukee alueen kehittämistä kaupan alueena (KM). Kaavamutoksen tavoitteena on kaava-alueen maankäytön tehostaminen.

Asemakaavamuutoksella ajantasaistetaan asemakaava vastaamaan kohteeseen hyväksytyjä poikkeuslupia. Poikkeamispäätösten pohjalta liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (K-1) sekä kaavahakemuksen pohjalta autopaikkojen korttelialue (LPA) muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suur-yksikön (KM). Lisäksi asemakaavamääräyksiä ajantasaistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi.

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.05.2015):

- Otamme ympäristökriteerit ja uudet elämäntavat mukaan suunnittelutavoitteisiin.
- Kannustamme omatoimisuuteen ja kaupunkitilan luovaan käyttöön.
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Teemme kaupungissa liikkumisesta ja arjesta tehokasta ja helppoa. Edistämme kaupan saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla. Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja toteutamme liikennemuotojen uutta tilanjakoa.
- Suunnittelemme työn ja kaupan kohteista maamerkkejä ja eläviä ympäristöjä.
- Otamme yrittäjät ja toimijat mukaan suunnitteluun ja kehittämiseen.

Joukkoliikenne Vantaa -selvitys (2014)

- Tarpeen parantaa Valimotien alueen saavutettavuutta kestävillä kulkumuodoilla sillä kyseessä on seudullisen kaupan keskittymä

4.4.2. Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alueen suunnittelussa huomioidaan varsinkin sijoittuminen näkyvälle paikalle vilkkaalle kaupalliselle alueelle sekä Tuusulanväylän tuntumaan ja asutuksen läheisyyteen sekä kulkuyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus kaikilla liikennemuodoilla.

4.4.3. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Maanomistajan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteina

Etelän puoleinen kiinteistö, Sähkötie 3-5 (92-50-4-18)

- asemakaavan päivittäminen vastaamaan nykyistä käyttöä sekä poikkeamispäätöksen mukaista rakentamista.
- kiinteistön toimijoilla on pulaa pysäköintipaikoista varsinkin ruuhka-aikaan.
- nykyinen liittymäratkaisu Sähkötielle on ahdas ja hankala. Saman liittymän kautta on asiakasliikennettä, huoltoajoa sekä ajoyhteys Sähkötie 1:een.

Pohjoisen puoleinen kiinteistö, Sähkötie 7 (92-50-4-1)

- rakennusoikeutta nykyiselle pysäköintialueelle kiinteistökehittämistä varten. Asemakaavamuutoksen vaiheessa kiinteistölle ei ole vielä tiedossa erityistä hanketta tai toimijaa.

Molemmilla kiinteistöllä kaavaan toivotaan joustavuutta tulevaisuuden tarpeita varten.

Osallisten tavoitteet

Naapurikiinteistöllä, Sähkötie 1:ssä on myös meneillään kaavamuutos. Kaavahankkeessa on tutkittu tonttien välisten jalankulkuyhteyksien kehittämismahdollisuuksia.

Kaavaprosessin aikana ei ole tullut esiin muita osallisten tavoitteita.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnittelualueen rajaus

Kaavamuutosalue on rajattu kaavahakemusten mukaisesti.

Kaavamuutosalueen autopaikkojen korttelialue (LPA) on voimassa olevassa asemakaavassa tarkoitettu ajantasakaavassa korttelin 50004 käyttöön. Korttelin 50004 kiinteistöllä asemakaavaa on kuitenkin päivitetty vuonna 1981 vahvistuneen asemakaavan jälkeen. Kaavamuutoksissa tarvittava autopaikoitus on mitoitettu kiinteistöjen rajojen sisäpuolelle. Kortteli 50004 jätettiin tällä perusteella kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin poikkeamispäätöksiä, rakennuslupia ja niihin liittyviä suunnitelmia sekä Innovarch Oy:n Sähkötie 7:ää koskevaa viitesuunnitelmaa. Lisäksi kaavahankkeen aikana on huomioitu suunnitelmien eteneminen naapurikiinteistöllä Sähkötie 1:ssä.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisussa on huomioitu sijoittuminen näkyvälle paikalle aivan Tuusulanväylän varteen, osaksi Valimotien liikennevirtoja sekä asutuksen läheisyyteen. Kaava mahdollistaa nykyisen, poikkeamispäätöksen mukaisen toiminnan jatkamisen sekä rakennusoikeuden lisäämisen niin, että myös kaupunkikuvalliset ja ympäristön tarpeet on huomioitu. Lisäksi se mahdollistaa maankäytöltään tehokkaampaa pysäköintiä ja pysäköinnin yhteiskäyttöä.

Liikenteen osalta selvitettiin kolme vaihtoehtoa. Kaikissa vaihtoehdoissa jalankulkuun ja pyöräilyyn tarvitaan nykyistä selkeämmät ja jatkuvammat yhteydet.

VE 1: Nykytila jatkuu



Havainnekuva hahmotellusta liikennevaihtoehdosta 1.

VE 2: yksisuuntainen ajoyhteys kiinteistön pohjoisemman rakennuksen (XXL) ympäri.

Yksisuuntainen ajoväylä ohjaa Sähkötie 3-5:n poistuvaa liikennettä Sähkötielle pohjoiskautta XXL:n ympäri, rakennuksen ja Tuusulanväylän välistä. Sähkötie 7:n ajoyhteys on kannattavaa yhdistää tähän reittiin. Haittapuolena on, että johtorasitteen takia kohdalle ei mahdu puuriviä.



Havainnekuva hahmotellusta liikennevaihtoehdosta 2.

VE3: alueen yhteinen yksisuuntainen ajoyhteys.

Koko alueen (kiinteistöt Sähkötie 1-7) halki kulkeva yksisuuntainen ajoväylä ohjaa alueilta poistuvaa liikennettä Sähkötielle. Kaikkien kolmen kiinteistön yhteinen ajoyhteys helpottaisi kiinteistöjen pysäköinnin yhteiskäyttöä ja huoltoreittejä. Tilantarve kaikilla kiinteistöillä helpottuisi. Tämä vaihtoehto helpottaisi huomattavasti alueen kävely- ja pyöräily-yhteyksien parantamista ja mahdollistaisi Sähkötien kahden vierekkäisen ajoliittymän keventämisen toimivammaksi kokonaisuudeksi. Naapurin kiinteistön kautta ajo vaatii rasite- ja huoltosopimuksen kiinteistön omistajien välille. Ajoyhteys voitaisiin merkitä asemakaavaan kuten pohjoisessa korttelissa 50001.



Havainnekuva hahmotellusta liikennevaihtoehdosta 3.

Lopulta vaihtoehtoja rajasivat Tuusulanväylän puolella sijaitsevat teknisen huollon johdot, Sähkötien 1 ja 3-5 välinen maaston korkeusero, arviot läpiajavan liikenteen määrästä ja näihin liittyvät huoltoliikenteen järjestämisen ja ajoyhteysrasituksen haasteet. Sähkötie 1:n ja 3-5:n liittymän aluetta kuitenkin todettiin olevan tarpeen kehittää.

Asemakaavaratkaisussa sijoitettiin jalankulkureitti kulkemaan siten, että molempien kiinteistöjen on mahdollista hyödyntää samaa reittiä. Jalankulkijoille reitti on selkeämpi ja kiinteistöille se voi helpottaa pysäköintipaikkojen mahdollistamista. Kaavassa jää mahdolliseksi toteuttaa ajoyhteys Sähkötie 3-5 ja 7 välille.

4.5.2 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Alueen asukkaiden mielenpitoita kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 20.04.2015 mennessä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tuli yksi mielenpidettä (ks. kohta 4.3.3.). Mielenpide ei edellyttänyt toimenpiteitä.

Kaavamuutoksen liikennelähtökäsitteitä on hahmoteltu yhdessä kaupungin asiantuntijoiden, Sähkötie 1-7 maanomistajien ja näiden konsulttien kanssa.

5 Asemakaavan kuvaus

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan samaa pääkäyttötarkoitusta. Ajo kaavamuutosalueelle on Sähkötien kautta. Kiinteistöjen välille on ohjattu sijoittamaan kävely-yhteydet. Pysäköintiä on sallittu rakennusten alle ja maantasoon.

5.1 Kaavan mitoitus

Alueen pinta-ala on 2,8 ha (28 399 m²). Korttelialueen tuleva kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 14 686 k-m². Rakennusoikeus ajantasakaavaan nähden kasvaa yhteensä 3136 k-m² ja korttelialueen (KM) tehokkuus $e=0,41$ kasvaa tehokkuuteen $e=0,45$.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- Liiketilat 1 pp/ 50 k-m²
- Teollisuus ja varastot 0,4 pp/työntekijä
- Toimistot 1pp/80 k-m²

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Liiketilat 1ap/30 k-m²
- Teollisuus 1 ap/100 k-m²
- Toimistot 1ap/50 k-m²
- Varastot 1 ap/150 k-m²

Alueen rakennuksiin saa rakentaa enintään kaksi kerrosta. Tämän lisäksi pysäköintipaikkoja voi rakentaa rakennuksen alle maantasoon tai maanalaisiin tiloihin. Katolle rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaan on lisätty määräyksiä koskien hulevesiä ja kevyttä liikennettä sekä tarkennettu määräyksiä koskien kasvillisuutta ja kaupunkikuvaa.

Rakennuksilta julkisivuineen ja niitä täydentävine rakenteineen, katoksineen ja aitoineen edellytetään korkeatasoista arkkitehtuuria ja materiaaleja sekä yhtenäistä rakennustapaa. Mahdolliset katolle sijoittuvat tekniset tilat laitteineen tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviksi. Kaavamääräyksissä on ohjeistettu ensimmäisen kerroksen julkisivukäsittelyä jalankulkijoille ja pyöräilijöille vaihtelevaksi ja mielenkiintoiseksi kulkuympäristöksi. Lisäksi rakennukset on ohjattu sijoittumaan kiinni Sähkötien puoleiseen rakennusalan rajaan. Jalankululle osoitettujen yhteyksien tulee erottua värein ja materiaalein. Mainoslaitteiden sijoittelussa, valaistuksessa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Kaavamääräyksissä edellytetään pysäköintipaikkojen jaottelua korkeintaan 40 auton kokonaisuuksiksi sekä polkupyörille asianmukaisia säilytyspaikkoja.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä teollisuus- ja varastotoimintaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-

kaupan myymälätiloja. Ulkovarastointia ja korkeavarastoja ei sallita, yleisiin alueisiin rajautuva lastausalue tulee rajata. Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon tilat ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa katoksiin tai muihin rakennuksiin.

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 on myymälärakennuksia eikä sinne sijoitu asumista. Tilanne oli yhtä uutta myymälää lukuun ottamatta sama ennen poikkeamispäätöksiä (v. 2010 ja 2013). Lähin asuinalue sijaitsee noin 200 m päässä.

Voimassa olevassa kaavassa alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia. Kaava sallii huoltoasunnon rakentamisen.

Kaavamuutoksen myötä asuntojen rakentaminen kiinteistölle ei ole enää mahdollista. Sähkötie 3-5 osalta rakennusoikeus on kokonaisuudessaan jo käytetty, joten työpaikkojen määrä riippuu yritysten omasta toiminnasta. Sähkötie 7:lle on mahdollista vielä rakentaa työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on jo poikkeamispäätöksen mukaista rakentamista. Ennen poikkeamispäätöstä rakentaminen kaavamuutosalueella on ollut harvempaa ($e=0,41$). Kaavamuutosalueen maankäyttö on pysäköintipaikkojen vuoksi väljää.

Voimassa olevassa kaavassa alue on liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (K-1) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA, entinen AP), $e= 0,41$. Yleiskaavassa kohde on kaupallisten palvelujen aluetta (KM).

Kaavamuutoksen myötä koko alue muutetaan käyttötarkoitukseltaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Muutos vastaa käyttötarkoituksen osalta yleiskaavan tavoitteita.

Kaavamääräyksiin kohteen kevyen liikenteen saavutettavuutta helpotetaan yhtenäistämällä reittejä keskenään sekä ympäröivään katuverkkoon liittyväksi. Ratkaisu täydentää jo rakennettuja alueita eikä vaadi uusia julkisia investointeja infrastruktuuriin eikä arvokkaiden luontokohteiden hävittämistä. Kaavamuutosalueella voidaan hyödyntää kaupungin olemassa olevaa liikenneverkkoa ja nykyisiä palveluja. Kaavaratkaisussa otetaan huomioon kaupungin muissa suunnitelmissa korostunut tarve kehittää lähiympäristön ympäristöä ihmisen mittakaavaiseksi sekä jalan ja polkupyörällä houkuttelevammaksi.

Kaupunkikuva

Nykytilanteessa kohde on kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti on keskeneräinen. Kaava-alue on määritelty kaupunkikuvaltaan korjattavaksi ympäristöksi, jonka haasteina on lisäksi epäsiisteyttä, epämääräisyyttä tai ihmisen mittakaavan puutetta.

Voimassa olevassa kaavassa kaavamuutosalueen eteläpuoleiselle kiinteistölle voi rakentaa II –kerroksisia on liike- ja toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia. Pohjoisen puoleisella kiinteistöllä ei ole rakennusoikeutta. Kaava ei aseta erityisiä vaatimuksia kaupunkikuvalle, kevyelle liikenteelle eikä hulevesien hallinnalle. Kaavaan on merkitty istutettavia alueita.

Kaavamuutoksen myötä alue on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäis-kaupan suuryksikön (KM) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Kaavamuutoksessa rakentaminen on sovitettu paremmin ympäristöönsä, ks. kohta 5.2. Kaavaan on lisätty ja tarkennettu määräyksiä koskien rakennusten julkisivuja ja niitä täydentäviä rakenteita, katoksia ja aitoja. Mainoslaitteiden sijoittelua, valaistusta ja rakenteita koskien on lisätty vaatimus kaupunkikuvan huomioimisesta. Rakentamisen metrimääräistä korkeutta ei ole enää rajattu.

Näkymien osalta istutuksia on vaadittu kooltaan kookkaammiksi sekä vähintään osittain ikivihreiksi. Puiden sijoittumisessa on huomioitu aiempaa paremmin niiden kasvuun tarvittava mitoitus.

Asuminen

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on asumatonta.

Voimassa olevassa kaavassa sallitaan kiinteistönhuollon kannalta välttämätön asunto.

Kaavamuutoksen myötä asuntojen rakentaminen kiinteistölle ei ole enää mahdollista.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on urheiluvälineliike XXL:n ja kodinkone- ja elektroniikkamyymälä Gigantin myymälärakennukset. Myymälät tarjoavat kohteessa useamman kymmentä kaupan työpaikkaa.

Voimassa olevassa kaavassa kaavamuutosalueelle sallitaan liike- ja toimisto-, teollisuus- ja varastorakentaminen sekä pysäköinti korttelille 50004.

Kaavamuutoksen myötä pohjoisella kiinteistöllä Sähkötie 7:ssä on mahdollista rakentaa uusia toimitiloja. Sähkötie 3-5:ssä rakennusoikeus on käytetty, joten siltä osalta työpaikkojen määrä riippuu yritysten omasta toiminnasta.

Kaavamuutosalueelle ei tule asutusta, joten se ei edellytä muutoksia julkisten palveluiden verkostoon.

Virkistys

Nykytilanteessa kaava-alueella ei ole virkistysten toimintoja tai sille varattuja alueita. Lähimmät virkistysalueet ovat Tammiston asutukseen liittyvät Isopelto, Tilkkupelto ja Tammistonmäen luonnonsuojelualue 200-300 metrin päässä kaavamuutosalueesta.

Voimassa olevassa kaavassa kaava-alueella ei ole virkistysalueiden toimintoja tai sille varattuja alueita.

Kaavamuutoksen myötä alueen virkistysalueiden määrää ei vähene eikä kaavamuutos katkaise olemassa olevia viheralueita. Kevyen liikenteen reittien selkeyttäminen helpottaa kulkua kaava-alueen ja virkistysalueiden välillä.

Liikenne

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee keskeisten Tuusulanväylän ja Valimotien tuntumassa. Kaavamuutosalueelle on ajoyhteys Sähkötien kautta. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Valimotien varressa. Myymälöistä on kävely-yhteys kevyen liikenteen reitille.

Voimassa olevassa kaavassa mainitaan pysäköintipaikkojen vähimmäismäärät. Muutoin liikenteelle ja pysäköinnille ei ole erillisiä määräyksiä tai kaavamerkintöjä.

Kaavamuutoksen myötä ajoyhteyksiin ei tule muutoksia. Kävely-yhteyksiä on lisätty ja muutettu, pyöräpaikkojen määräyksiä tarkennettu. Autopaikkojen mitoitus ei muuteta, sillä nykyisellään kiinteistöillä on pulaa autopaikoista. Kaupunkikuvallisilla muutoksilla tuetaan kevyen liikenteen houkuttelevuutta lähiympäristössä.

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 maanalaisen johdon lisäksi muita tekniseen huoltoon liittyviä määräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä kiinteistölle tulee hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä. Sähkötie 7:n rakennusalan kohdalle sijoittuu teknisiä johtoja, jotka maanomistaja joutuu kustannuksellaan siirtämään mahdollisen rakentamisen alta. Kaava ei aiheuta uusia tarpeita vesihuollon rakentamiselle. Mahdollinen uudisrakentaminen liitetään olemassa olevaan verkostoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Nykytilanteessa kohteessa ei ole todettu arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole aiheeseen liittyviä määräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä ei ole aiheeseen liittyviä määräyksiä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee autoliikenteen melualueella. Kohteen pääkäyttötarkoitus (liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue, K-1) eikä poikkeamispäätöksen mukainen myymälärakentaminen edellytä melunsuojausta.

Voimassa olevassa kaavassa on asuin- ja työhuoneita koskevia melumääräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä melua koskevia määräyksiä tarvitaan enää mahdollisille pääkäyttötarkoituksen mukaisille neuvottelu- tai työtiloille. Viihtyvyyden puolesta melua ja pienhiukkaspäästöjä torjutaan istutuksin.

Sosiaalinen ympäristö

Nykytilanteessa kohteessa on kaksi myymälärakennusta ja niihin sijoittuvia työpaikkoja. Lähiympäristö on kaupallisten palveluiden ja teollisuuden aluetta ja asutusta on noin 200 m päässä kaavamuutosalueesta. Vaikka kohteessa on melko hyvä julkisen liikenteen verkosto, nykyinen ympäristö suosii autoliikennettä. Liikennemuodot ja lähiympäristön massiivinen mittakaava vaikuttavat siihen, että lähiympäristö ei ole sosiaalisesti erityisen elävää.

Voimassa olevassa kaavassa sallitaan kiinteistöhuoltoa varten asunto oleskelu- ja leikkitiloineen sekä liike- ja toimisto-, teollisuus- ja varastotoiminnot. Kaavassa ei ole muita sosiaalista ympäristöä suoranaisesti tukevia kaavamääräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä kohteeseen voi sijoittua kaupan toimintoja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja. Asuntojen rakentaminen kiinteistölle ei ole enää mahdollista. Kaava ottaa aiempaa paremmin huomioon kaupunkikuvallisen liittymisen lähiympäristöön ja voi näin tukea aiempaa paremmin sosiaalisen ympäristön kehitystä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on laajuudeltaan ainoastaan 2,8 ha eikä sen kohdalle sijoitu luonnonarvoiltaan merkittävää ympäristöä. Ennen poikkeamispäätöksen mukaista rakentamista kaavamuutosalue on ollut osa myymälä-, teollisuus-, toimisto- ja varastotoiminnoille varatun alueen pihaa.

Voimassa olevassa kaavassa korttelin reunoille on osoitettu suojavihervyöhyke, istutettavia alueita ja puurivi. Kaavassa ei ole hulevesien hallintaa tai muita luonnonympäristöä koskevia määräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä hulevesien hallintaan sekä istutuksiin ja puustoon liittyvät kaavamääräykset täydentyvät, minkä on tarkoitus parantaa luonnonympäristön olosuhteita kohteessa.

Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja vaikutusten hallinta

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee keskeisten kulkuväylien risteyskohdan tuntumassa. Alueella on bussiliikenteen verkosto ja kevyen liikenteen reitit.

Voimassa olevassa kaavassa (v. 1999) ei ole erityisesti huomioitu ilmastonmuutosta. Kaavamuutosalueen eteläpuoleisen kiinteistön (Sähkötie 3-5) pääkäyttötarkoitus, liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (K-1) on yleiskaavan (kaupallisten palvelujen alue, KM) mukainen.

Kaavamuutoksen myötä esitetty pääkäyttötarkoitus, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja tukee kohteen nykyistä käyttöä ja yleiskaavan tavoitetta. Kaavamuutos tukeutuu aiempaan tapaan pääkaupunkiseudun keskeisiin väyliin ja julkisen liikenteen reitteihin. Lisäksi kaavassa on hulevesien hallintaa ja kevyen liikenteen reittejä tukevia määräyksiä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle kohdistuvan autoliikenne- ja melun ääneneristävyys (30 dB) on määritelty Toimisto-, liike-, ja muiden vastaavien työtilojen osalta. Ulko-alueet tulee rajata Tuusulanväylän ja Sähkötien liikenteen melulta ja pienhiukkasilta istutuksin.

Kaavamuutosalueelta on havaittu pilaantuneita maita. Ennen uusiin rakentamishankkeisiin ryhtymistä tulee puhdistamattomien alueiden maaperä tutkia ja tarvittaessa kunnostaa.

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

5.6 Nimistö

Kaavamuutoksen myötä alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6 Asemakaavan toteutus

Maanomistaja on jo rakentanut uudisrakennukset poikkeamispäätösten ja rakennuslupien perusteella vuosina 1999 ja 2014.

Rakennuslupiin tulee liittää hulevesien hallintasuunnitelma. Sähkötie 3 ja Sähkötie 7:n osalta puuttuu pilaantuneiden maiden selvitys. Sähkötie 7:n rakennusalan kohdalle sijoittuu teknisiä johtoja, jotka maanomistaja joutuu kustannuksellaan siirtämään mahdollisen rakentamisen al-
ta.

6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Kaava-alueen maanomistajat

Sähkötie 3-5 (Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3)

Sanna Reunanen	Lähitapiola Oyj
Arja Linnankoski	Lähitapiola Oyj

Sähkötie 7

Heikki Soini	H. Soini-Yhtiöt Oy
--------------	--------------------

Muita kohteen toimijoita

Sähkötie 3-7

Jani Hämäläinen	Innovarch Oy, konsultti Sähköt.3-7
Toni Stigzelius	XXL Sports & Outdoor
Irmeli Rytönen	Gigantti Oy Ab

Sähkötie 1

Jukka Teerimäki	Sampo Oyj, maanomistaja
Kim Westberg	Sampo Oyj, maanomistaja
Marjaana Harjapää	Optiplan Oy, konsultti Sähkötie 1

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

Asta Tirkkonen	aluearkkitehti
Satu Onnela	asemakaavasuunn. (Sähkötie 3-7)
Minna Koskinen	asemakaavasuunn. (Sähkötie 1)
Joni Heikkola	yleiskaavasuunnittelija
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Sari Simonen	suunnitteluavustaja
Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko

Liikenteen ja vesihuollon suunnittelu

Harri Keinänen	vesihuollon suunn.
Jarmo Pajunen	liikenneins.
Teppo Pasanen	liikenneins.

Rakennusvalvonta

Matti Karjanoja	lupa-arkkitehti
-----------------	-----------------

Ympäristökeskus

Krister Höglund	ympäristöinsinööri
-----------------	--------------------

Maankäyttösopimus

Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö, yrityspalvelut
Mika Vähämaa	kehitysinsinööri, kuntatekn. keskus

VANTAA KAUPUNKI

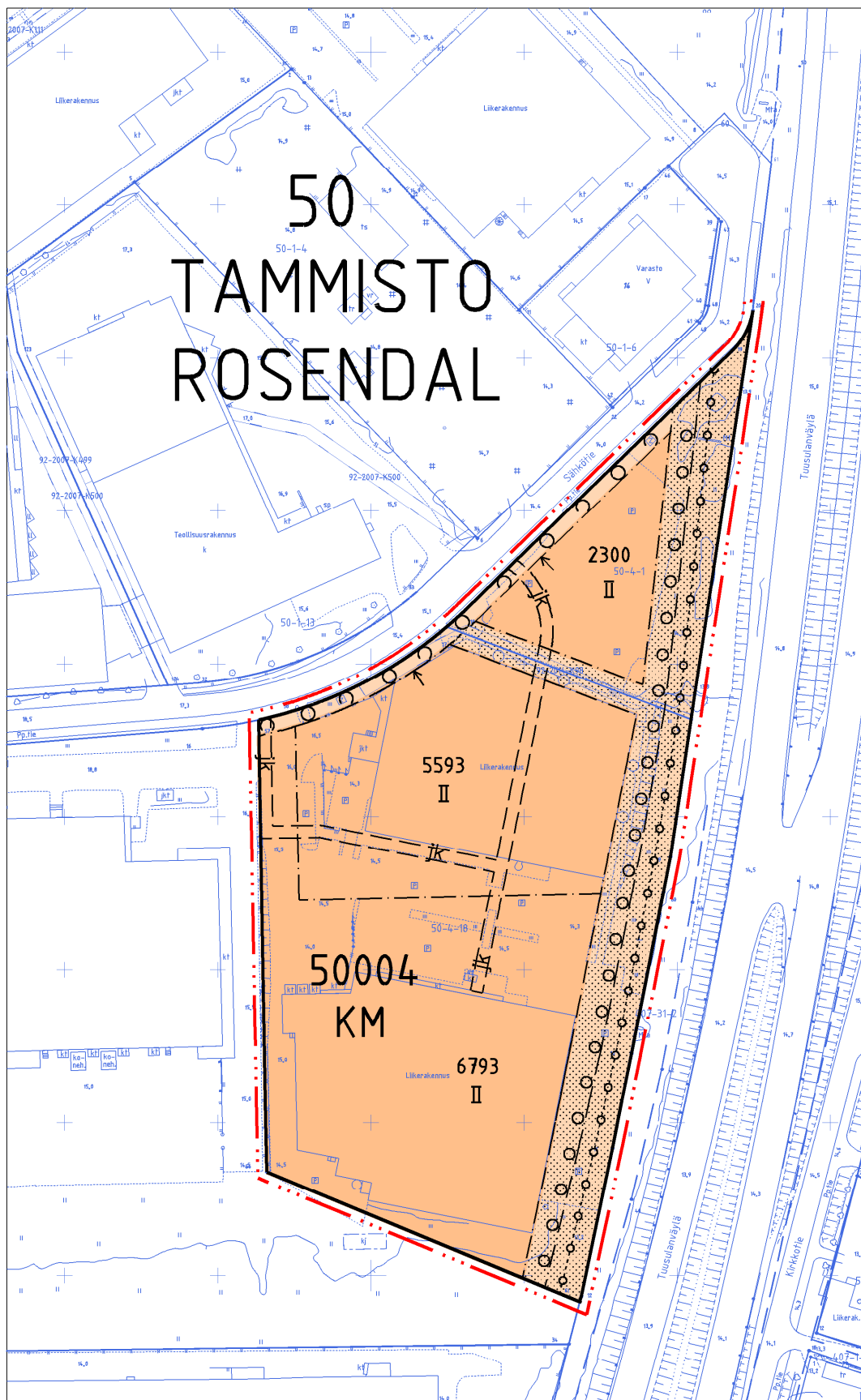
Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus
Vantaalla 17.8.2015



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti

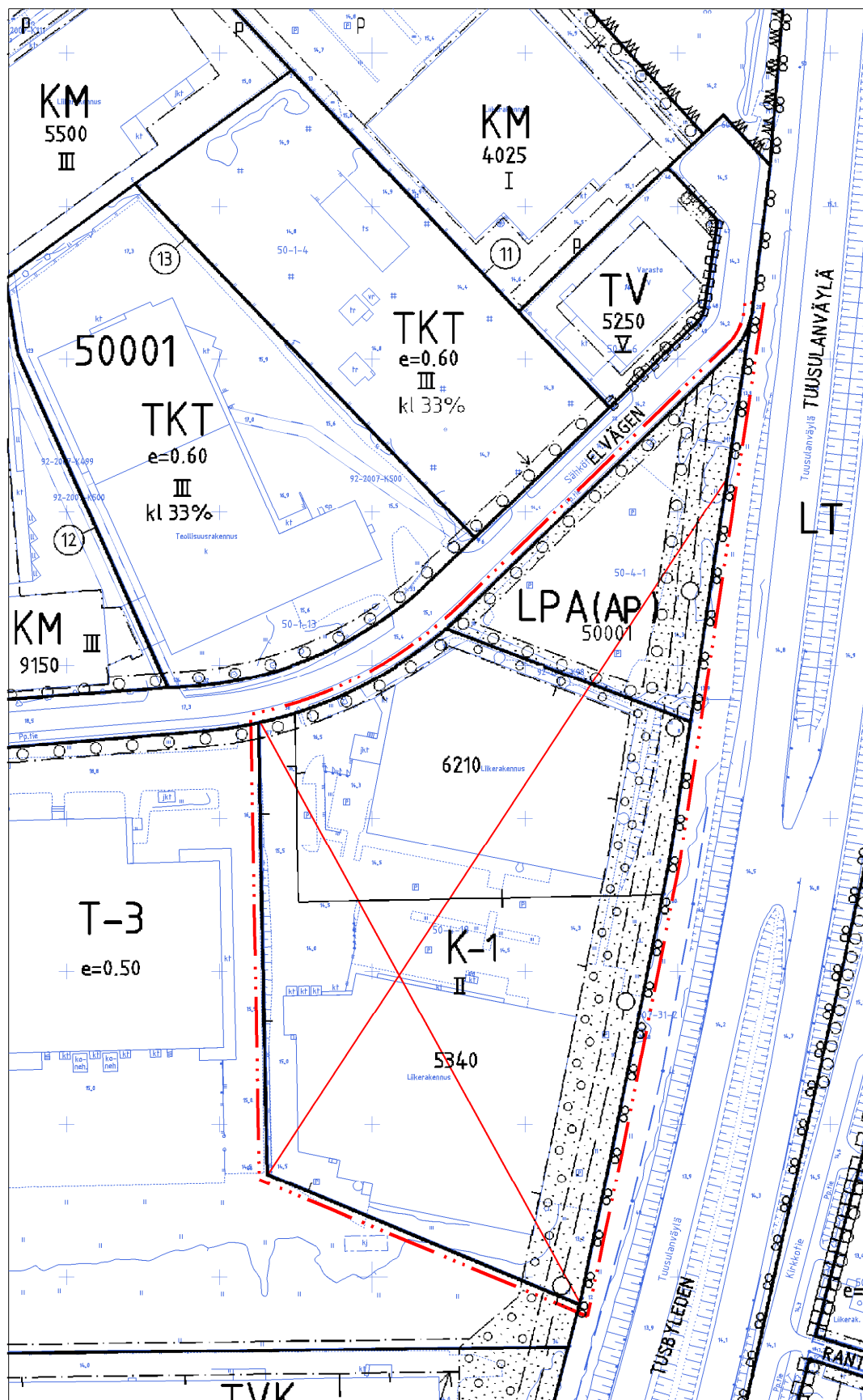


Satu Onnela
Asemakaavasuunnittelija



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS





POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002171

Päiväys
Datum

17.8.2015

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

684498, 685498

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 50

TAMMISTO

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 50004.



Vanda stad
Stadsdel 50

ROSENDAL

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 50004.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka kaupan laadun huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä teollisuus- ja varastotoimintaa.

Alueelle saa rakentaa autojen säilytykseen tarkoitettuja maanalaisia tiloja.

Aluetta ei saa käyttää ulkoavaroitukseen.

Alueelle ei saa rakentaa korkeavaroja.

Mainoslaitteiden sijoittelussa, rakenteissa sekä valaistuksessa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Lastaukseen käytettävä alueen osa on rajattava vähintään 2 metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalla osallaan.

Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon tilat ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa katoksiin tai muihin rakennuksiin.

Ennen uusiin rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tutkia ja tarvittaessa pilaantuneet maa-alueet puhdistaa.

Rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia.

Rakennuksen alle, maantasoon saa sijoittaa pysäköintitiloja. Nämä pysäköintitilat saa rakentaa osoitetun kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusten julkisivut, niitä täydentävät rakenteet, katokset ja aidat tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Erityisesti ensimmäisen kerroksen osalta tulee julkisivukäsittelyssä kiinnittää huomiota siihen, että rakennus liittyy ympäristöönsä ja tarjoaa jalankulkijoille ja pyöräilijöille vaihtelevan ja mielenkiintoisen kulkuympäristön.

Katolle saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja, jotka tulee niihin liittyvine laitteineen huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviksi.

Melun torjunta

Toimisto-, liike-, ja muiden vastaavien työtilojen keskiäänitason ja rakennuksen ulkopuolella vallitsevan liikenteen keskiäänitason ero tulee olla vähintään 30 dB.

Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet

Rakennusten sisäänkäynniltä tulee olla sujuvat ja turvalliset jalankulkyhteydet kevyen liikenteen reiteille, bussipysäkeille ja naapurikiinteistöille. Lisäksi tulee mahdollistaa kiinteistön sisäiset turvalliset ja sujuvat jalankulkyhteydet pysäköintialueen ja eri sisäänkäyntien välille.

Alueen sisäiset jalankululle osoitetut yhteydet tulee selvästi osoittaa värein ja materiaalein.

Pysäköinti

Alueelle rakennettavat pysäköintipaikat on jaettava puujänsäistatuksi enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

1:2000

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

På området får placeras storenheter för detaljhandel, av sådant slag som med beaktande av affärernas art av motiverade skäl kan placeras även utom centrumområden.

I området får ingen dagligvaruaffär placeras.

På området får placeras sådana industri- och lagerbyggnader som inte stör omgivningen.

I området får byggas underjordiska utrymmen avsedda för uppbavering av bilar.

Området får inte användas för upplagring utomhus.

I området får inte byggas några höga lagerbyggnader.

Vid placeringen av reklamanslagningar, belysning och konstruktioner ska särskild hänsyn tas till stadsbildaaspekter.

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 skärmtak eller byggnader.

Innan nya byggnadsåtgärder vidtas ska jordmänen undersökas och förorenade markområden vid behov renas.

Byggnader

Byggnaderna skall hålla hög arkitektonisk klass.

Parkeringsutrymmen får placeras under byggnaden, i markplanet. Dessa parkeringsutrymmen får byggas ut över det våningstal och den byggrätt som anges.

Byggnadernas fasader, de konstruktioner som kompletterar dessa, skärmtak och stängsel ska byggas av högklassiga material och följa ett enhetligt byggnadssätt.

Särskilt med avseende på det första våningsplanet måste i fasadens artikulering fästas uppmärksamhet vid att byggnaden anknyter till sin omgivning och erbjuder en omväxlande och intressant miljö för fotgängare och cyklister.

På taket får utöver våningstalet och byggrätten byggas tekniska utrymmen, vilka tillsammans med de anordningar som hänför sig till dessa, skall anpassas till byggnadens arkitektur.

Bekämpning av buller

Differensen mellan den genomsnittliga ljudnivån i kontors-, affärs- och övriga motsvarande arbetslokaler och den genomsnittliga ljudnivån utomhus ska vara minst 30 dB.

Fotgängar- och cykelförbindelser

Från huvudingången ska det finnas smidiga och trygga fotgängarförbindelser till gång- och cykelvägar, busshållplatser samt grannfastigheter. Dessutom ska smidiga och trygga intern fotgängarförbindelser mellan de olika parkeringsområdena och byggnadernas entréerna i området möjliggöras.

De förbindelser inom området som anvisats för fotgängare ska tydligt markeras genom färg- och materialval.

Parkering

De parkeringsplatser som byggs i området ska delas in med träd och buskar i enheter som omfattar högst 40 parkeringsplatser.

Pääsisäänkäyntien yhteyteen on sijoitettava polkupyöräpaikkoja, joissa pyörän lukitseminen rungosta kiinteään rakenteeseen on mahdollista.

Työntekijöille on tarjottava säältä suojattuja ja valvotussa tai lukitussa tilassa olevia polkupyöräpaikkoja.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 pp/ 50 k-m ²
Teollisuus ja varastot	0,4 pp/ työntekijä
Toimistot	1 pp/ 80 k-m ²

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 ap/ 30 k-m ²
Teollisuus	1 ap/ 100 k-m ²
Toimistot	1 ap/ 50 k-m ²
Varastot	1 ap/ 150 k-m ²

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

----- Osa - alueen raja.

——— Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

— x — x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

50
TAM
50004

5593

II

———— Rakennusala.

———— Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

———— Istutettava alueen osa.

———— Istutettavalla alueen osalla tulee olla pensaita, joista vähintään 25 % tulee olla talvivihreitä. Poistumisportaat voi sijoittaa istutettavalle tontin osalle.

o o o o o Säälytettävä / istutettava puurivi.

———— Tuusulanväylän viereiselle istutusvyöhykkeelle on istutettava kookkaiksi kasvavia puita. Puiden valinnassa tulee suosia jaloja lehtipuulajeja.

———— Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

———— Istutettavalla alueen osalla tulee olla pensaita, joista vähintään 25 % tulee olla talvivihreitä.

———— Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

———— Reitin sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.

———— Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

TONTTIJAKO

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

I anslutning till huvudentréerna ska cykelplatser placeras med möjlighet att låsa fast cykelramen vid en fast konstruktion.

De anställda ska erbjudas väderskyddade cykelplatser i övervakat eller låst utrymme.

Minimiantalet cykelplatser är:

Affärslokaler	1 cp/ 50 m ² -vy
Industri och lager	0,4 cp/ anställd
Kontor	1 cp/ 80 m ² -vy

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler	1 bp/ 30 m ² -vy
Industri	1 bp/ 100 m ² -vy
Kontor	1 bp/ 50 m ² -vy
Lager	1 bp/ 150 m ² -vy

Dagvatten

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

Till bygglovet ska bifogas en dagvattenplan.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Del av område som bör planteras.

På den del av området som ska planteras ska finnas buskar, av vilka minst 25 % ska vara städsegröna. Utrymnings-trappor kan placeras på den tomtid som ska planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

I planteringszonen intill Tusbyleden ska träd som blir storkvuxna planteras. I trädvalet ska ädla lövträd prioriteras.

Del av område som skall planteras med träd och buskar.

På den del av området som ska planteras ska finnas buskar, av vilka minst 25 % ska vara städsegröna.

Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.

Placeringen av rutten är riktgivande, men förbindelsebehovet bindande.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväsytty kaupunginvaltuustossa ____/____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____ 20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	06.07.2015
Kaavan nimi	002171 Tammisto 50 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.03.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002171
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,8397	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,8397

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,8397	100,0	14686	0,52	0,0000	3136
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8397	100,0	14686	0,52	0,5299	3136
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,5299	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,8397	100,0	14686	0,52	0,0000	3136
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8397	100,0	14686	0,52	0,5299	3136
KM	2,8397	100,0	14686	0,52	2,8397	14686
KL-1	0,0000		0		-2,3098	-11550
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,5299	0
LPA	0,0000		0		-0,5299	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



15 § **Asemakaavamuutos 002252 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Koivupuistontie / TLA**

VD/7243/10.02.04.01/2014

TLA/ATI/NIS/SRU

Vanha teollisuusrakennuskaava muutetaan toimitilarakentamiseen soveltuvaksi Koivuhaassa. Koivupuisto Koivuhaantien ja Koivupuistontien kulmauksessa muutetaan osaksi korttelia. Kaavatyö kohdistuu suurimmaksi osaksi Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkatontteja (6 kpl).

Asemakaavamuutos koskee korttelia 68104 sekä katualuetta, kaupunginosassa 68, Koivuhaka. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa 68104 sekä katu- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 68104 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Alue sijaitsee Tuusulanväylän itäpuolella, Koivuhaan kaupunginosassa. Se on Koivupuistontien, Koivuhaantien ja Koivulehdontien rajaama alue. Alue on suoraan lentokentän kiitotien kaakkoispuolella, lentomelualueella.

Kaavan hakija

Kaavamuutosta ovat hakeneet Vantaan kaupunki ja Heikkinen Yhtiöt Oy.

Maanomistus

Vantaan kaupunki on suurin maanomistaja korttelissa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Matti Happonen Heikkinen Yhtiöt Oy:n konsulttina. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, TY. Alue varataan ympäristöä häiritsemättömille tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue on lentomelualueella vyöhykkeet m1 (>60 dB) ja m2 (>55 dB).

Asemakaavan muutos

Korttelin käyttötarkoitus muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY-3) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Liiketiloja sallitaan enintään 10 % käytetystä rakennusoikeudesta ja enintään 250 k-m² tonttia kohti. Kerrosluku nousee II:sta III:een. Tehokkuusluku, e = 0,6 säilyy muuttumattomana.

Tilat voidaan rakentaa aiemmin sallittua suurempina yksikköinä. Pieni taskupuisto korttelin eteläkulmasta muuttuu korttelin osaksi.

Kaavamääräyksillä huolehditaan rakennusten arkkitehtonisesta laadusta ja hulevesien huomioon ottamisesta korttelialueella.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 1.10.2014.

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Kaavatyö kohdistuu suurimmaksi osaksi Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkatontteja (6 kpl).



Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutuskustannukset maksaa hakija Heikkinen Yhtiöt Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3, josta Heikkinen Yhtiöt Oy:n osuus on puolet (8 000/2 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 4 705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002252 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Koivupuistontie,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Heikkinen Yhtiöt Oy maksaa muutuskustannuksista puolet (4 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 4 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2015

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002252

KOIVUHAKA, KOIVUPUISTONTIE



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 17.8.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002252. Kaavoitus on tullut vireille 1.10.2014.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos

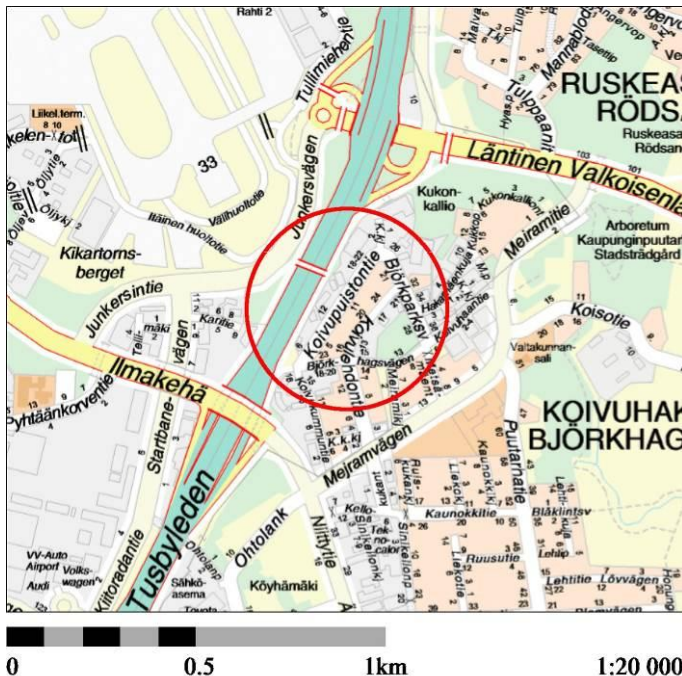
koskee osaa korttelia 68104 sekä katualuetta kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

(kumoutuvan asemakaavan korttelista 68104, sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 68, Koivuhaka).

Tonttijako ja tonttijaon muutos

koskee osaa korttelista 68104 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Tuusulanväylän itäpuolella, Koivuhaan kaupunginosassa. Se on Koivupuistontien, Koivuhaantien ja Koivulehdontien rajaama alue. Alue on suoraan lentokentän kiitotien kaakkoispuolella, lentomelualueella.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 002252, Koivupuistontie.

Vanha asemakaava uusitaan vastaamaan nykyisiä rakentamistarpeita. Teollisuusrakentamisen lisäksi mahdollistetaan myös varasto-, toimisto- ja pienessä määrin myös liiketilojen rakentaminen. Tilat voidaan rakentaa aiemmin sallittua suurempina yksikköinä. Pieni taskupuisto korttelin eteläkulmasta muuttuu korttelin osaksi.

Toinen kaavamutoksen hakija, Heikkinen Oy tarvitsee toimintaansa lisää toimisto- ja tuotantotilaa sekä rekka- ja pakettiautojen pysäköintitilaa.

Kaavamääräyksillä huolehditaan rakennusten arkkitehtonisesta laadusta ja hulevesien huomioon ottamisesta korttelialueella.

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on 2,9 ha ja rakennusoikeutta on 17 284 k-m². Tehokkuusluku e = 0,6.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin yrityspalvelut jätti kaavamuutoshakemuksen 20.9.2014. Kaavamuutos oli vuoden 2014 työohjelmassa numerolla 002252. Heikkinen Yhtiöt Oy jätti omaa kiinteistöään koskevan kaavamuutoshakemuksen 30.3.2015.
- Kaavoitus tuli vireille 1.10.2014.
- Mielipiteet pyydettiin 11.11.2014 mennessä (MRL 62§). Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Korttelin käyttötarkoitus muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY-3) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Liiketilaja sallitaan enintään 10 % käytetystä rakennusoikeudesta ja enintään 250 k-m² tonttia kohti. Kerrosluku nousee II:sta III:een. Tehokkuusluku, e = 0,6 säilyy muuttumattomana. Luku (30 %), joka osoittaa kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saadaan käyttää rakentamiseen, on poistettu.

Koivupuistoksi nimetty puistoalue muuttuu korttelin osaksi. Alun perin muuntamorakennuksen takia leveää katualuevarausta Koivuhaantiellä kavennetaan, mutta muuntamo sijoittuu silti edelleen katualueelle. Kaavamääräyksiin on lisätty mm. hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivuhaka sijaitsee Tuusulanväylän varrella, vastapäätä lentokenttäaluetta. Alueelta on hyvät yhteydet lentoasemalle ja päätieverkkoon. Kaavamuutosalueelta ajetaan Meiramtien kautta Tuusulanväylälle joko Niitytien eritasoliittymän kautta Helsingin suuntaan tai pohjoisesta Valkoisenlähteentien liittymän kautta Tuusulan suuntaan.

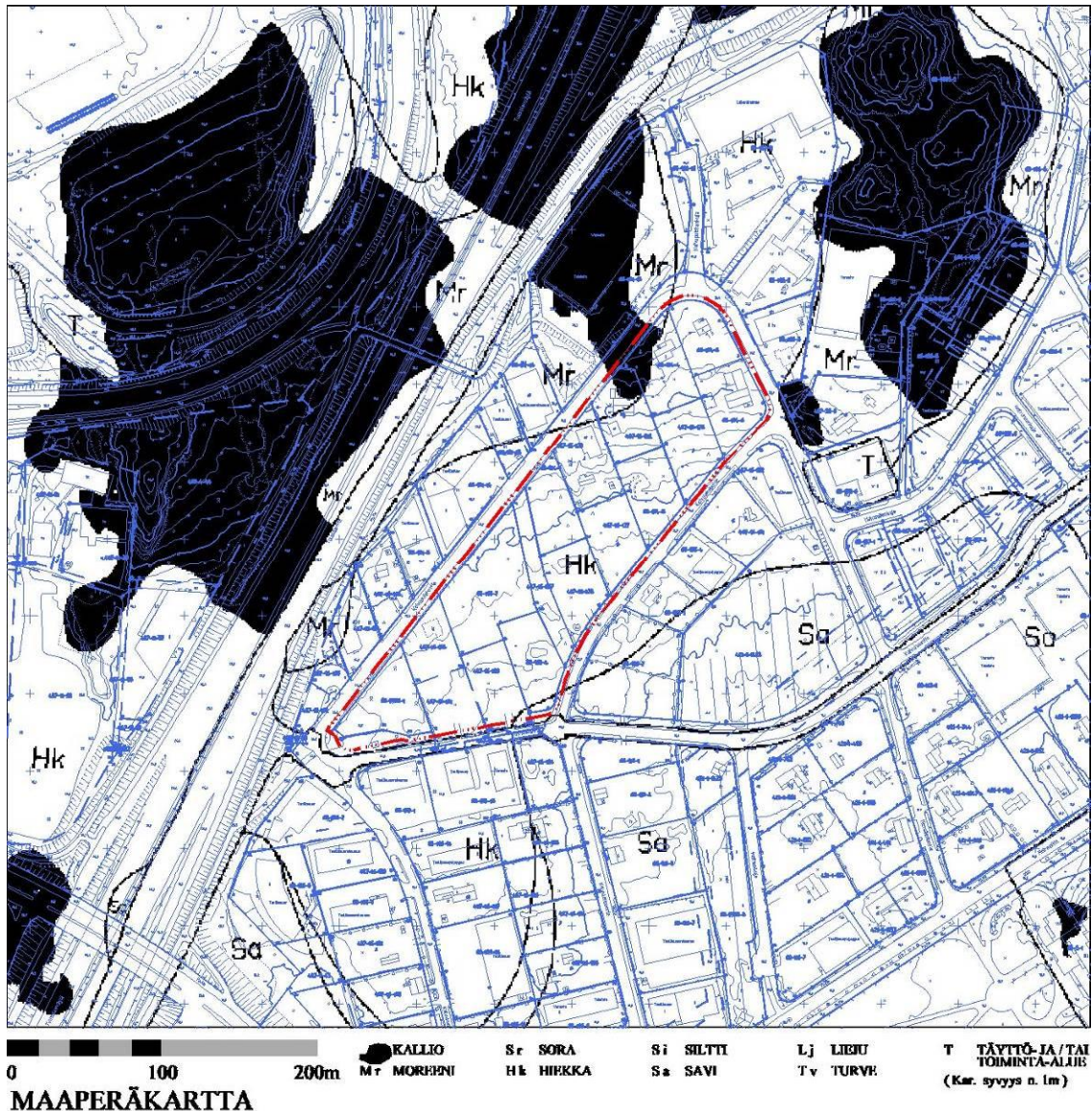
Kaavoitettava alue on Tuusulanväylän liikennemelualueutta ja lentomelualueutta, joten sinne on hakeutunut teollisuus- ja varastotoimintaa, sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, kuten autokauppaa. Alueella on kuitenkin vielä jäänteinä vanhoja omakotitaloja. Uutta asuinrakentamista sinne ei melun takia tule.

Koivuhakaa kehitetään sekä tuotannollisen toiminnan että autokaupan alueena. Pienyritystoiminnalle soveltuu Koivuhaan pohjoisosa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne, maaperä

Alue sijoittuu hiekkaiselle selänteelle, jonka maasto nousee pohjoista kohti. Sekametsätyyppisessä kasvustossa kasvaa koivuja, kuusia ja varsinkin länsi- ja pohjoisosassa kookkaita mäntyjä. Isoimmat männyt tulisi ottaa huomioon, kun alueelle suunnitellaan uutta rakentamista.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Koivuhaan kaupunginosassa oli vuoden 2014 alussa 1960 asukasta. Väkiluku on ollut pienoisessa nousussa viime vuosina. Väestön ennustetaan kasvavan noin 2 400:aan vuoteen 2020 mennessä. Uudet asuinkorttelit Koivuhaan itäosassa kasvattavat kaupunginosan väkimäärää todennäköisesti ennustetta enemmän. Perheväestön osuus on Koivuhaassa kasvanut. Alle kouluikäisiä lapsia alueella asuu hieman keskimääräistä vähemmän, mutta muuten ikärakenne on tasapainoinen. Kaava-alueen parissa omakotitalossa asutaan edelleen.

Kaupunki-/ taajamakuva

Laajat omakotitaloalueet sijoittuvat Niittytien itäpuolelle. Länsipuolella on työpaikkakortteleiden keskellä vanhoja omakotitaloja siellä täällä. Kaavamuutosalue on pääasiassa rakentamatonta metsää, mutta korttelissa on joitakin vanhoja omakotitaloja sekä teollisuusrakennuksia.

Ympäroivissä kortteleissa on uudempiä ja vanhempiä pienteollisuus-, varasto- tai toimistorakennuksia, joiden rakentamistapa vaihtelee paljon. Rakennukset ovat käyttötarkoitukseltaan ja kooltaan hyvin erilaisia, joten alueella ei ole mitään yhtenäistä kaupunkirakennetta eikä kaupunkikuva.

Kaava-alueen kolme omakotitaloa on inventoitu osana Koivuhaan rintamamiestalojen kokonaisuutta (Yhtenäiset rintamamiestaloalueet Vantaalla, Vantaan kaupunkisuunnittelu 2010). Näistä Koivupuistontie 13:ssa ja 17:ssä sijaitsevien rakennusten rakennusperintöarvot on todettu vähäisiksi. Koivupuistontie 19:ssä sijaitsee vuonna 1954 rakennettu omakotitalo, joka on saanut edellisiä korkeamman luokituksen, mutta koko alue

on erillinen yhtenäisestä rintamamiesmiljööstä, joka on säilynyt parhaiten suunnittelualueesta etelään päin mentäessä (Kaunokkitie- Kukantie- Apilatie). Kaupunginmuseo ei esitä kyseisten rakennusten suojelua asemakaavassa.

Koivupuiston eteläreunassa sijaitsee 1950–60-luvulla rakennettu muuntamo, joka on luokiteltu Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnissa luokkaan B. Sen suojeluperusteet tulee selvittää kaavatyön yhteydessä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Yritystoimintaa ajatellen Koivuhaan sijainti on erinomainen. Kaupunginosa sijaitsee Tikkurilan ja lentoaseman välissä isojen teiden, Tuusulanväylän ja Kehä III:n vieressä. Työpaikkojen määrä on vakiintunut 3 500:n tuntumaan. Suurin osa paikoista eli noin kolmasosa on kaupan alalla. Alueesta onkin tullut seudullinen autokaupan keskus. Koivuhaan palvelutarjonta on vähäistä, joskin uudet asuinkorttelit Tikkurilantien varressa lisäävät myös palvelutarjontaa.

Virkistys

Alueella ei ole lentomelun tai liikennemelun takia virkistysarvoja. Lähin lähivirkistysalue on Tikkurilan keskuspuisto, joka sijaitsee kaavamuutosalueelta itään.

Liikenne

Alueelta pääsee Meiramitien kautta Valkoisenlähteentielle ja edelleen Tuusulanväylälle tai lentokentän suuntaan Ilmakehälle. Meiramitie liittyy länsipäästään Niittytiehen, joka kautta on yhteys Kehä III:lle. Koivuhaantie ja Koivulehdontie ovat alueen sisäisiä yhteyksiä. Katuverkkoa ei ole rakennettu kuin siltä osin kuin mitä on ollut välttämätöntä. Osa kaduista on kylätiemäisessä kunnossa.

Kaavamuutosalueen lähimmät pysäkit ovat sijaitsevat Valkoisenlähteentiellä ja Meiramitiellä. Tuusulanväylällä olevilta pysäkeiltä pääsee Helsinkiin.

WSP Finland Oy on laatinut selvityksen Koivuhaan liikenteestä 20.2.2013. Siinä on tarkasteltu nykyisen kaavan (ja myös kaavamuutoksen mukaisen, sillä ei ei lisää rakentamisen määrää alueella) pienteollisuuden ja pienimuotoisen logistisen toiminnan liikennetuotosta. Suunnittelualueesta on tehty liikenteen toimivuustarkastelu SimTraffic -ohjelmalla. Tarkasteluissa on käytetty katujen osalta liikenne-ennustetta vuoden 2030 tilanteessa. Liikenteellisiä vaikutuksia on tarkasteltu tarkemmin kohdassa 5.4.

Vesihuolto

Kaava-alueelle on rakennettu tarvittavat vesihuoltoverkostot.

Vedenjakelu

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistus-laitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet johdetaan Koivulehdontietä sekä Koivupuistontietä etelään ja päätyvät Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Sieltä jätevedet ohjataan eteenpäin Helsingin puolella Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Koivuhaantien varren avo-ojaan, josta ne kulkevat Meiramipuistossa sijaitsevaan avo-ojaan. Meiramipuistosta vedet kulkevat viemäroitynä etelään päätyen Kattilaojaan ja lopulta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöjohdot on rakennettu Koivupuistontien itäiselle osalle. Läntisen osan kaukolämpöjohdot on vedetty Koivuhaantien suunnasta Koivupuiston eli siis tulevan korttelimaan kautta.

Ympäristöhäiriöt

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla

asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan ulkomelutason ja sallittavan sisämelutason erotus on yleiskaavan mukaisella lentomeluvyöhykkeellä m1 35 dB ja m2 32 dB.

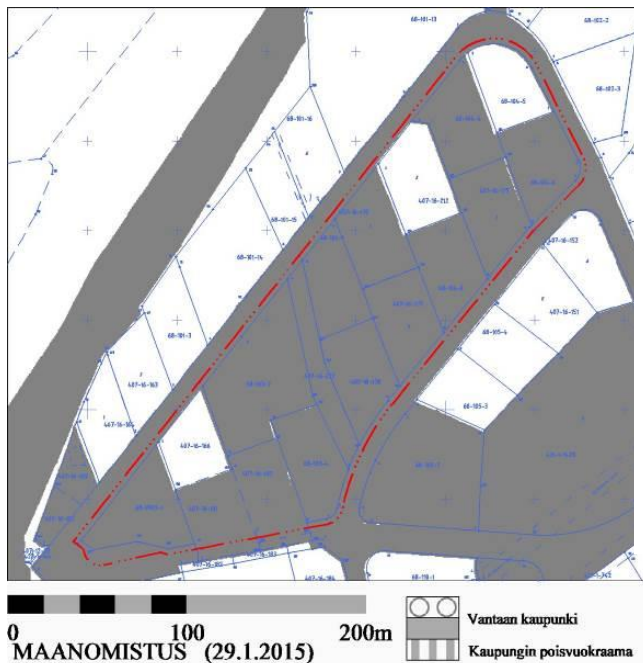
Tieliikennemelu

Korttelin länsiosassa Tuusulanväylän tieliikennemelu on välillä 60–65 dB, suurimmassa osassa korttelia 55–60 dB ja aivan korttelin itäreunassa alle 55 dB. Tiemeluennusteen vyöhykkeet ovat päiväajan (klo7–22) käyriä ja perustuvat ennusteeseen vuodelle 2030.

Lentomelu

Korttelin läntinen puoli kuuluu lentomeluvyöhykkeeseen 1 ($L_{den} > 60$ dB), jolle ei sallita melulle herkkiä toimintoja. Itäosa on lentomeluvyöhykkeellä 2 ($L_{den} 55–60$ dB), jolle ei myöskään sallita uutta asustusta, uusia sairaaloita, hoitolaitoksia, vanhainkoteja, päiväkoteja, oppilaitoksia eikä muita sellaisia toimintoja, jotka herkkiä melun haitoille. Jo olevan asutuksen säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista. Korttelin itäosassa lentomelu tieliikennemelua suurempana nousee mitoittavaksi tekijäksi.

3.1.4 Maanomistus



Vantaan kaupunki on suurin maanomistaja korttelissa. Kaupungin maanomistus näkyy kartassa tummennettuna.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

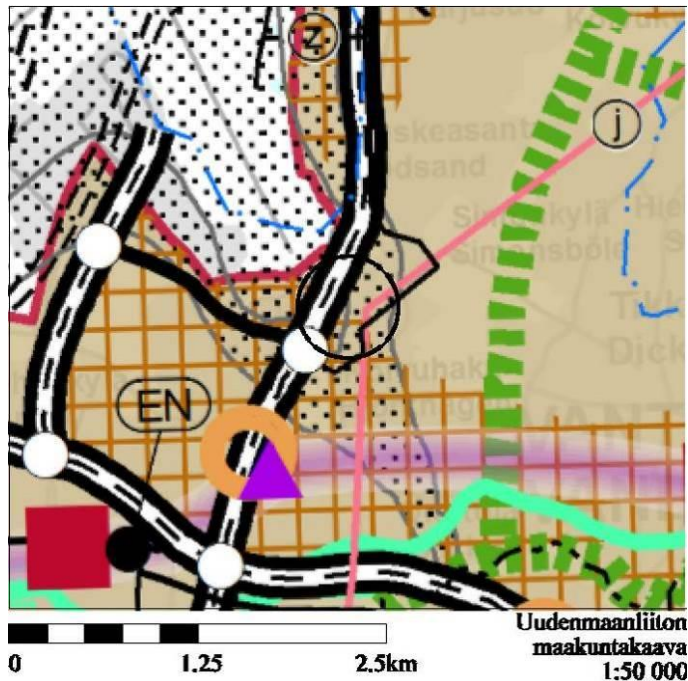
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 verkostoa 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

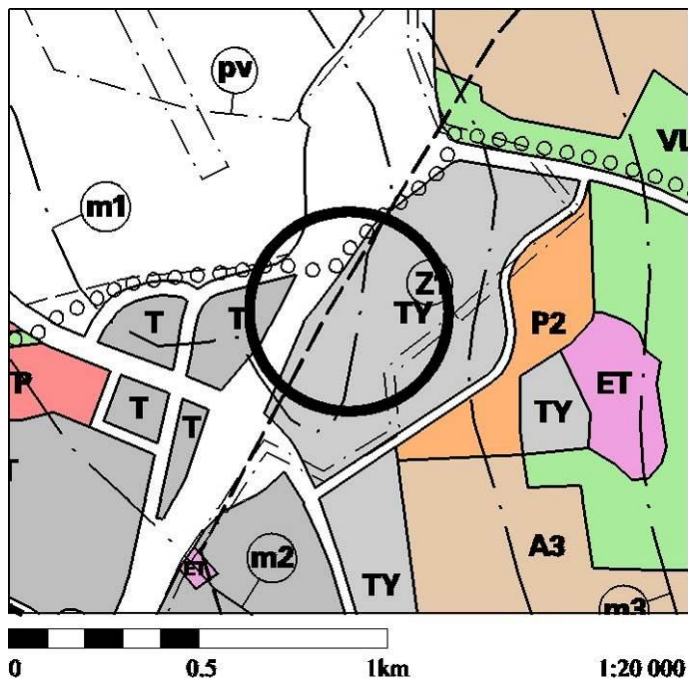


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue sijoittuu myös maakuntakaavan lentomeluviyöhykkeelle. Keski-Uudenmaan jätevesitunneli sekä 110 kV:n voimajohto sivuavat aluetta.

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

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

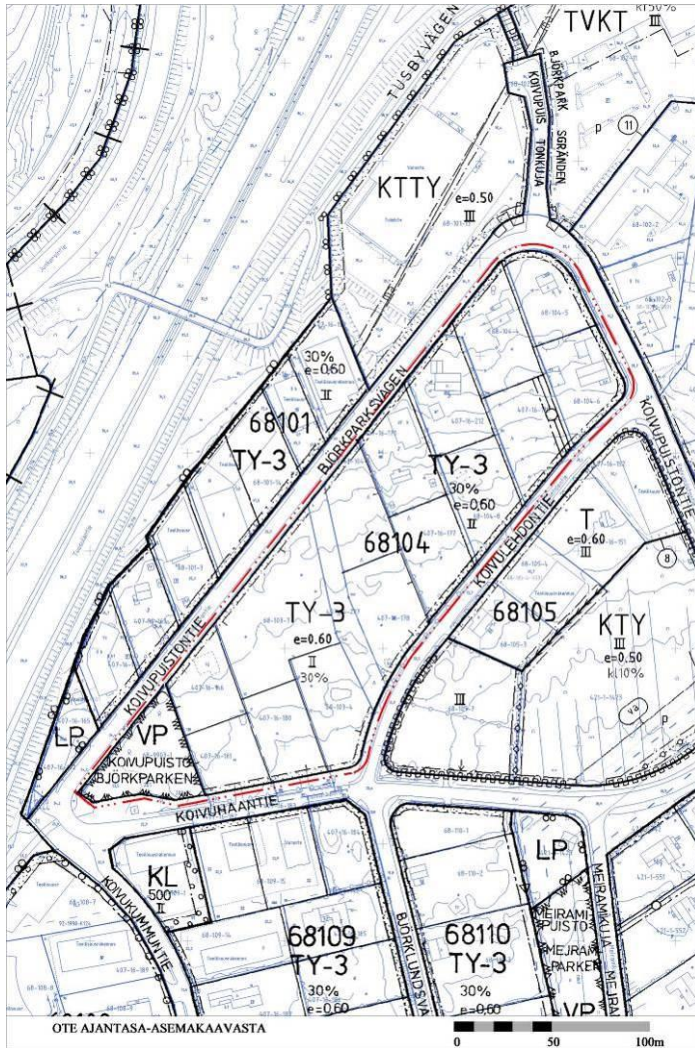
Yleiskaava



Yleiskaavassa alue on teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, TY. Alue varataan ympäristöä häiritsemättömille tuotantaja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue on lentomelualueella viyöhykkeet m1 (>60 dB) ja m2 (>55 dB).

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

Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa kaksi asemakaavaa, Koivuhaka 3 H (nro 681500), joka on vahvistunut 5.1.1996 ja Koivuhaka 3 E (nro 681200), joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.10.1989.

Korttelin 68104 käyttötarkoituksmerkintä on ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue, TY-3.

Tehokkuusluku on $e = 0,6$ ja suurin sallittu kerrosluku II. 30 % tontin pinta-alasta saadaan käyttää rakentamiseen.

Koivupuisto on kaavassa merkinnällä, VP.

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

Vantaan kaupungin yrityspalvelut jätti kaavamuutoshakemuksen 20.9.2014. Kaavamuutos oli vuoden 2014 työohjelmassa numerolla 002252. Kaavoitus tuli vireille 1.10.2014. Heikkinen Yhtiöt Oy jätti omaa kiinteistöään koskevan kaavamuutoshakemuksen 30.3.2015.

Mielipiteet pyydettiin 11.11.2014 mennessä (MRL 62§). Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta.

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 vireille tulosta tehtiin 1.10.2014 työnumerolla 002252. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen kotiin jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 11.11.2014 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin viisi kappaletta.

HSY:n, Museoviraston ja Parke Hannifin Oy:n mielipiteissä ei vastustettu kaavamuutoshanketta. Kaupungin museo esitti mielipiteessään, että Koivuhaantien reunassa sijaitsevan muuntamon suojeluperusteet tulisi selvittää kaavatyön yhteydessä. Kaavatyössä ei tutkita muuntamon suojeluperusteita, koska muuntamoa tarvitaan edelleen sähkönjakeluun, eikä kaavamuutoksessa esitetä muuntamon tilanteeseen vaikuttavia toimenpiteitä. Vantaan Energian mielipiteessä muuntamon, kaukolämpöputkien ja maakaapeleiden sijainti pyydettiin ottamaan huomioon. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa siirtotarpeen aiheuttaja.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Vantaan kaupungin tavoitteena on Koivuhaan kehittäminen korkeatasoiseksi toimitila- ja logistiikka-alueeksi. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen varmistetaan mm. kaavamääräyksillä.

Vantaan arkkitehtuuristrategiassa (Kv 30.1.2006) esitetyt tavoitteet on huomioitu kaavamuutoksen valmistelussa. Hakijan (Heikkinen Yhtiöt Oy) tavoitteena on toteuttaa kaavamuutosalueelle toimitilarakennus, jossa voidaan yhdistää kaikki tällä hetkellä osin eri paikoissa sijaitsevat yhtiön toiminnot.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin maapoliittiset linjaukset maankäytön suunnittelulle ja maanhankinnalle 2013–2016

Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Hanke noudattaa linjausta, koska kaavoitettava maa on suurimmaksi osaksi kaupungin omistamaa maata.

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):

Vantaan arkkitehtuuristrategian mukaan uuden rakentamisen tulee vahvistaa vantaalaista identiteettiä, olla laadukasta ja edistää viihtyisän kaupunkiympäristön syntymistä.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Nykyiseen asemakaavaan verrattuna käyttötarkoitus muuttuu joustavammaksi. Puhtaasti teollisuusrakennuksille merkitty alue, jossa tonttijako on suhteellisen tiheä, ei ole ollut käyttöä ja siksi alue on säilynyt suurimmaksi osaksi rakentamattomana. Mikään kaupan alue se ei sijaintinsa puolesta kuitenkaan voi olla. Lisäksi Heikkinen Yhtiöt Oy on ilmoittanut tarpeestaan laajentaa toimintaansa Koivuhaassa. Se tarvitsee mm. toimistotiloja ja puusepän verstastiloja sekä hallitilaa rekoille ja pakettiautoille.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutosalue on toimitilarakennusten korttelialuetta, KTY. Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Tonttien pinta-alaksi tulee noin 0,2 – 0,45 hehtaaria.

5.1.1 Mitoitus

- Toimitilarakennusten korttelialue, KTY 2,9 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 17 284 k-m² ja tehokkuusluku e=0,6.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä on varmistettu rakentamisen ja lähiympäristön laatutaso.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavamuutosalue on toimitilarakennusten korttelialuetta, KTY. Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Voimassa olevaan asemakaavaan on lisätty käyttötarkoituksen suhteen joustavuutta, koska alueelle tuleva toiminta on luonteeltaan muuttuvaa. Tämä edellyttää, että rakennusmassojen muoto ja sijoittelu soveltuvat mahdollisimman hyvin muutoksiin kokonaisuuden kärsimättä. Liiketilojen osuus saa olla enintään 10 %.

Rakennusten sekä niihin liittyvien rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Tonteilta lähtevä hulevesivirtaama ei saa kasvaa nykyisestä. Hulevesien viivytysjärjestelmät suunnitellaan tonttien pihasuunnittelun yhteydessä ja suunnitelma hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

Nykyisin korttelin 68104 tontit ovat kooltaan ja muodoltaan epätarkoituksenmukaisia, eivätkä täytä nykyisiä rakentamisedellytyksiä. Siksi kortteliin 68104 tehdään uusi selkeämpi tonttijako. Tonttien pinta-alaksi tulee noin 0,2 – 0,45 hehtaaria. Rakentamisoikeudeksi tulee e=0,6:n tehokkuudella 1200 k-m² – 2700 k-m².

Alueelle viime aikoina rakennettujen toimitilarakennusten koko on samaa luokkaa. Sen kokoisille tonteille ja kiinteistöille on alueella kysyntää. Osa tonteista ulottuu molempien katujen, Koivupuistontien ja Koivuhaantien/Koivulehdontien reunaan, mikä mahdollistaa tonttien läpiajettavuuden.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaava muutos ei muuta tilannetta voimassa olevaan asemakaavaan nähden, koska lähes koko kaavamuutosalue on ollut rakentamiselle varattua aluetta ja rakennusoikeus ei nouse.

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

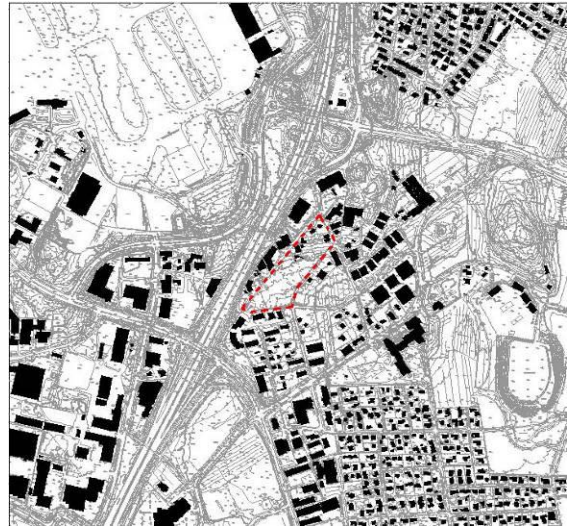
5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alue on lentomelualueetta, jonne ei tule uusia asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Koivuhaan työpaikka-alueen pohjoisosaan. Alue on lentomelu- ja Tuusulanväylän liikennemelualueetta ja soveltuu hyvin toimitilarakentamiseen. Keskeisestä sijainnistaan huolimatta alue liittyy päätieverkkoon paikallisen katuverkon kautta, joten alueelle ei haluta suurta asiakasliikennettä aiheuttavaa toimintaa.



Kaupunkikuva

Kortteli on työpaikka-alueiden keskellä eikä sijaintinsa puolesta ole kaupunkikuvallisesti aralla paikalla. Poikkeuksen muodostaa korttelin lounainen kärki, josta on näkymä Tuusulanväylälle. Siihen on tulossa Heikkinen Yhtiöt Oy:n kaksikerroksinen toimistorakennus. Rakennusten sisälattioita urakoiva yritys aikoo panostaa ulkoiseen ilmeeseensä.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueelle tulee kaikkiaan yli 17 000 kerrosneliömetriä toimitilarakentamista, josta ainakin osa tulee olla tuotannollista. Koska tulevat toimijat eivät ole Heikkinen Yhtiöt Oy:tä lukuun ottamatta tiedossa, joten työpaikkamäärää on vaikea arvioida. Heikkisen alueelle tulee noin 15 toimistotyöntekijää ja n. 50 lattia-asentajaa, joiden tukikohtana alue toimii. Jos muukin kortteli toteutuu saman tyyppisellä konseptilla, on työpaikkojen määrä arviolta 200 kpl. Koivuhaan työpaikat ovat hyvin saavutettavissa eri puolilta pääkaupunkiseutua, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

WSP Finland Oy:n selvityksen perusteella Meiramitiellä ja sen sivukaduilla olevat liikennemäärät ovat niin vähäisiä, ettei voida odottaa ongelmia liikenteen toimivuuteen. Tästä huolimatta suunnitelmissa on esitetty vasemmalle kääntyville omat kaistat Meiramitielle Meiramikujan ja Koivuhaantien risteyskseen. Kyseiset kaistat ovat perusteltuja suunnittelualueen käyttötarkoituksen vuoksi, ei liikennemäärien, sillä kyseessä on pääosin pienteollisuusalue, jolle liikennöidään usein myös raskaammalla kalustolla. Kääntymiskaistojen avulla raskas ajoneuvo ei kääntyessään häiritse suoraan menevää liikennettä kohtuuttomasti.

