SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 14.09.2015

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

7 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP 10

8 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan talousarvio 2016 ja taloussuunnitelmaesitys 2017-2019 / HP 11

- : Taloussuunnitelma 2016-2019 ja toimialan tuloskortti, Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta 13

- : Henkilöstösuunnitelma 2016-2019, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala 31

- : Palkkaratkaisun vaikutukset toimialan ja tulosalueiden talousarvioesityksiin vuodelle 2016, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala 45

9 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osavuosikatsaus 2 / 2015 / HP 46

- : Osavuosikatsaus 2 2015, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala 47

- : Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttötalouden toteuma 1.1.-31.8.2015 55

- : Kaupunkisuunnittelulautakunnan pääomatalouden toteuma 1.1.-31.8.2015 56

- : Sitovien tavoitteiden raportointi 1.1.-31.8.2015, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala 57

10 § Maankäyttötoimen selvitys tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen vuodelta 2014 / HP 60

11 § Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle koskien YIT-Rakennus Oy:n ympäristölupahakemusta ESAVI/1496/2015 Ralf Sontagin omistamalla tilalla / TLA 65

- : Liite / 8.12.2014 annettu lausunto Helsingin Hallinto-oikeudelle koskien valitusta kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 15.9.2014 66

- : Liitekartta / YIT-Rakennus Oy:n ympäristölupahakemus ESAVI/1496/2015 Ralf Sontagin omistamalla tilalla, hankkeen rajaus 68

- : Vantaan Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle koskien YIT-Rakennus Oy:n ympäristölupahake-musta ESAVI/1496/2015 Ralf Sontagin omistamalla tilalla 69

12 § Lausunto Helsinki-Vantaan lentoaseman uuden ilma-alusten huoltokoekäyttöpaikan melunhallintajärjestelyistä, Finavia Oyj / TLA 70

- : Karttaliite / melun leviämiskartta 72

- : Vantaan lausunto Helsinki-Vantaan lentoaseman uuden ilma-alusten huoltokoekäyttöpaikan melunhallintajärjestelyistä, Finavia Oyj 73

- : Karttaliite / huoltokoekäyttöpaikka, vaihtoehdot 74

13 § Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle, Lassila & Tikanoja Oyj:n Savion kaatopaikan ympäristölupapäätöksen lupamääräysten tarkistaminen ja toiminnan olennainen muutos / TLA 75

- : Karttaliite / Savion kaatopaikka / sijaintikartta 79

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 14.09.2015

- : Vantaan Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle, Lassila & Tikanoja Oyj:n Savion kaatopai-kan ympäristölupapäätöksen lupamääräysten tarkistaminen ja toiminnan olennainen muutos 80

14 § Asemakaavamuutos 002257 sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4 / TLA 81

- : Asemakaavamuutosselostus 14.9.2015 / Asemakaavamuutos 002257, 17. Martinlaakso / Raikukuja 4 84

- : Liite / SATO StudioKoti, Raikukuja / Lisäselvityksiä lautakunnalle 14.9.2015 132

- Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto, saapunut sähköpostitse 5.6.2015/Asemakaavamuutos 002257, 17. Martinlaakso / Raikukuja 4 141

15 § Asemakaavamuutos 002249 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista Raiviosuonmäelle / TLA 143

- : asemakaavamuutosselostus 14.9.2015 / Asemakaavamuutos 002249, 17.Martinlaakso 146

- : Asemakaavamuutoksen 002249 mielipiteiden koonti + vastineet 14.9.2015 190

- : Asemakaavan selvitys osa 1 / Asemakaavamuutos 002249, 17.Martinlaakso 196

- : Asemakaavan selvitys osa 2 / Asemakaavamuutos 002249, 17.Martinlaakso 216

16 § Asemakaavamuutos 002213 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Pientalotontteja Ahokujalle / TLA 246

- : Asemakaavamuutosselostus 14.9.2015 / Asemakaavamuutos 002213 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Pientalotontteja Ahokujalle 248

17 § Asemakaavamuutos 002227, 60 Hiekkaharju / Talkootie 1/ TLA 262

- : Asemakaavamuutos 002227 / Lausunnot ja vastineet 14.9.2015 265

- : Asemakaavamuutos 002227 / Muistutukset ja vastineet 14.9.2015 267

- : Asemakaavamuutosselostus 13.4.2015 / Asemakaavamuutos 002227, 60. Hiekkaharju / Talkootie 1 270

18 § Asemakaavamuutos 002186 ja tonttijaon muutos, 74 Havukoski / Tarhapuisto / TLA 295

- : Asemakaavamuutos 002186, 74.Havukoski/ Tarhapuisto / Muistutukset ja vastineet 299

- : Kaavaselostus / Asemakaavamuutos 002186, 74.Havukoski/ Tarhapuisto 311

- : Lausunnot ja vastineet / Asemakaavamuutos 002186, 74.Havukoski/ Tarhapuisto 352

19 § Asemakaavamuutos 002272 ja tonttijako, 18 Vantaanlaakso / Nedre Nybacka / TLA 354

- : Asemakaavamuutosselostus 14.9.2015 / Asemakaavamuutos 002272, 18. Vantaanlaakso / Nedre Nybacka 357

20 § Asemakaavamuutos 002098 ja tonttijaon muutos, 14 Varisto, 20 Askisto / Sarkatie ja Skobbaksenkuja / TLA 388

- : Asemakaavamuutosselostus 14.9.2015 / Asemakaavamuutos 002098 ja tonttijaon muutos, 14 Varisto, 20 Askisto / Sarkatie ja Skobbaksenkuja 390

21 § Asemakaavamuutos 002144 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos / 81 Korso / Korson torni / TLA 417

- : Asemakaavamuutosselostus 14.9.2015 / Asemakaavamuutos 002144, 81. Korso,Korson torni 419

22 § Lausuntopyyntö Kiinteistö Oy Kaviorannan ympäristölupahakemuksesta / TLA 446

- : Karttaliite / KOY Kavioranta / suunnitteluvaiheet 448

- : Karttaliite / KOY Kavioranta, sijaintikartta 449

- : Karttaliite / Ote yleiskaavasta 450

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 14.09.2015

- : Vantaan kaupunkisuunnittelun lausunto Vantaan ympäristökeskukselle Kiinteistö Oy Kaviorannan ympäristölupahakemuksesta / Lausuntopyyntö Kiinteistö Oy Kaviorannan ympäristölupahakemuksesta 451

23 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002257 Sato Asunnot Oy / LM-H 452

- : Liite A1. Sopimusalue kunnallistekniikan rakentamissopimukseen asemakaavanmuutos 002257 Sato Asunnot Oy 454

- 14.9. korjattu/Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002257/ Sato Asunnot Oy 455

24 § Maankäyttösopimus / 002249/ SATOkoti Oy / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / LM-H 458

- : Liite A1. Sopimusalue 460

- : Liite A2. Laajavuorentien katukartta 461

- : Liite A3. Laajavuorentien kevyen liikenteen väylän pituusleikkaus 462

- : Liite A4. Laajavuorentie tyyppipoikkileikkaukset 463

- : Liite B1. liitekartta Esisopimus määräalan luovutuksesta 464

- : Maankäyttösopimus/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA /Asemakaavan muutos ja tonttijako nro 002249, kaupunginosa 17, Martinlaakso 465

25 § Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalan luovuttamisesta tilasta 92-426-1-89 / Metso Kaj / LM-H 471

- : Liitekartta luovutettavasta alueesta 472

26 § Suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Vaaralan kaupunginosaan rekkojen levähdysalueen ja siihen liittyvien palveluiden suunnittelua varten / Speed Group Oy / LM-H 473

- : Liite1: Ote yleiskaavasta 475

- : Liite 2: Varausalueet 476

27 § Määräalojen (tontinosien) myyminen Myyrmäessä kiinteistöistä RN:ot 92-15-9901-0 ja 92-414-12-0 / Sato Asunnot Oy perustettavan yhtiön lukuun / LM-H 477

- : Kartta myytävistä määräaloista 478

28 § Ylästön tontteja 40039/8 ja 11-14 koskevan myyntipäätöksen kumoaminen ja tonttien 40039/8 ja 11-14 myynti / LähiTapiola Tontit I Ky / LM-H 479

- : Kartta tonteista 40039 / 8 ja 11-14 482

29 § Tilan RN:o 92-415-3-752 ostaminen Rekolassa / Taimi ja Paavo Suhosen kuolinpesät / LM-H 483

- : Kohdekartta ostettavasta tilasta 92-415-3-752 484

30 § Kiinteistön 92-418-8-43 ostaminen Kiilassa / Hannu Soininen / LM-H 485

- : kartta ostettavasta kiinteistöstä 486

31 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Metsolassa / TeliaSonera Finland Oyj / LM-H 487

- : Sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, pylvään julkisivut ARK 02, laitesuojan julkisivut ARK 03, havainnekuvat ARK 04 ja ARK 05, ilmakuva ARK 06 488

- : Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 12.6.2015 / TeliaSonera Finland Oyj 494

- : Viheralueyksikön lausunto 10.6.2015 / Camilla Lindroth-Vanhala 498

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 14.09.2015

32 § Metsästysvuokrasopimuksen uusiminen Lopella / Suden Suntin Erä ry / LM-H 499
- : kartta metsästysvuokra-alueesta 500
33 § Metsästysvuokrasopimuspäätöksen (KALA 18.5.2015 § 32) korjaaminen / LM-H 501
- : karttaliite 1 502
- : karttaliite 2 503
- : karttaliite 3 504
- : karttaliite 4 505
34 § Hakemus sopimussakon perinnästä luopumisesta ja Ilolan pientalotontin 92-71-226-2 takaisin ostamisesta / Sami Tilli ja Taina Hinkkanen sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 1.6.2015 § 40 kumoaminen / LM-H 506
35 § Suostumuksen antaminen rakentamattoman tontin 86007/1 edelleen luovuttamiseen Nikinmäessä sekä sopimussakon perimisestä luopuminen / YIT Rakennus Oy / LM-H 509
- : Hakemus Nikinmäen tontin 86007/1 luovuttamisesta kolmannelle rakentamattomana / YIT Rakennus Oy 511
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 513
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 514

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 14.9.2015 klo 17.00 – 18.40
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	**Varajäsenet**	Läsnä
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Aittakallio Matti	x	Kähkönen Osmo	
Eklund Tarja		Väänänen Pirjo	
Härmälä Göran	x	Juslin Marit	
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x	Kuula Markku	
Kuusela Minna	17.15 – 18.40	Peltola Mervi	
Kyyrö Marja	x	Lauren Leena	
Leikkainen Christian	x	Meri Jari	
Mäkelä Mikko	x	Jääskeläinen Kimmo	
Nieminen Johannes	x	Korkalainen Olli	
Pajula Vesa		Päärni Reijo	x
Puha Seija	17.30 – 18.40	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	x	Niemelä Arja	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Hamadon Hakam	x	Routarinne Roosa	

Muut osallistujat		Läsnä
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		paikalla
Markkula-Heilamo Leea, yrityspalvelujohtaja		paikalla
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		paikalla
Nordström Ralf, talous- ja hallintojohtaja		paikalla
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		paikalla
Karisalo Vesa, aluearkkitehti	Asia 21	17.00 – 17.45
Virkkunen Heikki, projektijohtaja	Asia 21	17.00 – 17.45
Salomaa Helena, pöytäkirjanpitäjä		paikalla

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Kähärä Sirkka-Liisa

Pöytäkirjanpitäjä Salomaa Helena

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 17.9.2015 Kielotie 28, 01300 Vantaa

Mäkelä Mikko Härmälä Göran

Pykälä 22, tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 18.9.2015 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
Päätös:
Todettiin

2 § **Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP**

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Mikko Mäkelä (varalla Tiina-Maaria Päivinen ja Marianne Sipilä) ja Göran Härmälä (varalla Marja Kyyrö ja Risto Tamminen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.
Päätös:
Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mikko Mäkelä ja Göran Härmälä

3 § **Työjärjestyksen hyväksyminen / HP**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.
Päätös:
Hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi lähetetty esityslista.

4 § **Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / HP**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 7 / 17.8.2015 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.
Päätös:
Todettiin.

5 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:
Kokouksessa selostettiin seuraavia asioita:
Asia 14: Asemakaavamuutos 002257 sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso/Raikukuja 14, Tarja Laine
Asia 21: Asemakaavamuutos 002144 tonttijako ja tonttijaon muutos/81 Korso/Korson torni, Vesa Karisalo
Asia 8: Talousarvioesitys 2016, Ralf Nordström
Asia 9 Osavuosikatsaus 2/2015, Ralf Nordström

Päätös:
Merkittiin selostukset tiedoksi.

6 § **Tiedoksi merkittävät asiat / HP**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.
Päätös:
Merkittiin tiedoksi.
Lisäksi merkittiin tiedoksi
Kaupunkisuunnittelulautakunnan talous-arvioesitys vuodelle 2016 sisältää määrärahat yhden ulkomaille suuntautuvan opintomatkan tekemistä varten Vantaan keskeisiin kaupunkisuunnittelukysymyksiin liittyvään kohteeseen.

MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2015

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
251000	Myllymäki/ tilat 412-1-14, 412-1-15, 412-1-16, 412-6-1	7.1.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/104118_OAS_251000.pdf
232100	Kivistö/Lipputie-nimisen kadun asemakaavoittamaton osa+ messualueen muutosta	19.1.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/104403_OAS_232100.pdf
2243	Myyrmäki/15801 tontti 2	12.2.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/104897_002243_oas.pdf
2267	Viinikkala/41271	12.2.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/104924_002267_oas.pdf
261500	Petikko/ Petikonniitty	16.2.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/104937_oas_261500.pdf
1737	VAARALA/OSA KORTTELIA 93222	11.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105146_001737oas_11032015.pdf
2144	Korso/81101, osa 81102, LP- ja LPY-alueet	11.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105546_002144_OAS.pdf
2269	Hämeenkylä/12058 tontti 8	12.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105489_002269oas_uusi_netti.pdf
232200	Kivistö/ Linnan kartanon alue	13.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105455_OAS_232200.pdf
240400	Lapinkylä/ Murron alue (ent. Riipiläntien varsi, länsiosa)	13.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105445_OAS_240400.pdf
2171	Tammisto/50004 tontti 18	16.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105543_002171_oas.pdf
2255	Tammisto/50004 tontti 20	16.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105796_ILMOITUS_MRL_62_NETTI.pdf
231900	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 6	20.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105585_231900_oas.pdf
2262	Jokiniemi/osa Satomäenrantapuistoa (1:153)	30.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105666_kaupsu_002262_oas.pdf
2268	Viinikkala/41250 tontti 5	16.4.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/106050_kaupsu_002268_oas_16042015.pdf
211900	Piispankylä/ 21139 eteläreunalla olevan kaavoittamaton alue + 21139 kaavamuutos	21.4.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/106019_211900_OAS.pdf
2270	Veromies/ 423-4-44, 423-4-44-M516, Turbiinitie	13.5.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/106289_kaupsu_002270_oas.pdf
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
2260	Veromies/52125 tontit 4,5,6,7,19,20	17.8.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/107631_kaupsu_002260_oas.pdf
2277	Koivuhaka/68160 tontti 1, 68161 tontti 1 sekä tilat 1:453 ja 1:454	17.8.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/107597_kaupsu_002277_oas.pdf
2047	Ruskeasanta/osa puistoaluetta k 67112 länsipuolella	20.8.2015	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/107714_kaupsu_002047_oas.pdf
1925	Myyrmäki/15409 tontti 4 ym.	21.8.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/107729_kaupsu_001925_oas_21082015.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 27

7 § **Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
§ 4 Vuokranantajan suostumus maanvuokraoikeuden siirtämiseen Korson Kulomäessä / MCIPEK tmi ja Cemil Uygur Tmi

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
§ 14 Maanomistajan lupa voimajohtojen suunnittelua tukevien maastotutkimusten suorittamiseen Vaaralassa / Fingrid Oyj
§ 15 Maanomistajan lupa autosuunnistuskilpailun järjestämiseen / Ungdomsföreningarnas Automobilklubb UFAK r.f
§ 16 Tilan (puiston) ostaminen Ruskeasannassa / Matti Siponen

Maankäyttöinsinööri Tommi Raappana
§ 10 Kiinteistön 92-401-6-825 ostaminen Nikinmäestä / Kuolinpesä Virtanen Jouni Kalervo ja maankäyttöinsinöörin 21.7.2015 tekemän viranhaltijapäätöksen § 8 / 2015 kumoaminen
§ 11 Maankäyttölupa työmaaparakeille Koivukylän Leinelässä / Peab Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 35 Rajanaapurin suostumus grillikodan rakentamiseen 2 m:nn etäisyydelle Elsantien katualueesta
Päiväkummussa / Jani ja Piritta Vitikainen
§ 36 Sopimuksen hyväksyminen kiinteistöjen yhteisjärjestelystä Kivistön korttelissa 23163
§ 37 Maankäyttölupa työmaakyltin sijoittamiseen Kivistössä / T2H Rakennus Oy

Erityisasumisen asiantuntija vs. Wilma Toljander
§ 14 Asukasryhmän muutos / Pyykuja 1 ja Näätäkuja 4, ja viranhaltijapäätöksen § 10 / 2014 (VD/7245/10.04.01.00/2014) kumoaminen
§ 15 Käyttötarkoituksen muutos / VAV Hoivakiinteistöt / Näätäkuja 4 A 1
§ 16 Asukasvalinnan hyväksyminen vammaispalvelut / RK-Asunnot Lastutie 3
§ 17 Asukasvalinnan hyväksyminen, määräaikainen vuokrasopimus / Avara, Maarukankuja 12

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.
Käsittely:
Apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystä seuraavalla päätöksellä
Maanmittausinsinööri Jorma Hopponen
§ 25 Maanomistajan lupa jakokaapille ja maakaapeleille Hämeenkylässä/Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 1.

8 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan talousarvio 2016 ja taloussuunnitelmaesitys 2017-2019 / HP

VD/5854/02.01.00.03/2015

HP/RNo/HL

1. Kehys 2016

Kaupunginhallitus antoi 8.6.2015 talousarvion 2016 käyttötalouden ja investointien laadintakehykset taloussuunnittelun pohjaksi. Toimintamenojen taso vuoden 2016 perustuu talous- ja velkaohjelman (KV 18.6.2012) toimenpiteisiin, joiden kautta tavoitteena on alentaa kaupunkitason menokasvu n. 1,5 prosentin tasolle.

Kehyksessä kaupungin vuoden 2016 bruttoinvestointitasoksi (ilman Kehärata ja Kehä III) on määritelty 98 miljoonaa euroa.

2. Taloussuunnitelmaesitys 2016–2019

Taloussuunnitelman 2016–2019 ensimmäinen vuosi muodostaa talousarvion vuodelle 2016 (TAE2016).

Toimialalle annetussa kehyksessä on toimintamenojen kasvua 13,1M€ eli +7,4 % vuoden 2015 käyttösuunnitelmaan verrattuna. Tulojen kasvu vuoden 2015 käyttösuunnitelmaan verrattuna on noin 13M€, eli +6,9 %. Muutokset tuloissa ja menoissa johtuu pääosin joukkoliikenteestä sekä sisäisten vuokrien laskentatavan muutoksesta. Menolisäys ilman joukkoliikennettä ja sisäisiä vuokria on 2,6M€ eli 2,4 % vuoden 2015 käyttösuunnitelmaan verrattuna. Tulolisäys vastaavasti laskettuna on 0,9 M€ (1,33 %).

Maakäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle erityinen haaste on väestönkasvusta ja rakentamisesta johtuva volyymikasvu suhteessa käytettävissä oleviin niukkoihin resursseihin. Palvelutason säilyttäminen on toimialan keskeisin haaste.

Kehyksessä asetetun tulotavoitteen saavuttaminen riippuu yleisestä taloudellisesta kehityksestä sekä yritystoiminnan ja rakentamisen vilkkaudesta. Toimialan taksojen mukaiset maksut ovat jo kauttaaltaan määritelty tasoon, jota korottamalla tulokertymää ei juurikaan voida lisätä. Merkittävimmän tuloerän, maanmyyntitulojen, tavoite on 32 miljoonaa euroa. Tämän tason mahdollisesti ylittävät tulot maanmyyntitulot on mahdollista siirtää rahastoon, mikäli kaupungin tilinpäätös sen mahdollistaa ja rahastoa tulee pääomittaa. Näin menetellen mm. Kivistön alueen keskustojen infrahankkeiden toteuttamista voidaan edistää.

Talousarvioesitys vuodelle 2016 on kehyksen mukainen, lukuun ottamatta joukkoliikenteen talousarviota. Joukkoliikenteen talousarvio lisää toimialan tuloja miljoona euroa ja menoja 2,9M€ verrattuna kesäkuussa annettuun kehykseen (KH 8.6.2015). Voimassa olevien virka- ja työehtosopimusten palkankorotusten sekä työeläkemaksun korotuksen vaikutukset lisätään tulosalueiden talousarvioesityksiin liitteen 3 mukaisesti.

Toimialan ja tulosalueiden toiminnankuvauksissa on yksityiskohtaisemmin selvitetty mm. keskeisiä tavoitteita, strategian pohjana olevia toimintaympäristön muutoksia, palvelustrategiaa ja – tuotantoa sekä muita taloussuunnitteluun ja toimintaan vaikuttavia tekijöitä.

3. Valtuustokauden 2013–2016 strategia

Valtuustokauden 2013- 2016 strategia väliarviointiin Kv:ssa 15.6.2015. Käsittelyssä todettiin, että strategian tavoitteissa on pääosin edetty päämäärien suuntaisesti. Strategiaan tehtiin toimintaympäristöstä johtuvat päivitykset, mm. työttömyydestä johtuvat muutokset. Nykyisen strategian voimassaoloaikaa jatkettiin vuoden 2017 loppuun. Keväällä 2017 valittava uusi kaupunginvaltuusto päättää uudesta strategiasta syksyllä 2017.

Valtuustokauden strategiaa toteutetaan vuosittain sitovien tavoitteiden sekä toimialojen tuloskorttien kautta. Toimiala on laatinut strategiaan pohjautuvan tuloskorttinsa vuodelle 2016. Vastaavalla tavalla määritellään tulosalueiden tuloskortit, jotka esitellään käyttösuunnitelman käsittelyn yhteydessä.

Toimialan on myös laatinut tavoitteet talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteiden toteuttamisen edistämiseksi vuonna 2016.

4. Henkilöstösuunnitelma 2016–2019

Toimialalla on merkittävä rooli toteuttaessaan Vantaan kaupungin strategiaa. Toimialan henkilöstösuunnitelma on osa strategisen suunnittelun kokonaisuutta. Tavoitteena on suunnitella ja ennakoida muutoksia strategisten tavoitteiden ja tehokkaan toiminnan tueksi.

Tiukka taloustilanne asettaa rajat henkilöstön määrälle. Tämä edellyttää kriittistä suhtautumista ja nopeaa reagointia muutostilanteissa. Toimialalla harkitaan tarkoin kaikkien avautuvien vakanssien täyttämättä jättämistä, täyttämisen siirtämistä ja täyttämistä. Vuoden 2016 talousarvioesitys sisältää määrärahat vakinaiselle henkilöstölle.

5. Investoinnit

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaiseen toimintaan kuuluvat seuraavat TAE2016 – osiot:
- Kiinteän omaisuuden ostot
- Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahaston investoinnit

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) tehdä liitteen 1 mukainen taloussuunnitelmaesitys 2016–2019 käyttötalouden osalta,
b) tehdä liitteen 1 mukainen taloussuunnitelmaesitys 2016–2019 investointien osalta,
c) tehdä liitteen 3 mukaiset lisäykset taloussuunnitelmaan kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osalta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- 1. Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan taloussuunnitelma 2016–2019 ja toimialan tuloskortti
- 2. Toimialan henkilöstösuunnitelma 2016–2019
- 3. Palkkaratkaisun vaikutukset toimialan ja tulosalueiden talousarvioesityksiin vuodelle 2016

Täytäntöönpano: Taloussuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström, puh. 0400-809532, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

TALOUSARVIOESITYS 2016

KÄYTTÖTALOUS SEKÄ KIINTEÄ OMAISUUS JA KESKUSTEN KEHITTÄMINEN

Sisällysluettelo

Yhteenvetotaulukko

Tuloskortti

Toiminnan kuvaus/

Kalan alaiset toiminnot yhteensä
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Toimialahallinto
Yrityspalvelut
Kaupunkisuunnittelu
Kiinteä omaisuus
Keskusten kehittäminen

28.8.2015 TA 2016/ KÄYTTÖTALOUS /1000 €/KALA

Toiminto		**TP 2013**	**TP 2014**	**KS 2015**	**Puite 2016**	**TAE 2016**
Kala / 14 10	Menot	71	52	116	116	116
Toimialahallinto / 14 20 10-23	Tulot	2 022	2 174	1 856	2 100	2 100
	Menot	2 384	2 555	3 220	3 362	3 362
	Toimintakate	-362	-381	-1 364	-1 262	-1 262
Yrityspalvelut / 14 30	Tulot	37 812	39 687	35 835	35 835	35 835
	Menot	1 929	1 787	1 940	1 894	1 894
	Toimintakate	35 883	37 900	33 895	33 941	33 941
Kaupunkisuunnittelu / 14 40	Tulot	180	142	193	197	197
	Menot	2 923	3 633	4 368	4 425	4 425
	Toimintakate	-2 743	-3 491	-4 175	-4 228	-4 228
KALA yhteensä	**Tulot**	**40 014**	**42 003**	**37 884**	**38 132**	**38 132**
	Menot	**7 307**	**8 027**	**9 644**	**9 797**	**9 797**
	Toimintakate	**32 707**	**33 976**	**28 240**	**28 335**	**28 335**

Tuloskortin 2016 tiivistelmä

ARVOT Innovatiivisuus | Kestävä kehitys | Yhteisöllisyys

Mato/ Jory 12.8.2015

Kaupungin talous tasapainossa | Kaupunkirakenne eheytyy | Kaupungin elinvoima vahvistuu | Palvelut uudistuvat | Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

Kaupungin talous tasapainossa

- Kaupunki saa maanmyynti-voittoja vähintään 32 milj. euroa vuoden 2016 aikana.
- Investointiohjelmaa toteutetaan kustannustehokkaasti.
- Joukkoliikenteen kuntaosuus on alle 50 %.
- Joukkoliikenteen kävijämäärän kasvu.
- Aktiivisella ja priorisoidulla maanhankinnalla varmistetaan tulevat maanmyyntivoitot.

Kaupunkirakenne eheytyy

- Kaavoitetaan asuntorakentamisen kerrosalaa 250 000 kem/vuosi.
- Kaupunki luo edellytykset vähintään 2000 asunnon laadukkaalle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Priorisoidaan keskustoihin sijoittuvia kaavahankkeita.
- Pientaloalueita tiivistetään Mapon mukaisesti.
- Edistetään uusiutuvan energian käyttöä Vantaalla.

Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Vantaa kehittyy oleellisena osana metropolialueen kaupunkirakennetta.
- Rakennetun omaisuuden hallinnalla turvataan toimiva, terveellinen ja turvallinen rakennettu ympäristö.
- Viestinnän kärkenä Kehäradan ja lentoaseman vetovoimaisuus
- Vantaan markkinoiminen aktiivisesti asuinpaikkana.
- Elinvoimaohjelman aktiivinen toteuttaminen.

Palvelut uudistuvat

- Parannetaan työn tuottavuutta ja palveluiden kustannustehokkuutta.
- Toimialan asiakaspalvelua kehitetään yhden luukun periaatteen mukaisesti.
- Tulosalueiden sähköiset palvelut lisääntyvät.

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Riittävien resurssien varmistaminen kasvavan kaupungin tarpeisiin.
- Henkilöstön sitoutumisen ja osaamisen varmistaminen.
- Työhyvinvoinnin edistäminen.

14 0
KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN ALAISET TOIMINNOT YHTEENSÄ

Määrärahat		**TP 2014**	**TA 2015**	**LTK 2016**	**TA 2016**	**TS 2017**	**TS 2018**	**TS 2019**
1000 euroa								
	Tulot	42 003	37 884	**38 132**	38 132	38 894	39 672	40 466
	Menot	-8 027	-9 644	**-9 797**	-9 797	-9 942	-10 090	-10 239
	Toimintakate	33 977	28 240	**28 335**	28 335	28 952	29 583	30 227

Tuloslaskelma	**TP 2014**	**TA 2015**	**LTK 2016**	**TA 2016**
1000 euroa				
Myyntitulot	10	26	**27**	27
Maksutulot	133	404	**407**	407
Tuet	0	0	**0**	0
Muut tulot	41 860	37 454	**37 698**	37 698
Tulot yhteensä	**42 003**	**37 884**	**38 132**	**38 132**
Henkilöstömenot	-6 610	-7 259	**-7 025**	-7 025
Asiakaspalvelujen ostot	-25	-220	**-220**	-220
Muiden palvelujen ostot	-662	-13959	**-1 531**	-1 531
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-93	-141	**-177**	-177
Avustukset	-58	-52	**-59**	-59
Vuokrat	-504	-474	**-581**	-581
Muut kulut	-73	-103	**-205**	-205
Menot yhteensä	**-8 027**	**-9 644**	**-9 797**	**-9 797**
Toimintakate	**33 977**	**28 240**	**28 335**	**28 335**

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan tehtävänä on kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisten toimintojen osalta kaupunkirakenteen, liikenteen, yhdyskuntatekniikan ja eri toimialojen tarvitsemien toimitilojen kokonaisvaltainen kehittäminen, hallinta ja hoito sekä kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisen elinkeino-, asunto- ja maapolitiikan kehittäminen ja toteuttaminen.

Yhteisesti sitovina bruttobudjetoituina yksikköinä toimivat kaupunkisuunnittelulautakunta, toimialahallinto (johto sekä talous- ja hallintopalvelut), yrityspalvelut ja kaupunkisuunnittelu).

Toimintaympäristön muutokset

- Kehäradan hyödyntäminen
- Kehä III:n vetovoima
- Tikkurilan uusi ilme
- Kivistön rakentaminen
- Aviapolis uutena alueena

Tuloskortin keskeiset tavoitteet

Toimialan tuloskortti on laadittu valtuustokauden strategian, kaupungin tuloskorttiluonnoksen ja kehyksen, talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman (TVO) sekä toimialan toiminnan muiden keskeisten tavoitteiden pohjalta. Tuloskortti käsittää tavoitteet ja niiden mittarit lähtö- ja tavoitetasoineen.

Toimialan tuloskortti tukee Vantaan kaupungin valtuustokauden 2013-2016 strategiaa erityisesti painopistealueilla: 1) Kaupungin talous tasapainossa ja 2) Kaupunkirakenne eheytyy

Kaupunkitason sitovat tavoitteet on sisällytetty toimialan tuloskorttiin vastuutuksen mukaisesti.

Toimialan tavoitteiden toteutumisen suurin riski on yleinen taloudellinen kehitys ja sen mahdolliset seurannaisvaikutukset. Tämä vaikuttaa laajasti toimintaan ja erityisesti suuriin maanmyyntitavoitteisiin ja sitä kautta myös mm. asuntotuotantoon. Energian hinnan nousu edellyttää kaikkien panostusta energiansäästötavoitteiden saavuttamiseksi.

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteiden toteuttamisen edistäminen vuonna 2016

Tavoite / toimenpide	Vaikutukset	Aikataulu
Yhden luukun periaatteen laajentaminen ja palvelupisteen keskittäminen	Toiminnan tehokkuus paranee ja samalla asiakastyytyväisyys lisääntyy	2015–2016
Mallinnuksen laajentaminen koko toimialan toimintoihin. Kaikki merkittävä suunnittelu tehdään tietomallinnuksella, esim. 3D. Lisää työtä, mutta havainnollistaa lopputulosta	Toiminnan tehokkuus ja laatu lisääntyvät kun mallinnuksen hyödyt konkretisoituvat	2015–2018
Investointisuunnittelun uusi toimintamalli	Toiminnan tehokkuus, suunnitelmallisuus ja kustannustietoisuus lisääntyy	2015–2016
Asuntokaavoituksen lisääminen +25%	Asuntotuotanto lisääntyy ja asiakastyytyväisyys paranee	2015–2018
Hankintojen johtamisen kehittäminen. Hankintaprosessit kuvataan (IMS-prosessikuvausjärjestelmä) ja selkeytetään sekä yhteen sovitetaan hankintakeskuksen vastaavien kanssa	Toimialan hankintojen tehokkuus ja laatu sekä kustannustietoisuus lisääntyy	2015–2016
Julkisen kaupunkitilan laatutason optimointi rakentamis- ja ylläpitokustannusten kannalta	Toiminnan tehokkuus ja kustannustietoisuus lisääntyy	2015–2018
Sairauspoissaolojen vähentäminen ja ennaltaehkäiseminen	Poissaolojen vähentäminen 4,1 % -> 3,6 %	2015 - 2017
Pitkäaikaistyöttömien työllistäminen	Työmarkkinatuen määrän hillintä	2015 - 2017
Energiatehokkuuden parantaminen Esco-hankkeiden kokemusten perusteella	Energiansäästö erikseen valituissa kohteissa säästövaroin toteutettavien investointien avulla	2015-
Uusiutuvan energian käytön edistäminen	Mahdollistetaan kaavoituksella aurinkoenergian tehokas hyödyntäminen rakentamisessa	2015-
Kustannustehokas ja laadukkaampi kiinteistönpito uuden kiinteistöhallintajärjestelmän avulla	Toiminnan ohjaus ja tuottavuus tehostuu, tiedonhallinta paranee, asiakaspalvelu paranee, investointisuunnittelu ja hankehallinta tehostuvat, kiinteistöjen kunnon seuranta ja kunnossapito tehostuu jne.	2015-

Valtuustokauden strategisten päämäärien toteuttamisen edistäminen vuonna 2016

Toimiala on laatinut tavoitteita ja toimenpiteitä, jotka edistävät kaupungin strategisten päämäärien toteutumista vuonna 2016 sekä tulosalueiden keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudelle ja vuodelle 2016.

Toimiala tukee ja edistää aktiivisesti Vantaan kaupungin valtuustokauden 2013-2016 strategian päämäärien toteutumista seuraavassa esitetyillä tavoilla.

Painopistealue: Kaupungin talous tasapainossa

Tällä painopistealueella toimiala tukee seuraavien strategisten päämäärien toteutumista esimerkiksi maapoliittisen ohjelman tehokkaalla toteuttamisella:

- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vähintään 32 milj. euroa vuoden 2016 aikana.
- Investointiohjelmaa toteutetaan kustannustehokkaasti .
- Joukkoliikenteen kuntaosuus on alle 50 % .
- Aktiivisella ja priorisoidulla maanhankinnalla varmistetaan tulevat maanmyyntivoitot.

Painopistealue: Kaupunkirakenne eheytyy

Tällä painopistealueella toimiala edistää seuraavien strategisten päämäärien toteutumista mm. maankäytön, asumisen, liikenteen ja elinkeinojen yhteensovittamisella:

- Kaavoitetaan asuntorakentamisen kerrosalaa 250 000 kem/vuosi.
- Kaupunki luo edellytykset vähintään 2000 asunnon laadukkaalle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Priorisoidaan keskustoihin sijoittuvia kaavahankkeita.
- Pientaloalueita tiivistetään Mapon mukaisesti.
- Edistetään uusiutuvan energian käyttöä Vantaalla.

Merkittäviä ja haasteellisia hankkeita, jotka vaikuttavat kaupunkirakenteen kehittymiseen ovat mm. Aviapoliksen ja Kivistön alueiden rakentuminen sekä keskustojen kehittäminen.

Painopistealue: Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Vantaa kehittyy oleellisena osana metropolialueen kaupunkirakennetta
- Rakennetun omaisuuden hallinnalla turvataan toimiva, terveellinen ja turvallinen rakennettu ympäristö.
- Viestinnän kärkenä Kehäradan ja lentoaseman vetovoimaisuus
- Vantaan markkinoiminen aktiivisesti asuinpaikkana.
- Elinvoimaohjelman aktiivinen toteuttaminen.

Painopistealue: Palvelut uudistuvat

- Parannetaan työn tuottavuutta ja palveluiden kustannustehokkuutta.
- Toimialan asiakaspalvelua kehitetään yhden luukun periaatteen mukaisesti.
- Tulosalueiden sähköiset palvelut lisääntyvät

Painopistealue: Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Riittävien resurssien varmistaminen kasvavan kaupungin tarpeisiin.
- Henkilöstön sitoutumisen ja osaamisen varmistaminen.
- Työhyvinvoinnin edistäminen.

Itsearvioinnin tulokset

Tulosaluetasoinen johtamisjärjestelmäarviointiprosessi toteutettiin keväällä 2015. Tällä kertaa arviointiin sisällytettiin CAF -itsearvioinnin vuoden 2015 arvioitavat osiot; johtajuus, henkilöstö ja henkilöstötulokset. Arviointi toteutettiin Webropol -kyselynä huhti-toukokuun aikana.

Tulosalueet ovat tarkastelleet tuloksia yhdessä Kunta10/työolojen arviointinostojen kanssa, sekä poimineet kaikista arvioinneista yhteiset kehittämisnostot.

Keskeiset havainnot vuoden 2015 arviointien kehittämiskohteista:

- Palkitsemisen läpinäkyvyys ja oikeudenmukaisuus
- Toiminnan kehittäminen teknologiaa hyödyntäen ja yhteistyössä yli yksikkörajojen sekä samalla parhaiden työkäytäntöjen tunnistaminen ja levittäminen
- Johtamisen tuloksellisuus ja energisoivuus sekä yhdenvertaisuuden ja tasa-arvon edistäminen

14 10
KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

Määrärahat		TP 2014	TA 2015	LTK 2016	TA 2016	TS 2017	TS 2018	TS 2019
1000 euroa								
	Tulot	0	0	**0**	0	0	0	0
	Menot	-52	-116	**-116**	-116	-116	-116	-116
	Toimintakate	-71	-116	**-116**	-116	-116	-116	-116

Tuloslaskelma	TP 2014	TA 2015	LTK 2016	TA 2016
1000 euroa				
Myyntitulot				
Maksutulot				
Tuet				
Muut tulot				
Tulot yhteensä				
Henkilöstömenot	-40	-75	**-75**	-75
Asiakaspalvelujen ostot				
Muiden palvelujen ostot	-11	-37	**-37**	-37
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-1	-4	**-4**	-4
Avustukset				
Vuokrat				
Muut kulut				
Menot yhteensä	**-52**	**-116**	**-116**	**-116**
Toimintakate	**-52**	**-116**	**-116**	**-116**

Toiminnan kuvaus

Kaupunkisuunnittelulautakunta (17 jäsentä) huolehtii toiminnan tuloksellisuudesta asemakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa, maa- ja vesialueiden hankinnasta ja luovutuksesta, alueiden rakentumista edistävien sopimusten ja muiden toimenpiteiden valmistelusta, kaupungin rakentamattoman kiinteistöomaisuuden kehittämisestä, kaupungille kuuluvien asuntoasioiden hoidosta sekä yhteistyöstä muiden viranomaisten kanssa siltä osin kuin toisin ei ole määrätty.

Kaupunkisuunnittelulautakunta kokoontuu vuonna 2015 noin 15 kertaa.
Vuoden 2015 talousarvioesitys perustuu vuoden 2014 toiminnalliseen tasoon.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2015-2018

Keskeisinä tavoitteina on toteuttaa maapoliittista ohjelmaa, asuntopolitiikkaa, elinkeinopolitiikkaa maankäytön toimenpitein sekä vastata maankäytön strategiasta ja kaupunkirakenteen kehittämisestä.

TOIMIALAHALLINTO

Määrärahat		TP 2014	TA 2015	LTK 2016	TA 2016	TS 2017	TS 2018	TS 2019
1000 euroa								
	Tulot	2 174	1 856	**2 100**	2 100	2 142	2 185	2 229
	Menot	-2 555	-3 220	**-3 362**	-3 362	-3 412	-3 463	-3 515
	Toimintakate	-380	-1 364	**-1 262**	-1 262	-1 270	-1 279	-1 287

Tuloslaskelma	TP 2014	TA 2015	LTK 2016	TA 2016
1000 euroa				
Myyntitulot	0	0	**0**	0
Maksutulot	0	224	**224**	224
Tuet	0	0	**0**	0
Muut tulot	2 174	1 632	**1 876**	1 876
Tulot yhteensä	**2 174**	**1 856**	**2 100**	**2 100**
Henkilöstömenot	-2 004	-2 044	**-2 078**	-2 078
Asiakaspalvelujen ostot	-25	-220	**-220**	-220
Muiden palvelujen ostot	-261	-682	**-662**	-662
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-49	-61	**-65**	-65
Avustukset	0	0	**0**	0
Vuokrat	-204	-209	**-243**	-243
Muut kulut	-13	-4	**-94**	-94
Menot yhteensä	**-2 555**	**-3 220**	**-3 362**	**-3 362**
Toimintakate	**-380**	**-1 364**	**-1 262**	**-1 262**

Toiminnan kuvaus

Talous- ja hallintopalvelut -tulosalue hoitaa keskitetysti toimialan talouteen, yleishallintoon, toimialatasoiseen kehittämiseen, strategiatyöhön, henkilöstöhallintoon, viestintään ja lakiasioihin liittyviä tehtäviä sekä tarjoaa tukipalveluita toimialan muille tulosalueille. Tulosalue koordinoi toimialan yhteistyötä kaupungin keskushallinnon ja kaupungin palvelukeskusten välillä.

Talous- ja hallintopalvelut hoitaa myös kunnalliseen pysäköinninvalvontaan kuuluvat viranomaistehtävät.

Pysäköinninvalvonnan haasteellisuutta lisää lainsäädännöllisesti epäselvä tilanne koskien yksityisen pysäköinninvalvonnan toimintaedellytyksiä. Tämä on myös lisännyt mm. yksityisten liikekeskusten ja taloyhtiöiden kiinnostusta tehdä valvontasopimuksia Vantaan kaupungin pysäköinninvalvonnan kanssa. Kasvu on ~20 % vuodesta 2013 vuoteen 2015. Tämä on myös edellyttänyt lisäresursointia.

Ajoneuvojen siirto ja siirrettyjen ajoneuvojen toiminnan järjestäminen on pysäköinninvalvonnan vastuulla. Varsinainen ajoneuvojen siirtäminen on ulkoistettu.

Talousarviokohta ”toimialahallinto” sisältää maankäytön ja ympäristön toimialan johdon sekä talous- ja hallintopalvelujen määrärahat.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2016 – 2019

- Huolehditaan toiminnan kehittämisestä yleisesti ja erityisesti viestintätekniikan kehittämisestä
- Huolehditaan taloussuunnittelusta ja resurssiallokoinnista
- Huolehditaan talousarvion ja talous- ja velkaohjelman toteuttamisesta
- Noudatetaan avointa ja aktiivista viestintäpolitiikkaa
- Turvataan viranomaistehtävien (pysäköinninvalvonta) hoito
- Tarjotaan laadukkaat ja kilpailukykyiset tukipalvelut

Talous- ja hallintopalvelujen tulosalueen visiona on olla kehittyvä, osaava, joustava ja tehokas palveluiden

tuottaja.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palveluiden kehittäminen vuonna 2016

Yksityistä pysäköinninvalvontaa koskeva lainsäädäntövalmistelu ja muutokset vaikuttavat kunnallisen pysäköinninvalvonnan toimintaan. Kun po. ratkaisut on tehty, on niihin reagoitava, nopeasti markkinatilanteen edellyttämällä tavalla.

Henkilöstösuunnitelma

Toimialahallinnon menoista n. 61 % on henkilöstömenoja.

Henkilöstösuunnitelma	TP2014	KS2015	2016	2017	2018	2019
Vakituisen henkilöstön lkm	39	37	38	38	38	38
Määräaikaisen henkilöstön lkm	2	1	0	0	0	0
Henkilöstön kokonaismäärä	41	38	38	38	38	38

Tunnusluvut

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pysäköinti-virhe-maksut/kpl	38762	37000	37500	38000	38500	39000
Pysäköinnin-valvonnan sopimus-asiakkat	439	500	550	580	620	650

YRITYSPALVELUT

Määrärahat		TP 2014	TA 2015	LTK 2016	TA 2016	TS 2017	TS 2018	TS 2019
1000 euroa								
	Tulot	39 687	35 835	**35 835**	35 835	36 552	37 283	38 028
	Menot	-1 787	-1 940	**-1 894**	-1 894	-1 922	-1 951	-1 981
	Toimintakate	37 901	33 895	**33 941**	33 941	34 630	35 332	36 048

Tuloslaskelma	TP 2014	TA 2015	LTK 2016	TA 2016
1000 euroa				
Myyntitulot	0	0	**0**	0
Maksutulot	2	13	**13**	13
Tuet	0	0	**0**	0
Muut tulot	39 685	35 822	**35 822**	35 822
Tulot yhteensä	**39 687**	**35 835**	**2 100**	**2 100**
Henkilöstömenot	-1 264	-1 220	**-1 113**	-1 113
Asiakaspalvelujen ostot	0	0	**0**	0
Muiden palvelujen ostot	-237	-439	**-460**	-460
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-14	-25	**-27**	-27
Avustukset	-58	-52	**-59**	-59
Vuokrat	-158	-115	**-139**	-139
Muut kulut	-56	-89	**-96**	-96
Menot yhteensä	**-1 787**	**-1 940**	**-1 984**	**-1 984**
Toimintakate	**37 901**	**33 895**	**33 941**	**33 941**

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Yrityspalvelut kehittää ja toteuttaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista asunto- ja maapolitiikkaa, toteuttaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista elinkeinopolitiikkaa maankäytön toimenpitein, vastaa kaupungin rakentamattoman kiinteistö omaisuuden, muun kuin kaupungin omassa käytössä olevan rakennetun kiinteistöomaisuuden ja muun kaupunginhallituksen päättämän kiinteistöomaisuuden kehittämisestä sekä edistää strategian mukaisten työpaikka- ja asuntoalueiden toteutumista.

Asumisoikeusasioita koskevien viranomaistehtävien hoidosta vastaa ostopalveluna Helsingin kaupunki.

Yrityspalvelut noudattaa osaltaan tuloksellisen elinkeinopolitiikan linjauksia koordinoimalla työpaikkarakentamista valituilla painopistealueilla.

Asuntopolitiikallaan tulosalue luo osaltaan edellytyksiä kaupungin sitovien tavoitteiden sekä seudullisten tavoitteiden (MAL) ja asunto-ohjelman mukaisten asuntojen toteutumiselle, asunnottomuuden vähenemiselle sekä asumisolojen kehittymiselle.

Yrityspalvelut hoitaa kaupungin maapoliittisten linjausten mukaista aktiivista maapolitiikkaa sekä hallitsee ja kehittää kaupungin maaomaisuutta. Maata hankitaan aktiivisesti strategisilta paikoilta maapoliittisten linjausten mukaisesti. Tulosalue myy maapoliittisten linjausten ja sen täytäntöönpano-ohjeiden mukaisesti kaupungin omistamia maita yrityksille ja asuntotontteja sekä tuottajamuotoiseen että omatoimiseen asuntorakentamiseen. Lisäksi tulosalue kehittää/jatkojalostaa ja myy kaupunginhallituksen ohjeiden mukaisesti kaupungin palvelukäytöstä poistunutta kiinteistö-omaisuutta, jota ei voida jalostaa rakennuksena.

Yrityspalvelut toimii yhdessä sisäisten ja ulkoisten strategisten kumppaneidensa kanssa korostaen kaupungin kilpailukyvyn/elinvoiman vahvistamista, yhdyskuntarakenteen hallintaa, asuntopoliittisia päämääriä sekä seutuyhteistyötä.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2016-2019

Yrityspalveluiden tavoitteena on

- varmistaa maanmyyntivoittojen (32 miljoonaa euroa) toteutuminen,
- toteuttaa kaupunginvaltuuston maapoliittisia linjauksia
- osaltaan varmistaa valtion ja seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen mukaisia asuntotuotantoedellytyksiä
- toteuttaa kaupunginhallituksen hyväksymää asunto-ohjelmaa
- varmistaa yritysten sijoittumisedellytykset maapoliittisin keinoin.

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteet

Asuntokaavoituksen lisääminen +25 %.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2016

Maankäytön-, asumisen- ja liikenteen-aiesopimus (MAL) neuvotellaan valtion hallitusohjelman mukaisesti uudelleen vuosiksi 2016-2019. Sopimuksessa sovittaneen mm. asuntojen toteuttamisen määrä sekä niistä ns. ARA-tuotantoon rakennettavien asuntojen tavoitemäärä. Yrityspalvelut asuntopolitiikka toteuttajan ja asuntorakentamisen edellytysten varmistajan osallistuu aktiivisesti ko. MAL-neuvotteluihin sekä toteuttaa osaltaan sovitun sopimuksen tavoitteita.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 2012 lopussa maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien. Vuoden 2013 keväällä maapoliittisten linjausten täytäntöönpanon poliittinen ohjausryhmä hyväksyi kaavoituksessa, maanhankinnassa ja luovutuksessa noudatettavat periaatteet. Periaatteiden on tarkoitus lisätä maanluovutuksen läpinäkyvyyttä, toiminnan avoimuutta sekä nostaa kaupungin imagoa mm. kilpailuttamalla entistä suurempi osa kaupungin luovuttamasta tonttimaasta. Lisäksi ohjausryhmä linjasi kaupungin maanhankintaa ja edellytti, että yrityspalvelut ryhtyy aktiiviseen maanhankintaan priorisoiduilla alueilla. Maapoliittisia linjauksia on täydennetty ja tarkennettu 2014 strategisten linjausten sekä kaavahankkeissa havaittujen haasteiden pohjalta erityisesti täydennysrakentamisen edistämiseksi.

MAL-aiesopimuksen toteuttaminen ja seuranta, maapoliittiset linjaukset ja niiden täytäntöönpano sekä kuntalain muutokset koskien arvonmääritystä lisäävät yrityspalveluiden tehtäviä erityisesti maanhankinnan, arvonmäärityksen, kilpailuttamisen sekä seurannan osalta. Tämä vaatii henkilökunnan panostamista ko. tehtäviin sekä myös ulkopuolisen konsulttityövoiman käyttöä mm. käyvän arvon määrittelyssä sekä Vantaan ulkopuolisten maiden myymisen osalta paikallisten kiinteistövälittäjien palveluiden ostamista.

Henkilökunnan osaamiseen tulee panostaa ja osaamiskartoituksien kautta osaamisvaje tunnistetaan. Osaamista tullaan vahvistamaan tarvittaessa mm. palkkaamalla tulosalueelle tekniikan huippu-harjoittelijoita.

Tunnusluvut

	TP2014	TA2016
Isoja maanhankineuvotteluja käynnissä	20	10
Käynnissä olevat luovutuskilpailut	9	5
Vehkalan rakentamisen tilanne	esirak. käynnissä	rakentaminen alkaa
Valmistuneet asunnot	2022	2 000
joista valtion tukemia vuokra-asuntoja	292	400
Maanmyynti- ja vuokratulot	39 086	35 672
Kivistön maanmyyntitulot koko maanmyytituloista		8 000

14 40
Kaupunkisuunnittelu

Määrärahat		TP 2014	TA 2015	LTK 2016	TA 2016	TS 2017	TS 2018	TS 2019
1000 euroa								
	Tulot	142	193	**197**	197	196	199	203
	Menot	-3 633	-4 368	**-4 425**	-4 425	-4 491	-4 559	-4 627
	Toimintakate	-3 491	- 4 175	**-4 228**	-4 228	-4 291	-4 355	-4 420

Tuloslaskelma	TP 2014	TA 2015	LTK 2016	TA 2016
1000 euroa				
Myyntitulot	10	26	27	27
Maksutulot	131	167	170	170
Tuet	10	0	0	0
Muut tulot	1	0	0	0
Tulot yhteensä	**142**	**193**	**197**	**197**
Henkilöstömenot	-3 303	-3 920	-3 758	-3 758
Asiakaspalvelujen ostot	0	0	0	0
Muiden palvelujen ostot	-153	-237	-372	-372
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-30	-42	-81	-81
Avustukset	0	0	0	0
Vuokrat	-143	-149	-199	-199
Muut kulut	-4	-10	-15	-15
Menot yhteensä	**-3 633**	**-4 368**	**-4 425**	**-4 425**
Toimintakate	**-3 491**	**-4 175**	**-4 228**	**-4 228**

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkisuunnittelun tulosalueen tavoitteena on aito ja kestävä kaupunkiympäristö.

Kaupunkisuunnittelu vastaa edellytysten luomisesta Vantaan strategian mukaiselle asumisen, työnteon ja vapaa-ajan ympäristölle, tehokkaalle liikennejärjestelmälle ja palvelurakenteelle sekä kestävälle kehitykselle. Kaupunkisuunnittelu vastaa Vantaan maankäytön strategiasta ja laatii maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia yleis- ja asemakaavoja sekä niihin liittyviä suunnitelmia ja selvityksiä. Työ tehdään yhdessä kaupungin viranomaisten, sidosryhmien ja asukkaiden sekä metropolialueen kuntien ja valtion viranomaisten kanssa. Onnistuminen tukee Vantaan vetovoimaisuutta ja kilpailukykyä ja asukkaiden hyvinvointia sekä tehokasta ja taloudellista hallintoa. Kaupunkisuunnittelun tehtäväkentällä on keskeisiä vaikutuksia useille kaupungin strategisille painopistealueille ja kaavojen kautta luodaan merkittävää varallisuutta. Nykyinen kaupungistumisen trendi vahvistaa Vantaan strategiaa.

Kaupunkisuunnittelu vastaa Vantaan kaupunkirakenteen tasapainoisesta kehittämisestä. Maankäytön suunnitelmia ja kaavoja tehdään koko kaupungin alueelle ja samalla huolehditaan siitä, että kaikki alueet voivat kehittyä ja uudistua omaleimaisina kokonaisuuksina. Tehokas yhteistyö ja koordinointi kaupungin eri toimialojen kanssa ja erityisesti maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla on lähtökohtana kaikelle suunnittelulle. Kumppanuuskaavojen tekeminen on haasteellisempaa, yhteistyön ilmapiiri on kiristynyt ja kustannustietoisuus on entistä voimakkaampaa. Vuorovaikutuksen ja osallistamisen rooli korostuu.