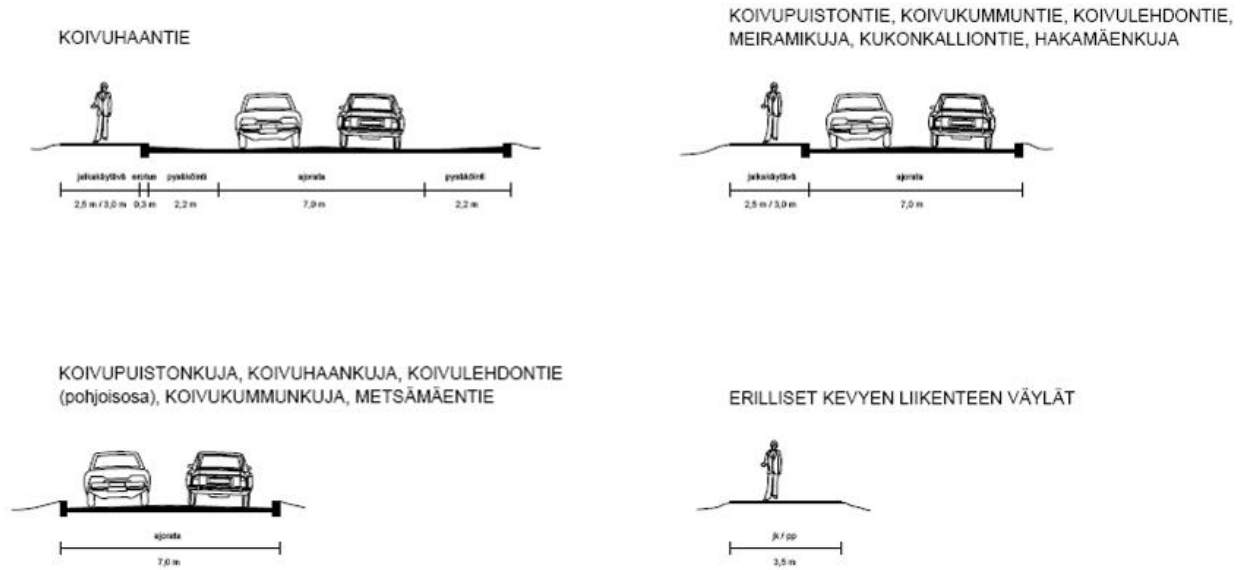
Katujen mitoituksessa on oletettu kaikkein suurimpien ajoneuvojen osuuden liikenteestä olevan kohtuullisen pieni, joten poikkileikkausten ja risteysjärjestelyiden mitoitus on tehty niin, että pääosassa risteyskseen esim. moduulirekkoja voi ajaa vain toiseen suuntaan. Kaikkien katujen peruspoikkileikkaus on 7,0 metriä leveä ajorata ja 2,5 - 3,5 metriä leveä kevyen liikenteen yhteys.

Ensimmäisessä vaiheessa ei ole tarpeen toteuttaa laajamittaisia katujen parantamistoimenpiteitä. Ainoastaan Koivulehdontie on perusparannettava. Kyseinen katu on nykyisin kapea sorapintainen katu, jolle ei voida osoittaa laajempaa raskaan liikenteen kulkua ilman kadun parantamista.

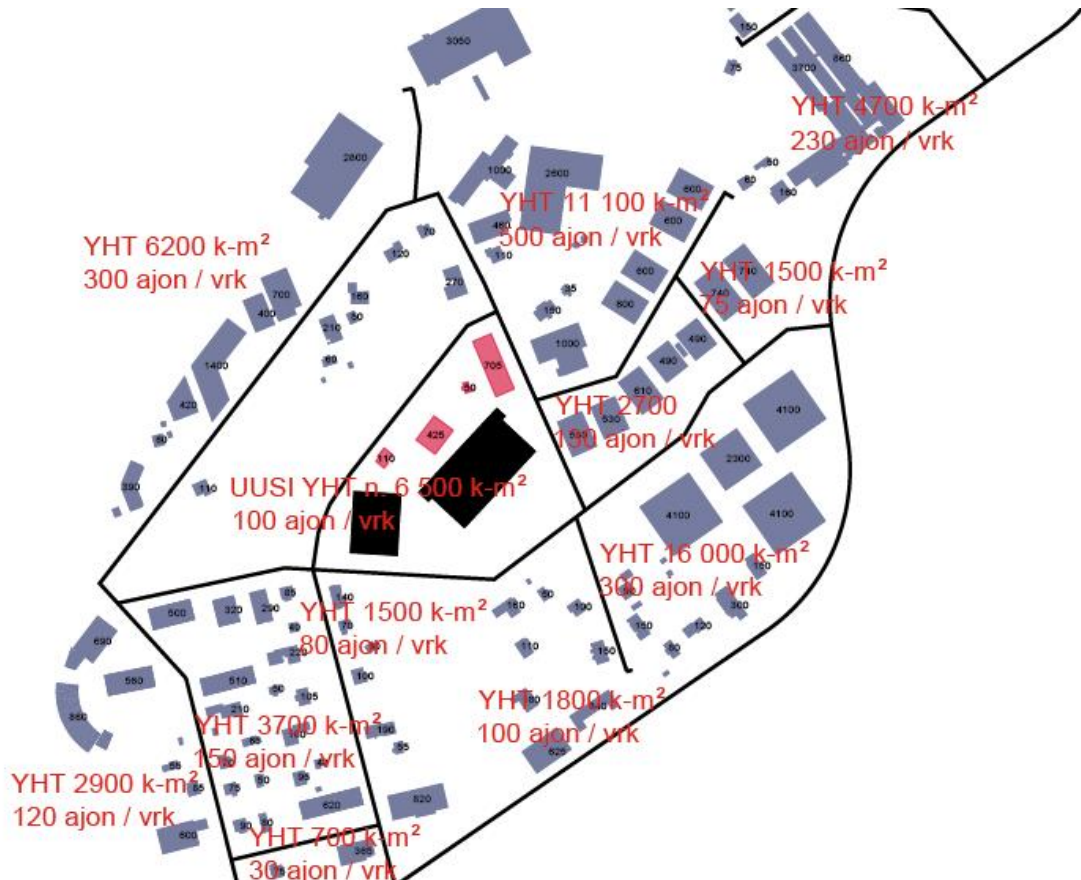
Osaan risteyskistä on myös tehtävä pienimuotoisia parannuksia, jotta yhdistelmäajoneuvot mahtumat ope- roimaan kaduilla. Parannuksia tarvitsevat risteykset ovat: Koivuhaantie/Koivupuistontie, Koivuhaantie/Koivulehdontie sekä Koivulehdontie/Koivupuistontie.

Meiramitien ja Koivuhaantien risteykseen olisi hyvä toteuttaa ryhmittymiskaistajärjestelyt, jotta kääntymistä odottavat raskaat ajoneuvot eivät vaikeuta Meiramitien liikenteen toimivuutta. Liikenteen toimivuuden

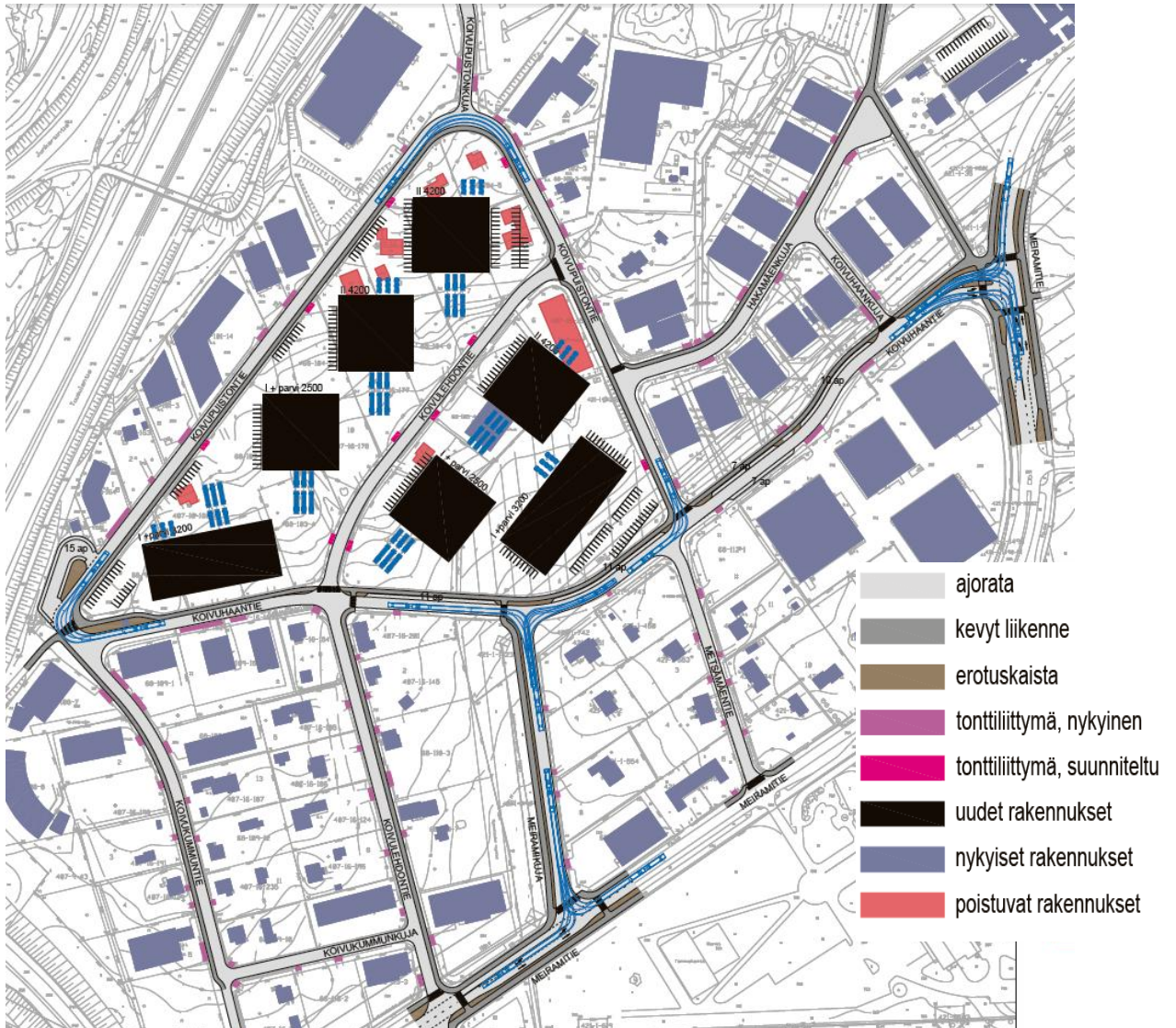
kannalta tämä ei kuitenkaan ole välttämätöntä.



WSP Finland Oy: Koivuhaka, katujen tyyppi- ja kileikkaukset



WSP Finland Oy: Liikenneselvitys, joka on laadittu tilanteessa, jossa Koivulehdontien itäpuolen on ajateltu rakentuvan ensimmäisenä.



WSP Finland Oy:n suunnitelma liikennejärjestelystä. Uudet rakennukset on esitetty suunnitelmassa kaavioomaisesti. Niiden koko ja muoto on tiedossa vasta siinä vaiheessa, kun rakennuksia suunnitellaan.

Vesihuolto

Kaavamuutos ei vaadi vesihuollon rakentamista alueelle.

Koivupuistontien varren tonttien hulevedet tulee voida johtaa alempana olevien tonttien kautta Koivulehdontien varteen.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle ei tule uusia asukkaita, mutta työpaikkoja tulee arviolta 200. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudellisia vaikutuksia

Uudet ja käyttökelpoiset toimitilatontit lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta ja työllisyyttä.

Lentoturvallisuus

Uudet ja käyttökelpoiset toimitilatontit lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta ja työllisyyttä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin rakentamattomalle maalle, jolla ei kuitenkaan ole suuria luontoarvoja. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutoksessa on määrätty, että toimistohuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren äänieristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

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

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Arkkitehtitoimisto Matti Happonen	Matti Happonen	
Vantaan kaupunki		
<u>Kaupunkisuunnittelu</u>	Asta Tirkkonen Seppo Niva (21.4.2015-) Kaija Topra Anna-Liisa Vanhala	aluearkkitehti asemakaavasuunn. suunn.avustaja kaavoitusteknikko
<u>Kuntatekniikan keskus</u>	Jarmo Pajunen Antti Auvinen	liikennesuunn. vesihuollon suunn.
<u>Rakennusvalvonta</u>	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
<u>Yrityspalvelut</u>	Teuvo Kuparinen (-20.4.2015) Jari Sainio	asemakaavasuunn. tonttipäällikkö

Vantaalla, 17. päivänä elokuuta 2015



Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	21.05.2015
Kaavan nimi	002252 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002252		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,8820	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,8820

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

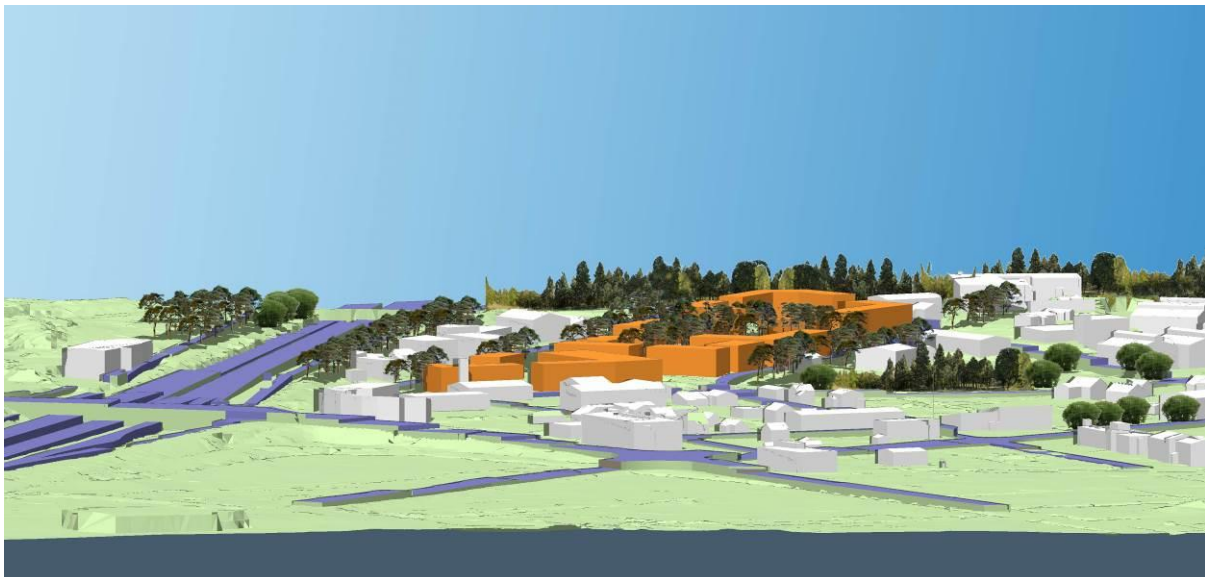
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,8820	100,0	17284	0,60	0,0000	1253
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8807	100,0	17284	0,60	2,8807	17284
T yhteensä	0,0000		0		-2,6718	-16031
V yhteensä	0,0000		0		-0,1914	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0013	0,0	0		-0,0175	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

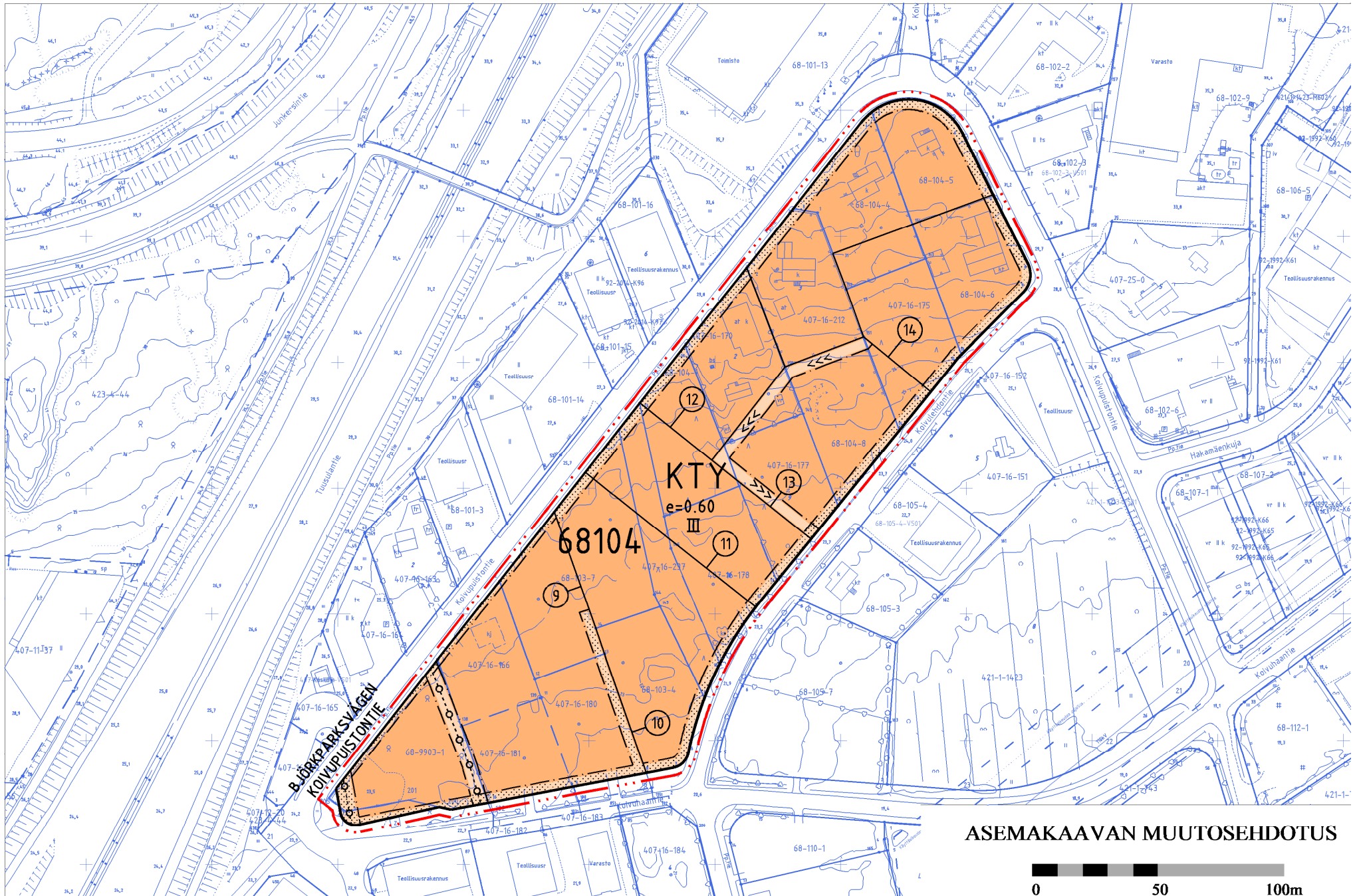
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

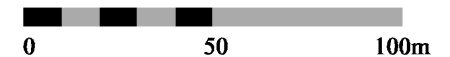
Alamerkinnyt

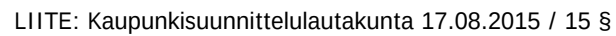
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,8820	100,0	17284	0,60	0,0000	1253
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8807	100,0	17284	0,60	2,8807	17284
KTY	2,8807	100,0	17284	0,60	2,8807	17284
T yhteensä	0,0000		0		-2,6718	-16031
TY	0,0000		0		-2,6718	-16031
V yhteensä	0,0000		0		-0,1914	0
VP	0,0000		0		-0,1914	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0013	0,0	0		-0,0175	0
Kadut	0,0013	100,0	0		-0,0175	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002252

Päiväys
Datum

17.8.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

687499, 688499

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 68**KOIVUHAKA**

Asemakaavan muutos

Kortteli 68104 sekä katualue.

(Kumoutuvan asemakaavan kortteli
68104 sekä katu- ja virkistysaluetta.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa kortteli 68104.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 68**BJÖRKHAGEN**

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 68104 samt gatuområde.

(Kvarter 68104 samt gatu- och rekrea-
tionsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 68104.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä.

Liiketilöiden osuus saa olla enintään 10% näytetystä kerrosalasta kuitenkin enintään 250 k-m² tonttia kohti.

Rakennusten sekä niihin liittyvien rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Tontteja ei saa käyttää ulkoarastointiin.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla aidalla katualueeseen ja naapuritonttiin rajoittuvalta osaltaan.

Jalankulkualueet on kivistävä ja rajattava upotettavilla reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Alueella olevia kookkaita mäntyjä tulee pyrkiä säilyttämään.

Tontilla tapahtuvasta toiminnasta ei saa kantautua häiritsevää melua ympäristöön klo 22-7 välisellä ajalla.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilöiden äänen-eristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Koivupuistontien varren tonttien hulevedet tulee voida johtaa alempana olevien tonttien kautta Koivulehdontien varseen.

Hulevesireitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lento-toimintaa häiritsevää linnustoa.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää maaperään.

Lastaus- ja purkualueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmän ja osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får byggas produktions- och lagerbyggnader, kontors- och affärsbyggnader samt kombinationer av dessa.

Andelen affärslokaler får uppgå till högst 10 % av den presenterade våningsytan dock högst 250 m²-vy per tomt.

Byggnaderna inklusive konstruktioner och staket skall vara högklassiga till sin arkitektur.

Tomterna får inte användas för upplagring utomhus.

Den tomt del som används för lastning ska avgränsas med ett minst två meter högt staket mot gatuområdet och till den del som den gränsar mot granntomten.

Fotgängarområdena skall stensläggas och med infällda kantstenar avgränsas från parkerings- och planteringsområdena.

Man ska sträva efter att bevara de stora tallarna i området.

Den verksamhet som bedrivs på tomten får inte sprida buller som stör omgivningen mellan kl. 22 och 7.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller skall vara minst 32 dB i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen.

För bygglovet måste en dagvattenplan utarbetas

På tomterna utmed Björkparksvägen ska dagvattnet från tomterna gå att leda via de lägre belägna tomterna till Björklundsvägen.

Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattnessystemet. Rent dagvatten ska infiltreras i marken.

Ska det dagvatten som förekommer på lastnings- och lossningsområdena via ett olje avskiljningssystem och ett avskilt och förslutningsbart dagvattnessystem ledas ut.

Lentoturvallisuuden varmistamiseksi ovat ilmailumääräykset erityisesti otettava huomioon, koska kaava-alue sijaitsee alle 10 kilometrin etäisyydellä lentoasemasta sekä nousu-/laskukitotien välittömässä läheisyydessä.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää Ilmailulaitos Finavian lausunto.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuus	1 autopaikka/ 80k-m ²
Toimistot	1 autopaikka/ 50 k-m ²
Varastot	1 autopaikka/150 k-m ²
Liiketilat	1 autopaikka/ 35 k-m ²

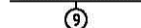
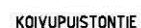
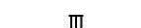
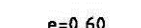
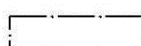
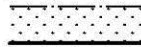
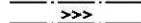
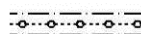
För att garantera flygsäkerheten ska luftfartsbestämmelserna särskilt beaktas, eftersom planområdet är beläget på mindre än 10 kilometers avstånd från flygplatsen samt i omedelbar närhet av en start-/landningsbana.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växlighet får penetrera höjdbegränsningssyftorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.

Luftfartsverket Finavias utlåtande skall inbegäras om ansökningen om bygglov.

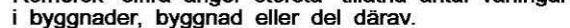
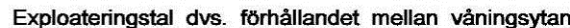
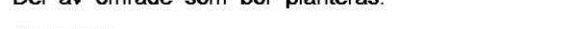
Minimiantalet bilplatser:

Industri	1 bilplats/ 80 m ² -vy
Kontor	1 bilplats/ 50 m ² -vy
Lager	1 bilplats/150 m ² -vy
Affärslokaler	1 bilplats/ 35 m ² -vy

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Tehokkuusluku eli kerrosluvun suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Avo-oja.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

TONTTIIAKO

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

	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Stadsdelsnummer.
	Stadsdelens namn.
	Kvartersnummer.
	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Byggnadsyta.
	Del av område som bör planteras.
	Öppet dike.
	Del av område reserverad för underjordisk ledning.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Mättningsavdelningen

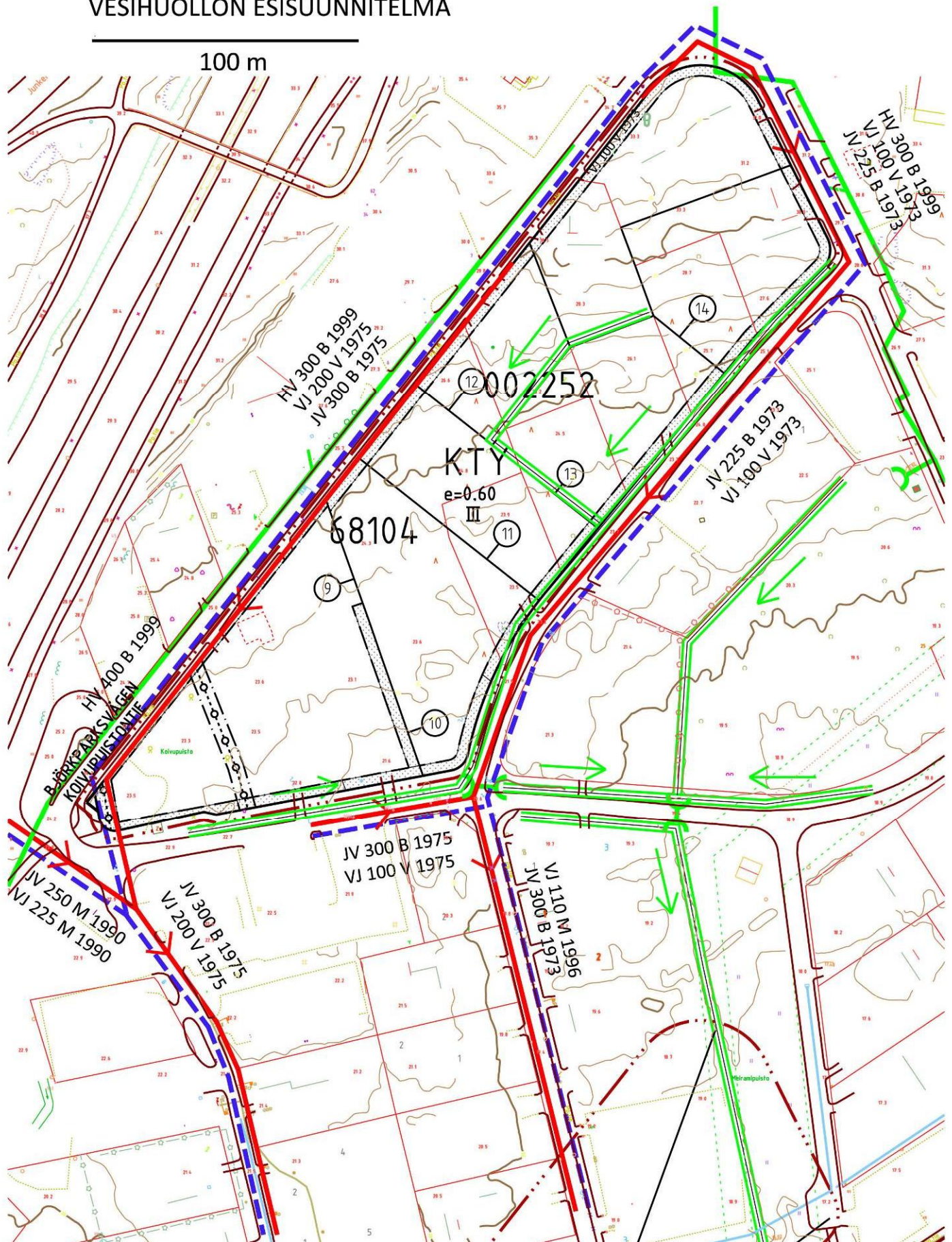
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinaatisto
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20__

002252 KOIVUHAKA VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA





16 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 261500, 26 Petikko / Vihdintie / TLA

VD/1718/10.02.04.00/2015

TLA/TKA/SRU/JB

Asemakaavan tarkoituksena on Vihdintien tiealueen osoittaminen ja kaupungin omistaman Tiilipojanlenkki 9 tontin käyttötarkoituksen muutos. Nykyiselle liiketontille sallitaan vähittäiskaupan suuryksikkö (2 500 k-m²), ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa, sekä teollisuus- ja varastotiloja yleiskaavan mukaisesti. Samalla Petikonniitty merkitään suojaviheralueeksi.

Asemakaava koskee liikenne- ja erityisalueita kaupunginosassa 26 Petikko.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 26102 sekä katu- ja erityisalueita (voimassa olevan asemakaavan osa korttelia 26102 sekä katu- ja puistoalueita).

Alue sijaitsee Vihdintie välillä Kehä III – Askistentie ja Tiilipojanlenkki 9.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Nykyisen tiealueen omistaa valtio, muut alueet kaupunki.

Kaavan valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä. Vihdintien kehittämissuunnitelman laati Destia Oy (2008). Kehä III:n tiesuunnitelman laati Finnmap Infra Oy (2010).

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on Vihdintien ja Tiilipojanlenkin osalta tiealuetta ja tontin osalta teollisuus- ja varastoaluetta, jolla voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen (T/tk).

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 26102 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K, jolle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Tontin rakennusoikeus on 5 000 k-m². Asemakaava on vuodelta 2008 eikä ole toteutunut.

Asemakaava
Vihdintien osalta asemakaava perustuu Vihdintien kehittämisselvitykseen (2008) ja Kehä III:n tiesuunnitelmaan (2010).

Lisäksi kaupunki hakee asemakaavamuutosta Tiilipojanlenkin liiketontin muuttamiseksi toimitilatontiksi niin, että tontille saa sijoittaa liike-, toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja.

Laadittavassa asemakaavassa Tiilipojanlenkki 9:n liiketontti muutetaan toimitilarakennusten korttelialueiksi KTY, joille saa sijoittaa enintään 2 500 k-m² suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön, toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja ja huoltoaseman, mutta ei päivittäistavarakauppaa. Tontilla sallitaan polttoaineiden jakelu. Rakennusten tulee olla korkeatasoisia.

Kaavamuutos monipuolistaa tontin käyttötarkoituksia ja edistää tontin toteuttamista. Tontille on kaavamuutoksen mukainen hanke.

Petikonniittyä ei tarvita tiealueeksi. Alueen kautta kulkee sähkö-, kaasu- ja viemärijohtoja. Alue on maaperältään erityisen huonoa sitä eikä voida käyttää kohtuudella rakennusmaana. Suojaviheralueen raja-alue perustuu Kehä III:n tiesuunnitelmaan (2010).

Vihdintien parantaminen sujuvoittaa liikennettä ja mahdollistaa Vihdintien suunnan kaupunkirakenteen kehittämisen. Mahdollinen toinen ajorata voidaan käyttää tulevaisuudessa vaihtoehtoisesti raitiolinjana.



Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavaa tehtiin aluksi osana asemakaavaa 200500, Askisto 5, johon osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 2.1.2014, kaavoituksesta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 10.11.2014, kaavan vireillä olosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 15.3.2014, asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 13.1.–12.2.2014, yleisötilaisuus pidettiin Askiston koulussa 15.4.2014.

Mielipiteiden johdosta kaavaan merkittiin toinen eritaso käytössä olevan Vihdintien ylityskohdan kohdalle.

Tämä kaava-alue erotettiin kaavasta 200500.

Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 16.2.2015.

Kaavoituksen vaihe ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 14.3.2015.

Mielipiteet saatiin HSY:ltä ja Fingrid Oyj:ltä. Mielipiteet eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaluonnokseen.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2015 päivätty asemakaavaehdotus ja asemaakaavan muutosehdotus 261500, 26 Petikko / Vihdintie ja
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.4.2015 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2015 päivätty asemakaavaehdotus ja asemaakaavan muutosehdotus 261500, 26 Petikko / Vihdintie, ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 13.5. – 11.6.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 20.4.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kuusi kappaletta. Lausunnot eivät aiheuta muutoksia kaavamutokseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.4.2015 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 261500, 26 Petikko / Vihdintie.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 13.4.2015
- Lausunnot ja vastineet 17.8.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 8392 267
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunginhallitus 20.4.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Askisto 5 -asemakaavaehdotuksesta nro 200500, Askisto. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 6 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Vantaan kaupunginmuseo	Ei huomautettavaa.	–
NRO 2 Uudenmaan ELY-keskus	Ei huomautettavaa.	–
NRO 3 Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Ei huomautettavaa.	–
NRO 4 Gasum Oy	Rakennusten suojaetäisyydet täyttyvät. Maakaasua on mahdollista saada käyttöön alueella. Gasumilla on tavoitteena saada maakaasun tankkausasema Petikkoon.	–
NRO 5 Fingrid Oyj	Ehdotamme, että voimajohtoalue merkitään tulevaisuudessa asemakaavoissa merkinnällä <i>johtoa varattu alueen osa</i> . Ei muuta huomautettavaa.	–
NRO 6 Museovirasto	Tiilipojanpolulla sijaitsee lyhyt katkelma Suuren Rantatien tielinjaa, joka säilyy.	–

**NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO****Lausunto**

"Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 261500. Mielenpitojen kuuleminen on tapahtunut 2.1.2014 asemakaavatyön nro 200500 yhteydessä, josta nyt käsittelyssä oleva alue on erotettu omalle asemakaavanumerolle 261500.

Kaavatyön tarkoituksena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että Vihdintien asemakaavoitus vastaisi vuonna 2008 laadittua kehityssuunnitelmaa (Uudenmaan ELY-keskus). Liikennealue tulee levenemään suunnitelmien toteutuessa 2 + 2 -ajorataiseksi. Tiilipojanlenkki 9:n tontilla voimassa olevaa asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että uusi merkintä sallii vähittäiskaupan suuryksikön sekä liike-, toimisto-, tuotanto- ja varastorakennusten rakentamisen (KTY) nykyisten liike- ja toimistorakennusten sijaan.

Kaupunginmuseo on lausunut mielenpiteensä asemakaavan muutoksesta kaavan osallistumis- ja arviointivaiheessa. Mielenpiteessään kaupunginmuseo kiinnitti huomiota siihen, että Vihdintie on suunnittelualueen eteläisiltä osilta Vantaan yleiskaavassa (2007) määriteltäviä maisemallisesti arvokasta aluetta (Osa Hämeenkyliä maisemallisesti arvokasta aluetta. Kulttuurimaisemaselvitys, Muukka, Mäkynen, Vantaan kaupunki 2005). Kaupunginmuseo esitti, että maisemallisesti arvokkaalla alueella tulisi teihin kohdistuvat rakenteet, kuten melusteet, suunnitella siten, että ne sopeutuvat maisemaan. Asemakaavaehdotuksessa ei melusteita ole osoitettu maisemallisesti arvokkaalle alueelle.

Asemakaava-alueella sijaitsee pieni pätkä Suuren rantatien linjausta. Museo ei ole esittänyt mielenpitojen kuulemisen yhteydessä tämän pätkän suojelemista asemakaavassa. Ehdotuksessa tielinjaus on saanut merkinnän ur (ulkoilureitti), joten linjaus tulee säilyttämään paikkansa.

Kaupunginmuseolla ei näin ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Arkeologisen kulttuuriperinnän osalta lausunnon antajana toimii Museovirasto."

Vastine

—

Tarkistukset

—

**NRO 4
GASUM OY****Lausunto**

"Vantaan kaupunkisuunnittelu pyytää lausuntoa Vihdintie –asemakaavaehdotuksesta nro 261500. Kaavaalueen läpi kulkee Gasum Oy:n maakaasuputki PEH200.

Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Rakennusten suojaetäisyysvaatimukset täyttyvät asemakaavaehdotuksessa.

Maakaasuputken läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiselle. Maakaasuputkilinjalla on säilyttävä näköyhteys merkintäpylväältä toiselle. Gasum Oy:llä säilyy oikeus maakaasuputken käytön edellyttämien huolto-, kunnossapito- ja korjaustoimenpiteiden tekemiseen.

Maanrakennustöiden yhteydessä on noudatettava Gasumin maankaivu- ja louhinta-ohjeita.

Maakaasua on mahdollista saada käyttöön alueella.

Gasumilla on tavoitteena maakaasun julkisen tankkausaseman sijoittaminen Petikon alueelle. Tankkausasemien asettamista rajoituksista ympäristön maankäytölle on annettu määräyksiä Maakaasuyhdistyksen ja Tukesin laatimassa tankkausasemien suunnitteluohjeessa (Suunnitteluohje maa- ja biokaasun tankkausasemille). Lisätieto- ja tarvittaessa antaa liiketoimintayksión päällikkö Jussi Vainikka, puh. 020 44 78531, jussi.vainikka@gasum.fi."

Vastine

—

Tarkistukset

—

NRO 5 FINGRID OYJ

Lausunto

"Asemakaava-alueelle on Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohto Espoo - Tamisto. Olemme lausuneet kaavan edellisestä vaiheesta 3.3.2015.

Ehdotamme, että voimajohtoalue merkitään tulevissa asemakaavoissa merkinnällä *johtoa varattu alueen osa*. Vaara-alue-merkintä ei sovellu luonteeltaan tavanomaisten kantaverkon voimajohtojen suoja-alueiden merkinnäksi. Ympäristöministeriön ohjeen ([Asemakaavamerkinnot ja -määräykset](#) YM 17.6.2003) mukaisesti vaara-alue -merkinnällä osoitetaan alueita, joilla liikkuminen on turvallisuussyistä rajoitettu tai sitä on tarkoitus rajoittaa. Voimajohtoalueella ei ole tarpeen rajoittaa liikkumista (vaikka ympäristöministeriön oppaassa mainitaankin, että voimalinjojen alueilla voidaan käyttää vaara-alueen merkintää).

Fingridillä ei ole muutoin huomauttamista kaavaehdotuksesta. Edellisessä lausunnossa mainitut asiat voimajohtojen rajoituksista maankäytön suunnittelulle on kuitenkin otettava huomioon myös tarkemmassa suunnittelussa (kuten voimajohtoalueelle sijoittuva hulevesialue).

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. **Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.**

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230."

Vastine

—

Tarkistukset

—

**NRO 6
MUSEOVIRASTO****Lausunto**

"Vantaan kaupunki on lähettänyt lausuntoa varten Museovirastoon asemakaavan muutosehdotuksen nro 261500 (Vihdintie). Museovirasto on tutustunut muutosehdotukseen ja toteaa siitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan.

Alueella sijaitsee katkelma Suuren Rantatien linjausta ja aikoinaan tärkeä tieyhteys on kulkenut Turusta aina Viipuriin saakka. Osin jo keskiajalta periytyvä Suuri Rantatie on muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu. Vanhaa tielinjaa pystytään seuraamaan hyvin Vantaan tiestön muodostuksessa ja oikeastaan vain pääkaupungin sisään-tulo/ulosmeno väylien kohdalla kuten Vihdintiellä vanha tielinja on paikoitellen kadonnut.

Kaavamuuotosalueella, Tiilipojanpolulla sijaitsee lyhyt katkelma Suuren Rantatien tielinjaa. Tiilipojanpolku on muutosehdotuksessa merkitty ulkoilu- ja virkistysalueeksi, jolloin vanha tielinjaus säilyy. Suuren Rantatien linjaus osana ulkoilureittiä antaa maisemalle ajallista syvyyttä ja vahvistaa alueen kerroksellisuutta.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asemakaavasta lausuu Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella kaupunginmuseo."

Vastine

—

Tarkistukset

—



Vihdintie

**Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee
13.4.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 261500**

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaava

Vantaan kaupungin 26. kaupunginosa, Petikko
liikenne- ja erityisalueet

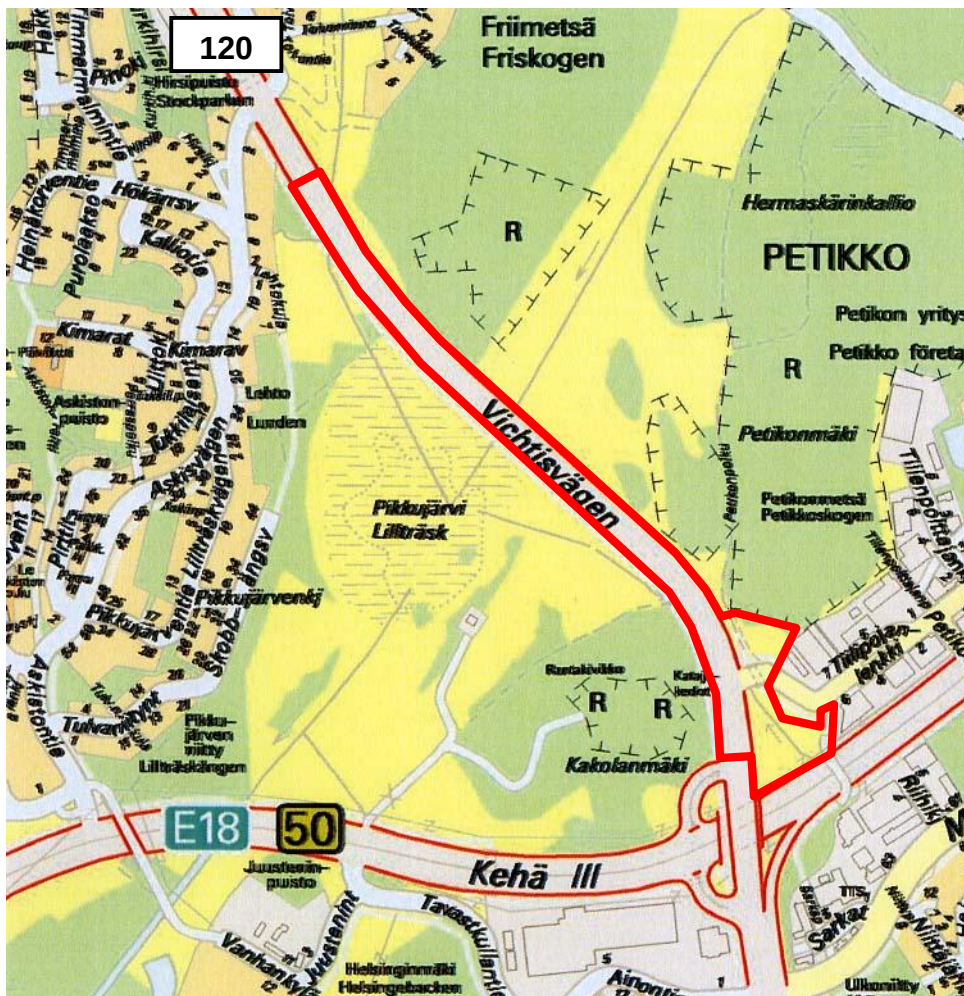
Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin 26. kaupunginosa, Petikko
osa korttelia 26102 sekä katu-, liikenne- ja erityisalueet

(Kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 26102 sekä katu- ja virkistysalueet
sekä kaupunginosassa 14 Varisto liikennealuetta)

Kaava-alueen sijainti

Vihdintie välillä Kehä III – Askistentie, Petikonniitty ja Tiilipojanlenkki 9.



Sijaintikartta.

2. Tiivistelmä



Vihdintietä pohjoiseen. Hirvivaroitusalueen pituus on 4 km

Google street view 2011

Vihdintien osalta asemakaava perustuu Vihdintien kehittämisselvitykseen (2008) ja Kehä III:n tiesuunnitelmaan (2010).

Vantaan kaupunki hakee asemakaavamuutosta Tiilipojanlenkin liiketontin muuttamiseksi toimitilatontiksi niin, että tontille saa sijoittaa liike-, toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja.

Yleiskaavassa alue on Tiilipojanlenkin pohjoispuolella teollisuus- ja varasto- aluetta, jossa voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen (T/tk). Vihdintie ja Tiilipojanlenkki ovat liikennealuetta. Petikonniityn kautta kulkee sähkö- ja kaasu ja viemärijohtoja.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 26102 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K, jolle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Tontin rakennusoikeus on 5000 k-m². Asemakaava on vuodelta 2008 eikä ole toteutunut.

Laadittavassa asemakaavassa Tiilipojanlenkki 9:n tontti muutetaan toimitilarakennusten korttelialueiksi KTY, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (2 500 k-m²) sekä toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja ja huoltoaseman, mutta ei päivittäistavarakauppaa. Liiketilojen enimmäismäärä on siis 50 %. Tontilla sallitaan polttoaineiden jakelu. Rakennusten tulee olla korkeatasoisia.

Petikonniittyä ei tarvita tiealueeksi. Alue on maaperältään erityisen huonoa sitä eikä voida käyttää kohtuudella rakennusmaana. Suojaviheralueen rajausta perustuu Kehä III:n tiesuunnitelmaan (2010).

Vihdintien parantaminen sujuvoittaa liikennettä ja mahdollistaa Vihdintien suunnan kaupunkirakenteen kehittämisen. Mahdollinen toinen ajorata voidaan käyttää tulevaisuudessa vaihtoehtoisesti raitiolinjana.

3. Lähtökohdat



Vihdintien maisemaa pohjoiseen.

Google street view 2011

■ Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Petikon yritysalue on rakentamista palvelevan erikoistavaran kaupan keskus. Vihdintie on maantie Helsingistä Vihtiin.

Luonnonympäristö

Vihdintie ylittää Espoonlahdelta Mäntsälään ulottuvan pitkän murroslaakson. Tiilipojanlenkin pohjoispuolinen alue on nuorta lehtoa ja lehtomaista kangasta. Tiilipojanlenkin eteläpuolinen alue on metsittynyttä niittyä, jossa virtaa Variston-oja. Kaava-alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

- **Maaperä** on Tiilipojanlenkin pohjoispuolella silttiä ja savea, Tiilipojanlenkin eteläpuolella pääosin savea.
- **Pohjavesi:** Alue ei ole tärkeää pohjavesialuetta.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Tiilipojanlenkin kohdalla on kulkenut Suuri Rantatie Turusta Viipuriin. Tien ovat inventoineet Tiemuseo 1991 ja Museovirasto 2007.



Hämeenkyliän kartta vuodelta 1691 (ote). Kaava-alue sijaitsee kartan oikeassa reunassa.

Samuel Broterus

- Vanhan keräystiedon mukaan paikannimi Petikängen johtuisi muinaisesta **Petik**-nimisestä talosta, joka on liitetty Tavastkullan kartanoon (SLS 1913). Vuoden 1700 kartassa esiintyy Tiilipojanlenkin pohjoispuolella Petik åker ja eteläpuolella Petik ängen (Broterus), joten talo näyttää sijainneen Tiilipojanlenkin kohdalla.

Rakennettu ympäristö

Vihdintie on rakennettu 1940-luvulla ja Tiilipojanlenkki 2000-luvun alussa. Vihdintietä ja Tiilipojanlenkkiä lukuun ottamatta kaava-alue on rakentamaton. Alueen kautta kulkee sähkö-, kaasu- ja viemärilinjoja.

Virkistys

Alue liittyy Petikon virkistysalueeseen.

Liikenne

- **Autoliikenne:** Vihdintien liikennemäärä oli 11 947 ajoneuvoa/vrk ja Tiilipojanlenkin liikennemäärä 7 875 ajon/vrk (2013).
- **Joukkoliikenne:** Vihdintietä bussit Helsinkiin ja Myyrmäkeen.
- **Kevyt liikenne:** Kevyen liikenteen raitit ovat Vihdintiellä tien länsipuolella, Kehä III:lla tien eteläpuolella ja Tiilipojanlenkillä kadun molemmin puolin.

Vihdintien liikennemäärät välillä Kehä III – Askiston liittymä (ajon/vrk)

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2030
14 394	ei tietoa	13 371	14 596	14 231	ei tietoa	ei tietoa	14 727	15 166	11 947	20 700 ennuste

Tekninen huolto

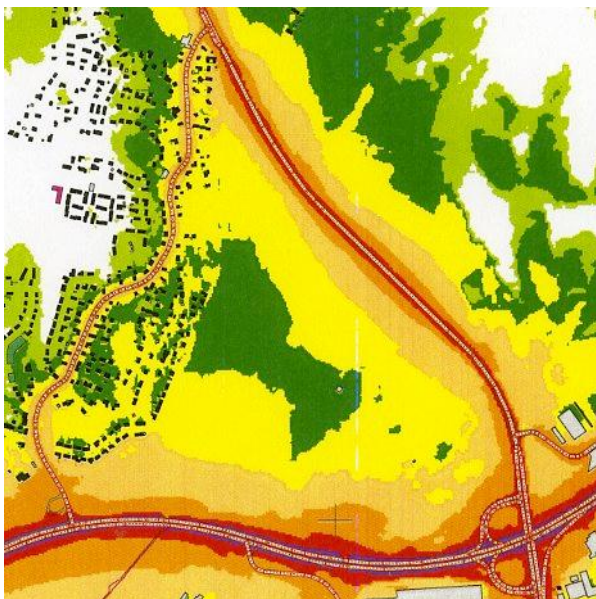
Tiilipojanlenkin tonteille on valmis kunnallistekniikka. Petikonniityn kautta kulkee Fingrid Oyj:n 110 ja 400 kV:n sähkölinjat, Gasum Oy:n Ø 200 mm:n maakaasu-johto, jonka turvaetäisyys on 4 metriä, sekä HSY:n viemärilinja.

Petikonniityn tulvakorkeus on ollut + 21,20, jolloin rakentamisen alin taso on + 22,50 metriä meren pinnasta. Hulevedet virtaavat Pikkujärven ja Pitkäjärven kautta Espoonlahteen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

• Lentomelu

Lentomelutaso Lden on 50 - 55 dB. (Ilmailulaitos 2002)



• Tiemelua

Vihdintien ja Kehä III:n tiemelusta on tehty erilliset selvitykset. Niiden mukaan raja-arvo 55 dB ylittyy Askistontien lähimmillä tonteilla, joiden kohdalle Vihdintielle varataan tilaa meluseinille ja melukaiteille Askiston korttelin 20032 melutilanne on jo otettu huomioon asemakaavassa 261100, Koivurinne 1. (Sito Oy 29.11.2006; Tiehallinto 2008; asemakaava 261100 Kv 31.1.2011)

Tiilipojanlenkin tonteilla tiemelutaso on

- nykytilanteessa (2012) 65 – 70 dB
- ennustetilanteessa (2030) 60 – 66 dB.

← Tiemelutilanne 2011, päivä.

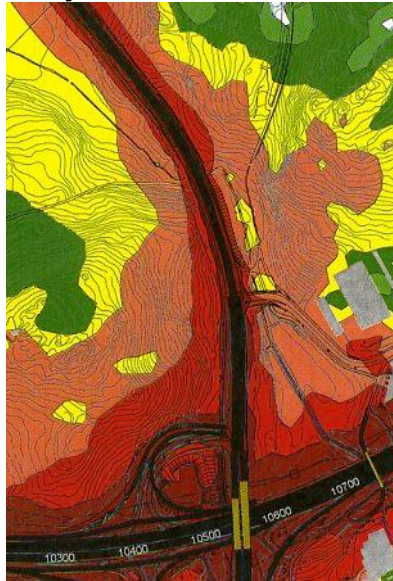
■ 45-50 dB. ■ 50-55 dB. ■ 55-60 dB. ■ 60-65 dB.
■ 65-70 dB. ■ 70-75 dB. ■ Yli 75 dB.

Vantaan ympäristökeskus 2012.

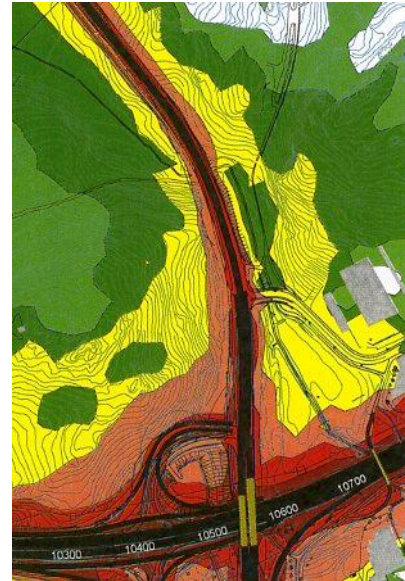
Kehä III:n tiesuunnitelman meluselvitys



Tiemelutilanne 2009, päivä.



Tiemeluennuste 2030, päivä.



Tiemeluennuste 2030 yö.

■ 45-50 dB. ■ 50-55 dB. ■ 55-60 dB. ■ 60-65 dB. ■ 65-70 dB. ■ yli 70 dB.

Promethor Oy 27.12.2010

Maanomistus

Vihdintien tiealueen omistaa Suomen valtio, muut alueet Vantaan kaupunki.

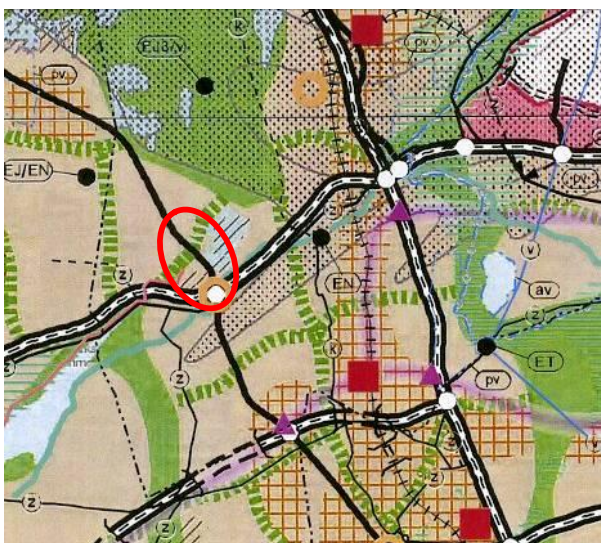
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm. yhdyskuntarakenteen täydentäminen. Valtioneuvosto 13.11.2008. – Asemakaava on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Alueelle voi sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Vihdintie on seututie, jonka poikki on merkitty viheryhteystarve. Alueen kautta kulkee sähkölinja. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita. – Asemakaava on maakuntakaavojen mukainen.

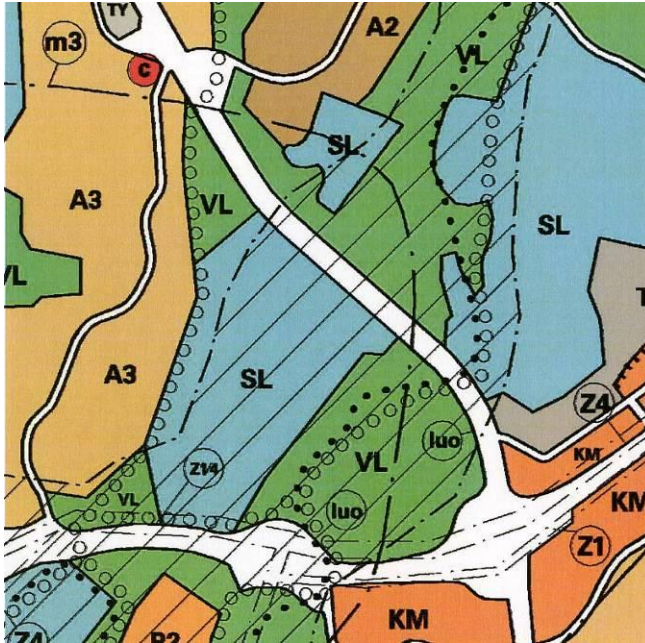


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- (Z)- 400 kV voimalinja.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- ▲ Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Asemakaava-alueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on Tiilipojanlenkin eteläpuolella kaupallisten palvelujen aluetta (KM) ja pohjoispuolella teollisuus- ja varastoaluetta, jossa voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen (T/tk). Alueen kautta kulkee 400 kV:n sähkölinja. – Laadittava asemakaava on yleiskaavan mukainen.



Vantaan yleiskaava.

- A2 Matala ja tiivis asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- KM Kaupallisten palvelujen alue.
- P2 Palvelujen alue.
- SL Luonnonsuojelualue.
- T Teollisuus- ja varastoalue.
- TY Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- VL Lähivirkistysalue.
- c Keskustatoimintojen alakeskus.
- (luo)- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
- (m3)- Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50-55 dB).
- (Z)- Voimansiirtolinja, Z1/4 = 110 ja 400 kV, Z4 = 400 kV.
- o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- • • Ohjeellinen ratsastusreitti
- / / / Maisemallisesti arvokas alue.
- Alueen raja. - - - - - Osa-alueen raja.

Asemakaava

Pääosalla Vihdintietä ja Petikonniityn eteläosassa ei ole asemakaavaa.

Korttelin 26102 tontilla 19 (Tiilipojanlenkki 9) on voimassa asemakaava nro 002008, Kv 20.10.2008, jossa alue on liike- ja toimistorakennusten kortteli- aluetta K. Tontin rakennusoikeus on 5 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku kolme (III). Tontin ajoyhteys kulkee tontin 18 kautta. Tontille saa sijoittaa vain paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja, ei päivittäistavarakaupan tiloja.

Lisäksi muutetaan seuraavia asemakaavoja

- 200300, YM 30.4.1992, maantien alueeksi
- 261100, Kv 31.1.2011, maantien alueeksi
- 261300, Kv 18.6.2012, maantien alueeksi
- 000565, YM 4.10.1989, Tiilipojanlenkin katualuetta, katualueeksi
- 260100, SM 28.9.1973, puisto Petikonniityn EV-alueeksi



Ajantasa-asemakaava.

- Asuinkortteleita.
- Liike- ja toimistokortteleita.
- Teollisuus- ja varastokortteleita.
- Yleisten rakennusten kortteleita.
- Virkistysalueita.
- Luonnonsuojelualueita.
- Erityisalueita.

Vihdintien tiealue on pääosin asemakaavoittamatta.

Vantaan asemakaavaa, yleiskaavaa, karttoja ja ilmakuvia voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- **Kepsu**, Saulo; Uuteen maahan – Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö. SKS 2005.
- **Museovirasto**, rakennushistorian osasto / V.-P. Suhonen; Vantaan keskiaikaisten teiden inventointi 2007.
- **Sito Oy**; DI Timo Huhtinen 29.11.2006: Petikko, Askisto, Koivurinne 1 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen meluselvitys.
- **Sito Oy**; Lauri Harilainen 23.5.2014: Tiilipojanlenkin 8 hulevesiselvitys.
- **Strafica Oy**; Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennusteet. 26.9.2005.
- **Tiehallinto, Uudenmaan tiepiiri**: Vihdintien (seututie 120) kehittämisselvitys välillä Kehä III – Lahnus. Helsinki 2008.
- **Tielaitos, Uudenmaan tiepiiri**: Vihdintien (mt 120) parantaminen välillä Kehä III – Lahnus, yleissuunnitelma, 1996.
- **Tiemuseo**: Suuren Rantatien inventointi 1991.
- **Uudenmaan ELY-keskus**: Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Vanhakartano – Vantaankoski, Vantaa, tiesuunnitelma, 14.11.2011.
- **Vantaan kaupunki**: Vantaan yleiskaava, Yleiskaavan selostus. Kv 17.12.2007.
- **Vantaan kaupunki**: Vantaan pienvesiselvitys. Yla 18.5.2009 § 101 tiedoksi, Kuja 26.5.2009 § 14 tiedoksi.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Tiilipojanlenkin alikulku on vähällä käytöllä.



Petikonniitty ja Varistonoja.

TKa 20.3.2014

Asemakaavan tarkoituksena on Vihdintien kehittämisselvityksen (2008) mukaisen tiealueen osoittaminen ja Tiilipojanlenkin yritystontin kehittäminen.

Kaavoitusaloitteet

Tätä asemakaavaa on käsitelty ensin osana asemakaavaa 200500, Askisto 5, joka sisältyi kaupunkisuunnittelun vuoden 2013 suunnitteluohjelmaan (kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2013) ja jonka tarkoituksena oli mm. Vihdintien tiealueen osoittaminen.

- **Vantaan kaupungin yrityspalvelut** haki 8.4.2013 asemakaavamuutosta KL-tontille 26102-19 (Tiilipojanlenkki 9) toimitilarakentamiseen liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastotiloja varten. Yleiskaavassa alue on teollisuus- ja varasto-alue, jossa voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen (T/tk).

Osallistuminen Vihdintien kehittämissuunnitelmaan

- **Tiehallinnon** järjestämä asukasilta Vihdintien järjestelyistä pidettiin Espoossa Kalajärvellä Ruskatalossa 4.12.2007. Tilaisuus kuulutettiin mm. Vantaan Sanomissa.

- **Vantaan kaupunginhallitus** 15.12.2008 § 35 päätti ilmoittaa Uudenmaan tiepiirille, että Vantaan kaupungilla ei ole huomautettavaa Vihdintien kehittämisselvityksen johdosta. Tiesuunnitelmavaiheessa tulee kuitenkin kiinnittää huomiota Tiilipojanlenkin tuntumaan sijoittuvan alikulkukäytävän kuivatukseen, koska kyse on tulvimisalttiista paikasta.



Suuri rantatie on jäänyt Tiilipojanpolun sillan alle.



Tiilipojanlenkki pohjoiseen.

TKa 20.3.2014

Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavaan 200500, Askisto 5

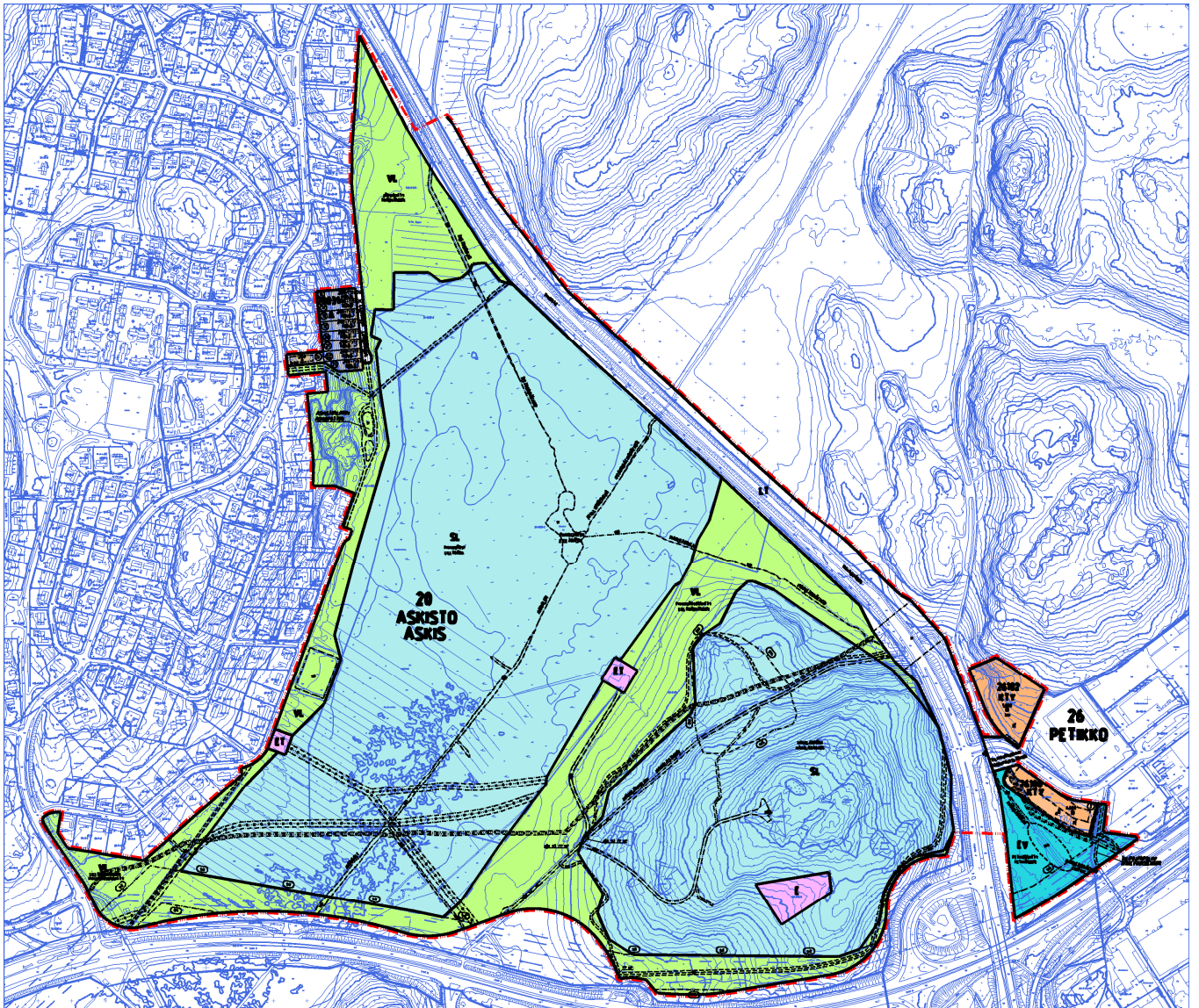
- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 2.1.2014, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet pyydettiin 12.2.2014 mennessä.
- **Asemakaavoituksesta ja yleisötilaisuudesta** ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 10. – 11.1.2014 sekä kirjeellä hakijoille, maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Vantaan Sanomat uutisoi kaavoituksen ja yleisötilaisuuden 3.1.2014 (www.vantaansanomat.fi).
- **Kaavoituksen vireillä olosta** on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksessa, Vantaan asukaslehdissä 15. – 16.3.2013 ja 15.3.2014 (kaavanumero 200500).
- **Asemakaavaluonnos** oli nähtävillä 13.1. – 12.2.2014 MRL 62 §:n mukaisesti maankäyttötoimen asiakaspalvelussa Kielotie 28, Myyrmäen yhteispalvelupisteessä Kilterinraitti 6 ja internetissä www.vantaa.fi/kaavoitus_ja_maankaytto.
- **Yleisötilaisuus** järjestettiin Askiston koulussa 15.1.2014 klo 18.30.
- **Aluearkkitehti** oli tavattavissa myös puhelimitse. Puheluja ei tullut.
- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Vantaan Energia Oy, Elsa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet kaavaan 200500 tämän kaava-alueen osalta ja niiden huomioon ottaminen

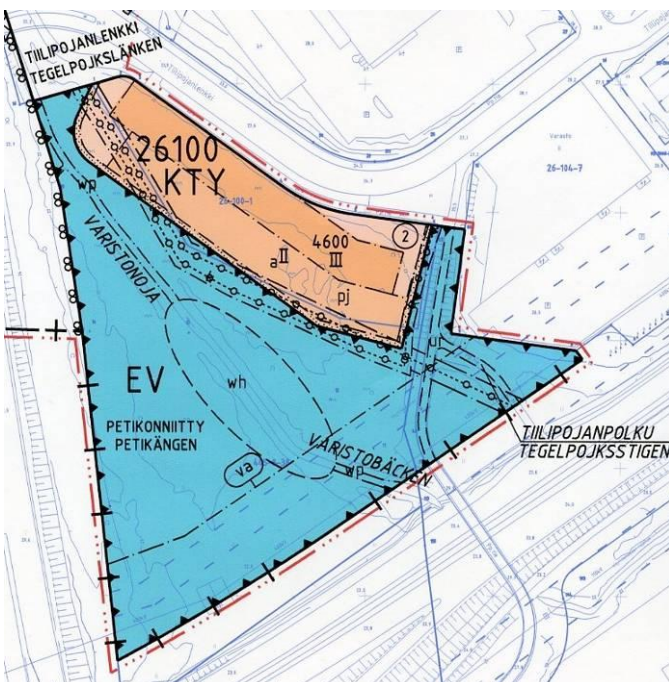
1. **Yleisötilaisuus** Askiston koulussa 15.1.2014 klo 18.30 - 20.30.
Läsnä oli 35 allekirjoittanutta. Tämän kaava-alueen osalta saatiin mielipide:
 - Vihdintielle pitää saada kevyen liikenteen ylitys alueen pohjoisosaan ulkoilutien päähän, koska siitä kuljetaan tien yli Petikkoon.

► *Asemakaavaan lisätään Vihdintielle kevyen liikenteen eritaso.*

2. **Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL**, 5.2.2014:
Ei ole mitään lausuttavaa eikä ole tarvetta antaa lausuntoa kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.



Asemakaavaaluonnos nro 200500, Askisto 5 / 3.12.2013, joka oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 2.1. – 12.2.2014.



Yksityiskohta asemakaavaaluonnoksesta.

3. Museovirasto, 11.2.2014:

[Koskee vain asemakaavaa 200500, ei tätä kaava-aluetta.]

4. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 12.2.2014:

Korttelia 26100 halkoo runkojätevesiviemäri 630 M (rak. -77). Viemäriä ja sen kanssa samansuuntaisesti sijaitsevaa kaukolämpöjohtoa varten kaavaan merkitty johtokuja risteää uusia rakennusaloja. Seuraavissa suunnitteluvaiheissa on tarkistettava rakennusalojen sijainti suhteessa johtokuvaan ja johtokujalta edellytettävä leveys asemakaavassa.

► *Tällä kaavalla ei laajenneta korttelia 26100.*

5. Seppo ja Leena Ropponen, 12.2.2014:

Kannatamme kaikkien asemakaavojen toteuttamista pikaisesti, jotta Askistoon saadaan lisää asukkaita ja sen mukana paremmat palvelut. ---

Vihdintien suunnitelmassa toivomme virkistyskäyttöä varten ylikulkua Askiston virkistysalueen ja Pikkujärven luonnonsuojelualueen rajalle, jotta Askistosta tulisi turvallinen reitti Petikkoon hiihtoa ja muuta ulkoilua varten.

[Muilta osin koskee kaavoja 002112, 200400 ja 200500.]

► *Vihdintielle merkitään ulkoilureitin kohdalle kevyen liikenteen eritaso.*

6. Viveka Backström, 13.2.2014:

--- Lisäksi on turhaa kaavoittaa niin paljon liiketilaa Varistoon ja Petikkoon, ne jäävät vain tyhjiksi tai sitten ei toteuteta lainkaan ja jää rumia maa-ainesten ottopaikkoja niin kuin Varistossa, jossa purettiin koko liuta omakotitaloja aivan turhaan.

[Alkuosa koskee kaavoja 002112, 200400 ja 200500.]

► *Vantaan työpaikkamäärä kasvaa koko ajan, joten pääteiden varsilla sijaitseville sopiville liiketonteille on kysyntää.*

7. Vantaan kaupunginmuseo, 13.2.2014:

• *Vihdintie*

Tien välittömässä läheisyydessä ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Maisemallisesti arvokkaalla alueella tulee teihin kohdistuvat rakenteet, kuten meluesteet, suunnitella siten, että ne sopeutuvat maisemaan.

• *Tiilipojanlenkki 9*

Ei huomautettavaa.

► *Vihdintien meluesteet suunnitellaan tien rakentamissuunnitelmassa.*

8. Fingrid Oyj, 14.2.2014:

Katso uudempi lausunto kaavaan 261500 → nro 10.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen, koska kaava laaditaan Vihdintien kehittämisselvityksen mukaisesti.

Muut neuvottelut viranomaisten kanssa

1. Uudenmaan ELY-keskus 13.2.2013: Todettiin, että Pikkujärven ja Kakolanmäen rauhoitus päätös ei koske tiealuetta.

2. Suunnittelukokous 12.2.2014, muistio tämän kaava-alueen osalta

Vihdintien tiealue on merkitty asemakaavaluonnokseen Vihdintien kehittämissuunnitelman mukaisesti. Osallistumisessa tuli esiin, että asukkaat ylittävät Vihdintien polun ja bussipysäkin kohdalta ja siitä hiihdetään Petikkoon. Kaavaan voidaan lisätä Vihdintielle eritasoa osoittava merkintä, vaikka eritaso ei esiinny tiesuunnitelmassa. Luonnonsuojelualueelle voidaan rauhoitus päätöksen mukaisesti ELY-keskuksen luvalla sijoittaa turvallisuuden ja alueen käytön tarvitsemia rakenteita. Sähkölinja on merkitty asemakaavaluonnokseen Kehä III:n tiesuunnitelman mukaisesti.

3. Ely-keskuksen kokouksessa 12.2.2014

Todettiin, että tähän kaavaan ei tarvita MRL 66 §:n viranomaisneuvottelua.

4. Myyrmäen aluetoimikunnassa 11.2.2014 asemakaavaa selostettiin.

Asemakaava-alueen 261500 erottaminen asemakaavasta 200500

Tämä asemakaava-alue erotettiin asemakaavasta 200500, koska Museovirasto edellytti Kakolanmäen inventoimista, jota tämän kaavan aikataulussa ei ollut mahdollista tehdä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan 261500

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 16.2.2015. Mielenpitoet pyydettiin 4.3.2015 mennessä.
- **Kaavoituksen vaihe** ilmoitettiin Vantaan asukaslehdissä 14.3.2015 kaavoituskatsauksessa (kaavanumero 261500).
- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija, maanomistajat, naapurit, kaupungin osan asukkaat, työntekijät ja yhdistykset, kunnan jäsenet, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elsa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Kaavan 261500 osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

9. Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä HSY, 27.2.2015:

Asemakaavaehdotus ei edellytä uuden vesihuollon rakentamista.