Kaupunkisuunnittelu vastaa eräistä viranomaistehtävistä, kuten ajantasa-asemakaavan ja useiden rekisterien ylläpidosta sekä poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen valmistelusta ja tekemisestä. Kaupunkisuunnittelussa valmistellaan lisäksi nimistöasiat.

Kaupunkisuunnittelu toimii kansainvälisessä toimintaympäristössä ja kehittää Vantaata eurooppalaisittain kilpailukykyisenä kaupunkina.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2016 -2019

Pääkaupunkiseutua koskeva maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimus valmistellaan syksyllä 2015 keväällä 2015 valmistuneiden pääkaupunkiseudun maankäyttösuunnitelman ja HLJ 2015 –työn pohjalta. Valtion sekä Helsingin, Espoon ja Vantaan kesken syksyllä 2014 solmitun sopimuksen pohjalta tehostetaan asuntokaavatuotantoa 25 % yli nykyisten aiesopimuksen tavoitteen. Sopimus koskee vuosia 2016 – 2019. Lisäksi kunnilla tulee olla 5 vuoden asuntotuotantoa vastaava määrä asuntokaavavarantoa.

Östersundomin yhteinen yleiskaavatyö jatkuu saatujen lausuntojen pohjalta. Päätöksiä jatkosuunnittelusta tehtäneen vuonna 2016.

Vuonna 2016 käynnistyy yleiskaavan ajantasaisuuden arviointi. Siinä käsitellään mm. yleiskaavan ohjausvaikutusta ja sen sisältämät kaavavarannot sekä kaupungin strategiasta aiheutuvat muutospaineet. Samalla arvioidaan tarve käynnistää kokonaisyleiskaavaprosessi. Työ vaikuttaa myös uusien joukkoliikennekaupunkia ja keskustoja tukevien asemakaavahankkeiden ohjelmointia ja priorisointia.

Suunnittelukaudella priorisoidaan erityisesti keskusten kehittämistä. Kivistön nopea rakentuminen varmistetaan riittävällä asemakaavoituksella. Aviapoliksen suunnittelua jatketaan kaavarungon pohjalta. Tikkurilan keskustan suuria kaavahankkeita edistetään kaavarungon pohjalta. Myös muut Vantaan keskukset, Leinelä, Korso, Koivukylä, Martinlaakso, Myyrmäki ja Hakunila kehittyvät ja rakentuvat. Tärkeimpiä työpaikka-alueita ovat Vehkala, Jokiniemi ja Vantaan Akseli. Kaavoissa varmistetaan keskustojen turvallisuus, riittävä liityntäpysäköinti sekä pyörätiet. Rakennetun ympäristön laatu turvataan toteuttamalla arkkitehtuuriohjelmaa.

Vantaan asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista. Kaavoituksella varmistetaan toteuttamiskelpoisten kaavojen varanto (noin miljoona k-m$^{2)}$ ja vuosittain laaditaan uutta asumisen asemakaavaa 250 000 k-m^2. Pientalorakentamisen osuus varmistetaan ja täydennysrakentamisen prosesseja sujuvoitetaan. Asuntorakentamisen laatua tuetaan arkkitehtuuriohjelman avulla.

Suunnittelukauden aikana valmistuu koko Vantaan kattava kulttuuriperinnön tietokanta, jota tehdään yhdessä kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan kanssa.

Kaupunkisuunnittelu osallistuu aktiivisesti kuntalaisten osallisuuden vahvistamiseen kaikissa suunnitelmissa sekä sähköisen asioinnin kehittämiseen. Erityisesti nuorten osallistamiseen kiinnitetään huomiota.

Toiminnan tehostamisessa keskeinen hanke on suunnittelu-, kartoitus- ja rekisterijärjestelmän (SuKaRe) kehittäminen, jossa huomioidaan myös kaupunkisuunnittelun prosessit ja jossa kehitetään reaaliaikainen tietomalli kaupungista.

Kaikissa töissä varmistetaan Vantaan strategioiden ja ohjelmien toteutumisedellytykset. Erityistä huomiota kiinnitetään kestävään kehitykseen ja energiatehokkuuteen. Keskeisiä tavoitteita ovat maapoliittiset linjaukset ja kaupungin tulopohjan vahvistaminen maankäytön myyntituloilla. Kaavoissa hyödynnetään kumppanuutta ja asukasyhteistyötä sekä uusia sähköisiä työvälineitä. Kaupunkirakenteen kehitys tukee kustannustehokkaiden palveluiden järjestämistä.

Kaupunkisuunnittelu seuraa kansainvälisiä arkkitehtuurin ja kaupunkisuunnittelun trendejä ja hyödyntää kansainvälisiä kokemuksia kaupungin kehittämisessä ja kaupunkimarkkinoinnissa. Kaupunkisuunnittelu edustaa Vantaata Euroopan uusien kaupunkien yhteistyöverkossa (ENTP) ja Euroopan lentokenttäkaupunkien yhteistyöverkossa (ARC) sekä osallistuu EU-projekteihin.

Vuoden 2016 aikana valmistellaan Vantaan osallistumista Suomi 100 –projektiin vuonna 2017.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2016

Metropolialueen yhteistyön kehittyminen, ilmastotavoitteet ja talouden murros, kansainvälinen toimintaympäristö sekä digitalisoitumisen hyödyntäminen vaikuttavat merkittävästi kaupunkisuunnittelun tehtäviin. Tavoitteet muuttuvat ja suunnitelmat vanhenevat nopeasti, yhteistyö laajenee ja kaavoituksessa ratkaistavien asioiden määrä kasvaa. Osaamisen tarve muuttuu ja viestinnän/ vuorovaikutuksen tarve lisääntyy.

Valtion ja kuntien välinen sopimus tarkoittaa merkittävää toiminnan tehostamista ja painopisteiden tarkistamista. Suunnittelukaudella kehitetään tehokkaaseen koordinointiin, yhteistyöhön, sähköisiin järjestelmiin ja sujuvuuteen perustuvia työtapoja. Asukasyhteistyötä, kumppanuuskaavoitusta ja kumppaneiden osaamisen hyödyntämistä vahvistetaan. Osaamisessa pidetään erityisesti huoli arkkitehtuurin laadusta kaupunkiympäristössä lisääntyneiden paineiden keskellä. Omien resurssien riittävyyttä vahvistetaan käyttämällä konsulttipalveluita.

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteet

Tavoite / toimenpide	Vaikutukset	Aikataulu	Riskit
Yhden luukun periaatteen laajentaminen ja palvelupisteen keskittäminen	Toiminnan tehokkuus paranee ja samalla asiakastyytyväisyys lisääntyy	2015-2016	Resurssien riittämättömyys
Mallinnuksen laajentaminen koko toimialan toimintoihin	Toiminnan tehokkuus ja laatu lisääntyvät kun mallinnuksen hyödyt konkretisoituvat	2015-2018	Resurssien riittämättömyys
Asuntokaavoituksen lisääminen +25%	Asuntotuotanto lisääntyy ja asiakastyytyväisyys paranee	2015-2018	Resurssien riittämättömyys
Sairauspoissaolojen vähentäminen	Toiminnan tehokkuus ja samalla henkilöstön tyytyväisyys paranee	2015-2016	Tarvittavien toimenpiteiden viivästyminen ja henkilöstön muutosvastarinta

Talousarvion tunnusluvut

Kaupunkisuunnittelu	TP 2013	TP 2014	KS 2015	TA 2016
Hyväksytyt asemakaavat kpl	20	31	42	40
Uusi asuntokerrosala k-m2	62 798	209 209	200 000	250 000
Uusi toimitilakerrosala k-m2	35 114	97 420	200 000	200 000
Asemakaavan muutosaloitteet	163	163	135	135
Vuoden kaavoitushakemukset	35	36	45	40
Poikkeamispäätökset	44	61	80	70

95
KIINTEÄ OMAISUUS

1000 euroa	TA 2015	LTK 2016	TA 2016	TS 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
TULOT	-3 500	**-3 500**	-3 500	-3 500	-3 500	-3 500	-3 500
MENOT	-8 500	**-7 200**	-7 200	-4 320	-4 320	-4 320	-4 320

Perustelut

Maanmyyntiä hoidetaan niin tehokkaasti kuin se yleisen taloudellisen tilanteen huomioon ottaen on mahdollista. Kaupunginvaltuuston vuonna 2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaisesti maata hankitaan alueilta, jotka tukevat yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja maanhankinnassa käytetään kaikkia lain sallimia keinoja - vapaaehtoisia kauppoja, etuosto-oikeutta ja lunastusta.

Kun maata vastaanotetaan kunnallistekniikan korvauksena, on talousarviossa oltava myös maanarvoa vastaavat ostomäärärahat. Vastaava tulo tulee näkymään kuntatekniikan keskuksen sopimustuloissa.

Kiinteän omaisuuden osto

Määrärahasta maksetaan ohjelmoidun ja muun raakamaan hankinnat, tontinosien lunastukset ja muiden rakennustonttien hankinnat sekä välttämättömät maanhankinnat kuten katualue- ja viheralueostoja sekä yleisten alueiden lunastuksia. Määrärahaa tulee myös varata mahdollisten kaupungin etuosto-oikeuskauppojen toteuttamiseksi.

Maapoliittisten linjausten mukaisesti ja KH:n 17.6.2013 päätöksen perusteella kaupunki on käynnistänyt useita isoja maanhankintaneuvotteluja. Yrityspalvelut neuvottelevat ja hankkivat aktiivisesti maata KH:n päätöksessä mainituin perustein valittavista kohteista. Maanhankintaneuvottelut kohdistuvat yleiskaavan mukaisiin asunto- ja viheralueisiin.

MAPOn linjausten mukaisesti kaupunki on valmistellut kaavahankkeisiin liittyviä sopimuksia, joissa on sovittu ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena vastaanotettavan maata.

Määrärahalla voidaan ostaa myös sellaisten asunto- tai kiinteistöyhtiöiden, joiden pääasiallinen omaisuus on rakennustontti, hallintaan tai omistukseen oikeuttavia osakkeita.

319
MARJA-VANTAAN JA KESKUSTEN KEHITTÄMISRAHASTO

Käyttötalous	TP 2014	TA 2015	LTK 2016	TA 2016	TS 2017	TS 2018	TS 2019
1000 euroa							
Tulot	104	600	**600**	56	57	58	59
Menot	-534	-1 170	**-1 170**	-93	-83	-84	-85
Toimintakate	-430	-570	**-570**	-37	-26	-26	-26

1000 euroa	TA 2015	LTK 2016	TA 2016	TS 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
INVESTOINNIT	-4 300	**-1 700**	-1 700	-4 700	-4 900	-4 700	0
RAHASTON INVEST.	-2 800	-1 700	-1 700	-4 700	-4 900	-4 700	0
RAHASTON OSAKKEET	-1 500	0	0	0	0	0	0

Toiminnan kuvaus

Kehäradan varren Kivistön ja Vehkalan (entinen Marja-Vantaa) ympäristön rakentaminen on lähivuosikymmenien suurimpia haasteita. Asuntorakentaminen on käynnissä Kivistön keskustassa ja Keimolanmäessä, asuntojen kysyntä on ollut hyvä.

1.1.2013 alkaen päätettiin sijoittaa toiminnat ja Marja-Vantaa-projektissa työskennelleet henkilöt toimialan olemassa oleviin organisaatioihin. Tämän muutoksen jälkeen rahastosta on rahoitettu valtaosin vain keskustojen kehittämishankkeita ja asuntomessut 2015- projektin menot.

Keskusta-alueiden kehittäminen ja uudistaminen on kaupungin strateginen tavoite, joka myös tähtää kilpailukyvyn parantamiseen. Vantaan kilpailukyvyn kannalta keskeinen tekijä on keskustojen ja erityisesti asemakeskusten elinvoimaisuus asumisen sekä liike-elämän kannalta. Nykyiset keskukset ovat pysyneet pääsääntöisesti muuttumattomina rakentamisensa jälkeen (mm. Tikkurila, Koivukylä, Korso, Hakunila, Myyrmäki). Kaikissa Vantaan keskustoissa on meneillään merkittäviä eri vaiheissa olevia kehittämishankkeita, joissa tarvitaan myös kaupungin panostusta. Tyypillisesti tällaisia hankkeita ovat pysäköinnin järjestäminen sekä julkisten sisä- ja ulkotilojen kohentaminen nykyvaatimusten mukaisiksi.

Toiminnalliset keskeiset tavoitteet

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kehittämisrahastoa koskevat keskeiset tavoitteet ovat seuraavat:

Kivistön keskustan rakentaminen on käynnissä tehtyjä investointeja tehokkaasti hyödyntäen. Seuraavat suuret investoinnit liittyvät kaupunkikeskuksen rakentamiseen. Kehäradan Kivistön aseman käyttöönotto on luonut edellytykset laajamittaiselle asuntotuotannolle. Asuntorakentaminen käynnistyi loppuvuodesta 2013. Kivistön keskustassa on valmistunut elokuun 2015 mennessä 9 kerrostaloa ja 19 kerrostaloa oli rakenteilla. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Keimolanmäen ensimmäiset asunnot valmistuvat vuonna 2016. Syksyllä 2015 Keimolanmäen eteläosassa oli rakenteilla seitsemän kerrostaloa. Kivistön kaupunkikeskuksen rakentaminen alkaa vuonna 2016 asemakaavan tultua voimaan.

Vehkalan työpaikka-alueen asemakaava tuli voimaan 2014. Kaava mahdollistaa pk-yritysten sijoittumisen. Alueen esirakennustyöt ovat käynnissä ja tonttien markkinointi on alkanut.

Keskustojen ja asemaseutujen kehittämiseen panostetaan. Olemassa olevissa keskustoissa on käynnissä useita hankkeita, jotka lisäävät ja uudistavat keskustojen asuin- ja liikerakennuksia.

Tikkurilan keskustassa valmistui vuoden vaihteessa 2014/2015 toimisto- ja liikekeskus Dixin I-vaihe, linja-autoterminaali sekä Asemasilta. Dixin II-vaihe on rakenteilla ja valmistuu keväällä 2017, jonka jälkeen on mahdollista aloittaa viimeinen III-vaihe. Asuntorakentaminen tulee jatkumaan vilkkaana. Vuoden 2012 jälkeen keskustaan on valmistunut 850 asuntoa ja 1.600 uuden asunnon asemakaava on voimassa tai päätöksenteossa. Vuonna 2016 rakennetaan kirjaston ja kaupungintalon väliin korkeatasoinen Kirjastopuisto.

Myyrmäen keskustasta järjestettiin 2015 suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu. Kilpailun tavoitteena on rakentaa keskustasta korkeatasoinen kaupunkikeskus. Kilpailuun saatiin 9 kilpailuehdotusta. Kilpailun voittaja ratkaistaan vuonna 2015, jonka jälkeen alkaa jatkosuunnittelu ja asemakaavatyö.

Martinlaaksossa kaupunki järjesti 2014 purettavan Laajavuoren koulun tontista suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Yhteistyössä kilpailun voittajien kanssa laadittu asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä kesällä 2015. Viereisen Martinkeskuksen ostoskeskuksen omistajat järjestivät vuonna 2014 toteutus- ja suunnittelukilpailun tarkoituksenaan purkaa vanha ostari ja rakentaa tilalle kerrostaloja sekä liiketilaa. Kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta laadittu asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä kesällä 2015. Rakentamisen alkaa molemmilla alueilla 2016.

Koivukylän vanhan ostoskeskuksen viereen on ollut suunnitteilla hypermarket sekä pienempiä liiketiloja sekä asuntoja. Neuvottelut hypermarketin sijoittumisesta eivät ole johtaneet tulokseen. Tämän vuoksi vanhan ostarin ja radan välinen alue tullaan suunnittelemaan uudelleen tavoitteena keskuksen elinvoiman vahvistuminen. Tämä tarkoittaa pienempien liiketilojen sekä asuinkerrostalojen rakentamista.

Korson keskustasta kaupunki järjesti 2014 kumppanuuskaavoituksen perustuvan tontinluovutuskilpailun. Kilpailun voittajien kanssa on jatkettu keskustan suunnittelua sekä asemakaavatyötä. Kilpailun tulokseen perustuva ensimmäinen kerrostalon asemakaavamuutos on luottamusmieskäsittelyssä 2015 ja rakentaminen alkaa 2016.

Hakunilan uuden kauppakeskuksen toteuttamiselle pyritään luomaan edellytykset löytämällä nykyiselle linja-autovarikolle uusi sijaintipaikka. Kaupunki on käynyt neuvotteluja vanhan ostoskeskuksen omistajien kanssa ostoskeskuksen uudelleenjärjestelyistä tavoitteena vanhan ostoskeskuksen elinvoiman turvaaminen.

Rahaston investoinnit ja osakkeet

Määrärahasta maksetaan Tikkurilan, Korson, Hakunilan, Myyrmäen Koivukylän keskusten kunnallistekniikan rakentamiskuluja ja mahdollisia kiinteistön ostoja keskuksista sekä Kivistössä Safiiriaukion kannen rakentaminen.

Rahaston pääomittamien

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymän maapoliittisten linjausten mukaan keskustojen elinvoimaisuus on kaupungin kilpailukyvyn ja asukkaiden viihtyisyyden kannalta keskeinen tekijä. Keskustojen kehittäminen tarkoittaa uusien asuntojen, liiketilojen, työpaikkojen, pysäköintilaitosten ja julkisen kaupunkitilan kuten puistojen, katujen ja torien rakentamista. Tämä tapahtuu pääosin yksityisellä pääomalla. Kehittämisessä tarvitaan myös kaupungin panosta; tyypillisiä kohteita ovat julkisen kaupunkitilan rakentaminen, yleisen pysäköinnin järjestäminen ja kiinteistöjen ostot. Rahasto tekee mahdolliseksi em. toimenpiteet. Rahastoa on tarkoitus ylläpitää maanmyyntituloilla.

Maapoliittisten linjausten mukaan Marja-Vantaan ja keskustojen kehittämisrahastolla rahoitetaan em. alueiden kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa ja rahastoon voidaan siirtää budjetoidun maanmyyntivoiton ylittäviä myyntivoittoja.

MAANKÄYTTÖ, RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖ
TOIMIALAN HENKILÖSTÖ- JA KOULUTUSSUUNNITELMA 2016 – 2019

Johdanto 1
I YLEINEN OSIO 2
1. Keskeiset muutokset ja haasteet taloussuunnittelukaudella 2016 -2019 henkilöstön ja osaamistarpeiden näkökulmasta 2
2. Tasa-arvo ja-yhdenvertaisuus 3
3. Ennakoiva rekrytointi ja oppilaitosyhteistyö 4
4. Henkilöstöpalveluostot ja vuokratyövoiman käyttö 4
II HENKILÖSTÖ- JA HENKILÖSTÖMENOSUUNNITELMAOSIO 5
5. Saatavuus 5
6. Hankkeet ja projektit 5
7. Muutokset vakanssien lukumäärissä ja vaikutukset henkilöstömenoihin 6
7.1 Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vuonna 2016 6
7.2 Lakkautettavien vakanssien lukumäärä 6
8. Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelma taulukko 2016 – 2019 7
8.1. Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö – koko toimiala 7
8.2. Toimialan hallinto ja talous- ja hallintopalvelut 8
8.3. Yrityspalvelut 9
8.4. Kaupunkisuunnittelu 10
8.5. Rakennusvalvonta 11
8.6. Kuntatekniikan keskus 12
8.7. Tilakeskus 13

Johdanto

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan henkilöstösuunnitelma on koonti tulosalueiden tarkemmista henkilöstösuunnitelmista. Lisäksi tulosalueet ovat tehneet koulutussuunnitelmat, jotka pohjautuvat henkilöstön ja tiimien kehittämissuunnitelmiin.

Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelman 2016 - 2019 lähtökohtana ovat edelleen talouden tasapainottamis- ja velkaohjelmassa sovitut tavoitteet sekä kaupunginjohtajan kehys- ja budjettineuvotteluissa sovitun mukaiset henkilöstömäärät. Lisäksi suunnitelma perustuu edelliseen, vuoden 2015 henkilöstösuunnitelmaan. Lähtökohtana on ollut, ettei henkilöstömäärä kasva vuoden 2015 tasosta. Henkilöstösuunnitelma perustuu palvelutarpeille, priorisoiden lakisääteisiä palveluja.

Henkilöstön eläköitymisen ja muun lähtövaihtuvuuden varalle on oltava valmiina suunnitelma siitä, millä muulla tavalla tehtävät voidaan järjestää uudelleen, ilman että kaikkia vakansseja/tehtäviä täytetään rekrytoimalla uusi henkilö lähteneen tilalle.

Vantaalla toimialat ennakoivat henkilöstön määrää, rakennetta ja osaamista suhteessa toiminnan ja siinä tapahtuvien muutosten tarpeisiin. Suunniteltavalle henkilöstömäärälle varataan määrärahat huomioiden toimialalle annettu kehys. Rekrytointi on suunnitelmallista. Henkilöstön eläköitymisen ja muun lähtövaihtuvuuden varalle on osaamis- ja henkilöstörakenteen korvaussuunnitelma, jossa kuvataan miten toimialan sisällä vapautuvat resurssit kohdennetaan ja minkälaisella tehtäväkuvalla vakanssit täytetään uudelleen.

Lisäksi toimialatasoiseen henkilöstösuunnitelmaan on pyritty ennakoimaan mahdolliset tuotannollisista ja terveysperusteisista uudelleensijoituksista johtuvat siirtotarpeet. Rekrytointitilanteessa selvitetään onko terveydellisistä tai tuotannollisista syistä johtuvalle uudelleensijoitukselle tarvetta, myös vakanssin tehtäväkuva ja perustiedot tarkistetaan henkilöstösuunnitelman mukaisiksi ennen täyttöluvan hakemista.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla jokainen tulosalue on tehnyt oman tulosaluetasoisen henkilöstösuunnitelmansa minkä lisäksi myös kuntatekniikan keskuksen tulosyksiköt ovat suunnitelleet henkilöstörakennettaan suunnitelmakaudelle tulosyksikkötasoisissa suunnitelmissa.

I YLEINEN OSIO

1. Keskeiset muutokset ja haasteet taloussuunnittelukaudella 2016 -2019 henkilöstön ja osaamistarpeiden näkökulmasta

Henkilöstösuunnitelmakaudella henkilöstön resursointiin vaikuttaa edelleen vuoden MAL-sopimuksen edellyttämä lisäresursointi. Tähän on reagoitu pääosin tehtäväjärjestelyillä sekä perustamalla v. 2015 uusia vakansseja Kaupunkisuunnittelun tulosalueelle. Näihin tehtävien täyttämiseen on kuitenkin liittynyt vielä saatavuusongelmia. Saatavuusongelmat ja rekrytointihaasteet leimaavat myös muiden tulosalueiden tehtävien täyttämistä.

ICT-kehitys on aktiivista ja se vaikuttanee henkilöstöresursointiin kehittämis- ja siirtymäkauden vaiheissa. Vantaan kaupungin voimakas kasvu vaikuttaa todennäköiseltä, mikä tarkoittaa mm. toimialan hoidettavien alueiden lisääntymistä ja uusilla alueilla laatutason nousua.

Toimialalla on ollut ja tulee olemaan suhteellisen suurta vaihtuvuutta johdossa ja projekteissa. Kriittisissä tehtävissä rekrytoinneissa onnistuminen on erityisen merkittävää. Kaikenkaikkiaan haasteelliseksi on koettu joissakin ammattiryhmissä kokeneiden osaajien saaminen kunta-alalle. Vastavalmistuneiden osalta tilanne on helpompi ja myös Tekniikan Huiput – harjoitteluohjelma on edelleen toiminut hyvänä ennakoivan rekrytoinnin kanavana.

Edellä mainittuihin muutoksiin ja haasteisiin pyritään vastaamaan ensisijaisesti toimintaa tehostamalla ja tehtäväjärjestelyillä toimialatasoisesti henkilömäärää lisäämättä.

Henkilöstön kehittäminen yhä tärkeämpää, koska toimialalla tarvittava osaaminen ja ammattitaito muuttuu jatkuvasti ja nopeasti. Eläköitymiset jatkuvat runsaina, henkilöstösuunnitelmakaudella yhteensä yli 100 hlöä saavuttaa henkilökohtaisen eläkeiän. Myös työhyvinvoinnin ylläpito ja sairauspoissaolojen vähentäminen ovat toimialan henkilöstöön liittyviä tavoitteita henkilöstösuunnitelmakaudella.

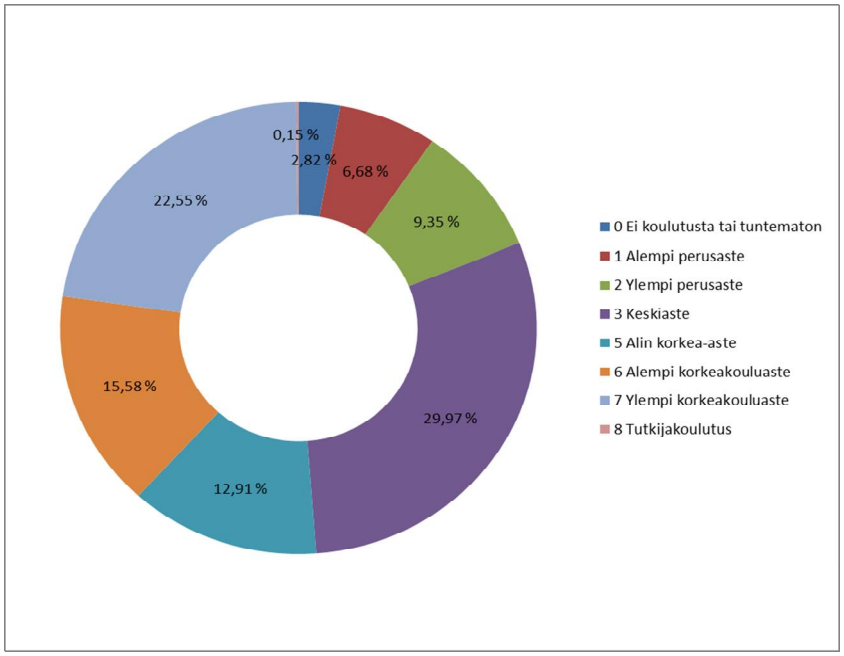
2. Tasa-arvo ja-yhdenvertaisuus

Henkilöstöä 674, joista miehiä 381 ja naisia 293 (03/2015)

Henkilöstön äidinkieli

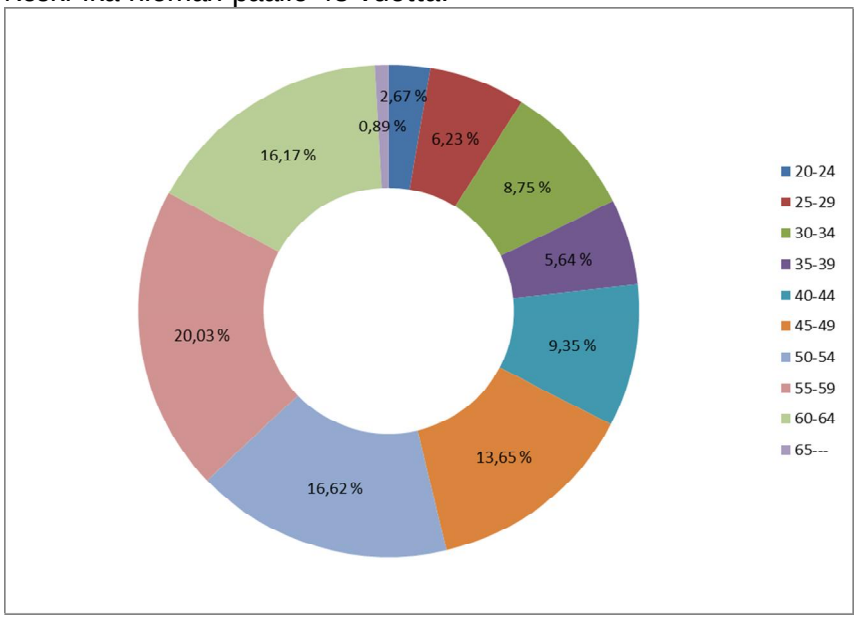
Suomi: 655
Ruotsi: 11
Muu: 8

Henkilöstön koulutusaste



Toimialan ikäjakauma

Keski-ikä hieman päälle 48 vuotta.