Asemakaava-alueella on rakennettua vesihuoltoverkostoa, mm. paineviemäri DN 600, vesijohto DN 300, paineviemäri DN 560 ja jätevesiviemäri DN 300. Lisäksi alueella on Askiston jätevedenpumppaamo. Asemakaavamuutosalueen runkoviemärit ovat alueellisesti merkittäviä, joten häiriötilanteessa vaikutukset voivat olla merkittävät ympäristön kannalta.

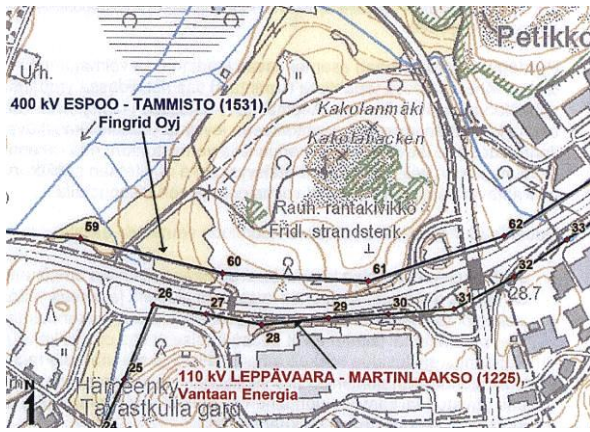
Asemakaavan jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida olemassa oleva vesihuoltoverkosto pumppaamoinen. Erityisen tärkeää on, että putkien ja pumppaamon kunnossapito on mahdollista myös kaavan toteuduttua.

Mahdolliset johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä HSY:llä.

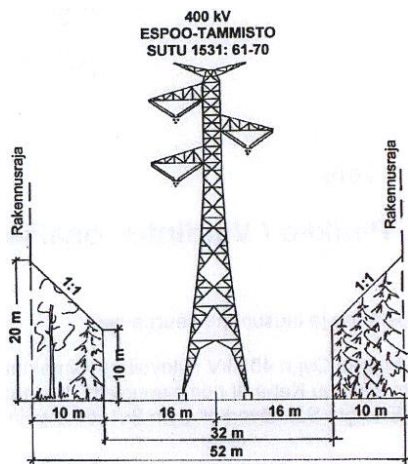
► *Johdot sijoittuvat yleisille alueille eikä niitä ole tarpeen merkitä asemakaavaan. Pumppaamo sijoittuu kaava-alueelle 200500.*

10. Fingrid Oyj, 3.3.2015, saapunut 5.3.2015:

Asemakaava-alueelle on Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohto Espoo - Tammisto. Tämä Fingridin voimajohto sijoittuu Kehä III pohjoispuolelle, kun taas kehätien eteläpuolella on Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 2x110 kV voimajohto Leppävaara -Martinlaakso, joka kääntyy Hämeenkylässä lounaaseen (kuva 1).



Kuva 1. Asemakaava-alueelle sijoittuvat voimajohdot. Fingrid Oyj:n 400 kV voimajohto on merkitty sinisellä viivalla. Kuvaan on merkitty myös numeroidut voimajohtoreitin pylvää.



Kuva 2. Asemakaava-alueelle sijoittuvan Fingridin 400 kV:n voimajohdon poikkileikkaus.

Fingridin 400 kV voimajohtoa varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 52 metriä leveälle johtoalueelle (poikkileikkaus kuvassa 2). Johtoalue muodostuu 32 metriä leveästä johtoaueasta ja johtoauekan molemmiin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusalue kattaa koko 52 metriä leveän voimajohtoalueen.

Pyydämme varautumaan asemakaavan laadinnassa voimajohtoihin. Voimajohto-alueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa ympäristön sähköturvallisuuden kanssa. Asemakaavotuksessa *voimajohtoa varten varattuna alueen osana* käytetään koko voimajohto-alueen leveyttä poikki leikkauskuvan

mukaisesti. Johtoaluetta koskevalla kaavamerkinnällä varmistetaan, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys, sekä rajoitetaan sähköturvallisuutta vaarantavat toiminnot selkeästi voimajohtoalueen ulkopuolelle.

Asemakaavan suunnittelussa on otettava huomioon seuraavia asioita:

- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Voimajohdon virtajohtimien alle sijoittuvien istutusten

osalta on otettava huomioon, että puuston tai kasvien luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä. Ylipitkät puut joudutaan katkaisemaan tai kaatamaan.

- Voimajohtoalueella ei voi pysäköidä ajoneuvoja ilman Fingridin kanssa tehtyä yksityisoikeudellista sopimusta. Pysäköintiratkaisut tutkitaan aina tapauskohtaisesti jääkuorman, sähkökentän ja palokuorman takia.
- Polttonesteen jakelun suunnittelussa on otettava huomioon jakelupisteen sijoittaminen riittävälle etäisyydelle ilmajohtoista. Fingrid Oyj suosittelee, että polttonesteen jakelua ei sijoiteta tätä pylvään korkeutta vastaavaa etäisyyttä lähemmäksi.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähköjohdot ja maantiet" (2011) esitetään.

Voimajohdon rajoituksia maankäytölle käsitellään Fingridin julkaisemassa oppaassa *Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maankäytön suunnittelussa*, joka on ladattavissa Fingridin internet-sivuilta (http://www.fingrid.fi/fi/verkkohankkeet/luvat%20ja%20lausunnot/ohjeita_kaavoittajalle/Sivut/default.aspx). Oppaasta saa lisätietoa edellä käsitellyistä suunnittelukysymyksistä.

Kaikesta voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla myös esimerkiksi katu, pysäköintialue, liikennejärjestely, rakennelma tai maansiirtotoimenpide, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunnossa esitetään seikat ja turvallisuuskohdat, jotka hankkeen toteuttamisessa on

voimajohdon kannalta otettava huomioon. Risteämälauseunossa annetaan näkemys suunnitelman toteuttamisen reunaehdoista. Lausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälauseunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä.

► *Sähkövoimajohdot merkitään asemakaavaan nykyiselle paikalleen.*

Asemakaavan tavoitteet

- **Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakunta-kaavaan**

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakunta-kaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaava täydentää olevaa kaupunkirakennetta ja liikenneverkkoa eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaava on myös maakunta-kaavojen mukainen.

- **Vertailu yleiskaavaan**

Asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

- **Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan**

Tontin käyttötarkoitus laajenee käsittämään myös teollisuus- ja varastotoiminat. Jo voimassa oleva asemakaava sallii 5000 k-m² liiketilaa, mikä on kuitenkin vähittäiskaupan suuryksikkö.

- **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Petikonniitty jää suojaviheralueeksi erityisen huonon maaperän vuoksi.

- **Asemakaavan laadulliset tavoitteet**

Vantaan arkkitehtuuristrategia: "Laitakaupungin laatu ei kelpaa."

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavan laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat asumisasioiden päällikkö *Tuula Hurme*, tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, kehitysinsinööri *Mika Vähämaa*, liikenneinsinöörit *Pekka Haasanen*, *Pirjo Salo*, suunnitteluinsinööri *Elina Komulainen*, maisema-arkkitehdit *Anne Mäkynen*, *Laura Muukka*, johtava ympäristösuunnittelija *Jaakko Vähämäki*, yleiskaava-suunnittelija *Joni Heikkola*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi* ja suunnittelu-avustajat *Eeva Juusela*, *Marko Hoffren*.

Vihdintien kehittämisselvitystä ohjaavaan hankeryhmään kuuluivat Uudenmaan tiepiiristä *Heli Siimes* (puheenjohtaja), *Elisa Sanasvuori*; Espoon kaupungilta *Riikka Aaltonen*, *Salla Hänninen*, *Leena Kaasinen*; Vantaan kaupungilta *Timo Kallaluoto*, *Pirjo Suni*, *Leena Viilo*; Uudenmaan ympäristökeskuksesta *Kaisa Mäkelä*; Uudenmaan liitosta *Hannu Siitonen*; YTV:ltä *Jukka Pesonen*, *Destia Oy*:stä *Heimo Rintamäki* ja *Tiina Kiuru* (sihteeri).

Vihdintien kehittämisselvityksen konsulttina ja hankeryhmän sihteerinä on ollut *Destia Oy*, josta työhön osallistuivat: *Heimo Rintamäki*, *Tiina Kiuru*, *Mirja Lehtovaara*, *Jukka Ristikartano*, *Annukka Kerokoski*, *Christel Kautiala*, *Mikko Smura*, *Eero Meuronen*, *Raino Kukkonen*, *Päivi Jylänki*, *Tommi Kärki*, *Pasi Myyryläinen*, *Lotta-Maija Seppänen*, *Hanna-Kaisa Lahtisalmi* ja *Eija Yli-Halkola*.

Uudenmaan ELY-keskuksesta osallistuivat *Jussi Heinämies*, *Aimo Huhdanmäki* ja *Hannu Palmén*.

Fingrid Oyj:stä osallistuivat *Mika Penttilä, Tommi Olsson ja Max Isaksson*.
Fortum Sähkönsiirto Oy:stä osallistui *Sami Kanerva*.
Säteilyturvakeskuksesta osallistui *Lauri Puranen*.
Gasum Oy:stä osallistui *Taneli Ojanen*.

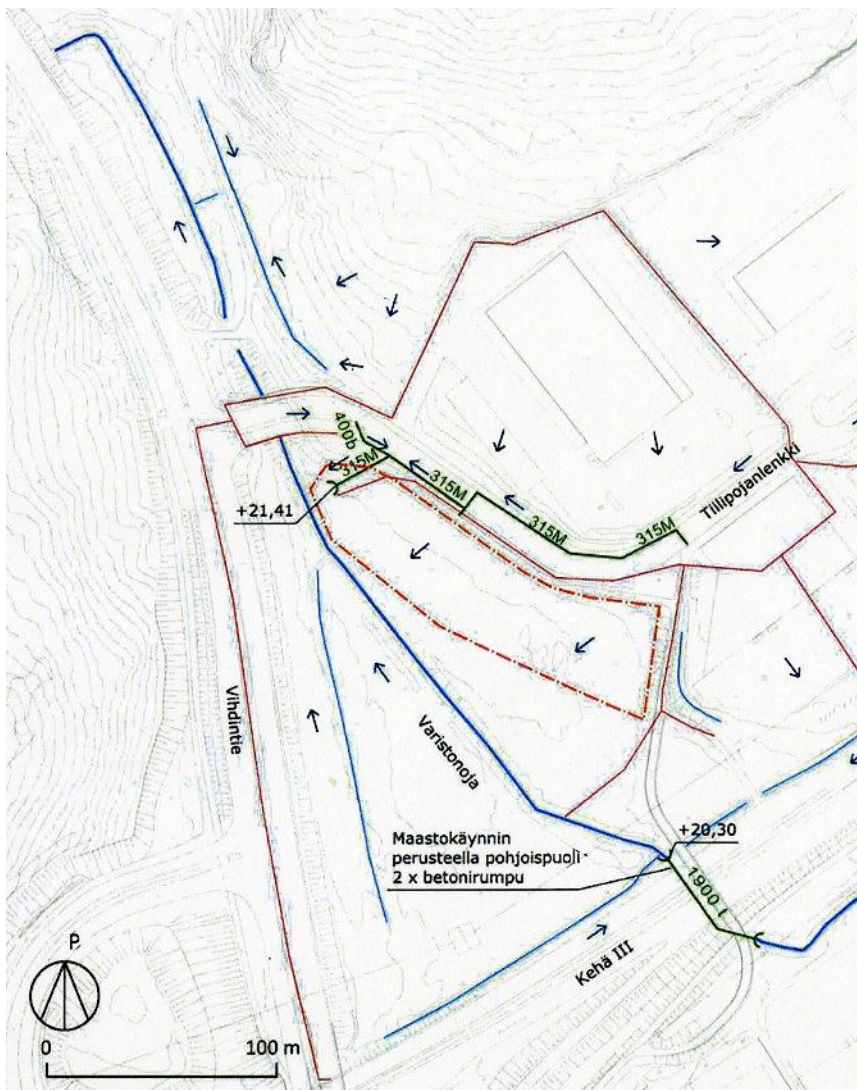
Suunnittelukokous Uudenmaan ELY-keskuksen, Säteilyturvakeskuksen ja johtoyhtiöiden kanssa 12.2.2014.

Kehä III:n tiesuunnitelman (2010) laati konsulttina Finnmap Infra Oy / *Jorma Laakso, Niko Janhunen*.

Uudenmaan ELY-keskusta (Tiehallintoa) edustivat projektipäällikkö *Kirsti Keto, Ari Puhakka, Elisa Sanasvuori, Liisa Koskela*.

Asemakaavaa on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 6.3.2013 ja 28.3.2013.

Hulevesiselvitys (2014)



Hulevesiselvitys, lähivedenjakajat.

Sito Oy / L. Harilainen 23.5.2014

- | | | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|------------------|
| — | Varistonjoen uoma. | — | Vedenjakajat. |
| — | Oja. | — | Hulevesiviemäri. |
| → | Virtaussuunta. | | |

5. Asemakaavan kuvaus



Vihdintietä etelään. Tien länsipuolella on kevyen liikenteen raitti.

Google street view 2011

Asemakaava luo edellytykset Vihdintien kehittämiseksi 2 + 2 –ajorataisena sekä Tiilipojanlenkin yritystontin toteuttamiselle.

Kaavaratkaisu

- **Vihdintien** osalta asemakaavassa osoitetaan Vihdintien kehittämisselvityksessä (2008) ja Kehä III:n tiesuunnitelassa (2010) esitetty tilavaraus maantien alueeksi LT. Kaavaan sisältyy pieni pala asemakaavan 261100, Koivurinne 1, suojaviheraluetta EV, joka liitetään Vihdintien tiealueeseen. Vihdintielle merkitään kaksi kevyen liikenteen eritasoa (e) ja liittymä Tiilipojanlenkille.
- **Korttelin 26102** tontin 19 (Tiilipojanlenkki 9) osalta kaavamerkintä liike- ja toimistorakennusten korttelialue K muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön enintään 2 500 k-m² sekä toimisto-, tuotanto-, näyttely- ja varastotiloja ja huoltoaseman, mutta ei päivittäistavarakauppaa. Liiketilojen enimmäismäärä on siis 50 %. Tontin rakennusoikeus 5 000 k-m² säilyy nykyisenä. Lisäksi sallitaan polttoaineiden jakeluaseman (pj) ja maanalaisten pysäköintitilojen (map) rakentaminen. Pysäköintitiloja saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä.
- **Petikonniityn** osalta puisto ja asemakaavoittamaton alue merkitään suojaviheralueeksi EV, jonne merkitään hulevesiallas. Alue on vaikeasti rakennettavissa eikä ole virkistyskäytössä. Rajaus perustuu Kehä III:n tiesuunnitelmaan (2010), jonka mukaan Vihdintien kehittämisselvityksessä (2008) esitettyä ramppia Kehä III:ta idästä Vihdintielle pohjoiseen ei tarvita.

Kaavaratkaisun perustelut

Kaavamuutos on maakuntakaavojen (2006, 2014) oikeusvaikutteisen yleiskaavan (2007), Vihdintien kehittämisselvityksen (2008) ja Kehä III:n tiesuunnitelman (2010) mukainen.

Samalla parannetaan korttelin 26102 rakentamatta jääneen tontin toteuttamiskelpoisuutta.

Liikenne

Yleiskaavan tuottamat liikenteelliset vaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä (2007). Vihdintien parantamisen vaikutukset on tutkittu Vihdintien kehittämisselvityksen (2008) yhteydessä. Vihdintien parantamisen

merkittävimmät vaikutukset ovat tien välityskyvyn lisääntyminen ja liikenteen sujuvuuden paraneminen. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna Tiilipojanlenkin yritystontin liikennetuotos ei lisäännä merkittävästi voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, joka sallii tontin käytön liiketoimintaan.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa määrätään mm., että rakennusten tulee olla korkeatasoisia.

Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavaan annetaan ääneneristävyysmääräys lento- ja tiemelua vastaan.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Tontit sijaitsevat kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla, joten rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja julkisivuissa tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja. Julkisivut Kehä III:a, Vihdintietä ja Tiilipojanlenkkiä vastaan on jäsennettävä ikkunoilla ja muilla julkisivua jäsentävillä rakennusosilla. Istutettavilla alueilla tulee olla puita ja pensaita.

Tekninen huolto

Nykyinen johtoverkko säilyy. Petikonniitylle voidaan toteuttaa hulevesiallas.

Nimistö

• **Petikonniitty, Petikängen** Suojaviheralue. Tässä on ollut 1700 Pittik äng, Pittikängh, 1824 Petik Ängen ja Tiilipojanlenkin pohjoispuolella 1700 Pittik åker, 1913 Petik (Pikku) åker, jolloin kerrottiin, että muinoin on ollut Petik-niminen talo, joka on liitetty Tavastkullaan.

(Brotherus 1700; MHA 43:XIX; SLS 1913: 93; Nr 12.11.2012; Nr 8.4.2013)

• **Tiilipojanlenkki, Tegelpojkslänken** Katu tuli asemakaavaan 1979 ja sitä on jatkettu; tässä on ollut 1982 – 2000 Lenkipolku. Nimi johtuu Hämeenkylässä tiilitehtaasta (1951 Hämeenkylässä Tiili Oy) ja kadun muodosta, joka tekee lenkin. (Nr 13.12.2000)

• **Tiilipojanpolku, Tegelpojksstigen** Ulkoilureitti, lähtee Tiilipojanlenkiltä. (Nr 12.11.2012)

• **Varistonoja, Varistobäcken** Luonnonoja alkaa Lammaslammesta ja laskee Variston läpi Pikkujärveen. 1913 yläjuoksulta alkaen Lammbäcken, Varistobäcken, Petikbäcken, 1933 Petikbäcken, 1963 Luhtitien kohdalla varistobekken, Varistontien ja Luhtimäen välissä petikbekken, Luhtipolun länsipuolella kallkut(u)bekkin ('Kalankutuoja?'), Rystypolun kohdalla oli koski petikforssn, 1971 Petikonoja, Petikbäcken, 2009 Varistonoja, 2013 Varistonoja, Varistobäcken. Varisto on ollut niitty (1691 waristå Engen, waristo Nijtu). (SLS 1913; Peruskartta 1933; SLS 1963; Kotus NA 1971; Kepsu 2005: 169; Pienvesiselvitys 2009; Nr 8.4.2013)

• **Vihdintie, Vichtisvägen** Vihtiin johtava maantie oli alun perin valtatie 2 Helsingistä Poriin, sittemmin seututie 120. Tietä hahmotteli jo Eliel Saarinen 1918 Suur-Helsinki-suunnitelmassaan¹. 1932 suunniteltiin tietä Vihtin kautta Turkuun². Tien rakentaminen alkoi Helsingissä 1930-luvulla³ ja valmistui Helsingin maalaiskunnan osalta 1940⁴. Nykyinen nimi otettiin käyttöön Helsingissä Pitäjänmäellä 1949⁵. Nimi esiintyy maalaiskunnan kartassa 1958, mutta 1966-72 Vihdintietä oli vain Helsingin ohikulkutielle (Kehä III) asti, siitä pohjoiseen Porintie, Björneborgsvägen; 1974 koko osuus oli Vihdintie, Vichtisvägen⁶. – Vihti mainitaan 1433 Lohjan kappelikuntana. Kunnan nimi kertoo varhaisesta asukkaasta: Vihti, Wihto ja Wichtic ovat alasaksalaista lähtöä olevia henkilönnimiä⁷. Lähtökohtana voi olla myös järven nimi.

(1) Eliel Saarinen; Suur-Helsinki; Helsinki 1918. (2) Touko Perko; Luvut V – X teoksessa Suomen teiden historia II, s. 106-108; Tie- ja vesirakennushallitus ja Suomen tieyhdistys; Helsinki 1977. (3) Birger Brunila, Asemakaavoitus 1918-1945 teoksessa Helsingin kaupungin historia, osa V:1, s. 37; Helsinki 1962. (4) Pekka

Ahtiainen ja Jukka Tervonen; Vantaan historia 1946-1977, s. 271; Jyväskylä 2002. (5) Helsingin kadunnimet, s. 157, 167, 215; Helsingin kaupungin julkaisuja N:o 24; Helsinki 1970. (6) Helsingin mlk:n osoitekartat 1958, 1966 ja 1969; Vantaan osoitekartta 1972 ja opaskartta 1974; Nt 18.9.1973. (7) Pirjo Mikkonen ja Sirkka Paikkala; Suomalaiset sukunimet, viides painos, s. 687; Keuruu 1993.

Nr = Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä. Nt = Nimistötoimikunta.

Asemakaavan keskeiset vaikutukset

• Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Vihdintien parantaminen edistää rakentamis- ja toimintamahdollisuuksia tien vaikutusalueella, joka ulottuu Helsingistä Vihtiin ja Nurmijärvelle. Tiilipojanlenkin tontin osalta kaava täydentää toteutumatta jäänyttä kaupunkirakennetta.

• Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan

Puistoa muuttuu suojaviheralueeksi. Tontin käyttötarkoitusta laajennetaan.

• Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

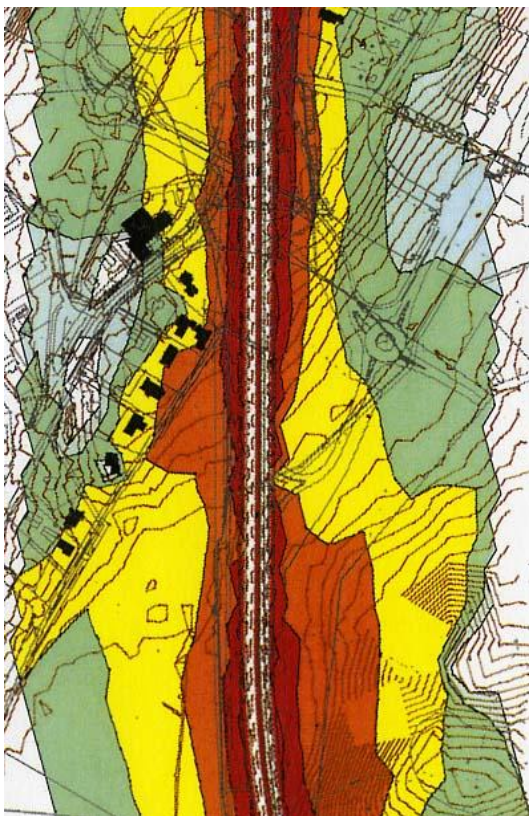
Vihdintien tiealue levenee. Tiilipojanlenkin rakentamaton tontti tulee rakennetuiksi. Petikonniitty säilyy nykytilassa.

• Liikenteelliset vaikutukset

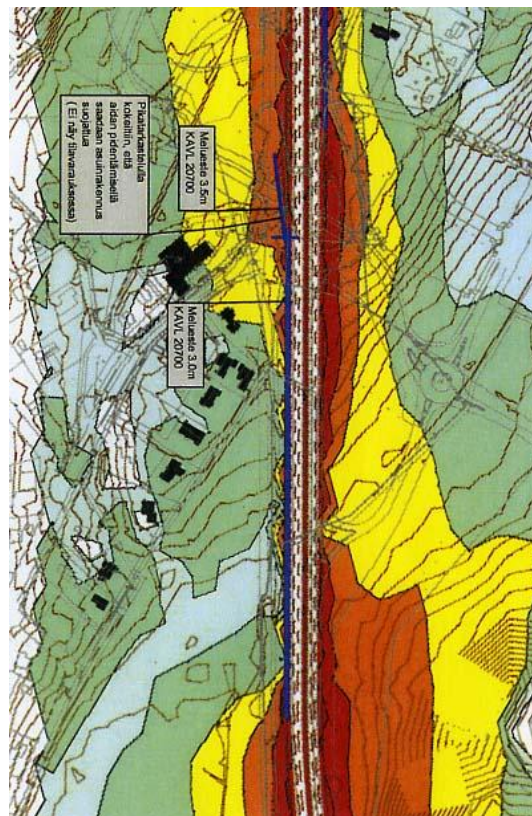
Yleiskaavan (2007) tuottaman maankäytön liikenteelliset vaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Vihdintien kehittämisselvityksessä (2008) on arvioitu tiesuunnitelman liikenteelliset vaikutukset ja meluvaikutukset, joita torjutaan asutuksen kohdalla meluestein. Vihdintien parantaminen sujuvoittaa liikennettä. Tiilipojanlenkin tontin osalta kaavamuutos ei lisää alueen liikennetuotosta voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

• Sosiaaliset vaikutukset

Tontin rakentuminen antaa mahdollisuuksia elinkeinoille, yrittämiselle ja työnteolle ja vaikuttaa sitä kautta ihmisten hyvinvointiin.



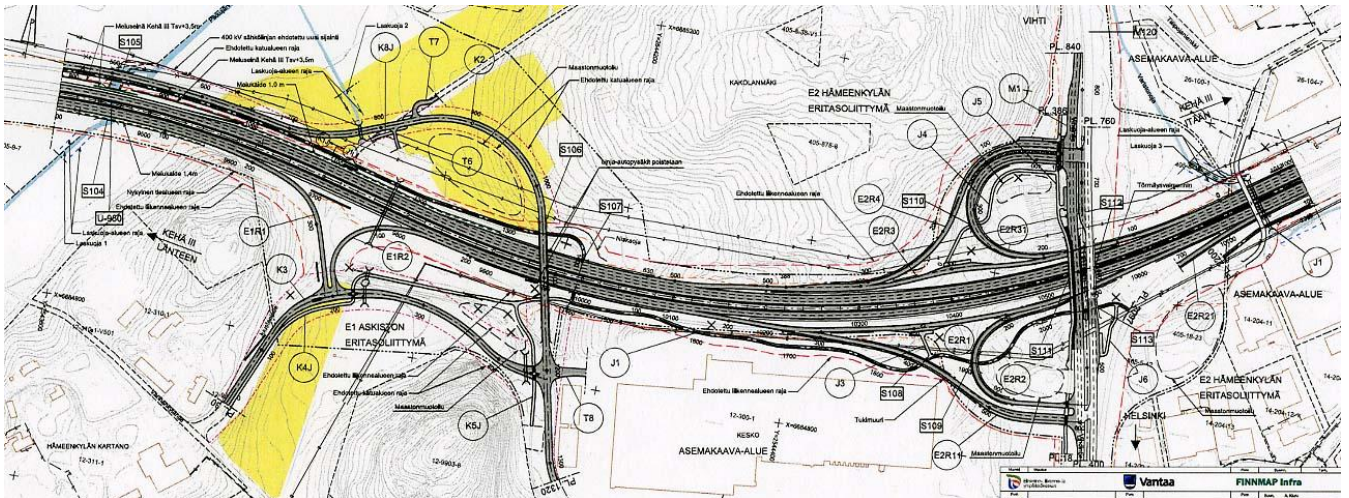
Vihdintien melualue 2030 ilman meluesteit.



Vihdintien melualue 2030 meluestein.

■ 45-50 dB. ■ 50-55 dB. ■ 55-60 dB. ■ 60-65 dB. ■ yli 65 dB. Nopeustaso 60 km/h.

6. Asemakaavan toteutus



Kehä III:n tiesuunnitelma, itäosa. Ramppia Kehä III:lta idästä Vihdintielle pohjoiseen ei tarvita.
Uudenmaan ELY-keskus 2010

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Valtio lunastaa Vihdintien tiealueet.

Tontin rakennusluvista tulee ilmoittaa naapureille ja rakennuspaikalla. (MRL 133 §)

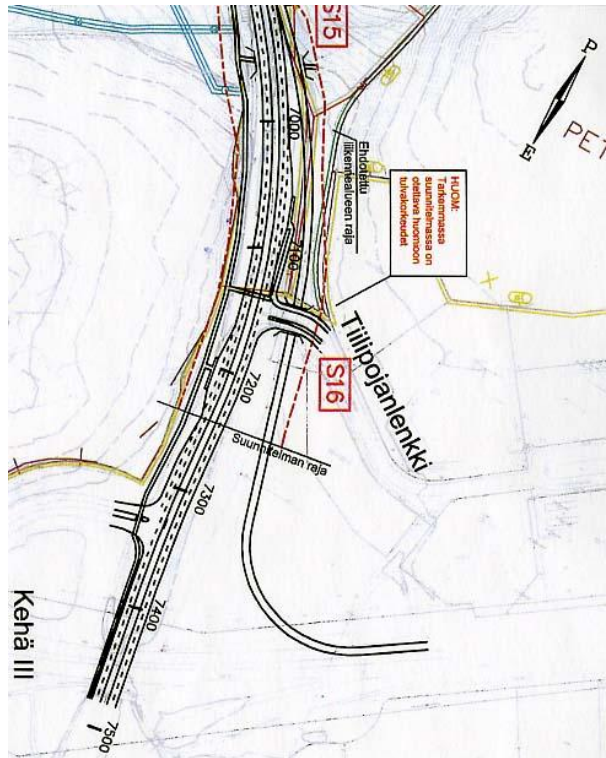
Vantaalla 13.4.2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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

Vihdintien kehittämisselvitys (2008)



↑ Vihdintien eteläosa.

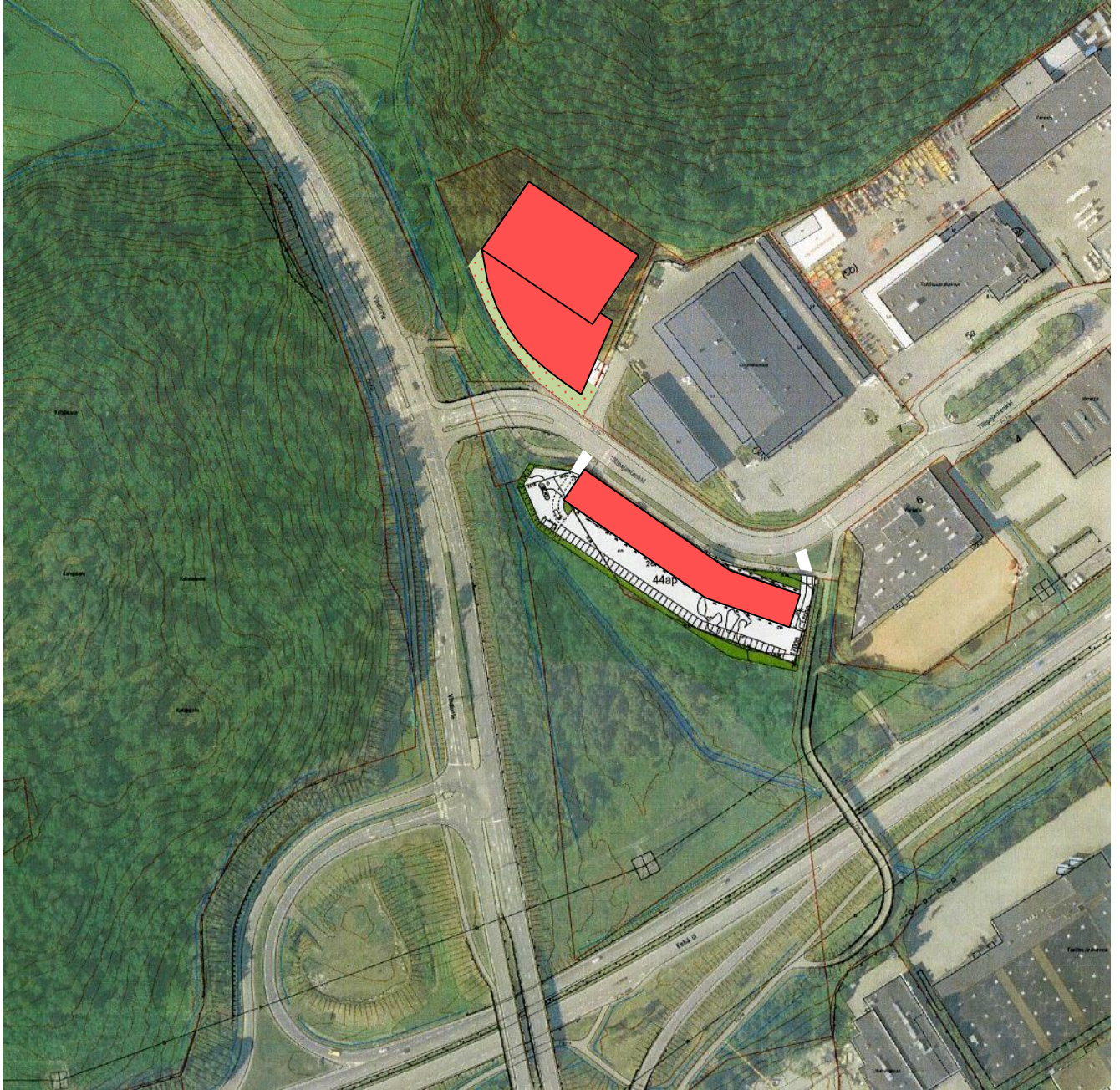
← Vihdintien pohjoisosa Askiston liittymään asti.

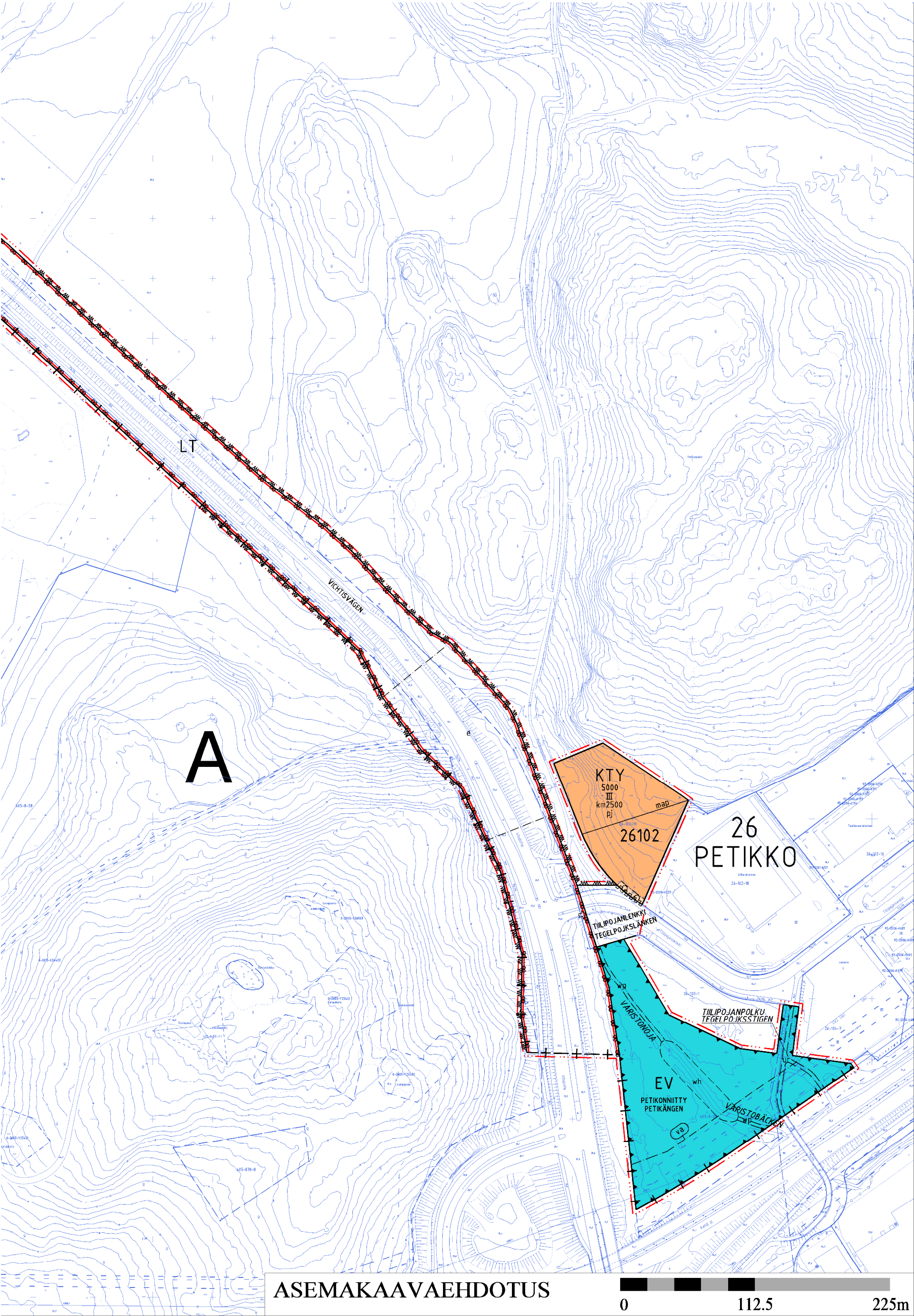
Kehä III:n tiesuunnitelmassa (2011) on todettu, että tässä kehittämisselvityksessä esitettyä ramppia Kehä III:lta idästä Vihdintielle pohjoiseen ei tarvita. Kyseinen ramppi kulkisi tulva-altiin pehmeikön läpi kaukalossa ja olisi alittanut Tiilipojanlenkin, kuten yllä-kuvassa on esitetty.

Askiston eritasoliittymän tilavaraus on osoitettu asemakaavassa 261100, Koivurinne 1.

Kehittämisselvitys sisältää 3,0 metriä korkean meluesteen Askiston asutuksen kohdalle.

Havainnekuva





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

261500

13.4.2015

684489, 685488-89

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 26, Petikko**VIHDINTIE**Asemakaava
Liikenne- ja erityisalueet.Asemakaavan muutos
Osa korttelia 26102 sekä katu-, liikenne
ja erityisalueet.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia
26102 sekä katu- ja virkistysalueet sekä
14 Variston kaupunginosassa liikenne-
aluetta.)Tonttijaon muutos
Osa korttelia 26102.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Toimitilarakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa tuotanto-, näyttely-, varasto- ja
toimistotiloja ja huoltoaseman, ei kuitenkaan päivittäistä
rakauppaa.Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia
ja julkisivuissa tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja.Julkisivut Vihdintien ja Tiilipojanlenkin suuntaan on jäsen-
nettävä ikkunoilla ja muilla julkisivua jäsentävillä raken-
nosilla.Jalankulkualueet on kivettävä ja erotettava reunakivillä
ajo-, pysäköinti- ja istutusalueista.

Hulevedet tulee viivyttaa.

Toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneris-
tävyden ΔL lentomelua vastaan tulee olla vähintään 28
dB, mutta tiemelua vastaan kuitenkin vähintään 30 dB.Ajoyhteys tontille 26-102-19 on tontin 18 ajorasitealueen
kautta.Tontille saa rakennusoikeuden estämättä rakentaa py-
säköintitiloja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

liikkeit	1 ap / 35 k-m ²
paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa	1 ap / 50 k-m ²
toimistot	1 ap / 50 k-m ²
näyttelytilat	1 ap / 50 k-m ²
tuotanto	1 ap / 100 k-m ²
varastot	1 ap / 150 k-m ²



Maantien alue.



Suojaviheralue.

-+--+ Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

-x-x- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

26

Kaupunginosan numero.

Vanda stad
Stadsdel 26, Petikko**VICHTISVÄGEN**Detaljplan
Trafik- och specialområdena.Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 26102 samt gatu-, trafik-
och specialområdena.
(Del av kvarteret 26102 samt gatu- och
rekreationsområdena samt trafikområde i
stadsdel 14 Varistorna i den plan som upp-
hävs.)Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 26102.

1:2000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

I kvartersområdet får placeras produktions-, utställnings-,
lager- och kontorsutrymmen och servicestation, dock inte
dagligvaruhandel.Byggnaderna ska vara arkitektonisk högklassiga och i
fasader ska användas högklassiga material.Fasaden mot Vichtisvägen och Tegelpojkslänken ska
struktureras med fönster och andra byggnadsdelar som
strukturera fasaderna.Fotgängarområdena ska stenläggas och med kantste-
nar avgränsas från kör-, parkerings- och planterings-
områdena.

Dagvatten ska fördröjas.

Ljudisolering ΔL mot flygbuller i kontorslokaler och mots-
varande arbetsutrymmen ska vara minst 28 dB, men mot
vägbuller dock minst 30 dB.Körförbindelse till tomt 26-102-19 är genom tomtens 18
körsevitut område.På tomten får byggas parkeringsutrymmen utan hinder
av byggnadsrätten.

Minimiantalet bilplatser:

affärer	1 bp / 35 m ² -vy
affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme	1 bp / 50 m ² -vy
kontorer	1 bp / 50 m ² -vy
utställningsutrymmen	1 bp / 50 m ² -vy
produktion	1 bp / 100 m ² -vy
lager	1 bp / 150 m ² -vy

Område för landsväg.

Skyddsgrönområde.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelnummer.

PETIK
26102

VIHDINTIE

VARISTONOJA

III

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Rakennusala.

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

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

Maanalainen pysäköintitila.

Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Ohjeellinen ulkoilureitti.

Puro tai pienvesialue.

Ohjeellinen hulevesialue.

Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Eritasoristeys.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.

Vaara-alue.

TONTTIIAKO

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

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Byggnadsyta.

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

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

Underjordiskt parkeringsutrymme.

Område på vilket får placeras en distributionsstation för flytande bränslen. Riktgivande friluftsled.

Bäck eller småvattenområde.

Riktgivande dagvattenområde.

Del av område som skall planteras med träd och buskar.

Gata.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Planskild korsning.

Ungefärligt läge för utfart.

Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller skall byggas.

Faroområde.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
KaupunkisuunnitteluVerksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Mättningsavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.Pekka Tervonen
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	11.03.2015
Kaavan nimi	261500 Vihdintie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.02.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092261500
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,7407	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	7,9455
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,7952

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	10,7407	100,0	5000	0,05	7,9455	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8152	7,6	5000	0,61	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-1,6199	0
R yhteensä						
L yhteensä	8,0156	74,6	0		7,7719	0
E yhteensä	1,9099	17,8	0		1,9099	0
S yhteensä	0,0000		0		-0,1164	0
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	10,7407	100,0	5000	0,05	7,9455	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8152	7,6	5000	0,61	0,0000	0
K	0,0000		0		-0,8152	-5000
KTY	0,8152	100,0	5000	0,61	0,8152	5000
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-1,6199	0
VP	0,0000		0		-0,9552	0
VL	0,0000		0		-0,6647	0
R yhteensä						
L yhteensä	8,0156	74,6	0		7,7719	0
Kadut	0,1929	2,4	0		-0,0246	0
LT	7,8227	97,6	0		7,7965	0
E yhteensä	1,9099	17,8	0		1,9099	0
EV	1,9099	100,0	0		1,9099	0
S yhteensä	0,0000		0		-0,1164	0
SL	0,0000		0		-0,1164	0
M yhteensä						
W yhteensä						



17 § **Asemakaavamuutos 002236 sekä tonttijaon muutos, 51 Pakkala / Tammiston sähköasema / TLA**

VD/881/10.02.04.01/2014

TLA/ATI/SON/SRU

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa hakijan toivomuksesta kaavamuutosalue kokonaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Samalla tontit 43 ja 44 yhdistetään. Näin alueella sijaitsevaa, Tammiston sähköasemaa voidaan laajentaa. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkoitus rakentaa Tasetien reunaan suoja-aita.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 51314, kaupunginosassa 51, Pakkala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 51314. Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 92-51-314-43 ja 92-51-314-44.

Alue sijaitsee Pakkalan kaupunginosassa Tasetien, Valimotien ja Veromäen omakotialueen rajaamalla maalla osoitteessa Valimotie 20.

Kaavan hakija

Fingrid Oyj (hakemus saapunut 29.1.2014).

Maanomistus

Kaavamuutoksen hakija Fingrid Oyj omistaa kaavamuutosalueen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut maanomistajan konsulttina aidan suunnitellut FCG Arkkitehdit Oy sekä rakennushistoriallisen selvityksen tehnyt FCG Arkkitehdit/FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Pakkalassa, Tasetien ja Valimotien risteyksessä, vastapäätä vapaa-ajankeskus Flamingoa.

Kaavamuutos yhdistää erillispientalojen korttelialueen (AO) tontin ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen (ET) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Kaavamuutosalueen (105 236 m²) kokonaisrakennusoikeus on 15785 k-m². Koko kaavamuutosalueen rakennusoikeuden tehokkuudeksi tulee e=0,15.

Kaavamuutoksen yhteydessä asemakaavaan on lisätty määräyksiä koskien hulevesiä ja tarkennettu määräyksiä koskien kasvillisuutta ja kaupunkikuvaa. Kaavaratkaisussa on huomioitu sijoittuminen näkyvälle paikalle Tasetien ja Kehä III varrelle. Kaavatyön yhteydessä tehdyn selvityksen perusteella olemassa oleva toimistorakennus on merkitty suojeltavaksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.10.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Määräaikaan 3.12.2014 mennessä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi mielipidettä. Mielipiteiden pohjalta vuonna 1947 rakennetulle muuntoasemalle, nykyiselle toimistorakennukselle on teetetty rakennushistoriallinen selvitys, joka on huomioitu kaavaehdotuksessa. Lisäksi sähköaseman alueen kaupunkikuvalliseen rajaamiseen ja maisemallisesti tärkeään kasvillisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutuskustannukset maksaa hakija Fingrid Oyj. Vahvistettavaksi tulee maksuluokka 4 (13 000 €) sekä tonttijaon muutos kahdelle tontille (705 €), yhteensä 13 705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002236 sekä tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala / Tammiston sähköasema,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 (13 000 €) sekä tonttijaon muutos kahdelle tontille (705 €), yhteensä 13 705 €. Todetaan, että hakija Fingrid Oyj maksaa muutuskustannukset 13 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2015

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Satu Onnela, puh. 8392 2478
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002236

TAMMISTON SÄHKÖASEMA PAKKALA 51



Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 17.8.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002236. Kaavoitus on tullut vireille 31.10.2014.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos:

koskee osaa korttelista 51314 kaupunginosassa 51, Pakkala.

(Kumoutuva asemakaava: koskee osaa korttelista 51314 kaupunginosassa 51, Pakkala.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

koskee korttelia 51314 kaupunginosassa 51, Pakkala.

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:

Satu Onnela, p. 09-8392 2478, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

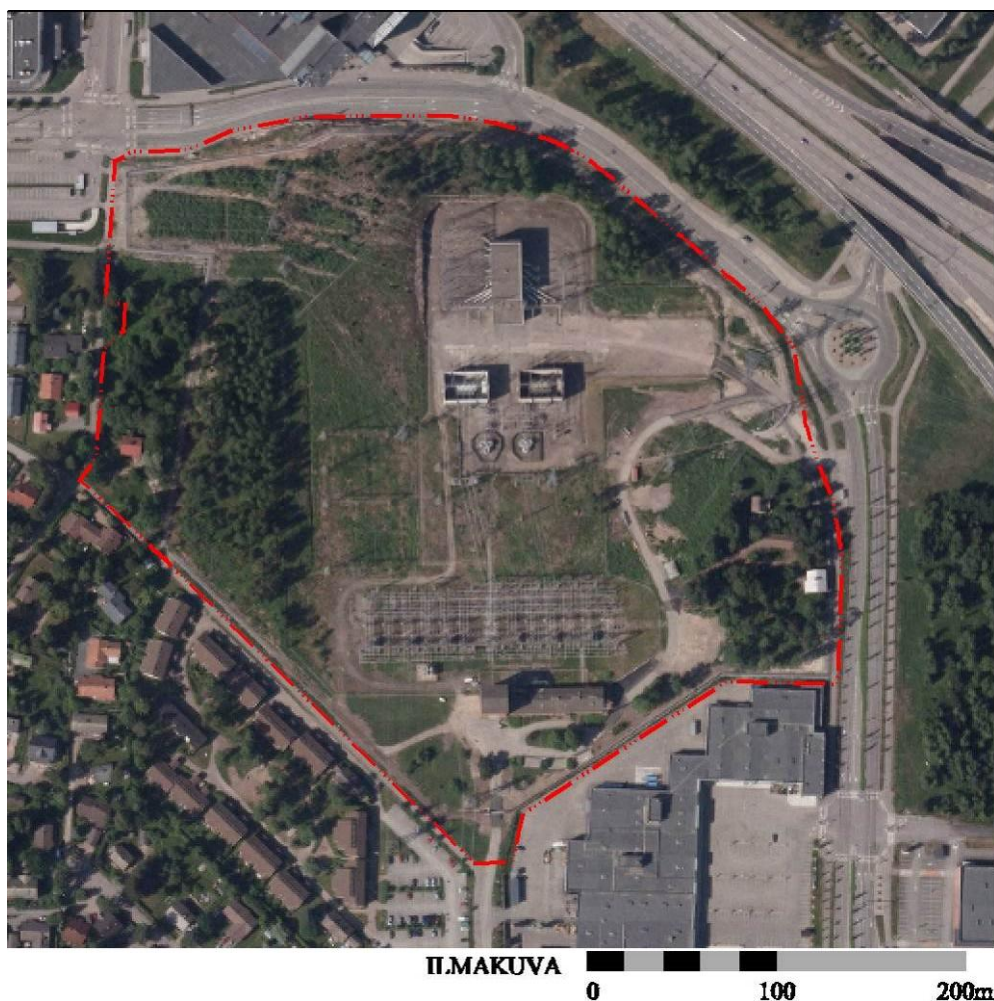
1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pakkalan kaupunginosassa Tasetien, Valimotien ja Veromäen omakotialueen rajaamalla maalla osoitteessa Valimotie 20.



0 0.5 1km 1:20 000

Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 92-51-314-43 ja 92-51-314-44. Kiinteistöä rajaavat pohjoisessa Tasetie, idässä Valimotie, etelässä kiinteistö 92-51-314-42, lounaassa Muuntopolku ja lännessä Veromäentie.



Kaavamuutosalue ilmakuvalla 2013.

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos Tammiston sähköasema, työnumero 002236.

Tämän kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa olemassa olevaa sähköasemaa ja rajata se selkeämmin osaksi nykyistä kaupunkirakennetta.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on yhdistää hakijan toivomuksesta erillispientalojen korttelialueen (AO) tontti osaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET). Näin alueella sijaitsevaa, Tammiston sähköasemaa voidaan laajentaa. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkoitus rakentaa Tasetien reunaan suoja-aita.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 10,5 ha (105 236 m²). Kaavamuutoksen myötä koko kaavamuutosalueen rakennusoikeuden tehokkuudeksi tulee $e=0,15$. Toteutunut rakentamisen aluetehokkuus kaavamuutosalueella on yhteensä noin $e=0,02$.

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaavan muutos	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	22
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.4 Asemakaavan tavoitteet	23
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1 Kaavan rakenne	27
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.3 Aluevaraukset	29
5.4 Kaavan vaikutukset	29
5.5 Ympäristön häiriötekijät	33
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet	34

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake 17.08.2015
- Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät 17.08.2015
- Asemakaavamerkinnät ja määräykset 17.08.2015

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- AVIAPOLIS- Maisemanhoitosuunnitelma. Studio Terra, 2007.
- Tikkurilan kehityskuva. Vantaan kaupunki, 2006.
- Vantaan yleiskaavan meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 2007.
- Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Sito Oy, 2012.
- Liikennemääräkarta. Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2013, Vantaan kaupunki.
- Autolla kauppaan, kävellen ostoksille – Valimotien kaupunkikuvaselvitys. Vantaan kaupunki, 2005.
- Aviapolis-kaavarunko: Lähtökohdat ja tavoitteet. Vantaan kaupunki, 2014.
- Vantaa alueittain. Vantaan kaupunki, 2013.
- Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maakäytön suunnittelussa. Fingrid Oy, 2013 (www.fingrid.fi).
- Vantaan Tammiston sähköaseman rakennushistoriallinen selvitys. FCG Arkkitehdit ja FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2015.
- Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventointi 1930-1979. Vantaan kaupunki, 2006.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Fingrid Oyj on jättänyt kaavamuutoshakemuksen 28.01.2014 laajentaakseen olemassa olevaa sähköasemaa omistamalleen, erillispientalojen korttelialueelle (AO).
- Tammiston sähköaseman asemakaavamuutostyö käynnistyi 31.10.2014 työnumerolla 002236. Mielenpisteet pyydettiin 03.12.2014 mennessä. (MRL 62 §)
- Kaupunkisuunnittelulautakunta tehnee 17.08.2015 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.
- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteessa: http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on yhdistää erillispientalojen korttelialueen (AO) tontti osaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET).

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 10,5 ha. Suunnittelualue koostuu nykyisestä sähköaseman tontista 44 (ET) sekä erillispientalotontista 43 (AO). Tontilla 44 sijaitsee useita rakennuksia: suoja- ja huoltorakennuksia, v. 1947 rakennettu, nykyisin toimistorakennuksena toimiva muuntoasemarakennus, kaksi 1950-luvulla rakennettua erillispientaloa sekä voimalarakennuksia 1990-luvulta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksen myötä alueella sijaitsevaa, Tammiston sähköasemaa voidaan laajentaa lähivuosina. Samassa yhteydessä on tarkoitus purkaa vuonna 1955 rakennettu erillispientalo Vemäentievarresta sekä rakentaa suoja-aita Tasetien varteen. Samalla kohteen kaavamääräyksiä ajantasaistetaan mm. kaupunkikuvan ja muuntoasemarakennuksen suojelun, kasvillisuuden ja hulevesien osalta.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Pakkalassa, liikenteellisesti keskeisellä paikalla Kehä III:n ja Tuusulanväylän kainalossa kauppakeskus Jumbon ja vapaa-ajankeskus Flamingon kaakkoispuolella, liikerakennusten luoteispuolella sekä pientaloasutuksen itä- ja koillispuolella.

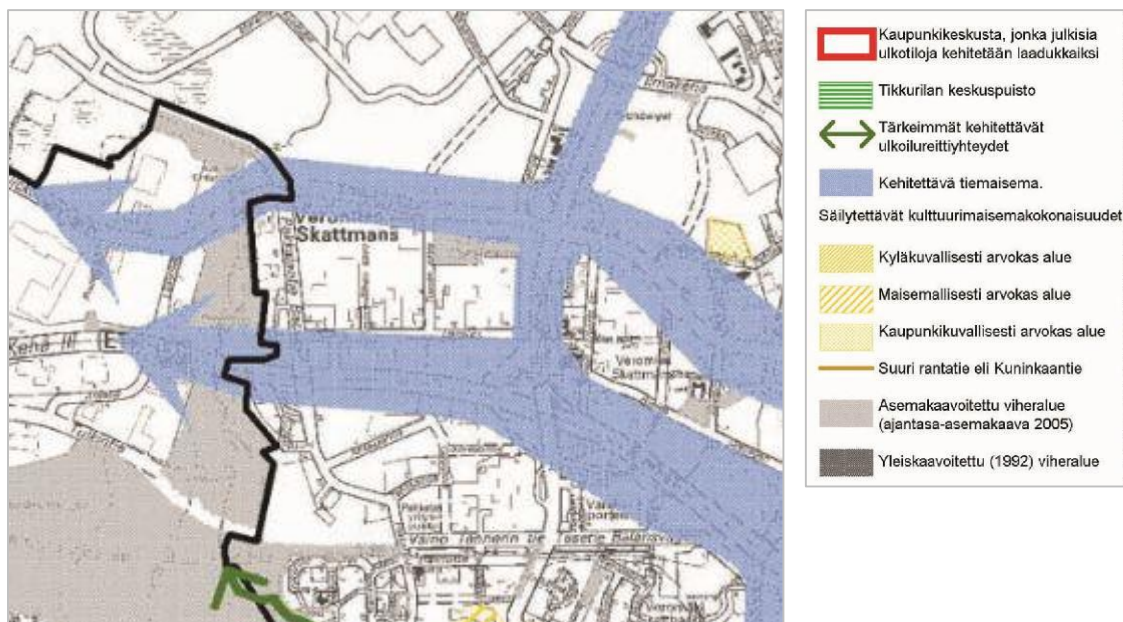
3.1.2 Luonnonympäristö

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.

Aviapoliksen maisemanhoitosuunnitelman yhteydessä tehtiin analyysi 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.

Maisemassa Tammiston sähköasema erottuu voimajohtorakenteina ja muuntoaseman punatiilisenä muuntotornina.



Ote maisemallisesta kehityskuvasta, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Luonnonolot ja –arvot

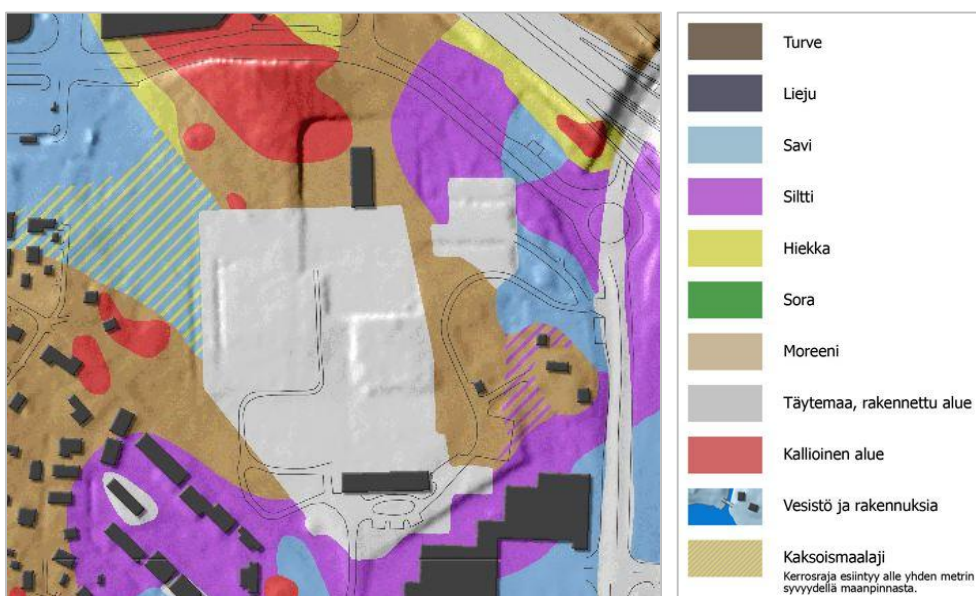
Suunnittelualue ympäristöineen on rakennettua aluetta eikä sillä ole erityisiä luonnonarvoja. Kohteessa sijaitsee kuitenkin jonkin verran puustoa, jolla saattaa olla maisemallista merkitystä. Tasetien varressa kasvaa komeita mäntyjä ja Muuntopolun ja Veromäentien risteyksessä tammi. Sähköaseman ja asutuksen välinen metsäinen alue ei ole puustoltaan erityinen, mutta suojaa näkymiä asutukseen päin. Johtoalueella (ks. tarkemmin kohta erityistoiminnot) kasvillisuus raivataan 5-10 vuoden välein.



Kaavamuutosalueen lounaisreunassa sijaitseva tammi sekä sähköaseman länsiosan puuston rajaa.

Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaanjoen ja Keravanjoen valuma-alueiden rajalla. Lähin pinta-vesialue on Krakanoja Tasetien eteläpuolella. Kaava-alueella on oja. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Kaavamuutosalue maasto viettää kaakkoon. Maaston korko vaihtelee välillä +21...+33 metriä merenpinnasta.



Kaavamuutoskohde maaperäkartalla.

Kaavamuutosalueen maaperä koostuu moreenista, hiekasta/savesta, osin myös kalliosta ja siltistä. Muuntamoalueella on täytemaata.

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. Kun 1990-luvun alussa asukkaita oli vielä alle 400, 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. Pakkalassa lähes puolet (42 %) asukkaista on 25-44 -vuotiaita ja 7-15 -vuotiaita kouluikäisiä (12 %) asuu hieman keskimääräistä enemmän, iäkkäämpää yli 65-vuotiaista väestöä keskimääräistä vähemmän (4%). Ikärakenteen ennustetaan hieman tasoittuvan seuraavan kymmenen vuoden. Alueen asukkaat ovat koulutetumpia ja paremmin ansaitsevia kuin vantaalaiset keskimäärin

Lukuun ottamatta kaava-alueen viereistä Veromäen pientaloaluetta Pakkalan asuntokanta on kerrostalovaltaista. Pakkalan asunnoista puolet on vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja on paljon.



Kuva: Viistoilmakuva vuodelta 2011. Vantaan kaupunki.

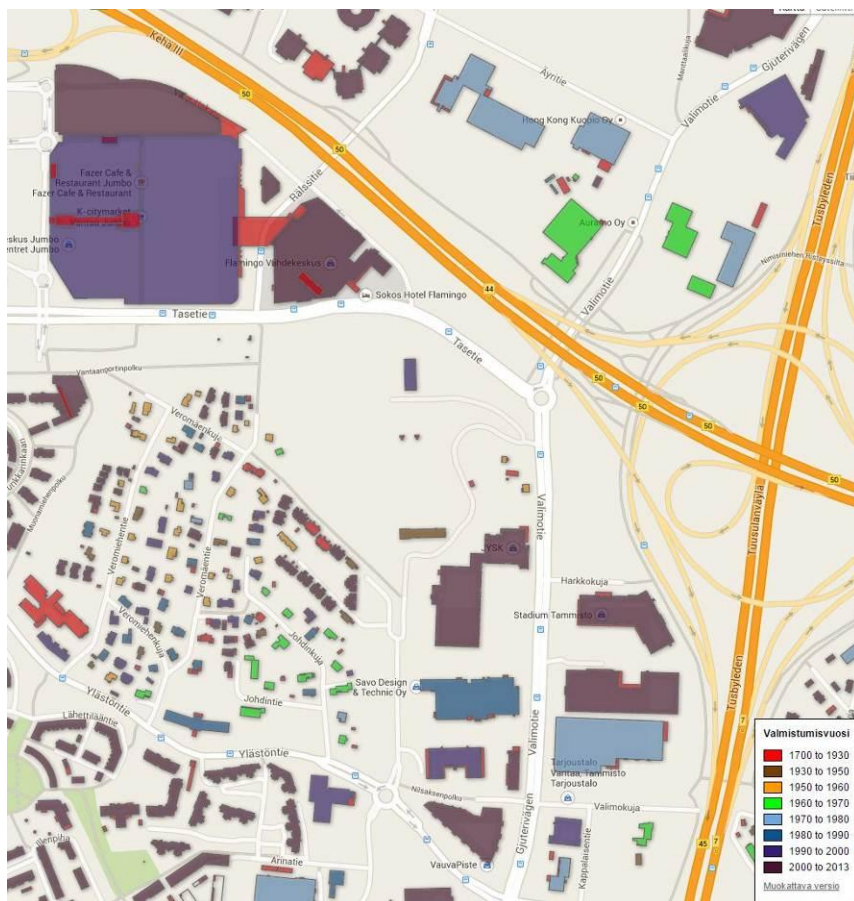
Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Kehä III:n ja Tuusulanväylän risteyksen tuntumassa. Ympäristöön sijoittuu luoteis- ja kaakkoispuolella runsaasti suurimittakaavaista teollisuus-, toimisto- ja liikerakentamista, toisaalta lounais- ja länsipuolella pienimittakaavaista rivi- ja omakotitaloasutusta.

Tammisto valikoitui sähkömuuntoaseman sijainniksi, kun sodan jälkeen valtakunnallista Imatran Voiman voimansiirtoverkkoa linkitettiin Pohjois- ja Etelä-Suomen välillä. Tuolloin Tammisto oli vielä hyvin harvaan asuttua seutua. Tammiston sähköasemasta muodostui tärkeä osa Imatran Voiman voimansiirtoverkkoa 1950-luvulla. (Auer & Teerimäki 1982: 103 & 294.)

Tammiston sähköasema asuinrakennuksineen rakennettiin vuosina 1946–1951 viljelysmaiseman keskelle Tuusulaan vievän tien varteen. Kehä III:n kasvun myötä 1960-70-luvulla lähiympäristö 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. Tammiston sähköasemaa ympäröivät asuinalueet ovat vuosikymmenten aikana laajentuneet ja kasvaneet. Kartanonkosken lisäksi Pakkalan ja Tammiston kaupunginosat ovat olleet Vantaan asuntorakentamisen viimeisten kymmenen vuoden ajan painopistealueita.

Kaava-alueen sijainti tulee entistä keskeisemmäksi Kehäradan myötä, kun Aviapoliksen suuraluetta kehitetään tiivistyvänä asuin- ja työpaikka-alueena. Sähköasema kuitenkin säilynee nykyisellä paikallaan vielä pitkään suurten siirtämiskustannusten takia. Pääkaupunkiseudun tarpeita palvelevalle sähköasemalle ei myöskään ole tarjolla muita sijainteja. Sähköasemien toiminnalle on tyypillistä, että rakenteet ja investoinnit ovat pitkä-aikaisia, mutta toimintaympäristö ja ympäröivä yhdyskuntarakenne saattaa muuttua nopeastikin.



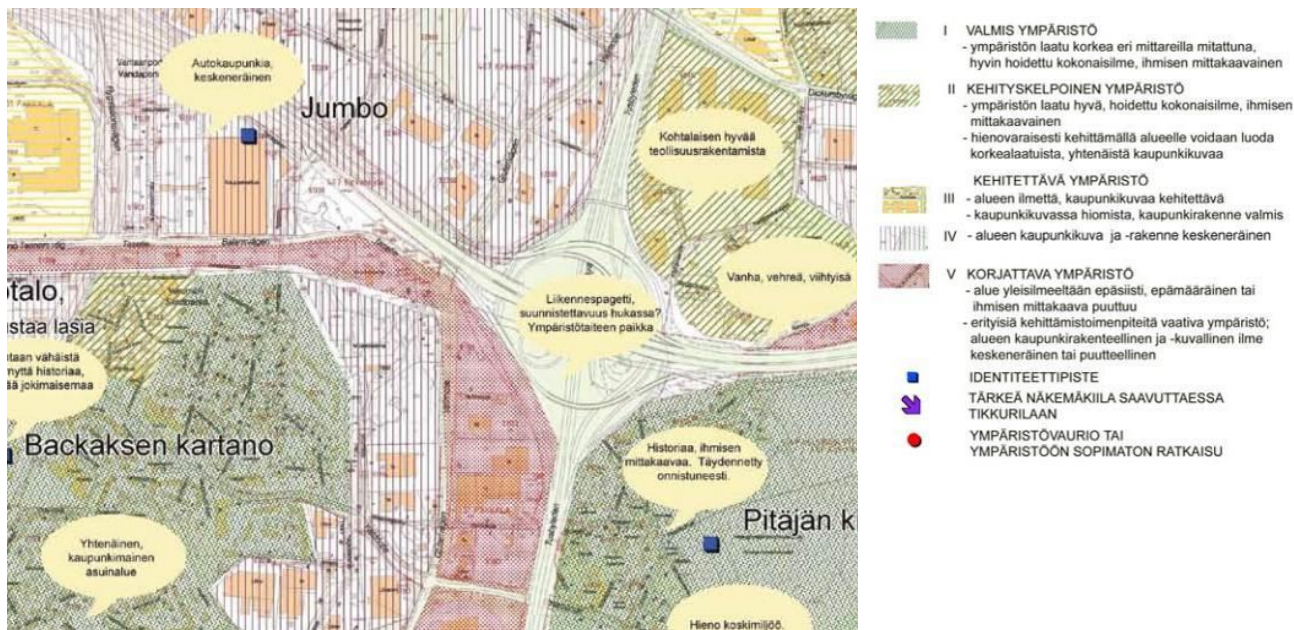
Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön rakennuskannan ikä Google Maps-palvelun päällä esitettynä (Helsinki Region Infoshare, Jani Hannén, 2013).

Kaava-alueella rakentaminen on käyttötarkoitukseen perustuen hyvin väljää. Kaavamuutosalueen rakennusoikeudesta ($e=0,15/e=0,20$, yhteensä 16 000 k-m²) on käytetty noin 2400 k-m².

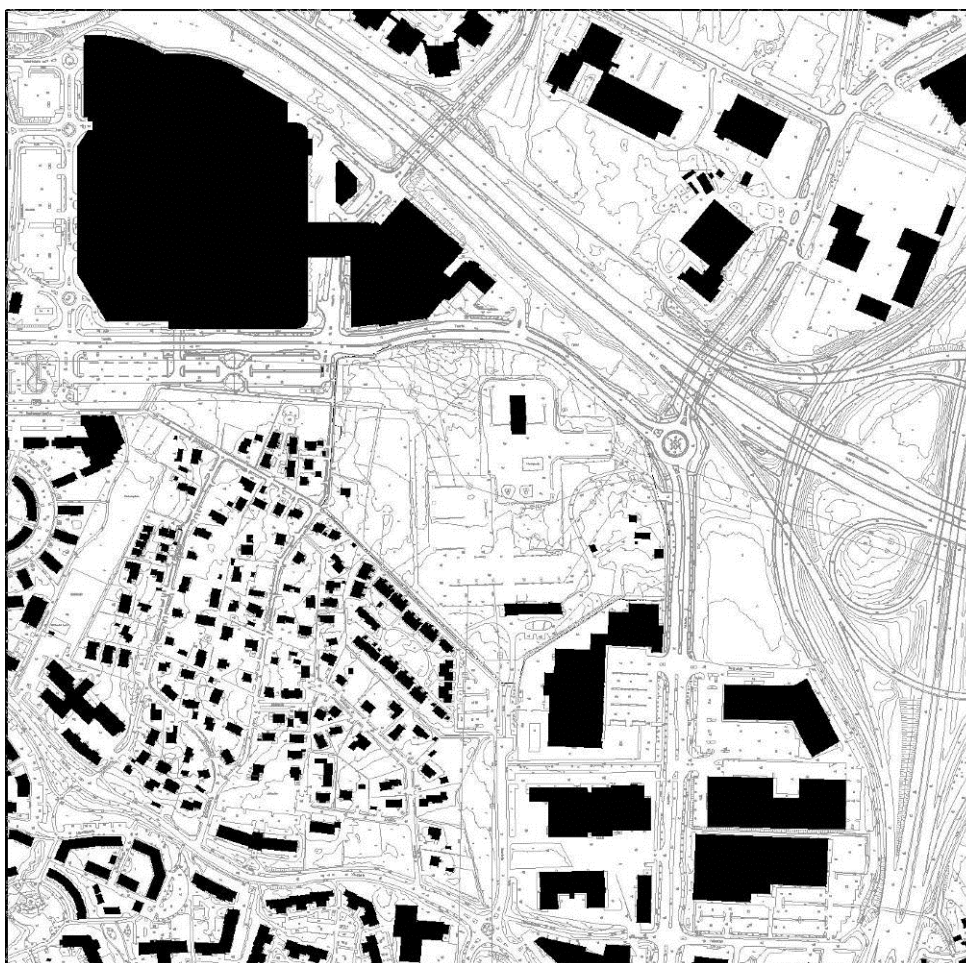
Kaupunkikuva

Nykyään sähköasema sijaitsee keskeisellä paikalla: se näkyy Kehä III:lle sekä Tasetielle Jumbon, Flamingon ja Valimotien suunnista, myös etelään Muuntotielle. Alue on kaupunkikuvallisesti Kehä III:n vaikutuspiirissä samalla rajautuen metsäalueella lounaispuolen pientaloalueeseen. Alueen mittakaava on pääosin rakentunut hyvin massiiviseksi ja väljäksi lukuun ottamatta pienimittakaavaista asuinalueita.

Tikkurilan kehityskuvan (2006) yhteydessä luokiteltiin Tikkurilan läheisyydestä osa-alueita ympäristön viimeistellyn ilmeen, arkkitehtonisen toteutuksen laadun, inhimillisen mittakaavan, kaupunkikuvan yhtenäisyyden ja luonnonympäristön perusteella. Kaavamuutosalueesta isojen katujen varret määriteltiin tuolloin kehitettäväksi ympäristöksi, jonka kaupunkikuva- ja rakenne on keskeneräinen. Kaava-alueen sisempi osa määriteltiin korjattavaksi ympäristöksi, jonka haasteina on lisäksi epäsiisteyttä, epämääräisyyttä tai ihmisen mittakaavan puutetta. Kaupunkikuvan kehittämistoimenpiteiksi on suositeltu kaupunkisuunnittelun, arkkitehtuurin, maisema-arkkitehtuurin tai ympäristötaiteen keinoja.



Tikkurilan kehityskuvan kaupunkikuva-analyysi, 2006.



Kuva:

Rakeisuuskartta. Vantaan kaupunki, 2014.

Sähköaseman ja siitä länteen päin lähtevien voimalinjojen lisäksi keskeinen maamerkki alueella on Tasetien pohjoispuolella sijaitseva Flamingon viihdekeskuksen 13 -kerroksinen hotellitorni sekä luoteessa Jumbon kauppakeskuksen kahteen kerrokseen rakennettu liikekeskuksen ja pysäköintitilojen muodostama kokonaisuus. Flamingon torni kohoaa 84 metrin korkeuteen meren pinnasta ja näkyy kauas Vantaanjoen laaksoon ja Tikkurilan suuntaan.

Valimotien kaupunkikuvaselvityksen mukaan aluetta hallitsevat suuret rakennukset ja voimalinjat pylväineen ovat merkittävä osa alueen omaleimaisuutta ja identiteettiä. Voimalinjan pylvääit saataisiin vahvemmin ympäristön osaksi valaisemalla ne.



Kuva: Näkymä Kehä III:n suunnasta, korostettuna maisemassa keskeiset rakennukset sekä tulevan aidan paikka.

Kaava-alueella pohjoisreunaa rajaavat voimalinjat, kalliojyrkäne ja mäntypuusto. Itäreunassa on myös puustoa sekä erillispientalot pihapiireineen. Kaakossa korkea punatiilinen toimistorakennus pihoiineen sijoittuu osin liikerakennuksen taakse. Eteläinen puoli tontista on avointa nurmen peittämää kenttää, jossa on säilynyt purettujen asuinrakennusten pihapiirin kasvillisuutta. Itäreunassa sähköasemaa peittää metsäkaistale, Muuntopolun ja Veromiehentien risteyksessä sijaitsee keltainen erillispientalo. Kaava-alueen keskiosassa on harmaita betonisia muuntamorakennuksia sekä ulkomuuntokenttää.



Kuvia kaava-alueelta katutasosta sekä Flamingon hotellin tornista kuvattuna syksyllä 2014 ja talvella 2015.

Asuminen

Kaavamuutosalueella on kaksi yhden asunnon asuinrakennusta, jotka liittyvät sähköaseman hälytys- ja huoltotehtävien hoitoon. Toinen asuinrakennuksista on tarkoitus purkaa sähköaseman laajentamisen yhteydessä.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen alueella oli vuonna 2009 noin 32 800 työpaikkaa, mikä oli lähes kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Aviapoliksen suuralueen merkittävimpiä työpaikkakeskittymiä on lentokenttä ja Jumbon kauppakeskus. Tulevaisuudessa alueen merkitys asuin- ja työpaikkana korostuu Kehäradan myötä.

Kaava-alueelle on sijoittunut sähköasemaa kunnossapitävän Infratekin noin 50 työpaikkaa. Toimitilat sijaitsevat kaava-alueen vuonna 1947 rakennetussa toimistorakennuksessa.

Pakkalan ja Kartanonkosken asuinalueiden yhteydessä on kattavasti kouluja ja muita lähipalveluita.

Virkistys

Kaavamuutosalueen lähin virkistysalue on Veromäen asutukseen liittyvä Pehtoorinpuisto 200 metrin päässä. Muita virkistysalueita sijoittuu Kartanonkosken ja Tammiston välimaastoon. Sieltä on Krakanojan ja Vantaanjoen reittien kautta on yhteys laajempiin seudullisiin virkistysalueisiin.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisten Kehä III:n ja Tuusulanväylän tuntumassa. Kaavamuutosalueelta on kolme kilometriä Helsinki-Vantaan lentokentälle.

Kehä III on yksi Suomen vilkkaimmista teistä. Kehä III:n liikennemäärä on lähes 94 000 ajon./vrk. Henkilöauto- ja joukkoliikenteen ohella tie palvelee elinkeinoelämän kuljetuksia.

Tuusulanväylä on merkittävä yhteys lentoaseman ja Helsingin keskustan välillä (yli 84 000 ajon./vrk). Tuusulanväylän kautta liikennettä ohjautuu myös kaava-alueeseen rajautuvalle Valimotielle. Tuusulanväylän muuttamista maankäytöltään tehostetummaksi kaupunkibulevardiksi on tutkittu Helsingin puolella yleiskaavatyön yhteydessä.

Aviapoliksen ja Lentokentän asemilta avautuu raideyhteys Vantaan poikki sekä muun muassa Helsingin keskustaan Kehärata aloitettua liikennöinnin kesällä 2015.

Tasetie ja Valimotie ohjaavat liikennettä alueen kaupallisiin palveluihin. Liikennemäärät ovat Valimotiellä noin 16 000 ajon./vrk ja Tasetiellä noin 45 000 ajon./vrk (10 x iltahuipputunnin 4630 ajoneuvoa/h).

Kaava-alueeseen rajautuu lännessä Veromäentie. Veromäentien pohjoisosa yhdistyy Tasetiehen kevyen liikenteen väylällä. Veromäentiehen lisättiin vuonna 2002 naapureiden aloitteesta kaavamuutoksella kääntöpaikka, joka on toistaiseksi rakentamatta.

Joukkoliikenne

Alueen tuntumasta kulkee useita Vantaan sisäisen ja seutuliikenteen joukkoliikennedyhteyksiä. Sisäiset linjat mahdollistavat vaihdolliset yhteydet pääradalle sekä Martinlaakson radalle. Alueelta on alle kahden kilometrin matka kesällä 2015 avatulle Kehäradan lähimmälle asemalle, Aviapolikselle.

Lähimmät bussipysäkit ovat Tasetien ja Valimotien varressa noin 50-300 metrin päässä. Kehä III:n ja Tuusulanväylän risteuksen ramppien tuntumassa on myös pysäkit. Pysäkeiltä kulkevat Vantaan sisäiset linjat mm. eri puolille Vantaata, Tikkurilan asemalle ja lentoasemalle sekä seutulinjat eri puolille Vantaata, Helsinkiä ja Keravalle ja Tuusulaankin.

Kaava-alue sijoittuu alle kilometrin etäisyydelle yleiskaavassa (kh 2007) linjatusta Tikkurilantien pikaraitiotiestä, joka alustavasti kulkisi aivan kaava-alueen vierestä: Tasetien ja Rälssitien kautta. Linjaus yhdistäisi Aviapoliksen ja Porttipuiston Tikkurilan kautta Hakunilaan.

Kevyt liikenne

Kehä III:n ympäristö on mittakaavansa puolesta vaativa kevyen liikenteen ympäristö. Aviapoliksen kasvun ja joukkoliikenneyhteyksien vahvistumisen myötä kevyen liikenteen määrä alueella lisääntyy. Aluetta onkin tarkoitus kehittää houkuttelevammaksi reitiksi myös pyöräilijöille ja kävelijöille.

Kevyen liikenteen väylät kulkevat kaavamuutosalueen ympäri Tasetien pohjoisreunassa, Valimotien molemmin puolin sekä lännessä Muuntopolkua pitkin Muuntotieltä Tasetielle. Kehä III:n osalta kevyen liikenteen reitti kulkee sen pohjoispuolella. Kaavamuutosalueen lähistöltä Kehä III pääsee alittamaan Tasetien ja Valimotien sekä Rälssitien risteyksistä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Muuntoasemarakennus (1947)

Vuonna 1947 rakennettu toimistorakennus (Muuntotie 7) on mainittu Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventoinnissa (2006). Rakennus on luokiteltu selvityksessä teollisuusrakennuksiin, jotka ovat vaatimattomasta ulkoasustaan tai rakennushistoriastaan huolimatta huomion arvoisia, sillä niiden käyttöhistoria sisältää yleensä niin monen ihmisen elämäntyötä. Kollektiivisen käytön rakennuksina ne ovat voimakkaasti identiteettiä luovia. Samoin maiseman maamerkkeinä teollisuusrakennukset ovat usein jo suuren kokonsa ansiosta merkittäviä.

Kaavamuutoksen yhteydessä kyseiseen toimistorakennukseen teetettiin rakennushistoriallinen selvitys. Rakennus on Arkkitehtuuritoimisto Aarne Ervin tuotantoa. Rakennus on ollut sotien jälkeen erittäin tärkeä osa Suomen voimansiirtoverkkoa.

Muuntoasema edustaa jälleenrakennuskauden punatiiliverhoilua käyttörakennusta, joka on tehty suunnitteluaikeensa mukaisesti taloudellisesti ja kestäväksi. Tyypillistä muuntoasemalle on rakennuksen mm. harjakaton ja säännöllisen ikkuna-aukotuksen luoma vaatimaton luonne, samalla korkean maamerkkimäisen nostotornin ansiosta näyttävä massoittelu. Muita erityispiirteitä ovat mm. julkisivun koristeellinen tiililadonta ja katon tiilikate, sisääntulokatokset sekä puistomainen piha-alue. Yksityiskohdista tyypillisiä tälle muuntoasemalle ovat parvekkeet ja portaikot kaiteineen, portaikon kattoikkuna sekä alkuperäiset ulko-ovet ja viilupintaiset sisäovet.

Tammiston muuntoasema on paikallisesti merkittävä maamerkkimäinen rakennus, joka liittyy kehittyvän hyvinvointi-Suomen sähköistämiseen jälleenrakennuskaudella toisen maailmansodan jälkeen. Tammiston sähköaseman arkkitehtuurin merkittävyyttä lisää jälleenrakennuskauteen oleellisesti liittyvä Arkkitehtuuritoimisto Aarne Ervi, jonka tuotantoa muuntoasema on. Kaupungin näkökulmasta on merkittävää, ettei vastaavaa kohdetta ole muualla Vantaalla. Historiallista todistusvoimaa kohde saa siitä, että sähköasematoiminta jatkuu edelleen. Lisäksi muuntoasema muodostaa historiasta muistuttavan kokonaisuuden alkuperäisten Imatran Voiman henkilökunnan asuinrakennusten ja näitä mukailevien uudisrakennusten kanssa.

Tammiston muuntoasema on käynyt läpi huomattavan käyttötarkoituksenmuutoksen ja on joutanut onnistuneesti uuteen toimistokäyttöön. Se on arvo, jota nykyisin tavoitellaan arkkitehtuurissa. Lisäksi rakennus on hyvin hoidettu.

Muu rakennuskanta ja muinaismuistot

Vuosien varrella useita sähköasemaan liittyviä rakennuksia on purettu, esim. Tasetien rakentamisen yhteydessä. Tontilla 43 sijaitseva puolitoistakerroksinen erillispientalo (rak.vuosi 1955) ollaan mahdollisesti purkamassa. Rakennus ei ole suojeltu eikä sillä ole erityistä rakennushistoriallista arvoa. Punatiilistä muuntoasemarakennusta lukuun ottamatta kaava-alueen rakennusten purkamiselle ei kaupunginmuseon puolesta ole estettä.

Kaavanmuutosalueen eteläosasta on löytynyt kivikaudelle ajoitettu, piistä valmistettu nuolenkärki (KM 11606). Imatran Voiman muuntoaseman perustuksia kaivettaessa vuonna 1946 nuolenkärjen löytöpaikka (mj rek 1000003974) tarkastettiin. Tutkimuksissa ei kuitenkaan löytynyt mitään kiinteään muinaisjäännökseen viittaavaa.

Tekninen huolto

Vedenjakelu

Kaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. 100 mm vesijohto tulee tontille länsipuolelta Veromäentieltä. Valimotien reunassa sijaitsevien asuinrakennusten vedenjakelu kulkee toimistorakennuksen kautta.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +88.00 m.

Jätevesiviemärointi

Jätevesiviemäri on liitetty kaava-alueella toimistorakennukseen Muuntotieltä sekä vuonna 1955 rakennettuun erillispientaloon Veromäentieltä. Itäreunan asuinrakennusten viemärointi kulkee toimistorakennuksen kautta.

Kaavamuutosalueen jätevedet johdetaan Valimotien ja Tuusulanväylän vartta Siltamäen jätevedenpumppaamolle ja sitä kautta Helsingin puolella Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevedet

Rakennetut hulevesiviemärit kulkevat Tasetien eteläreunassa, Valimotien sekä Muuntopolun varressa. Hulevedet johdetaan etelään Ylästöntien ja Tuusulanväylän alitse Keravanjokeen.

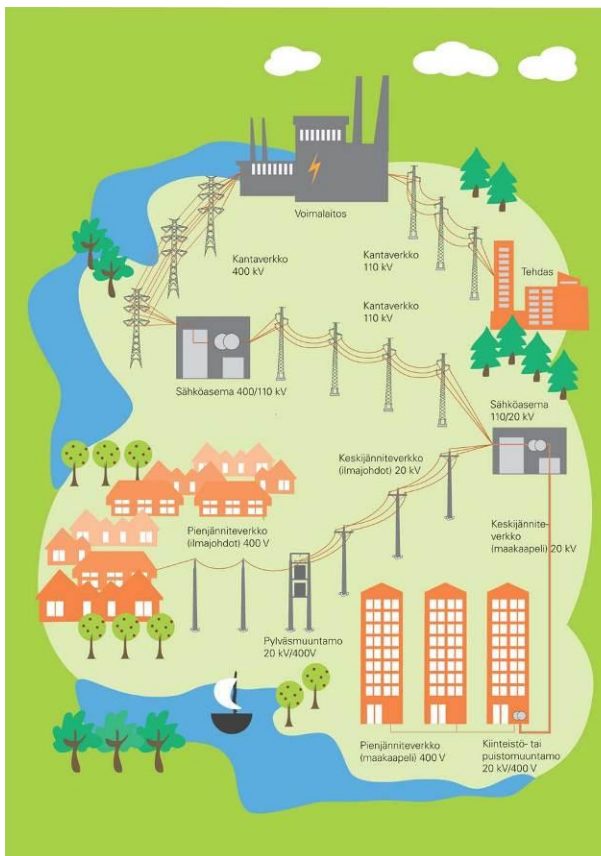
Ylästöntien alittava rumpurakenne on nykyiseltään mitoitukselta herkkä tulvimiselle. Tulvimista esiintyy Ylästöntien Krakanojassa, Ylästöntien alittavan rummun yläpuolisessa avouomassa. Yläpuolinen valuma-alue on laaja ja se koostuu monipuolisesti asuinalueista, teollisuusalueista, maatalousalueista sekä Helsinki-Vantaan lentokenttäalueen läntisistä osista.

Kaukolämpö

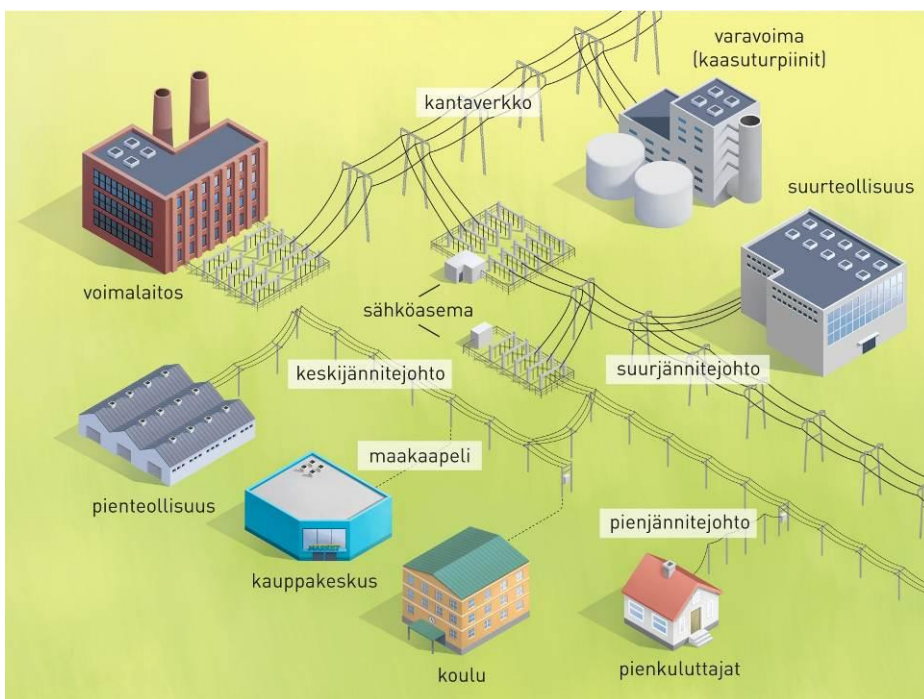
Kaukolämpöverkko ulottuu Muuntotien, Rälssitien ja Valimotien varsissa kaava-alueen rajalle.

Sähkö

Fingridin vastuulla ovat kantaverkon käytön suunnittelu ja valvonta sekä verkon ylläpito ja kehittäminen. Fingridin vastuulla on Suomessa 14 300 km voimajohtoja ja kaapeleita sekä 113 sähköasemaa. Alueverkoista huolehtivat paikalliset sähkönsiirtoyhtiöt.

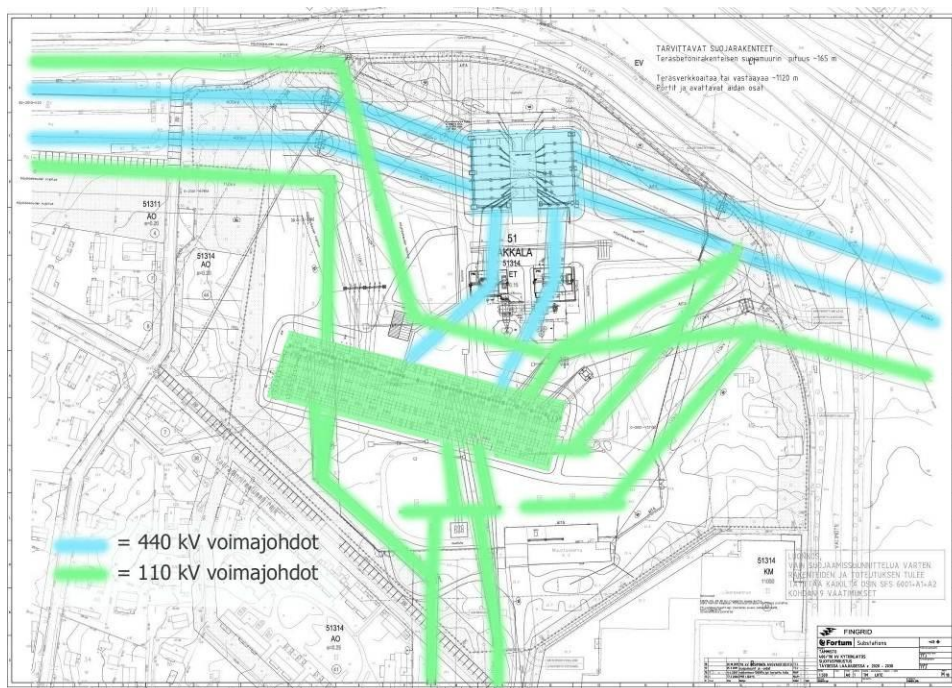


Kuva: Kaaviokuva sähkönsiirrosta Suomessa. STUK, 2014.



Kuva: Sähköaseman muuntaa kantaverkon jännitteen alueverkkoon sopivaksi. Fingrid Oyj, 2014.

Kaava-alueella, tontin pohjoisosassa sijaitsee kytkinlaitosrakennus sekä kytkinkenttä. Sähköasemalla pääkaupunkiseudun sähkönsiirtoon tarkoitettujen kantaverkon Fingridin 400 kV:n ja Vantaan Energian 110 kV:n suurjänniteilmajohtojen jännitettä muunnetaan maakaapeille sopivampaan 20 kV:in jännitteeseen. Kaava-alueelta lähtevät jakelumuuntajille 20 kV:n maakaapelit. Jakelumuuntajilta sähkönsiirto jatkuu kuluttajille 400 voltin pienjänniteverkkona.

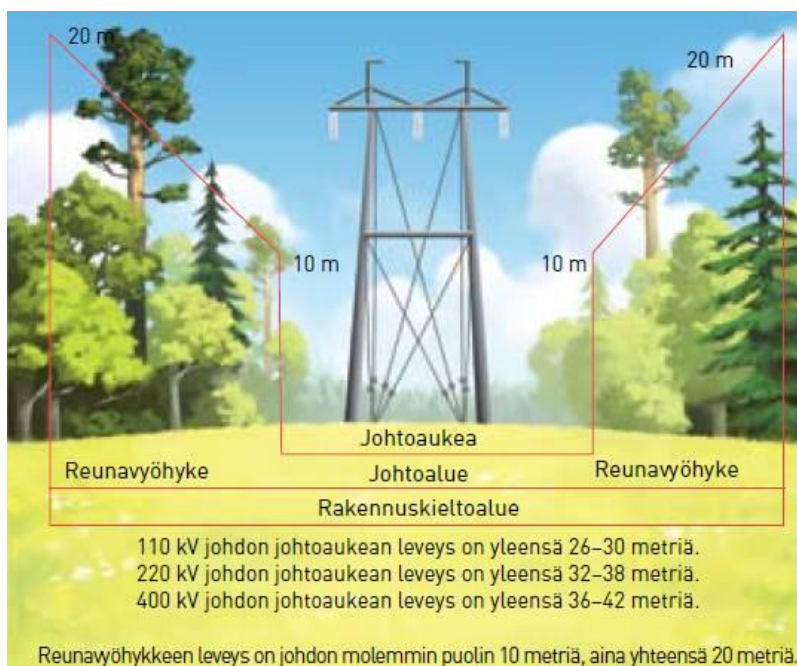


Voimajohtojen sijainnit kartalla.

Erityistoiminnot

Vaara-alueet

Sähköasema-alueet ovat aidattuja sähköalueita, joilla saavat henkilökunnan lisäksi liikkua ainoastaan opastetut henkilöt.



Kuva: Voimajohtoalueen osat. Fingrid Oyj, 2014.

Suurjänniteilmajohtojen lähistöllä rakentamiseen liittyy useita huomioitavia asioita, kuten lähimpien rakennusten sijoittumisen vähimmäisetäisyys, rakennusten korkeus ja johtoalueella kasvien enimmäiskorkeus. Lähimmät rakennukset voivat sijoittua 23 m päähän voimajohtopylvään keskilinjasta. Puiden kasvukorkeus on reunavyöhykkeillä rajoitettu, jotta puut eivät mahdollisesti kaatuessaan ulotu voimajohtoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelle sijoittuu jonkin verran toimistotiloja (1200 k-m²) ja asuintiloja (90 k-m²). Toimistotilojen rakennus- ja muutoshankkeissa ympäristöhäiriöt tulee jatkossa ottaa huomioon.

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

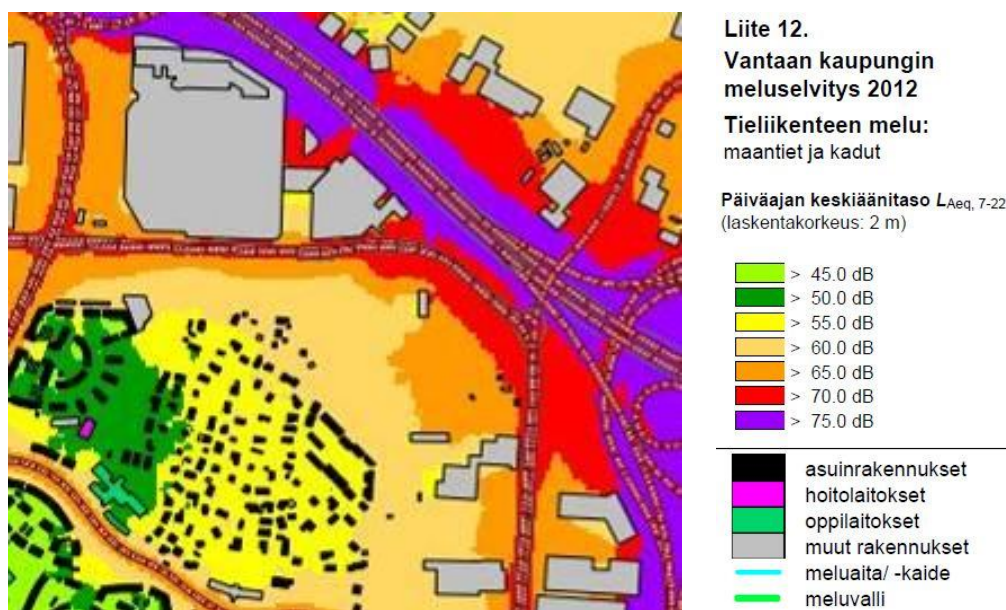
Liikenteestä aiheutuvia tärkeimpiä päästöjä ovat hiukkaset, hiilimonoksidi, hiilivety ja typenoksidit. Kehä III liikenneperäiset pitoisuudet pienenevät etäisyyden tiestä kasvaessa. Lisäksi kasvillisuus ja erityisesti puusto pidättävät tehokkaasti liikenteen epäpuhtauksia. Toimistorakennus sijaitsee pienhiukkaspäästöjen kannalta kaukana, 300 m päässä Kehä III:sta.

Tieliikenteen melu

Vantaan yleiskaavan yhteydessä tehtiin tieliikenteen meluselvitys vuoden 2005 tilanteesta sekä ennuste vuodelle 2030. Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisessa meluselvityksessä nykytilanteen meluarvoja päivitettiin laskelmin.

Suunnittelualue on Kehä III:n tieliikenteen melualueella. Vuonna 2011 tehtyjen laskentojen perusteella tieliikenteen keskiäänitaso L_{Aeq} meluarvot kaava-alueen ulkotiloissa päiväsaikaan klo 7-22 ovat Tasetien ja Valimotien varressa 65-70 dB. Alueen keskivaihe kuuluu 60-65 dB:n ja alueen lounaisosa 55-60 dB:n vyöhykkeeseen. Asuinrakennusten piha-alueilla meluarvot päiväsaikaan ovat 60-75 dB:n välillä. Vuoden 2030 ennusteessa (2007) arvot ovat vastaavanlaiset.

Ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL päiväohjearvot liikennemelua vastaan yli 60 dB:n meluvyöhykkeellä ovat kokoontumistiloissa 35 dB ja toimistotiloissa 30 dB.



Kuva: Tieliikenteen melu kaava-alueen lähiympäristössä vuoden 2011 laskentojen perusteella.

Kaava-alueella on suhteessa vähän rakentamista, jolle melusta aiheutuu haittaa. Sisätilojen meluarvoihin voidaan vaikuttaa rakennustekniikalla. Melun pääsyä ulkotiloihin voidaan estää esimerkiksi meluaidoin tai melulta suojaavin rakennuksin.

Lentomelu

Kaava-alue sijoittuu yleiskaavan mukaiselle lentomelualueelle 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 asumisen sekä liike- ja toimistohuoneiden rakenteiden ääneneristävyydelle.

Vantaan kaupungin rakentamisvalvonnan ohjeen mukaan ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan tulee melualueella m3 olla kokoontumistiloissa 32 dB ja toimistotiloissa 28 dB.

Raideliikenteen melu

Kaava-alueelle ei ulotu raideliikenteen melua.

Pilaantuneet maat

Korttelissa ei ole havaittu pilaantuneita maita.

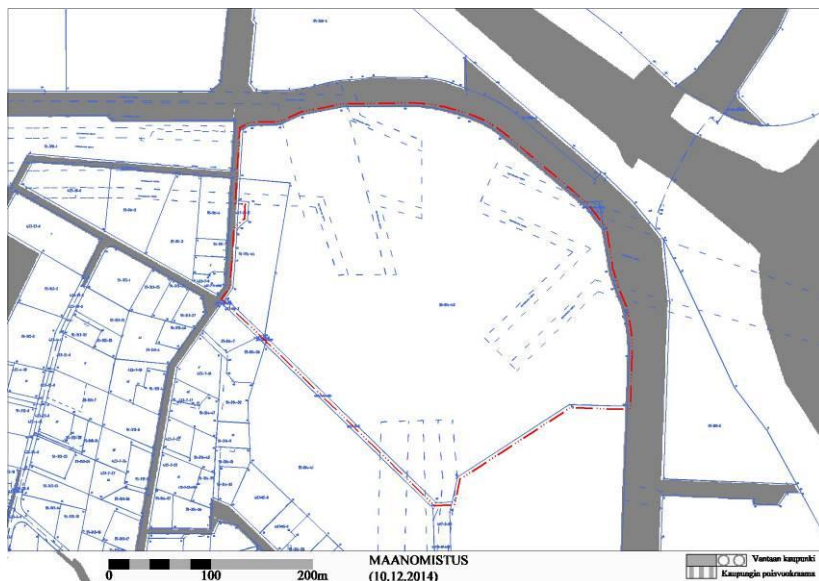
Sosiaalinen ympäristö

Pakkalan palvelualueen väestö on melko nuorta, kuten tyypillisesti uusilla alueilla. Pakkalassa vuorottelevat asumisen ja työpaikkojen alueet ja niitä halkovat isot väylät.

Sähköaseman alue on suljettu ulkopuolisilta. Ympäristö on tällä hetkellä pitkälti autoliikenteen hallitsemaa ja suurimittakaavaisella kaupan alueella sosiaalinen elämä sijoittuu sisätiloihin. Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva pientaloalueen katutila on sosiaalisesti muuta ympäristöä vilkkaampi.

3.1.4 Maanomistus

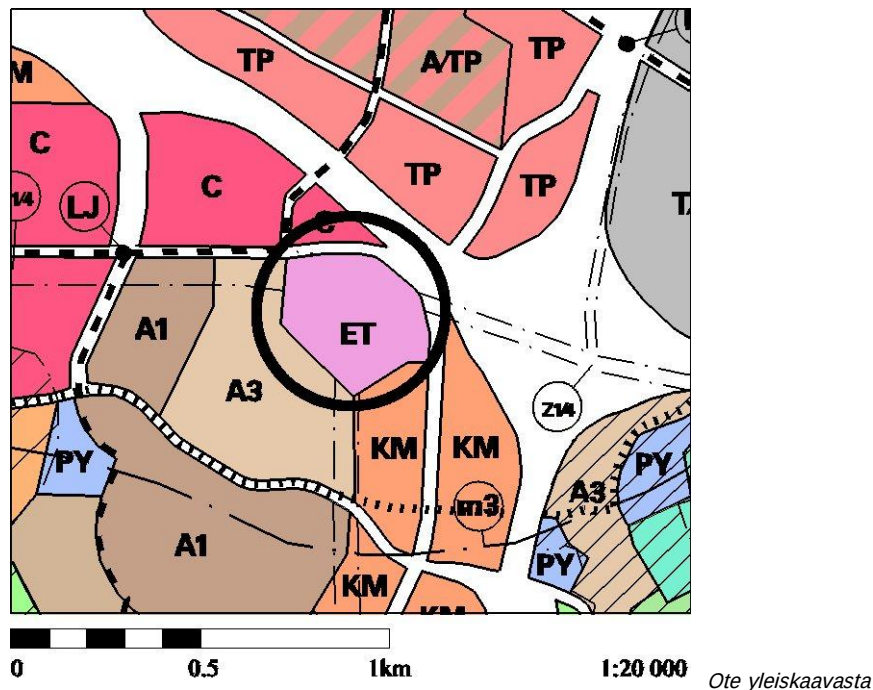
Alueen maanomistaja on Fingrid Oyj. Vuoteen 1997 asti sähköaseman toiminnasta vastasi Imatran Voima Oy.



Maanomistus kaava-alueen lähiympäristössä. Vantaan kaupungin maanomistus on merkitty kartaan harmaalla.

tiivistettävän. Eteläpuolella Ylästöntie (Kuninkaantie) on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Ympäristöministeriö on vahvistanut uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, vuonna 2013 hyväksytty 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 30.10.2014. *Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.*

Yleiskaava (KV 17.12.2007)

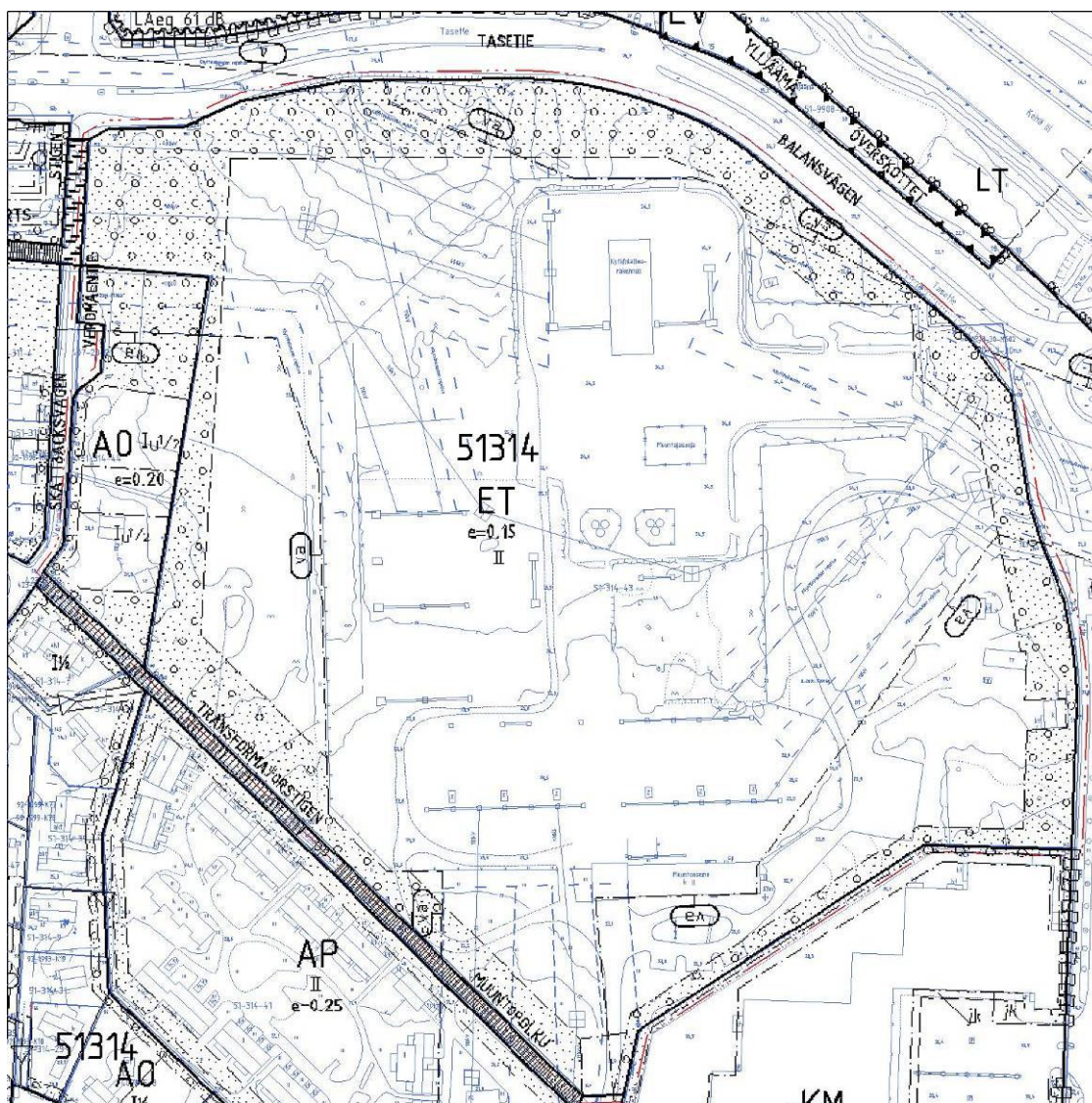


Alue on merkitty yleiskaavaan yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Kohteesta länteen ja itään päin kulkevat voimansiirtolinjat 110 kV ja 400 kV (Z ¼) ja etelään voimansiirtolinja 110 kV (Z 1). Alueen luoteispuolelta Tase- ja Rälssitien kautta Tikkurilantielle kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Alue on lentomeluviyöhykkeellä m2 (yli 50 dB). *Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.*

Asemakaava (30.9.2002)

Alue on merkitty asemakaavaan (nro. 001679) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) sekä erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Vastapäätä Tasetiellä 29.4.2015 on hyväksytty hotelli- ja kylpyläkeskus Flamingo laajennuksen asemakaavamuutos (002194). Kaavan mukaan hotelli laajenee kuusikerroksisena nykyisen hotellirakennuksen itäpuolelle pysäköinti- ja huoltopihan päälle ja osittain suojaviheralueelle.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 15.10.2011 ja tullut voimaan 01.01.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistöt 92-51-314-43 ja 92-51-314-44 ovat tontteina kiinteistörekisterissä.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjeet

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.8.2014 hyväksynyt Aviapoliksen kaavarunko- lähtökohdat ja tavoitteet kaavarunkotyön pohjaksi. Aviapoliksen keskus rakentuu tulevana 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.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Kehä II:n ja Tuusulanväylän risteyksen tuntumassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Kiinteistön maanomistaja on hakenut kaavamuutosta laajentaakseen alueella sijaitsevaa Tammiston sähköasemaa. Sähköasema on keskeinen pääkaupunkiseudun sähkönsiirtoa turvaava solmupiste.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemukset on jättänyt on kaavamuutosalueen maanomistaja Fingrid Oyj. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 28.1.2014.

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, pelastusviranomaiset, 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 01.11.2014 työnumerolla 002236.

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä 01.11.2014 sekä 05.11.2014 kirjeitse maanomistajille, naapureille ja viranomaisille (MRL 62§).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002236 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 31.10.2014. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin määräaikaan 03.12.2014 mennessä viisi mielipidettä.

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY (03.12.2014): ei huomautettavaa.
- Fingrid Oyj (26.11.2014): Muiden kuin Fingrid Oyj:n voimajohtojen osalta tulee pyytää lausunto niiden omistajilta.

- Museovirasto (21.11.2014): Kohteesta on löytynyt vuonna 1946 nuolenkärki. Jos rakentamisen yhteydessä tulee esiin jotakin muinaisjäännökseen viittaavaa, havainnosta tulee olla viipymättä yhteydessä Museovirastoon.
- Vantaan kaupunginmuseo (02.12.2014): Vuonna 1947 rakennettu toimistorakennus (Muuntotie 7) on inventoitu Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventoinnissa (Vantaan kaupunki, 2006). Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvottaminen vaatii lisäselvitystä, joka tulee tehdä kaavatyön yhteydessä. Kaupunginmuseo ei pidä vuonna 1955 rakennetun yhden asunnon talon (Veromäentie 29) rakennusperintöarvoja riittävinä suojeluesityksen tekemiseen, estettä purkamiselle ei siis ole.
 - Muuntoasemarakennukselle on teetetty rakennushistoriallinen selvitys, joka on huomioitu kaavaehdotuksessa.
- Lähialueen asukkaat Marko ja Sari Tonttila (21.11.2014): metsäalueen poistaminen on heikentänyt paikallisten ulkoilumahdollisuuksia sekä alueen ilmanlaatua, melutasoa ja eläimistöä. Sähköaseman ulkoasu on häiritsevä, vaikka paikka on keskeinen ja asutukseen rajautuva. Mielipiteessä ehdotetaan sähköaseman laajentamista itään päin tai sen siirtämistä kokonaan muuhun paikkaan. Näin ko. alue voitaisiin kaavoittaa virkistys- ja asuinkäyttöön.
 - Tammiston sähköasemalla on keskeinen rooli pääkaupunkiseudun sähkönsiirrossa ja sähkönsaannin toimintavarmuutta on tarve edelleen parantaa. Sähköaseman toimintoja täytyy laajentaa nimenomaan länteen päin, sillä ratkaisun on kytkeydyttävä olemassa olevaan alueen länsireunassa sijaitsevaan 110 kV:n verkostoon. Vaihtoehtoisia sijainteja pääkaupunkiseudulla ei ole tarjolla. Lisäksi sähköasemarakenteiden ja voimajohtojen siirtäminen on erittäin kallista. Valtioneuvoston valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa edellytetään, että alueidenkäytössä turvataan energiahuollon valtakunnalliset tarpeet. Kaava-alueen omistaa Fingrid Oyj. Kaupunki pystyy kehittämään julkisia virkistysalueita itse omistamallaan alueilla.
 - Veromäen pientaloasuinalueen läheisyys on huomioitu kaavaehdotuksessa rajaamalla sähköasemaa kasvillisuudella ja puustolla. Pohjois- ja luoteisosaan kaavassa on merkitty rakennettava aita, jonka ulkoasuun ja muotoon on kiinnitetty erityistä huomiota.

Osallisten tavoitteista lisää kohdassa 4.4.2.

4.3.4 Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä Fingrid Oyj:n sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa. Maanomistajan konsulttina kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut aidan suunnitellut FCG Arkkitehdit Oy sekä rakennushistoriallisen selvityksen tehnyt FCG Arkkitehdit/FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella Tasetien ja Valimotien risteyksessä Vantaanportissa, Pakkalassa. Kaavamuutosalueen nykyinen sekä kaavamuutoksen mukainen käyttö vastaavat yleiskaavan tavoitteita.

4.4.2. Kunnan asettamat tavoitteet

Tämän kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa olemassa olevaa sähköasemaa, kohentaa ympäristön kaupunkikuvaa ja sovittaa sähköasema paremmin asutukseen. Aviapoliksen alueen kasvu ja liikenneyhteyksien monipuolistaminen tekevät alueesta yhä keskeisemmän.

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

- Edistetään toimivan ja kestävästä kaupunkirakenteesta toteutumista kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä, kestäviä liikkumismuotoja edistämällä.
- Koko kaupunkiorganisaatio osallistuu kaupunkikuvan kehittämiseen – kaupungin vetovoimaisuus asuinpaikkana parane.

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Suunnittelemme työn ja kaupan kohteista maamerkkejä ja eläviä ympäristöjä.
- Korostamme keskeisten väylien arkkitehtuuria ja viherrakentamisen laatua.
- Lisäämme katuestetiikkaa katupuilla ja valaistuksella.
- Etsimme laatuun ja kestäväan rakentamiseen kustannustehokkaita ja oivaltavia ratkaisuja.
- Jatkamme hyvää osallistamisen perinnettä ja otamme asukkaat aidosti mukaan suunnittelemaan ja rakentamaan kaupunkia.

Vantaan kaupunginmuseo

- Vantaan taidemuseon tehtäviin kuuluu vaikuttaminen siihen, että taiteilijoiden suunnittelemissa ja toteuttamissa teoksissa hankitaan julkiseen kaupunkitilaan. Ulkoveistokset ja ympäristötaideteokset ovat yksi karttuvan taidekokoelman näkyvimmistä osista.
- Uuteen Tasetien varteen tulevaan aitaan selvitettiin taidetta. Vantaalla Leinelässä ja Kivistössä on käytetty vahvasti taidetta luontevana osana ympäristöä. Tällaisissa kohteissa maanomistaja vastaa suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta.
- Tavoitteena oli tuoda sähköaseman tulevaan suoja-aitaan elämyksellisyyttä, uusia merkityksiä, virikkeitä ja tuttuuden tunnetta. Aidan tavoitteena on olla leikkitelevä, virkistävä, lämmin, herkkä ja värikäs. Lisäarvoa voi saada sähkönsiirron aihepiiriin liittymisestä.

Väyläarkkitehtuuri ja ympäristötaide

- sähköaseman ympäristö nyt melko kolkko, vaikka sähkö itsessään on ihmisille tuttu ja tärkeä.
- Aidan toteuttamisessa keskeistä on toteutettavuus, kestävyys ja vähäinen huollon tarve. Kaupunkikuvan osalta tärkeää on 1) eri kulkumuotojen nopeuden huomioiminen mittakaavassa ja eri katselukulmat, 2) maiseman muodot ja kohokohtien korostaminen, 3) pitkän massan jaksottaminen kiinnostavasti ja avautuvat näkymät sekä 4) materiaalit, värimaailma ja valaistus. Mahdollisesti taiteen keinoja kohokohtiin.

4.4.3. Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alueen suunnittelussa huomioidaan varsinkin

- rakennetun ja luonnonympäristön arvokkaiden ominaisuuksien säilyttämisen tavoitteet. Tavoitteiden toteutumista valvovat ELY, Museovirasto ja kaupunginmuseo.
- ympäristöhäiriöiden poistamista tai vähentämistä koskevat tavoitteet. Tavoitteiden toteutumista valvoo Vantaan kaupungin ympäristökeskus.
- sijoittuminen näkyvälle paikalle Kehä III:n ja Tuusulantien tuntumaan sekä asutuksen läheisyyteen. Tavoitteen toteutumista valvovat Vantaan kaupunginmuseo ja kaupunkikuvaneuvottelukunta.

4.4.4. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Maanomistajan tavoitteet

Fingrid Oyj vastaa sähkönsiirrosta Suomen kantaverkossa. Fingrid Oyj:llä on sähkömarkkina-lain (386/1995) perusteella mm. järjestelmävastuu Suomen sähköjärjestelmästä sekä verkon kehittämisvelvollisuus. Fingrid Oyj:n asiakkaina on sähköntuottajia, sähkömarkkinatoimijoita, suurteollisuusyrityksiä sekä alue- ja jakeluverkonhaltijoita.

Fingrid Oyj:n tavoitteina on

- Sähköaseman saneeraus ja laajentaminen vuosina 2016-2018. Tammiston sähköasemalla on keskeinen rooli pääkaupunkiseudun sähkönsiirrosta, minkä takia aseman toimintavarmuutta halutaan kehittää. Päämääränä on sähkökatkojen minimoiminen sähköaseman suoja-aidan rakentamisen sekä 110 kilowatin lisäyhteyksien rakentamisen myötä.
- Sähköturvallisuuslain (14.6.1996/410, 5 §) mukaan vastuu sähköaseman turvallisuudesta on omistajalla. Sähkölaitteet ja -laitteistot on suunniteltava, rakennettava, valmistettava ja korjattava niin sekä niitä on huollettava ja käytettävä niin, että niistä ei aiheudu kenenkään hengelle, terveydelle tai omaisuudelle vaaraa. Tämän sekä sähkönsiirron mahdollisesta ilkeästä johtuvien toimintahäiriöiden estämiseksi maanomistaja haluaa parantaa alueen aitausta.
- Tuleva aita on näkyvä maamerkki ja saattaa tehdä toimintaa tunnetummaksi.

Osallisten tavoitteet

Yleisöillasta (22.04.2015) koostetut tavoitteet

- Näkyvyyttä sähköasemalle on tärkeää rajata asutuksesta ja katualueista. Maisemaan ei toivota uutta vahvasti erottuvaa valaistusta.
- Asutuksen ja ulkoilureittien suuntaan kasvillisuuden säilymisellä on tärkeä merkitys. Jalankulkijat huomaavat helposti myös kasvilajien merkityksen. Esimerkiksi syreenit ja omenapuut muistuttavat menneestä, sähköasemaan liittyneistä jo puretuista asuinrakennuksista.

Yleisöillasta tehty kooste on ollut toukokuun 2015 alusta asti nähtävillä kaavahankkeen verkkosivuilla.



Kuvia kaavakävelyä 22.4.2015.



4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavamuutosalueen käyttötarkoitusta suunnitellaan muutettavaksi kokonaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Kyseinen korttelialue on tarkoitettu energianhuollon tarpeisiin ja sille voidaan sijoittaa sähköasemarakenteita ja voimajohtoja. Kaavamuutoksen myötä alueella sijaitsevaa, Tammiston sähköasemaa on tarkoitus laajentaa sekä rakentaa Tasetien reunaan suoja-aita.

Tammiston sähköaseman kautta siirretään sähköä koko pääkaupunkiseudulle. Nykyisen sähköaseman on oltava koko ajan käytössä, samalla kun uutta kytkinkenttää rakennetaan. Ratkaisun on kytkeydyttävä olemassa olevaan alueen länsireunassa sijaitsevaan 110 kV:n verkostoon. Siksi sähköaseman toimintoja täytyy laajentaa nimenomaan länteen päin, AO-tontin puolelle.

Maanomistajan vuosille 2016-2018 kaavaleima sähköaseman laajentaminen voidaan toteuttaa ulkoisena kytkinkenttänä tai sisäkytkinlaitoksena. Sisäkytkinlaitos vie vähemmän tilaa, sillä siellä kytkimet ovat kaasueristettyinä.

Rakennusalojen paikkoja ei merkitty erikseen, joten kaavoituksen pohjalle ei laadittu erillisiä vaihtoehtoja. Kaavaluonnokseen nähden kaavaehdotuksessa tarkennettiin määräyksiä. koskien mm. rakennussuojelua, hulevesiä, kasvillisuutta ja kaupunkikuvaa.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisussa on huomioitu sijoittuminen keskeisten liikennevirtojen risteykseen sekä asutuksen läheisyyteen. Kaava mahdollistaa kaavamuutoksen mukaisen sähköaseman laajentamisen ja Tasetien varteen rakennettavan aidan.

Kaavassa on huomioitu uuden 110 kV kytkinkentän rakentamiselle eniten tilaa vaativa vaihtoehto. Siten kaavaratkaisu mahdollistaa molemmat esitetyt kytkinlaitosratkaisut. Olemassa olevien voimajohtojen sijainti on huomioitu maanomistajan ohjeiden mukaisesti.

4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 03.12.2014 mennessä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tuli viisi mielipidettä (ks. kohta 4.3.2.).

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosalue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET). Kaavamuutosalue sijoittuu asutuksen (AO ja AP), kaupallisten toimintojen (K, KT, KM) ja vilkkaiden katualueiden väliin.

Kaavamuutosalueen (105 236 m²) kokonaisrakennusoikeus on 15785 k-m². Koko kaavamuutosalueen korttelitehokkuutena säilyy $e=0,15$. Rakennusoikeus vähenee voimassa olevaan asemakaavaan (AO-tontilla $e=0,20$) nähden 1053 k-m². Asemakaava ei enää salli uusien asuinrakennusten sijoittamista kaava-alueelle.

Nykyinen kaavamuutosalueen rakennusoikeus mahdollistaa tarvittaessa sisäkytkinlaitoksen toteuttamisen. Mahdollinen sisäkytkinlaitos tarvitsisi kerrosalaa noin 300-500 k-m².

Autopaikkojen vähimmäismäärät säilyvät ennallaan.

Asemakaavaan ei merkitty erikseen vaara-aluetta eli aluetta, joilla liikkuminen tai rakentaminen on turvallisuussyistä rajoitettu. Kaavan uuden pääkäyttötarkoituksen (ET) sisällä maanomistaja on vastuussa sähköturvallisuudesta ja siten määrittelee itse rakentamisen sijoittumisen ja liikkumisen rajoitukset.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Hulevesien hallinta

Asemakaavassa ei ennestään ole ollut hulevesimääräyksiä. Kaavamuutoksen yhteydessä lisättiin vaatimus estää hulevesiin liittyvän haitan aiheutumista naapurikiinteistöille.

Kaava-alueen luontainen maaperä on pintamateriaaliltaan melko heikosti vettä läpäisevää. Sähköasemalla kytkinkentän kohdalle ennestään täytemaaksi sijoitettu sora on läpäisevyydeltään parempaa. Lisäksi hulevesien määrään ja laatuun voidaan vaikuttaa lisäämällä kasvillisuutta tai hulevesirakenteita.

Melu

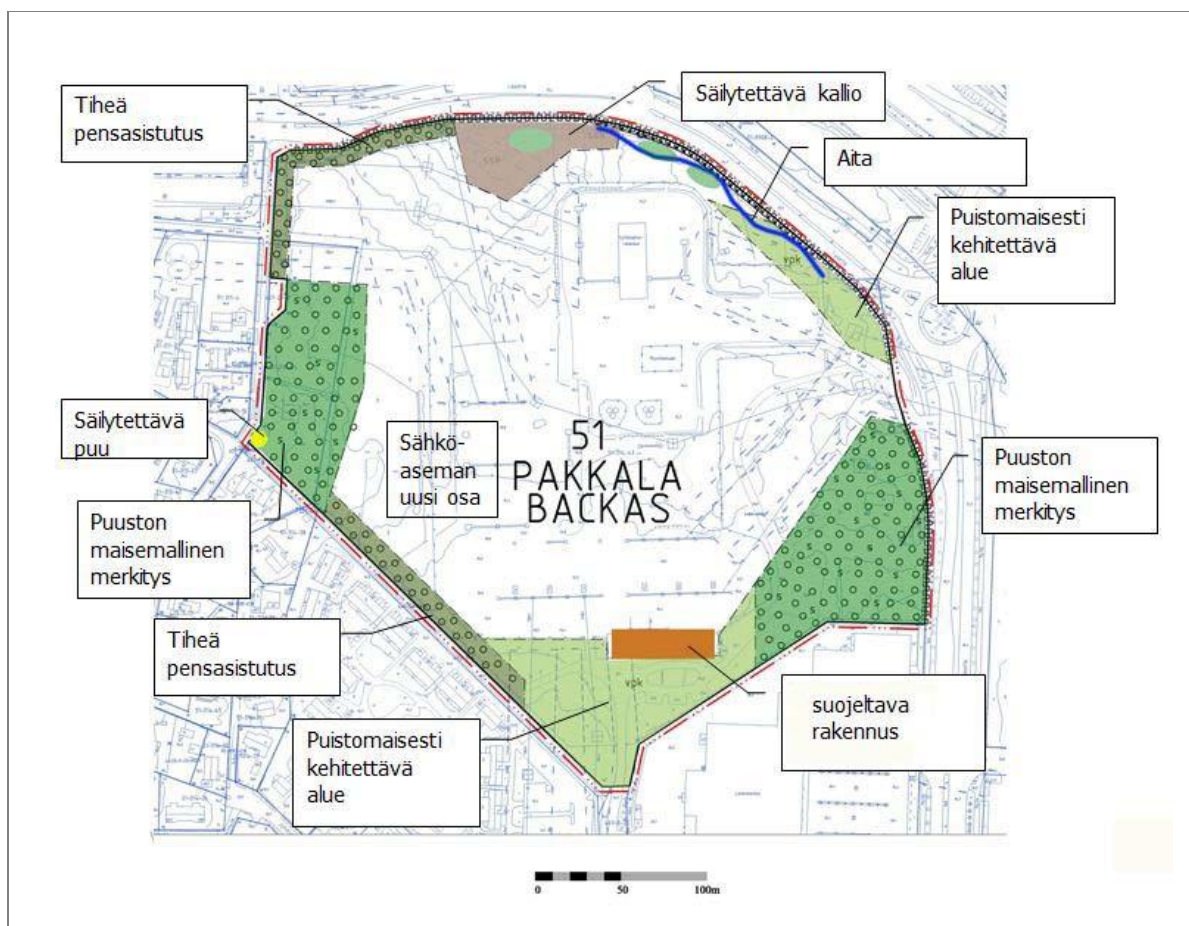
Sähköaseman yhteydessä sijaitsevan toimistorakennuksen meluvaatimuksia on tarkennettu. Uusi nelimetrisen korkea aita Tasetien varressa saattaa helpottaa Veromäen pientaloalueen Kehä III:n melunhallintaa.

Rakennusperintö

Toimistorakennus on keskeinen maamerkki sekä muistuma sähköaseman alkua ajoilta. Sille lisättiin kaavamuutoksen yhteydessä suojelumääräys.

Kaupunkikuva

Korttelialueen rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden.



Keskeisimmät kaavaratkaisut havainnollistettuna kartalla.

Laitoksen tyypistä riippuen rakennusvaiheessa johtoalue tulee laajenemaan, mikä vaikuttaa myös puuston määrään sähköaseman länsi- ja lounaispuolella. Puiden vähenemisen varalta alueen reunoille kaavaan tulee määräyksiä kasvillisuudelle ja puustolle, jonka on tarkoitus rajata näkymiä sähköasemalle päin.

Tammiston sähköasema on pääkaupunkiseudun sähkönsyötön keskeinen solmupiste. Sähköturvallisuussyistä muuntajabunkkereiden ja muiden rakenteiden maalaus edellyttäisi sähkönsiirron keskeyttämistä. Keskeytysten saaminen pääkaupunkiseudun kannalta elintärkeän sähkönsyötön solmupisteeseen on hankalaa ja keskeytyksistä aiheutuisi merkittäviä kustannuksia. Tämän takia asemakaavan ratkaisussa ei edellytetä olemassa olevien rakenteiden maalaamista.

Veromäen pientaloasuinalueen läheisyys on huomioitu rajaamalla länsi- ja lounaisosia puustolla ja istutuksilla.

Näkymät keskeisille väylille on huomioitu rajaamalla sähköaseman maisemaa aidalla ja kasvillisuudella. Katutilojen rajaaminen ulospäin selkeästi tukee aiempaa kaupunkimaisempaa ilmettä. Myös valaistuksen kehittäminen, aidan massoittelu ja värit sekä rakennusten julkisivuvaatimukset tuovat paikkaan kiinnostavuutta. Siten tuetaan myös kevyen liikenteen houkuttelevuutta lähiympäristössä.

Toimistorakennus suojellaan ja säilytetään siten alueen maamerkinä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Käyttötarkoitus kattaa koko kaava-alueen. Korttelialue on varattu energianhuollon tarpeisiin ja sinne saa sijoittaa sähköasemarakenteita, voimajohtoja sekä huolto- ja hälytyshenkilökuntaa varten toimisto- ja huoltotiloja.

Ajo kaavamuutosalueelle on Muuntotien kautta. Valimotien kautta on huoltoyhteys sekä kävely-yhteys asuinrakennuksille.

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

Kohteeseen perustettiin sähkön muuntoasema jo vuonna 1946. Sähköaseman yhteydessä oli alun perin myös siihen liittyviä asuinrakennuksia. Myöhemmin sähköaseman yhteyteen on rakennettu muuntamo- ja huoltorakennuksia. Alkuperäisiä asuinrakennuksia on purettu ja toimintoja on rajattu toisistaan verkkoaidoin.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on asumista kolmessa yhden asunnon rakennuksessa. Olemassa olevassa toimistorakennuksessa on huollon ja kunnossapidon työpaikoille toimistotiloja yhteensä 1200 k-m².

Voimassa olevassa kaavassa alueelle saa rakentaa asuntoja ja muita rakennuksia huolto- ja hälytyshenkilökuntaa varten. Asemakaavassa ei oteta kantaa toimisto- tai muiden työpaikkojen sijoittamiseen.

Kaavamuutoksen myötä asuntojen rakentaminen kaavamuutosalueelle ei ole enää mahdollista. Työpaikkatarjontaa on mahdollista laajentaa, mikäli esimerkiksi koko tonttitehokkuus (e=0,15) otetaan käyttöön.

Yhdyskuntarakenne

Nykytilanteessa kaava-alue sijoittuu keskeisten väylien ja julkisen liikenteen risteyskohtaan, asuinalueen ja kaupallisten toimintojen väliin.

Kaavamuutosalueen toteutunut tonttitehokkuus on $e = 0,02$. Kaavamuutosalueen maankäyttö on väljää, mahdollistaen samalla sähkönsiirron tarpeet kohteessa myös tulevaisuudessa. Sähköaseman siirtäminen ei sen kustannusten vuoksi ole lähivuosisikymmeninä todennäköistä.

Voimassa olevassa kaavassa alue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET, $e = 0,15$) ja erillispientalojen (AO, $e = 0,20$) korttelialuetta. Yleiskaavassa kohde on yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

Kaavamuutoksen myötä koko kaavamuutosalue muutetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET), joka on tarkoitettu energianhuollon tarpeisiin. Muutos vastaa käyttötarkoituksen osalta yleiskaavan tavoitteita. Kaavamääräyksiin nykyisiä toimintoja sovitetaan paremmin viereiseen asutukseen ja sen kaupunkikuvallista laatua parannetaan.

Ratkaisu täydentää jo rakennettuja alueita eikä vaadi uusia julkisia investointeja infrastruktuuriin eikä arvokkaiden luontokohteiden hävittämistä. Kaavamuutosalueella voidaan hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa ja nykyisiä palveluja. Kaavaratkaisussa otetaan huomioon kaupungin muissa suunnitelmissa korostunut tarve kehittää lähiympäristön ympäristöä ihmisen mittakaavaiseksi sekä jalan ja polkupyörällä houkuttelevammaksi.

Kaupunkikuva

Nykytilanteessa kohde on kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti on keskeneräinen. Osa kaava-alueesta on määritelty kaupunkikuvaltaan korjattavaksi ympäristöksi, jonka haasteina on epäsiisteyttä, epämääräisyyttä tai ihmisen mittakaavan puutetta. Kaupunkikuvan kehittämistoimenpiteiksi on suositeltu kaupunkisuunnittelun, arkkitehtuurin, maisema-arkkitehtuurin tai ympäristötaiteen keinoja.

Voimassa olevassa kaavassa alueelle voi rakentaa II –kerroksisia yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia. Kaava ei aseta erityisiä vaatimuksia kaupunkikuvalle, rakennusalojen sijoittumiselle eikä hulevesien hallinnalle. Kaavaan on merkitty istutettavia alueita.

Kaavamuutoksen myötä alue on kokonaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET), joka on tarkoitettu energianhuollon tarpeisiin. Korttelialueelle saa sijoittaa sähköasemarakenteita, voimajohtoja sekä huolto- ja hälytyshenkilökuntaa varten toimisto- ja huoltotiloja.

Kaava-alueen pohjoisosaan Tasetien varrelle sijoittuu peittävä, muodoltaan polveileva ja vahvan värinen metallirakenteinen suoja-aita. Uusi Kehä III:lle päin suunniteltava valaistu aita muuttaa pohjoisesta näkymiä sähköaseman alueelle. Nostotorni näkyy yhä maamerkkimäisesti. Kaupunkikuva on huomioitu myös rakennuksia ja kasvillisuutta koskevissa määräyksissä. Katso kohta 5.2 ja 5.3.1.

Asuminen

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on kaksi asuntoa. Asuinrakentamista on lisäksi heti kaava-alueen länsi- ja lounaispuolella, Veromäen pientaloalueella.

Voimassa olevassa kaavassa sallitaan huolto- ja hälytyshenkilökuntaa palvelevat asunnot.

Kaavamuutoksen myötä asuntojen rakentaminen kaavamuutosalueelle ei ole enää mahdollista.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Nykytilanteessa alueella on sähköasema, jonka huolto ja kunnossapito työllistää noin 50 ihmistä. Olemassa olevassa toimistorakennuksessa on huollon ja kunnossapidon työpaikoille toimistotiloja yhteensä 1200 k-m².

Voimassa olevassa kaavassa alueelle saa rakentaa asuntoja ja muita rakennuksia huolto- ja hälytyshenkilökuntaa varten. Asemakaavassa ei oteta kantaa toimisto- tai muiden työpaikkojen sijoittamiseen.

Kaavamuutoksen myötä alueen nykyisen sähköaseman toiminnan jatkuvuus mahdollistuu laajentamismahdollisuuden osalta. Kiinteistöllä on käyttämätöntä rakennusoikeutta, joten toimintaa on mahdollista laajentaa, jolloin myös työpaikkojen määrä alueella voi kasvaa.

Kaavamuutosalueella on asutusta eikä kaava salli uutta asuinrakentamista alueelle. Kaava ei siten edellytä muutoksia julkisten palveluiden verkostoon. Lähellä oleva Vantaanportin laaja palvelutarjonta on saavutettavissa ilman henkilöautoa.

Virkistys

Nykytilanteessa kaava-alueella ei ole virkistykseen toimintoja tai sille varattuja alueita. Lähimmät virkistysalueet ovat asutukseen liittyvät puistoalueet 200 metrin päässä kaavamuutosalueesta.

Voimassa olevassa kaavassa kaava-alueella ei ole virkistykseen toimintoja tai sille varattuja alueita.

Kaavamuutoksen myötä alueen virkistysalueiden määrä ei vähene eikä kaavamuutos katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä. Alueen selkeämmällä rajaamisella tuetaan lähiympäristön houkuttelevuutta.

Liikenne

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee keskeisten Kehä III:n ja Tuusulanväylän sekä Tasetien ja Valimotien tuntumassa. Kaavamuutosalueelle on ajoyhteys etelästä Muuntotien kautta. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Tasetien, Valimotien ja Kehä III:n varressa.

Voimassa olevassa kaavassa asutukselle on annettu pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä. Muutoin liikenteelle ja pysäköinnille ei ole erillisiä määräyksiä tai kaavamerkintöjä.

Kaavamuutoksen myötä ajoyhteyksiin ei tule muutoksia. Pysäköintimääräykset 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 tekniseen huoltoon liittyviä määräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä kiinteistölle tulee hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä. Kunnallistekniikan kannalta kaavan toteuttamisella ei ole ympäristöön muita vaikutuksia.

Kaavamuutoksella tuetaan koko pääkaupunkiseudun sähkönsiirron toimitusvarmuutta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Nykytilanteessa kohteessa on rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Vuonna 1947 rakennettu toimistorakennus (Muuntotie 7) on mainittu Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventoinnissa. Kaavatyön rakennushistoriallisen selvityksen yhteydessä rakennuksella todettiin olevan historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittäviä arvoja. Muiden rakennusten purkamiselle ei kaupunginmuseon puolesta ole estettä.

Kohteessa on löydetty muinaismuisto, kivikaudelle ajoitettu nuolenkärki. Vuonna 1946 sähköaseman rakentamisen yhteydessä löytöpaikka tarkastettiin. Tutkimuksissa ei kuitenkaan löytynyt mitään kiinteään muinaisjäännökseen viittaavaa.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole aiheeseen liittyviä määräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä on lisätty suojelumerkintä toimistorakennukselle osoitteessa Muuntotie 7.

Muinaismuistojen osalta ei ole erillisiä kaavamerkintöjä, mutta muinaismuistolaki (295/1963) määrää kaavasta riippumatta ilmoittamaan mahdollisista löytyvistä muinaismuistoista viipymättä museoviranomaiselle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee autoliikenteen ja lentoliikenteen melualueella. Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi yhden asunnon rakennusta ja yksi toimistorakennus. Kaavamuutosalue eristää länsi- ja lounaispuoleista asutusta osittain Kehä III:n pienhiukkaspäästöiltä.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole ympäristönsuojelua ja ympäristöhäiriöitä koskevia määräyksiä mm. melua vastaan.

Kaavamuutoksen myötä toimisto- ja neuvottelutilojen osalta melua koskevat määräykset tarkentuvat.

Sähköturvallisuuden osalta kaavakohteessa tulee muiden sähköasemien tavoin kaavasta riippumatta noudattaa sähköturvallisuuslakia ja sähköverkon urakointiin ja asennuksiin liittyviä SFS-standardeja. Mahdollisten sähköasennuksia koskevien muutosten jälkeen kohteessa tehdään sähköturvallisuuslain mukaisesti varmennustarkastus.

Sosiaalinen ympäristö

Nykytilanteessa kohteessa on vain kaksi asuntoa sekä sähköaseman huoltoon ja kunnossapitoon liittyviä työpaikkoja. Länsi- ja lounaispuolella on kuitenkin pientaloasutusta. Pohjois- ja kaakkoispuolella on kaupallisten palveluiden alueita. Vaikka kohteessa on melko hyvä julkisen liikenteen verkosto, nykyinen ympäristö suosii autoliikennettä. Liikennemuodot ja lähiympäristön massiivinen mittakaava vaikuttavat siihen, että lähiympäristö ei ole sosiaalisesti erityisen elävää.

Voimassa olevassa kaavassa on mahdollistettu AO-tontilla erillispientalon ja ET-tontilla energianhuoltoon liittyvien asuntojen ja työpaikkojen rakentaminen. Kaavassa ei ole muita sosiaalista ympäristöä suoraan tukevia kaavamääräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä kiinteistölle on mahdollista pääkäyttötarkoitukseen liittyviä työtiloja. Kaava ottaa aiempaa paremmin huomioon kaupunkikuvallisen liittymisen lähiympäristöön. Näin se voi tukea aiempaa paremmin sosiaalisen ympäristön kehitystä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on laajuudeltaan noin 10,5 ha eikä sen kohdalle sijoitu luonnonarvoiltaan merkittävää ympäristöä. Kaavamuutosalueen reunoilla on puustoa ja länsiosassa noin 3900 m² metsäistä ympäristöä, josta osa on entistä pihamaata.

Voimassa olevassa kaavassa on osoitettu istutettavan alueen osia kaavamuutosalueen reunoille. Kaavassa ei ole hulevesien hallintaa tai muita luonnonympäristöä koskevia määräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä hulevesien hallintaan ja istutuksiin liittyvät kaavamääräykset täydentyvät, minkä on tarkoitus parantaa luonnonympäristön olosuhteita kohteessa. Toisaalta sähköaseman laajentaminen edellyttää nykyisen 3900 m² metsäisen alueen aitaamista ja mahdollista puuston kaatamista.

Kalliota ja puustoa on merkitty säilytettäväksi maisemallisesti tärkeinä.

Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja vaikutusten hallinta

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti sopivalla paikalla, keskeisten kulkuväylien risteyskohdassa. Alueella on bussiliikenteen verkosto ja kesällä 2015 täydentynyt raideliikenteen verkosto. Kaava-alueen hulevesihallinta perustuu täytemaan imeytävyyteen.

Voimassa olevassa kaavassa (v. 2002) ei ole erityisesti huomioitu ilmastonmuutosta. Pääkäyttötarkoitus on yleiskaavan mukainen.

Kaavamuutoksen myötä esitetty pääkäyttötarkoitus laajentaa kohteen nykyistä käyttöä ja tukee yleiskaavan tavoitetta. Kaavamuutos tukeutuu aiempaan tapaan pääkaupunkiseudun keskeisiin väyliin ja monipuolisiin julkisen liikenteen reitteihin. Lisäksi kaavassa on hulevesien hallintaa tukevia määräyksiä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle kohdistuvan tieliikennemelun ääneneristävyys on määritelty neuvotteluhuoneiden (35 dB) sekä toimistotilojen (30 dB) osalta. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Sähköasema-alueet ovat aidattuja sähköalueita, joilla saa liikkua ainoastaan opastetut henkilöt. Sähköaseman alueen turvallisuudesta vastaa maanomistaja sähköalan standardien mukaisesti.

Sähköaseman kaupunkikuvallisia vaikutuksia on pyritty minimoimaan rajaamalla alue ympäristöstään. Tämä lisää myös alueen turvallisuutta.

5.6 Nimistö

Kaavamuutoksen myötä alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6 Asemakaavan toteutus

Kaavamutoksen tarkoituksena on ollut laajentaa alueella sijaitsevaa Tammiston sähköasemaa. Samalla on kehitetty keskeisen alueen kaupunkikuvaa rajaamalla sähköasemaa selkeämmin ympäristöstään.

Asemakaavan mukaiseen rakentamiseen voi hakea rakennuslupaa kaavan saatua lainvoiman.

Alueelle tulee tehdä istutussuunnitelma. Mikäli alueelle rakennetaan uutta kerrosalaa tai muutetaan pintamateriaaleja vettä läpäisemättömämmiksi, rakennuslupaun tulee liittää myös hulevesien hallintasuunnitelma.

6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Maanomistaja

Fingrid Oyj

Mikko Kuoppala	erikoisasiantuntija
Mika Penttilä	projektipäällikkö
Hannu Heikkinen	projektipäällikkö

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy/FCG Arkkitehdit Oy

Arja Sippola	konsultti, kaupunkikehitysjohtaja
Jussi Partanen	konsultti, aidan arkkitehtisuunnittelu
Kai Tolonen	konsultti, aluepäällikkö
Jaana Tahkokorpi	konsultti, rakennushist. selvitys

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

Asta Tirkkonen	aluearkkitehti
Satu Onnela	asemakaavasuunnittelija
Merja Häsänen	"
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko

Kuntatekniikan keskus

Harri Keinänen	vesihuollon suunn.
Jarmo Pajunen	liikenneins.