3. Ennakoiva rekrytointi ja oppilaitosyhteistyö

Toimialan henkilöstön keski-ikä on varsin korkea ja eläköityminen jatkuu suhteellisen suurena vielä lähivuosina. Ennakoivaa rekrytointia pyritään soveltamaan muun muassa kriittisten ammattiryhmien kohdalla.

Tekniikan huiput – harjoitusohjelma on yksi ennakoivan rekrytoinnin käytännöistä. Sitä kautta tutkintoon valmistuvat opiskelijat saavat alan työkokemusta ja opiskelijoiden kautta tulosalueille ja työyksiköihin saadaan alan viimeisimmät tiedot. Opiskelijat ovat yksiköissä tärkeässä asemassa, ja harjoitteluohjelman lisäksi myös kesätöihin pyritään palkkaamaan alan opiskelijoita ja opinnäytetyön tekijöitä. Harjoitteluiden kautta on mahdollista luoda jo opiskeluvaiheessa olevalle urapolku kunnalliselle alalle.

Oppilaitosyhteistyötä tehdään mm. Hämeen ammattikorkeakoulun, Metropolian ja Aalto yliopiston kanssa.

Toimialatasoinen koonti harjoittelijoiden määrästä vuonna 2016

Harjoittelijan nimike tai tutkinto	Harjoittelijamäärä
Suunnittelijaharjoittelija / tekniikan huiput / diplomityöntekijät	15 - 17
Rakennusinsinööriopiskelija	1
Ympäristöterveydenhuollon tai ympäristönsuojelun opiskelijaharjoittelijat	10
Osallisuushankekoordinaattoriharjoittelija	1

4. Henkilöstöpalveluostot ja vuokratyövoiman käyttö

Seurea käytetään erilaisiin lyhytaikaisiin tarpeisiin, mm. asiakaspalvelupisteen resurssivajeen paikkaamiseen. Tilakeskuksessa Seuren kautta on palkattu kiinteistösihteeri ja isännöitsijä. Myös ostopalvelua (konsulttipalvelut) käytetään lyhytaikaisiin tarpeisiin jonkin verran tilakeskuksen tulosalueella. Tarvittaessa Seuren sekä muiden henkilöstöpalveluostojen käyttöä harkitaan ja käytetään tapauskohtaisesti edelleen.

II HENKILÖSTÖ- JA HENKILÖSTÖMENOSUUNNITELMAOSIO

5. Saatavuus

Alle on koottu tulosalueiden henkilöstösuunnitelmista ammattiryhmiä, jotka ovat saatavuuden kannalta kriittisiä (uutta henkilöstöä on hankala rekrytoida). Lähtövaihtuvuudella tarkoitetaan vakituisesta palvelussuhteesta eronneita/erotettuja (ei eläköitymistä).

Kriittinen ammattiryhmä	Henkilöiden lukumäärä 2014	Lähtövaihtuvuus* 2014
Asemakaavasuunnittelija	17	
Suunnitteluavustaja	10	
Liikenneinsinööri	1	
Rakennuttajavalvoja	3	
Tiehöylän kuljettaja	1	
Kokeneet projekti-insinöörit	1	
Työpäällikkö (viheralueyksikkö)	1	
Aluepäällikkö (kadunsuunnittelu)	1	
Kokeneet suunnitteluttajat	7	
Tarkastusinsinöörit DI	4	
Lupa-arkkitehdit	5	
Projektipäälliköt	3	
Arkkitehdit	7	2
Insinöörit	15	
Isännöitsijät	5	
Teknikot ja mestarit	11	2
Rakennustöiden valvojat	3	1
Assistentit ja sihteerit	11	
Yksikön päällikkötehtävät	3	1
Maankäyttöteknikot/-insinöörit	5	
Kiinteistöalan asiantuntijat	4	

6. Hankkeet ja projektit

Kuvataan ja luetellaan tiedossa olevat ja suunnitellut hankkeet tai projektit, joihin rekrytoidaan tai on rekrytoitu henkilöstöä. Kirjataan hanke- tai projektisopimusten pohjalta henkilöiden lukumäärä vuositasolla. Osa-aikaiset ilmoitetaan suhteessa osa-aikaprosenttiin.

Projektihenkilöiden määrä

Hankkeen ja projektin nimi	ulkopuolista rahoitusta k/e	2015	2016	2017	2018	2019
Yhden luukun periaate (rakennusvalvonta)	-	1	1	1	1	1
Toiminnan sähköistäminen ja digitointi (rakennusvalvonta)	-	1	1	1	1	1
Ilmastokatu (2015-2017, yht 18 htkk) (ympäristökeskus)	111300	4 kk 80 % työ-aika	12 kk 80 % työ-aika	6 kk 80 % työ-aika		

7. Muutokset vakanssien lukumäärissä ja vaikutukset henkilöstömenoihin

7.1 Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vuonna 2016

Henkilöstömäärää mahdollisesti kasvattavien kokonaan uusien vakanssien tiedot (nimike ja lukumäärä) sekä arvio uusien vakanssien henkilöstömenoista vuositasolla.

Nimike	Lukumäärä yhteensä	Tulosalueen arvioitu euromääräinen henkilöstömeno vuodessa työantajakulut huomioiden	Kommentit
Talous- ja hallintopalvelut: Pysäköinnintarkastaja			Mahdollinen varautuminen pysäköinninvalvonnan lakimuutokseen ja valvottavien alueiden lisääntymiseen & työjärjestelyiden muutoksiin
Tilakeskus: Alueisännöitsijä, kiinteistösihteeri, toimitila-asiantuntija, tekninen hankinta-asiantuntija			Paineita näiden tehtävien järjestelyihin – ei henkilömäärällistä lisäystä vielä 2016 suunnitelmassa

7.2 Lakkautettavien vakanssien lukumäärä

Toimialalla ei ole suunnitteilla lakkauttaa vuodelle 2015 rahoitettuja vakansseja.

8. Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelma taulukko 2016 – 2019
(TS-laadintaohjeiden liite 7)

8.1. Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö – koko toimiala

Toimiala: maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö			Taloussuunnitelma			
Henkilöstö-ja henkilöstömenosuunnitelma 2016-2019	2014 TOT	2015 KS	2016	2017	2018	2019
Henkilöstömenot ja -määrät						
a) Vakituisen henkilöstön lukumäärä	620	646	646	645	645	645
b) Määräaikaisen henkilöstön lukumäärä	45	47	47	39	38	31
c) joista muiden kuin sijasten lukumäärä (poislukien esim. perhevapaiden tai sairausloman sijaiset)	28	41	37	33	31	24
d) Henkilöstömenot yhteensä (SAP henkilöstömenot yhteensä pl. tilit, joissa Soster toimii sijaismaksajana)	-35801	-35615	-35038	-35479	-35986	-36511
Investointimäärärahojen osuus henkilöstömenoista	-5189,9	-3662,1	-3052,9	-3000,6	-3006,5	-3006,5
Ulkoistettujen toimintojen varhemaksujen osuus henkilöstömenoista	-2088,8	-2131,4	-1793,2	-1820,1	-1847,4	-1875,1
e) Henkilöstömäärät yhteensä (a+c)	648	687	683	678	676	669
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitteluun vaikuttavat muutokset						
f) Eläkeikä täyttyy tai on täyttynyt (vakituiset)	25	32	34	25	22	21
g) Muu lähtövaihtuvuus (vakituiset)	17	14	10	10	10	10
h) Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tehtävänkuvaan tai kokonaan uuteen tehtävään	19	13	17	5	4	2
i) Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää	5	6			0	0
j) Henkilöstömäärän muutos edelliseen vuoteen ko. vuoden kohta e) vähennettynä ed.vuoden kohta e)		39	- 4	- 5	- 2	- 7

8.2. Toimialan hallinto ja talous- ja hallintopalvelut

Toimiala/tulosalue: Johto ja THP			Taloussuunnitelma			
Henkilöstö-ja henkilöstömenosuunnitelma 2016-2019	2014 TOT	2015 KS	2016	2017	2018	2019
Henkilöstömenot ja -määrät						
a) Vakituisen henkilöstön lukumäärä	36	37	38	38	38	38
b) Määräaikaisen henkilöstön lukumäärä	6	1	1	-	-	0
c) joista muiden kuin sijasten lukumäärä (poislukien esim. perhevapaiden tai sairausloman sijaiset)		1	-	-	-	0
d) Henkilöstömenot yhteensä (SAP henkilöstömenot yhteensä pl. tilit, joissa Soster toimii sijaismaksajana)	-2003,7	-2044	-2078,4	-2109,6	-2141,2	-2173,3
e) Henkilöstömäärät yhteensä (a+c)	36	38	38	38	38	38
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitteluun vaikuttavat muutokset						
f) Eläkeikä täyttyy tai on täyttynyt (vakituiset)	2	4	3	1	3	0
g) Muu lähtövaihtuvuus (vakituiset)	4	2	2	2	2	2
h) Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tehtävänkuvaan tai kokonaan uuteen tehtävään	4	2	1		1	
i) Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää		1				
j) Henkilöstömäärän muutos edelliseen vuoteen ko. vuoden kohta e) vähennettynä ed.vuoden kohta e)		2	-	-	-	-

8.3. Yrityspalvelut

Toimiala/tulosalue: Yrityspalvelut			Taloussuunnitelma			
Henkilöstö-ja henkilöstömenosuunnitelma 2016-2019	2014 TOT	2015 KS	2016	2017	2018	2019
Henkilöstömenot ja -määrät						
a) Vakituisen henkilöstön lukumäärä	22	21	19	20	20	20
b) Määräaikaisen henkilöstön lukumäärä	0	1	1	-	-	0
c) joista muiden kuin sijasten lukumäärä (poislukien esim. perhevapaiden tai sairausloman sijaiset)		1	-	-	-	0
d) Henkilöstömenot yhteensä (SAP henkilöstömenot yhteensä pl. tilit, joissa Soster toimii sijaismaksajana)	-1263,8	-1219,7	-1113,4	-1130,1	-1147	-1164,2
e) Henkilöstömäärät yhteensä (a+c)	22	22	19	20	20	20
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitteluun vaikuttavat muutokset						
f) Eläkeikä täyttyy tai on täyttynyt (vakituiset)	1	3	2	-	-	1
g) Muu lähtövaihtuvuus (vakituiset)	1	1	1	1	1	1
h) Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tehtäväkuvaan tai kokonaan uuteen tehtävään	2	1	2			
i) Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää				1		
j) Henkilöstömäärän muutos edelliseen vuoteen ko. vuoden kohta e) vähennettynä ed.vuoden kohta e)		-	- 3	1	-	-

8.4. Kaupunkisuunnittelu

Toimiala/tulosalue: Kaupunkisuunnittelu			Taloussuunnitelma			
Henkilöstö-ja henkilöstömenosuunnitelma 2016-2019	2014 TOT	2015 KS	2016	2017	2018	2019
Henkilöstömenot ja -määrät						
a) Vakituisen henkilöstön lukumäärä	57	64	64	64	64	64
b) Määräaikaisen henkilöstön lukumäärä	8	3	1	-	-	0
c) joista muiden kuin sijasten lukumäärä (poislukien esim. perhevapaiden tai sairausloman sijaiset)	8	3	1			
d) Henkilöstömenot yhteensä (SAP henkilöstömenot yhteensä pl. tilit, joissa Soster toimii sijaismaksajana)	-3302,7	-3920,3	-3758,3	-3814,7	-3871,9	-3930
e) Henkilöstömäärät yhteensä (a+c)	65	67	65	64	64	64
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitteluun vaikuttavat muutokset						
f) Eläkeikä täyttyy tai on täyttynyt (vakituiset)	5	2	1	4	3	2
g) Muu lähtövaihtuvuus (vakituiset)	1	0	0	0	0	0
h) Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tehtävänkuvaan tai kokonaan uuteen tehtävään	2	4	1	0	0	0
i) Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää	1	4	0	0	0	0
j) Henkilöstömäärän muutos edelliseen vuoteen ko. vuoden kohta e) vähennettynä ed.vuoden kohta e)		2	- 2	- 1	-	-

8.5. Rakennusvalvonta

Toimiala/tulosalue: Rakennusvalvonta			Taloussuunnitelma			
Henkilöstö-ja henkilöstömenosuunnitelma 2016-2019	2014 TOT	2015 KS	2016	2017	2018	2019
Henkilöstömenot ja -määrät						
a) Vakituisen henkilöstön lukumäärä	36	37	37	37	37	37
b) Määräaikaisen henkilöstön lukumäärä	4	7	7	7	7	
c) joista muiden kuin sijasten lukumäärä (poislukien esim. perhevapaiden tai sairausloman sijaiset)	4	7	7	7	7	
d) Henkilöstömenot yhteensä (SAP henkilöstömenot yhteensä pl. tilit, joissa Soster toimii sijaismaksajana)	-2305,8	-2323,4	-2437	-2485,7	-2535,4	-2586,1
e) Henkilöstömäärät yhteensä (a+c)	40	44	44	44	44	37
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitteluun vaikuttavat muutokset						
f) Eläkeikä täyttyy tai on täyttynyt (vakituiset)	1	2	1	2	1	4
g) Muu lähtövaihtuvuus (vakituiset)	1	1				
h) Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tehtäväkuvaan tai kokonaan uuteen tehtävään		0	1	1		
i) Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää		0				
j) Henkilöstömäärän muutos edelliseen vuoteen ko. vuoden kohta e) vähennettynä ed.vuoden kohta e)		4	-	-	-	- 7

8.6. Kuntatekniikan keskus

Toimiala/tulosalue: Kuntatekniikan keskus			Taloussuunnitelma			
Henkilöstö-ja henkilöstömenosuunnitelma 2016-2019	2014 TOT	2015 KS	2016	2017	2018	2019
Henkilöstömenot ja -määrät						
a) Vakituisen henkilöstön lukumäärä	355	363	364	362	362	362
b) Määräaikaisen henkilöstön lukumäärä	20	30	29	26	25	25
c) joista muiden kuin sijasten lukumäärä (poislukien esim. perhevapaiden tai sairausloman sijaiset)	15	27	26	24	23	23
d) Henkilöstömenot yhteensä (SAP henkilöstömenot yhteensä pl. tilit, joissa Soster toimii sijaismaksajana)	-17085	-15993	-15594	-15760	-15987	-16228
Investointimäärärahojen osuus henkilöstömenoista (toimialan oma lisäys)	-2971,6	-1727,1	-1142,9	-1090,6	-1096,5	-1096,5
e) Henkilöstömäärät yhteensä (a+c)	370	390	390	386	385	385
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitteluun vaikuttavat muutokset						
f) Eläkeikä täyttyy tai on täyttynyt (vakituiset)	11	18	14	14	11	11
g) Muu lähtövaihtuvuus (vakituiset)	7	7	4	4	4	4
h) Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tehtävänkuvaan tai kokonaan uuteen tehtävään	6	5	5	2	1	1
i) Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää	2	1	0	0	0	0
j) Henkilöstömäärän muutos edelliseen vuoteen ko. vuoden kohta e) vähennettynä ed.vuoden kohta e)		20	-	- 4	- 1	-

8.7. Tilakeskus

Toimiala/tulosalue: Tilakeskus			Taloussuunnitelma			
Henkilöstö-ja henkilöstömenosuunnitelma 2016-2019	2014 TOT	2015 KS	2016	2017	2018	2019
Henkilöstömenot ja -määrät						
a) Vakituisen henkilöstön lukumäärä	75	81	81	81	81	81
b) Määräaikaisen henkilöstön lukumäärä	2	1	4	2	2	2
c) joista muiden kuin sijasten lukumäärä (poislukien esim. perhevapaiden tai sairausloman sijaiset)	1	2	2	1	1	1
d) Henkilöstömenot yhteensä (SAP henkilöstömenot yhteensä pl. tilit, joissa Soster toimii sijaismaksajana)	-7512,2	-7575	-7470,7	-7554,1	-7638,8	-7724,7
Investointimäärärahojen osuus henkilöstömenoista	-2218,3	-1934,9	-1910	-1910	-1910	-1910
Ulkoistettujen toimintojen varhemaksujen osuus henkilöstömenoista	-2088,8	-2131,4	-1793,2	-1820,1	-1847,4	-1875,1
e) Henkilöstömäärät yhteensä (a+c)	76	83	83	82	82	82
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitteluun vaikuttavat muutokset						
f) Eläkeikä täyttyy tai on täyttynyt (vakituiset)	5	2	12	2	4	3
g) Muu lähtövaihtuvuus (vakituiset)	0	2	2	2	2	2
h) Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tehtävänkuvaan tai kokonaan uuteen tehtävään	5	1	7	0	2	1
i) Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää	2	0	4	0	0	0
j) Henkilöstömäärän muutos edelliseen vuoteen ko. vuoden kohta e) vähennettynä ed.vuoden kohta e)		7	-	- 1	-	-

8.8. Ympäristökeskus

Toimiala/tulosalue: Ympäristökeskus			Taloussuunnitelma			
Henkilöstö-ja henkilöstömenosuunnitelma 2016-2019	2014 TOT	2015 KS	2016	2017	2018	2019
Henkilöstömenot ja -määrät						
a) Vakituisen henkilöstön lukumäärä	39	43	43	43	43	43
b) Määräaikaisen henkilöstön lukumäärä	5	4	4	4	4	4
c) joista muiden kuin sijasten lukumäärä (poislukien esim. perhevapaiden tai sairausloman sijaiset)	0	-	1	1	-	-
d) Henkilöstömenot yhteensä (SAP henkilöstömenot yhteensä pl. tilit, joissa Soster toimii sijaismaksajana)	-2328,4	-2539,6	-2586,4	-2625,2	-2664,6	-2704,6
e) Henkilöstömäärät yhteensä (a+c)	39	43	44	44	43	43
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitteluun vaikuttavat muutokset						
f) Eläkeikä täyttyy tai on täyttynyt (vakituiset)	0	1	1	2	0	0
g) Muu lähtövaihtuvuus (vakituiset)	3	1	1	1	1	1
h) Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tehtävänkuvaan tai kokonaan uuteen tehtävään	0	0	0	2	0	0
i) Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää	0	0	0	0	0	0
j) Henkilöstömäärän muutos edelliseen vuoteen ko. vuoden kohta e) vähennettynä ed.vuoden kohta e)		4	1	-	- 1	-

	Vakituiset	Määräaikaiset	HENKILÖSTÖ YHT.	Palkkaratkaisun vaikutus €	Työttömyysvakuutus-maksu €	Yhteensä €
MATO YHT.	626	83	709	183 000	129 314	312 314
KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA						
TOIMIALAHALLINTO	6 %	11 %	7 %	12 810	9 052	21 862
KAUPUNKISUUNNITTELU	9 %	10 %	9 %	16 470	11 638	28 108
YRITYSPALVELUT	3 %	1 %	3 %	5 490	3 879	9 369
TEKNINEN LAUTAKUNTA						
KUNTATEKNIIKAN KESKUS	58 %	61 %	58 %	106 140	75 002	181 142
TILAKESKUS	12 %	3 %	11 %	20 130	14 225	34 355
YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA						
RAKENNUSVALVONTA	6 %	8 %	6 %	10 980	7 759	18 739
YMPÄRISTÖKESKUS	6 %	6 %	6 %	10 980	7 759	18 739

9 § **Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osavuosikatsaus 2 / 2015 / HP**

VD/3948/02.01.02.00/2015

HP / RNo

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

Käyttötalouden osalta katsauksessa käytetään seuraavaa otsikointia:

1. Talousarvion toteutumisen keskeiset onnistumiset ja haasteet

2. Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Investointien osalta raportoidaan hankeryhmittäin työohjelmien eteneminen ja poikkeamat talousarvioon nähden.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi vuoden 2015 ensimmäinen osavuosikatsaus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

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

Täytäntöönpano: Taloussuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

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

VANTAA

Osavuosikatsaus 2 / 2015

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala oli vahvasti mukana Vantaan kaupungin huippukesässä. Kehärata avajaisia tavoitteiden mukaisesti vietettiin 1.7.2015. Avajaispäivänä kehäradan junissa matkusti arviolta 80 0000 matkustajaa. Kesällä Vantaan Kivistössä järjestettiin Asuntomessut. Messujen media näkyvyys oli laajaa ja kävijämäärä ylitti edellisvuosien tason.

Tuloissa alkuvuoden suhteellinen toteutuma ylittyy etenkin maanmyynnissä ja kuntatekniikan keskuksen sopimustuloissa. Tilakeskuksen ulkoiset vuokramenot ylittävät reilusti budjetoidun. Lisäksi liikuntayhtiöiden ja VTK:n sulautumisesta johtuen tilakeskuksen ylläpitomenot ovat kasvaneet.

Kokonaisuutena toimialan tulojen ennustetaan ylittyvän lähes 10 miljoonaa euroa. Menot pysyvät budjetoidussa tasossa pois lukien tilakeskuksen vuokramenojen sekä liikuntayhtiöiden ja VTK:n sulautumisesta aiheutuvien ylläpitomenojen kasvusta mahdollisesti aiheutuvat määrärahaylitykset.

Asuinrakentamisen lupamäärät ovat ennätyksellisen korkeat. Vuoden toisella kolmanneksella luvitettuja asuntoja on yli 2 150 ja aloitettuja asuntoja on 2 200. Vantaalla on rakenteilla noin 4000 asuntoa joista valmistuu tänä vuonna reilusti yli 2 500 asuntoa.

Toimitilainvestointimenojen arvioidaan alittavan määrärahat noin miljoonalla eurolla. Ennusteeseen liittyy epävarmuuksia mm. usean hankkeen varhaisen valmisteluvaiheen sekä mahdollisten uusien yllättävien kiireellisten korjaushankkeiden vuoksi. Kunnallisteknisten investointien ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti pois lukien Kehäradan ja maa-alueiden kunnostamisen ylitykset.

Talousarvion toteutumisen keskeiset onnistumiset ja haasteet

Kehäradan ensimmäinen I-juna lähti Helsingistä 1.7.2015 klo 3.59. Kehäradan avajaisia juhlittiin usealla juna-asemalla: Helsingissä Rautatieasemalla ja Asema-aukiolla ja Vantaalla Tikkurilassa ja Kehäradan uusilla asemilla Leinelässä, Aviapoliksessa ja Kivistössä. Ensimmäisenä liikennöintipäivänä Kehäradan junissa matkusti arviolta 80 000 matkustajaa. HSL:n arvion mukaan matkojen määrä kipuaa noin 150 000 matkaan päivässä. Lentoaseman asemalla junat ovat pysähtyneet 10.7. lähtien.

Vuoden 2015 toisella kolmanneksella on hyväksytty 28 asemakaavaa tai asemakaavamuutosta. Uutta asuntojen rakennusoikeutta niissä on noin 114 111 k-m2 ja muuta rakennusoikeutta noin 120 960 k-m2. Uusista vireille tulleista kaavoista on laadittu 23 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Asemakaavan muutosaloitteita on valmisteltavana kaikkiaan 159 kpl.

Kuntatekniikan keskuksen ja varikon menot, sekä varikon tulot ovat toteutuneet suurin piirtein talousarvion mukaisesti. Kuntatekniikan keskuksen budjetoidut tulot sen sijaan on jo ylitetty. Tämä johtuu siitä, että maankäyttösopimustuloja on tullut poikkeuksellisen paljon, minkä lisäksi budjetoidut maanläjitystulot on lähes kokonaan saavutettu kahden ensimmäisen vuosikolmanneksen aikana. Tuloihin vaikuttaa pääasiassa tämänhetkinen asuntorakentamisen korkea volyymi Vantaalla. Kadunpidon ja varikon menot ovat pysyneet kohtuullisina vähälumisen talven ansiosta.

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

Konsulttityönä tilattu investointisuunnittelun toimintamalli valmistui kesän lopulla ja mallin käytettävyydestä on saatu konkreettisia tuloksia alueellisten koulu- ja päiväkoti-investointiesitysten muodossa. Mallin avulla on

mahdollista saada ajantasaisempi tilannekuva toimitilojen kunnosta, käytettävyydestä ja investointitarpeista. Mallin avulla pystymme paremmin tunnistamaan ja vertailemaan eri vaihtoehtoja suurempina kokonaisuuksina sekä arvioimaan valintojen vaikutuksia pidemmällä aikavälillä.

Tilakeskuksen ulkoiset vuokramenot ylittävät reilusti budjetoidun. Lisäksi liikuntayhtiöiden ja VTK:n sulautumisesta johtuen tilakeskuksen ylläpitomenot ovat kasvaneet, eikä näihin ylläpitomenoihin ei ole varauduttu talousarviossa. Näiltä osin määräraha ylitykset ovat mahdollisia.

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

Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

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

Ympäristökeskus on lisännyt ympäristöasioiden viestintää, erityisesti puroluonnon teemavuoteen liittyen. Ympäristönsuojelu ja ympäristöterveydenhuolto ovat perustaneet viestinnän tehostamiseksi yhteisen viestintäryhmän.

Vantaa ja Porvoo ovat tehneet yhteistyösopimuksen eläinlääkäripäivystykseen liittyen. Vuoden 2016 alusta alkaen Vantaa huolehtii Porvoon päivystysalueen pieneläinten kiireellisestä eläinlääkäriavusta virka-ajan ulkopuolella ja Porvoo huolehtii vastaavasti Vantaan alueen suureläinten hoidosta. Palvelu toteutetaan aiempaa kustannustehokkaammin.

Katsaus toimialan projektitoimintaan

SuKaRe- projekti tavoitteena kuvata ja kilpailuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön tulevaisuuden suunnittelu- kartantuotantojärjestelmä. Projekti on kilpailutusvaiheessa.

Tilakeskuksen kiinteistönhallintajärjestelmähankinta saatiin päätökseen ja käyttöönotto on alkanut ja painopiste järjestelmän testauksessa tulee ajoittumaan syksyyn. Pääkäyttäjien koulutus on aloitettu ja kiinteistötietoja on jo siirretty uuteen järjestelmään. Varsinaisesti uuden järjestelmän käyttöön on tarkoitus siirtyä vaiheittain vuoden vaihteesta alkaen.