Rakennusvalvonta

Matti Karjanoja	lupa-arkkitehti
-----------------	-----------------

Kaupunginmuseo

Maija Kasvinen	intendentti
Pauliina Kähärä	museoamanuenssi

Ympäristökeskus

Krister Höglund	ympäristöinsinööri
-----------------	--------------------

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus
Vantaalla 17.8.2015



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Satu Onnela
Asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 30.07.2015
Kaavan nimi 002236 Pakkala 51 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 31.10.2014
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002236
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 10,5228 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 10,5228

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

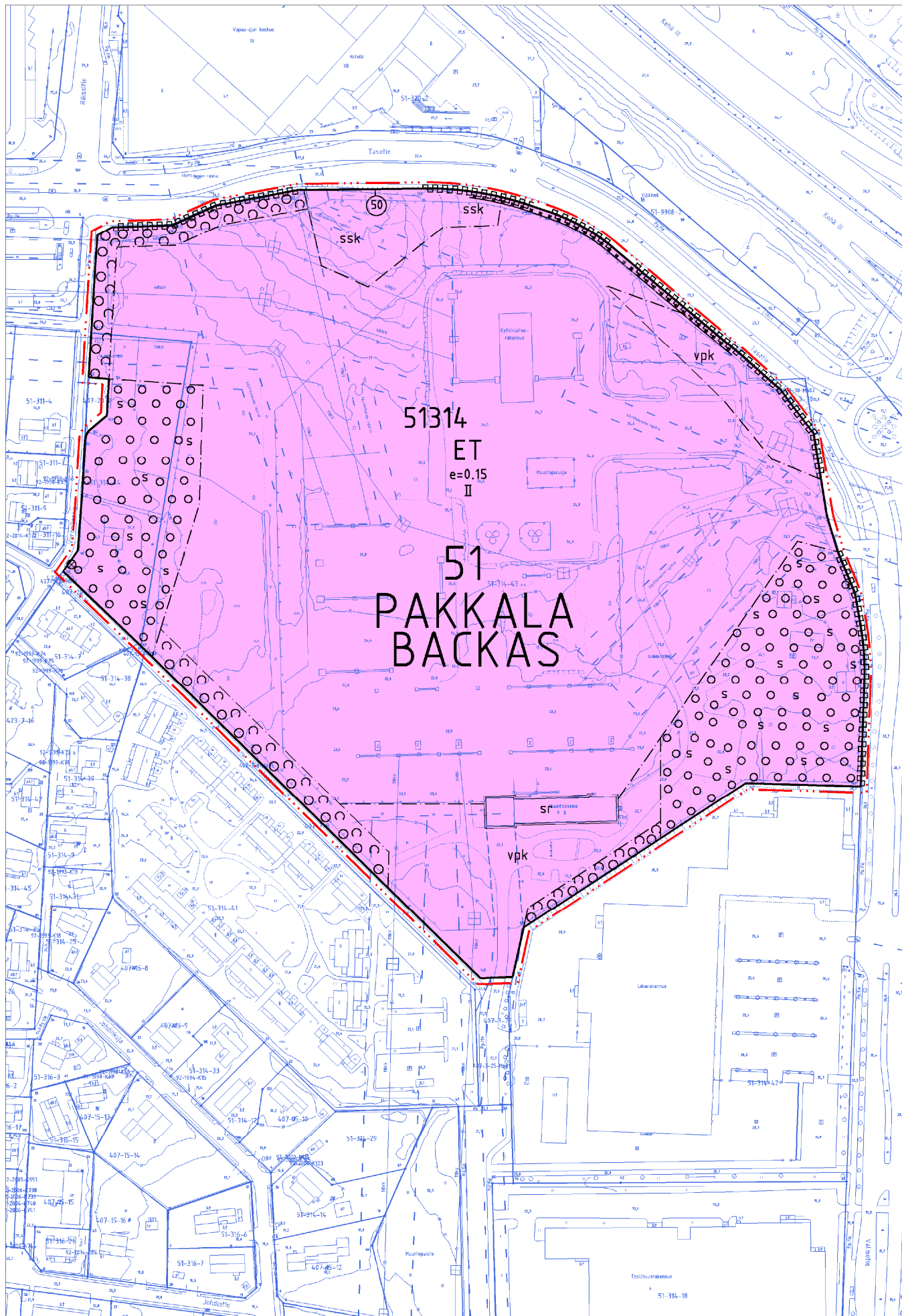
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,5228	100,0	15784	0,15	0,0000	-1053
A yhteensä	0,0000		0		-0,5666	-1133
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	10,5228	100,0	15784	0,15	0,5666	80
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

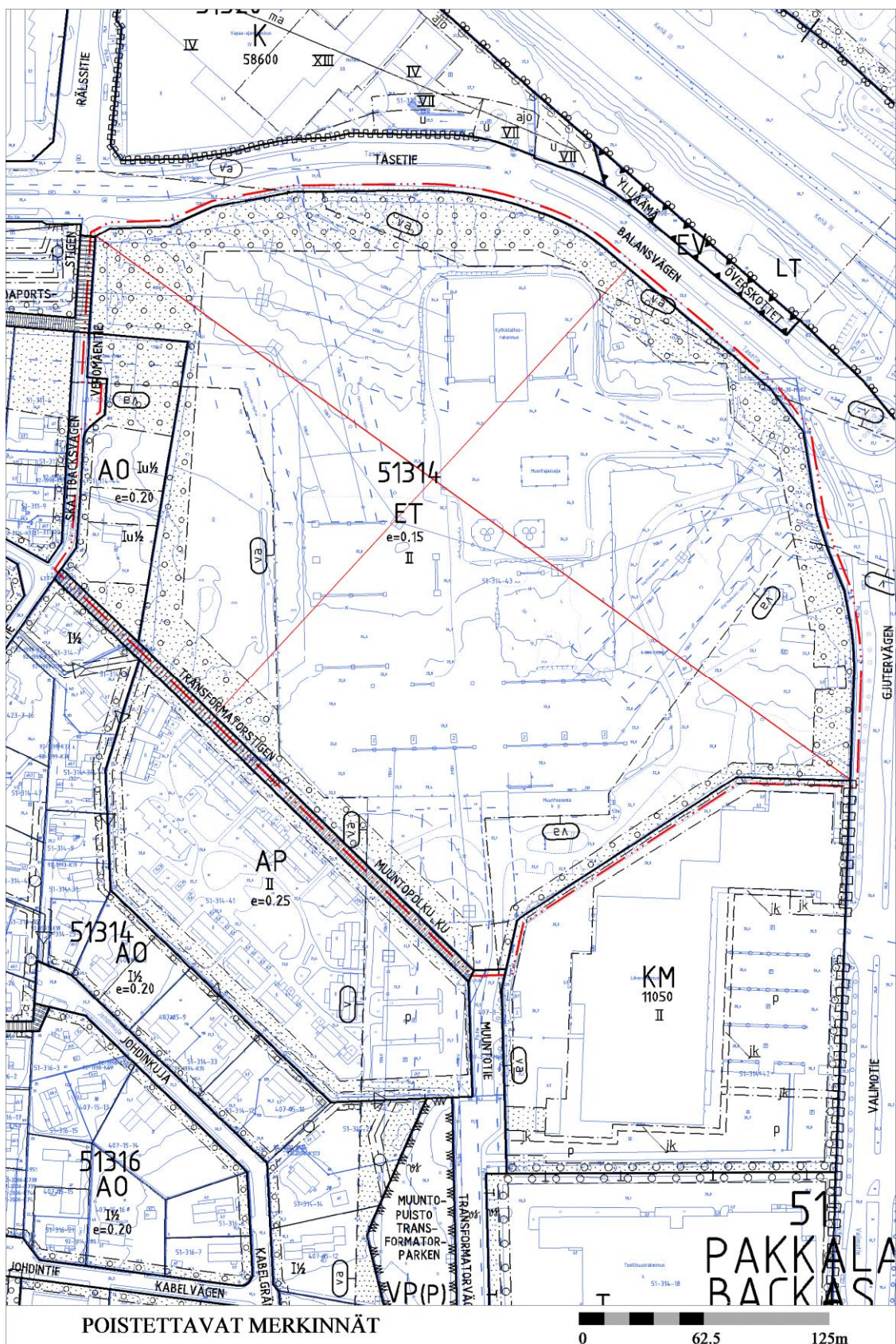
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	10,5228	100,0	15784	0,15	0,0000	-1053
A yhteensä	0,0000		0		-0,5666	-1133
AO	0,0000		0		-0,5666	-1133
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	10,5228	100,0	15784	0,15	0,5666	80
ET	10,5228	100,0	15784	0,15	0,5666	80
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 62.5 125m



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002236

Päiväys
Datum

17.8.2015

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

685498, 686498

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 51

PAKKALA

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 51314.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 51314.

1:2000


Vanda stad
Stadsdel 51

BACKAS

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 51314.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 51314.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

--- · · · ---

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue.

Korttelialue on tarkoitettu energiahuollon tarpeisiin. Korttelialueelle saa sijoittaa sähköasemarakenteita ja voimajohtoja. Korttelialueelle saa sijoittaa myös huolto- ja hälytyshenkilökuntaa varten toimisto- ja huoltotiloja.

Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n, Tasetien ja Veromäen pientaloasutuksen suuntiin.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla tulee olla pensaita ja mahdollisuuksien mukaan puita.

Rakennukset

Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla punatiilen tai ruosteisen sävyisiä.

Korttelialueen rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden.

Rakennettava aita

Aidan tulee olla peittävä ja muodoltaan polveileva. Näkymät ylhäältä päin tulee ottaa huomioon.

Aidan tulee olla materiaaliltaan metallia. Aidan julkisivupinnan tulee olla väritään yhtenäinen.

Aidan värin tulee olla voimakkaan sininen.

Aidan pohjoispuolelle tulee sisältyä valoelementti.

Katualueen ja aidan väliin tulee sijoittaa puita ja pensaita ryhmiin.

Olemassa olevia mäntyjä tulee pyrkiä säilyttämään. Istutuksessa tulee suosia ikivihreitä lajeja.

Melusuojaus

Ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava neuvotteluhooneissa vähintään 33 dB ja toimistotiloissa vähintään 28 dB.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot 1 ap/ 50 k-m²,

Huollon pysäköintipaikkojen tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Hulevedet

Hulevedet imeytetään ensisijaisesti tontilla siten, että naapurikiinteistöille ei aiheudu haittaa. Mikäli hulevesiä on johdettava tontilta pois, on niiden kulkua viivytettävä.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - - - - Osa - alueen raja.

(50) Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

— X — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Kvartersområdet är avsett för energiförsörjningens behov. I kvartersområdet får konstruktioner för elstationer och kraftledningar placeras. I kvartersområdet kan även kontors- och underhållsutrymmen för underhålls- och alarmpersonal placeras.

Särskild omsorg ska läggas på vyerna i riktning mot Ring III, Balansvägen och småhusbebyggelsen i Skattbacka.

På de delar av tomten som inte bebyggs ska det finnas buskar och i mån av möjlighet träd.

Byggnader

Fasaderna på nybyggna ska gå i nyanser av terrakotta eller rostfärg.

Kvartersområdets byggnader och konstruktioner ska förverkligas så att de till sin arkitektur och belysning utgör en högklassig helhet i stadsbilden.

Staket som ska byggas

Staketet ska vara sluttet och slingrande till sin form. Vyerna uppiifrån sett ska beaktas.

Staketet ska vara av metall. Staketets ytskikt ska ha en enhetlig färgsättning.

Staketets färg ska vara djupblå.

I staketets norra parti ska ett ljuselement ingå.

Mellan gatuumrådet och staketet ska träd och buskar placeras gruppvis.

Strävan är att de befintliga stora tallarna i området ska bevaras. I planteringen ska främst användas städsegröna växter.

Bullerskydd

Ljudisolering ΔL mot vägtrafikbuller ska vara minst 33 dB i konferensrummens ytterhölje och 28 dB i kontorslokaler.

Parkering

Minimiantalet bilplatser:

Kontor 1 bp/ 50 m²-vy,

Behovet av parkeringsplatser för underhållet fastställs i samband med bygglovet.

Dagvatten

På tomten låter man i första hand dagvattnet uppsugas av tomten så att det inte orsakar olägenhet för grannfastigheten. Om dagvatten ska avledas från tomten ska avrinningen uppbromsas.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

51
PAKK
51314

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

II

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

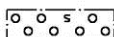
 $e=0.15$

Tehokkuusluku eli kerroslalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennettava aita.

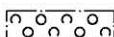
Istutukset:



Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Istutuksissa tulee suosia ikivihreitä lajeja.

Muuntopolun ja Veromäentien varressa tulee suosia puutarhamaisia, istutuksia kuten koriste- ja marjapensaita.

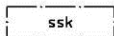


Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheää reunavyöhyke.

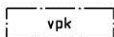
Kasvillisuuden tulee olla vähintään 2 m korkea. Istutuksissa tulee suosia ikivihreitä lajeja sekä puutarhamaisia istutuksia, kuten koriste- ja marjapensaita.



Kaupunkikuvalleisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.



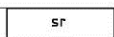
Avokallio tai siirtolohkare joka tulee säilyttää. Katajia ja mäntyjä tulee säilyttää.



Puistomaisesti kehitettävä alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus.

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimia, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoisia ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Rakennuksen muoto ja katemateriaali tulee säilyttää.

Rakennuksen julkisivut alkuperäisine parvekkeineen, sisäänkäyntikatoksineen ja kaiteineen sekä ikkuna-aukotuksineen ja puitejakoineen tulee säilyttää.

Sisätiloissa tulee säilyttää pääsisäänkäynnin eteinen ja porrasaula portaikkoinen, kaiteineen ja kattoikkunoi-neen sekä viilupintaisine ovineen. Entisen valvomotilan alkuperäinen kattoikkuna tulee säilyttää.

TONTTIJAKO

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

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Ett staket som skall byggas.

Plantering:

Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.

I planteringarna ska främst användas städsegröna växter. Utmed Transformatorstigen och Skattbackavägen ska träd-gårdsväxtlighet favoriseras, t.ex. prydnads- och bärbuskar.

Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.

Växtligheten ska vara minst 2 m hög. Städsegrön växtlighet och trädgårdslika planteringar t.ex. prydnads- och bärbuskar ska prioriteras i planteringarna.

Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras. Enarna och tallarna måste bevaras.

Del av område som skall utvecklas som park.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Byggnad som bör skyddas.

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.

Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd.

Byggnadens form och takmaterial måste bevaras.

Byggnadens fasader med ursprungliga balkonger, skärmtaken över ingångarna och räcken samt fönsterindelnin-gen och -spröjsningen ska bevaras.

I interiörerna måste tamburen vid huvudingången och trap-paulan med trappa, räcke och takfönster samt de fanerk-lädda dörrarna bevaras. Det ursprungliga takfönstret i det f.d. kontrollrummet måste bevaras.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Mättningsavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20__



18 § **Asemakaavamuutos 002222 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 18 Vantaanlaakso / Myllymäen koulutontti / TLA**

VD/5121/10.02.04.01/2013

TLA/TKA/SRU

Myllymäen koululla ja asuintalolla on purkulupa ja ne ovat tyhjillään. Koulutontti muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY rakennusoikeudella 23 000 k-m², suurin kerrosluku kuusi. Myös tarpeeton autopaikkojen korttelialue muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY rakennusoikeudella 1 500 k-m². Urheilukentälle sallitaan 8 010 k-m² suuruisen jalkapallohallin rakentaminen. Paloaseman tonttia laajennetaan.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 18022 ja 18107 sekä virkistys- ja katualueita, kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteleita 18022 ja 18107.

Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän itäpuolella Martinkyläntien molemmin puolin.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki, yrityspalvelut

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Kaavan valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä. Jalkapallohallia ovat suunnitelleet DUOL ja Ympäristösuunnittelu Ok.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY.

Voimassa oleva asemakaava

Koulutontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO, rakennusoikeudella 6 500 k-m² (e = 0,24), suurin kerrosluku kaksi.

Paloaseman tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa paloaseman YPA, rakennusoikeudella 2 500 k-m², suurin kerrosluku on kaksi.

Urheilukenttä on urheilu- ja virkistyspalvelualuetta VU.

Martinkyläntien eteläpuolella on tarpeeton autopaikkojen korttelialue LPA.

Kaava sisältää myös katualuetta.

Asemakaavan muutos

Alue sopii yritystoimintaan, mutta lentomelun (Lden yli 55...60 dB) vuoksi alueella sallittaisiin vain täydentävää asuntorakentamista. Enin osa lentoonlähtöjä tapahtuu kolmannelta kiitotieltä lounaaseen (kiitotie R22).

Asemakaavamuutoksessa koulutontti (Y) muutetaan toimitilarakennusten korttelialueiksi KTY liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastotiloja varten. Tontin rakennusoikeudeksi tulisi 23 000 k-m² (e = 0,99) ja suurimmaksi kerrosluvuksi kuusi. Tontille saa sijoittaa liiketiloja enintään 2 000 k-m², ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa.

Myös rakentamaton autopaikkatontti (LPA) muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Sen rakennusoikeudeksi tulisi 1 500 k-m² (e = 0,49) ja suurimmaksi kerrosluvuksi kolme. Tontille saa sijoittaa enintään 100 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan.

Toimitilarakentaminen lisää liikennettä, mutta alue liittyy läheisesti Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n eritasoliittymiin.



Urheilukentän paikalle saa rakentaa 8 010 k-m² suuruisen urheiluhallin, joka toteutettaisiin ylipainehallina. Jalkapallohallin tulee olla valkoinen ja/tai läpinäkyvä ja ilman kuvia, tekstejä ja mainoksia. Halli tulee näkymään lähinnä etelään Martinkyläntielle, koska muihin suuntiin hallin vieressä on metsää. Halli ei lisää liikennettä, koska se rakennetaan nykyisen urheilukentän paikalle. Urheilukentän autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 18107 KTY-tontille vuorottaiskäyttöön 200 kpl.

Paloaseman tonttia laajennetaan turvallisuuden parantamiseksi ja pysäköinnin järjestämiseksi. Samalla tarkistetaan paloaseman ja koulutontin epäselvät ajoyhteydet – nyt ajo tapahtuu paloaseman tontin läpi. Tontti aidataan.

Kaavan osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 3.1.2014.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 10. – 11.1.2014.

Mielipiteet 7 kpl vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa. Kaavamutosta ei vastustettu.

Lisäksi saatiin liikuntapalveluiden puoltava kannanotto jalkapallohallin tarpeeseen.

Jalkapallohallin osalta on suoritettu erillinen naapureiden kuuleminen 26.6. – 13.7.2015, jolloin ei saatu mielipiteitä.

Poikkeamislupahakemus

Vantaan kaupungin yrityspalvelut 26.6.2015 hakee poikkeamislupaa jalkapallohallin rakentamisen nopeuttamiseksi (18-0052-15-POP). Hakemukseen on saatu liikuntapalveluiden puoltava lausunto 23.6.2015. Naapureiden kuulemisessa 26.6. – 13.7.2015 ei saatu mielipiteitä. Jalkapallohallin kuvat ja liikuntapalveluiden lausunto on esitetty kaavaselostuksessa.

Poikkeamislupa voidaan myöntää, kun lautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen nähtäville. Tällöin hallin rakentaminen voisi alkaa lokakuussa. VJS Vantaan jalkapalloseura ry on kerännyt hankkeelle rahoituksen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava kohdistuu kaupungin maalle ja joukkoliikennevyöhykkeelle ja tuottaa uutta yrityskerrosalaa 24 500 k-m² sekä jalkapallohallin 8 010 k-m². Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002222 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Myllymäen koulutontti,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2015

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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

Myllymäen koulutontti, paloaseman tontti ja jalkapallohalli



Asemakaavan muutoksen selostus, sekä tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 17.8.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002222

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos

Vantaan kaupungin 18. kaupunginosa, Vantaanlaakso
korttelit 18022 ja 18107 sekä virkistys- ja katualueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Korttelit 18022 ja 18107.

Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän itäpuolella Martinkyläntien molemmin puolin.



Sijaintikartta ja suhde kaupunkirakenteeseen.



Myllymäen koulutalo.

2. Tiivistelmä



Viistoilmakuva (2014).

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee Myllymäen koulutontin muuttamista toimitilarakennusten korttelialueeksi sekä Martinkyläntien eteläpuolella olevan autopaikkojen korttelialueen muuttamista toimitilarakennusten ja/tai liikerakennusten korttelialueeksi.

Myllymäen koululla ja asuintalolla on purkulupa ja ne ovat tyhjiillään. Alueella on myös Vantaankosken paloasema ja urheilukenttä. Alue sopii yritystoimintaan, mutta lentomelun vuoksi ei asumiseen.

Yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY.

Voimassa olevassa asemakaavassa koulutontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO, rakennusoikeudella 6 500 k-m² (e = 0,24), suurin kerrosluku on kaksi. Paloaseman tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa paloaseman YPA, rakennusoikeudella 2 500 k-m², suurin kerrosluku on kaksi. Urheilukenttä on urheilu- ja virkistyspalvelualuetta VU. Martinkyläntien eteläpuolella on tarpeeton autopaikkojen korttelialue LPA. Kaava sisältää myös katualuetta.

Asemakaavamuutoksessa koulutontti ja autopaikkojen korttelialue muutetaan toimitilarakennusten korttelialueiksi KTY. Koulutontin rakennusoikeudeksi tulisi 23 000 k-m² (e = 0,99) ja suurimmaksi kerrosluvuksi kuusi, autopaikkatontin rakennusoikeudeksi 1 500 k-m² (e = 0,49) ja suurimmaksi kerrosluvuksi kolme. Kummallekin tontille saa rakentaa myös liiketilaa. Urheilukentän paikalle saa rakentaa 8 010 k-m² suuruisen urheiluhallin. Paloaseman tonttia laajennetaan.

Samalla tarkistetaan koulutontin ja paloaseman ja ajoyhteydet. Nyt ajo tapahtuu paloaseman editse.

3. Lähtökohdat



Myllymäen koulu on jäänyt tyhjiilleen ja sille on purkulupa.

TKa 21.7.2015

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Alueella on Myllymäen koulu, joka on jäänyt pois koulukäytöstä 2012, on käyttökiellossa kosteusongelmien vuoksi ja on saanut purkuluvan. Myös opettajien asuintalo on saanut purkuluvan. Alueella on myös Vantaankosken paloasema ja urheilukenttä.

Luonnonympäristö

Rakentamattomilta osiltaan alue on metsää, Martinkyläntien eteläpuolella metsittyvää peltoa. Maaperä on Martinkyläntien pohjoispuolella kalliota, moreenia ja täyttömaata, Martinkyläntien eteläpuolella savimaata. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.



Maalajit ja korkeussuhteet.

- Savi
- Siltti
- Moreeni
- Täytemaa, rakennettu alue
- Kallioinen alue
- Vesistö
- //// Kaksoismaalaji

Rakennettu ympäristö

Alueella on Myllymäen koulutalot 2 kpl, opettajien asuintalo, Vantaankosken paloasema ja Vantaankoskenkenttä apurakennuksineen. Koulutaloille ja asuin-kerrostalolle on myönnetty purkulupa (Raja 14.1.2014 § 7).

Nykyiset tontit

	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala m2	Rakennusoik. k-m2	Tehokkuus e	Rakennettu k-m2
Koulutontti	18-107-1	YO	27 060	6 500	0,24	5 926
Paloaseman tontti	18-107-2	YPA	4 666	2 500	0,54	2 203
Pysäköintitontti	18-22-1	LPA	3 665	–	–	–

Nykyiset rakennukset

Tontti	Rakennus	Käyttötarkoitus	Valmistunut	Kerros-luku	Kerrosala k-m2	Asunnot kpl	Rakennus-perintö
18-107-1	1	Asuinkerrostalo	1967	2	1 869	18	▲K ✗
18-107-1	2	Oppilaitos	1967	2	886		▲K ✗
18-107-1	3	Oppilaitos	1967	2	2 544		▲K ✗
18-107-2	1	Paloasema	1966	2	2 062		
18-107-2	4	Talousrakennus	1995	1	141		
VU-alue	4	Urheilurakennus	Vireillä	1	14		
VU-alue	5	Urheilurakennus	Vireillä	1	122		

▲ Moderni rakennuskulttuurikohde, luokitus K (arvottaminen on kesken).

✗ Rakennus tyhjiään, myönnetty purkulupa.

Kaupunkikuva

Koulutalot ja opettajien talo ovat harmaata kahitiiltä, paloasema on punatiiltä.

Palvelut

Vantaanpuiston ostoskeskukseen on 1,7 km. Martinlaakson ostarille on 1,8 km.

Virkistys

Vantaankoskenkentällä on lämmitetty tekonurmi. Vieressä on Myllärinpuisto.



Vantaankoskenkenttä, panoraama.

TKa 21.7.2015

Liikenne

● **Autoliikenne:** Alue liittyy eritasoliittymän kautta Hämeenlinnanväylään. Martinkyläntien liikennemäärä on 4 280 ajon/vrk (2013).

● **Joukkoliikenne:** Vantaankosken rautatieasemalle on 1 km. Alueelta kulkee busseja mm. Myyrmäkeen, Kivistöön, Aviapolikseen, Tikkurilaan ja Helsinkiin.

● **Kevyt liikenne:** Hämeenlinnanväylällä, Martinkyläntiellä ja Vantaankosken-tiellä on kevyen liikenteen raitit. Martinkyläntiellä on kevyen liikenteen alikulku.

● **Pysäköinti:** Autopaikat sijaitsevat tonteilla. Vantaankoskenkentän pysäköintiä on turnausten aikaan myös läheisillä tonteilla, mm. koulutontilla.



Opettajien asuintalo.

TKa 21.7.2015

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä.

Alueella on kolme modernia rakennuskulttuurikohdetta (valmistuneet 1967):

- **Asuinkerrostalo, rakennus 1;** luokitus kesken, saanut purkuluvan.
- **Koulutalo, rakennus 2;** luokitus kesken, saanut purkuluvan.
- **Koulutalo, rakennus 3;** luokitus kesken, saanut purkuluvan.

Ne on suunnitellut arkkitehti Göran Malmström (1928 – 1980).

Helsingin maalaiskuntaan valmistui 1960-luvulla peräti yksitoista koulutaloa: 1961 Kivistön kansakoulu, 1963 Kuusikon kansakoulu, 1963 Tikkurilan ammatikoulu (nyt Varia), 1964 Ilpolan varsinainen kansakoulu (nyt Rajatorpan koulu), 1964 Vantaan yhteiskoulu (nyt Vantaanjoen koulu), 1967 Sotungin oppikoulu, 1965 Kaivokselan kansakoulu, 1967 Myllymäen kansalaiskoulu, 1968 Päiväkummun kansakoulu, 1969 Seutulan kansakoulu, 1969 Simonkylän yhteiskoulu.

1960-luvulla koulutalot eivät enää muistuttaneet asuinrakennuksia, mutta kouluarkkitehtuuri perustui vielä keskikäytävään, jonka molemmiin puolin luokahuoneet olivat rivissä. Tästä Myllymäen koulu ei tee eroa.

Koulutalojen yhteyteen rakennettiin asuintalo, koska 1960-luvulla maalaiskunnan velvollisuutena oli rakentaa opettajille asuntoja.

• **Myllymäen koulun historia**

Kansakoulun jatko-opetusta järjestettiin jo 1800-luvulla. Oppivelvollisuuslaissa 1921 määrättiin pakollinen kaksivuotinen jatko-opetus, jos ei mennyt kansakoulun jälkeen esimerkiksi oppikouluun. Kansakoululaki annettiin 1958. Kansalaiskoulu (1958–77) oli yleensä kaksivuotinen ja se oli pakko suorittaa, jos ei jatkanut kansakoulusta oppikouluun.

Backaksen päiväjätkokoulu (1955–58) sijaitsi Veromiehenkylässä. Siitä tuli 1958 kansalaiskoulu. Koulutalo aiottiin rakentaa Myllymäkeen ensin kunnan maalle, mutta kunta osti tonttimaan 1960 Gussista. Myllymäen kansalaiskoulu

rakennettiin 1965–66 ja se palveli Helsingin maalaiskunnan (nyt Vantaan) länsiosia Tuusulantielle asti.

Martinkylän kansakoulu (Laajavuoren koulu) alkoi vuonna 1969 kolmessa pisteessä, jolloin 3. – 4. luokat olivat aluksi Myllymäen koululla.

Vantaalla siirryttiin peruskouluun 1977, jolloin Myllymäen kansalaiskoulusta tuli Myllymäen yläaste. Koulua sanottiin yleisesti Myllis.

Myllymäen koulu toimi 1965 – 2008 ja siinä oli 205 oppilasta. Koulussa voitiin valita yleisen linjan lisäksi kielilinja ja matemaattis-luonnontieteellinen linja. Tiloista luovuttiin Ylästön koulun valmistuttua kesällä 2008, jolloin yläasteikäiset oppilaat sijoitettiin Vantaankosken yhtenäiskouluun.

Uomarinteen oppilaat siirtyivät Myllymäkeen syksyllä 2008, jolloin Uomarinteen koulussa alkoi peruskorjaus. Helmikuussa 2010 kouluun siirtyi remontin ajaksi Martinlaakson koulu. Tyhjiällä koulu on ollut 2012 alkaen.

• ***Ympäristölliset arvot***

Myllymäen koulu, asuinrakennus ja paloasema on rakennettu samaan aikaan (1965—67) ja rakennuksilla on sama arkkitehti, Göran Malmström. Rakennusluvassa paloaseman julkisivun piti olla kahitiiltä, mutta se tehtiin punatiilestä.

Koulutalot ja asuintalo muodostavat sisäpihan. Pohjoispuolella on vanha pelto ja itäpuolella metsikön erottamana urheilukenttä. Pohjoispuolinen pelto on päässyt 2000-luvulla metsittymään. Paloasemaa lukuun ottamatta rakennukset eivät juuri näy katu- ja tiemaisemassa puuston ja meluesteen vuoksi.

Maalaiskunta rakensi koulut yleensä teiden risteyskohtiin, jolloin ne oli helppo saavuttaa. Myöhemmin liikenteen kasvaessa ongelmiksi on tullut tiemelu ja teiden tarvitsemat lisäalueet. Siksi monet koulut sijaitsevat ison tien vieressä ja niiden pihat ovat meluisampia kuin oli tarkoitus. Hämeenlinnanväylä levennettiin 1970-luvulla moottorikaduksi eritasoliittymineen ja 2012 valmistui lisäkaistat.

• ***Vantaan kaupunginmuseon lausunto 10.12.2013***

”Rakennusvalvonta on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa koskien Myllymäen yläasteen rakennuksien purkamista. Rakennukset ovat Vantaan moderneja rakennuskulttuurikohteita luokitustunnuksella A2. Rakennusluvan hakija on toimittanut kaupunginmuseolle raportit kuntotutkimuksista (2004 vuodelta asbestikartoitus ja kosteusvauriokartoitus sekä salaojaputkien ja pohjaviemäreiden kuntokartoitus, kosteusvauriokartoituksen päivitys ja ilmanvaihtojärjestelmän kuntotutkimus 2008, sisäilmatutkimus lokakuulta 2011, ilmanäyteanalyysi ja opetuskeittiön lattian kosteusmittaukset vuodelta 2012).

Myllymäen kansalaiskoulu rakennettiin vastaamaan Länsi-Vantaan alueen tilantarpeeseen uuden kansakoululain voimaan tultua vuonna 1958. Kunta osti tiloja varten tontin Myllymäeltä, vaikka tontti sijaitsikin lentomelualueella. Rakennuslupa saatiin meluarvoista huolimatta ja rakennustyöt aloitettiin arkkitehti Göran Malmströmin suunnitelmien pohjalta syksyllä 1964. Rakennustöiden tekijänä oli Consolid-niminen yhtiö. Harjannostajaisia vietettiin heinäkuussa 1965 ja jo samana syksynä voitiin koulutyö aloittaa. Erillinen työsalirakennus valmistui syksyllä 1965 ja opettajien asuntola helmikuussa 1966.

Arkkitehti Göran Malmström on suunnitellut Vantaalle useita julkisia rakennuksia muun muassa kirkot Hämeenkylässä (purettu) ja Itä-Hakkilaan, sekä seurakuntatalon Jokivarteen (purkamisluvasta lausuttu 8.11.2013). Nämä kaikki kohteet ovat mukana Vantaan modernin rakennuskulttuurin inventoinnissa.



Koulutalo 2 (työsalirakennus).

TKa 1.8.2015

Myllymäen koulun rakennukset on aikakaudelle tyypilliseen tapaan toteutettu puhtaaksi muuratusta kahi-tiilestä, jota tehostaa peltiverhoilut. Myös matalalla ja rakennusosia korostavalla massoituksellaan Myllymäen koulu edustaa hyvin aikakautensa rakennustyyliä. Monet Malmströmin suunnittelemissa inventoituista rakennuksista on jo purettu, joten jäljellä olevilla on harvinaisuusarvoa osana hänen tuotantoaan.

Kaupunginmuseolle toimitetuista kuntotutkimuksista käy ilmi, että kaikissa rakennuksissa on jopa perustuksiin ulottuvia kosteusvaurioita, jotka ovat aiheutuneet muun muassa ulkopuolisten rakenteiden ja alapohjarakenteiden rakennusaikaisista teknisistä ongelmista, säiden vaikutuksesta ja mahdollisesti huollon puutteesta. Koulurakennuksen sisäilmassa on todettu epätavanomaisen suuria mikrobipitoisuuksia. Erityisesti kellaritiloissa pitoisuudet ovat havaittavissa aistinvaraisesti ja siellä on näkyviä kosteusvaurioita niin lattioissa kuin katossa. Myös rakenneosissa (esimerkiksi ikkunarakenteissa) on todettu vaurioita, jotka ovat päästäneet kosteuden vuotamaan seinä- ja katonrakenteisiin. Ilmatiiviyden puutokset luokkatiloissa ovat puolestaan aiheuttaneet lasivillaisten akustiikkalevyjen haurastumista ja niiden ainesosien leviämisen sisäilmaan. Sisäilman parantamiseksi vuonna 2008 on ehdotettu ilmastointijärjestelmän korjaus- ja huoltotöitä. Vuonna 2004 on suoritettu kaikissa rakennuksissa asbestikartoitus ja sen pohjalta on esitetty huonokuntoisten asbestimateriaalien poistavaa remonttia. Koulun toiminta on loppunut vuonna 2008 oppilaspulan vuoksi. Koulu on toiminut tämän jälkeen vielä väistötiloina. Vielä 2009 rakennuslupaa haettiin rakennuksen perusparannukselle ja laajentamiselle, mutta tämän jälkeen suoritettiin vielä lisätutkimuksia sisäilmojen suhteen. Vuonna 2012 rakennuksessa on tapahtunut vesivuoto, jonka jälkeen tilat on lopullisesti asetettu pois käytöstä.

Rakennusten purkaminen vähentää entisestään Malmströmin tuotannon määrää Vantaalla, mikä on valitettavaa. Koulurakennuksen huono kunto ja sen korjaamisesta aiheutuva alkuperäisten rakenteiden korvaaminen uusilla ei kuitenkaan tue rakennuksen säilyttämistä. Asuntolan ja työsalirakennuksen osalta perusteita ei ole riittävästi, jotta niiden suojelu erillisinä rakennuksina olisi mahdollista. Niiden arvo voidaan katsoa liittyvän rakennusten muodostamaan

kokonaisuuteen. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa rakennusten purkamisesta. Rakennukset tulisi kuitenkin dokumentoida valokuvaamalla ennen purkamista Vantaan kaupunginmuseon ohjeiden mukaisesti.”

• **Myllymäen koulutontin rakennusten purkulupa**

Koskee Myllymäen koulun kahta koulutaloa ja opettajien asuintaloa.

Rakennuslupajaosto 14.1.2014 § 7 (18-1340-13-P)

Hakija Vantaan kaupunki / Tilakeskus

Sallittu kerrosala 6 500 k-m², rakennettu kerrosala 5 926 k-m²

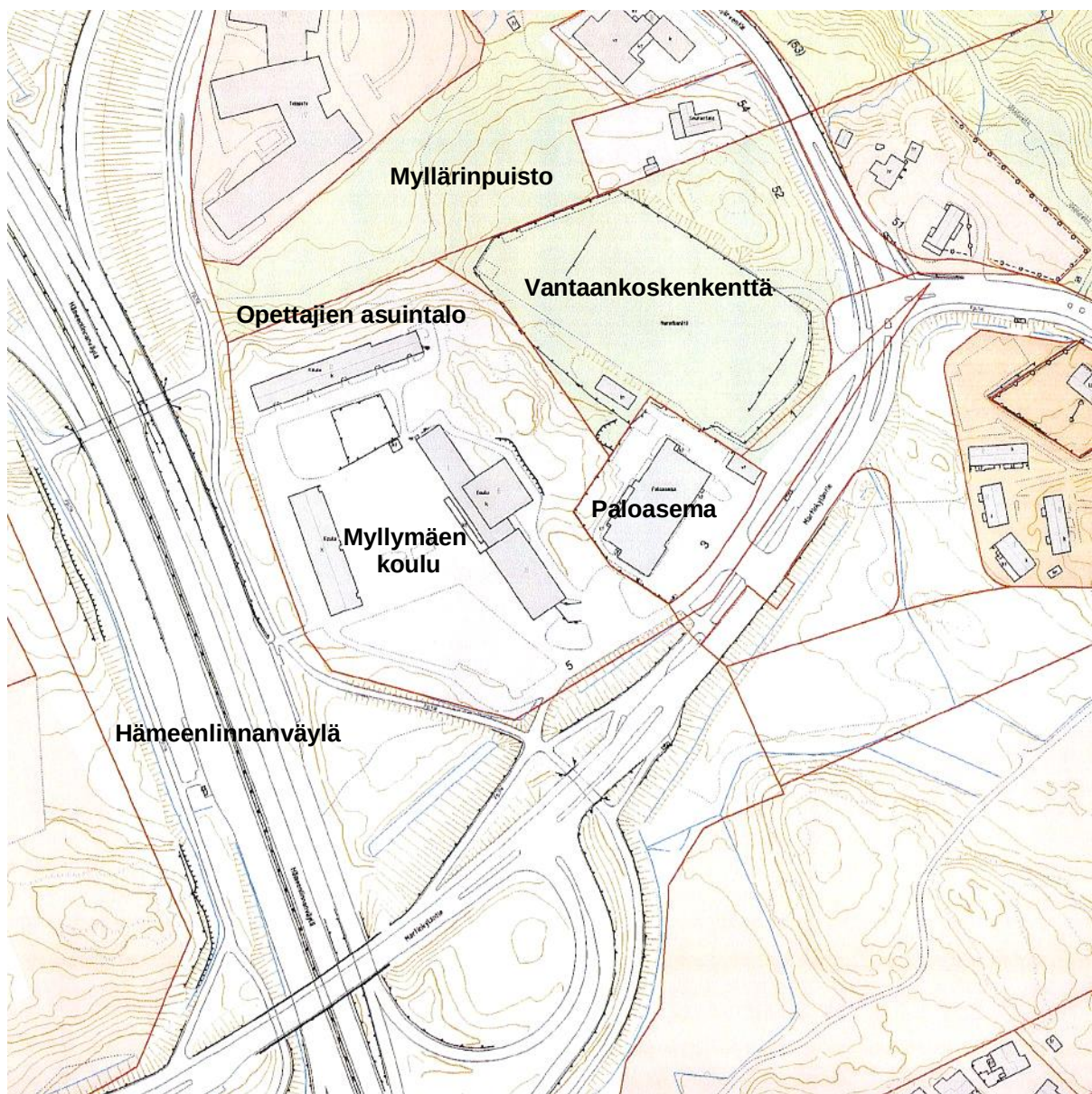
Lisäselvityksenä edellä mainittu kaupunginmuseon lausunto 10.12.2013.

Uudenmaan ELY-keskus puoltanut.

Tiedottaminen on suoritettu rakennusvalvonnan toimesta 27.11.2013.

Ennen purkamistyön aloittamista hakijan on dokumentoitava kohde.

Ympäristölautakunnan rakennuslupajaosto antoi päätöksen julkipanon jälkeen 17.1.2014, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.



Nykytilanteen kartta 1/3000.

Tekninen huolto

Alueelle on valmis kunnallistekniikka (vesijohdot, jätevesiviemäri, hulevesiviemärit, kaukolämpö, sähkö, tietoliikennekaapelit). Paloaseman kaukolämpö kulkee koulutalon kautta.

• Vesihuolto

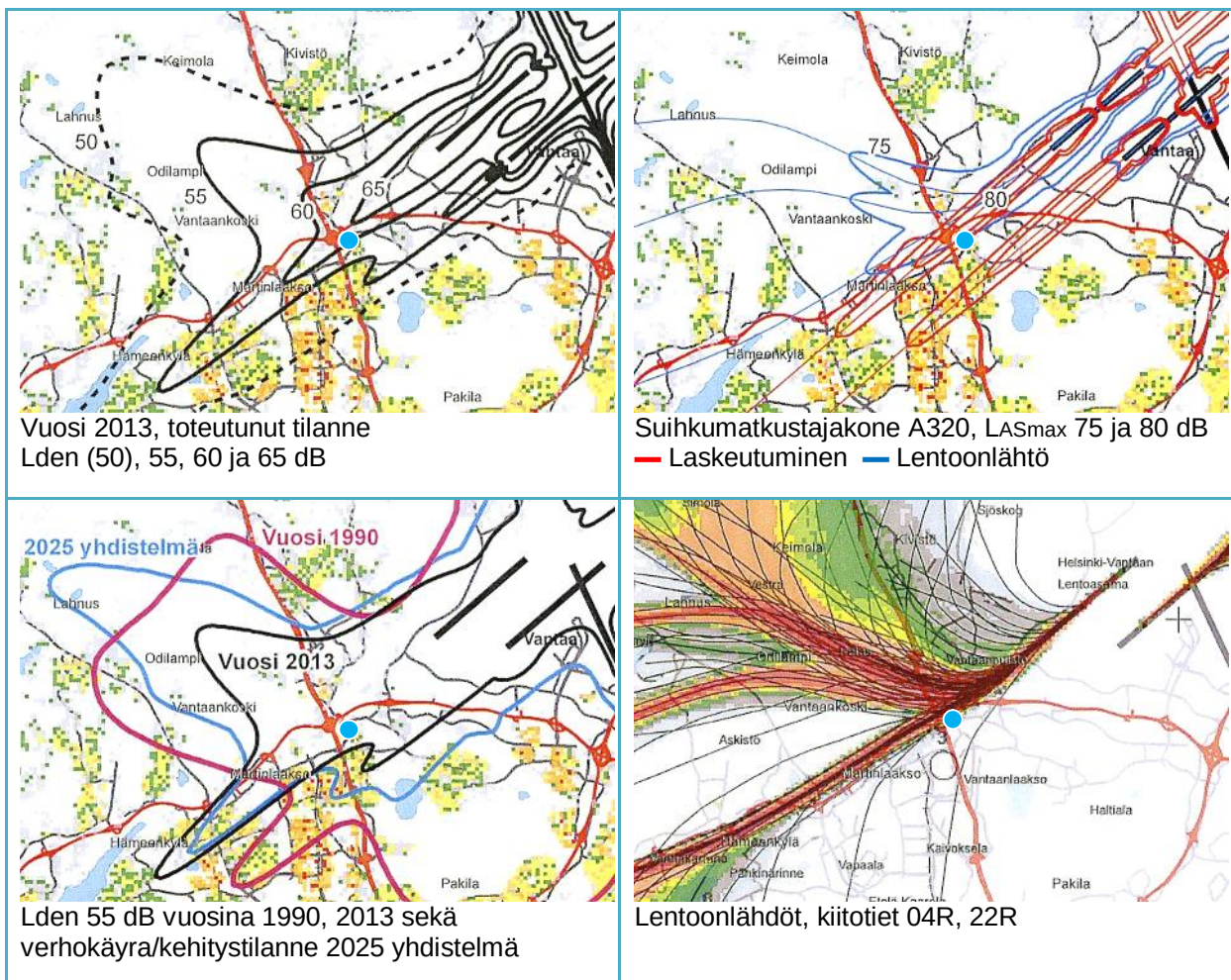
Kaava-alueella on vesihuoltoverkosto. Nykytilanteessa koulun vesihuolto kulkee paloaseman kautta. Yleinen vesihuoltolinja kulkee kaava-alueen itäosassa urheilukentän pysäköintialueella. Kaava-alue kuuluu Myrmyän painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot vaihtelevat välillä +86.00 ... +99.00 mvp (merenpinnasta). Jätevedet johdetaan Martinlaakson kautta Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle. Sade- ja sulamisvedet johdetaan Vantaankoskientien hulevesiviemäriin, josta vedet purkautuvat avo-ojaa Vantaanjokeen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

• Lentomelu

Lentomelun suhteen kaava-alue on erityisen kriittinen, koska lentoonlähtöjä tapahtuu eniten kolmannelta kiitotietä lounaaseen (kiitotie 22R).

Alueen lentomelutaso (Lden 55 – 60 dB) vuoksi alueella voidaan sallia vain täydentävää asuntorakentamista. Lentomelutaso edellyttää asunnoilta 35 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 32 dB ääneneristävyyttä. / Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.



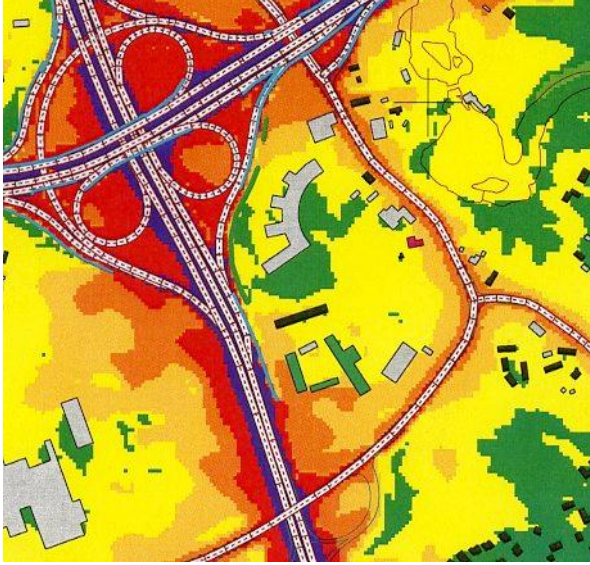
Lentokonemeluselvitys 2013.

• Kaavamuutoskohteen sijainti.

Finavia 2.3.2015 (uusin).

• Tiemelu

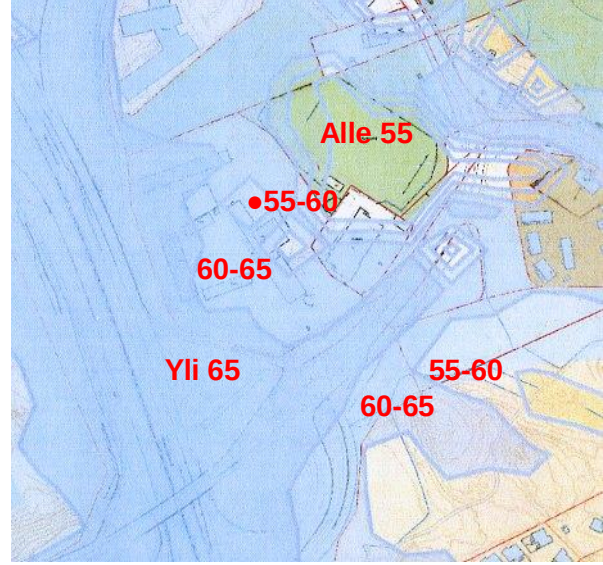
Tiemelutaso koulutontilla ylittää 55 dB (2012) ja ennusteessa 60 dB (2030). Tiemelutilanne vaihtelee tontin eri osissa. Hämeenlinnanväylän tiemelua rajoittavat nykyinen koulutalo, joka puretaan, ja melueste.



Tiemelutilanne 2011, päivä.

■ >45 dB ■ >50 dB ■ >55 dB ■ >60 dB ■ >65 dB
■ >70 dB ■ >75 dB

Vantaan ympäristökeskus 2012



Tiemeluennuste 2030 (dB).

Vantaan ympäristökeskus 2005

Tiemelun huomioon ottaminen

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

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

■ Suunnittelutilanne

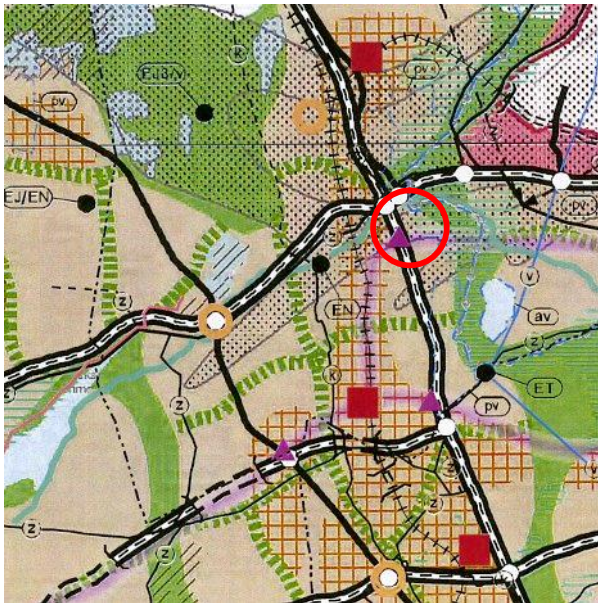
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm. että asuin- ja työpaikka-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008.

– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta ja lentomelualueita. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) on esitetty poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli ja joukkoliikenteen vaihtopaikka. – Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

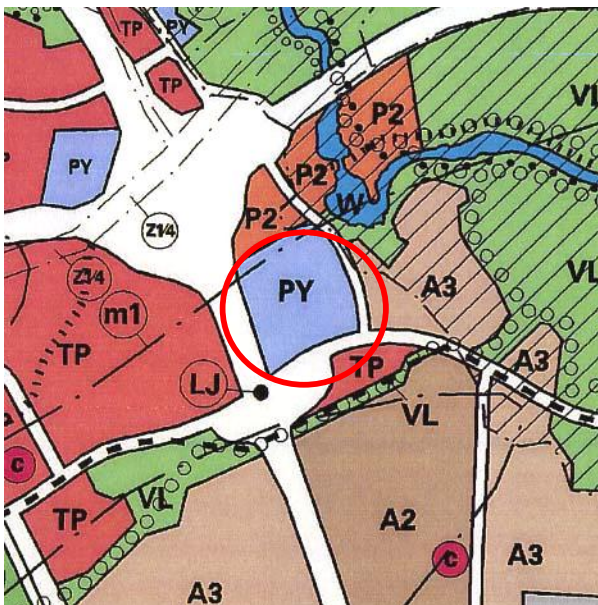


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viherysteyste.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.



Vantaan yleiskaava.

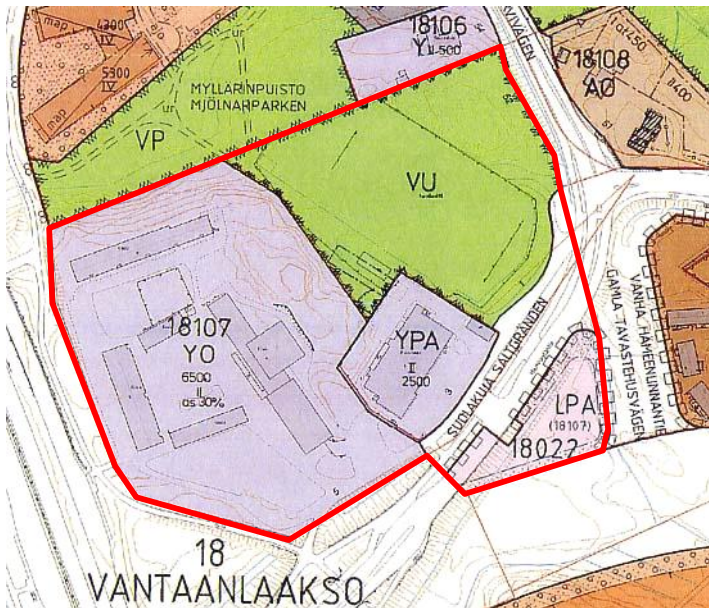
- A2 Matala ja tiivis asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- P2 Palvelujen alue.
- PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- TP Työpaikka-alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- W Vesialue.
- c Keskustatoimintojen alakeskus.
- (LJ)-• Joukkoliikenteen terminaali.
- (m1)-o o o Lentomeluviyöhyke 1 (Lden yli 60 dB)
- Ohjeellinen ulkoilureitti.
- // // // // // Kyläkuvalisestl arvokas alue.
- • • • • Ohjeellinen joukkoliikenteen runko-yhteys.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Asemakaava

Koulutonttia 18-107-1 (Martinkyläntie 5) koskee ensimmäinen asemakaava: nro 180500, Vantaankoski, YM 28.7.1989, jossa tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO. Tontin rakennusoikeus on 6 500 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku kaksi. Tontille saa sijoittaa asuntoja 35 % rakennusoikeudesta. Autopaikkoja on varattava oppilaitoksia varten 1 ap / 200 k-m² ja asuntoja varten 1,5 ap / asunto. Samassa asemakaavassa on osoitettu myös urheilu- ja virkistyspalvelualueutta VU sekä katualueita.

Paloaseman tonttia 18-107-2 (Martinkyläntie 3) koskee asemakaavamuutos nro 000956, Kh 11.2.1991. Asemakaavassa tontti on yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa paloaseman (YPA). Tontin rakennusoikeus on 2 500 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja.

Tonttia 18-22-1 (Suolakuja 2) koskee asemakaava 180600, YM 15.3.1995, jossa alue on autopaikkojen korttelialuetta LPA. Tontille saa sijoittaa korttelin 18107 autopaikkoja. Tontti on rakentamaton.



Ajantasa-asemakaava.

- **AO** Erillispientalojen korttelialue.
- **LPA** Autopaikkojen korttelialue.
- **VP** Puisto.
- **VU** Urheilu- ja virkistyspalvelualue
- **Y** Yleisten rakennusten korttelialue.
- **YO** Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- **YPA** Yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa palo-aseman.
- 18107** Korttelin numero.
- 6500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).
- as30% 30 % rakennusoikeudesta saa käyttää asuinhuoneistoina.
- Kaavamuutosalueen raja.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin maata keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle. (Kv 22.9.2014)

– Kaava kohdistuu kaupungin maalle ja joukkoliikennevyöhykkeelle.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Rakennuslupajaosto 14.1.2014 § 7, purkulupa 18-1340-13-P.
- Eskola, Amanda; Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 - 1979. Inventointiraportti. Vantaan kaupunki C 15:2002, Vantaan kaupungin-museon julkaisuja nro 12, KSY 9/2002.
- Finavia Oyj; Lentokonemeluselvitys, toteutunut tilanne vuonna 2013; 2.3.2015
- Jussi Iltanen: Lähiö keskellä kulttuurimaisemaa – Vantaanlaakson historiaa toisen maailmansodan jälkeen, osio Kansalaiskoulu ja paloasema, teoksessa Helsingin pitäjä 1993 s. 103.
- Lauri Leppänen (toim.): Myllymäen kansalaiskoulu, teoksessa Helsingin maalaiskunnan kansakoululaitos, 1967 s. 225 – 226.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Vantaankosken paloasema.

TKa 21.7.2015

Kaavamuutoshakemus perusteluineen

Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki 1.11.2013 koulutontin (YO) muuttamista toimitilatontiksi ja autopaikkatontin (LPA) muuttamista toimitilatontiksi ja/tai liiketontiksi. Samalla tarkistetaan koulutontin, Vantaankosken paloaseman ja urheilukentän epäselvät ajoyhteydet. Nyt ajo koulutontille ja urheilukentälle tapahtuu paloaseman edestä. Myllymäen koulu on lakkautettu ja saanut purkuluvan. Alue sopii yritystoimintaan.

Paloaseman tarpeet

Vantaankosken paloaseman tarveselvitys- ja hankesuunnittelu on meneillään. Paloaseman tonttia on tarvetta laajentaa sekä Martinkyläntietä kohti että Myllymäen koulutontille pysäköintikäyttöön. Laajennustarpeet johtuvat ensisijaisesti turvallisuussyistä ja autopaikkatarpeista. Tontille sijoitetaan myös uusi noin 75 m2:n varastotila ja tontti aidataan ympäriinsä. (Juha Polvinen 16.9.2013)

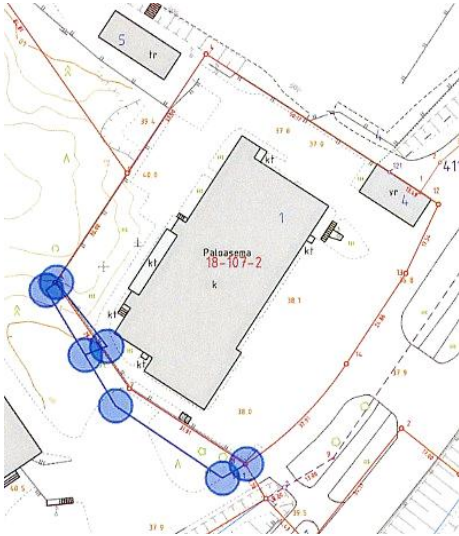
Suunnitteluohjelma

Kaavamuutostyö otettiin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan 2014, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014 hyväksyi ohjeellisena.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 3.1.2014, lähetettiin osallisille ja jaettiin postilaatikkokakeluna kerrostalon asukkaille sekä julkaistiin internetissä. Mielipiteet ja tavoitteet pyydettiin 12.2.2014 mennessä.
- **Vireille tulosta** ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 10. – 11.1.2014.
- **Aluearkkitehti** oli tavattavissa Myllymäen koulutontin pihalla 15.1.2014 klo 17.00 ja puhelimitse. Puheluja ei tullut.
- **Kaavoituksen vaiheesta** ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 15.3.2014 ja 14.3.2015.
- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat, kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan energia Oy, Elsa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen



Lausunnon liitekartta.

1. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 9.1.2014:

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos esittää, että asemakaavamuutosta laadittaessa otetaan huomioon Vantaankosken paloaseman tontin laajentamistarve. Vantaankosken paloaseman tontti on toiminnallisesti liian pieni, mikä haittaa asemarakennuksen laajentamista eikä mahdollista riittäviä pysäköintialueita henkilökunnan ja asiakkaiden ajoneuvoille. Paloaseman tontti tullaan jatkossa aitaamaan, jolloin myös oma pihaliittymä ja hälytysajoneuvojen hyökkäystie edellyttävät oman liittymän rakentamista paloasemalle.

Vantaankosken paloaseman tarveselvityksessä (2013) ja hankesuunnitelmassa (2014) on asemarakennusta esitetty laajennettavan lounaispäädyn puoleiselta sivustalta. Pelastuslaitos esittää, että tonttia laajennetaan lounaisreunalta koulutontista lohkotta-

valla noin 300 - 400 neliömetrin määräalalla. Tontin lounaisrajan siirto noin viidellä - kuudella metrillä koulutontin puolelle, mahdollistaisi laajennuksen ja tarvittavien pysäköintitilojen tekemisen.

→ *Paloaseman tonttia laajennetaan, jolloin toiminta ja autot mahtuvat.*

2. Yleisötilaisuus Myllymäen koulun pihalla 15.1.2014 klo 17.00 - 17.30, läsnä oli neljä osallista. Aluearkkitehdin muistio:

- Asukkaille ilmoitettiin, että Raja 14.1.2014 on myöntänyt rakennuksille purkuluvan, mutta päätös ei liene vielä lainvoimainen.
- Asukkaat eivät olleet saaneet ilmoitusta rakennusten purusta.
- Asuntoja on 19 kpl, niistä 15:ssä asutaan.
- Koulurakennukset ovat tyhjiään, niissä pidetään paloharjoituksia, mutta sisään ei voi mennä ilman suojaimia.
- Paloasemalla on tarve tontin ja rakennuksen laajennukselle ja vpk:n parkkipaikoille (harjoitukset ja hälytykset). – Voidaan ottaa kaavassa huomioon.
- Kerrostalo on ollut opettajien asuintalo, tuttuja perheitä, työsuhteasuntoja, edullinen asua.
- Juuri edellytettiin asunnon remontoimista, vaikka oli jo haettu purkulupaa.
- Asukkaat maalasivat yhteistilan, mutta sitten tila siirtyi talonmiehelle.
- Hyvä rauhallinen asuinpaikka, rautatieasema ym. lähellä, iltalenkki risteyksen ympäri 2 km.
- Kehä III:n yli kuljettiin, kunnes tuli aita.
- Martinkyläntien bussipysäkki saatiin siirrettyä koulun kohdalle vasta, kun koulu oli jo lopetettu.
- Martinkyläntien alikulkua ei ole käytetty vaan lapset juoksivat paloaseman edestä.
- Urheilukentälle tulijat ovat ongelma, pysäköidään paloaseman eteen ym.
- Koulun piha on viikonloppuisin turnausten aikaan kokonaan pysäköintikäytössä, lisäksi pysäköidään toimistotalon parkkipaikalle.
- Urheilukentällä on nurmi ympäri vuoden, kenttä on lämmitetty.
- Viikonloppuna on turnauksia koko päivän.
- Tarvittaisiin toinenkin urheilukenttä.
- Todettiin, että Hämeenlinnanväylän melu kuuluu vain koulutalon eteläpuolelta, sen pohjoispuolella on meluaita.
- Lentomelu on vähentynyt, kun reittejä on hajautettu ja meluisimmat koneet ovat jääneet pois.

- Häiritsevin on klo 24 lähtevä iso rahtikone.
- Asukkaille ilmoitetaan, kun saadaan lisätietoa.

➔ *Paloaseman tonttia laajennetaan ja tontti aidataan. Urheilukentälle rakennetaan ylipainehalli ja sille varataan autopaikkoja uudelta KTY-tontilta. Myllymäen koulu ja asuinrakennus ovat nyt tyhjiällä.*

3. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 23.1.2014, saapunut 29.1.2014:

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä pitää hyvänä sitä, että käyttämättömänä oleva koulutontti sekä autopaikkojen korttelialue uudelleenkaavoitetaan toimitilakäyttöön. Aluetta kaavoitettaessa on turvattava sujuvat ja esteettömät yhteydet alueen läheisyydessä olevilta pysäkeiltä suunnittelualueelle. Erityisesti tulee huomioida yhteydet Martinkyläntiellä oleville pysäkeille V1828 ja V1827 sekä Hämeenlinnanväylällä oleville pysäkeille V1820 ja V1821.

HSL on mielellään mukana alueen jatkosuunnittelussa sekä varautuu muuttamaan nykyisten Myllymäen koulu -pysäkkien nimet alueen rakentuessa.

➔ *Nykyiset yhteydet pysäkeille säilyvät.*

4. Museovirasto, 30.1.2014:

Museovirasto on käsitellyt asian ja ilmoittaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, ettei sillä ole kaavamuutokseen huomautettavaa. Muutosalueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia tai rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavaa ei ole myöskään tarpeen lähettää Museovirastolle uudelleen lausunnolle sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon antaa Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan Vantaan kaupunginmuseo.

5. Vantaan kaupunginmuseo, 10.2.2014:

Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä kolme Myllymäen yläasteen rakennusta; kaksi koulurakennusta (koulu ja työsal) ja niihin liittyvä opettajien asuntola [asuintalo]. Rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1965-1966 ja niiden suunnittelijana toimi arkkitehti Göran Malmström. Rakennukset on mainittu Vantaan moderni rakennuskulttuuri -inventointiraportissa (Vantaan kaupunki 2002), jossa ne ovat saaneet luokitustunnuksen A2.

Vantaan kaupungin tilakeskus on hakemus rakennusten purkamislupaa marraskuussa 2013 ja kaupunginmuseo on lausunut luvasta 10.12.2013. Lausunnossa todetaan, että rakennusten purkaminen vähentää Malmströmin tuotannon määrää Vantaalla, mikä on valitettavaa, mutta koulurakennusten nykyinen kunto ja vaadittavat korjaukset eivät tue säilyttämistä. Kokonaisuuden rikkoutuessa suojeluperusteet todettiin vähenevät muiltakin rakennuksilta.

Suunnittelualueella ei ole muita rakennuskulttuurikohteita, joten kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon antajana toimii Museovirasto.

➔ *Rakennuslupajaosto 14.1.2014 on myöntänyt rakennuksille purkuluvan.*

6. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 11.2.2014:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Koulutontilla sijaitsee kiinteistöä palveleva vesijohto 160 M 1990 ja jätevesiviemäri 250 M 1990.

➔ *Vesihuollon esisuunnitelma on esitetty jäljempänä.*

7. Sari ja Mika Rinta, Jaana Vilpas, Tuula Peti-Peti, Tarja Ropo, Heikki Peltoperä, Eino Laulumaa, Veli-Markku Kuikka, Pia Kälkäjä-Kuikka, Susanna ja Joni Tinnilä, 11.2.2014:

Martinkyläntie 5 asuinkerrostalon asukkaina pyydämme ottamaan huomioon seuraavat seikat asuinrakennuksen purkamista suunniteltaessa:

- Toivomme, että asuinkerrostaloa ei pureta alta pois, jollei tilalle olla rakentamassa mitään.
- Pidämme asuinalueita asumistarkoitukseseen erittäin sopivana.
- Kerrostalon sijainti asumisen kannalta on erinomainen, yhteydet hyvät eri puolille Vantaata, samoin Helsingin suuntaan.
- Lentomelu on vähentynyt oleellisesti viimeisten vuosien aikana. Ylittävien lentokoneiden määrä on vähentynyt huomattavasti. Lentokoneet eivät häiritse asumista.
- Hämeenlinnanväylän aiheuttama liikennemelu ei häiritse meluaidan takia.
- Asunnot ovat tilavia ja toimivia ja edullisia työsuhteasuntoja, jotka nykyisillä asuntomarkkinoilla koetaan tarpeellisiksi.
- Ympäristö on lapsiystävällinen turvallisen ja rajatun piha-alueen takia.

➔ *Rakennuslupajaosto 14.1.2014 on myöntänyt asuinkerrostalolle purkuluvan ja se on nyt tyhjiään.*

Poikkeamislupahakemus

Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki 26.6.2015 poikkeamislupaa (18-0052-15-POP) noin 8000 k-m2 suuruiselle ylipainehallille jalkapallokentälle (Vantaan-koskenkentälle).

Poikkeamislupahakemuksen perustelut:

- Alueella on vireillä asemakaavan muutos nro 002222, joka koskee Myllymäen koulutontin ja paloaseman lisäksi urheilu- ja virkistysaluetta VU, johon lisätään hallin salliva merkintä.
- Jalkapallohallille on tarvetta, koska Länsi-Vantaalla on vain yksi halli Myyrmäessä. Liitteenä liikuntapalveluiden lausunto hankkeesta.

8. Vantaan kaupungin liikuntapalvelut, 23.6.2015

Vantaan Jalkapalloseura ry, VJS, on vuonna 1970 perustettu lasten- ja nuorten jalkapalloon keskittyvä seura, jonka toiminta sijoittuu pääosin Länsi- ja Keski-Vantaalle. VJS kuuluu Suomen suurimpien junioriseurojen joukkoon. Seurassa on jäseniä yli 1 800, joista lapsia ja nuoria on yli 1 500. Joukkueita on hieman yli 100. Seura järjestää aktiivista, monipuolista ja laadukasta toimintaa eri-ikäisille matalan kynnyksen harraste- ja kerhotoiminnasta kilpaurheiluun ja erilaisiin tapahtumiin.

VJS rakensi Vantaankosken kentälle tekonurmen vuonna 2010 kehittääkseen lähinnä lasten ja nuorten jalkapallon harjoitteluolosuhteita. Tekonurmi otettiin käyttöön lokakuussa 2010. Vantaan kaupunki vuokrasi maa-alueen seuralle 15 vuodeksi (kaupunginhallitus 26.4.2010 § 16). Kaupunginhallitus 20.4.2015 § 25 päätti, että kaupunki jatkaa VJS:n kanssa vuonna 2010 tekemänsä maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa 20 vuodella.

Taatakseen laadukkaat ympärivuoden käytettävissä olevat harjoitteluolosuhteet VJS on suunnitellut toteuttavansa Vantaankosken kentälle jalkapallohallin. Halli mahdollistaa aiempaa paremmat talviharjoitteluolosuhteet erityisesti lapsille ja nuorille. Laadukkaat olosuhteet lisäävät lajin ja seuran vetovoimaa ja tarjoavat myös harrastejoukkueille aiempaa paremmat harjoitusolosuhteet. Kentästä on muodostunut seuralle kotikenttä, jossa harraste- ja kilpailutoiminnan lisäksi järjestetään erilaisia seuratapahtumia. Jalkapallohalli mahdollistaa näiden toteuttamisen entistä laajemmin.

Liikuntapalvelut pitää jalkapallohallihanketta perusteltuna. Erityisesti lasten ja nuorten jalka-pallon talviharjoitteluolosuhteet paranevat ja kenttäalueesta muodostuu aiempaa vahvemmin ympärivuotinen kotipaikka koko seuralle. VJS:n hallihanke täydentää merkittäväällä tavalla Vantaan talviharjoitteluolosuhteita. Tällä hetkellä täysimittaiset jalkapallohallit sijaitsevat Myyrmäessä (Myyrmäki-halli, liikuntapalveluiden hallinnoima) ja Korsossa (Legirus Areena, yksityisen yhtiön hallinnoima). Näiden lisäksi talviharjoittelu on mahdollista Tikkurilan ylipainehallissa sekä muutamilla talvisin kunnossapidetyillä tekonurmikentillä sääolosuhteiden mukaan. Talviharjoitteluolosuhteiden vähäisyys on yksi merkittävä ympärivuotista harrastamista rajoittava tekijä.

Vantaalla rekisteröityneitä jalkapalloilijoita on noin 6 270. Suomen Palloliiton Uudenmaan piirissä pelaajamäärän prosentuaalinen kasvu vuodesta 2013 vuoteen 2014 oli lähes 11 prosenttia. Vantaan Jalkapalloseurassa rekisteröityneitä jalkapalloilijoita on 1 660 ja kasvua oli yli 8 prosenttia.

Erillinen kuuleminen asemakaavamuutokseen ja poikkeamislupaan

Naapureille lähetettiin jalkapallohallin osalta kirje 26.6.2015, johon mielipiteet pyydettiin kirjaamaan 13.7.2015 mennessä.

Mielipiteitä ei saatu.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

Ei ollut tarpeen.

Muut neuvottelut

11.2.2014 asemakaavamuutosta selostettiin Myyrmäen aluetoimikunnassa.

7.10.2014 ja 29.5.2015 neuvottelut Vantaan jalkapalloseuran kanssa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

• Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutos on myös maakuntakaavojen mukainen.

• Vertailu yleiskaavaan

Yleiskaavassa 2007 alue on varattu julkisille palveluille hallinnolle. Koulukäyttö kuitenkin loppui 2012. Alueelle jää paloasema ja urheilukenttä. Muilta osin alue voidaan käyttää yritystoimintaan, mutta lentomelun vuoksi ei asumiseen. Alue liittyy muihin yleiskaavan työpaikka-alueisiin ja pohjoispuoliseen palvelujen alueeseen, joten kaavamuutos on yleiskaavan periaatteen mukainen.

• Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO ja autopaikkojen korttelialue LPA muuttuvat toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Urheilukentälle saa rakentaa urheiluhallin.

Kaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan ratkaisuksi on kolme vaihtoehtoa:

- **1:** Koulutontti ja sen rakennukset säilytetään ja muutetaan yritystoimintaan. Koulutalot ovat kuitenkin käyttökiellossa ja saaneet purkuluvan.
- **2:** Koulutontti käytetään tehokasta asuntorakentamista varten. Hämeenlinnanväylän tiemelu olisi hallittavissa osin jo rakennetuin meluestein, mutta alue sijaitsee myös Lden 55 – 60 dB lentomelualueella, jossa olisi mahdollista vain vähäinen täydennysrakentaminen. Lisäksi asuntojen parvekkeet suuntautuisivat Hämeenlinnanväylälle päin.
- **3:** Koulutontti käytetään tehokasta toimitilarakentamista varten. Tämä lisää raskasta liikennettä, mutta alue liittyy läheisesti Hämeenlinnanväylään.

Myös LPA-alue voidaan muuttaa toimitilatontiksi, koska korttelin 18107 pysäköinti järjestyy omalla tontilla.

Kaavamuutos on joka tapauksessa tarpeen, koska nykyisille koulurakennuksille ei ole enää koulukäyttöä ja ne puretaan.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat Vantaan kaupungilta tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, ympäristöinsinööri *Krister Höglund*, lupapäällikkö *Ilkka Rekonen*, liikenneinsinöörit *Jaana Virtanen*, *Pirjo Salo*, hankesuunnittelupäällikkö *Jukka Hagelberg*, rakennuttaja-arkkitehti *Juha Polvinen*, kiinteistökehityspäällikkö *Sakari Koivisto*, suunnitteluinsinööri *Elina Kettunen*, kehitysinsinööri *Mika Viljamaa*, maisema-arkkitehti *Laura Muukka*, viheraluesuunnittelija *Satu Nätyнки*, rakennustutkija *Susanna Paavola*, rakenneinsinööri *Katri Olli*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*, suunnitteluavustaja *Sari Simonen*.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksesta osallistui *Mikko Ilmonen*.

Vantaan jalkapalloseura ry:stä osallistui toiminnanjohtaja *Veli-Matti Yli-Rinne*. Jalkapallohallihankkeen konsulttina toimi Ramboll / *Reijo Sandberg*. Jalkapallohallihankkeen suunnitelmat DUOL / *Rok Pregelj*, *Olav Björkström* ja Ympäristösuunnittelu Ok, arkkitehti *Regina Sundgren*, 18.5.2015, 9.6.2015.

5. Asemakaavan kuvaus



Havainnepiirros mahdollisesta rakentamisesta.

TKa

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos luo edellytykset toimitilarakentamiselle ja jalkapallohallille.

Koulutontti osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja. Rakennusoikeudeksi annetaan 23 000 k-m² ($e = 0,99$) ja suurimmaksi kerrosluvuksi kuusi (VI). Tontille saa sijoittaa liiketiloja enintään 2 000 k-m², ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa. Urheilukentän autopaikkoja saa sijoittaa tontille vuorottaiskäyttöön 200 kpl. Uuden tontin pinta-ala on 23 206 m².

Pysäköintitontti muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto-, huoltoasema-, tuotanto- ja varastotiloja. Päivittäistavarakauppa saa olla enintään 100 k-m². Tontille saa sijoittaa polttoaineiden jakeluaseman ja enintään 100 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan. Rakennusoikeudeksi annetaan 1 500 k-m² ($e = 0,49$) ja suurimmaksi kerrosluvuksi kolme (III). Uuden tontin pinta-ala on 3 037 m².

Paloaseman tonttia laajennetaan tarpeen mukaisesti länteen ja Martinkyläntien suuntaan. Tontille annetaan nykyinen 2500 k-m² rakennusoikeus kahteen kerrokseen ($e = 0,43$). Uuden tontin pinta-ala on 5 844 m².

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle VU saa sijoittaa urheiluhallin valkoisella tai läpinäkyvällä katteella ilman kuvia, tekstejä ja mainoksia. Rakennusoikeudeksi annetaan 8010 k-m² ja talousrakennusta varten 300 k-m².

Kaavaratkaisun perustelut

Alueelle ei ole enää käyttöä asemakaavan mukaisesti opetustoimintaan eikä yleiskaavan mukaisesti julkisille palveluille ja hallinnolle, koska koulukäyttö on loppunut. Sen sijaan alue sopii hyvin yritystoimintaan keskeisen liikenteellisen sijainnin vuoksi. Aluetta ei voida käyttää asumiseen lentomelutilanteen vuoksi.

Alueen pohjois-, länsi- ja eteläpuolelle on asemakaavoitettu toimisto- ja toimitilatontteja (KT- ja KTY-tontteja), joten senkin puolesta alue soveltuu hyvin yritystoimintaan.

Yleiskaavassa alueen etelä- ja länsipuolelle on kaavoitettu työpaikka-alueita sekä pohjoispuolelle palvelujen aluetta, joten alueen muutosta toimitilarakentamista varten ei voida pitää yleiskaavan periaatteen vastaisena.

Koulutontti sijaitsee rautatien vaikutusalueella alle 1 km:n päässä Vantaankosken rautatieasemasta ja aivan Hämeenlinnanväylän eritasoliittymän vieressä, joten tontin tehokas käyttö yritystoimintaan on senkin vuoksi perusteltua.