Vuoden 2014 lopulla alkoi yrityspalveluiden maaomaisuuden hallinta -projekti. Projektin tarkoituksena on ottaa käyttöön sovellus, joka mahdollistaa paikkaan sidottujen tietojen esittämisen havainnollisesti kartalla. Järjestelmä on otettu tuotantokäyttöön kesän aikana.

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

6Aika – hanke, Ilmastokatu – kokeilualusta ilmastoystävällisille ratkaisuille, on alkanut elokuussa. Vantaan Tikkurilaan perustetaan ilmastoystävällisten ratkaisujen katu, jossa alueen yritykset ja asukkaat lähtevät kaupungin ja yhteistyöyritysten kanssa kehittämään tulevaisuuden keskustaa, joka tähtää vähähiiliseen yhteiskuntaan ja on sopeutunut muuttuvaan ilmastoon.

Lisäksi toimiala on mukana Kestävän vihreän kasvun palvelut - Helsinki Region Eco HUB-projektissa.

INVESTOINNIT

91 Toimitilainvestoinnit

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.11.2014 vuoden 2015 talousarviokäsittelyssään toimitilainvestointeihin 38,8 miljoonan euron määrärahan. Vuoden 2015 toimitilainvestointien ennustetaan toteutuvan 37,4 miljoonan euron kustannuksin eli alittavan hyväksytyt määrärahat noin 1,37 Me. Tässä vaiheessa vuotta ennusteeseen sisältyy kuitenkin paljon epävarmuutta.

91 1 Uudisrakennukset

Uudisrakennusten työohjelman mukaisten hankkeiden kustannusennuste on 15,1 M€, joka alittaa 2,37 M€:lla uudisrakennusten investointimäärärahan. Kustannusten alitus johtuu pääosin Itä-Hakkilan päiväkodin rakennusvaiheen siirtymisestä.

Vuoden toisella vuosikolmanneksella toteutettavia uudisrakennuksia valmistui ainoastaan vuokratilahankkeena toteutettu kuljettajien taukotila Kivistön asemalle. Rakennusvaiheessa olivat vuonna 2016 valmistuvat Aurinkokivi – hankkeen ensimmäinen vaihe sekä Itä-Hakkilan uudet päiväkotitilat. Simonkallion päiväkotihankkeen urakoitsijavalinnat on tehty ja rakennustyöt ovat alkamassa alkusyksystä.

Suunnitteluvaiheessa ajanjaksolla olivat Vaaralanpuiston päiväkoti, Petikon tukikohdan huoltorakennus. Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa olivat Martinlaakson päiväkoti ja Kartanonkosken urheilupuiston huoltorakennus.

Ajanjaksolla valmistuivat konsulttitoimeksiantoina tehdyt Länsi-Vantaan kouluverkkoselvitys, Korson alueen kouluverkkoselvitys sekä Korson ja Koivukylän alueiden päiväkotikiinteistöjä koskeva selvitys.

Konserniyhtiöiden hankkeista valmistuivat Kivistössä aluksi asuntomessujen toimistona toiminut Rubiinipark in asukastila sekä Myyrmäessä VAV:n vammaispalveluasuntohanke osoitteessa Hämeenkyläntie 27. Lisäksi valmistuivat VTK:n rahoittamat Halmetien kiinteistön muutostyöhankkeet pesulapalvelutiloiksi ja ruokaaputoiminnan varastotiloiksi. VAV hankkeista rakenteilla olivat Korson alueella erityisasumiskäyttöön tulevat perusparannushankkeet Näätäkujalla ja Pyykujalla.

VTK:n ja Kuntekin rahoittaman Hakunilan harjoitusjalkapallohallihankeen urakoitsijavalinta on tehty ja hankkeen rakennusvaihe alkaa heti rakennusluvan saannin jälkeen. Jalkapallohallin rakennuttamistehtävistä vastaa Tilakeskus. Konserniyhtiön tiloissa toimivan Heurekan laajennushanke oli suunnitteluvaiheessa. Konserniyhtiöiden hankkeista tilakeskuksessa hankesuunnitteluvaiheessa oli VAV:n Myyrmäen palvelukeskushanke. Tikkurilan alueella ajanjaksolla valmistui tilakeskuksen vetämänä Tikkurilan terveys- ja sosiaaliaseman peruskorjaukseen ja mahdolliseen laajentumiseen liittyvä esiselvitys.

Kivistön kauppakeskuksesta vuokrattavien kirjasto- ja nuorisotilojen sekä sosiaali- ja terveysasematilojen osalta saatiin valmiiksi hankesuunnitelmat sekä esivuokrasopimukset. Tämä kaupunkikonsernin ulkopuolisten sijoittajien hanke odotetaan valmistuvan 2018. Aviapolis -aseman läheisyydestä vuokrattu linja-autokuljettajien taukotila otettiin käyttöön kesäkaudella. A-klinikalle ja Vantaan päihdevieroitusyksikölle neuvoteltiin vuokrasopimusta Korutie 3 osoitteessa suljettavia tiloja vastaavista tiloista. Tikkurilan vapaaehtoistalo Violalla tehtiin korvaavien tilojen osalta uusi vuokrasopimus osoitteeseen Leinikkitie 22.

Kivistön alueella yksityisen päiväkotihankkeen viivästymisen vuoksi tilakeskuksessa kilpailutettiin Kanniston koululle sijoittuvaa väliaikaista 3-ryhmäistä vuorattavaa paviljonkipäiväkotia. Mikkolan alueella suljettujen päiväkotien päivähoitopaikkoja korvaavan yksityisen päiväkotihankkeen rakentaminen alkoi kesäkaudella Korsossa.

91 2 Peruskorjaukset

Peruskorjaustyöohjelman mukaisten hankkeiden kustannusten ennustetaan olevan n. 20,8M€eli työohjelman mukaisten peruskorjausten investointimääräraha ylittyy 0,7 Me. Ylitys johtuu pääosin joidenkin hankkeiden kustannusten siirtymisestä edelliseltä vuodelta vuodelle 2015 sekä Martinus-salin peruskorjauksen tiivistetystä aikataulusta.

Tarkasteluajanjaksolla suuremmista hankkeista valmistuivat mm seuraavat:

- Hakunilanrinteen koulun liikuntasalin peruskorjauksen ensimmäinen vaihe
- Jokiniemen koulun vesikattokorjausten ensimmäinen vaihe
- Sotungin koulun ja Varia Tennistien ikkunakorjaukset
- Hämeenkylän päiväkodin korjaustyöt
- Riihipellonpäiväkodin vesikattokorjaukset
- Näätäpuiston päiväkodin korjaukset
- Lehdokin päiväkodin pihakorjaukset
- Keittiökorjaustyöt seuraavissa kohteissa: Simonmetsän päiväkoti, Katriinan sairaala sekä Jokivarren, Peltolan ja Simonkylän koulut

Rakennusvaiheessa olevia merkittävimpiä hankkeita olivat:

- Sandkullan navetan korjaus ja muutostyöt
- Kaunialan sairaalarakennusten vuosikorjaustyöt
- Korson vanhustenkeskuksen perusparannus
- Myyrmäkitalon korjaustyöt
- Vantaanlaakson päiväkodin korjaustyöt
- Korson urheilupuiston huoltorakennuksen korjaustyöt
- Myyrmäen urheilutalon julkisivu- ja muut korjaustyöt
- Martinus-salin perusparannus- ja muutostyöt

Suunnitteluvaiheessa olivat mm:

- Katriinan sairaalan B-osan peruskorjaus ja potilasarkistotilan muutostyö
- Pähkinärinteen koulun peruskorjaus
- Kaivokselan ja Yrttitien päiväkotien korjaustyöt
- Hämeenkylän koulun pihakorjaukset

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa olivat mm:

- Simonkodin peruskorjaus- ja muutostyöt
- Rajatorpan koulun peruskorjaus
- Vantaankosken paloaseman korjaustyöt
- Raikupolun, Trollebyn, Kiirunatien ja Latupuiston päiväkotien korjaustyöt

91 3 Vuokra- ja osaketilojen muutostyöt

Vuokra- ja osaketilojen muutostöiden työohjelman mukaisen hankkeiden kustannusten ennustetaan olevan n. 1,5 Me. Työohjelman mukaisten töiden arvioidaan ylittävän määrärahan n. 0,3 M€. Kuitenkin hankkeiden varhaisen valmistelutilanteen vuoksi ennusteeseen sisältyy epävarmuutta. Ylitys johtuu pääosin ennakoitua suuremmista sisäilmakorjaustöistä, kuten A-klinikan muuttoon liittyvistä muutostöistä.

Jakson aikana valmistuivat Lumon lukion salin lattiakorjaukset ja keittiön korjaustyöt, Variston päiväkodin korjaustyöt sekä päiväkotipihojen korjaustöitä. Selvitysvaiheessa olivat Tikkurilan sosiaali- ja terveysaseman peruskorjaus ja Tikkurilan alueen toimistotilajärjestelyt.

93 Julkinen käyttöomaisuus

Liikennealueiden, urheilulaitosten, virkistysalueiden, ympäristörakentamisen sekä yhteishankkeiden ja Kehäradan rakentamiseen varatuista määrärahoista on kahden ensimmäisen vuosikolmanneksen aikana käytetty yhteensä lähes 80 %. Työt etenivät alkuvuonna lähes työohjelman mukaisesti. Investointien määrärahan käyttö alkuvuonna on yleensä suhteessa vähäisempää muuhun vuoteen verrattuna ja kiihtyy kesän ja alkusyksyn myötä. Liikennealueiden osalta tilanteen voidaan sanoa olevan normaali vuoden ajankohtaan nähden.

Merkittävimmät käynnissä olevat katuhankkeet ovat Kivistön ja Keimolanmäen alueiden uudet kadut sekä Aviapoliksen Kehäradan avaamiseen liittyvät kadut mm. Aviabulevardi. Asolassa rakennetaan Elmontietä ja siihen liittyviä katu- ja kaistajärjestelyjä. Ilolassa rakennetaan Himalajantietä välillä Karpaattienkuja – Tuusulantie sekä Tuiskuntietä. Nikinmäessä rakennetaan Sipoontien alikulkukäytävää. Rajakylässä rakennetaan Sompakujaa ja Piispankylässä Åbynkujaa ja Åbyntietä.

Ympäristörakentamisen hankkeiden valmistelu on edennyt hyvin ja toteutukset alkavat perinteisesti kesäkaudella kiihtyen syksyä kohden. Merkittävimmät kohteet ovat Aviapolis ja Kivistö. Liikuntapaikkainvestoinneissa Hakunilan kuplahallin toteutuminen käynnistyy alkusyksystä. Liikuntapaikkojen valtionavustuksia tullaan laittamaan maksatukseen ainakin 192 000 euroa.

Kehärata otettiin käyttöön 1.7.2015. Lentoaseman terminaalisisäänkäynti valmistuu loppusyksystä. Tämän hetkisen arvion mukaan investointien kokonaisbudjetti tulee ylittymään Kehäradan osalta. Kuluvan vuoden 31.7.2015 laaditun arvion mukaan Kehäradan Vantaan osuus tulee olemaan noin 22,4 miljoonaa euroa, joka muodostuu jäljellä olevista urakoista, joista osa on viime vuoden puolelta siirtyneitä kustannuksia urakoiden (lähinnä Lentoaseman asemaurakka) viivästymisestä johtuen.

Yhteishankkeena valtion kanssa toteutettava Kehä III:n toinen parantamisvaihe etenee kokonaisuudessaan hyvin. Molemmat urakat valmistuvat pieniä viimeistelytöitä lukuun ottamatta vuoden 2015 lopulla. Toinen käynnissä oleva valtion yhteishanke Ylästöntien parantaminen Vantaanlaaksontien ja Lentoasemantien välillä valmistuu sekin syksyllä 2015.

Syksyllä 2015 alkaa yhteishankkeena Helsingin kanssa runkolinja 560 (Jokeri 2) -bussilinjan liikennejärjestelyjen rakentaminen Valimotien ja Tapaninkyläntien liittymässä ja kohde valmistuu syksyllä 2016.

94 Irtain omaisuus

Irtaimen omaisuuden hankintasuunnitelma toteutunee, mutta useimmat toimitukset ajoittuvat loppuvuoteen.

95 Kiinteä omaisuus

Esirakentaminen on edennyt odotettua nopeammalla aikataululla. Merkittävin käynnissä oleva hanke on Vehkalan itäosan esirakentaminen, noin 3,5 miljoonaa euroa, joka valmistuu lokakuussa 2015. Myös Tuupakka 9 valmistuu vuonna 2015, kokonaiskustannus arviolta 1,4 miljoonaa euroa. Menojen arvioidaan ylittävän budjetin, mutta Vehkalan urakka sisältää myös kunnallistekniikan rakentamista ja osa kustannuksista voidaan siten kattaa liikennealueiden budjetista.

Maanostoja on noin 7 miljoonan euron edestä.

Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahasto

Asuntomessut järjestettiin Kivistössä 10.7.–9.8.2015. Messukävijöitä oli 138 748. (vrt. v. 2014 Jyväskylä 114 941 kävijää ja v. 2013 Hyvinkää 131 030 kävijää.) Tapahtuman medianäkyvyys oli erittäin laajaa. Messujen aikana mediaosumia tuli 648 kpl, vastaavan luvun jäädessä vuosi sitten Jyväskylässä 261 osumaan. Sanoma Media Finland Oy: tekemän kävijätutkimuksen mukaan 24,4 prosenttia messukävijöistä oli myös kiinnostunut Vantaasta asuinpaikkana.

Vantaa

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

KÄYTTÖTALOUDEN TOTEUMA
1.1. - 31.8.2015

		Talousarvio yhteensä 2015	Kumulatiivinen toteutuma 1-08/ 2015	Kumulatiivinen toteuma %	Ylitys / alitus
	Tilinumero	EUR	EUR		EUR
Kaupunkisuunnittelulautakunta	TOIMINTAKULUT	-116 000	-25 011	21,6	-90 989
	Kokonaistulos	-116 000	-25 011	21,6	-90 989
Toimialahallinto	TOIMINTATUOTOT	1 856 000	1 403 217	75,6	452 783
	TOIMINTAKULUT	-3 220 415	-1 899 164	59,0	-1 321 251
	Kokonaistulos	-1 364 415	-495 947	36,3	-868 468
Yrityspalvelut	TOIMINTATUOTOT	35 835 000	30 159 339	84,2	5 675 661
	TOIMINTAKULUT	-1 939 976	-1 011 991	52,2	-927 986
	Kokonaistulos	33 895 024	29 147 349	86,0	4 747 675
Kaupunkisuunnittelu	TOIMINTATUOTOT	193 000	293 852	152,3	-100 852
	TOIMINTAKULUT	-4 367 847	-2 493 129	57,1	-1 874 718
	Kokonaistulos	-4 174 847	-2 199 277	52,7	-1 975 570
Kala yhteensä	TOIMINTATUOTOT	37 884 000	31 856 408	84	6 027 592
	TOIMINTAKULUT	-9 644 238	-5 429 295	56	-4 214 943
	Kokonaistulos	28 239 762	26 427 113	94	1 812 649

Rahasto	TOIMINTATUOTOT	600 000	247 834	41,3	352 166
	TOIMINTAKULUT	-1 170 000	-733 374	62,7	-436 626
	Kokonaistulos	-570 000	-485 540	85,2	-84 460

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN ALAINEN TOIMINTA

PÄÄOMATALOUDEN TOTEUMA
1.1. - 31.8.2015

	Talousarvio yhteensä 2015	Kumulatiivinen toteuma 1-08/2015	Kumulat toteuma %	Ylitys/alitus
Toiminto	EUR	EUR		EUR
95 Kiinteä omaisuus	-15 400 000	-9 324 128	60,5	-6 075 872
TOIMINTATUOTOT	3 500 000	1 948 250	55,7	1 551 750
TOIMINTAKULUT	-18 900 000	-11 272 379	59,6	-7 627 621
31 Keskusten kehittäminen	-4 300 000	-75 056	1,7	-4 224 944
TOIMINTAKULUT	-4 300 000	-75 056	1,7	-4 224 944

Vuoden 2015 sitovat tavoitteet

Sitova tavoite vuodelle 2015	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2013 loppu	Mittarin tavoitetaso 2015	Merkittävimmät tavoitteiden toteutumista uhkaavat riskit	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.8.2015 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 31.8.2015	Tavoitteen toteutumisarvio Tavoite toteutunee: - täysin - melko hyvin - jossain määrin - ei lainkaan
Kaupungin talous tasapainossa								
Strateginen päämäärä 1. Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelma toteutetaan								
1.3. Joukkoliikenteen kuntaosuus on n. 50 % (tulot/menot) ilman joukkoliikenteen infrakorvauksia. Infrakorvaukset (menot/tulot) tarkentuvat HSL:n talousarvioesityksen yhteydessä.	Joukkoliikenteen kuntaosuus-% ilman infrakorvauksia	49,7% (lähtötaso korjattu)	n. 50 % (tavoitteen saavuttamiseen voidaan vaikuttaa joukkoliikenteen tarjonnan ja lipunhintojen kautta)	Merkittävä kustannustennousu liikennöinnin osalta (esim. polttoaineen hinta), mutta kuntatalouden osalta tätä voidaan tarvittaessa tasapainottaa edellisinä vuosina kertyneen ylijäämän käytöllä.	Hannu Penttilä	Vantaan vuoden 2015 joukkoliikenteen käyttösuunnitelma on 47 milj. euroa.	Kuntien osuus HSL:n toimintatuotoista vuonna 2014 oli 48,8 %. Vuoden 2015 luku saadaan vuoden lopussa.	Arviointi tehdään vuoden lopussa.
1.4. Talouden tasapainottamis- ja kehittämistoimenpiteet päivitetään ja ne käsitellään kevään 2015 valtuustoseminaarissa.	Toimenpiteet määritelty	Vuoden 2013 loppuun mennessä toteutetut TVO-toimenpiteet	Toimenpiteet on päivitetty ja käsitelty kevään 2015 valtuustoseminaarissa	Talouden kehitys, tuottavuuden kehittämistä vaikeuttavat tekijät (esim. liian tarkka sääntely)	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupungin-johtajat Raportointivastuu: Patrik Marjamaa	Toimenpiteiden määrittely tehty toimialalla.	Toimenpiteetä käsiteltykaupunginvaltuuston seminaarissa 21.-22.5.2015.	Tavoite toteutunee täysin.
Strateginen päämäärä 3. Kaupungin tulopohjaa vahvistetaan								
3.1. Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vähintään 32 milj. euroa vuoden 2015 aikana.	Maanmyyntivoitot, lisäksi raportoidaan Kivistön osuus maanmyyntivoitoista.	30 + 4 milj. euroa	32 milj. euroa	Tarjonta ja kysyntä.	Hannu Penttilä	Tonttimyynti, erityisesti asuntotonttien myynti, on ollut vilkasta.	Maanmyyntivoitto 30.4.2015 26,4 M€.	Tavoite toteutunee täysin.
Strateginen päämäärä 4. Kumppanuuksien hyödyntäminen								
4.1. Kivistön kumppanuushankkeiden ja asuntomessujen onnistuminen.	Kumppanuushankkeiden onnistuminen.	Ei valmis.	Tehty onnistuneesti kumppaneiden kanssa.	Kumppaniriskit.	Hannu Penttilä	Kivistön asuntorakentaminen on kumppaneiden toimesta vilkasta ja uuden asuntorakentamisen edistymistä on edistetty ripeällä kaavoituksella.	Yhteistyö kumppaneiden kanssa on edistynyt hyvin. Kivistön keskustassa on valmistunut 9 kerrostaloa ja 19 kerrostaloa rakenteilla.Keimolanmäessä on rakenteilla 7 kerrostaloa.	Tavoite toteutunee täysin.
	Asuntomessujen näkyvyys		Asuntomessujen näkyvyys eri medioissa	Loma-aika, taloustaantuma + sääriski.	Hannu Penttilä	Asuntomessut järjestettiin Kivistössä 10.7.–9.8.2015. Messukävijöitä oli 138 748. (vrt. v. 2014 Jyväskylä 114 941 kävijää ja v. 2013 Hyvinkää 131 030 kävijää.) Tiedotustoimisto, jossa työskentelivät kaupungin ja Osuuskunnan viestinnän edustajat, palvelivat tiedotusvälineitä messualueella. Messutapahtuman aikana lähetettiin 13 mediatiedotetta, joissa nostettiin esiin kiinnostavia yksityiskohtia messutapahtumasta sekä markkinoitiin Kivistöä asuinpaikkana, Kehärataa unohtamatta. Sisältöä tuotettiin aktiivisesti myös sosiaalisen median eri kanaviin.	Asuntomessujen medianäkyvyyttä mitataan M-Brain –mediaseurantatyökalulla, jonka julkisuuden sävyä analysoivat raportit valmistuvat syksyn aikana. Osuuskunta Suomen Asuntomessujen käyttämän Cision –mediaseurantatyökalun mukaan mediaosumia Vantaan messujen aikana oli 648 kpl (vrt. v. 2014 Jyväskylä 261 kpl). Tiedotusvälineiden edustajia Vantaan asuntomessuilla kävi 826 (vrt. v. 2014 Jyväskylä 464).	Tavoite toteutunee täysin.

Vuoden 2015 sitovat tavoitteet

Sitova tavoite vuodelle 2015	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2013 loppu	Mittarin tavoitetaso 2015	Merkittävimmät tavoitteiden toteutumista uhkaavat riskit	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.8.2015 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 31.8.2015	Tavoitteen toteutumisarvio Tavoite toteutunee: - täysin - melko hyvin - jossain määrin - ei lainkaan
Kaupunkirakenne eheytyy								
Strateginen päämäärä 5. Kaupunkirakenne ja palvelurakenne tukeutuvat raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatukäytäviin								
5.1. Priorisoidaan keskustojen ja joukkoliikenne-vyöhykkeiden kaavoittamista ja toteuttamista sekä vihervyöhykkeiden säilyttämistä.	Martinlaakson ja Korson keskustojen kumppanuuskilpailujen toteutuminen aikataulussa.	Ei valmis.	Tehty onnistuneesti kumppaneiden kanssa.	Kilpailun onnistuminen / valitukset.	Hannu Penttilä	Korson torni (002144) OAS 4/2015, muiden hankkeiden osalta valmistelutyöt vireillä. Martinlaakson keskustakorttelin (Laajavuoren koulu) ja Martinkeskuksen ostoskeskuksen asemakaavat nähtävillä.	Korson kilpailu pidetty. Martinlaakson keskustakorttelin (Laajavuoren koulun tontti), Martinkeskuksen ostososkeskuksen kilpailut pidetty ja voittajat valittu.	Tavoite toteutunee täysin.
	Myyrmäen kumppanuuskilpailun järjestäminen ja keskustan kaavoittaminen uudelta pohjalta yhdessä kumppaneiden kanssa.	Ei valmis.	Tehty onnistuneesti kumppaneiden kanssa.	Kilpailun onnistuminen / valitukset.	Hannu Penttilä	Kilpailuehdotusten arviointi.	Kilpailu pidetty. Kilpailuehdotuksia tuli 9 kpl. Etenee aikataulussa.	
	Tikkurilaan kaavoitettujen uusien asuntojen ja työpaikkojen määrä.	Nykytila	500 asuntoa ja 50 työpaikkaa	Tarjonta ja kysyntä.	Hannu Penttilä	Luottamuselinten käsittelyssä kaavoja, joiden asuntojen lukumäärä on 500 kpl.	Kaavoja tullut voimaan, joiden asuntojen lukumäärä on 900 kpl ja työpaikkojen 75 kpl. Etenee aikataulussa.	
5.2. Kehäradan liikennöinti käynnistyy viimeistään 1.7.2015.	Kehäradan liikennöinnin alkamisajankohta	Kehäradan rakentaminen käynnissä.	1.7.2015	Rakentamisen aikataulussa pysyminen.	Hannu Penttilä	Kehäradan liikennöinti alkoi 1.7.2015	Kehäradan liikennöinti alkoi 1.7.2015	Tavoite toteutui täysin
5.3. Kaupunki teettää yhdessä Vantaan Energia Oy:n kanssa selvityksen kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisestä 30 prosentilla vuoteen 2020 mennessä ja 40 prosentin vähentämisestä vuoteen 2030 mennessä verrattuna vuoteen 1990.	Päästöjen vähentämisselvitys tehty.	Kaupungilla ei ole tehty kaupunginjohtajien ilmastoverkoston aloitteen mukaista selvitystä keinoista aikaisempaa tiukemman tavoitteen saavuttamiseksi mahdollisimman kustannustehokkaasti.	Päästövähennysselvitys osoittaa keinot, joilla kustannustehokkaimmin päästään 30 prosentin tavoitteeseen vuoteen 2020 mennessä ja 40 prosentin tavoitteeseen vuoteen 2030 mennessä.	Taloudellinen tilanne ja poliittinen päätöksenteko ei tue kasvihuonekaasujen vähentämistoimia. Valtio ei tue kuntien työtä.	Hannu Penttilä	Selvitystyö aloitetaan syyskuussa, konsultin kilpailutus käynnissä. Työ valmistuu vuoden 2016 alussa.	Keinoja ei vielä osoitettu.	Tavoite melko hyvin.

Vuoden 2015 sitovat tavoitteet

Sitova tavoite vuodelle 2015	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2013 loppu	Mittarin tavoitetaso 2015	Merkittävimmät tavoitteiden toteutumista uhkaavat riskit	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.8.2015 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 31.8.2015	Tavoitteen toteutumisarvio Tavoite toteutunee: - täysin - melko hyvin - jossain määrin - ei lainkaan
Strateginen päämäärä 8. Asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista								
8.1. Kaupunki luo edellytykset 2 000 asunnon laadukkaalle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	Valmistuneiden asuntojen määrä (valmistuneiden asuntojen määristä raportoidaan myös hallintamuodoittain MAL-seurannan aikataulussa ja tilinpäätöksen yhteydessä)	1 675	2 000	Tarjonta ja kysyntä sekä talouden kehitys.	Hannu Penttilä	Kivistön asuntorakentaminen on vilkasta ja asuntorakentamisen mahdollisuuksia on edistetty ripeällä kaavoituksella, erityisesti Kivistössä ja keskustoissa. MAL-aiesopimuksen seurantaraportti valmistui toukokuussa 2015.	valmistunut 1 568 asuntoa (31.7.15 mennessä) Arvio vuoden 2015 asuntotuotannosta: yht. noin 2 500 asuntoa, joista omistusasuntoja 1 210, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 630, asumisoikeusasuntoja 300 ja valtion tukemia vuokra-asuntoja 360.	Tavoite toteutunee täysin.
8.2. Kaupunki luovuttaa 80 omakotitalotonttia.	Luovutettujen omakotitalotonttien määrä	83	80	Tarjonta ja kysyntä sekä talouden kehitys.	Hannu Penttilä	Jatkuvassa myynnissä on ollut 37 tonttia, tarjouskilpailu järjestettiin 4 tontista keväällä 2015 ja 19 tontin yleistä hakua on valmisteltu syksyksi 2015. Kaupungilla on ollut asuntomessualueelta tarjolla 7 pientalotonttia, joista kaikki tontit ovat myyty.	Luovutettu 24 tonttia.	Tavoite ei toteutune lainkaan.
Kaupungin elinvoima vahvistuu								
Strateginen päämäärä 10. Kaupungin vetovoimaisuus asuinpaikkana paranee ja asukkaat tuntevat oman kylänsä ja sitä kautta Vantaan kotikaupungikseen								
10.3. Toteutetaan teemavuosi, jolla kiinnitetään huomiota kaupungin puroluontoon.	Raportoidaan toteutuneet toimenpiteet.		Teemavuoden toimenpiteet.	Aikataulu on liian nopea teemavuoden toteuttamiseksi.	Hannu Penttilä	Puroluonnosta on viestitty eri tavoin, mm. näyttely Dixissä, Asukaslehti, someviestintää, oltu mukana tapahtumissa.Järjestetty vieraslajitalkoita purojen varsilla, tehty yhteistyötä järjestöjen kanssa, ja valmisteltu vesiaiheinen Ekoteko-kilpailu (sivi)	Toimenpiteet käynnissä	Toteutunee täysin

10 § **Maankäyttötoimen selvitys tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen vuodelta 2014 / HP**

VD/1701/00.03.00.00/2015

HP/RN/RK

Tarkastuslautakunta laatii vuosittain kaupunginvaltuustolle tilinpäätöksen käsittelyn yhteydessä luovutettavan arviointikertomuksen, jossa arvioidaan ovatko valtuuston asettamat toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet toteutuneet.
Tarkastuslautakunnan laatima Vantaan kaupungin arviointikertomus vuodelta 2014 merkittiin tiedoksi kaupunginvaltuuston kokouksessa 25.5.2015 ja lähetettiin kaupunginhallitukselle toimenpiteitä varten. Kaupunginhallitus päätti 8.6.2015 lähettää valtuuston päätöksen ao. toimialoille toimenpiteitä varten.

Toimialoja ja eräitä tulosalueita pyydetään antamaan selvityksensä arviointikertomuksen tiivistelmäkohtiin 30.9.2015 mennessä seuraavasti: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala kohdat 1, 2, 5, 6, 8, 9, 10

Lisäksi toimialoja ja eräitä tulosalueita pyydetään antamaan selvityksensä niitä koskevista arviointikertomuksen sisältökohdista. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialaa koskevat seuraavat arviointikertomuksen kohdat 3.2 Ympäristökeskus ja 3.3 Korjausrakentaminen

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala on valmistellut kokonaislausunnon kaupunkitasoisessa arviointikertomuksessa toimialaa koskevista kohdista. Toimialan lautakunnat antavat osaltaan selvityksensä toimialan kokonaislausunnon pohjalta.

1. Valtuustokauden strategian jalkauttamisen onnistuminen

Arviointikertomus:
Osana johtamisjärjestelmää Vantaa on kehittänyt strategiatyön mallin valtuustokaudelle. Tarkastuslautakunta tutki tärkeimmän ohjausvälineen eli valtuustokauden strategian jalkauttamisen onnistumista kyselyn avulla. Työntekijöille tehdyn strategiakyselyn perusteella voidaan todeta, että työntekijät tuntevat varsin hyvin itselleen henkilökohtaisesti työssä asetetut tavoitteet.

Kuitenkin tulosten perusteella strategian jalkauttamista työntekijöille pitää edelleen jatkaa. Erityisesti strategian eri osien välisten yhteyksien selkiinnyttäminen on tarpeen, jotta koko strategian rakentuminen visiotasolta työntekijän omiin tavoitteisiin saakka hahmottuu kunnolla ja saadaan kokonaiskäsitys strategiasta.

Toimiala:
Toimiala jatkaa strategian jalkauttamista kaikilla organisaatiotasoilla siten, että koko henkilöstö on tietoinen omien henkilökohtaisten tavoitteiden nivoutumisesta kaupungin ja toimialan sekä yksikkötason strategisiin tavoitteisiin. Kokonaisuuksien ja strategian eri osien välisten yhteyksien selkiinnyttämistä jatketaan kaikkien esimiesten toimesta.

Tulosalueilla on käytössä tuloskortti, jota käsitellään yhdessä. Tuloskortin sisältö ohjaa mm. työohjelmien laatimista. Jokaisella yksiköllä on oma työsuunnitelma, jonka toteutumista seurataan. Valtuustokauden strategia vastaa hyvin toimialan ja tulosalueiden tehtäviä, ja se ohjaa kaikkea tekemistä. Työntekijät ovat sisäistäneet strategian hyvin ja toteuttavat sitä myös itseohjautuvasti.

Suurin osa toimialan lakisääteisistä tehtävistä ei ole suoraan kytkettävissä kaupungin strategiaan. Valtuustokauden strategia otetaan jatkossa paremmin huomioon niiltä osin kuin se koskee valvontatyötä ja sen kehittämistä.

2. Valtuuston asettamien sitovien tavoitteiden toteutuminen ja raportointi

Arviointikertomus:
Valtuuston asettamat sitovat tavoitteet toteutuivat täysin tai melko hyvin 72 prosenttisesti (83 prosenttisesti vuonna 2013). Taloudelliset tavoitteet toteutuivat paremmin eli 90 prosenttisesti (90 prosenttisesti vuonna 2013). Jossain määrin toteutui 21 prosenttia tavoitteista (10 prosenttia vuonna

2013) ja toteutumatta jäi seitsemän prosenttia (seitsemän prosenttia vuonna 2013). Tarkastuslautakunnalla oli huomautettavaa tai kommentoitavaa 36 prosenttiin tavoitteista, kun edellisvuonna huomautuksia tai kommentteja annettiin 21 prosenttiin tavoitteista.

Tarkastuslautakunta kiinnittää tavoitteiden raportoijien huomiota siihen, että tavoitteista raportoidaan ymmärrettävästi ja selväsanaisesti siten, että lukija ymmärtää mitä on tehty tavoitteen saavuttamiseksi. Sitovien tavoitteiden raportointi on osa toimintakertomusta, joka on osa tilinpäätöstä.

Toimiala:
Valtuuston asettamien sitovien tavoitteiden raportointia kehitetään edelleen yhdessä kaupungin taloussuunnittelun ja muiden toimialojen kanssa siten, että tavoitteiden mittarointi, toteutus ja raportointi ovat riittävän ymmärrettäviä ja selväsanaisia.
Kaupunkisuunnittelussa tavoitteet on sisällytetty työohjelmaan. Tuloskortin ja sitovien tavoitteiden sekä tunnuslukujen ja strategian mittareiden synkronointia parannetaan ja raportointityökaluja kehitetään.

3. Seudullisten kuntayhtymien, HSL ja HSY omistajaohjaus

Arviointikertomus:
Pääkaupunkiseudun kaupunkien ulkoisten tarkastustointen yhteisarvioinnin tavoitteena oli selvittää, toteutuuko omistajakuntien tahto seudullisten kuntayhtymien, Helsingin Seudun Liikenteen ja Helsingin Ympäristöpalvelujen, omistajaohjauksessa. Lähinnä osa virkamiehistä oli sitä mieltä, että omistajakuntien tahto omistajaohjauksessa pääosin toteutuu. Haastatellut ja kyselyyn osallistuneet päätöksentekijät näkivät seudullisen asioiden hoidon, kuntayhtymämuodon ja suurin osa myös nykyisen hallintomallin hyödyt haittoja suurempina huolimatta siitä, että osa päätösvallasta on menetetty. Hallituksen roolin nähdään olevan tärkein omistajaohjauksessa, mutta tällä hetkellä se on myös ongelmallisin.
Arvioinnin perusteella sekä yhtymäkokousedustajien että hallituksen jäsenten roolia omistajaohjauksessa tulee selventää yhteistyössä kaupunkien kanssa. Luottamuksen kehittämiseksi omistajaohjauksessa kaupunkien ja kuntayhtymän sekä virkamiesten ja hallituksen jäsenten yhteistyötä tulee selvästikin lisätä.

Toimiala:
Kaupungin aktiivinen edunvalvonta edellyttää yhteistyöprosessien ja -mallien kehittämistä hallitusten varsinaisten jäsenten, asiantuntijajäsenten sekä omistajaohjauksesta vastaavien virkamiesten kesken. Myös edunvalvontatoimikunnan ja yleisjaoston rooleja omistajaohjauksessa on tarkoituksenmukaista selkiyttää.

4. Monituottajamallien lisääntyminen palvelutuotannossa

Arviointikertomus:
Vantaan strategisena päämääränä on monituottajuuden avulla lisätä asiakkaan valinnanvapautta. Sitovana tavoitteena 2014 on toimialojen monituottajamallien lisääntyminen palvelutuotannossa. Palvelujen kehittämisessä asiakaspalaute ja tuottajan näkökulma ovat keskeisessä osassa. Palveluita kehitettäessä monituottajuuden pohjalta ulkoistettujen palveluiden ja niitä tuottavien palveluntuottajien määrä lisääntyy. Esimerkiksi kasvavan tuottajayksiköiden määrän tuomat vaatimukset kaupungin toiminnalle on tärkeää ottaa huomioon uusien toimintamallien taloudellisten tavoitteiden aikaväliä määriteltäessä. Näin taataan mahdollisuus tuotannon tehostamiseen ja kaupungin velvollisuuksien täyttämiseen muuttuvassa toimintaympäristössä.

Toimiala:
Kuntatekniikan keskus soveltaa kaikessa tuotannossaan monituottajamallia. Katu- ja viheraluiden suunnitelmista ulkoiset palveluntuottajat, suunnittelukonsultit tuottavat n. 90 - 95 %. Kunnallistekniikan rakentamisesta n. 65 % tehdään rakennusurakoina ja 35 % kaupungin omajohtoisena työnä. Omajohtoisen työn kustannuksista suurin osa koostuu ulkoisesta palvelutuotannosta kuten kuljetuksista, materiaaleista ja erikoisalojen vuosiurakoista mm. louhintaurakka. Katujen ja viheralueiden ylläpidosta n. 75 % tehdään kaupungin omana työnä, jossa siinäkin hyödynnetään laajalti mm. yksityisiä kone- ja kuljetusurakoitsijoita kaupungin oman kaluston ja kuljettajien tukena. Korson ja Hakunilan alueilla ylläpidosta vastaavat yksityiset alueurakoitsijat.

Lähivuosina kilpailutetaan yksi uusi ylläpitourakka tämän hetkisen käsityksen mukaan Koivukylän alueelle, jolloin oman tuotannon painopiste siirtyy selkeästi läntiselle Vantaalle.

Tilakeskuksessa ei ole ollut varsinaista palvelutuotantoa vuoden 2012 toimitilapalvelujen yhtiöittämisen jälkeen. Kaikki konsulttipalvelut, rakentamispalvelut ja kiinteistönhoitopalvelut hankitaan joko konserniyhtiöiltä erikseen laadittujen sopimusten perusteella tai erikseen yksityisiltä markkinoilta kilpailuttamalla. Uusien hankintakeskuksen kanssa yhteistyössä valmisteilla olevien kilpailutusten perusteella toimijoiden määrä tulee vähenemään etusijaisjärjestyksen johdosta. Konsulttipalvelut hankitaan toistaiseksi ainoastaan tapauskohtaisesti kilpailuttamalla.

Uutena palveluhankintana on päätetty (Kh 7.9.2015) myös kohdetason toimitilapalvelujen manageroinnin kilpailutuksesta pilottikohteeseen. Kohdetason johtamiseen on katsottu olevan tarvetta myös laajemmin, mikä tullee avaamaan uusia mahdollisuuksia kiinteistöalan toimijoille.

Monituottajamalli ei toistaiseksi sovellu toimialan lakisääteisten tehtävien (kuten esimerkiksi erilaiset luvat, ilmoitukset ja tarkastustoiminta) toteuttamiseen. Hankkeiden valmisteluun, rakennuttamiseen ja valvontaan liittyvät vastuut eivät ole ulkoistettavissa, joten näissä tehtävissä konsulttipalveluita käytetään lähinnä täydentävänä lisäpalveluna kohdekohtaisesti.

5. Vantaan Energia Oy:n ympäristötavoitteiden saavuttaminen

Arviointikertomus:
Vantaan Energia Oy:n lähivuosien strategian kolme teemaa ovat sähköiseen asiointiin panostaminen, kannattavuus ja energian tuotannon kehittäminen monipuoliseksi ja vähähiilisempään suuntaan. Kaikkia teemoja viedään eteenpäin useilla toimenpiteillä. Yhtiön kannattavuus on ollut hyvällä tasolla ja yhtiön sähkön ja lämmön toimitusvarmuus on ollut hyvä. Yhtiö päivitti vuonna 2013 vastuullisuuslupauksensa vuoteen 2016. Lupauksissa korostuu vastuu ympäristöstä, vastuu sidosryhmille sekä luotettava energiantoimitus. Vuonna 2014 valmistui yhtiön kaikkien aikojen suurin investointi: jätevoimala. Jätevoimalalla on jatkossa tärkeä osa yhtiön kannattavuuden ja energian toimitusvarmuuden vahvistamisessa ja myös voimalan käytön myötä yhtiön selvästi alenevat hiilidioksidipäästöt tukevat merkittävästi sekä yhtiön että koko Vantaan ympäristötavoitteiden saavuttamista.

Toimiala:
Jätevoimalan käytön myötä päästöt vähenevät, mutta Vantaan Energia Oy:n hiilidioksidipäästöjen vähenemisen määrä riippuu muista polttoainevalinnoista.

6. Ympäristökeskuksen arviointi

Arviointikertomus:
Ympäristökeskuksen tulosalue hoitaa useita suoraan laeista tulevia paikallisia viranomaistehtäviä. Näiden tehtävien hoito luotettavasti ja laadukkaasti on yksi tulosalueen toiminnan keskeinen päämäärä. Lisäksi tulosalue tekee vuosittain erilaisia ympäristön tilaan liittyviä selvityksiä ja tutkimuksia sekä kokoaa kaupungin ympäristöraportin**.**
Hyvin tärkeänä toiminnassaan ympäristökeskus pitää pääkaupunkiseudun yhteistyötä. Yhteistyö käsittää virkamiesten yhteisiä tapaamisia, yhteistarkastuksia valvontakohteisiin, vesiensuojeluyhteistyötä ja erilaisen ympäristötiedon tuottamista (etenkin ilmansuojeluun liittyvät mittaukset). Yhteistyön avulla pystytään ylläpitämään ja tuottamaan ympäristönsuojelun ja ympäristöterveydenhuollon palveluja laajemmin kuin mihin pelkästään omalla toiminnalla olisi mahdollisuus.

Toimiala:
Pääkaupunkiseudun yhteistyö toimii edelleen hyvin ja sitä kehitetään jatkuvasti. Yhteistyötä on myös pääkaupunkiseudun ulkopuolisten kuntien kanssa, mm. eläinlääkäripäivystys-yhteistyö Porvoon kanssa 2016 alkaen.

7. Korjausrakentamisen arviointi

Arviointikertomus:
Rakennuttamisprosessin eri ongelma-alueet ja rakentamisen laatuasiat ovat nousseet esille Vantaalla ja myös monissa muissa kaupungeissa.

Rakennuttamisen tulosyksikkö pyrkii tehostamaan rakennusprosessin laadunvarmistusta käymällä läpi prosessin kriittisiä kohtia (esimerkiksi kosteudenhallinnan osalta) yhdessä urakoitsijan kanssa ja tehostamalla kriittisten työvaiheiden valvontaa.
Tulosyksikön henkilöstölle on myös hankittu lisäkoulutusta erityisesti rakennustyömaan kosteudenhallintaan liittyvistä asioista.
Jokaiselle merkittävälle korjausrakennushankkeelle tulisi tilaajan toimesta laatia rakennusvalvontasuunnitelma. Valvontasuunnitelma ohjaa valvonnan oikea-aikaisuutta ja resurssitarvetta.
Urakoitsijoiden ja rakennuttamiskonsulttien ammattitaidolla ja halulla tehdä hyvää laatua on tärkeä merkitys. Olisi hyvä lisätä laajemminkin tärkeimpien rakennusliikkeiden, alan konsulttitoimistojen ja kaupungin välistä vuoropuhelua ja käydä yhdessä läpi rakentamisprosessin kriittisiä kohtia ja ongelmia sekä hakea kaikkien osapuolien ratkaisuehdotuksia ongelmakohtiin.

Toimiala:
Rakennuttamisen vastuualue kehitti kirjalliseen muotoon tehdyn rakennushankkeen valvontasuunnitelman 2014 loppuvuodesta. Valvontasuunnitelma kuvaa tiivistetysti rakennushankkeen tilaajatehtävät ja niihin liittyvät toimenpiteet. Rakennustyön valvonnan kuvaaminen on siten osa valvontasuunnitelmaa, samoin kuin esim. kosteudenhallinta. Valvontasuunnitelmaa käytetään kaikissa merkittävissä rakennushankkeissa. Valvontasuunnitelman pohjalta voidaan kohdetta urakoivien tahojen kanssa ennakoidusti käydä läpi tilaajan vaatimukset, erityisesti keskeiset onnistumistekijät ja urakoitsijan toimenpiteet näiden täyttämiseksi, mikä osaltaan edesauttaa koko prosessin sujuvuutta.

Yksikön henkilöstö on saanut kosteudenhallintaan ulkopuolisen konsultin koulutusta. Aurinkokiven hankkeessa kosteudenhallintaan on lisäksi hankittu ulkopuolinen asiantuntija seuraamaan, mittaamaan ja dokumentoimaan nimenomaan kosteudenhallintaan ja sisäympäristöön vaikuttavia tekijöitä rakentamisen aikana. Asiantuntija, tilakeskus ja urakoitsija ovat yhdessä suunnitelleet miten laadukkaan sisäympäristön toteutuminen voidaan tehokkaasti varmistaa.

Sääsuojausten osalta on edelleen käytössä toimintamalli, jossa hankekohtaisesti arvioidaan mm. työn luonteen, tehtyjen suunnitelmaratkaisujen ja rakennusajankohdan perusteella erillisen sääsuojauksen käyttämisen ja laajuuden tarve. Analyysien perusteella esim. Aurinkokiven monitoimirakennuksen, Vantaanlaakson päiväkodin osakorjauksen sekä Jokiniemen koulun vesikattovaiheen työt tehtiin sääsuojauksella. Vastaavasti toimitaan Simonkallion päiväkodin vesikatto-runkovaiheessa.

Tilakeskus tekee yhteistyötä alan toimijoiden kanssa rakentamisprosessin kehittämisessä. Tilakeskuksen edustajat ovat mukana mm. rakennuttajaliiton (RAKLI) toiminnassa, jossa ala pohtii keinoja mm. rakentamisen laadun parantamiseksi. Samoin yhteisiä tapaamisia rakennusteollisuuden (RT) edustajien kanssa on käyty viimeksi alkuvuodesta 2015. Aiemmin kuvatun valvontasuunnitelman yksi tarkoitus on työmaakohtaisesti avata vuoropuhelu ”hyvän laadun tuottamisen pelisäännöistä”.

Tilakeskus toteutti konsulttityönä rakennuttamisprosessien arvioinnin hankkeiden ja rakennus-projektien laadunhallinnan näkökulmasta. Arviointitarve kohdistui erityisesti kaupungin toimitilahankkeiden rakennuttamisprosessin laadun arviointiin ja kehittämispisteiden identifiointiin suhteessa rakennusprojektien lopputulokseen ja projektien aikaisiin riskeihin. Tutkimus toteutettiin puhelinhaastatteluina maalis-huhtikuussa 2015. Lisäksi tilakeskuksen henkilöstö teki itsearviointeja sähköpostitse. Kohderyhmän muodostivat tilakeskuksen rakennusprojekteissa viime vuosina mukana olleet avaintoimijat (200 vastausta) sekä tilakeskuksen henkilöstö (20 vastausta).
Arviointitulosten mukaan tilakeskukseen liittyvät mielikuvat rakennuttajana olivat positiivisia. Useimmiten vastaajat mainitsivat ammattitaitoisuuden ja toimivuuden. Tilakeskus saa vastaajilta arvosanaksi 8,2 asteikolla 1-10. Itsearvioijat antoivat hieman asiakkaita alempia arvosanoja, heidän arvioiden keskiarvoksi muodostui 7,8. Noin kolmannes asiakasvastaajista arvioi tilakeskuksen olevan keskitasoa parempi sekä julkisilla markkinoilla että yksityisillä markkinoilla oleviin rakennuttajin verrattuna.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 10

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää osaltaan antaa kaupunginhallitukselle esittelyosan mukaisen selvityksen arviointikertomuksesta 2014.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: taloussuunnittelu / Kirsi Vaten

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström, puh. 8392 2336, etunimi.sukunimi[vantaa].fi

11 § Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle koskien YIT-Rakennus Oy:n ympäristölupahakemusta ESAVI/1496/2015 Ralf Sontagin omistamalla tilalla / TLA

VD/5940/10.03.00.02/2014

TLA/MSI/SRU

Etelä-Suomen aluehallintovirasto pyytää lausuntoa 23.9.2015 mennessä YIT-Rakennus OY:n ympäristösuojelulain 39§:n mukaisesta lupahakemuksesta (Dnro ESAVI/1496/2015), joka koskee pilaantumattoman maa-aineksen hyödyntämistä peltoviljelyn kasvuolosuhteiden parantamista. YIT-Rakennus Oy hakee ympäristölupaa Ralf Sontagin omistamalla tilalla Backas Östergård (092-406-1-45) Keimolan kylässä. Hakemus sisältää anomuksen toiminnan aloittamisesta muutoksenhausta huolimatta.

Maanomistaja on hakenut aiemmin yhteistyössä YITn kanssa valmistelulla aineistolla saman sisältöiselle hankkeelle suunnittelutarveratkaisua, jonka jatkoksi kaupunki edellytti rakennuslupaa. Kaupunkisuunnittelulautakunta teki yksimielisesti kielteisen päätöksen 15.9.2014 § 15. Maanomistaja valitti päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, joka pyysi valituksesta kaupungin lausuntoa. Hakija vaati, että ehdollinen suunnittelutarveratkaisu perutaan ja todetaan, että hanke ei ole ristiriidassa maakuntakaavan ja yleiskaavan kanssa. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 8.12.2014 § 23 antaa valituksesta liitteenä olevan lausunnon. Asian käsittely on kesken. Ympäristölupahakemukseen kirjattu pyyntö toiminnan aloittamisesta muutoksenhausta huolimatta viittaa tähän prosessiin.

Suunnittelutarveratkaisua haettiin noin 300 – 400 000 m^3 (noin 500 000 tn) täyttömäärälle 15 ha alueella. Nyt lausunnoilla olevassa ympäristölupahakemuksissa hanke on pienempi (12 ha / noin 215 000 m^3), mutta edelleen on kyseessä merkittävä massamäärä, joka tuottaisi keskimäärin noin 1,8 m paksuisen täytön koko 12 ha alueelle. Hankkeen aluerajauskartta on liitteenä Massamäärää on pienennetty asukkailta saadun palautteen ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen.

Kaupunkisuunnittelu on valmistellut ympäristölupahakemuksesta kaupungin ja kaavoitusviranomaisen lausunnot. AVI on pyytänyt kaupungilta neljä lausuntoa, joista ympäristölautakunta antaa ympäristönsuojeluviranomaisen ja terveydensuojeluviranomaisen lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi liitteen mukainen lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle YIT-Rakennus Oy:n ympäristölupahakemuksesta (Dnro ESAVI/1496/2015).
Päätös.
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle YIT-Rakennus Oy:n ympäristölupa-hakemuksesta
- Karttaliite / YIT-Rakennus Oy:n ympäristölupahakemus ESAVI/1496/2015 Ralf Sontagin omistamalla tilalla, hankkeen rajaus
- Liite / 8.12.2014 annettu lausunto Helsingin Hallinto-oikeudelle koskien valitusta kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 15.9.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

Vantaa

Lausunto Helsingin Hallinto-oikeudelle koskien valitusta kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 15.9.2014 nro 15 (Suunnittelutarveratkaisu / 22, Keimola / Ralf Sontag) / TLA

VD/5940/10.03.00.02/2014

TLA/MSI/AMÄ/AML/SJU/KZU/SRU

Ralf Sontag on valittanut saamastaan kielteisestä suunnittelutarveratkaisusta (kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014) Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus pyytää valituksen johdosta Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalta lausuntoa 12.12.2014 mennessä. Valituksessa vaaditaan, että ehdollinen suunnittelutarveratkaisu perutaan ja todetaan, että hanke ei ole ristiriidassa maakuntakaavan ja yleiskaavan kanssa.
Kaupunkisuunnittelu on valmistellut seuraavan lausunnon:

”Kaupunki haluaa heti aluksi täsmentää, että päätös ei ollut ehdollinen vaan kielteinen. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 15.9.2014 yksimielisesti hylätä suunnittelutarveratkaisuhakemuksen / Sontag Ralf, kaupunginosa 22, Keimola, koska se katsoi, että myönteisellä suunnittelutarveratkaisupäätöksellä olisi merkitystä ennakkotapauksena maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta.

Vantaan kaupungin kanta hankkeen ristiriitaan maankäytön suunnitelmien kanssa ei ole muuttunut. Kaupunki katsoo, ettei hanke ole yleiskaavan mukaista maataloustoimintaa vaan kyseessä on yhteistyössä YITn kanssa suunniteltu maanläjitysalue. Voimassa olevassa yleiskaavassa on määritelty erilliset alueet kyseiselle toiminnalle.

Ristiriita voimassa olevaan 2. vaihemaakuntakaavaan syntyy siitä, että näin mittava maanläjitys haittaisi Helsingin seudun tulevan uuden kasvusuunnan toteuttamismahdollisuuksia merkittävästi. Alue on maakuntakaavassa määritelty raideliikenteeseen tukeutuvaksi asemanseudun kehittämisvyöhykkeeksi. Se voitaisiin Kehäradan Kivistön asemaan tukeutuen ottaa rakentamiskäyttöön jo ennen mahdollista Klaukkalan suuntaista ratalinjausta (voimassa olevassa yleiskaavassa). Hakemuksen mukaiset massamäärät pitäisi pääosin poistaa ennen kuin alue olisi rakentamiskelpoinen.

Valittaja katsoo, että hankkeessa ei ole kyse rakentamisesta minkään MRL:n säännöksen perusteella eikä kaupungilla näin ollen ole juridista oikeutta ohjata toteuttamista suunnittelutarveratkaisulla ja rakennusluvalla.

Maankäyttö- ja rakennuslaki jättää rakennusvalvontaviranomaiselle suuren liikkumavaran hankkeen rakennusluvanvaraisuutta harkittaessa. Maankäyttö- ja rakennuslaissa korostetaan viranomaisvalvonnan tarvetta hankkeen luvanvaraisuutta arvioitaessa. Hanke voi edellyttää viranomaisvalvontaa muun muassa turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvistä syistä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennuksen käsite ei ratkaise rakennusluvan tarvetta.