Autopaikkojen korttelialuetta, joka on tarpeettomana jäänyt rakentamatta, ei enää tarvita korttelin 18107 pysäköintiä varten, joten tämäkin tontti voidaan muuttaa yritystoimintaan. Tontti soveltuu hyvin toimitila- tai liikerakentamiseen.

Alue sijaitsee Martinkyläntien eritasoliittymän vieressä sekä Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n eritasoliittymän tuntumassa, joten paikka on tarkoituksenmukaista kaavoittaa riittävän tehokkaasti. Hämeenlinnanväylän länsipuolella toimitilatonttien tonttitehokkuus ylittää $e = 1,0$.

Katujärjestelyt

- **Nykytilanteessa** tontit liittyvät Martinkyläntiehen. Yleiskaavassa Martinkyläntien linjaus on kuitenkin käännetty kohti Ylästöntietä. Asemakaavassa Martinkyläntien itäpää on kaavoitettu Suolakujaksi, jolta olisi ajoyhteys vain itään Vantaankoskentielle ja ajoyhteys Hämeenlinnanväylän suuntaan olisi katkaistu. Tämä olisikin perusteltua, jos alue säilyisi koulukäytössä.

- **Kaavaratkaisussa** yhteys Suolakujalta länteen Hämeenlinnanväylän suuntaan voi säilyä. Tämä on perusteltua paitsi paloaseman nopean toiminnan vuoksi, myös alueelle kaavoitettavan yritystoiminnan kannalta. Martinkyläntiellä on jo liikennevalot Hämeenlinnanväylän ramppien kohdalla. Samoin Martinkyläntien / Vantaankosentien / Kauppalaivurintien risteyksessä on jo liikennevalot.

Rakennettu ympäristö

Alueelle voidaan rakentaa toimitiloja, huoltoasema ja urheiluhalli.

Luonnonympäristö

Luonnonympäristöä muuttuu osin rakennetuksi ympäristöksi.

Liikenne

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- | | |
|-----------------------|--|
| - liiketilat | 1 ap / 35 k-m ² |
| - toimistot | 1 ap / 50 k-m ² |
| - teollisuus | 1 ap / 100 k-m ² |
| - varastot | 1 ap / 150 k-m ² |
| - yleiset rakennukset | 1 ap / 100 k-m ² (nykyisen YPA-tontin vaatimus) |

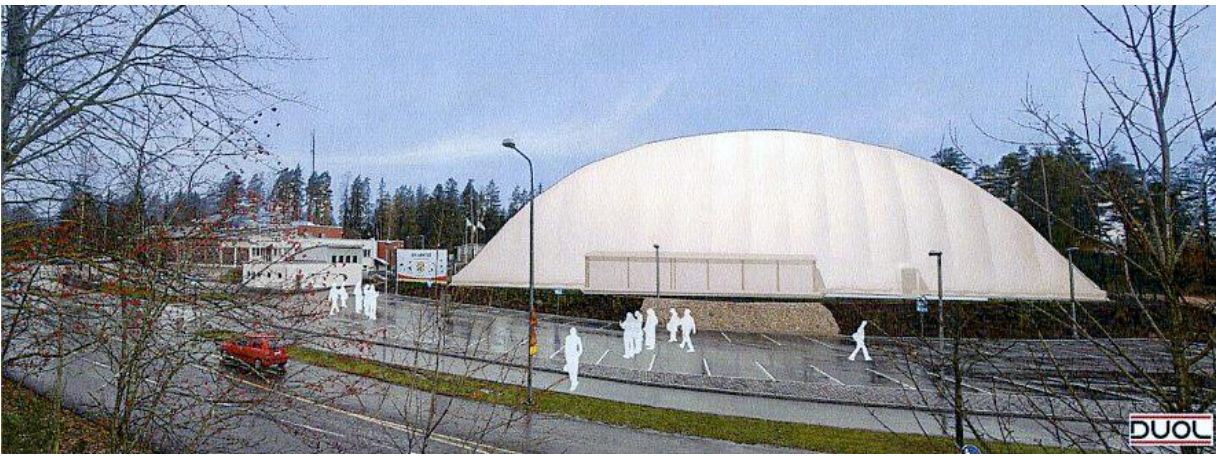
Jalkapallohallin suunnitelma



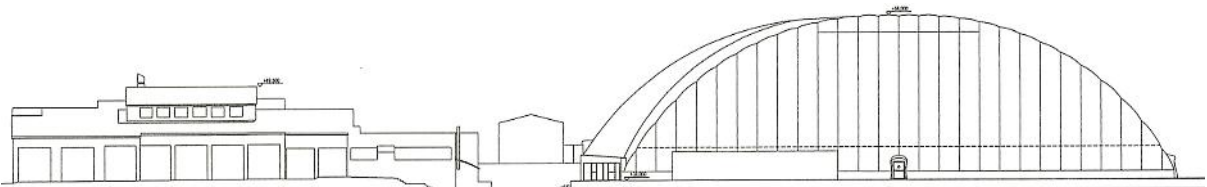
Jalkapallohalli, havainnekuva 1, viistoilmakuvasovitus.



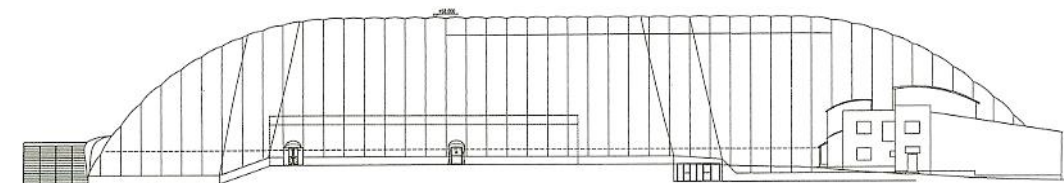
Jalkapallohalli, havainnekuva 2, etelään Martinkyläntien suuntaan.



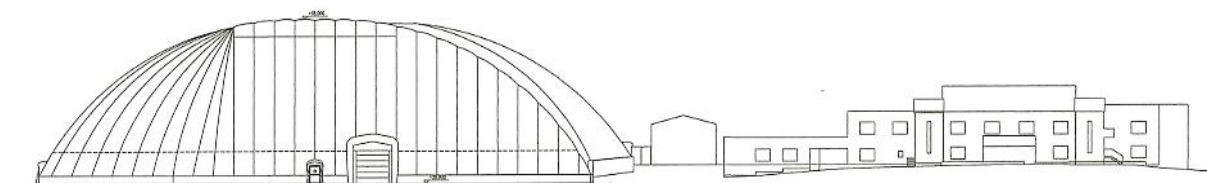
Jalkapallohalli, havainnekuva 3, näkymä Martinkyläntielle.



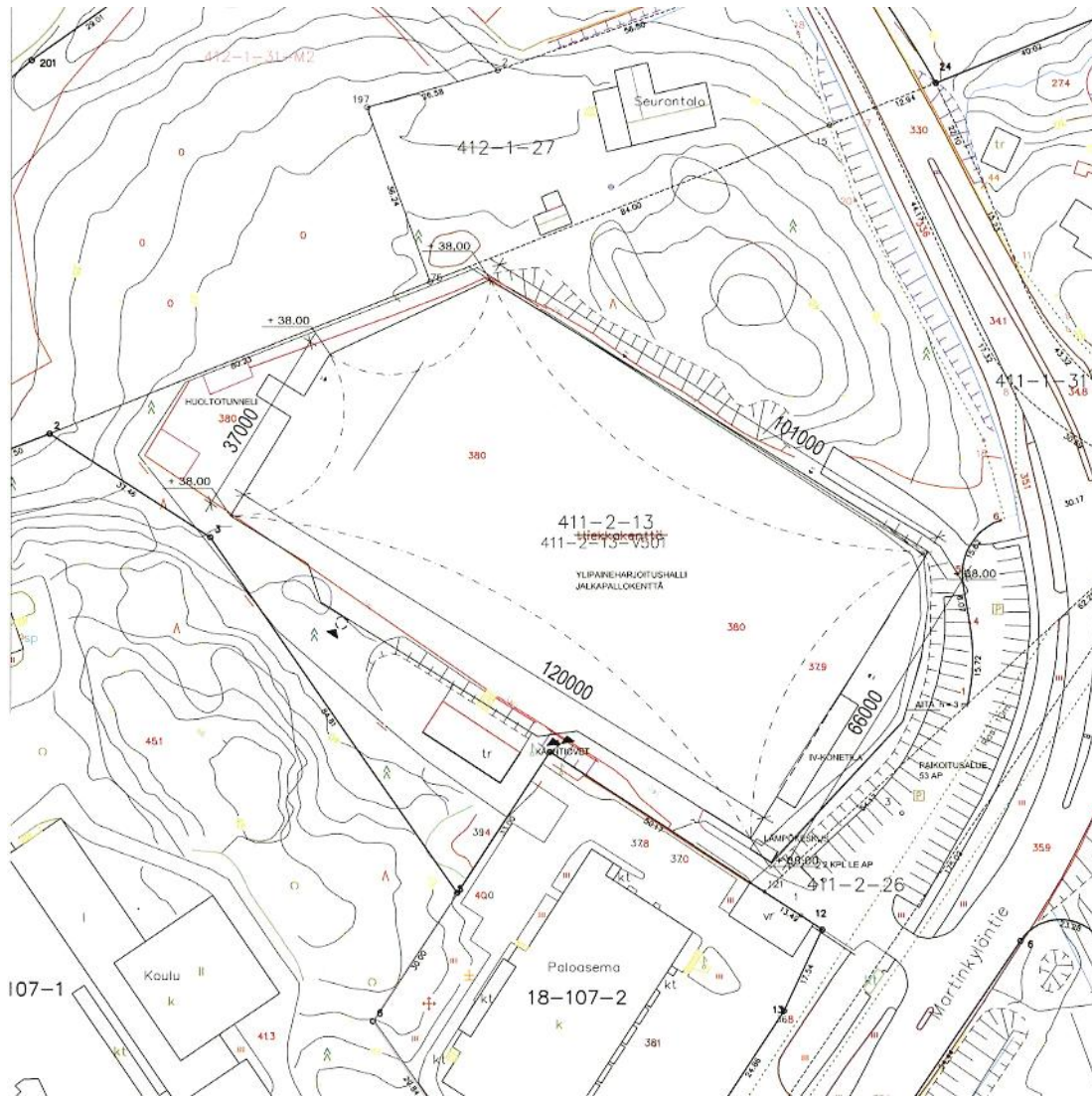
Jalkapallohalli, julkisivu kaakkoon.



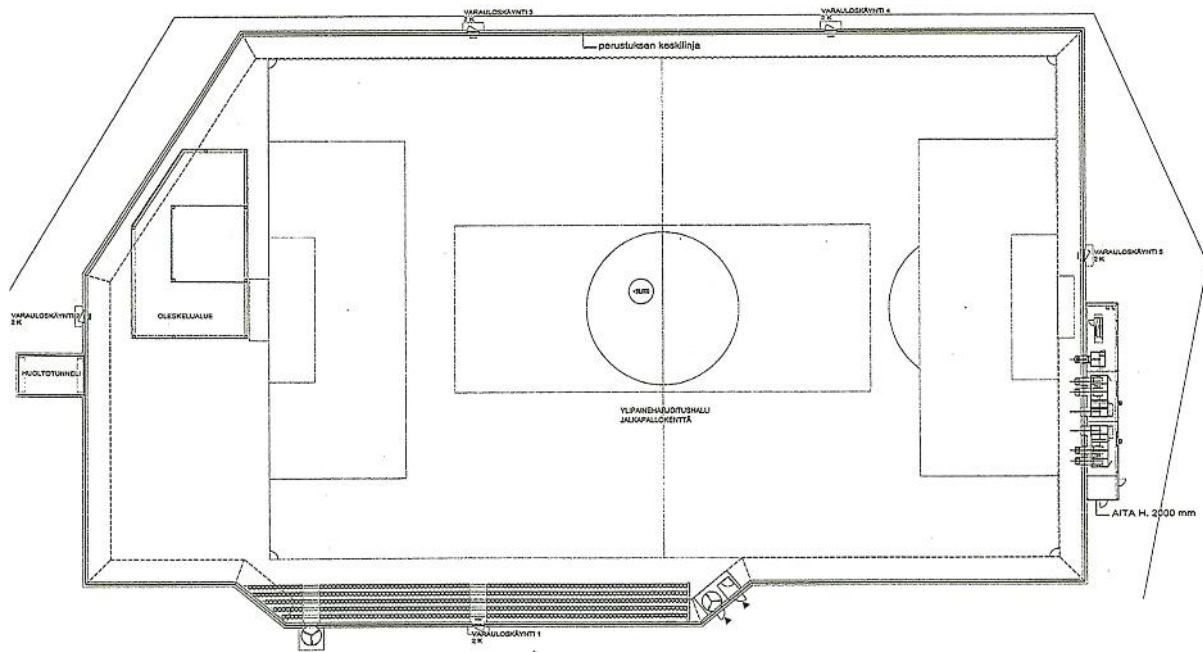
Jalkapallohalli, julkisivu lounaaseen.



Jalkapallohalli, julkisivu luoteeseen.



Jalkapallohalli, asemapiirros.



Jalkapallohalli, pohja.

DUOL / Rok Pregelj, Olav Björkström ja Ympäristösuunnittelu Ok, arkkitehti Regina Sundgren, 18.5.2015, 9.6.2015.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

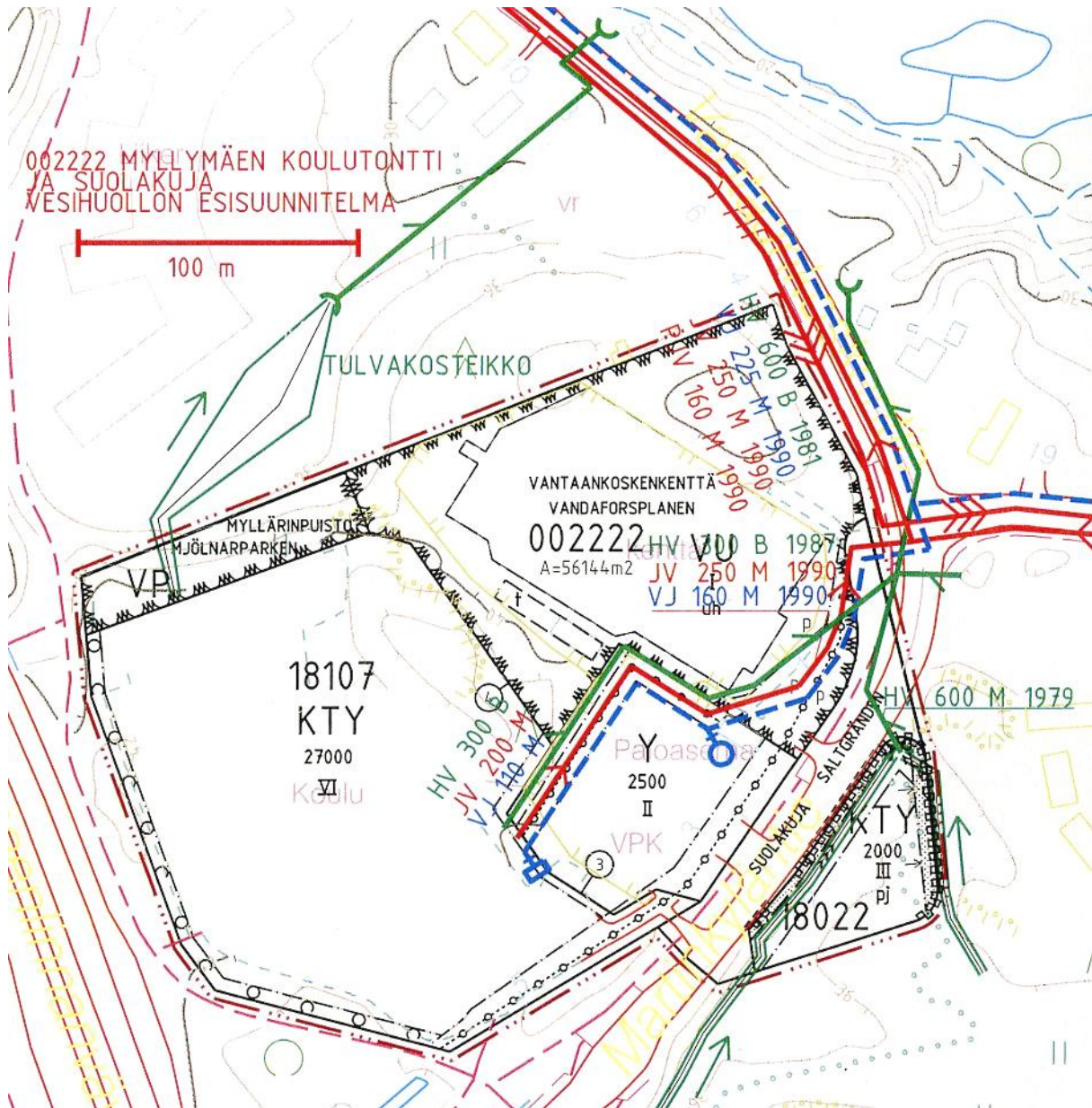
Asemakaavassa annetaan kaupunkikuvallisia määräyksiä ja ääneneristävyysmääräyksiä.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Asemakaavamuutos sisältää tonttijaon ja tonttijaon muutoksen kortteleihin 18107 ja 18022.

Ympäristön häiriötekijät

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen osalta ääneneristävyudeksi lento- ja liikennemelua vastaan määrätään ΔL 32 dB.



Vesihuollon esisuunnitelma.

Elina Kettunen 3.7.2015

Tekninen huolto

• Vesihuolto

Myllymäen koulun tilalle kaavoitettava toimitilatontti liitetään Suolakujan vesihuoltoverkoston. Uutta toimitilatonttia varten rakennetaan uusi vesijohto, jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri pelastuslaitoksen takapihan kautta, jotta ei häiritä pelastusajoa. Vesihuollon suunnittelun ja rakentamisen kustannukset ovat arviolta 77 000 €.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon siltä osin, kun tontilla tehdään kaavamuutoksesta johtuvia muutostöitä. Muut osat tonttia voidaan jättää ennalleen, eivätkä viivytysvaatimukset koske niitä osia tontista.

Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa saman-suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä. Tontin hulevesien hallinta tulee suunnitella Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti.

Nimistö

- ***Myllärinpuisto, Mjölarparken***, 1988, johdettu Myllykylän nimestä.
- ***Suolakuja, Saltgränden***, 1992, liittyy 1500-luvun talonpoikaispurjehdukseen, jolloin suola on ollut tärkeä tuontitavara Tallinnasta. (Nt 1.12.1992)
- ***Vantaankoskenkenttä, Vandaforsplanen*** 1958 Vantaan urheilukenttä, 1972 Vantaankosken urheilukenttä, jolloin Vantaa tuli kunnan nimeksi, 2014 nykyinen nimi. (Nt 13.10.2014; Kala 8.12.2014)

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

• ***Vaikutukset rakennettuun ympäristöön***

Tyhjillään olevat Myllymäen koulutalot ja asuintalo puretaan. Alueelle rakennetaan toimitilarakennuksia ja jalkapallohalli.

Kaavamääräyksen mukaan jalkapallohallin tulee olla valkoinen ja/tai läpinäkyvä ja ilman kuvia, tekstejä ja mainoksia. Jalkapallohalli tulee näkymään lähinnä etelään Martinkyläntielle, koska muihin suuntiin hallin vieressä on metsää.

• ***Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan***

Luonnonympäristöä muuttuu osin rakennetuksi ympäristöksi.

• ***Liikenteelliset vaikutukset***

Alueen muutos koulukäytöstä toimitilakäyttöön lisää liikennettä. Tulevaa liikennetuotosta on vaikea arvioida, koska eri toimitilojen liikennetuotos vaihtelee huomattavasti. Paikka sijaitsee kuitenkin pääväylien liittymien läheisyydessä ja alueelta on hyvät bussiyhteydet erityisesti Vantaankosken asemalle. Jalkapallohallin rakentaminen ei lisää liikennettä, koska halli rakennetaan nykyisen urheilukentän paikalle.

• ***Sosiaaliset vaikutukset***

Asuintalo on jo tyhjillään, joten kaavamuutos ei johda häätöihin. Toimitilarakentaminen tarjoaa uusia yritysmahdollisuuksia ja työtä. Jalkapallohallin rakentaminen parantaa urheilumahdollisuuksia.

6. Asemakaavan toteutus



Myllymäen koulutalo Martinkyläntien suuntaan.

TKa 21.7.2015

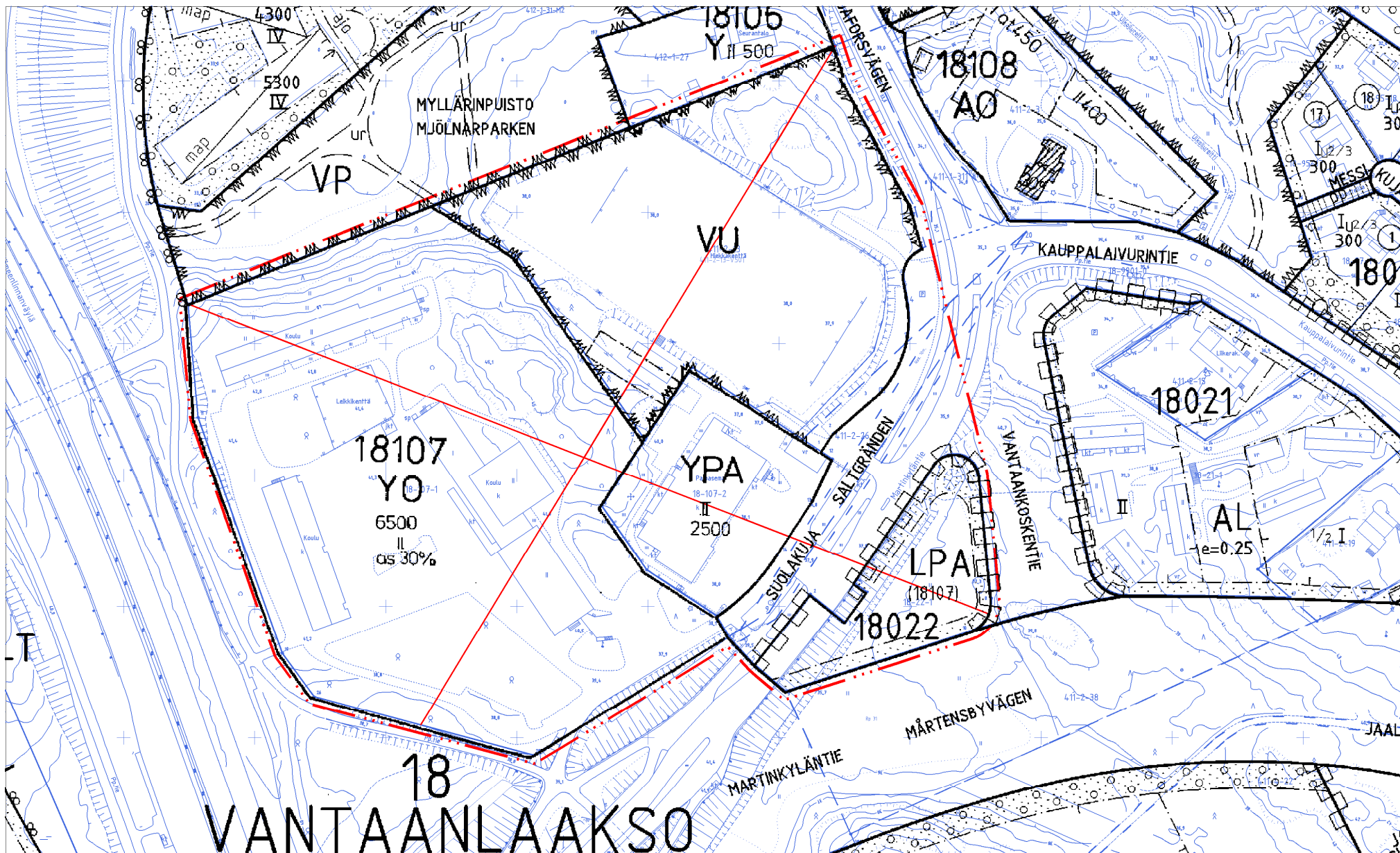
Asemakaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta.
Jalkapallohalli on tarkoitus toteuttaa poikkeamisluvalla, koska hallin rakentamisen olisi tarkoitus alkaa lokakuussa 2015.
Muodostuvat toimitilatontit myydään.
Paloaseman tontti aidataan.
Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).
Liikennejärjestelyjen katusuunnitelma tulee aikanaan erikseen nähtäville.

Vantaalla 17.8.2015

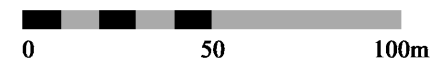
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

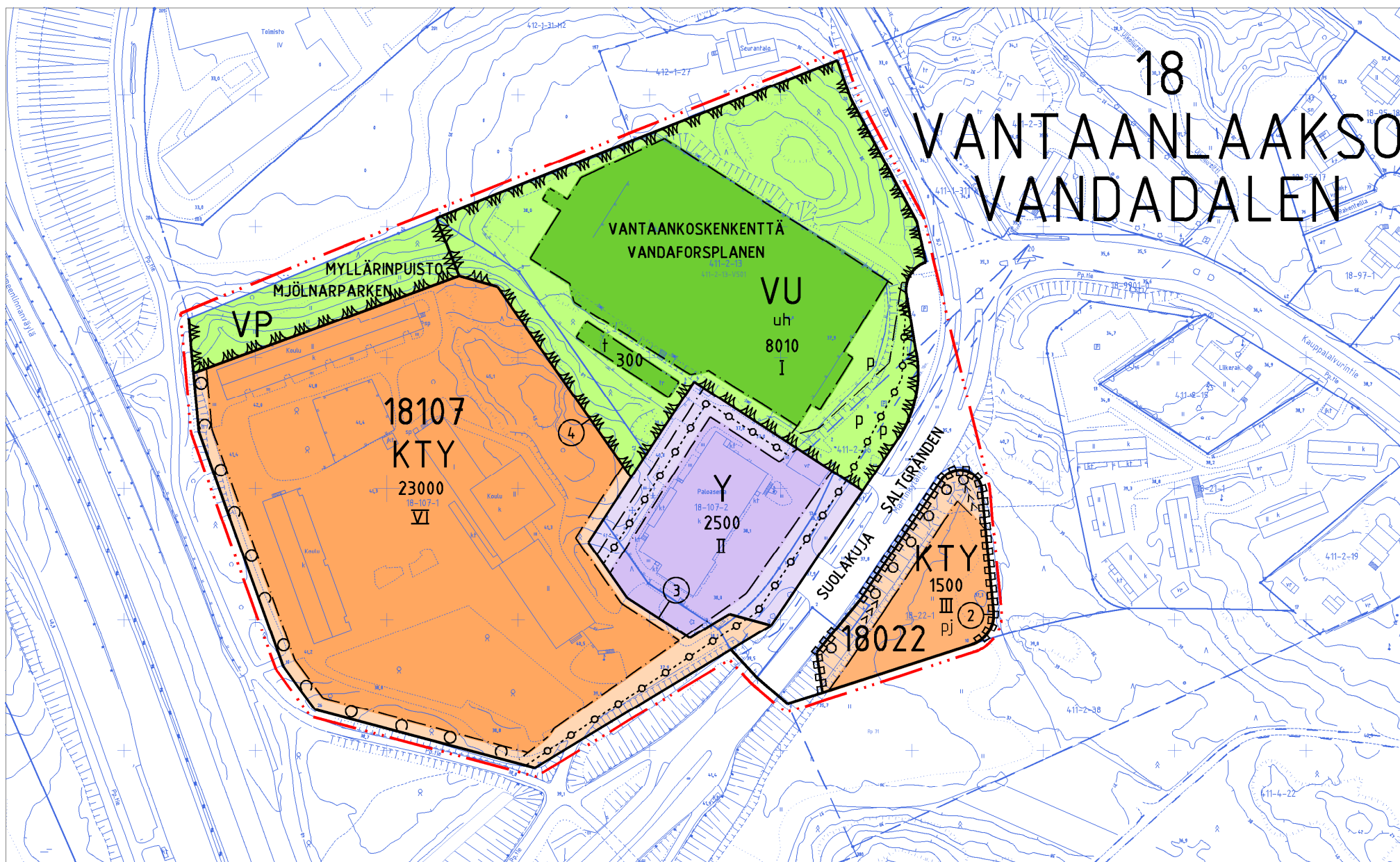
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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



POISTETTAVAT MERKINNÄT





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002222

Päiväys
Datum

17.8.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

686492

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 18**VANTAANLAAKSO**Asemakaavan muutos
Korttelit 18022 ja 18107
sekä katu- ja virkistysalueet.Tonttijako
Osa korttelia 18022 ja 18107.Tonttijaon muutos
Osa korttelia 18022 ja 18107.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 18**VANDADALEN**Ändring av detaljplanen
Kvarteren 18022 och 18107
samt gatu- och rekreationsområden.Tomtindelning
Del av kvarteret 18022 och 18107.Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 18022 och 18107.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

**Yleisten rakennusten korttelialue.**Toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää tiemeluselvitys.Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka / 150 k-m².**Toimitilarakennusten korttelialue.****Korttelia 18107 koskevia määräyksiä:**

Julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia tai lasia.

Kortteliin saa sijoittaa toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja. Liiketiloja saa olla enintään 2000 k-m², ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa.

Julkisivut Hämeenlinnanväylän ja Martinkyläntien puolella on jäsennettävä ikkunoilla ja muilla julkisivua jäsentävillä rakennusosilla.

Rakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Rakennuksissa tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja.

Toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää tiemeluselvitys.

Istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa puita ja pensaita.

Tontille saa rakennusoikeuden estämättä rakentaa pysäköintitiloja.

Alueella tulee olla VU-alueen kanssa vuorottaiskäytössä 200 autopaikkaa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 ap/ 35 k-m ²
Toimistot	1 ap/ 50 k-m ²
Teollisuus	1 ap/ 100 k-m ²
Varastot	1 ap/ 150 k-m ²

Korttelia 18022 koskevia määräyksiä:

Kortteliin saa sijoittaa liike-, toimisto-, huoltoasema-, tuotanto- ja varastotiloja.

Rakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Rakennuksissa tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja.

Päivittäistavarakauppa saa olla enintään 100 kerrosneliometriä.

Toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää tiemeluselvitys.**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gränser.

Kvartersområde för allmänna byggnader.Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen ska vara minst 32 dB. I ansökan för byggnadslov ska presenteras en utredning över vägbullret.Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats / 150 m²-vy.**Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.****Bestämmelser som gäller kvarteret 18107:**

Fasaderna ska vara huvudsakligen vita eller av glas.

På kvarteret får placeras kontors-, industri- och lagerutrymmen. Affärsutrymmen får vara i högst 2000 m²-vy, dock inte dagligvaruhandel.

Fasaden mot Tavastehusetleden och Mårtensbyvägen ska struktureras med fönster och andra byggnadsdelar som strukturerar fasaderna.

Byggnaderna ska representeras högklassisk arkitektur.

I byggnaderna ska användas högklassiga material.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen ska vara minst 32 dB. I ansökan för byggnadslov ska presenteras en utredning över vägbullret.

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

På tomten får byggas parkeringsutrymmen utan hinder av byggnadsrätten.

Området ska ha 200 bilplatser som används växelvis tillsammans med VU-området.

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler	1 bp/ 35 m ² -vy
Kontor	1 bp/ 50 m ² -vy
Industri	1 bp/ 100 m ² -vy
Lager	1 bp/ 150 m ² -vy

Bestämmelser som gäller kvarteret 18022:

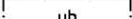
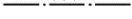
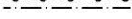
På kvarteret får placeras affärs-, kontors-, servicestations-, industri- och lagerutrymmen.

Byggnaderna ska representeras högklassisk arkitektur.

I byggnaderna ska användas högklassiga material.

Dagligvaruhandeln ska vara i högst 100 kvadratmeter våningsyta.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen ska vara minst 32 dB. I ansökan för byggnadslov ska presenteras en utredning över vägbullret.

Istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa puita ja pensaita.	På den del av området som ska planteras, ska det planteras med träd och buskar.
Tontille saa rakennusoikeuden estämättä rakentaa pysäköintitiloja.	På tomten får byggas parkeringsutrymmen utan hinder av byggnadsrätten.
Autopaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet bilplatser:
Liiketilat 1 ap/ 35 k-m ²	Affärslokaler 1 bp/ 35 m ² -vy
Toimistot 1 ap/ 50 k-m ²	Kontor 1 bp/ 50 m ² -vy
Teollisuus 1 ap/ 100 k-m ²	Industri 1 bp/ 100 m ² -vy
Varastot 1 ap/ 150 k-m ²	Lager 1 bp/ 150 m ² -vy
 Puisto.	Park.
 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.	Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
Urheiluhallin tulee olla valkoinen ja/tai läpinäkyvä ja ilman kuvia, tekstejä ja mainoksia.	Sporthallen ska vara vit och/eller transparent och utan bilder, texter och reklamer.
 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
 Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
 Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
 Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
 Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
 Korttelin numero.	Kvartersnummer.
 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
 Rakennusala.	Byggnadsyta.
 Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikuntahallin.	Byggnadsyta där motionshall får placeras.
 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
 Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.	Område på vilket får placeras en distributionsstation för flytande bränslen.
 Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
 Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
 Katu.	Gata.
 Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
 Avo-oja.	Öppet dike.
 Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Mättingsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____ 20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 03.08.2015
Kaavan nimi 002222 Vantaanlaakso 18 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 03.01.2014
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002222
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 5,6144 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 5,6144

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,6144	100,0	35310	0,63	0,0000	26310
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5844	10,4	2500	0,43	-2,5882	-6500
C yhteensä						
K yhteensä	2,6243	46,7	24500	0,93	2,6243	24500
T yhteensä						
V yhteensä	2,0397	36,3	8310	0,41	0,3341	8310
R yhteensä						
L yhteensä	0,3660	6,5	0		-0,3702	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,6144	100,0	35310	0,63	0,0000	26310
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5844	10,4	2500	0,43	-2,5882	-6500
Y	0,5844	100,0	2500	0,43	0,5844	2500
YO	0,0000		0		-2,7060	-6500
YPA	0,0000		0		-0,4666	-2500
C yhteensä						
K yhteensä	2,6243	46,7	24500	0,93	2,6243	24500
KTY	2,6243	100,0	24500	0,93	2,6243	24500
T yhteensä						
V yhteensä	2,0397	36,3	8310	0,41	0,3341	8310
VP	0,2295	11,3	0		0,2295	0
VU	1,8102	88,7	8310	0,46	0,1046	8310
R yhteensä						
L yhteensä	0,3660	6,5	0		-0,3702	0
Kadut	0,3660	100,0	0		-0,0037	0
LPA	0,0000		0		-0,3665	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



- 19 § **Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 10 Linnainen, 12 Hämeenkylä, 13 Vapaala, 15 Myyrmäki, 25 Myllymäki, 26 Petikko, 32 Riipilä, 40 Ylästö, 51 Pakkala, 61 Tikkurila, 62 Jokiniemi, 64 Kuninkaala, 65 Simonkylä, 67 Ruskasanta, 68 Koivuhaka ja 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä, 75 Päiväkumpu, 92 Ojanko, 93 Vaarala, 96 Itä-Hakkila, 97 Kuninkaanmäki / TLA**

VD/6867/10.02.07.00/2015

TLA/TKA/LVA/ATI/VKA/ALV/SRU

Asemakaavoihin on jäänyt nimettömiä alueita ja nimivirheitä. Paikannimi yksilöi paikan ja erottaa eri paikat toisistaan, jolloin niistä voidaan puhua. Nimiä tarvitaan myös opastamisessa, pelastamisessa, suunnitelmissa ja alueiden hoidossa.

Nimeämisessä käytetään ensi sijassa aitoja vanhoja paikannimiä tai paikan historiaa. Nimen loppuosan (puisto, polku) tulee vastata paikkaa. Suojaviheralueita ei nimetä puistoiksi.

Urheilupaikkojen nimeämisessä käytetään Vantaan liikuntapalvelujen kolmijakoa:

1. *urheilupuistoissa* on kilpaurheiluun käytettäviä urheilurakennuksia
2. *liikuntapuistot* on tarkoitettu virkistysliikuntaan
3. *kentät* ovat urheilu- ja pallokenttiä.

Nimistöryhmä esittää tehtäväksi seuraavat oikaisunluonteiset nimitarkistukset.

Annettavat nimet on perusteltu liitteessä, jossa on esitetty paikkojen sijainti ajantasa-asemakaavassa.

10 LINNAINEN

Kulkusoja, Bjällerbäcken puro puistossa

12 HÄMEENKYLÄ

Lammasoja, Lammbäcken puro puistossa

13 VAPAALA

Lammasoja, Lammbäcken puro urheilualueella

15 MYYRMÄKI

Paalukylänpuisto, Pålbyparken puisto

25 MYLLYMÄKI

Härkähaanpolku, Oxhagsstigen huoltotie ja kävely-pyöräilytie
Härkälenkinpolku, Oxlänsstigen jalankulkukatu
Petaksenpolku, Petasstigen huoltotie ja kävely-pyöräilytie

26 PETIKKO

Herukkaaja, Tistronbäcken puro
Loimaankoivuntie, Fransbjörksvägen katu

32 RIIPILÄ

Kaksoismännäntie, Dubbeltallsvägen tie
Kalmarinmäenkuja, Kalmarbacksvägen tie
Kalmarinmäentie, Kalmarbacksvägen tie

40 YLÄSTÖ

Kerkkäpolku, Årsskottsstigen jalankulkukatu

51 PAKKALA

Junkkarinkäytävä, Junkargången jalankulkukatu
Junkkarinpolku, Junkarstigen jalankulkukatu
Keikarinpolku, Sprättstigen jalankulkukatu
Krakanpuistonkenttä, Skrakaparksplanen pallokenttä puistossa



Tuulensuunkuja, Tuulensuugränden katu

61 TIKKURILA

Esikkopuistonkenttä, Gullvivsparkplanen

pallokenttä puistossa

62 JOKINIEMI

Hiekkaharjun liikuntapuisto,
Sandkulla idrottspark

urheilualue

64 KUNINKAALA

Akatemiaantaival, Akademistråten
Akatemianpuisto, Akademiparken
Keskikaari, Mellansvängen
Porttisuonoja, Portmossbäcken

katu
puisto
katu
puro puistoissa

65 SIMONKYLÄ

Malmimäen kenttä, Malmbackspanen
Simonmetsikkö, Simonsdungen

pallokenttä puistossa (ei rakennettu)
puisto

67 RUSKEASANTA

Harjupuiston kenttä, Åsparkspanen

pallokenttä

68 KOIVUHAKA

Tikkurilan Keskuspuisto,
Dickursby Centralpark

virkestysalue

69 HELSINGIN PITÄJÄN KIRKONKYLÄ

Kirkonkylän kenttä, Kyrkobyplanen
Sateenkaarensilta, Regnbågsbron

urheilualue (pallokenttä)
jokisilta (vesialueella)

75 PÄIVÄKUMPU

Päiväkummuntie, Päiväkumpuvägen

katu

92 OJANKO

Ojangon ulkoilualue,
Gjutans friluftsområde

virkestysalue

93 VAARALA

Lähdepuiston käytävä, Källparksgången kapea puisto

96 ITÄ-HAKKILA

Honkanummen saksalainen
sotilashautausmaa,
Furumo tyska soldatbegravningsplats,
Deutscher Soldatenfriedhof Honkanummi

hautausmaa

97 KUNINKAANMÄKI

Pohjolantie, Norrvägen

katu

MRL 55 §:n nojalla nimi voidaan muuttaa asemakaavaan kuntalain mukaisesti, jolloin asianosaiset on kuultava. Ne, joiden osoite muuttuu, on kuultu.

Asemakaavaan muutettavista nimistä ja tiennimistä päättää kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään tehdä esittelyosassa mainitut oikaisunluonteiset nimenmuutokset ja antaa uudet nimet.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Nimet kartalla ja perustelut

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

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

Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen

kaupunginosissa 10 Linnainen, 12 Hämeenkylä, 13 Vapaala, 15 Myyrmäki, 25 Myllymäki, 26 Petikko, 32 Riipilä, 40 Ylästö, 51 Pakkala, 61 Tikkurila, 62 Jokiniemi, 64 Kuninkaala, 65 Simonkylä, 67 Ruskeasanta, 68 Koivuhaka ja 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä, 75 Päiväkumpu, 92 Ojanko, 93 Vaarala, 96 Itä-Hakkila, 97 Kuninkaanmäki

Asemakaavoihin on jäänyt nimettömiä alueita ja nimivirheitä, jotka tulee korjata. Paikannimi yksilöi paikan ja erottaa eri paikat toisistaan, jolloin niistä voidaan puhua. Nimiä tarvitaan myös opastamisessa, pelastamisessa, suunnitelmissa ja alueiden hoidossa.

Nimeämisessä käytetään ensi sijassa aitoja vanhoja paikannimiä tai paikan historiaa. Nimen loppuosan (puisto, polku) tulee vastata paikkaa. Suojaviheralueita ei nimetä puistoiksi.

Kaava-alueiden nimet kirjoitetaan asemakaavaan ISOIN KIRJAIMIN, muut nimet *KURSIVILLA*. Puhekielisinä kirjatut nimet on kirjoitettu pienellä alkukirjaimella.

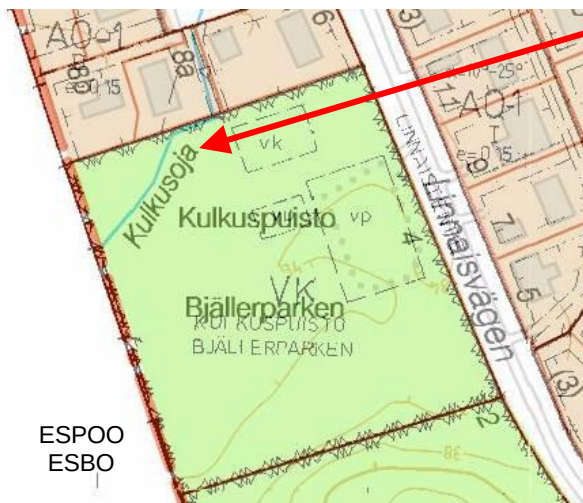
Lyhenteet:

Kala = Kaupunkisuunnittelulautakunta.

Nr = Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä.

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

KO. 10 LINNAINEN

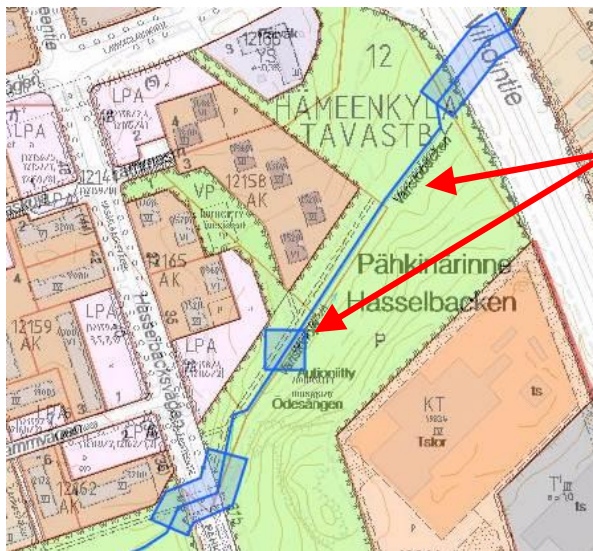


Kulkusoja, Bjällerbäcken

Luonnonoja Linnaisten eteläosassa Kulkuspuiستossa lähellä Kulkuskujaa, laskee Espooseen. Pienvesiselvityksessä 2009 Linnaistenoja, mutta Linnaisissa on isompiakin luonnonoja. Nimi on jo virastokartassa, mutta puuttuu asemakaavasta. (Nr 19.1.2015)

Paikannimissä **puro**-nimiä esiintyy Keski- ja Itä-Suomessa ja Kainuussa. Muualla Suomessa käytetään **oja**-sanaa, paitsi Pohjanmaalla **luoma** ja ruotsalaisalueilla **bäck(en)**. Helsingin pitäjässä tätä todistaa 1640 Herukkaoja. Puro-sana on saatu yleiskieleen Keski-Suomen murteesta.

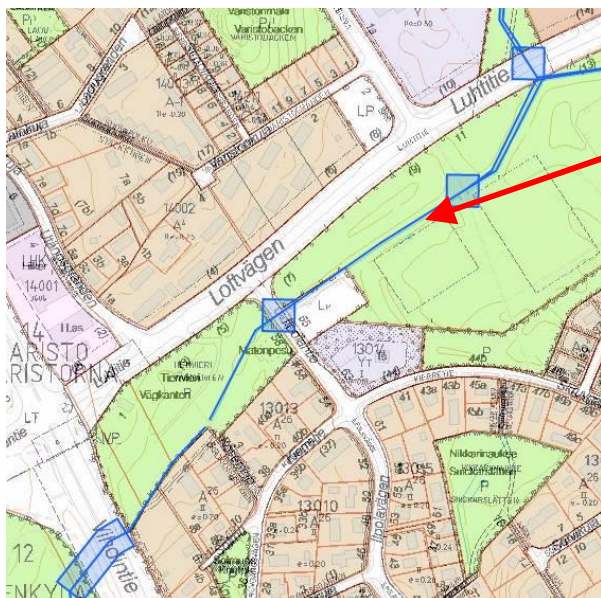
KO. 12 HÄMEENKYLÄ



Lammasoja, Lammbäcken

Luonnonoja, laskee Lammaslammesta Luhtitien kohdalla Varistonojaan. 1913 Lammbäcken. Pähkinärinteessä virheellisesti Varistonoja – Varistobäcken. (Nr 13.10.2014)

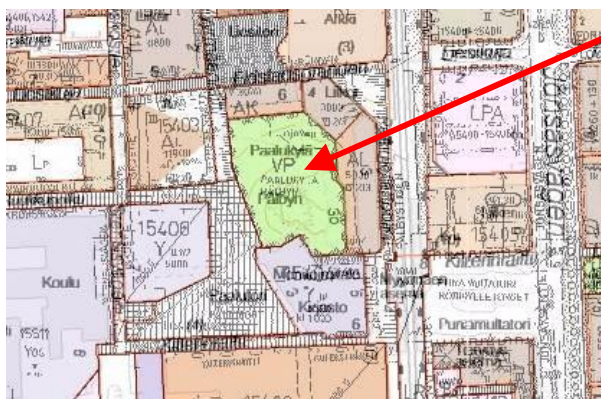
KO. 13 VAPAALA



Lammasoja, Lammbäcken

Luonnonoja, joka laskee Lammaslammesta Luhtitien kohdalla Varistonojaan. Nimi puuttuu asemakaavasta Vapaalassa. 1913 Lammbäcken. (Nr 13.10.2014)

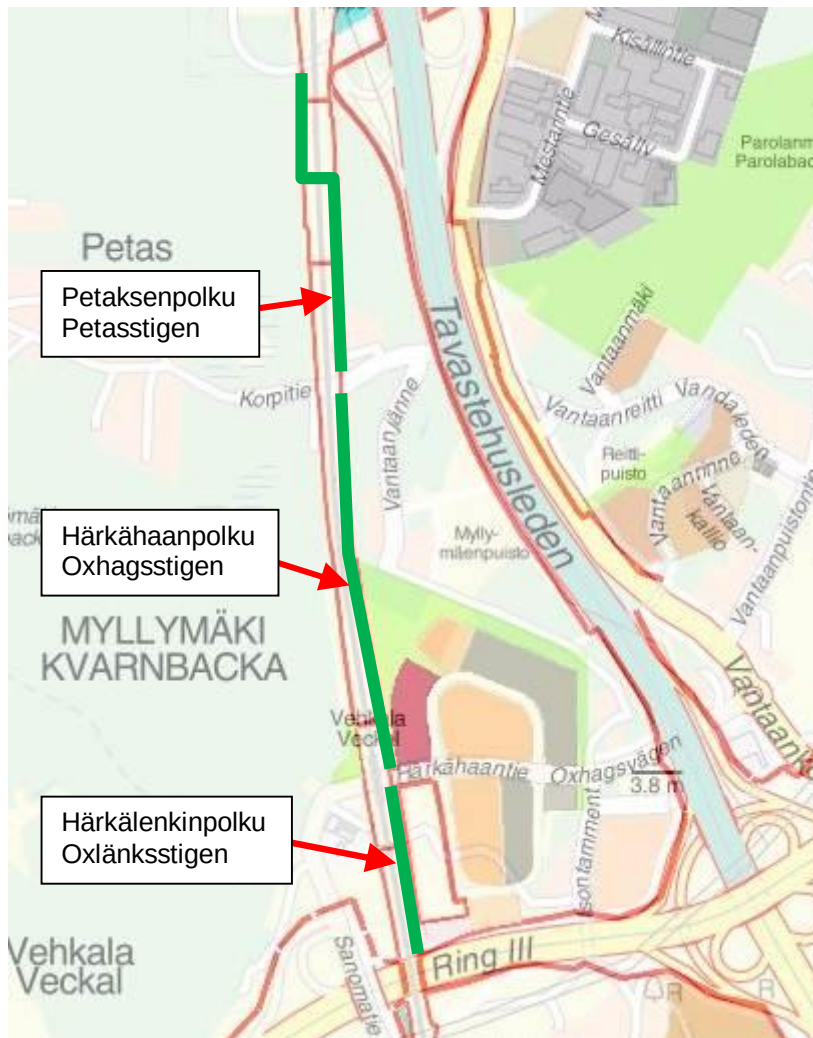
KO. 15 MYYRMÄKI



Paalukylänpuisto, Pålbyparken

Puisto on nyt Paalukylä, Pålby, jota nimeä on vaikea käyttää, koska paikka on puisto eikä kylä. Täällä on ollut huomattava kivikautinen asuinpaikka. Kolohongassa on jo Paalupuisto, Pålparken, joten sitä nimeä ei voida käyttää. (Nr 11.6.2012; Kala 10.12.2012)

KO. 25 MYLLYMÄKI



Härkähaanpolku, Oxhagsstigen

Kehäradan itäpuolella Härkähaantieltä Korpitielle menevä huoltotie ja kevyen liikenteen raitti. Rautatiealuetta. Läheisen rajamerkin nimestä, 1871 ja 1884 Oxhaga rå, 1963 ukshagan (haka). Itäpuolella on katu Härkähaankuja, Oxhagsgränden. (Nr 17.8.2015)

Härkälenkinpolku, Oxlänksstigen

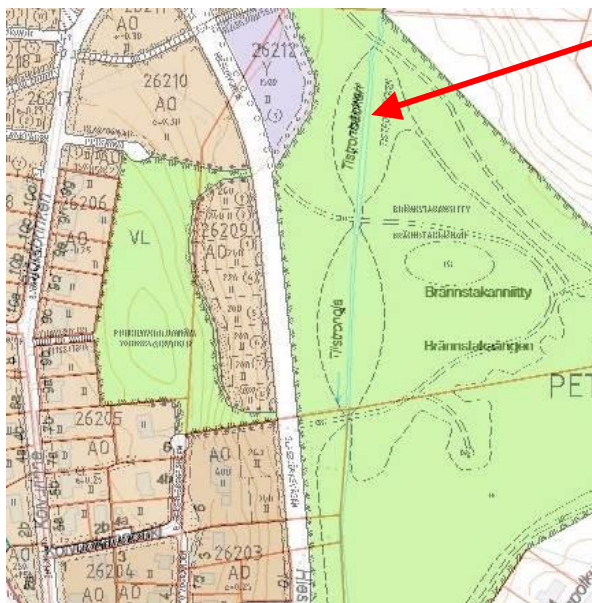
Kehäradan itäpuolella Kehä III:lta Härkähaantielle menevä jalankulkukatu. Nyt asemakaavassa Härkähaanpolku, Oxhagsstigen. Itäpuolella on katu Härkälenkki, Oxlänken. (Nr 17.8.2015)

Petaksenpolku, Petasstigen

Kehäradan varressa Korpitieltä pohjoiseen Tikkurilantielle ensin radan itäpuolella, sitten länsipuolella menevä huoltotie ja kevyen liikenteen raitti. Rautatiealuetta. Rautatieaseman nimeksi tulee Petas. Helsingissä ja Kauniaisissa on kuitenkin jo Petaksentie ja Petaksenkuja kummassakin. (Nr 17.8.2015)

Kehäradan huolto- ja ulkoiluteiden rakentaminen on alkamassa välittömästi.

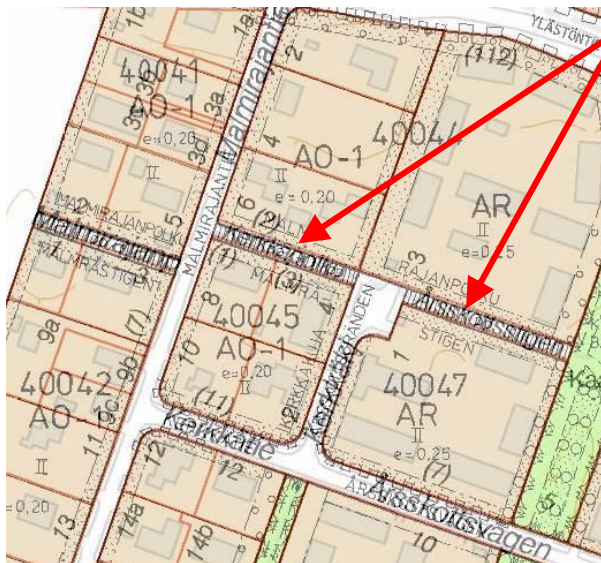
KO. 26 PETIKKO



Herukkaaja, Tiströnbacken

Koivurinteen asemakaavassa 2011 Tiiströnoja, Tiströnbacken. Kuitenkin jo 1640 Herüanoian haara, 1640 Tistråås back, 1749 Tiströnbäck rå (rajamerkki) jne. Tiströn on mustaviinimarja, jota on ilmeisesti esiintynyt puron yläjuoksulla. Näin nimetty myös Askisto 5 asemakaavaan 200500. (Nr 13.10.2014; Kala 8.12.2014 / kaava 200500)

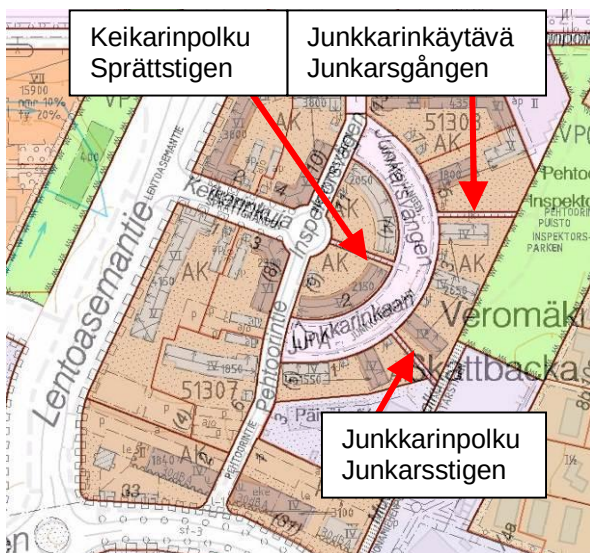
KO. 40 YLÄSTÖ



Kerkkäpolku, Årsskottsstigen

Entinen Malmirajanpolun itäosa, mikä aiheutti hankaluuksia, koska katu lähti eri kohdista eri suuntiin. Uusi nimi on jo otettu käyttöön, mutta asemakaavassa on vanha nimi. Sijaitsee Kerkkäkujan päässä. (Nr 8.12.2014)

KO. 51 PAKKALA



Junkkarinkäytävä, Junkargången

Jalankulkukatu Junkkarinkaareltä koilliseen Pehtooripuistoon. Helsingissä on jo Pehtoorinpolku. (Nr 8.12.2014)

Junkkarinpolku, Junkarstigen

Jalankulkukatu Junkkarinkaareltä kaakkoon Muonamiehenpolulle. (Nr 8.12.2014)

Keikarinpolku, Sprättstigen

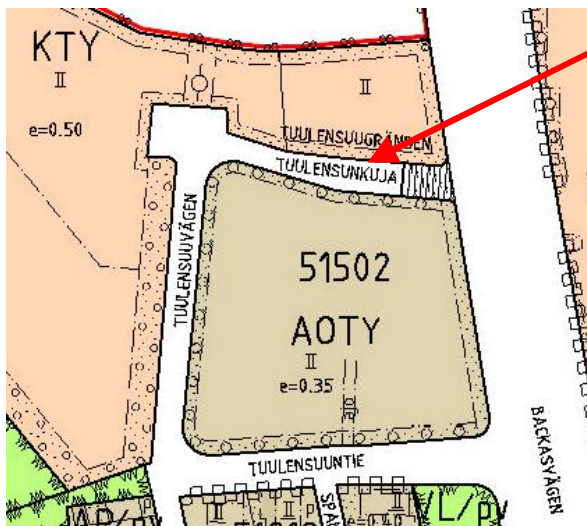
Jalankulkukatu Keikarinpuiston päässä. (Nr 8.12.2014)

Nimet on annettu Backaksen kartanon aihepiiristä.



Krakanpuistonkenttä, Skrapaparksplanen

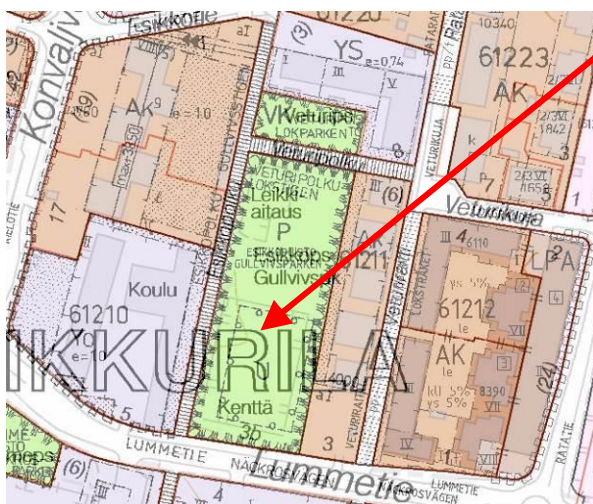
Sandbackan **Skraka**-nimien lähtökohtana on 1760 **Skrakaåkrar**, pellot Sandbackan pohjoispuolella. Espoossa on 1540 Skrakaby (Koskelo). Nimeen sisältyy sana skrake ~ skraka, joka tarkoittaa laihaa miestä, etenkin Pohjanmaalla. Myös Siuntiossa Skrakin on ollut laiha mies. Pellon nimeen voi sisältyä hävinneen talon nimi.



Tuulensuunkuja, Tuulensuugränden

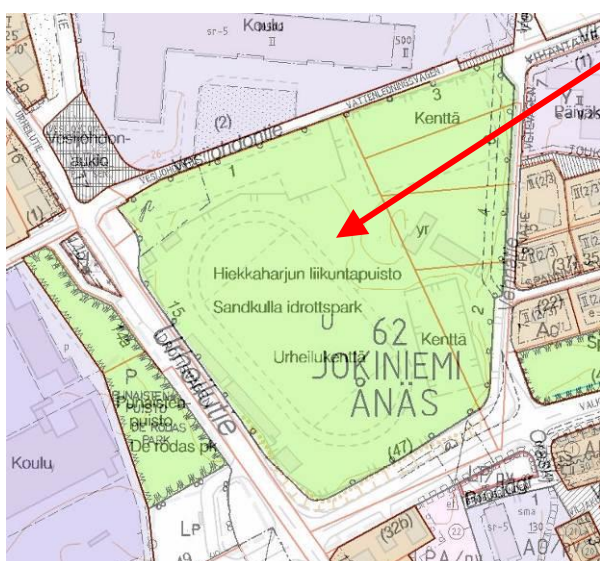
Asemakaavassa virheellisesti Tuulensunkuja. Tuulensuu on ollut torppa. Nimi voi johtua joko torppariin sukunimestä tai tuulisesta paikasta. (Nr 13.4.2015)

KO. 61 TIKKURILA



Esikkopuistonkenttä, Gullvivsparkplanen
Urheilukenttä Esikkopuistossa. (Nr 8.12.2014)

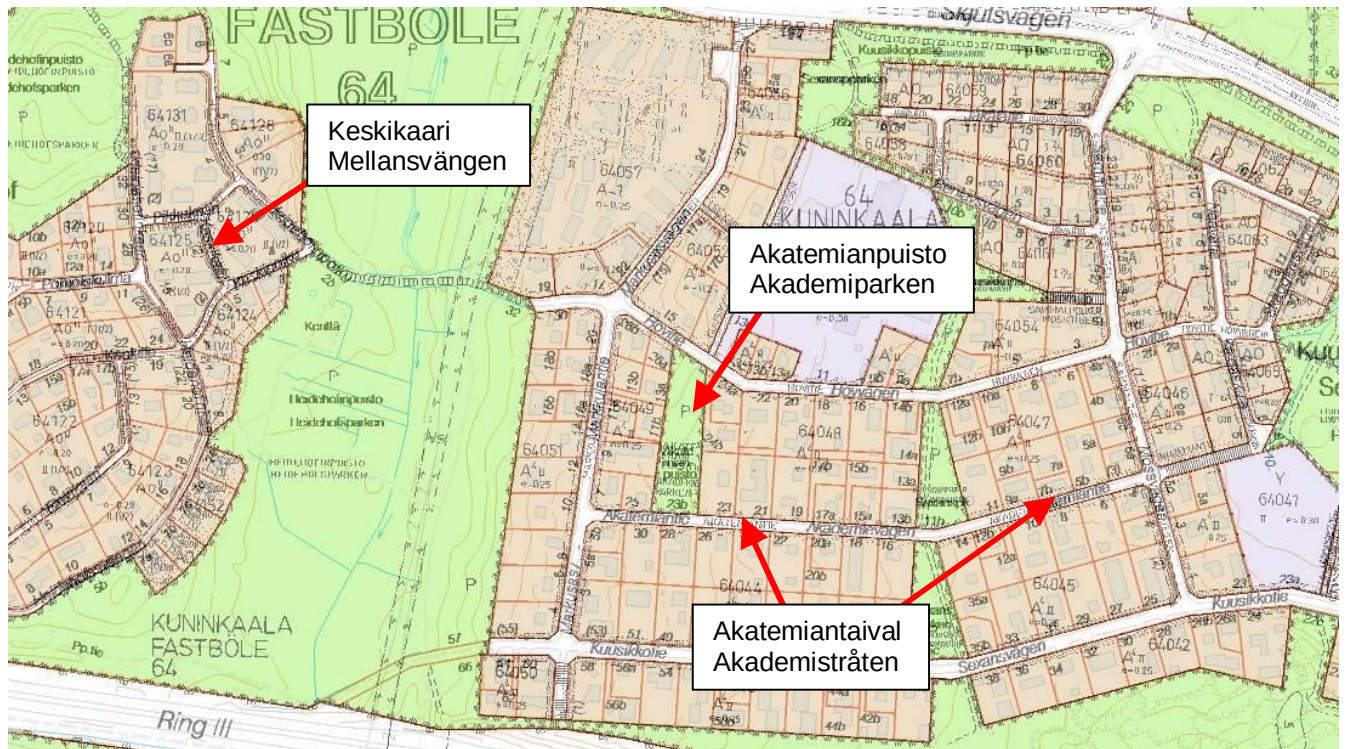
KO. 62 JOKINIEMI



Hiekkaharjun liikuntapuisto, Sandkulla idrottspark

Urheilualue Urheilutien itäpuolella. 1955 Hiekkaharjun urheilukenttä, 1990 Hiekkaharjun urheilupuisto, Sandkulla idrottspark. Liikuntapalvelujen kolmijaossa on 1) urheilupuistoja kilpaurheiluun, 2) liikuntapuistoja virkistysliikuntaan, 3) kenttiä, kuten pallo- ja urheilukenttiä. Uusi nimi on jo kartalla, mutta puuttuu asemakaavasta. (Nr 8.12.2014)

Rautatien itäpuolista aluetta on vanhastaan kutsuttu Hiekkaharjuksi, koska täällä on ollut talo Sandkulla, josta Hiekkaharjun asema on saanut nimensä.



Akatemiantaival, Akademistråten

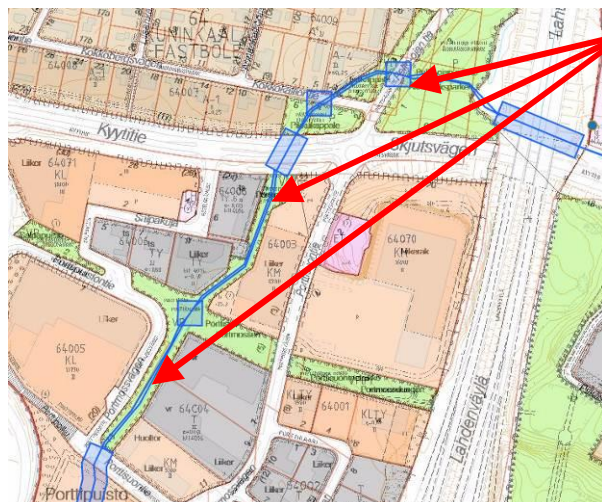
Nyt Akatemiantie – Akademievågen (1956), jonka pitäisi olla Akademivågen. Alueen on omistanut Åbo Akademin säätiö, millä aikanaan haluttiin estää suomalaisen siirtoväen muutto ruotsalaiselle maaperälle. Kauniaisissa on ollut jo 1942 Akatemiantie – Akademivågen, ja 1995 Akatemiankuja, Akademivågen, ne Työvågen Akatemian (1924) mukaan. Asianosaisten kuulemisessa 7.1. – 31.1.2015 saatiin 18 mielipidettä. Kukaan ei varsinaisesti halunnut muuttaa kadun nimeä, mutta 7 kpl oli sitä mieltä, että jos nimi täytyy muuttaa niin se voisi olla Akatemiankatu. Ehdotuksia saivat myös Akatemianpolku, -välitie, -väylä ja -puistotie. Ruotsinkielisen nimen kirjoitusvirhe korjataan ja samalla poistetaan päällekkäisyys muuhun pääkaupunkiseudun nimestöön. Loppuosa taival vastaa kadun luonnetta. (Nr 8.12.2014, Nr 23.2.2015 pöydälle, Nr 13.4.2015)

Akatemianpuisto, Akademiparken

Asemakaavassa virheellisesti Akatemianpuisto, Akademie parken. (Nr 8.12.2014, Nr 23.2.2015 pöydälle, Nr 13.4.2015)

Keskikaari, Mellansvängen

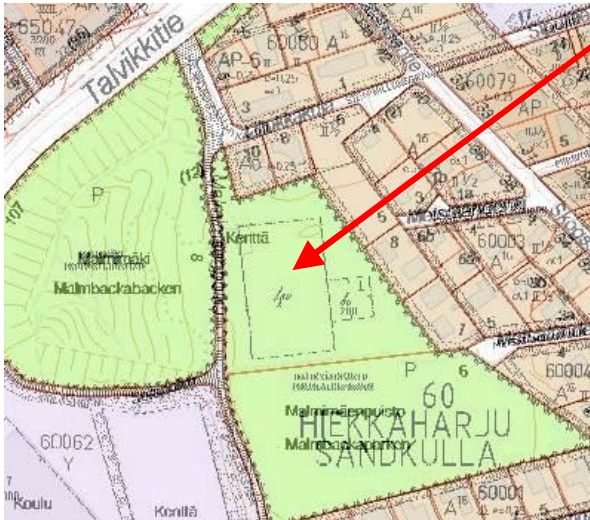
Nykyinen nimi. Asemakaavassa vanhastaan Kaarikuja, Svånggrånden. (Nr 8.12.2014)



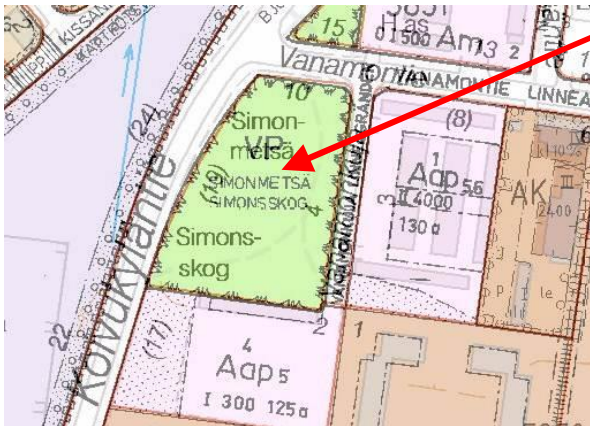
Porttisuonoja, Portmossbåcken

Helsingistä Kehä III:n ali menevä oja, joka laskee Porttisuon kautta Lahdenväylån itäpuoliseen Kormuniitynojaan. (Nr 8.12.2014)

KO. 65 SIMONKYLÄ



Malmimäenkenttä, Malmbackspanen
Pallokenttä Malmimäenpuistossa, Malmimäenpolun varrella. (Nr 8.12.2014)



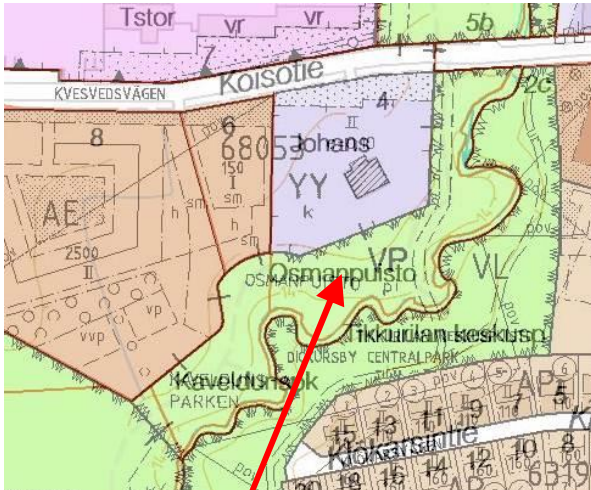
Simonmetsikkö, Simonsdungen
Puisto. Asemakaavassa Simonmetsä – Simonskog (1991), pitäisi olla Simonsskogen. Uusi nimi erotukseksi asuinalueen nimestä. (Nr 8.12.2014)

KO. 67 RUSKEASANTA



Harjupuistonkenttä, Åsparksplanen
Urheilukenttä Harjupuistossa. (Nr 8.12.2014)

KO. 68 KOIVUHAKA



Tikkurilan Keskuspuisto, Dickursby Centralpark

Asemakaavaan on jäänyt Kylmäoan länsipuolelle Osmanpuisto, Kaveldunsparken, joka on jo muutettu Tikkurilan keskuspuistoksi Kylmäoan itäpuolella. Osmanpuisto johtuu Osmankäämintiestä, mutta osma on ahma. (Kala 13.5.2013)

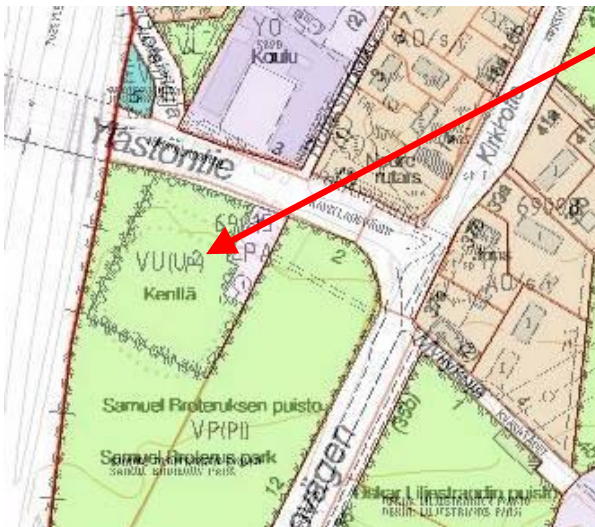
Laajan niityn vanha nimi on ollut 1776 **Kornfall**.

Tekninen lautakunta (1999) katsoi, että keskeiselle suurelle puistolle tuli antaa "uusi, esimerkiksi keskuspuistoon viittaava nimi". Korsossa oli jo **Keskuspuisto** (1974) vastaavanlaisen ison puiston nimenä, samoin Tikkurilassa oli **Keskuspuisto** (1978), joten tämä puisto nimettiin **Tikkurilan Keskuspuistoksi**. Puisto sijaitsee Tikkurilan maarekisterikylässä, mutta ei Tikkurilan kaupunginosassa, vaan Koivuhaassa. **Koivuhaanpuisto** oli kuitenkin jo.

Helsingissä on Töölönlahdelta Haltialaan ulottuva **Keskuspuisto** (ehdotus Bertel Jung 1911, osayleiskaava 1978). Myös Espoossa on **Keskuspuisto**, Centralparken.

Keskuspuistojen esikuvia ovat Lontoon St. James's Park (1603) ja Hyde Park (1637), Pariisin Bois de Boulogne (1852) sekä New Yorkin **Central Park** (kilpailu 1853, valmis 1856).