Hankkeessa on kyse maantäytöstä, jossa täyttömassojen määrä tulee olemaan noin 300 000 – 400 000 m^3. Keskimääräisesti täyttö tulee olemaan yli kaksi metriä koko alueella. Maantäyttöä ei kuitenkaan tulla suorittamaan tasaisesti koko alueelle vaan maanpinnan korkeuserot tulevat olemaan huomattavia. Hakijan esittämien leikkauspiirustusten mukaan maantäyttö tulee korkeimmillaan olemaan noin neljä metriä. Täyttömassojen määrä sekä rakennuspaikan läheisyydessä sijaitseva asutus huomioon ottaen maantäyttö tulee suorittaa hallitusti siten, että liukumilta ja sortumilta vältytään. Tämä edellyttää muun muassa pintatasaussuunnitelmien ja leikkauspiirustusten laatimista sekä pohja- ja täyttömaiden perusteella tehdyt stabiliteettilaskelmat. Lisäksi maanpinnan korkeuseroista johtuen pintavesien hallinnasta tulee esittää suunnitelmat. Maantäyttö tulee myös suorittaa oikeassa järjestyksessä suhteessa täyttömaiden ominaisuuksiin, mikä edellyttää hankkeelle nimettyä vastaavaa työnjohtajaa, joka vastaa rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta, sekä tarvittavien viranomaiskatselmusten toimittamista.

Vantaan kaupunki ei ohjaa yleiskaavan mukaisia tavanomaisia pellon kasvuolosuhteiden parantamishankkeita tai muita pienimuotoisia maa-aineksiin liittyviä hankkeita suunnittelutarveratkaisulla ja rakennusluvalla. Tässä tapauksessa se katsottiin perustelluksi, koska

hanke on erittäin mittava, teknisesti vaativa ja laaja. Sitä ei voida toteuttaa ilman suunnitelmia tukirakenteista, veden hallinnasta ja ajojärjestelyistä. Työn kesto, alueen laajuus ja massojen määrät edellyttävät työn valvontaa ja johtamista.

Valituksessa viitataan useisiin asioihin, jotka olivat mukana kaupunkisuunnittelulautakunnalle tehdyssä esityksessä, jonka lautakunta hylkäsi. Näitä ovat mm. aikatauluvalinta, massojen määrän rajaaminen ja kasettirekkojen ajojärjestelyt.

- Aikatauluvalinta perustuu suunnittelutarveratkaisun ja rakennusluvan voimassaoloaikoihin. Ne eivät mahdollista lupaa kymmenen vuoden toiminnalle.
- Massojen määrän rajaaminen haettua pienemmäksi perustui kaupungin asiantuntijoiden arvioon pellon kasvuolosuhteiden parantamisesta. Arvioitu määrä mahdollisti noin metrin täytön koko 15 ha alueelle. Hakemuksessa esitettiin kaksinkertaista määrää.
- Esityksessä ei ole mainintaa kasettirekoista vaan termi on rekka. Ehtona oli, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma ja rakentamisaikataulu tarvittavista liikennejärjestelyistä. Tämä lupaehto on perusteltu, koska hanke toteutuessaan aiheuttaisi useamman vuoden kestoisen raskaan liikenteen määrän lisäyksen kapealla tieyhteydellä ja vaikuttaisi liikenneturvallisuuteen.

Kasvipeitteen aikaansaaminen ongelmakohtiin ei edellytä koko peltoalueen muokkaamista uudelleen. Ongelmakohtien korjaamiseen ja eroosion torjuntaan löytyy kevyempiä keinoja pienimuotoisesta pinnanoikaisusta ja viljelymenetelmien valinnoista.

Valituksessa viitataan maanomistajien tasapuoliseen kohteluun maa-ainesten hyödyntämishankkeissa. Esimerkeiksi on nostettu kaksi kohdetta, joista ensimmäinen on Suosaarentien varressa oleva hevostilan kehittämishanke (valituksen liitteenä kuva). Toiseksi esimerkiksi on nostettu Keimolan Golf-kentän rakentaminen. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu perustuu johdonmukaiseen ja pitkäjänteiseen maankäytön suunnitteluun ja suunnitelmien toteuttamiseen. Esimerkkeinä mainittuja ei voida rinnastaa nyt kysymyksessä olevaan hankkeeseen muun muassa hankkeiden mittakaavasta ja sijainnista johtuen. Suunnittelutarveharkinta on tapauskohtaista harkintaa, jossa tulee ottaa huomioon muun muassa alueen tuleva kaavoitus. Molemmat esimerkkeinä mainitut hankkeet on aikanaan käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisina lupa-asioina. Kumpikaan hankkeista ei ole ollut ristiriidassa yleiskaavan kanssa.

Valituksessa on viitattu sekä vanhaan että uuteen ympäristönsuojelulakiin. Suunnittelutarveratkaisu tehdään maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, ja mahdollinen ympäristönsuojelulain mukainen ympäristölupa-asia käsitellään erillisessä prosessissa.

Kaupungin lausunnon liitteenä toimitetaan hallinto-oikeudelle hakemus liitteineen, selvitys kuulemisesta ja saadut vastaukset kokonaisuutena, pyydetyt lausunnot, selvitys rakennuspaikan ympäristön rakentamistilanteesta (maanomistajan ja naapurien kiinteistöillä) sekä kaava-aineistot.”

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 23

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkisuunnittelun valmistelema lausunto.

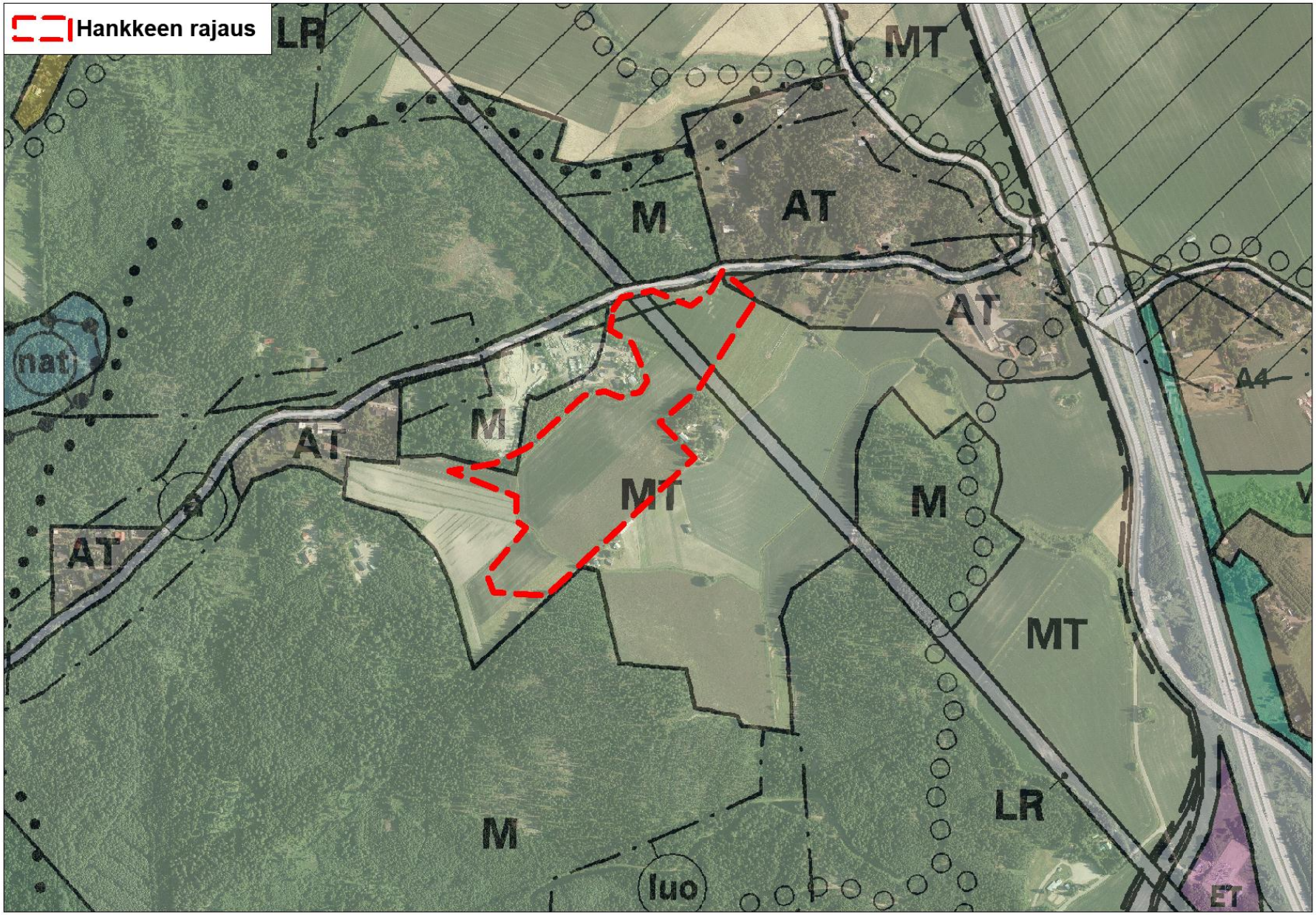
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Valitus
- Lausuntopyyntö

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

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

Liitekartta / YIT-Rakennus Oy:n ympäristölupahakemus ESAVI/1496/2015 Ralf Sontagin omistamalla tilalla, hankkeen rajaus



Vantaa

Vantaan Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle koskien YIT-Rakennus Oy:n ympäristölupahake-musta ESAVI/1496/2015 Ralf Sontagin omistamalla tilalla

VD/5940/10.03.00.02/2014

Kaupunkisuunnittelu on valmistellut ympäristölupahakemuksesta kaupungin ja kaavoitusviranomaisen lausunnot. AVI on pyytänyt kaupungilta neljä lausuntoa, joista ympäristölautakunta antaa ympäristönsuojeluviranomaisen ja terveydensuojeluviranomaisen lausunnot.

Vantaan kaupungin kanta hankkeeseen on edelleen kielteinen. Ympäristölupaa hankkeelle ei tule myöntää. Kaupunki katsoo, ettei hanke ole yleiskaavan mukaista maataloustoimintaa vaan kyseessä on maanläjitysalue. Voimassa olevassa yleiskaavassa on määritelty erilliset alueet kyseiselle toiminnalle.

Vantaan kaupunki ei ohjaa yleiskaavan mukaisia tavanomaisia pellon parantamishankkeita suunnittelutarveratkaisuilla tai ympäristöluvilla. Peltojen parantaminen on normaalia maataloustoimintaa. Kasvipeitteen aikaansaaminen ongelmakohtiin ei edellytä koko peltoalueen muokkaamista uudelleen. Ongelmakohtien korjaamiseen ja eroosion torjuntaan löytyy kevyempiä keinoja pienimuotoisesta pinnanoikaisusta ja viljelymenetelmien valinnoista.

Hankkeen toteuttaminen haittaisi Helsingin seudun uuden kasvusuunnan toteuttamismahdollisuuksia merkittävästi. Alue on voimassa olevassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa määritelty raideliikenteeseen tukeutuvaksi asemanseudun kehittämisvyöhykkeeksi. Se voitaisiin Kehäradan Kivistön asemaan tukeutuen ottaa rakentamiskäyttöön jo ennen mahdollista Klaukkalan suuntaista rataa (linjaus on voimassa olevassa yleiskaavassa). Hakemuksen mukaiset massamäärät pitäisi pääosin poistaa ennen kuin alue olisi rakentamiskelpoinen.

12 § Lausunto Helsinki-Vantaan lentoaseman uuden ilma-alusten huoltokoekäyttöpaikan melunhallintajärjestelyistä, Finavia Oyj / TLA

VD/6358/11.01.01.09/2015

MSI/ATI/PKA

Etelä-Suomen aluehallintovirasto pyytää Vantaan kaupungin kaavoitusviranomaisen lausuntoa Helsinki-Vantaan lentoaseman uuden ilma-alusten huoltokoekäyttöpaikan melunhallintajärjestelyistä. Lausunto annetaan aluehallintovirastoon 22.9.2015 mennessä.

Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemoottorien huoltokoekäyttöpaikka suunnitellaan siirrettäväksi nykyiseltä paikalta johon on rakenteilla Finnairin varastohalli. Uusi lentokoneiden koekäyttöpaikka sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman teknisellä alueella lentoasema-alueen eteläosassa, Aviabulevardin luoteispuolella.

Koekäyttöpaikka mitoitetaan niin, että se soveltuu Airbus A359-lentokoneen koekäyttöön. Koekäyttöpaikan pituus on 100 metriä ja leveys 85 metriä ja seinien korkeus noin 14 m. Rakenteiden ääneneristyskyky on 36 dB.

Lentokoneen moottori koekäytetään mm. moottorin vaihdon ja huollon ja joissakin tapauksissa myös pesun jälkeen. Koekäyttöpaikkaa siirretään, jotta lentoaseman teknistä aluetta voidaan kehittää. Uusi koekäyttöpaikka sijoittuu noin 300 - 400 metriä itä-koilliseen nykyisestä koekäyttöpaikasta, joka sijaitsee lentoaseman lentoasema-alueen eteläosassa. Uuden koekäyttöpaikan arvioidaan olevan käytössä syksyllä 2016. Ennen uuden koekäyttöpaikan valmistumista koekäyttöjä tehdään tilanteen mukaan tilapäisillä sijoituspaikoilla. Uusi koekäyttöpaikka varustetaan nykyaikaisilla melunhallintaratkaisuilla ja suunnitelman mukaan koekäytöstä aiheutuvan melu tulee vähenemään nykyisestä paremman meluvaimennuksen myötä. Myös koekäyttöjen määrän arvioidaan vähenevän. Lentokonemoottoreiden melutaso on alentunut viime vuosikymmeninä huomattavasti teknisen kehityksen myötä. Tätä kuvaa myös se, että Finaviaan tulleet koekäyttöä koskeneet asukasyhteydenotot ovat lähes loppuneet.

Vuonna 2014 toteutuneiden koekäyttöjen määrä oli kaikkiaan 1019, joista yöaikaisia koekäyttöjä oli 318. Yöaikaisten koekäyttöjen määrä vastaa 31 % osuutta kaikista koekäytöistä. Laajarunkoisten koneiden huollot tehdään lähes aina päiväaikaan klo 7.00 - 22.00 (93%). Kapearunkoisten koneiden koekäytöt ajoittuvat usein yöaikaan (50%) ja potkuriturbiinikoneiden koekäytöt pääsääntöisesti päiväaikaan (73%).

Koekäytössä käytettävä moottorin kierrosluku (teho) ja kesto määräytyy tehdystä huoltotoimenpiteistä ja ne voidaan jakaa kolmeen ryhmään: Täysteho, osateho ja tyhjäkäyntiteho. Helsinki-Vantaalla täystehokäyttöä suihkuturbiinikoneilla on noin 7 % kaikista koekäytöistä ja potkuriturbiinikoneilla 15 %. Osateholla tehtävässä koekäytössä moottoria käytetään tyhjäkäyntitehoa suuremmalla teholla aina 90 % tehoon saakka. Näitä koekäyttöjä on noin 21 % kaikista suihkuturbiini koekäytöistä ja noin 85 % potkuriturbiinikoneiden huolloista. Tyhjäkäyntiteholla tehtävä koekäyttö on yleisin koekäytössä käytettävä teho ja niitä oli suihkuturbiinikoneilla 71 % vuonna 2014.

Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvan (KHO 21.1.2015) lupamääräyksessä 6 edellytetään: ”Ilma-alusten tyhjäkäyntitehoa suuremmalla teholla tehtävät huoltokoekäytöt on järjestettävä teknisen alueen koekäyttöpaikalla. Mikäli koekäyttöpaikan nykyinen sijainti muuttuu, on uuden koekäyttöpaikan meluntorjuntajärjestelyjä koskeva suunnitelma esitettävä viimeistään 6 kuukautta ennen rakentamisen aloittamista aluehallintavirastolle hyväksymistä varten ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Aluehallintovirasto voi täydentää tältä osin tarvittaessa lupaa.”

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi liitteen mukainen lausunto Finavia Oyj:n suunnitelmasta, joka koskee Helsinki-Vantaan lentoaseman ilma-alusten huoltokoekäyttöpaikan melujärjestelyjä, dnro ESAVI/3665/2015

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

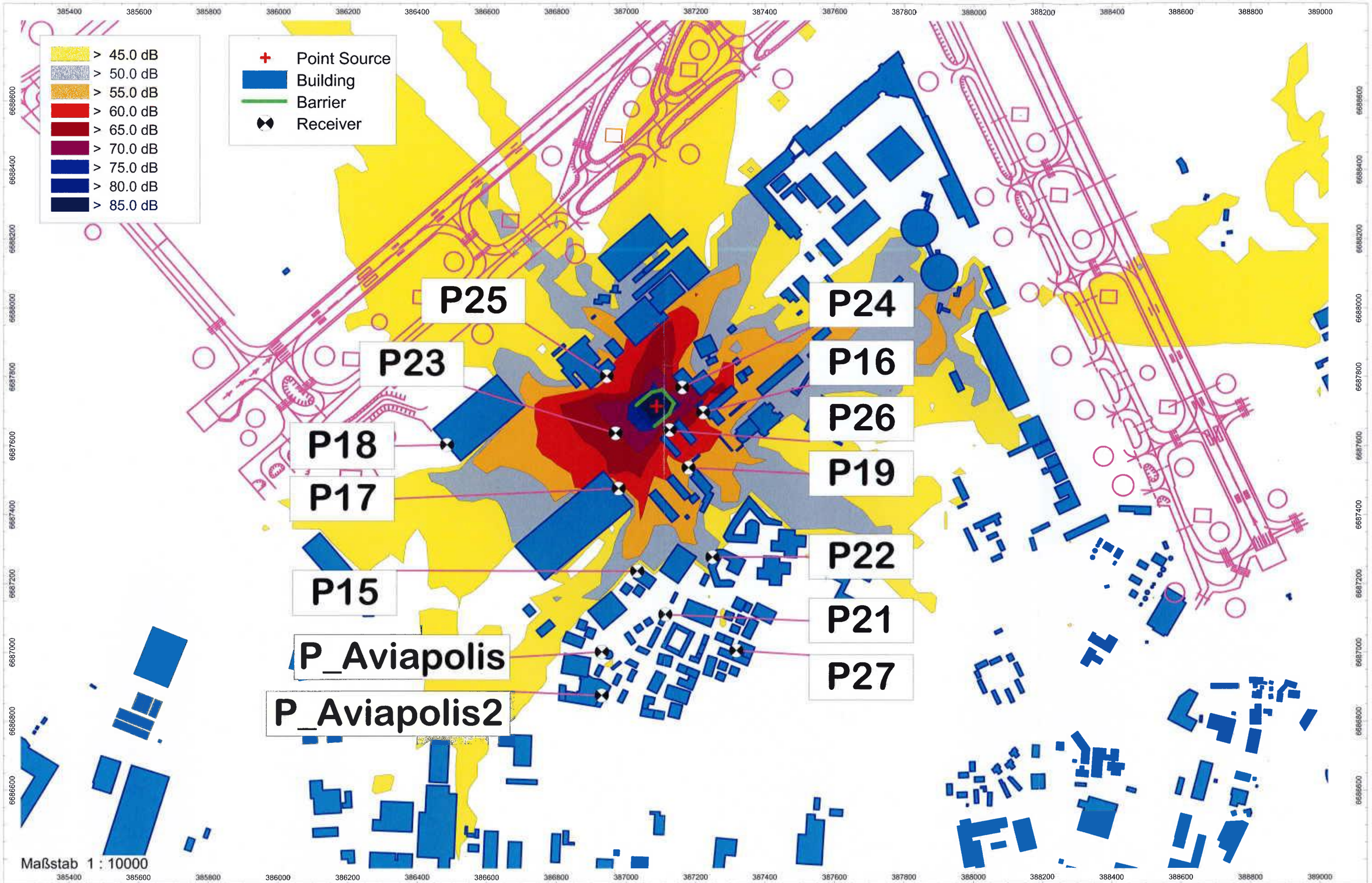
- Lausunto Helsinki-Vantaan lentoaseman uuden ilma-alusten huoltokoekäyttöpaikan melunhallintajärjestelyistä, Finavia Oyj
- Karttaliite / Huoltokoekäyttöpaikka, vaihtoehdot
- Karttaliite / Melun leviämiskartta (appendix B page 11)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

suunnittelija Paula Kankkunen, puh. 09 358 22300, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



S:\M\Proj\116\M116883\Cadna\M116883_20150511_new_buildings_position5_export.cna - Variante: Pos5

Rating level for aircraft A333 for a night-time (22:00 - 7:00)
Ground run-up enclosure - GRE, worst case scenario
Isophones 4 m above ground

M116883/04

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2015 / 12 §

Vantaa

Vantaan lausunto Helsinki-Vantaan lentoaseman uuden ilma-alusten huoltokoekäyttöpaikan melunhallintajärjestelyistä, Finavia Oyj

VD/6358/11.01.01.09/2015

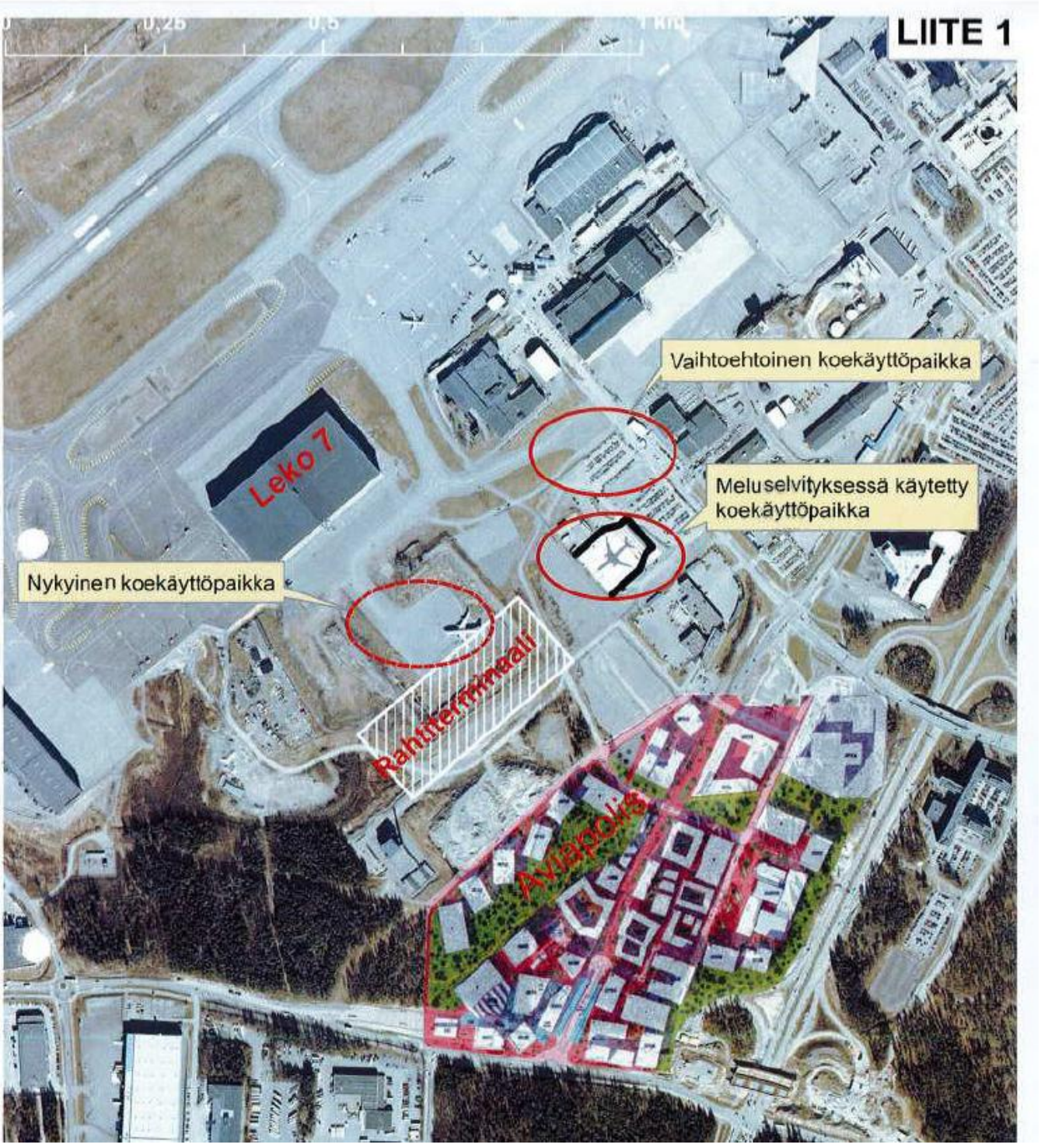
Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolle seuraavan lausunnon Finavia Oyj:n suunnitelmasta, joka koskee Helsinki-Vantaan lentoaseman ilma-alusten huoltokoekäyttöpaikan melujärjestelyjä, dnro ESAVI/3665/2015:

Lupahakemuksessa Finavia on esittänyt rakenteilla olevan rahtiterminaalin koillispuolelle kaksi mahdollista vaihtoehtoa koekäyttöpaikalle, josta toinen on noin 130 metriä pohjoisempana. Lisäksi on esitetty kaksi siirtymäkauden 2015 - 2016 sijoituspaikkaa. Molemmista sijoitusvaihtovaihtoehdoista sekä olemassa olevasta sijoituksesta on tehty laskennalliset melun leviämisselvitykset.

Meluselvityksistä käy ilmi, että Finavian esittämällä pohjoisemmalla sijoitusvaihtoehdolla valtioneuvoston ohjearvo (LAeq 45 dB yöaikaiselle melulle, uusilla alueilla) voidaan varmuudella alittaa Aviapolis-alueen suunnassa. Kaupunkisuunnittelulautakunta pitää Aviapoliksen asemanseudun rakentumisen kannalta parhaana pohjoista sijoitusvaihtoehtoa. Kaupunkisuunnittelulautakunta kannattaa myös hakemuksen täydennyksenä esitettyä koekäyttöpaikan kuuden asteen kääntämistä myötäpäivään, joka meluselvityksen mukaan vähentää koekäyttömelun leviämistä kaakkoon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että koekäyttöpaikan siirto ja sen yhteydessä parannettava meluntorjunta on Aviapoliksen asemanseudun tulevan kehittämisen kannalta merkittävä ja asiaa edistävä toimenpide. Aviapoliksen asemanseutu kehittyy ja rakentuu lähivuosina (Aviapolis-asemakeskus, asemakaavan muutos nro 002151, KH 2.3.2015) urbaaniksi kaupunkikeskukseksi, palvelujen ja tiiviin asumisen kokonaisuudeksi. Alueelle on tulossa toimistorakentamista, hotelli ja asumista noin 600 uudelle asukkaalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta pitää ympäristölautakunnan (Vantaan ympäristölautakunnan kokous 19.8 § 9) tavoin puutteena, että siirtymäkauden 2015 - 2016 koekäytön melun leviämistä ei hakemuksessa ole laskennallisesti arvioitu.


LIITE 1
Vaihtoehtoinen koekäyttöpaikka
Meluselvityksessä käytetty koekäyttöpaikka
Nykyinen koekäyttöpaikka
Leko 7
Rahtiterminaali
Aviapolis

13 § **Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle, Lassila & Tikanoja Oyj:n Savion kaatopaikan ympäristölupapäätöksen lupamääräysten tarkistaminen ja toiminnan olennainen muutos / TLA**

VD/6662/11.01.01.09/2015

TLA/KHI/MRA/PKA/SRU

ASIA
Lassila & Tikanoja Oyj on toimittanut Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristönsuojelulain mukaisen hakemuksen, joka koskee Savion kaatopaikan ympäristölupien lupamääräysten tarkistamista ja toiminnan olennaista muutosta. Muutos koskee kaatopaikan laajentamista ja lakikorkeuden muuttamista. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa toiminta muutoksenhausta huolimatta. Aluehallintovirasto pyytää Vantaan kaupungin lausuntoa hakemuksesta. Lausunto tulee antaa 22.9.2015 mennessä.

HAKIJA
Lassila & Tikanoja Oyj
PL 28, 00441 Helsinki

TOIMINTA JA SEN SIJAINTI
Lassila & Tikanoja Oy:n Savion kaatopaikka sijaitsee Keravalla osoitteessa Karhuntassuntie 59. Uudenmaan ym-päristökeskus on myöntänyt Savion kaatopaikkatoiminnalle ympäristöluvat No YS 435, 27.3.2007 ja No YS 1543, 3.11.2008. Jälkimmäisessä päätöksessä lupamääräyksiä 11 ja 21 on muutettu siten, että kaatopaikan lakikorkeus saa olla +65 ennen pintaeristysrakenteita, ja että kaatopaikan pintarakennekerroksissa kuivatuskerroksen saa korvata salaojamatolla ja tiivistyskerroksen bentoniittimatolla. Lisäksi päätöksessä on annettu lupa pystyeristys-rakenteen rakentamiseen Keravan kaupungin ja Lassila & Tikanoja Oyj:n kaatopaikkojen välille.

Kaatopaikka on luokiteltu tavanomaisen jätteen kaatopaikaksi. Sinne on loppusijoitettu Lassila & Tikanoja Oyj:n Keravan kierrätyspuiston toiminnassa syntyviä hyödyntämiskelvottomia jätejakeita. Jätteiden vastaanotto kaato-paikalle on lopetettu vuonna 2012.

Voimassa olevan ympäristöluvan mukaan kaatopaikan lopullinen lakikorkeus ennen pintaeristeiden rakentamista saa olla enintään +65 metriä. Lakikorkeutta esitetään korotettavaksi enintään tasolle +66 metriä. Kaatopaikan pinta-alaa on tarkoitus laajentaa nykyisestä viidestä hehtaarista noin 6,4 hehtaariin.

ALUE JA SEN YMPÄRISTÖ
Kaatopaikka-alueen itäpuolella sijaitsee osittain suljettu Keravan kaupungin kaatopaikka. Kaatopaikka-alueen länsi- ja pohjoispuolella toimii Lassila & Tikanoja Oyj:n kierrätyspuisto. Lähin asutus sijaitsee Vantaan Leppäkorvessa noin 450 metrin etäisyydellä. Keravan Savion asuinalue on noin 500 metrin ja Jokivarren asuinalue noin kilometrin etäisyydellä kaatopaikka-alueesta.

Keravan kaupungin asemakaavassa Lassila & Tikanoja Oyj:n kaatopaikka-alue on jätteenkäsittelyaluetta (EJ-1). Kaatopaikkatoiminnan loputtua, kunnostus- ja viimeistelytöiden jälkeen, kaatopaikka-alue tulee maisemoida virkistyskäyttöön erikseen hyväksyttävien suunnitelmien mukaan.

LAITOKSEN TOIMINTA
Muutosta haetaan ympäristöluvan lupamääräykseen 11 koskien kaatopaikan lakikorkeutta, pinta-alaa, tilavuutta ja luiskakaltevuutta. Hakemuksen mukaan lakikorkeus ennen pintarakenteiden rakentamista olisi +66 m, pinta-ala enintään 6 ha ja luiskakaltevuus alueen pohjois-/koillisosan luiskassa jyrkimmillään 1:2. Muut kaatopaikan luiskat rakennetaan voimassa olevan mukaisesti jyrkimmillään kaltevuuteen 1:3. Nykyisen jätetäytön alueella kaivua tulisi olemaan noin 26 200 m^3 ja täyttöä 27 200 m^3. Laajennusalueen tiepenkereen kohdalla kaivua olisi noin 45 000 m^3 ja täyttöä vanhaa läjitysaluetta vasten noin 100 000 m^3.

Lakikorkeutta muutettaisiin koko kaatopaikka-alueella. Kaatopaikan lakialue on täytetty siten, että lupapäätöksen lakikorkeutta koskevan vaatimuksen täyttäminen pinnan kallistukset huomioivan muotoilun jälkeen vaatisi jo läjitettyjen jätteiden siirtämistä muulle läjitysalueelle eikä kaatopaikka-

alueella ole tähän tarkoitukseen tilavuutta jäljellä. Kaatopaikan lakikorkeus tulisi olemaan korotuksen jälkeenkin voimassa olevan ympäristöluvan mukainen, koska rakennekerrokset toteutetaan ohuella tiivistys- ja kuivatuskerrosrakenteella. Kaatopaikan pinta tulee painumaan pitkän ajan kuluessa.

Pohjois-/koillisosan luiskan alaosa on rakennettava ympäristölupapäätöksessä esitettyä enimmäiskaltevuutta 1:3 jyrkemmäksi, jotta kaatopaikkaa suljettaessa pintarakenteen ja pohjan tiivistyskerrosten liittäminen toisiinsa on mahdollista. Luiskarakenteelle on tehty stabiliteettitarkastelu laskennallisesti selvittämällä, millä materiaalin kit-kakulmalla stabiliteetti olisi riittävä.

Kaatopaikan pohjarakennetta laajennetaan koko sen pituudelta länteen kaatopaikan ja sen länsipuolella sijaitsevan pengertien ulkoreunan väliin jäävälle noin 1,2 ha:n suuruiselle alueelle. Kaatopaikan pohjarakenteen ulkopuolelle rakennetun pengertien rakentamisessa on hyödynnetty rakennusjätteen lajittelussa syntyvää seula-alitetta, Pohjarakenteen laajennuksen yhteydessä tierakenne puretaan, sen alle rakennetaan pohjarakenne, minkä jälkeen tierakenteen seula-alitemassat siirretään pohjarakenteen päälle. Muutosten myötä kaatopaikan pohjarakenteen pinta-ala kasvaa noin 6 hehtaariin. Pintarakenteet rakennetaan koko läjitysalueelle sekä pengertien alueelle voimassa olevan ympäristöluvan mukaisesti.

YMPÄRISTÖKUORMITUS JA SEN RAJOITTAMINEN

Päästöt vesistöön

Kaatopaikan sisäisen veden korkeuksia on selvitetty keväällä 2012. Sisäisen veden korkeus vaihtelee alueen ete-läosan tasolta noin +52 pohjoisosan vesipintaan +56. Kaatopaikan pohjarakenteen korkeus on suunnitelmapiirustusten mukaan täyttöalueen eteläosassa tasolla noin +45 ja pohjoisosassa tasolla +47. Sisäisen veden korkeuteen vaikuttaa täyttömateriaalin tiiviys, joka muodostaa penkereeseen pohjarakenteesta huolimatta sisäisen huokosveden. Suunnitelmamuutoksella ei ole vaikutusta kaatopaikan sisäisen veden korkeuteen, mutta kaatopaikan sulkeminen pintarakenteella todennäköisesti alentaa sisäisen veden pintaa pitkällä ajalla.

Laajennusalueen suotovedet johdetaan nykyisen kaatopaikan pohjarakenteen kuivatuskerrokseen ja edelleen kaatopaikan tasausaltaaseen. Tasausaltaasta koko kaatopaikan alueelta tulevat suotovedet johdetaan voimassa olevan ympäristöluvan mukaisesti Keravan kaupungin viemäriin. Jätetäyttöön suotautuvan veden määrä vähenee merkittävästi, kun koko alueelle rakennetaan täyttötoiminnan päätyttyä pintarakenteet. Alueen laajentamisella ei ole merkitystä kuivatusjärjestelyihin, koska nykyinen vesitase muuttuu oleellisesti pintarakenteiden toteutuksen jälkeen.

Kaatopaikka-aluetta ympäröivä niskaoja rakennetaan myös laajennusalueen ympärille, jolloin ulkopuolisia valumavesiä ei pääse laajennusalueelle. Niskaojan puhtaat sade- ja valumavedet johdetaan voimassa olevan ympäristöluvan mukaisesti läheiseen Karhuntassunojaan, josta vedet kulkeutuvat edelleen Rekolanojaan ja Keravanjokeen. Läjitysalueen laajennuksesta ei aiheudu voimassa olevasta ympäristöluvasta poikkeavia ympäristövaikutuksia lähimpiin pintavesiin.

Päästöt ilmaan

Pöly- ja pakokaasupäästöjä ilmaan aiheutuu laajennusalueen rakennustöistä sekä alueella liikennöinnistä. Jätteiden siirtämisestä ja kaivamisesta aiheutuu ilmaan myös kaatopaikkakaasupäästöjä, mutta ne ovat tilapäisiä ja kohdistuvat ainoastaan jätteen kaivamisen aikaan. Näitä maamassojen siirron aikaisia päästöjä ei voida teknisesti käsitellä maanrakennustyön aikana muuten, kuin kohdistamalla työt sellaiseen aikaan, että hajujen leviäminen on mahdollisimman vähäistä. Alueelta ilmaan joutuvat päästöt eivät kuitenkaan merkittävästi poikkea nykyisessä lupapäätöksessä esitettyjen ilmaan joutuvien päästöjen määrästä tai laadusta. Pölyämisen leviämistä lähimmille asuinalueille rajoittavat kaatopaikka-aluetta ympäröivä puusto ja suoja-alue. Tarvittaessa jätetäyttöä ja käsiteltäviä materiaaleja voidaan kastella pölyämisen estämiseksi.

Pintarakenteiden rakentamisen jälkeen kaatopaikkakaasut nykyiseltä läjitysalueelta ja tulevalta laajennusalueelta kerätään kaasunkeräysputkistojen ja pystykaivojen avulla talteen ja käsitellään tai johdetaan hyötykäyttöön.

Kaatopaikan täyttö on lähes kokonaisuudessaan jätteenkäsittelylaitoksen rejektejä, hyödyntämiskelvottomia seulaylitteitä ja rakenteissa hyödynnettyjä seula-alitteita, joissa on jonkin verran mukana puuperäistä biohajoavaa jaetta. Lisäksi jätteessä on rakennusjätteen murskauksen jälkeen jakeeseen jäänyttä kipsipohjaista hienoainesta ja pahvia. Näistä muodostuu hapettomissa olosuhteissa biologisen toiminnan seurauksena kaatopaikkakaasua (metaania, hiilidioksidia) ja pienessä määrin rikkiyhdisteitä (lähinnä rikkivetyä). Näistä rikkiyhdisteet voivat aiheuttaa hajuhaittoja massojen kaivun ja siirtojen yhteydessä. Rikkivedyn hajukynnys on erittäin alhainen (0,008 ppm). Massojen tiivistämisen jälkeen materiaalista ei pääse ilmaan merkittävästi kaasuja muuten kuin kerroksen pinnasta. Terveysvaikutuksia lyhytaikaisella hajualtistuksella ei ole.

Kaatopaikan pohjarakenteen laajennustyön yhteydessä kiinnitetään erityistä huomiota hajuhaittojen minimoimiseen. Pohjarakenne ja massojen siirto tehdään vaiheittain, jolloin työ voidaan tehdä osissa ja ajoittaa mm. tuuliolosuhteiden mukaan. Tällöin myös kaivetulle alueelle levitettävän hajua absorpoivan materiaalin tehokas käyttö on helpompi toteuttaa. Hajuhaittojen ehkäisyn teknisestä ratkaisusta tehdään erillinen suunnitelma ennen työn aloittamista.

Kaivutöitä ei tehdä olosuhteissa, jolloin pohjois- tai itätuuli on voimakasta, yli 10 m/s. Tällä voidaan estää hajun leviäminen etelä- ja länsipuoleisille asutusalueille. Kaivutyöt (kaivaminen, läjitys) tulee suunnitella päivittäin ja tehdä siten, että mahdollisimman pieni pinta-ala kaivettavaa ja peitettävää jätetäyttöä on auki kerrallaan. Kaivaminen on tehtävä mahdollisuuksien mukaan vähintään kahdella kaivu- ja siirtoyksiköllä, jotta saman työvuoron aikaan voidaan siirtää mahdollisimman paljon massaa täyttöön.

Työvuoron jälkeen näkyviin kaivettu rintaus tulee jättää mahdollisimman pieneksi. Täyttö tulee tiivistää välittömästi massansiirtojen jälkeen, jotta hajukaasut eivät pääse purkautumaan jätetäytöstä ilmaan. Läjityksessä tulee pyrkiä siihen, että mahdollisimman paljon uuden alueen pintaa saadaan työvuorossa lopulliseen täyttökorkeuteen ja esipeitettyä saman työvuoron aikana. Näillä toimenpiteillä hajujen muodostus voidaan rajata vähäisiksi ja hajuhaitat jäävät rakennustyömaan alueelle.

Työmaa-aluetta ei ole tarpeen tai järkevää peittää työvuorojen jälkeen, koska välipeittojen rakentaminen ja purkaminen hidastuttaa työtä. Hajujen muodostuminen tapahtuu heti, jätetäytön avaamisen yhteydessä ja hajun muodostusta ei tapahdu avoimena olevasta penkereestä sen jälkeen, kun vapaa hajukaasu on siitä irronnut.

Melu
Jätetäyttöalueen toiminnasta aiheutuva melu ja tärinä ovat normaalia työkoneista ja alueella liikennöinnistä aiheutuvaa melua ja tärinää. Melu rajoittuu päiväsaikaan, jolloin se ei aiheuta merkittävää haittaa lähimmillä asuinalueilla. Tärinä ei kantaudu kaatopaikka-alueen ulkopuolelle.

Jätteet ja niiden käsittely ja hyödyntäminen
Alueelle sijoitettu jäte on esipeitetty suurimmalta osin, eikä alueella ole todettu erityistä roskaantumista. Massat ovat osin jo maatuneet ja kosteita, ja siirrettävät massat esipeitetään mahdollisimman pikaisesti siirron jälkeen, joten rakentamisen aikana ei ole odotettavissa roskaantumishaittoja.

Päästöt maaperään
Savion kaatopaikka on perustettu suureksi osaksi kallion päälle ja kallio jatkuu myös laajennusosan alle. Laajennusalueelle rakennetaan voimassa olevan ympäristölupapäätöksen mukainen pohjarakenne, jolloin pohjakerrosten paksuus ja vedenläpäisevyys täyttää tavanomaisen jätteen kaatopaikoille asetetut vaatimukset. Näin ollen kaatopaikan laajennuksella ei ole vaikutuksia alueen maaperään.

TOIMINNAN JA SEN VAIKUTUSTEN TARKKAILU
Jätetäytön tarkkailua jatketaan jätetäytön pinnan mittauksilla ja painumien tarkkailulla voimassa olevan ympäristöluvan mukaisesti. Käyttöpäiväkirjaan kirjataan lisäksi mahdolliset poikkeukselliset tilanteet ja häiriöt.

Läjitysalueen päästötarkkailua suoritetaan voimassa olevan ympäristöluvan mukaisesti (Savion alueen vesien yhteistarkkailu, hyväksytty 17.6.2004). Kaatopaikkakaasua tarkkaillaan muutostöiden aikana täyttöalueen kaasuntutkimuspisteissä voimassa olevan ympäristöluvan mukaisesti.

POIKKEUKSELLISET TILANTEET JA NIIHIN VARAUTUMINEN
Toiminnan mahdolliset poikkeukselliset tilanteet ja riskit liittyvät pääasiassa tulipaloihin, sortumiin, jätteiden siirtämisestä aiheutuviin kaasu- ja pölypäästöihin sekä liikenteen vaaratilanteisiin.

Kaatopaikalle sijoitettujen jätteiden palaessa voi muodostua myrkyllisiä kaasuja. Tulipalot ovat kuitenkin suhteellisen harvinaisia ja ne havaitaan nopeasti. Kaatopaikkapalon riskiä vähentää myös jätetäytön säännöllinen tiivistäminen. Palo- ja räjähdysvaaran vuoksi avotulen teko alueella on kielletty. Palontorjuntaa varten alueella säilytetään ensisammutuskalustoa ja sammutusvettä.

Laajennusalue ulottuu kallioiselle alueelle, jolloin pohjamaa on vakaa. Alue on täytetty täyteen ja lopullisia luiskakaltevuuksia jyrkemmäksi. Täyttötoiminnan aikana tai jälkeen ei ole todettu sortumia, joten rakentaminen parantaa luiskien jo nykyiseltäänkin riittävää vakautta. Täyttöaluetta myös tarkkaillaan päivittäin silmämääräisesti.

Jätteiden siirtäminen ja mahdolliset kaivutyöt voivat aiheuttaa pöly- ja kaasupäästöjen leviämistä ilmaan. Riskiin varaudutaan huolehtimalla, että työntekijöillä on riittävät suojaimet. Pölypäästöt eivät kantaudu kaatopaikka-alueen ulkopuolelle.

TOIMINNAN ALOITTAMINEN MUUTOKSENHAUSTA HUOLIMATTA
Toiminnalle haetaan ympäristönsuojelulain mukaista töiden aloittamislupaa mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta. Toiminnan aloittaminen ei tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, koska ympäristö voidaan tarvittaessa palauttaa ennalleen. Toiminnasta ei aiheudu peruuttamattomia muutoksia ympäristöön.

Ympäristölupahakemus koskee olemassa olevan kaatopaikkatoiminnan lopettamista ja kaatopaikan kunnostamista. Kaatopaikan kunnostamisella on pääosin positiivisia ympäristövaikutuksia; kuormitus vesiin ja ilmaan sekä mahdolliset hajuhaitat vähenevät kaatopaikan kunnostamisen myötä. Mikäli täytäntöönpano lykkääntyy, pitkittyy myös kunnostamistöiden aikataulu, mikä lisää mm. jätepenkereen ilma- ja suotovesipäästöjä.

Tällä hetkellä kaatopaikka-alueen ympäristö on pääosissa rakentamatonta, jolloin kaatopaikan kunnostamisen aikana jätetäytön muokkaamisesta mahdollisesti aiheutuva haju- ja pölyhaitta ympäristön toiminnoille jää mahdollisimman pieneksi. Alueen ympäristöön on kaavoitettu lisätoimintoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 13

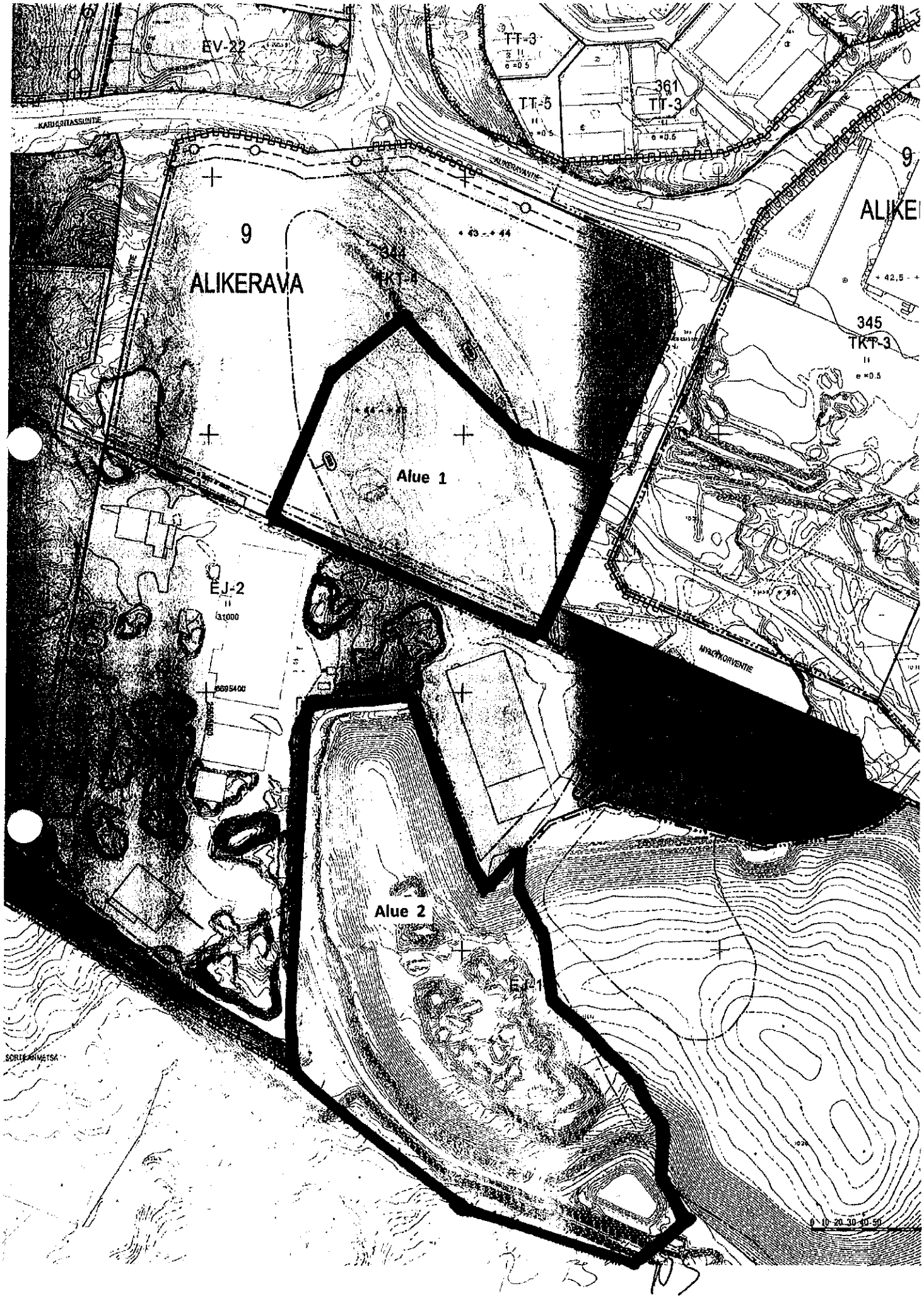
Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi liitteen mukainen lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Vantaan kaupungin lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle
- Karttaliite / Savion kaatopaikan sijainti

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
suunnittelija Paula Kankkunen, puh. 09 839 22300, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi


EV-22
TT-3
TT-5
361
TT-3
9
ALIKERAVA
344
TKT-4
345
TKT-3
Alue 1
EJ-2
Alue 2
EJ-1

Vantaa

Vantaan Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle, Lassila & Tikanoja Oyj:n Savion kaatopai-kan ympäristölupapäätöksen lupamääräysten tarkistaminen ja toiminnan olennainen muutos

VD/6662/11.01.01.09/2015

Etelä-Suomen aluehallintovirasto pyytää Vantaan kaupungin lausuntoa Lassila & Tikanoja Oyj:n hakemuksesta, joka koskee Savion kaatopaikan ympäristöluvan lupamääräysten tarkistamista ja toiminnan olennaista muutosta sekä hakemusta päätöksen täytäntöönpanosta muutoksenhausta huolimatta, dnro ESAVI/305/04.08/2014.

Kaupunkisuunnittelulautakunta lausuu hakemuksesta seuraavaa:

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo että hakemuksen mukaisen kaatopaikan laajentamisesta ja lakikorkeuden muuttamisesta syntyvät hajupäästöt Savion kaatopaikalta Vantaan Leppäkorven asuinalueelle tulee estää kaikissa olosuhteissa. Vantaan Leppäkorven asuinalue on lähimmillään vain alle 400 metrin päässä Savion kaatopaikasta. Kaatopaikalta tulevat hajut kuten rikkivety, voivat aiheuttaa viihtyisyyshaittaa alueen asukkaille jo hyvinkin pieninä pitoisuuksina, sekä suurina pitoisuuksina pahoinvointia, oksentelua ja hengitysvaikeuksia.

Ympäristölautakunnan on lausunut (19.8 § 9) asiasta seuraavasti:

”Ympäristölautakunta huomauttaa aluksi, että muutoshakemukseen on jouduttu, koska kaatopaikkaa on täytetty suunnittelemattomasti siten, ettei lakikorkeutta ja pinnan kallistuksia koskevaa lupamääräystä voida noudattaa ilman jätteen siirtämistä muualle. Lassila & Tikanoja Oyj:n olisi tullut järjestää kaatopaikkatoimintansa siten, että voimassa olevien ympäristölupien lupamääräyksiä olisi voitu noudattaa. Toiminta ei edusta parasta mahdollista käytäntöä.

Hakemuksen mukaan nykyinen jätemäärä ei mahdu pohjarakenteen alueelle ilman erityisratkaisuja. Mitä nämä erityisratkaisut olisivat, sitä ei ole hakemuksessa kerrottu. Ympäristölautakunta edellyttää, että hakemusta täydennetään hakijan selvityksellä erityisratkaisuista, toisin sanoen vaihtoehdolla jätteiden siirrolle.

Mikäli jätetäytön kaivu ja siirto on ainoa mahdollinen vaihtoehto, tulee päätöksessä ottaa huomioon seuraavat seikat. Vantaan Leppäkorven asuinalue on kaivualuetta lähin asuinalue, sijaiten lähimmillään alle 400 metrin päässä. Ympäristölautakunta edellyttää, että hajupäästöt estetään kaikissa olosuhteissa. Siirrettävän jätteen joukossa on mm. sekalaisia rakennus- ja purkujätteitä. Erityisesti kipsilevyistä muodostuu rikkivetyä, jonka on useissa tutkimuksissa todettu olevan rakennus- ja purkujätettä tai niiden käsittelyssä syntyviä rejektejä loppusijoittavien kaatopaikkojen pääasiallinen hajuhaittojen aiheuttaja. Korkeat rikkivetypitoisuudet aiheuttavat mm. pahoinvointia, päänsärkyä, oksentelua ja hengitysvaikeuksia. Viihtyisyyshaittaa rikkivety aiheuttaa alhaisen hajukynnyksensä takia jo hyvin pienissä pitoisuuksissa.

Toimintaa ei saa tehdä sellaisissa sääolosuhteissa, että hajua pääsee Leppäkorpeen. Jätetäyttöä ei saa kaivaa lainkaan pohjois-, koillis- ja itätuulilla eikä inversiotilanteissa. Kaivetulle alueelle sekä alueelle, jonne jätettä on siirretty, tulee levittää hajua absorboivaa ainetta sekä käyttää lisäksi päivittäispeittona hajua absorboivaa materiaalia. Toiminta tulee sallia vain arkisin klo 8 – 17 välisenä aikana. Jos työstä kuitenkin aiheutuu sellaista hajuhaittaa, joka esimerkiksi käytännössä estää ulkona olemisen tai rakennuksen ilmanvaihdon päällä pitämisen, tulee toiminnanharjoittajan sopia korvauksista haitankärsijöille.

Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmapiirustuksissa on kerrottu, että suunnittelualueen ulkopuolinen, kaakkoisosan lietealtaan vieressä sijaitseva pengertäyttö puretaan ja massat, noin 10 000 m^3, siirretään jätetäyttö-alueelle. Pengertäytön laatua ei ole kerrottu