KO. 69 HELSINGIN PITÄJÄN KIRKONKYLÄ



Kirkonkylänkenttä, Kyrkobynplanen

Urheilualue Ylästöntien eteläpuolella, Samuel Broteruksen puiston vieressä. (Nr 8.12.2014)



Sateenkaarensilta, Regnbågsbron

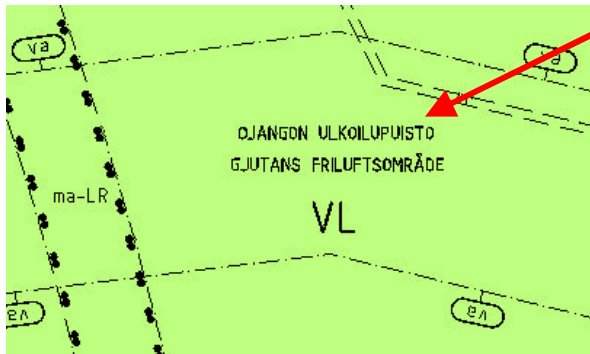
Keravanjoen ylittävä kevyen liikenteen kaarisilta, Helsingin Sateenkaarentien päässä. (Nr 19.1.2015)



Päiväkummuntie, Päiväkumpuvägen

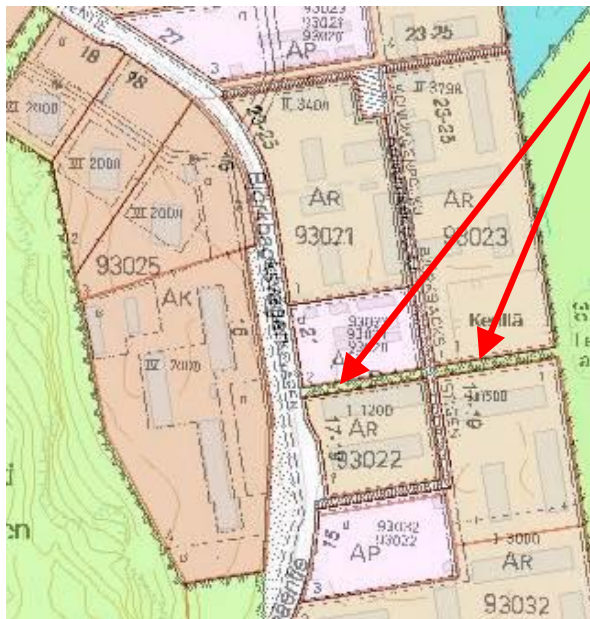
Nimi on käytössä (2001), mutta asemakaavassa vielä vanhastaan Päiväkummuntie – Solkullavägen (1987) ja Päiväkummuntie – Lövkullavägen (1999). Nimi johtuu kaupunginosan nimestä Päiväkumpu – Lövkulla, Sen Ester Koskelainen sai norjalaisen nobelkirjailijan Bjørnstjerne Bjørnsonin novellin nimestä Synnøve Solbacken (1857), jonka hän käänsi suomeksi Synnove Päiväkumpu. Katu ei voi olla Lövkullavägen, koska Ylästössä on jo Lehtikummuntie – Lövkullavägen (1957). (Nr 19.1.2015)

KO. 92 OJANKO



Ojankon ulkoilualue, Gjutans friluftsområde
Suom. nimi on asemakaavassa virheellisesti Ojankon ulkoilupuisto. Ojanko on notko, jossa virtaa oja. (Nr 18.5.2015)

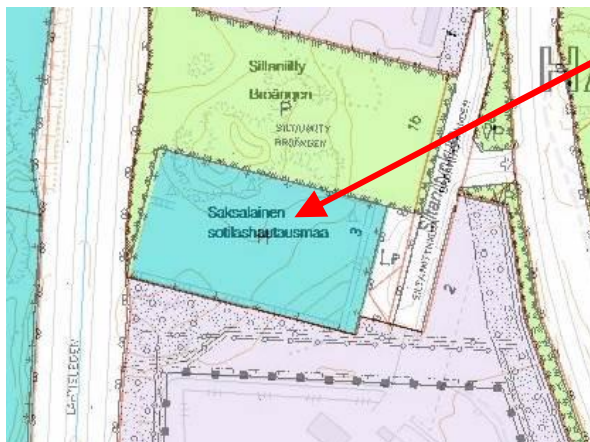
KO. 93 VAARALA



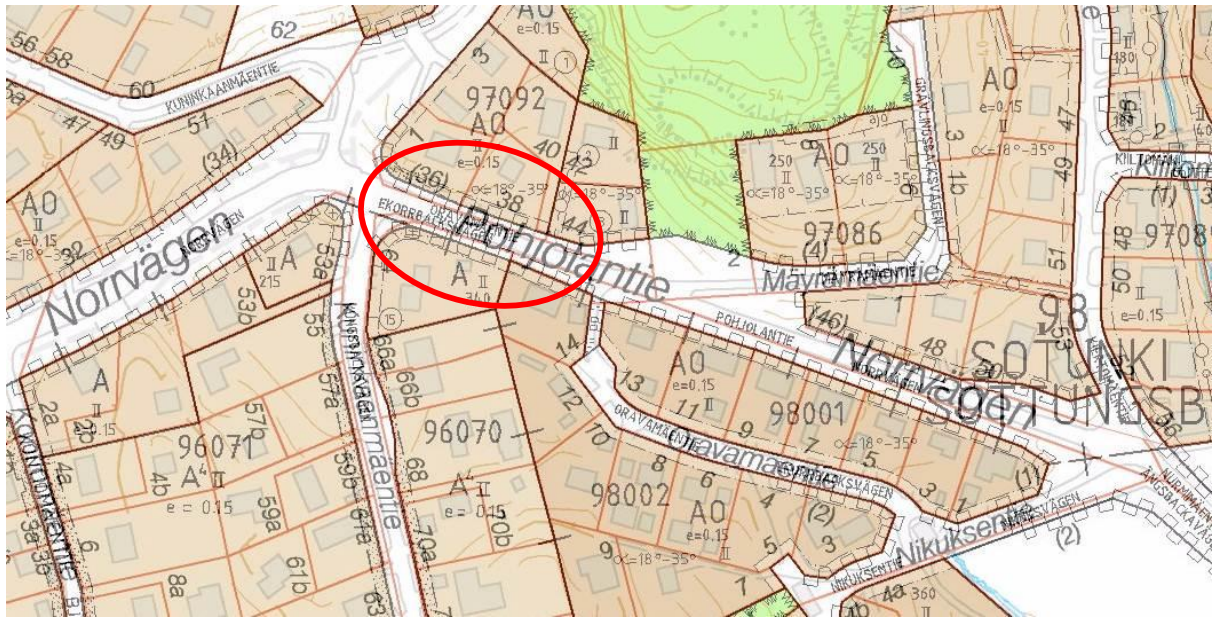
Lähdepuistonkäytävä, Källparksgången
Lähdepuistontieltä (vielä Koivumäentie) rakennetaan Lähdepuistonpolun (vielä Koivumäenpolku) poikki ulkoilutie Lähdepuistossa olevalle leikki-paikalle. Nimeämistä on pyytännyt viheralueyksikö. Aiemmin annettu puiston nimi Keksipuisto – Kexparken (Nr 24.2.2014, Kala 13.10.2014) jää pois. (Nr 19.1.2015)

Seuraavat nimet on jo annettu (Kala 13.10.2014):
Lähdepuistontie – Källparksvägen
Lähdepuistonpolku – Källparksstigen
Lähdepuistonreuna – Källparksanten (EV-alue)

KO. 96 ITÄ-HAKKILA



Honkanummen saksalainen sotilashautausmaa, Furumo tyska soldatbegravningsplats, Deutscher Soldatenfriedhof Honkanummi
Asemakaavassa nimetön hautausmaa-alue. Saksalainen muoto on nykyisin Saksassa käytetty, isot alkukirjaimet osoittavat kunnioitusta. Hoidosta vastaa Volksbund Deutsche Kriegsgräberfürsorge e.V. Kasselista. (Nr 23.2.2015)



Pohjolantie, Norrvägen

Nykyinen nimi (1958 Pohjolantie), mutta asemakaavassa vielä vanhastaan Oravamäentie – Ekorrbäcksvägen (1966–2003), joka on annettu jo toiselle kadulle etelämpänä (2002). (Nr 19.1.2015)



20 § **Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002255 Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 / LM-H**

5973/10.00.01.05/2015

LM-H/HW/KK/MVä/AV-P

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002255.

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta Tammiston (50.) kaupunginosassa, koskien mm. Yhtiön korttelissa 50004 omistamaa kiinteistöä (kiinteistötunnus 92-50-4-20, jäljempänä sopimusalue).

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 001287 on vahvistettu kaupunginhallituksessa 5.5.1997. Sopimusalue on siinä osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-3), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 19 023 k-m².

Asemakaavan muutoksella nro 002255 sopimusalueen rakennusoikeutena säilyy 19 023 k-m² ja käyttötarkoitus muuttuu toimitilarakentamisen (asemakaavamerkintä KTY) korttelialueeksi, josta kuitenkin saa käyttää 6 658 k-m² liiketilojen rakentamiseen.

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Asemakaavamuutokseen nro 002255 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 532 640 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1:n kanssa oheisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- Karttaliite

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

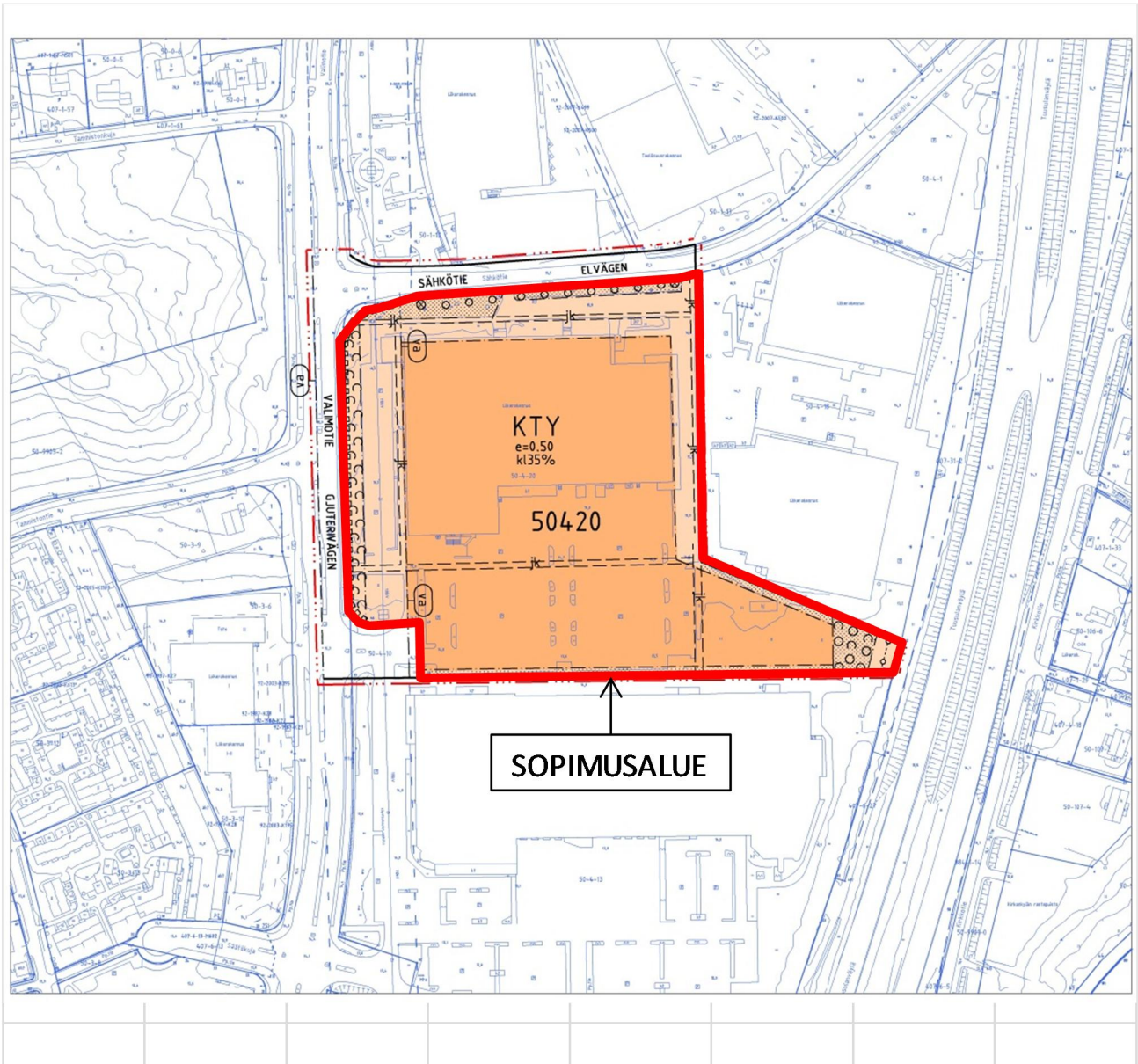
Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 09-83926180 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Liite 1 sopimusalue (punaisella rajattu)

Asemakaavanmuutos nro. 002255 (päiväty 11.6.2015)



**KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/
Asemakaavanmuutos nro. 002255/ Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1,
kaupunginosa 50. Tammisto**

1. OSAPUOLET

- 1.1 Vantaan kaupunki**, Asematie 7, 001300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1** (Y:0771944-8)
c/o Sampo Oyj, Kiinteistöyksikkö, Fabianinkatu 27, 00100 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

2. SOPIMUKSEN TAUSTAA JA TARKOITUS

Yhtiö on hakenut Vantaan kaupungin 50. (Tammisto) kaupunginosassa korttelissa 50004 omistamansa kiinteistön (kiinteistötunnus 92-50-4-20, jäljempänä sopimusalue) osalta asemakaavanmuutosta nro. 002255. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001287 (vahvistettu kaupunginhallituksessa 5.5.1997) sopimusalue on osoitettu Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä T-3). Sopimusalueen nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 19 023 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti karttaliitteessä (Liite 1).

Yhtiö on aiemmin hakenut sopimusalueelle poikkeamislupaa aktiviteettipuiston toteuttamiseksi ja nyt tehtävällä asemakaavanmuutoksella nro. 002255 on tavoitteena saattaa asemakaava vastaamaan nykytilannetta. Asemakaavanmuutoksella nro. 002255 sopimusalue muutetaan toimitilarakentamisen (KTY) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeuden määrästä (19 023 k-m²) saa käyttää 6 658 k-m² liikerakentamiseen (kl).

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että korttelille 50004 on rakennettu kunnallistekniikka. Sopimusalueelle kulku järjestetään asemakaavassa osoitetusta paikasta.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä liiketilan rakennusoikeudesta, 6658 k-m²:n määrästä 532 640 euroa.

Kaupunki on ennen sopimuksen allekirjoitusta toimittanut Yhtiölle laskun kunnallistekniikan korvauksesta. Yhtiö on suorittanut Kaupungille 532 640 euroa laskun mukaisesti ja suoritus kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin. Mikäli tämä sopimus myöhemmin raukeaa Kaupunki palauttaa suorituksen.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa perustettavalle/perustetulle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimuksen ehtojen täyttämistä, kun asemakaavanmuutos nro. 002255 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavanmuutos nro. 002255 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavanmuutoksen nro. 002255, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla . päivänä kuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

XXXXX

XXX

Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1:n
puolesta asemavaltuutuksella

Kim Westberg
hallituksen puheenjohtaja

LIITE

Liite 1: Sopimusalue



21 § **Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002171 Heikki Juhani Soini / LM-H**

6309/10.00.01.05/2015

LM-H/HW/KK/MVä/AV-P

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Heikki Juhani Soini (jäljempänä Soini) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002171.

Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3 on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee mm. Soinin omistamaa kiinteistöä 92-50-4-1 Tammiston (50.) kaupunginosassa (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 500100 (hyväksytty sisäasiainministeriössä 30.11.1981) sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (AP).

Asemakaavan muutoksella nro 002171 sopimusalueelle tulee rakennusoikeutta 2300 k-m² ja se muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KM).

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Asemakaavamuutokseen nro 002171 liittyen Vantaan kaupunki ja Soini ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 184 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Heikki Juhani Soinin kanssa oheisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- Karttaliite 1 sopimusalue
- Karttaliite 2 johtokartta

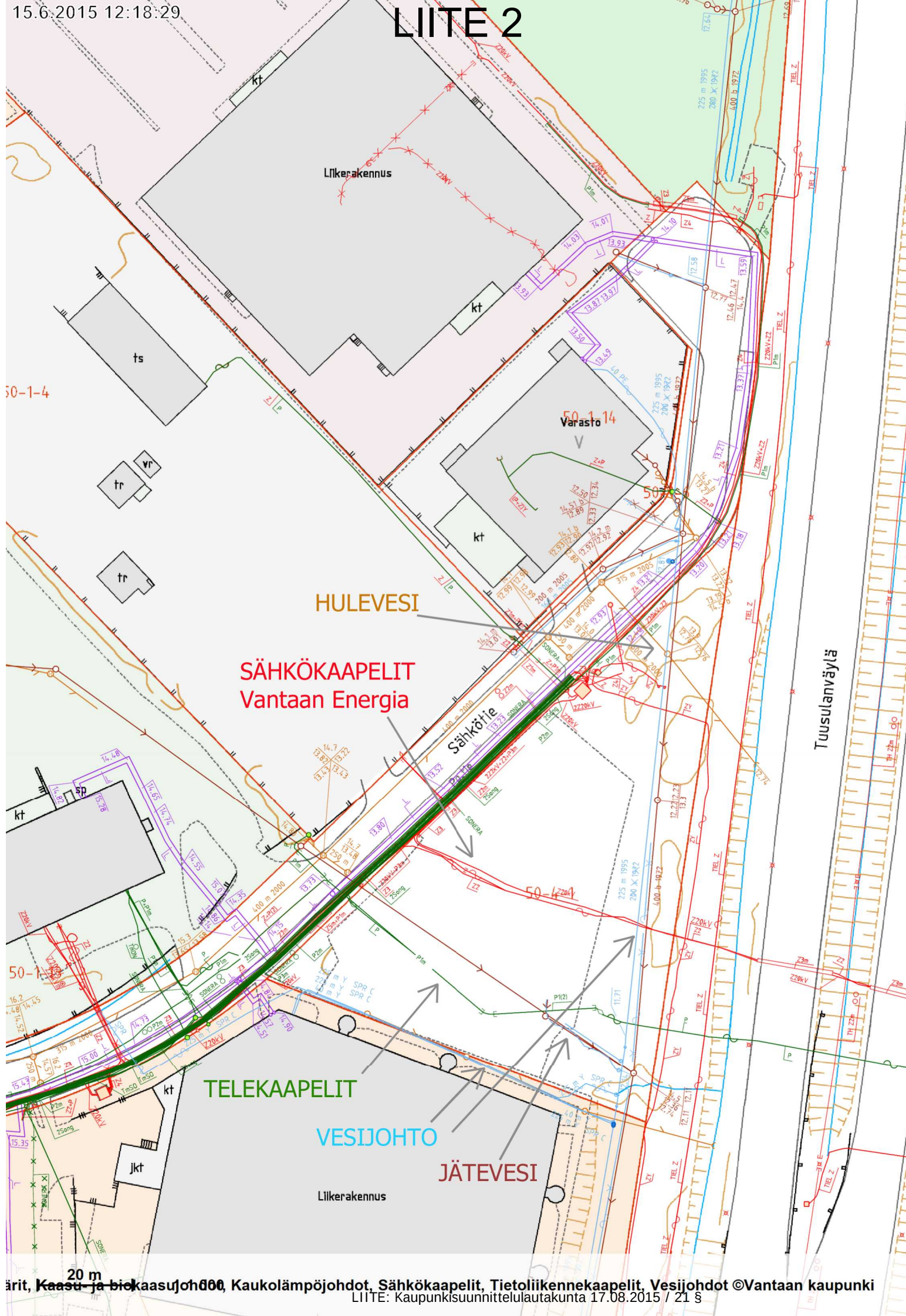
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh. 09-83926180, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

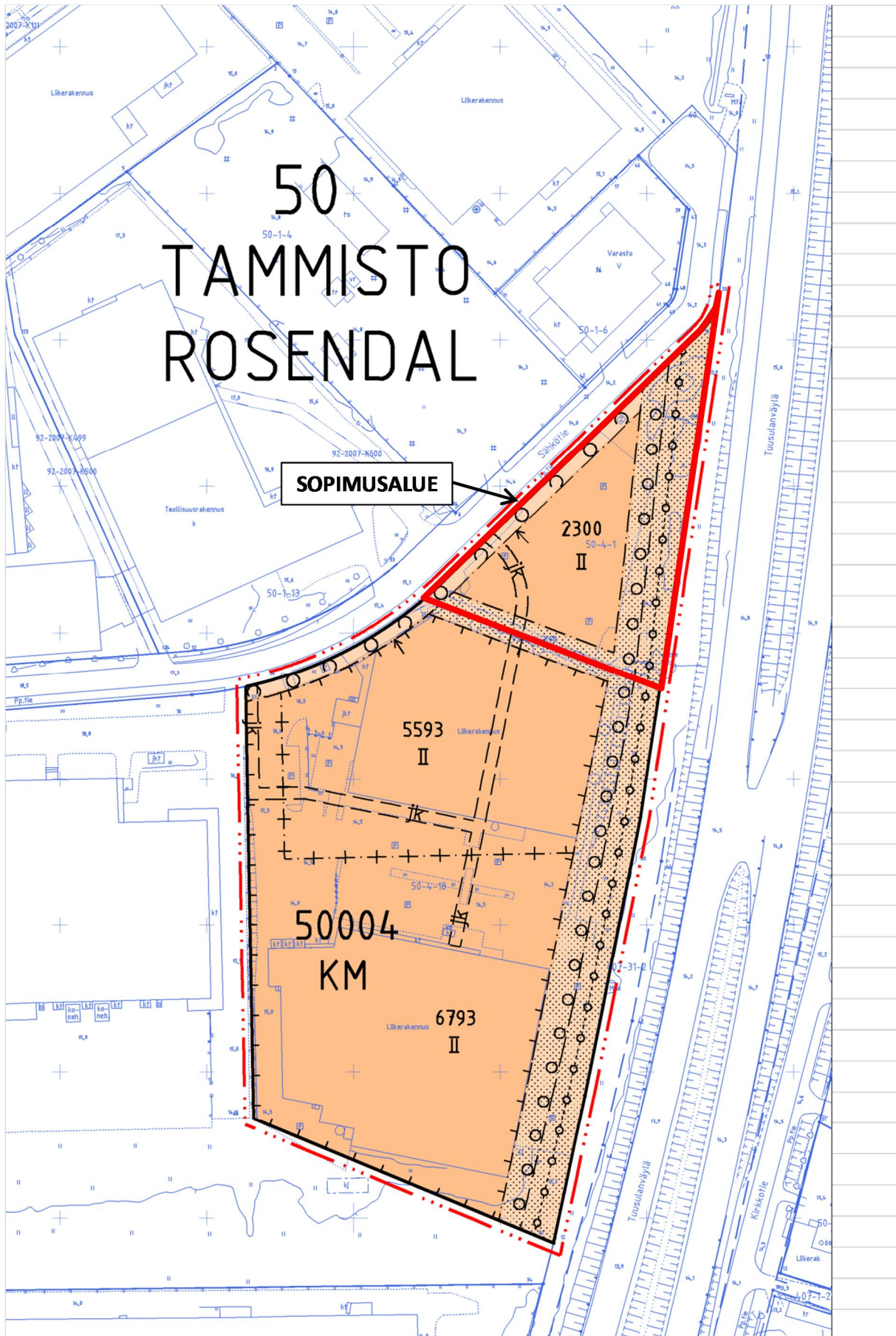
LIITE 2



Liite 1

sopimusalue (punaisella rajattu)

asemakaavanmuutos nro. 002171 (1.6.2015)



KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/ ASEMAKAAVANMUUTOS NRO 002171, kaupunginosa 50 Tammisto

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Soini Heikki Juhani (xxxxxx-xxxx),**
Linnankatu 11b 2, 20100 TURKU
(jäljempänä Soini).

2. SOPIMUKSEN TAUSTAA JA TARKOITUS

Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3 on hakenut asemakaavanmuutosta, joka koskee mm. Soinin omistamaa kiinteistöä 92-50-4-1 Tammiston (50.) kaupunginosassa (jäljempänä sopimusalue). Asemakaavanmuutoksella nro 002171 sopimusalue on tarkoituksenaan muuttaa liikerakennusten (KM) korttelialueeksi. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 500100 (hyväksytty sisäasiainministeriössä 30.11.1981) sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (AP). Asemakaavan muutoksella nro 002171 sopimusalueelle tulee rakennusoikeutta 2300 k-m² ja se muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KM).

Kaupunki ja Soini sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusalueella palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu. Hankkeesta aiheutuvista johtosiirroista ja sopimusalueella mahdollisesti tehtävistä johtosiirroista vastaa Soini. Ote sopimusalueen johtokartasta liitteessä nro 2.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Soini maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä satakahdeksankymmentäneljätuhatta (184 000) euroa.

Kaupunki on ennen sopimuksen allekirjoitusta toimittanut Soinille laskun kunnallistekniikan korvauksesta. Soini on suorittanut Kaupungille 184 000 euroa laskun mukaisesti ja suoritus kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin. Mikäli tämä sopimus myöhemmin raukeaa, Kaupunki palauttaa suorituksen.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Soini sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Soini sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Soini vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Soini ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Soini vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavanmuutos nro 002171 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavanmuutos nro 002171 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavanmuutoksen nro 002171, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Heikki Juhani Soinille ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla . päivänä kuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

xxx

xxxxx

Heikki Juhani Soini

xxxxxx

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue
 - Liite nro 2: johtokartta



22 § Tontin 92-51-203-11 vuokraaminen Pakkalassa / Kiinteistö Oy Kehäportti / LM-H

VD/6352/10.00.02.02/2015

LM-H/AV-P/TJ

Yrityspalvelut on neuvotellut tontin 92-51-203-11 vuokraamisesta Kiinteistö Oy Kehäportille. Vantaan kaupunki omistaa kiinteistöosakeyhtiön koko osakekannan.

Vuokrattava tontti sijaitsee osoitteessa Pakkalankuja 5. Sen pinta-ala on 4837 m² ja rakennusoikeus 5200 k-m² toimistorakennusten korttelialueella (KT). Tontilla on vuokralaisen omistama 5017 k-m²:n suuruinen toimistorakennus, Leijan ns. vanha puoli.

Solmittavan vuokrasopimuksen pääehdot ovat seuraavat:

- Vuokra-alue on tontti 92-51-203-11 (osoitettu karttaliitteessä).
- Vuokra-aika on kolmekymmentä (30) vuotta 1.7.2015 alkaen.
- Vuosivuokra on 65.000 euroa vuokrasuhteen alusta lukien. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Koska vuokralaisena on kaupungin omistama yhtiö, ei edellytetä vuokra- tai muitakaan vakuuksia.
- Muutoin sopimus laaditaan kaupungilla yleisesti käytettävän muuta maanvuokraa koskevan sopimus pohjan mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana Kiinteistö Oy Kehäportille edellä esitetyn mukaisesti tontin RN:o 92-51-203-11 kolmeksi kymmeneksi vuodeksi 1.7.2015 alkaen. Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 65.000 euroa, ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.
- b) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2015 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- c) Oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta vuokra-alueesta

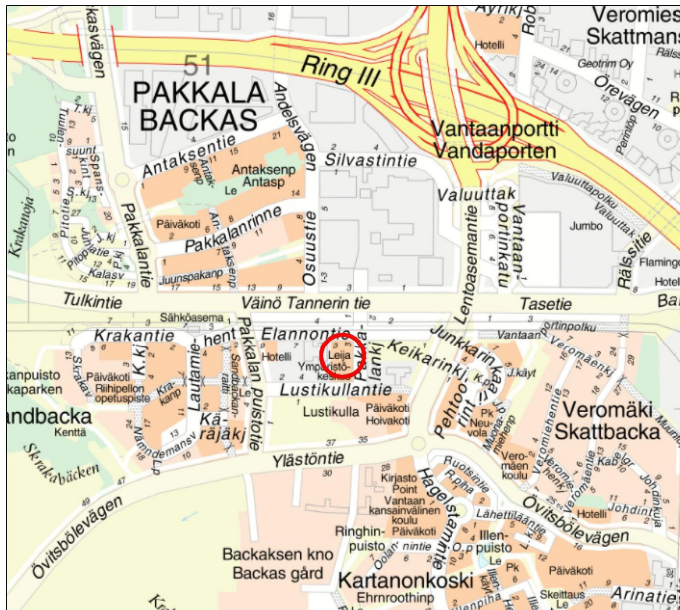
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



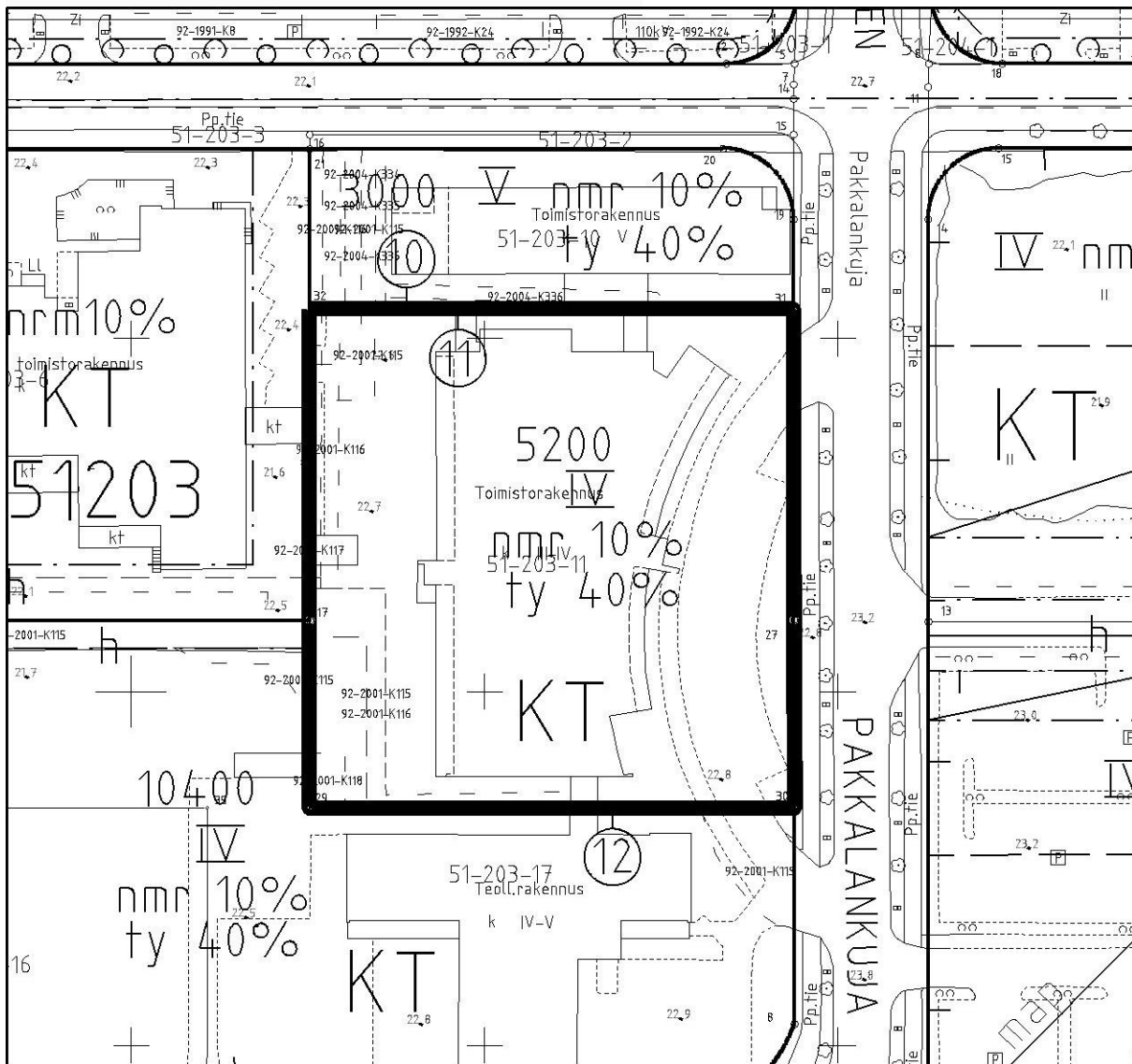
**TON TIN VUOKRAAMINEN /
KIINTEISTÖ OY
KEHÄPORTTI**

YPA/TJ

Kaupunginosa: PAKKALA (51)

Kiinteistö: 92-51-203-11

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



23 § Tonttien 93137/8 ja 9 myynti Vaaralasta / Harjavalta Oy / Kastelli-talot Oy / LM-H

VD/1436/10.00.02.00/2014

LM-H / TH / KK

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 täyttämistä 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 täyttämistä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kastelli-talot Oy on ilmoittanut, että neuvottelut Hervannan vuokratontit Oy:n kanssa eivät ole johtaneet toivottuun tulokseen. Harjavalta-konserniin kuuluva Kastelli-talot Oy on ilmoittanut, että ostajana tulisi olemaan joko Harjavalta Oy tai Kastelli-talot Oy omaan tai perustettavan/perustettavien yhtiö/yhtiöiden lukuun. Kohteen toteuttamisesta vastaisi Kastelli-talot Oy.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

a) myydä Vaaralan korttelin 93137 tontti 8:lle Harjavalta Oy:lle tai Kastelli-talot Oy:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 200 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin,

b) myydä Vaaralan korttelin 93137 tontti 9 Harjavalta Oy:lle tai Kastelli-talot Oy:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 300 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Kastelli-talot Oy vastaa yhteisvastuullisesti Harjavalta Oy:n ja mahdollisesti perustettavien yhtiöiden kanssa kauppaehtojen täyttämistä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta Vaaralan korttelin 93137 tonteista 8 ja 9

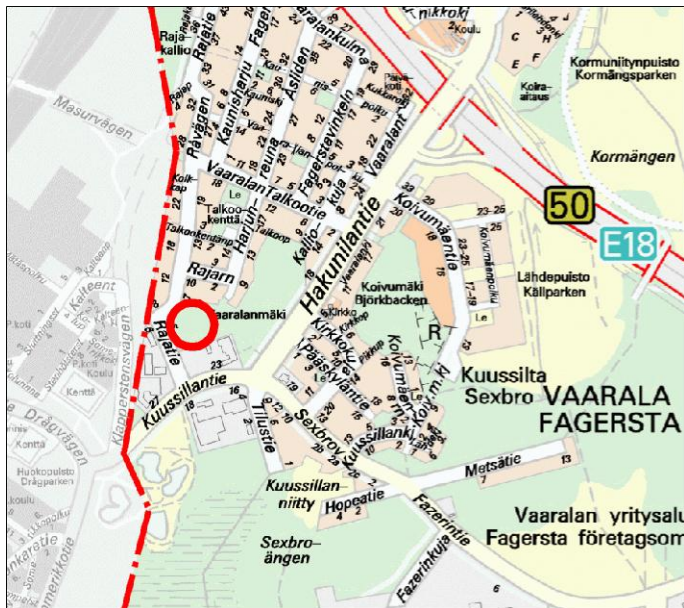
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



Myytävät tontit

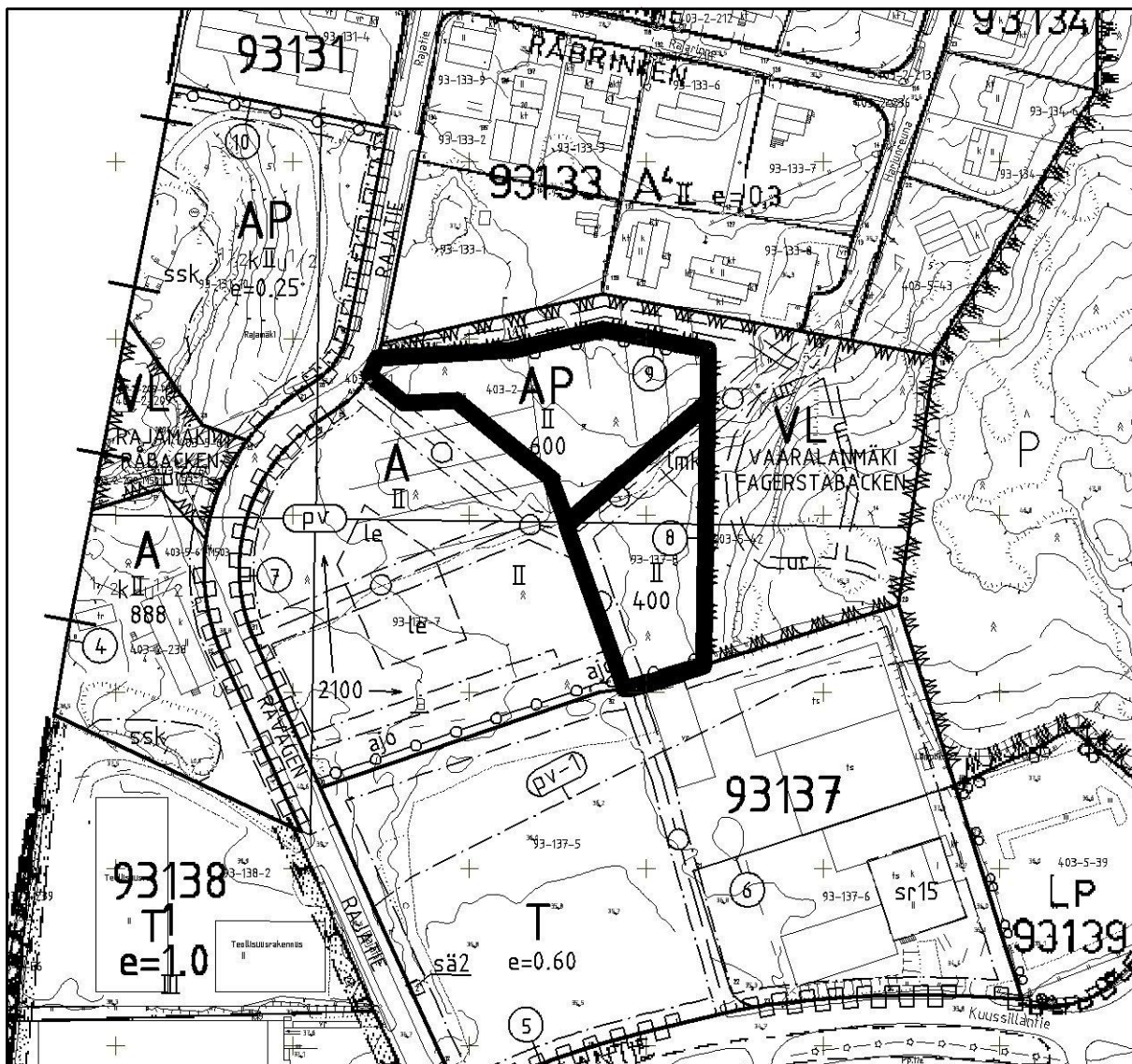
YPA

Kaupunginosa: VAARALA (93)

Kortteli: 93137

Tontit: 8 ja 9

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000



24 §

N. 16364 m²:n suuruisen määräalan myynti Vantaan kaupungin Voutilan kylässä sijaitsevasta tilasta RN:o 4:88 (kiinteistötunnus 92-425-4-88) / SLO Oy / LM-H

VD/6979/10.00.02.00/2015

LM-H/AV-P

Tuupakka 9 asemakaava ja muutos nro 402800 alue sijaitsee Tuupakantien / Tulkintien eteläpuolella, Caravellentien risteyksen ja Ritakujan välisellä alueella Ylästön (40.) kaupunginosassa. Kaupunki oli hakenut asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 402800 siten, että alue vastaisi voimassa olevan Vantaan yleiskaavan tavoitteita. Asemakaava ja muutos alueen korttelissa 40108 sijaitsee SLO Oy:n omistama tontti nro 5. SLO Oy oli myös hakenut kaavamuutosta omistamalleen alueelle.

Tuupakka 9 asemakaava ja muutos nro 402800 on tullut voimaan 27.8.2014 ja siihen liittyi myös Vantaan kaupungin ja SLO Oy:n välinen kunnallistekniikan rakentamissopimus. Asemakaavalla ja muutoksella nro 402800 Tulkintien aluevarausta siirrettiin noin 80 m itäsuuntaan, ja SLO Oy:n omistaman tontin 40108/5 käyttötarkoitus muuttui toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), jonka rakennusoikeudesta (35000 k-m²) saa käyttää 2% liiketiloja (kl) varten. Asemakaavalla ja muutoksella nro 402800 yhtiön omistamasta tontista 40108/5 sekä sen ja Tulkintien väliin jäävästä Kaupungin omistamasta alueesta muodostettiin tontti nro 6.

SLO Oy on Suomen johtava sähkö-, tele- ja automaatiotuotteiden toimittaja. Yritys toimii verkossa ja 36 toimipisteessä Suomessa. SLO Oy:n liikevaihto on n. 351 miljoonaa euroa ja yrityksessä työskentelee 430 henkilöä. SLO kuuluu kansainväliseen Sonepar-konserniin. SLO Oy:n nykyisin omistamalla tontilla 40108/5 osoitteessa Ritakuja 2 toimii yrityksen pääkonttori ja logistiikkakeskus. Logistiikkakeskuksen laajennus on suunniteltu sijoitettavan asemakaavan mukaisen tontin 6 laajennusalueelle, joka on tällä hetkellä kaupungin omistuksessa. Voimassa olevan asemakaavan toteuttamiseksi asemakaavan mukainen korttelin 40108 tontti 6 tulee saattaa kokonaisuudessaan SLO Oy:n omistukseen.

Vantaan kaupungin yrityspalveluiden t ja SLO Oy:n edustaja ovat neuvotelleet noin 16364 m²:n suuruisen määräalan kaupasta Vantaan kaupungin Voutilan kylässä sijaitsevasta Ansamäki -nimisestä tilasta RN:o 4:88 (kiinteistötunnus 92-425-4-88). Määräala on osa asemakaavan ja muutoksen nro 402800 mukaista tonttia 40107/6. Kaupan kohde eli edellä mainittu määräala on esitetty oheisessa liitteessä.

Kaupunki on teettänyt em. määräalalle /asemakaavan mukaiselle tontin osalle esirakentamisen louhimalla kallion tasoon noin +40,5...+41,6. Irtilouhittua massaa jätetään alueelle 2 m kerros louhintatason päälle. Louhinta on tehty Sito Oy:n laatimien louhintasuunnitelmien mukaisesti ja laatuvaatimuksin. Tontin eteläosalla olevalla alueella ei ole suoritettu esirakentamista kaupungin toimesta. Kaupunki on luovuttanut louhintasuunnitelmat ostajalle ja olettaa ostajan tutustuneen niihin. Ostajan vastuulle jää toteuttaa tontin jatkorakentaminen kaikilta osin esirakentamisen mukaisesta lähtötilanteesta eteenpäin.

Kauppahinta on 2 238 600 euroa.

Kauppahinta muodostuu määräalan laskennallisen liiketilan rakennusoikeuden 260 k-m² yksikköhinnasta 280 €/k-m² ja teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten rakennusoikeuden 12 740 k-m² yksikköhinnasta 170 €/k-m². Yksikköhinnat perustuvat Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista sekä kaupungin asiantuntijoiden tietoihin alueen hintatasosta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä SLO Oy:lle noin 16364 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Voutilan kylässä sijaitsevasta Ansamäki -nimisestä tilasta RN:o 4:88 (kiinteistötunnus 92-425-4-88). Määräala on osa asemakaavan ja muutoksen nro 402800 mukaista tonttia 40107/6.

Kauppahinta on 2 238 600 euroa.



Mikäli päätöksen mukaista kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2016 mennessä raukeaa tätä kiinteistökauppaa koskeva päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta myytävästä määräalasta

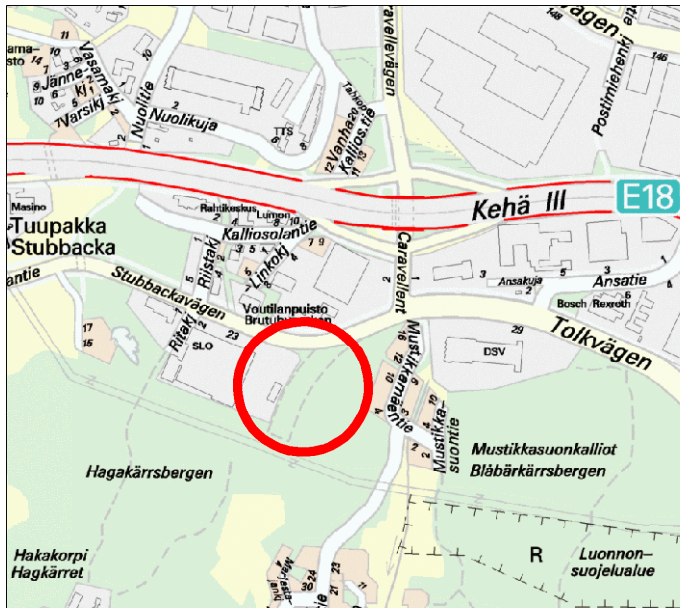
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut, kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

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

KOHTeen SIJAINTI



**MÄÄRÄALAN MYYNTI/
SLO OY**

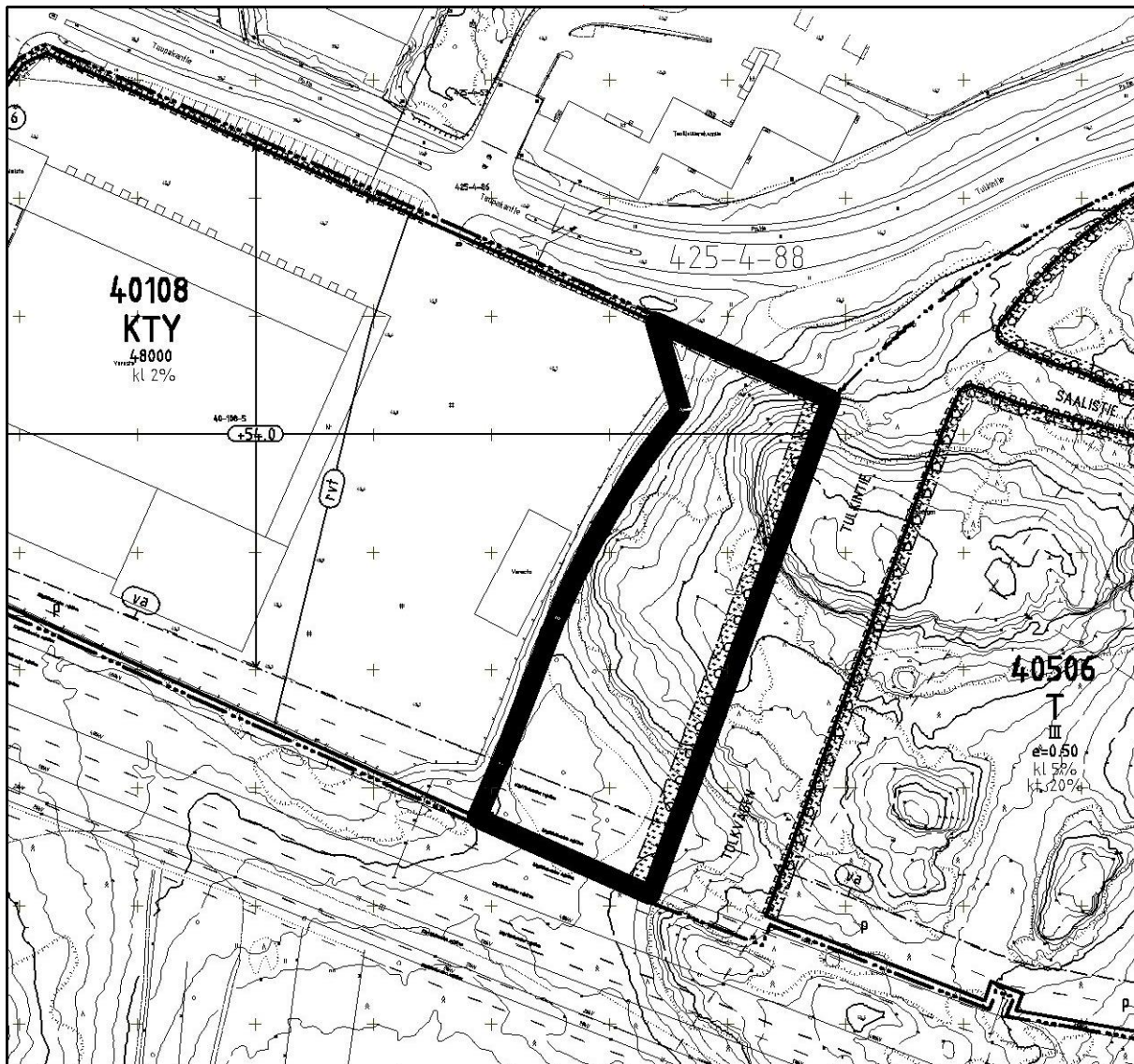
YPA/AVP

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kylä: VOUTILA (425)

**n. 16364 m²:n suuruinen
määräala tilasta 92-425-4-88
(osa tulevaa tonttia 40108/ 6)**

0 0.5 1km 1:20 000



0 75 150m

1:3000



25 § **Ylästön tontteja 40039/4 ja 5 koskevan myyntipäätöksen kumoaminen ja tonttien 40039/8 ja 11-14 myynti / As. Oy Aurinkopiha, As. Oy Aurinkotähti ja As. Oy Auringonkehä / co T2H Rakennus Oy / LM-H**

VD/1436/10.00.02.00/2014

LM-H/TH

Vantaan kaupungin yrityspalvelut järjesti kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä kilpailun yhtiömuotoisista pientalotonteista Vantaanlaaksossa, Ylästössä ja Vaaralassa. Kilpailu järjestettiin aikavälillä 3.3. - 30.4.2014. Tonteille on tarkoitus rakentaa yhtiömuotoista omistusasuntotuotantoa yhtiöiden omille tonteille. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.6.2014 päättänyt valita yhtiömuotoisten pientalotonttien kilpailun Vantaanlaakson tontin voittajaksi nimimerkin "Tuuliviiri" ja Ylästön tonttien voittajaksi kilpailuehdotuksen "Aurinkokello".

Kilpailuun osallistuvia pyydettiin toimittamaan hanke-ehdotukset ja nimimerkkikuoret erikseen, jotta arviointiryhmä ei tietäisi ehdotusten tekijöitä. Nimimerkkikuoret avattiin kaupunkisuunnittelulautakunnan voittajien valinnan jälkeen. Vantaanlaakson sekä Ylästön tonttien voittajaksi paljastui vantaalainen rakennusyhtiö T2H Rakennus Oy.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 24.2.2014, että Vantaanlaakson ja Ylästön tonttien hinta on 600 euroa/k-m². Vantaanlaakson tontin 18059/3 rakennusoikeuden ollessa 2500 k-m², tontin hinnaksi tulee 1 500 000 euroa. Ylästön tonttien 40039/4 ja 5 rakennusoikeudet ovat 1287 k-m² ja 1699 k-m² ja tonttien hinnaksi tulee näin ollen 772 200 euroa ja 1 019 400 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä

- a) T2H Rakennus Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Vantaanlaaksosta tontti 18059/3 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 500 000 euron kauppahinnalla
- b) T2H Rakennus Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiöiden lukuun Ylästöstä tontin 40039/4 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettaviksi 772 200 euron kauppahinnalla.
- c) T2H Rakennus Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiöiden lukuun Ylästöstä tontin 40039/5 vapaa-rahaoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettaviksi 1 019 400 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

1. Tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 15.9.2014 § 24 jälkeen tonttien 40039/4 ja 5 suunnittelua on jatkettu ja tonteille on laadittu tonttijaon muutos. Tontit on lohkotu viideksi tontiksi, jotka myydään kolmelle T2H Rakennus Oy:n perustamalle asunto-osakeyhtiölle. Tontin jakaminen mahdollistaa hankkeen toteutuksen vaiheittain. Tonteille voidaan myönnettyjen poikkeamispäätösten mukaan rakentaa erillispientalojen lisäksi pari- ja rivitaloja. Poikkeamispäätöksillä on haettu myös lisää rakennusoikeutta. Asuntoja kolmen asunto-osakeyhtiön omistukseen valmistuu yhteensä 47 kappaletta. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2986 k-m² tullaan ylittämään ja poikkeamispäätösten myötä alueella mahdollistetaan yhteensä 3435 k-m²:n asuntorakentamisen kohteessa.



Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 24.2.2014, että Ylästön tonttien hinta on 600 €/k-m². Korttelin 40039 tontit 8 ja 13 myydään As. Oy Vantaan Aurinkopihalle. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1086 k-m² ja myyntihinta on 651 600 euroa.

Tontti numero 14 myydään As. Oy Vantaan Aurinkotähdelle. Tontin rakennusoikeus on 1049 k-m². Tontin myynti-hinnaksi tulee 629 400 euroa.

Tontit 11 ja 12 myydään As. Oy Vantaan Auringonkehälle. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1269 k-m² ja myyntihinta on 761 400 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 15.9.2014 24 § päättänyt myös tontin 18059/3 myynnistä Vantaanlaaksossa T2H Rakennus Oy:lle. Tämän tontin osalta tehtiin myös uusi tonttijako ja poikkeamispäätökset. Tonttien myyntipäätös oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 16.3.2015.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) kumota kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 15.9.2014 § 24 koskien tonttien 40039/4 ja 5 myyntiä,
- b) myydä As. Oy Vantaan Aurinkopihalle Ylästön korttelin 40039 tontit 8 ja 13 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 651 600 euron kauppahinnalla,
- c) myydä As. Oy Vantaan Aurinkotähdelle Ylästön korttelin 40039 tontti 14 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 629 400 euron kauppahinnalla ja
- d) myydä As. Oy Vantaan Auringonkehälle Ylästön korttelin 40039 tontit nrot 11 ja 12 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 761 400 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

1. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.
2. T2H Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti As. Oy Vantaan Aurinkopihan, As. Oy Vantaan Aurinkotähden ja As. Oy Vantaan Auringonkehän kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tontteja koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta Ylästön tonteista

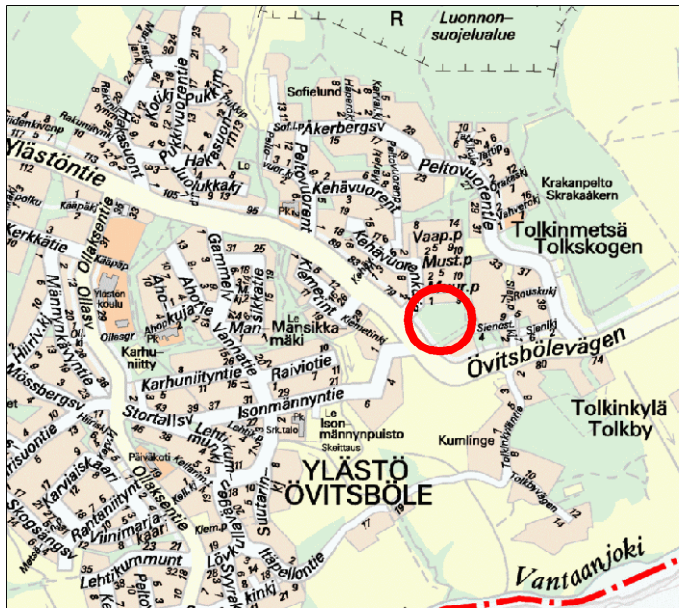
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme puh. 839 22030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI



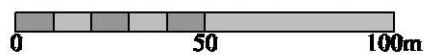
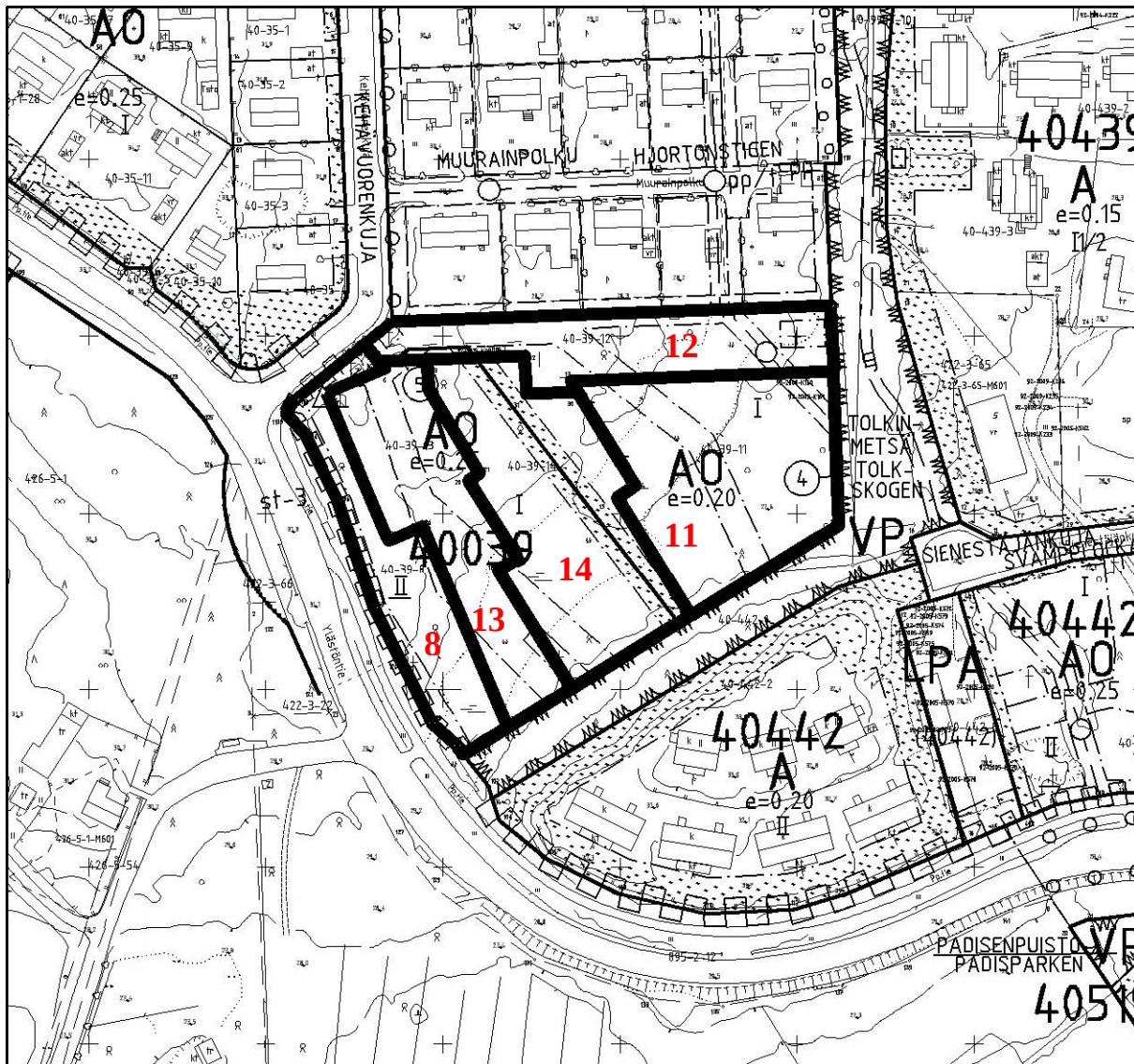
TONTTIEN MYYNTI

YPA/ER

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40039

Tontit: 8 ja 11-14



1:2000



26 §

Tontin varaaminen Keimolanmäen korttelista 22014 / Avain Asumisoikeus Oy ja Lakea Oy / LM-H

VD/6883/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Keimolanmäen asuntoalueen rakentaminen on käynnistynyt alkuvuodesta 2015 ja alueella on rakenteilla kaikkiaan 485 asuntoa, jotka valmistuvat vuoden 2016 aikana. Ensimmäiset kohteet painottuvat asumisoikeus ja eri tyyppisiin vuokra-asuntoihin (vapaarahoitteinen, ARA ja takauslaina), koska alueen rakentumisen kannalta oli tärkeää saada ns. käärmetalo rakenteille saman aikaisesti. Käärmetalo toimii melusuojausena Hämeenlinnan väylää vasten ja sen toteutuminen on edellytyksenä eteläosan muulle asuntorakentamiselle. Alueen sosiaalisen eheyden kannalta on tärkeää käynnistää alueella myös omistukseen ja osaomistukseen perustuvaa tuotantoa.

SRV Rakennus Oy omistaa yhdessä kaupungin kanssa Keimolan korttelin 22014. Kortteli muodostaa kokonaisuuden yhteisine piha-alueineen ja sen pysäköinti on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 22016/1 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kortteli 22014 olisi tärkeää saada rakenteille samanaikaisesti, jolloin yhteiset pysäköinti- ja pihajärjestelyt on helpointa hoitaa. Korttelin rakentaminen voisi käynnistyä keväällä 2016.

SRV on suunnitellut omistamansa tontin 22014/2 toteuttamista vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tontin rakennusoikeus on 5500 k-m². Kaupunki omistaa korttelin 22014 tontin 1, jonka rakennusoikeus on 9500 k-m². Ko. tontti on sen suuren rakennusoikeuden vuoksi syytä jakaa kahdeksi hankkeeksi joka tonttijakoa muuttamalla tai hallinnanjakosopimuksella. Hankkeiden koko tarkentuu suunnittelun edetessä.

SRV:n omistusasuntokohteen lisäksi kortteliin voitaisiin toteuttaa osaomistus- ja asumisoikeustuotantoa. Yrityspalvelut on neuvotellut Lakea Oy:n kanssa yhtiön kehittämän ”Omaksi” osaomistusmallin toteuttamisesta Keimolanmäessä. Kohde olisi ensimmäinen Lakean Omaksi-kohde pääkaupunkiseudulla. Valmiita Omaksi-kohteita on Oulussa, Vaasassa, Kuopiossa ja Jyväskylässä ja toteutusvaiheessa on kohteet Seinäjoen asuntomessualueella sekä Vihdissä ja Riihimäellä.

Hanke toteutetaan valtion takauslainalla ja asunnon ostaja maksaa 7 %:n varausmaksun ja saa oikeuden asumiseen sekä myöhempään osakkeiden lunastukseen. Asukas maksaa vastikkeen ja hoitokulujen yhteydessä pääomavuokraa, joka kasvattaa asukkaan omistusosuutta 20 vuodessa 70 %:iin. Loput 30 % asukas voi lunastaa itselleen alkuperäistä kauppahintaa vastaavaan hintaan. Asunnon voi myös vuokrata eteenpäin tai myydä osuutensa toiselle. Osa Keimolan korttelin 22014 tontista 1 esitetään varattavaksi Lakea Oy:lle Omaksi-kohteen toteuttamiseksi.

Omistus- ja osaomistusasuntojen lisäksi korttelin monipuolisuutta lisäävät asumisoikeusasunnot. Yrityspalvelut on tiedustellut neljältä asumisoikeusasuntoja omistavalta ja rakennuttavalta toimijalta kirjallisesti kiinnostusta Keimolanmäkeen. Kiinnostuksensa ilmaisivat Avain Asumisoikeus Oy ja TA-Asumisoikeus Oy. Yrityspalvelut esittää osaa korttelin 22014 tontista 1 varattavaksi Avain Asumisoikeus Oy:lle, koska TA-Asumisoikeus Oy:llä on jo yksi 73 asuntoinen kohde rakenteilla Keimolanmäen alueella. Avain Asumisoikeudelle ja Lakealle varattavan rakennusoikeuden määrä tarkentuu suunnittelun edetessä. Molemmille toimijoille voidaan varata noin 4000 - 5000 k-m² riippuen toimijan omista toiveista varauksen laajuuden suhteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään,

- a) että kaupunki ei kilpailuta Keimolan korttelin 22014 tontin 1 toteuttajia,
- b) varata Lakea Oy:lle Omaksi -osaomistusmallin toteuttamista varten Keimolan korttelin 22014 tontista 1 noin 4000 - 5000 k-m² ja
- c) varata Avain Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantona toteutettavaksi Keimolan korttelin 22014 tontista 1 noin 4000 - 5000 k-m².

Varausehdot ovat seuraavat:



- 1) Tontit tai määräosat luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
- 2) Varaukset ovat voimassa 30.6.2016 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta

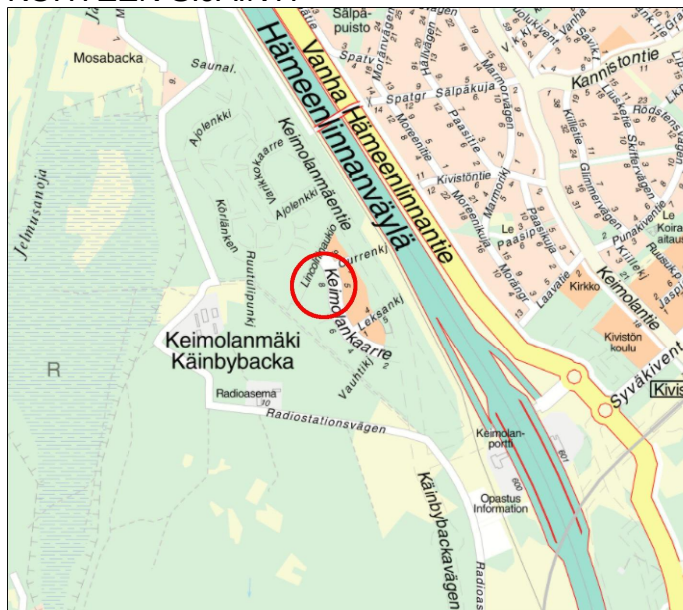
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 8392 2930
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI



**TON TIN /
MÄÄRÄOSIEN (4000-5000 k-m2)
VARAAMINEN /
LAKEA OY JA
AVAIN ASUMISOIKEUS OY**

YPA/TH

Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

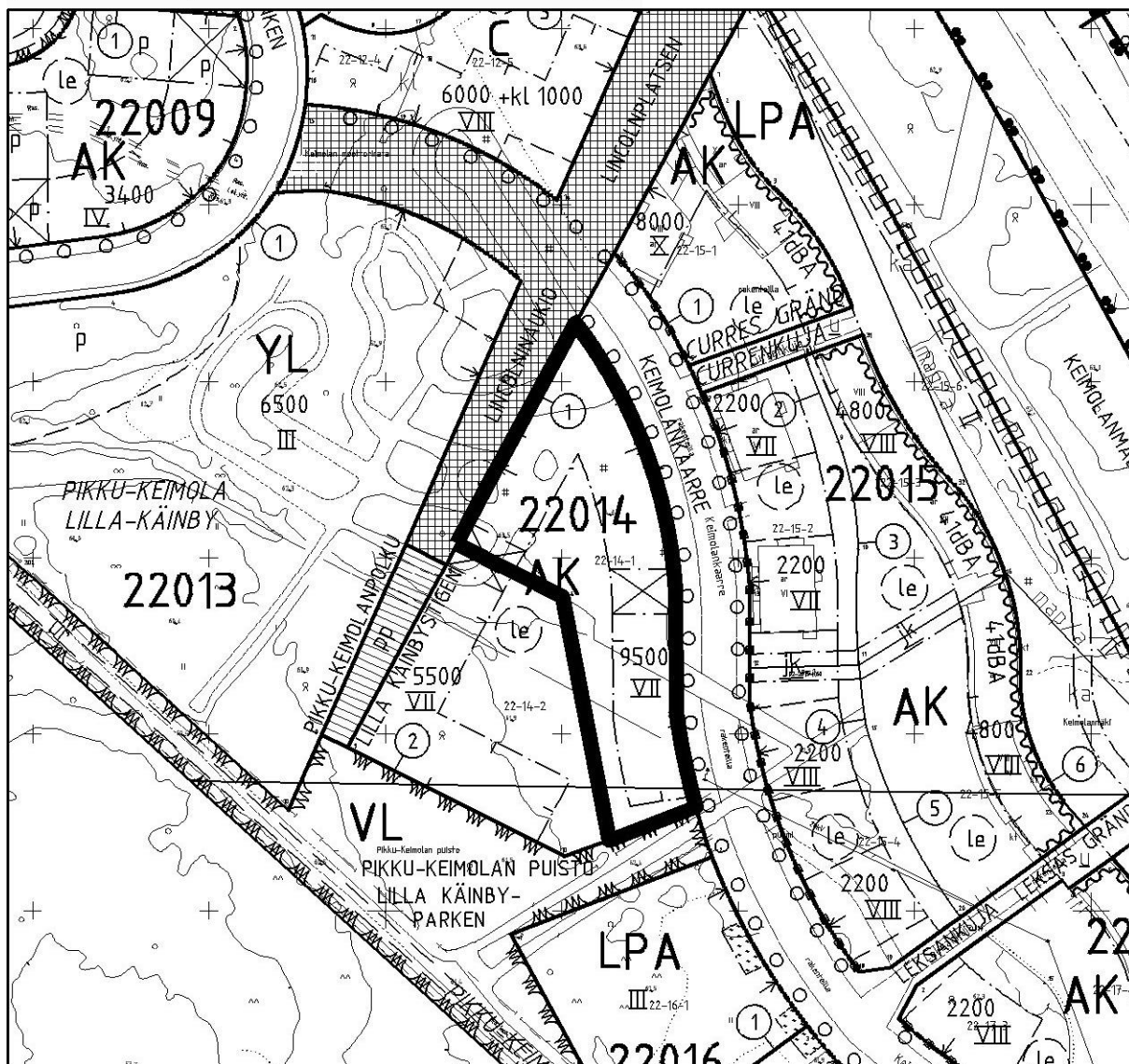
Kortteli: 22014

Tontti: 1

Pinta-ala 4530 m2

Rakennusoikeus 9500 k-m2

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000



27 §

Tonttien 23125/6 ja 23132/11 varaaminen Kivistön keskustasta / VAV Asunnot Oy ja A-Kruunu Oy / LM-H

VD/6921/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 alueiden rakentaminen on käynnissä ja keskusta-asuminen 1 alueen ensimmäiset kohteet ovat jo valmistuneet. Valmiina ja valmistumassa on yhteensä noin 300 asuntoa ja rakenteilla on kaikkiaan noin 600 asuntoa. Vuoden 2016 lopulla Kivistön keskustassa on valmiina noin 900 asuntoa. Nämä asunnot ovat pääosin vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasuntoja on kahdessa kohteessa yhteensä noin 80 kappaletta ja takauslainalla toteutettavia vuokra-asuntoja yhdessä kohteessa 32 kappaletta. Lisäksi alueelle on valmistumassa 60 asuntainen Kivistön palvelukoti, joka toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksissa todetaan, että koko Kivistön alueen asuntotuotannosta 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Tämä on linjassa myös valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen MAL-aiesopimuksen tavoitteiden kanssa. Kaupunki pidätti itsellään keskusta-asuminen 1 sopimusalueelta kortteleista 23163 ja 23125 yhteensä noin 10.000 k-m² rakennusoikeutta ja keskusta-asuminen 2 sopimusalueelta korttelista 23132 noin 4000 k-m² rakennusoikeutta valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona tai muutoin kaupungin päättäminä kohteina toteutettavaksi. Kortteleista 23163 ja 23125 on kilpailutettu kaksi tonttia, yhteensä 5150 k-m², joille toteutetaan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi 18.5.2015 näiden tonttien toteuttajaksi T2H Rakennus Oy:n.

Kivistön keskusta-asuminen 1 alueella on ilman toteuttajaa korttelin 23125 tontti 6. Yrityspalvelut on neuvotellut VAV Asunnot Oy:n kanssa yhtiön mahdollisuuksista toteuttaa em. tontille valtion tukemia vuokra-asuntoja. VAV on kehittänyt yhdessä Fira Oy:n kanssa hanketta, jonka tavoitteena on parantaa ARA-hankkeiden elinkaarijohtamista ja kustannushallintaa ja luoda ohjeistus rakennushankkeiden elinkaarisuunnitteluun tietomallipohjaisesti. VAV on kiinnostunut toteuttamaan Kivistön tontin 23125/6 osana tietomallinnushanketta, jonka ARA on hyväksynyt kehittämishankkeeksi.

Kivistön tontti 23125/6 esitetään varattavaksi VAV:lle em. kehittämishanketta varten. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen rakennusoikeus on 5000 k-m². Tontti on tällä hetkellä tilapäisenä pysäköintialueena ja työmaaparakkien sijoituspaikkana ja se vapautuu rakentamiseen vuoden 2016 puolella, jolloin Ruusuparkin pysäköintilaitos ja viereisten tonttien asuinrakennukset valmistuvat. Tontin rakentaminen voi käynnistyä keväällä 2016, joten tonttivarauksia esitetään 30.6.2016 saakka. VAV:lle varattavaa tonttia palvelevat autopaikat sijoittuvat tontille 23127/1 rakenteilla olevaan KOY Vantaan Ruusuparkin pysäköintilaitokseen, josta VAV ostaa Ruusuparkin yhtiöjärjestyksessä em. tontille osoitettavan määrän autopaikkoja myyntiajankohtana noudatettavaan hintaan.

Kivistön keskusta-asuminen 2 alueella on ilman toteuttajaa korttelin 23132 tontti 11. VAV:lla on rakenteilla ja suunnitteilla useita hankkeita, joten yhtiö ei katso voivansa toteuttaa samalla alueella toista kohdetta samanaikaisesti tontin 23125/6 kanssa. Valtion tukemia vuokra-asuntoja (pitkä korkotuki) toteuttaa VAV:n lisäksi harva toimija. Maapoliittisten linjausten mukaan voidaan asuntotonttien luovutuksensaajat valita tarvittaessa tarjous- tai laatu kilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hinnalla ei voi kilpailla, koska ARA hyväksyy niiden hinnan vuosittain päätettävän hintakäyrästä mukaisesti. Myöskään laatu kilpailu ei tule Kivistön keskustassa kysymykseen, koska alueelle on laadittu tarkka asemakaava ja rakentamisohje.

Yrityspalvelut on tiedustellut A-Kruunu Oy:n kiinnostusta toteuttaa tontille 23125/6 valtion tukemia vuokra-asuntoja. A-Kruunu on ilmoittanut kiinnostuksestaan em. kohteen toteuttamiseen. Tontti 23125/6 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen rakennusoikeus on 4100 k-m². Tontin rakentaminen on mahdollista aloittaa niin pian, kun suunnittelu- ja lupaprosessi on hoidettu. Käytännössä suunnitteluun ja rakennustöiden valmisteluun kuluu aikaa noin vuosi, joten tonttivarauksia esitetään 30.6.2016 saakka. A-Kruunulle varattavaa tonttia palvelevat autopaikat sijoittuvat tontille 23132/1 rakennettavaan KOY Timanttikujan Paikoituksen omistamaan pysäköintilaitokseen, josta A-Kruunu ostaa autopaikkoihin oikeuttavat osakkeet yhteistoimintasopimuksessa määritellyin ehdoin.



Tonttien 23125/6 ja 23132/11 luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja ja -hintoja sekä soveltuvin osin (mm. pysäköintijärjestelyt ja jätteen putkikeräysjärjestelmä) Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksia niihin tehtyine muutoksineen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään,

- a) että kaupunki ei kilpailuta Kivistön korttelin 23132 tontin 11 toteuttajia,
- b) varata A-Kruunu Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23132 tontti 11 ja
- c) varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23125 tontti 6.

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin ja noudattaen soveltuvin osin Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksen ehtoja niihin tehtyine muutoksineen.
- 2) Varaukset ovat voimassa 30.6.2016 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartat tonteista

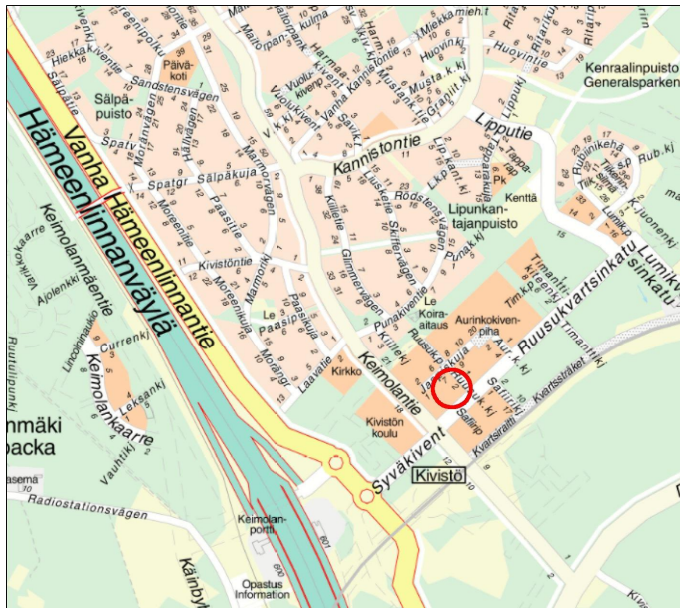
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 8392 2030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

**TONTIN VARAAMINEN /
VAV ASUNNOT OY**

YPA/TH

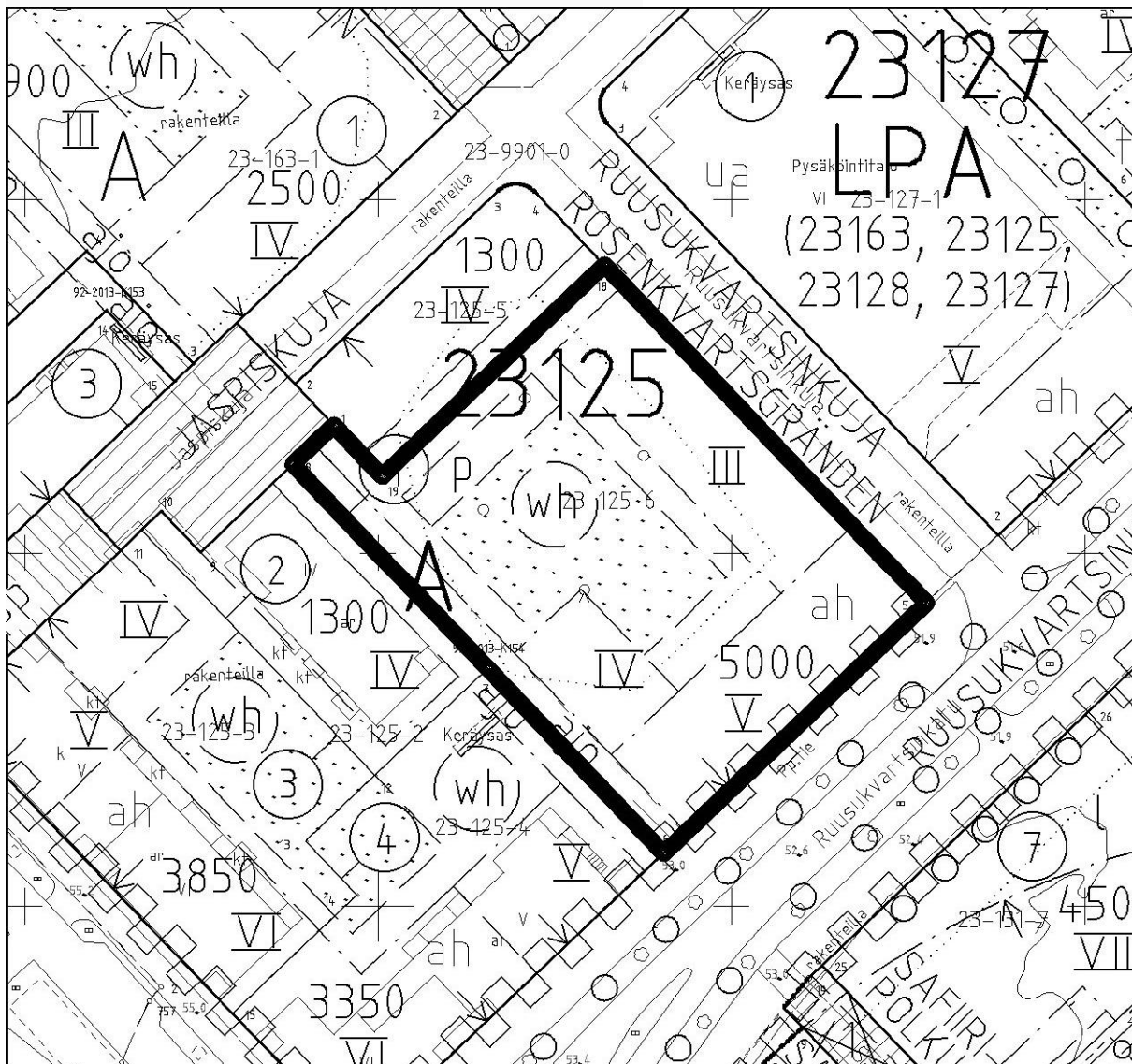
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23125

Tontti: 6

Pinta-ala 3464 m²

Rakennusoikeus 5000 k-m²



0 25 50m

1:1000

KOHTEEN SIJAINTI



**TONTIN VARAAMINEN /
A-KRUUNU OY**

YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23132

Tontti: 11

Pinta-ala 1952 m²

Rakennusoikeus 4100 k-m²

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



28 §

Tonttien 94205/7 ja 8 varaaminen Hakunilasta / VAV Asunnot Oy ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / LM-H

VD/6922/10.00.02.00/2015

TH/LM-H

Hakunilan keskustan laajennus 1 (Destian entinen varikkoalue) asemakaavan muutos nro 001987 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.12.2014 ja kuulutettu voimaan 4.2.2015. Kaupungin ja alueen toisen maanomistajan, Suomen valtion edustajanaan Senaatti-kiinteistöt, välinen sopimus kunnallistekniikan rakentamisesta ja määräalojen kaupoista on hyväksytty kaupunginhallituksessa 3.3.2014 § 42 ja allekirjoitettu 12.11.2014. Kauppakirja määräalojen luovutuksista on allekirjoitettu 27.2.2015. Tällä kauppakirjalla kaupunki sai omistukseensa osan valtion alueella omistamista kiinteistöistä.

Kaupunki omistaa asemakaava-alueella korttelin 94205 AK-tontit 3, 4, 5, 7, 8, 9 ja 11 sekä LPA-tontin 2 ja AH-tontin 6. Kaupungin ja valtion välisen sopimuksen mukaan kaupunki sitoutuu varaamaan A-Kruunu Oy:lle tontin 94205/11 valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteuttamista varten 18 kuukauden ajaksi asemakaavan voimaantulosta ja luovuttamaan tontin kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja valtion tukemassa tuotannossa noudatettavalla tontin hinnalla (ARA-hinta).

Kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt järjestivät keväällä 2014 yhdessä hintatarjouskilpailun osasta kaava-alueen tontteja. Kaupungin omistuksessa olevista tonteista kilpailussa oli mukana korttelin 94205 AK-tontit 3, 4, 5 ja 9 sekä LPA-tontti 2 ja em. asuntotontteja vastaava osuus AH-tontista 6. Kilpailuohjelman mukaan kerrostalotontit on määrä toteuttaa vapaarahoitteisena asuntotuotantona, joista tontille 9 saa toteuttaa myös vuokra-asuntoja. Edelleen kilpailuohjelmassa todetaan, että kaupunki tulee luovuttamaan korttelin 94205 tontit 7 ja 11 valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja tontin 8 asumisoikeustuotantoon, joten em. tontit eivät olleet mukana tarjouskilpailussa. Tarjouskilpailun voitti YIT Rakennus Oy, joka tulee toteuttamaan kilpailutontit sekä LPA-tontille 2 toteutettavan pysäköintilaitoksen. AH-tontti 6 on korttelia palveleva yhteiskäyttöinen mm. leikkipaikan käsittävä alue, joka luovutetaan määräosin asuntotonttien toteuttajille ja jonka toteuttamisesta sovitaan erikseen.

Asemakaava-alueella on uutta asuntorakennusoikeutta yhteensä 40.500 k-m². Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen MAL-aiesopimuksen mukaan 20 % vuotuisesta asuntojen uustuotannosta tulee toteuttaa valtion tukemina ARA-vuokra-asuntoina. Tavoite ei kuitenkaan ole asemakaavakohtainen, vaan jokaista aluetta ja kohdetta on tarkasteltava sosiaalisen eheyden näkökulmasta. Tällä asemakaava-alueella ARA-velvoite tarkoittaa noin 8000 k-m²:n osoittamista ARA-vuokra-asuntotuotantoon, jonka alueen sosiaalinen rakenne kestää. Tavoitteeseen päästään osoittamalla tontit 94205/7 ja 11 ko. tuotantoon.

Yrityspalvelut on neuvotellut VAV Asunnot Oy:n kanssa tontin 94205/7 osoittamisesta yhtiön tuotantoon. VAV on kiinnostunut kohteen toteuttamisesta sen hyvän saavutettavuuden ja toimivan kaavaratkaisun vuoksi. Tosin pysäköinnin järjestäminen laitokseen tulee näkymään kohteen vuokratasossa. VAV:lle varattavaksi esitetty tontti on 94205/7 asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 5200 k-m².

Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 valitessaan Hakunilan tarjouskilpailun voittajan oikeuttaa yrityspalvelut etsimään toteuttaja neuvottelumenettelyllä asumisoikeustuotantoon osoitettavalle tontille 94205/8. Yrityspalvelut on tiedustellut kirjallisesti neljältä asumisoikeusasuntoja toteuttavalta toimijalta niiden kiinnostusta mm. korttelin 94205 tonttiin 8. Ko. tontin toteuttamisesta olivat kiinnostuneita Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ja Avain Asumisoikeus Oy. Tontti 94205/8 esitetään varattavaksi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle, koska Avain Asumisoikeus Oy:lle esitetään varattavaksi tontti Keimolanmäestä. Varattavaksi esitettävä tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 3350 k-m².

Sopimuksen mukaan kaupunki rakentaa sopimusalueen kunnallistekniikan siten, että tontille 94205/2 (LPA) liikennöinti Kaskelantien kautta on mahdollista 18 kk kuluessa kaavan voimaantulosta ja yhteys Kaskelantielta Kaskelanrinteelle on käytettävissä 24 kk kuluessa kaavan voimaantulosta. Asuntoalueen melusuojauksen varmistamiseksi on asemakaavassa määrätty, että tontille 94205/2 on rakennettava



pysäköintilaitos valmiiksi ennen kuin korttelin asuinrakennukset otetaan käyttöön. Korttelin rakentaminen siis alkaa pysäköintilaitoksesta, jota päästään kunnallistekniikan puolesta rakentamaan syksyllä 2016. Asuntojen rakentaminen alueelle voi käynnistyä myös vuonna 2016, joten tonttivarausten on tarkoituksenmukaista olla voimassa vuoden 2016 loppuun.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) todeta, että kaupunginhallitus on 3.3.2014 § 42 päättänyt Hakunilan korttelin 94205 tontin 11 varaamisesta A-Kruunu Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi,
- b) varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Hakunilan korttelin 94205 tontti 7 ja
- c) varata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantona toteutettavaksi Hakunilan korttelin 94205 tontti 8.

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
- 2) Varaukset ovat voimassa 31.12.2016 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartat tonteista

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. (09) 8392 2030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI



1:20 000

**TON TIN VARAAMINEN /
VAV ASUNNOT OY**

YPA/TH

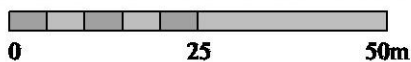
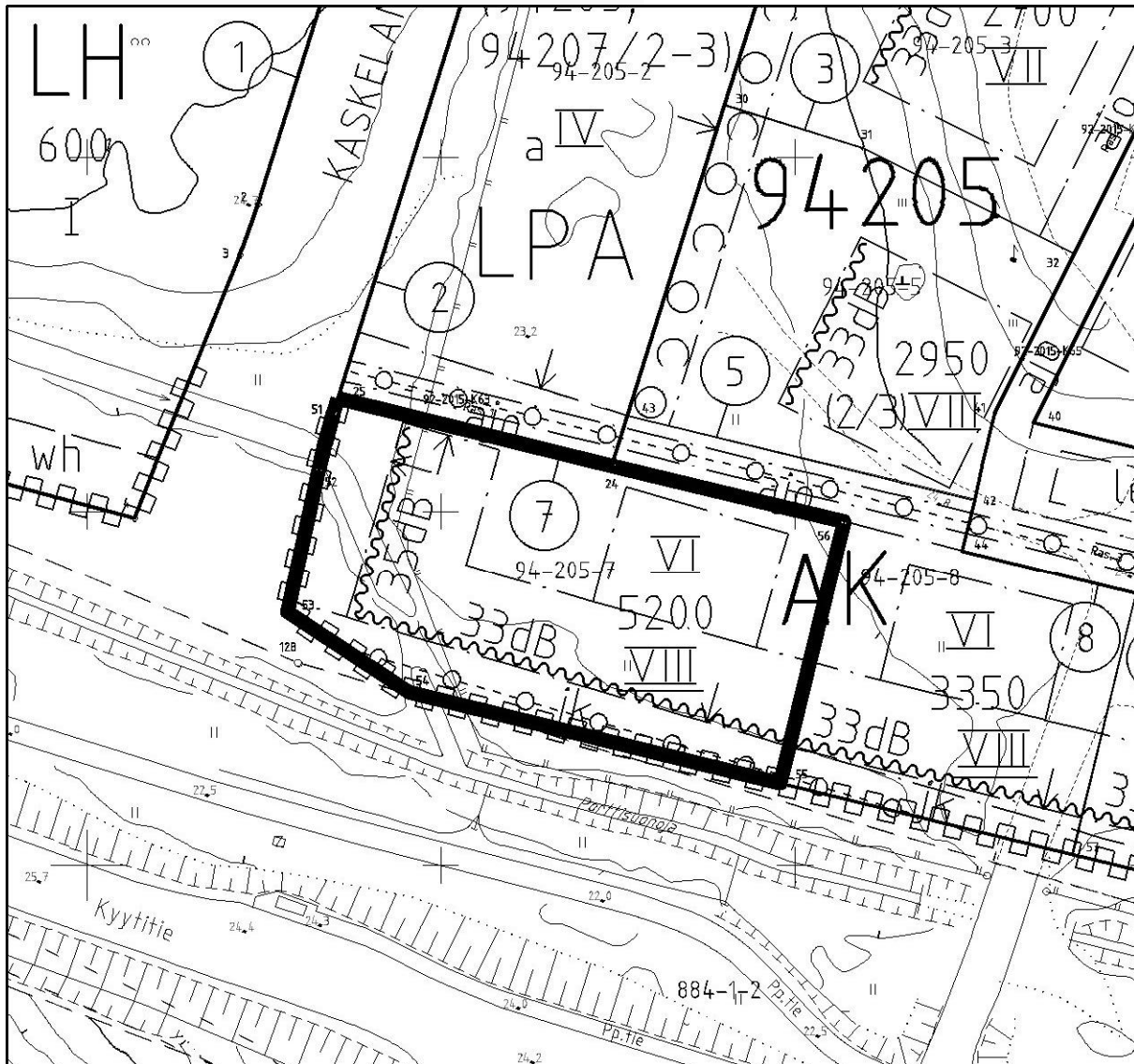
Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kortteli: 94205

Tontti: 7

Pinta-ala 2726 m²

Rakennusoikeus 5200 k-m²



1:1000

KOHTEEN SIJAINTI



**TONTIN VARAAMINEN /
ASUNTOSÄÄTIÖN
ASUMISOIKEUS OY**

YPA/TH

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

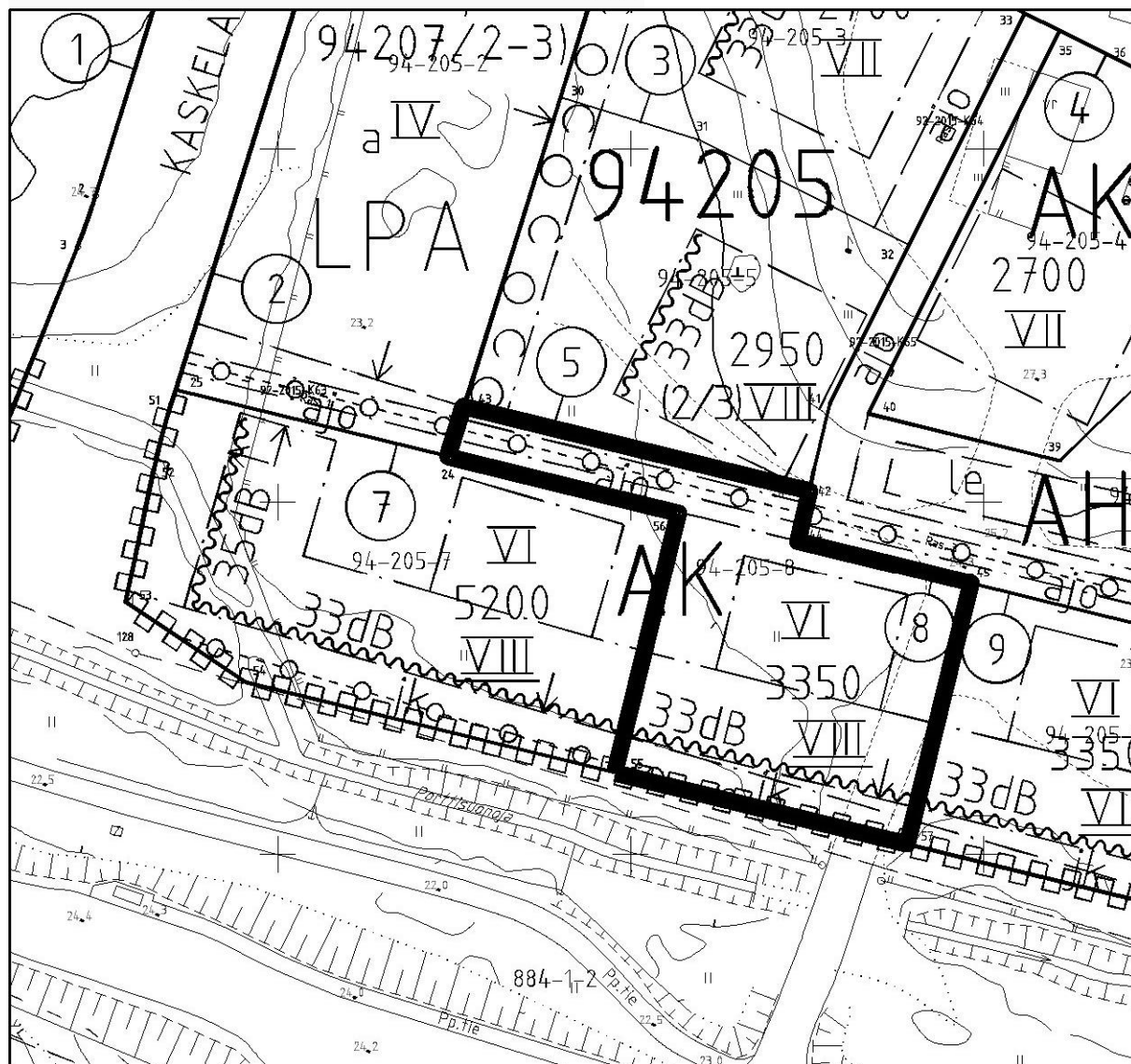
Kortteli: 94205

Tontti: 8

Pinta-ala 1985 m²

Rakennusoikeus 3350 k-m²

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



29 § **Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Vallinojassa / TeliaSonera Finland Oyj / LM-H**

VD/6056/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AV-P/JHo

TeliaSonera Finland Oyj hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkaviestintukiasemaa varten noin 60 m²:n suuruiseen alueeseen Vantaan kaupungin Vallinojan kaupunginosasta Hyrylän kylän kiinteistöstä RN:o 92-404-6-260. Vuokrattava alue on osa rakennuskaavan mukaisesta moottoriajoneuvojen huoltoasemaa varten käytettävästä korttelialueesta (ah). Vuokratulle alueelle sijoitetaan 30 metriä korkea grafiitin harmaa putkipylväs (ylhäällä sinkitty vaalean harmaa ristikko-osa) ja tumman harmaa laitesuoja. Pylvääseen tullaan sijoittamaan myös kaupungin tarvitsemia valaisimia. Itä-Vantaan aluearkkitehdilla ei ollut huomauttamista asiaan.

TeliaSonera Finland Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.10.2015 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla, sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Tällä hetkellä Vantaan kaupungin perimä vuosivuokra uusista matkaviestintukiasemapaikoista on 1 100 euroa.

Lisäksi vuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen ottamaan antennipylvääseen myös mahdollisesti muiden osapuolten laitteita, mikäli se voi tapahtua teknisesti ilman, että vuokralaisen lähetystoiminta häiriintyy. Vuokralainen on oikeutettu perimään muilta osapuolilta kohtuullisen korvauksen antennipylvään käytöstä. Jos antennipylvääseen sijoitetaan muiden osapuolten laitteita, pitää siitä ilmoittaa myös kirjallisesti Vantaan kaupungin Yrityspalveluihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki vuokraa TeliaSonera Finland Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-404-6-260 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittaman noin 60 m²:n suuruisen alueen 1.10.2015 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja sopimukseen otetaan esittelyosassa mainittu ehto vapaiden antennipaikkojen vuokrausvelvollisuudesta sekä muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.1.2016, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, pylvään julkisivut ARK 02, laitesuojan julkisivut ARK 03, havainnekuva ARK 04, ilmakuva ARK 05
- Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 11.5.2015 / TeliaSonera Finland Oyj
- Viheralueyksikön lausunto 4.6.2015 / Camilla Lindroth-Vanhala

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

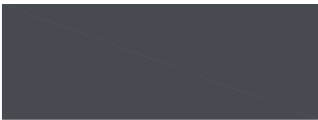
maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 839 24040, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Riippuen eri pylvästoimittajien mallista:
Ristikko-osien muoto (kolmio tai neliö) ja ristikko-osan (kolmion tai neliön) sivun pituus vaihtelee noin 500 mm - 700 mm välillä.
Putkiosien halkaisija vaihtelee noin 500 - 700 mm välillä.
Pylvästoimittajan rakennesuunnittelija mitoittaa ja suunnittelee pylvään rakenteen tarkemmin rakennepiirustuksessaan.

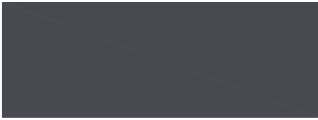
Väri, pylvään ristikko-osat ja kiipeilytikas ristikko-osien kohdalla:
- sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")



Väri, pylvään putkiosat ja kiipeilytikas putkiosien kohdalla:
- RAL 7024 grafiitti harmaa

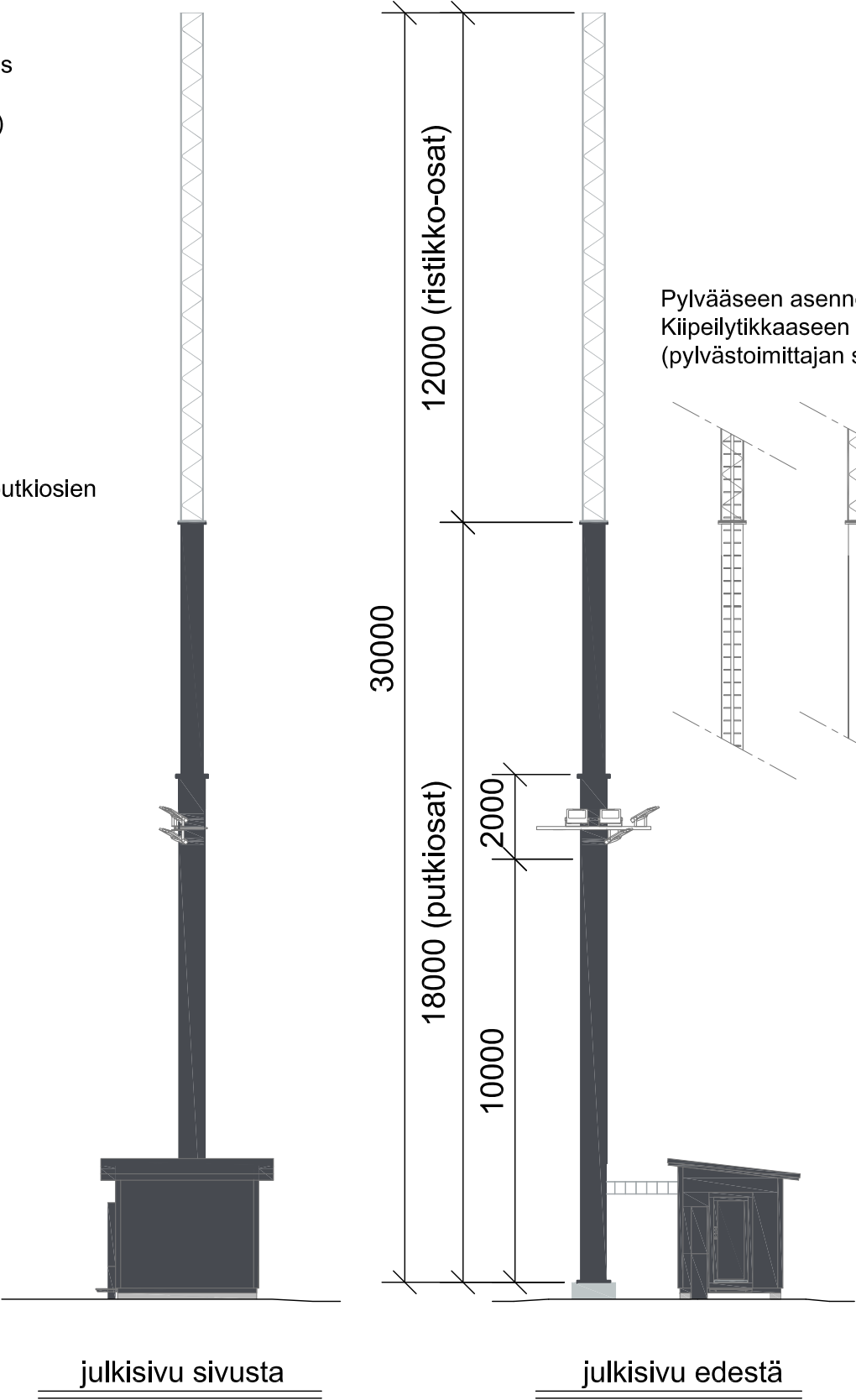


Värit, laitesuoja:
- kts. tarkempi väriyssuunnitelma laitesuojan omasta piirustuksesta

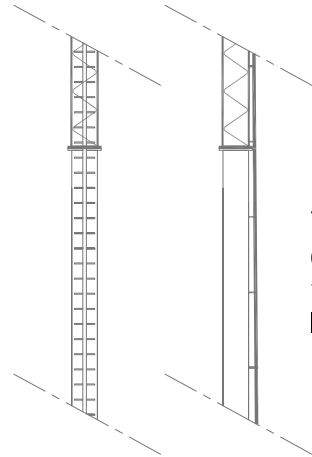


RR23
tumma harmaa

Tulostetut värisävyt voivat tulostusteknisistä syistä poiketa hieman oikeasta sävystä.



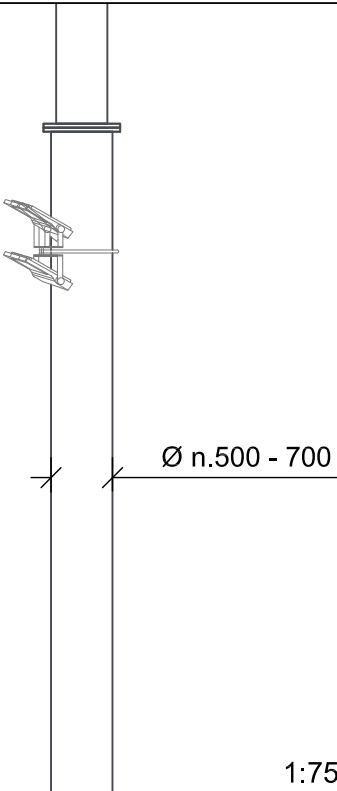
Pylvääseen asennetaan kiipeilytikas.
Kiipeilytikkaaseen tulee kiipeilynesto (pylvästoimittajan suunnitelman mukaan).



Tikas ei julkisivun etupuolelle (lounaan puolelle), koska valaisimet tulevat pylväässä lounaan puolelle.

Viheralueyksikön suunnittelijalta 19.5.2015 saatu tieto (suunnitteluinsinööri Ari Asikaiselta), että kaupunki asentaa tarvittavat omat valaisimet pylväaseen, noin 10 - 12 metrin korkeudelle. Kaupunki asentaa tarvittavat kiinnikkeet pylväaseen. Kaupungilla on lupa/oikeus valaisimien ja niihin liittyvien kaapelointien ja laitteiden asentamiseen, huoltoon.

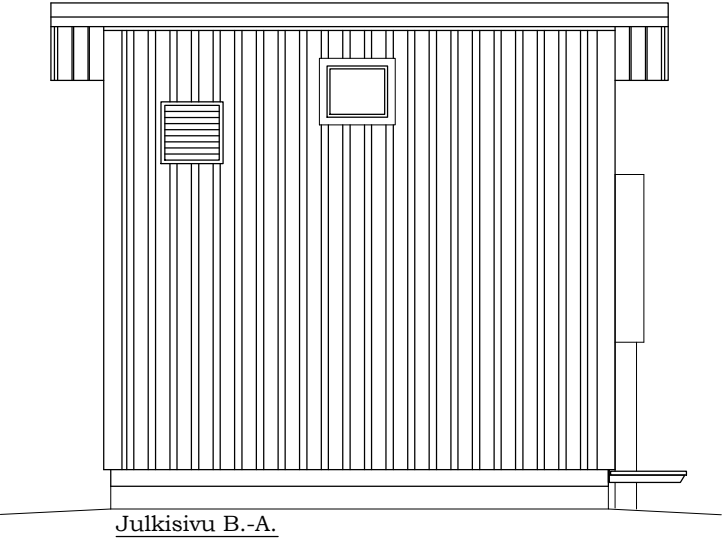
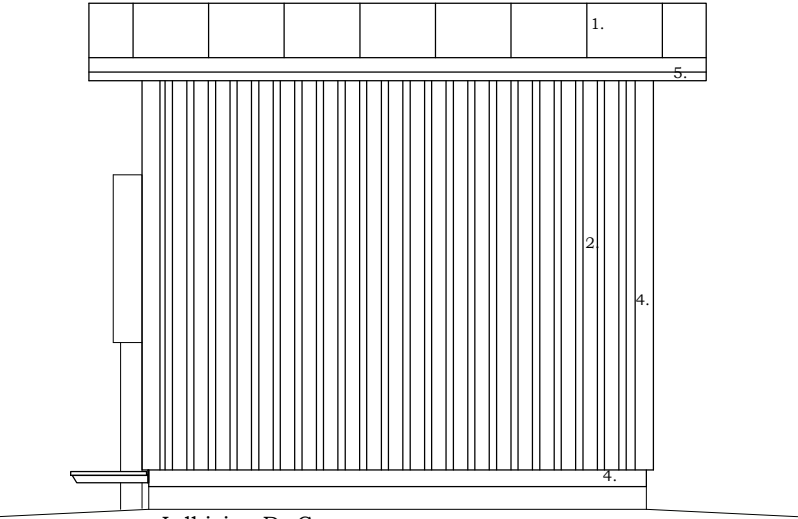
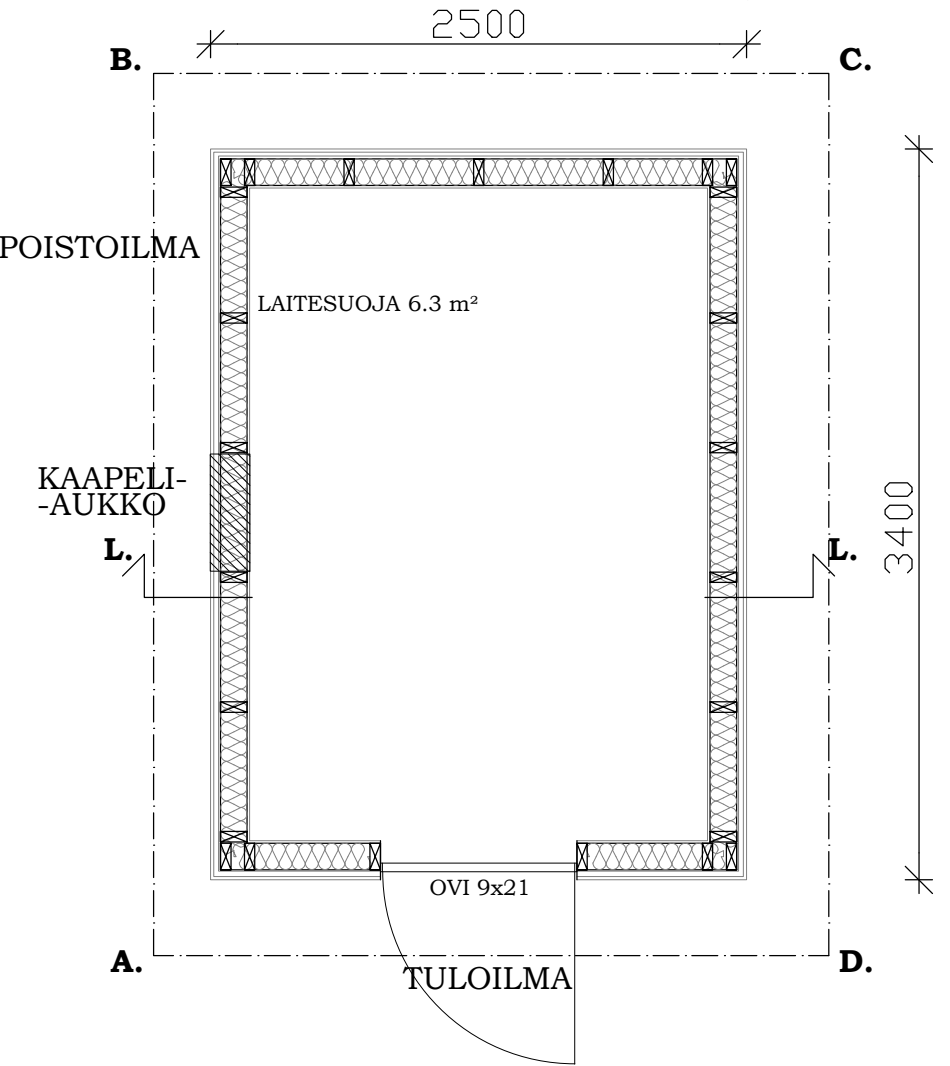
Kaupungin kenttävalaisinkaapelit/kytkennät:
Pylvään alaosaan asennetaan suljettava kytkentäluukku (TeliaSonera Finland Oy rakennuttaa).
Betoniperustukseen putki 1 kpl (Ø110 mm) varustettuna vetonarulla kaapelivetoa varten kytkentäluukkuun asti (TeliaSonera Finland Oy rakennuttaa).
Pylväaseen noin 11 metrin korkeudelle läpivienti valaisinkaapeleita varten.



(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 88 Vallinoja)

Kaup.osa / Kylä 404 Hyrylä	Kortteli/Tila Päivärinne	Tontti/RNo 6:260	Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen	
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE		Pvm. 11.5.2015	Piirustuslaji PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 2/5
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Huuhkajatie, site no 09 092 21756 Huuhkajatie (1) 01450 Vantaa			Piirustuksen sisältö JULKISIVUT / PYLVÄÄN PÄÄMITAT Värisävyt Pylväs ja laitesuoja	Mittakaava 1:150 Piir. koko A3
SITO		Piirt. AE	Suunnitteluala ARK	Numero 02
Suunnittelija Sito Oy, Ari Ervasti				Rev.

TULO- JA POISTOILMARITILÄN SJOITUS JULKISIVUSSA TARVITTAESSA
RAKENNUSPAIKAN **ILMANSUUNTIEN MUKAAN** (ESIM. TULOILMA
POHJOISEN PUOLELTA / NS. "KYLMEMMÄSTÄ" ILMANSUUNNASTA).



1. KONESAUMATTUPELTI
2. SEINÄPELTI T15-115V-1134
3. TERÄSOVI
4. PELTILISTAT
5. RÄYSTÄSLAUDAT

VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa

ALAPOHJA U-ARVO 0,29 W/m²K

YLÄPOHJA U-ARVO 0,26W/m²K

PERUSTUSPALKKI
PAINEKYLLÄSTETTY LAUTA
VANERI
ERISTYS 150mm (RUNKO 48x148 k400)
TERVAPAPERI
LATTIALEVY OSB3 22mm
MUOVIMATTO

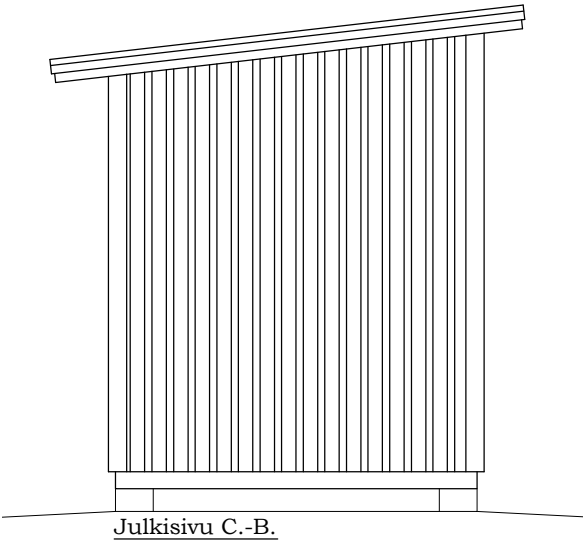
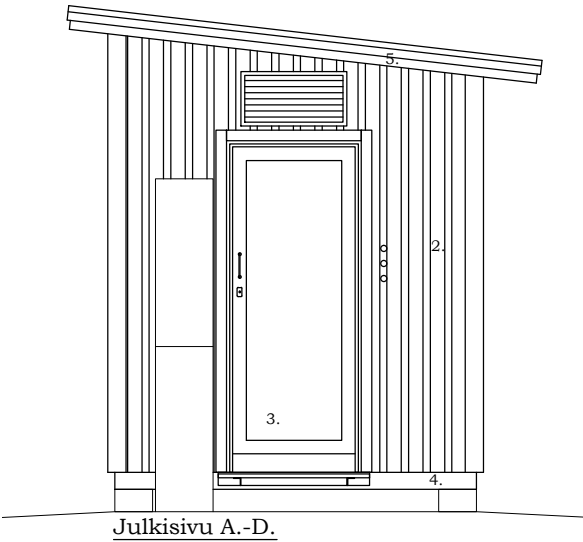
KONESAUMATTUPELTI
RUOTEET
ALUSKATE
TUULETUSRAKO
ERISTYS 150mm + VAARNAPALKKI k900
HÖYRYNSULKU
HARVALAUDOITUS
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

ULKOSEINÄ U-ARVO 0,29 W/m²K

PELTI (RUUKKI T15-115V-1134)
TUULETUSRAKO(NAULAUSRIMA)
TUULENSUOJALEVY
ERISTYS 125mm (RUNKO 48x123 k600)
HÖYRYNSULKU
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

PINTA-ALA 8.5 m²
TILAVUUS 22.6 m³

PALOLUOKKA P3



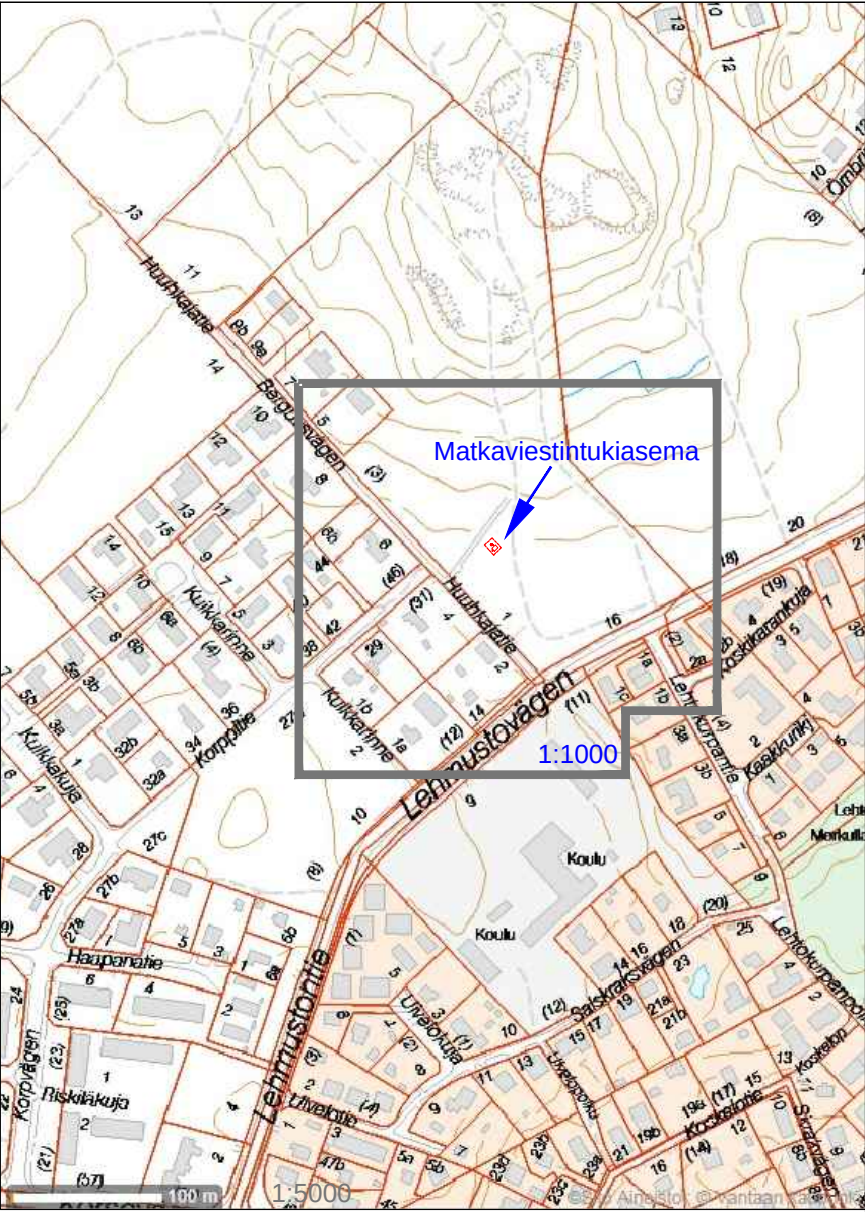
(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 88 Vallinoja)

Kaup. osa / Kylä 404 Hyrylä	Kortteli/Tila Päivärinne	Tontti/RNo 6:260	Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen	
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE	Pvm. 11.5.2015	Piirustuslaji PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 3/5	
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Huuhkajatie, site no 09 092 21756 Huuhkajatie (1) 01450 Vantaa		Piirustuksen sisältö LAITESUOJA Pohja, leikkaus ja julkisivu City mini (oikea, matalampi sivu oikealla)	Mittakaava 1:50	Piir. koko A3
	Piirt. JK	Suunnitteluala ARK	Numero 03	Rev.
Suunnittelija Esari Oy, RI Jonas Knutar	ESARI Oy Veikontie 3, 69600 Kaustinen			



(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 88 Vallinoja)

Kaup.osa / Kylä 404 Hyrylä		Kortteli/Tila Päivärinne		Tontti/RNo 6:260		Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen		
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE				Pvm. 11.5.2015		Piiirustuslaji PAAPIIRUSTUS		Juokseva nro 4/5
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Huuhkajatie, site no 09 092 21756 Huuhkajatie (1) 01450 Vantaa				 TeliaSonera		Piiirustuksen sisältö HAVAINNEKUVA Pylväs ja laitesuoja		Mittakaava - Piiir. koko A3
 SITO				Piirt. AE		Suunnitteluala ARK		Numero 04
Suunnittelija Sito Oy, Ari Ervasti								Rev.



Vantaan kaupungin ilmakuva (ilmakuva 2013: aineistot ©Vantaan kaupunki).
Ilmakuva on vain viitteeksi, jossa havainnollistetaan suunnitellun tukiaseman ympärillä oleva puusto/kasvillisuus suhteessa ympärillä olevaan asutukseen.
Ilmakuvaan sijoitettu osittain Vantaan kaupungin karttapalvelusta saatua ajantasaista kartta-aineistoa (rajat).

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 88 Vallinoja)

Kaup.osa / Kylä 404 Hyrylä	Kortteli/Tila Päivärinne	Tontti/RNo 6:260	Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen		
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE		Pvm. 11.5.2015	Piirustustyyppi PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 5/5	
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Huuhkajatie, site no 09 092 21756 Huuhkajatie (1) 01450 Vantaa			Piirustuksen sisältö ILMAKUVA Pylvään ja laitesuojan sijainti		Mittakaava 1:1000 Piir. koko A3
Suunnittelija Sito Oy, Ari Ervasti		Piir. AE	Suunnitteluala ARK	Numero 05	Rev.

Helsinki 11.5.2015
tunnus: "Huuhkajatie"

Vantaan kaupunki
Yrityspalvelut, maankäyttötekniikka Jorma Hopponen
Kielotie 28
01300 Vantaa

VIITE: Uusimassa 5.2.1999 annetussa ja 1.1.2000 voimaan astuneessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälässä 64 § määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävät selvitykset.

1 Yleistä matkapuhelinverkoista

Tukiasemapaikkojen rakentamistarvetta pyritään suunnittelemaan ja ennustamaan vuosiksi eteenpäin. Suunnitelmat perustuvat nykyisen ja lähitulevaisuuden teknologioiden asettamiin vaatimuksiin.

Nykyinen maanlaajuinen matkapuhelinverkko tunnetaan GSM-verkkona, Teleoperaattorit rakentavat parhaillaan sen rinnalle seuraavien sukupolvien matkapuhelinverkoja, ns. 3G-verkkoa (UMTS) ja 4G-verkkoa (LTE). 3G- ja 4G-verkkotekniikat mahdollistavat etenkin suurta datakapasiteettia vaativat langattomat telepalvelut (internet, sähköposti, video- ja mobiilipalvelut). Näistä on myös tulossa maanlaajuinen verkko ja se tulee korvaamaan myöhemmin purkautuvan GSM-verkon.

Uutta 3G- ja 4G-verkkoa laajennetaan pääasiassa olemassa olevien tukiasemapaikkojen kautta. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät, -nopeudet ja käytettävä teknologia edellyttävät kuitenkin näiden lisäksi myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa myös pitkälti sekä asukasmäärään että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä.

Uusien tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden. Onkin hyvin tavallista, että matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle osaksi muuta infrastruktuuria. Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaatkin ovat. 3G- ja 4G-tukiasemien signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa, joten tukiasemat rakennetaan lähelle asiakkaita.

Tässä suunnitellussa hankkeessa on kyseessä matkaviestintukiasema, joka tulee palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä.

2 Maston ja antennipylväiden vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Masto rakennetaan aina siihen sijoitettavien antennien kiinnitysalustaksi eli sen korkeuden ja järeyden määräävät radio- ja teletekniset vaatimukset.

Minimivaatimus antennikorkeuksille on niiden sijoittuminen puuston yläpuolelle ja maaseutukohteissa yleensä 60 – 90 m:n korkeudelle maanpinnasta. Näin ollen masto erottuu aina korkeutensa vuoksi ympäristöstään. Rakennetyypin oikealla valinnalla ja sen oikealla sijoittelulla voidaan ympäristövaikutuksia vähentää. Tässä tapauksessa antennien kiinnitysalustaksi on valittu varsinaisia perinteisiä mastoja huomattavasti matalampi, yksinkertaisempi ja ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova antennipylväs. Antennipylvään korkeus on 30 m.

TeliaSonera Finland Oyj on ollut tästä hankkeesta yhteydessä Vantaan kaupungin viheralueyksikköön. Viheralueyksikön kanssa on tehty maastokäynti.

Antennipylvään lähimmät asuinnaapurit sijaitsevat Huuhkajatien toisella puolella lännen, lounaan ja etelän suunnissa, joiden asuinrakennuksiin tulee matkaa noin 62 - 65 metriä. Lounaan suunnalla Huuhkajatien toisella puolella olevaan lähimpään asuinrakennuksen kiinteistön rajaan tulee matkaa noin 41 metriä. Muihin ilmansuunnan asuinrakennusten kiinteistön rajoihin tulee matkaa noin 47 – 108 metriä. Lupahakemuksen yhdessä pääpiirustuksessa näkyy ilmakuva, johon on merkitty etäisyyksiä ympärillä oleviin lähimpiin asuinrakennuksiin.

Antennipylväs sijoittuu pysäköintialueen läheisyyteen. Huoltokulku tukiasemalle tapahtuu pysäköintialueelta käsin. Pysäköintialueelta rakennetaan lyhyt huoltotien pisto tukiasemalle. Antennipylväs/tukiasema ei häiritse pysäköintialueen käyttöä millään tavalla.

Antennipylvään yläosa (ristikko-osa) tulisi näkymään lähiympäristöön hieman, mutta lentoestemerkintöjen ja valojen sijaan harmaa pylvään päässä oleva ristikko-osa (väri ”sinkitty”) soveltuu hyvin taustaansa horisonttia vasten. Muutoin pylvään alimmat osat (putki-osat) tulevat olemaan väritykseltään tummia, jolloin pylvään alimmat osat soveltuvat alueen puuston taustaa vasten hyvin. Ilmailulaitos ei määrää antennipylväälle lentoestemerkintöjä. Rakennettava antennipylvästyyppi on ohutrakenteinen, joten se sulautuu varsin huomaamattomasti ympäristöönsä.

Antennipylväs toimii yhteiskäyttöpylväänä Vantaan kaupungin valaisinten kanssa.

Antennipylvääseen Vantaan kaupunki sijoittaa valaisimet. Valaisimet palvelevat pysäköintialueella olevaa jätteiden kierrätyspistettä.

Antennipylväät eivät aiheuta melua juuri enempää kuin esim. valaisintolpat, joita on kaikkialla. Tukiasema ei aiheuta häiriöitä radio- ja tv-lähetyksiin, vaikka se käyttääkin tiedonvälitykseen radioaalloja, kuten radio- ja tv-lähetykset. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Antennipylväät suunnitellaan Eurokoodi-normiston mukaan. Normisto huomioi pylvään lujuustekniset näkökohdat sekä mahdollisen jäävaaran. Pylvään tai maston jäävaara-alue määritetään standardien ISO 12494 ja SFS-EN 1993-3-1 ja Suomen kansallisen liitteen mukaisesti. Tarkasteltavana oleva pylväs kuuluu jäävaaraluokkiin R0 - R3, jolloin **pylvään sijoittelu jäävaaran puolesta on vapaa**. Huomion arvoista on myös, että pylväs rakenteena kerää vähemmän jäätä ja lunta kuin puusto.

TeliaSonera Finland Oyj noudattaa tukiasemarakentamisessaan **maamme lakeja ja muita määräyksiä, jotka koskevat tätä toimintaa**. Niihin kuuluu myös tukiasemien sähkömagneettista säteilyä säätelevät määräykset ja lait. Niiden **valvontaa hoitaa asiantuntijaviranomaisena Säteilyturvakeskus**, STUK, joka **kuuluu sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalaan**. TeliaSoneran verkkosuunnittelijat ovat saaneet selkeän ohjeistuksen antennien asennusta, tukiasemapaikan valintaa, käytettyjä tehoja, antennivahvistuksia ja muita tähän vaikuttavia tekijöitä koskien. TeliaSoneran asennushenkilöstö on koulutettu tekemään asennukset niin, että tukiasemien antennit ei asenneta tavalla, joka voisi aiheuttaa vaaratekijän työntekijöille itselleen tai tukiaseman lähistöllä asuville ihmisille. Käytettävistä tehoista johtuen alue, jolla säädösten mukaiset raja-arvot ylittyvät on noin 2 metriä antennista (pääkeilan suunnassa). Sivukeiloissa (myös alaspäin) ja takana varoalue on noin 0,5 m. Ylhäälle antennipylvääseen sijoitettujen antennien asennustavasta johtuen, jokapäiväisessä elämässä ei ole mahdollista, että lähistön asukkaat joutuisivat tälle varoalueelle. Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käyttämistämme tukiasemista.

Työterveyslaitos on tutkinut satunnaisesti valittujen tukiasemien aiheuttamaa altistusta ja siitä johtuvan varoalueen suuruutta. Nämä tulokset on julkaistu kirjasessa "Työntekijöiden altistuminen tukiasemien radiotaajuisille kentille" (p.2006), jota on saatavissa TTL:sta. Myös TTL ilmoittaa pääkeilan suuntaiset varoetäisyydet suurelle yleisölle noin 2 m ja työntekijöille n. 1 m. Suomen ja useimpien muiden maiden asiaa koskevan lainsäädännön ja määräysten pohjana on Euroopan unionin v.1999 tekemä suositus yleisön altistamisesta sähkömagneettisille kentille. Tätä suositusta ja sen pohjana olevaa tieteellistä tutkimustietoa on tarkasteltu säännöllisesti. Niinkin vastikään kuin tammikuussa (2009) Euroopan Komission tieteellinen asiantuntijatyöryhmä SCENIHR julkaisi lausunnon, jossa todetaan että uusinkaan tutkimustieto ei anna aiheetta muuttaa nykyisiä altistusrajoja.

Euroopan parlamentti hyväksyi 2.4.2009 kannanoton, jonka mukaan altistuksen raja-arvot tulee järjestää SCENIHR-komitean kannan mukaisesti ja että tukiasemien turvaetäisyyksissä tulee noudattaa tieteellisiä kriteerejä (ts. nykyisiä). 16.11.2009 STUK ja neljä muuta pohjoismaista säteilyturvaviranomaista julkaisivat yhteisen lausunnon, jossa ne totesivat, että nykyisiä tukiasemissa käytettyjä tehoja ei ole tarpeen alentaa eikä altistumismääryksiä muuttaa.

Yhteenvedon voidaan todeta, että matkaviestitukiasemat anteineen eivät ole määräysten mukaisesti toteutettuina vaaraksi ihmisille. Altistuminen lähelle raja-arvon mukaista säteilyä toteutuu vain matkapuhelimen käyttäjänsä kohdistavan säteilyn osalta, kun matkapuhelinta käytetään heikossa kentässä ja sen on lähetettävä täydellä teholla. Niissäkin tapauksissa ei ole tutkimuksissa todettu terveydellisiä haittoja. Näin ollen, mitä lähempänä matkaviestitukiasema on, sitä vähemmän ihmisten käyttämä matkapuhelin tai muu datalaite tarvitsee lähetystehoa ja sitä turvallisempaa on ko. laitteen käyttö.

STUK on julkaissut seuraavat em. asioita laajemmin käsittelevät julkaisut, jotka ovat luettavissa STUK:n kotisivuilta (www.stuk.fi):

- Matkapuhelimet ja tukiasemat (03/2003)
- Radioaallot ympäristössämme (01/2009)
- Ionisoimaton säteily ja ihminen (12/2002)
- Väestön altistuminen matkapuhelintukiasemien radiotaajuisille kentille Suomessa (08/2014)

Muita lähinaapureille antennipylvästä aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkoneet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1 - 2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.

Mielestämme antennipylvään rakentaminen ei ole ristiriidassa alueen ympäristön, luonnon, naapureiden ja alueen muun kehittämisen kanssa. Korostamme lisäksi, että lähtökohtana tukiaseman rakentamiselle on parempien ja laadukkaampien matkaviestinpalveluiden tarjoaminen alueen asukkaille, palveluille, yrittäjille, työntekijöille sekä alueen liikenneväylillä liikkujille.

3 Selvitys tukiasemapaikkahankkeen tarpeellisuudesta ja sijainnista

Suunniteltu 3G/4G matkaviestintukiasema poistaa matkapuhelinkuluvuuden katveita ja **lisää erityisesti datakapasiteettia** alueella. Tukiasema tulee palvelemaan mm. liikkuvan laajakaistan asiakkaitamme. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Tämän vuoksi tukiasemia täytyy rakentaa suhteellisen taajaan kaupunkialueilla, missä on paljon ihmisiä. Suunnitelmia tehtäessä kartoitettiin mahdollisuutta saada alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävä palvelu jo olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Etäisyys lähimmästä olemassa olevasta tukiasemapaikasta halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin suuri, että korvaavaa vaihtoehtoa ei ollut tarjolla. Alueella

ei myöskään ole jo olemassa olevia soveltuvia rakenteita tukiasemalaitteiden asennusta varten.

Katsomme että uuden antennipylvään rakentaminen tässä suhteessa on perusteltua.
Antennipylväs tulee palvelemaan Vantaan kaupungin valaisinten lisäksi myös muita teleoperaattoreita.

4 Lähimmät suunnitellut muut mastot / pylväät

Tämän hankkeen aikana TeliaSonera Finland Oy:llä on myös muita pylväshankkeita Vantaan kaupungin alueella. Niiden osalta TeliaSonera Finland Oy on ollut viheralueyksikön kanssa yhteydessä ja saanutkin alustavasti myönteisiä kommentteja ja suhtautumista hankkeille. Nämä muut lähimmät pylväshankkeet sijaitsevat tästä hankkeesta idän ja kaakon suunnilla. Lähimpään muuhun hankkeeseen idän suunnalla tulee matkaa noin 2.7 km. Nämä muut pylväshankkeet tulevat palvelemaan omia lähialueita.

Nämä suunnitellut tukiasemat **tulevat palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä**. Kukin tukiasema palvelee omaa lähialuettaan. Tarve tukiasemaverkon tihentämiseen syntyy asiakkaiden lisääntyvistä laatuvaatimuksista. Sisätilapeitto ja lisääntyvät kapasiteettivaatimukset edellyttävät käytännössä suurempaa tukiasematiheyttä. Sen vuoksi tätä hanketta ja muita suunniteltuja hankkeita ei voi yhdistää, vaan jokainen eri pylväshanke on oma erillinen hankkeensa, jotka täydentävät toisiaan.

TeliaSonera Finland Oy:llä ei ole näiden mainittujen muiden pylväshankkeiden lisäksi tiedossa muita lähialueelle tarvittavia masto- tai pylväshankkeita.

Kunnioittaen
Jari Toivonen
Rakennuttamispäällikkö



VIITE: LAUSUNTOPYYNTÖ MATKAVIESTINTUKIASEMAN SIJOITTAMISESTA
04.06.2015 TeliaSonera, Sito Oy/ Ari Ervasti

VIHERALUEYKSIKÖN LAUSUNTO MATKAPUHELINPYLVÄÄN JA LAITESUOJAN SIJOITTAMISESTA VIHERALUEELLE

Vantaan kaupungin viheralueyksikkö puoltaa matkapuhelinpylvään 30 m ja laitesuojan sijoittamista viheralueelle Huuhkajatie 1 (404-6-260, 87 VIERUMÄKI) asemapiirustuksen ARK 01 pvm. 11.5.2015 mukaisesti.

Rakentamisessa tulee huomioida seuraavaa:

- Viheralueen puustoa tai kasvillisuutta ei saa poistaa. Tarvittaessa kaadettavista puista tulee sopia aloituskatselmuksen yhteydessä. Yhdestä koivun poistamisesta on sovittu suunnitelman mukaisesti.
- Säilytettävää kasvillisuutta ei vaurioiteta (koskee myös juuristoa ja oksistoa). Tarvittaessa puusto ja juuristoalueet suojataan InfraRyl 2010, kohdan 11113 (suojattava kasvillisuus ja luontoalueet) mukaisesti. Kasvillisuuden suojausluokka on 2. Kaivu suoritetaan varovaisesti puuston juuristoja mahdollisimman vähän vahingoittamatta. Jos juuristoa vaurioitetaan, tulee paikalle kutsua Vantaan kaupungin edustaja metsätalousinsinööri Retu Kohtanen puh. 09-8392 3472, gsm 040-7551 352 joka toteaa puun kaatamisen tarpeen.
- Pintavesien johtuminen viheralueella ei saa estyä rakennustöiden takia.
- Viheralueelle ei saa sijoittaa muita läjityksiä, luiskauksia tai tehdä muita maanrakennustöitä. Puistoa ei saa käyttää muuna työmaa- ja varastoalueena.
- Niillä alueilla, joilla kenttäkerrosta on jouduttu rikkomaan, siistitään kaivuun jäljet maaston muodot huomioiden ja levitetään luonnonnurmen kasvualusta paksuudeltaan n. 10 cm. Kasvualustalle kylvetään luonnonnurmen siemenseos, luokka 3. Vihertyöt suoritetaan valtakunnallisen 'Viherrakentamisen työselostus'-julkaisun (VRT '11) mukaisesti. Vihertöiden kustannuksista vastaa TeliaSonera.

Ennen töiden alkamista järjestetään aloituskatselmus jossa sovitaan kaadettavat ja suojattavat puut. Töistä pidetään loppukatselmus. Katselmuksissa tulee olla viheralueyksikön Valvojapuutarhuri Juha Kivimäki 09-8392 2659.

Mahdollisissa perusparannuksissa ja huoltotöissä noudatetaan yllä kuvattua viimeistelyohjetta ja viimeistelyn kustannuksista vastaa TeliaSonera.

Vantaalla 04.06.2015

Camilla Lindroth-Vanhala
Viheraluesuunnittelija, Itä-Vantaa

Tiedoksi: Valvojapuutarhuri Juha Kivimäki



30 § Oikaisuvaatimus korjausneuvojan korjausavustuspäätökseen 7/2015 / LM-H

VD/6598/10.04.03/2015

LM-H/TH/PK

Tyyne Lehtinen on 20.3.2015 jätetyllä hakemuksella hakenut avustusta korjausavustuksiin tarkoitettusta valtion määrärahasta. Hakemus hylättiin korjausneuvojan päätöksellä 17.6.2015 §:ssä 7/2015, koska toimenpide oli tehty ennen avustuksen myöntämistä ja toimenpiteen tarkoituksenmukaisuuden hyväksymistä.

Hakija on tehnyt korjausneuvojan päätöksestä oikaisuvaatimuksen 16.7.2015 todeten, että toimenpide oli välttämätön, koska hän ei enää pystynyt menemään ammeeseen ja että tästä erityisestä syystä avustus olisi tullut myöntää jälkikäteen haettuna.

Vuoden 2015 korjausavustuksia myönnettäessä noudatetaan lakia asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista (1184/2005), valtionavustuslakia (688/2001) sekä valtioneuvoston asetusta asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista (128/2006). Lisäksi noudatetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn korjaus- ja energia-avustusohjetta 2015.

Lain 1184/2005 4 § 2 mom. mukaan avustusta voidaan myöntää vain sellaisiin toimenpiteisiin, joita ei ole aloitettu ennen kuin valtionapuviranomainen on myöntänyt avustuksen tai hyväksynyt toimenpiteen tarkoituksenmukaisuuden. Muussa tapauksessa avustusta voidaan myöntää vain erityisestä syystä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn ohjeen avustuksen myöntämisen yleiset edellytykset -kohdan mukaan päätökseen vaikuttava erityinen syy voi olla esim. toimenpiteen kiireellisyys ja välttämättömyys.

Oikaisuvaatimuksesta ilmenee, että korjaustarve ei ole tullut ilmi yllättäen ja ennalta arvaamatta, jonka vuoksi toimenpide olisi tullut suorittaa kiireellisenä.

Avustushakemuksen laskuliitteiden mukaan työt ovat olleet käynnissä 5.3.2015. Hakija tai hänen edustajansa ei kuitenkaan ottanut yhteyttä valtionapuviranomaiseen hankkeen tarkoituksenmukaisuuden toteamiseksi ja aloitusluvan saamiseksi. Aloituslupa olisi tullut hakea, kun aloitusajankohta oli tiedossa, tai viimeistään heti töiden alettua.

Edellä olevan perusteella avustus ei ollut myöntökelpoinen, koska toimenpiteet työmaalla oli aloitettu ennen avustuksen hakemista ja aloitusluvan antamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 30

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että Tyyne Lehtisen oikaisuvaatimus hylätään lain 1184/2005 4 §:n nojalla, koska toimenpide oli tehty ennen avustuksen myöntämistä ja toimenpiteen tarkoituksenmukaisuuden hyväksymistä.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut, päätös oikaisuvaatimuksen tekijälle

Muutoksenhakuohje: 2.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 09 8392 2681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



31 § **Oikaisuvaatimus Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen hylätä hakemus sopimussakon perinnästä luopumisesta sekä Ilolan pientalotontin 92-71-226-2 takaisin ostamisesta / LM-H**

VD/4762/10.00.02.00/2015

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 1.6.2015 / § 40 hylännyt Sami Tillin ja Taina Hinkkasen hakemuksen sopimussakon perinnästä luopumisesta.

Sami Tilli ja Taina Hinkkanen vaativat oikaisua kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen ja vaativat edelleen, ettei sopimussakkoa peritä. Perusteeksi oikaisuvaatimukselleen Sami Tilli ja Taina Hinkkanen ovat antaneet tarkemman selvityksen siitä, miksi he eivät ole pystyneet rakentamisvelvoitetta täyttämään.

Vantaan kaupunki on 26.9.2012 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Ilolan kaupunginosasta tontin 92-71-226-2 Sami Tillille ja Taina Hinkkaselle. Kyseisen kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuvat rakentamaan kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien tontille asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määräajassa 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 pätevistä syistä.

Sami Tilli ja Taina Hinkkanen eivät ole esittäneet kaupungille pätevää syytä sopimussakon perinnästä luopumisesta. Tilli ja Hinkkanen eivät ole antamassaan tarkemmassa selvityksessä osoittaneet sellaista muutosta tilanteessaan, jonka vuoksi kauppakirjassa sovitusta olisi syytä poiketa. Oikaisuvaatimus tulee hylätä edellä mainituin perusteluin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 31

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittelyosassa esitetyin perustein hylätä oikaisuvaatimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 2.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



32 § **Hakemus rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamiseksi ja sopimussakon perinnästä luopumisesta / Guljar Chandi ja Narinder Chandi / LM-H**

VD/4741/10.00.02.00/2015

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on 26.9.2012 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Ilolan kaupunginosasta tontin 92-71-225-5 Guljar ja Narinder Chandille 90 000 euron kauppahinnalla.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuivat kolmen vuoden kuluessa rakentamaan tontille asemakaavan ja hyväksytyjen 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 pätevistä syistä.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on lähettänyt Guljar ja Narinder Chandille 22.4.2015 kirjeen, jossa muistutetaan ostajaa tontin rakentamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 26.9.2015. Näin tiedotetaan ostajia hyvissä ajoin määräajan kulumisesta.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 23.5.2013 ja aloituskokous on pidetty 22.7.2015.

Guljar ja Narinder Chandi ovat 13.5.2015 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet kaupunkia luopumaan sopimussakon perimisestä ja pyytäneet samalla jatkoaikaa rakennushankkeen toteuttamiselle vedoten taloudelliseen tilanteeseen ja henkilökohtaisiin syihin. Hakijat ovat täydentäneet hakemusta 22.7.2015. Guljar ja Narinder Chandi ovat allekirjoittaneet urakkasopimuksen, jonka mukaan rakennustyöt aloitetaan tontilla 20.8.2015 ja osittainen loppukatselmus pidettäisiin keväällä 2016.

Em. syystä johtuen olisi kohtuullista myöntää tonttia koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoa 30.6.2016 saakka ja todeta, että tämän jälkeen ei jatkoaikaa tulla myöntämään. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 30.6.2016, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 32

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein Guljar ja Narinder Chandille tontin 92-71-225-5 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisääaikaa 30.6.2016 saakka,
- b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



33 § **Hakemus rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamiseksi ja sopimussakon perinnästä luopumisesta / Sanna ja Harri Koivumies / LM-H**

VD/6502/10.00.02.01/2015

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on 21.9.2012 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Ilolan kaupunginosasta tontin 92-71-216-6 Sanna ja Harri Koivumiehelle 84 500 euron kauppahinnalla.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuivat kolmen vuoden kuluessa rakentamaan tontille asemakaavan ja hyväksytyjen 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 Sanna ja Harri Koivumiehelle 22.4.2015 kirjeen, jossa muistutetaan ostajaa tontin rakentamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 21.9.2015. Näin tiedotetaan ostajia hyvissä ajoin määräajan kulumisesta.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 22.5.2013 ja rakentaminen on käynnissä.

Sanna ja Harri Koivumies ovat 13.5.2015 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet jatkoaikaa rakennushankkeen toteuttamiselle 21.9.2016 saakka vedoten talotehtaan / talotoimittajan konkurssiin.

Em. syystä johtuen olisi kohtuullista myöntää tonttia koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoa 30.9.2016 saakka ja todeta, että tämän jälkeen ei jatkoaikaa tulla myöntämään. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 30.9.2016, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 33

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein Sanna ja Harri Koivumiehelle tontin 92-71-216-6 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisää aikaa 30.9.2016 saakka,
- b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



34 § **Rakentamisvelvoitteen täyttäminen / tontti 92-60-80-6 / Metsäranta Lauri / LM-H**

VD/6834/10.00.02.00/2015

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on 8.8.2012 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Hiekkaharjun kaupunginosasta tontin 92-60-80-6 Lauri Metsärannalle 144 000 euron kauppahinnalla.

Kauppakirjan mukaan ostaja sitoutuu kolmen vuoden kuluessa rakentamaan tontille asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostaja ei ole määräajassa täyttänyt edellytettyä rakentamisvelvollisuuttaan, on hän velvollinen 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 pätevistä syistä.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on lähettänyt Lauri Metsärannalle 15.12.2014 ja 22.4.2015 kirjeet, joissa on muistutettu ostajaa tontin rakentamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 8.8.2015. Näin tiedotetaan ostajia hyvissä ajoin määräajan kulumisesta.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 3.3.2015 ja rakentaminen on tontilla käynnissä.

Lauri Metsäranta on toukokuussa 2015 saapuneella hakemuksellaan pyytänyt jatkoaikaa rakennushankkeen toteuttamiselle vuoden 2015 loppuun saakka vedoten henkilökohtaisiin syihin.

Koska rakennustyöt tontilla ovat käynnissä, olisi kohtuullista myöntää rakentamisvelvoitteelle jatkoa 31.1.2016 saakka ja todeta, että tämän jälkeen ei jatkoaikaa tulla myöntämään. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 31.1.2016, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 34

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein Lauri Metsärannalle tontin 92-60-80-6 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisää aikaa 31.1.2016 saakka,
- b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Faksi: (09) 8392 4163
Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä) tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä kirjallisena **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 97 euroa.

Valitusasiakirjat on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079



Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 15 §:n mukaisen kynnysarvon.

4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 81-83 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisäantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

4.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.



Julkisista hankinnoista annetun lain 86 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:

asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 78 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden kuluessa** hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähtetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 102 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.



Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 86 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 88 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi



Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1

Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2

Tässä kokouksessa tehtyyn, **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 viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkisanon jälkeen annettu.

Julkisanonpäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9
PL 120
00521 Helsinki



Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

 KUUN PÄIVÄNÄ 2015, JOLLOIN SEN

KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOOON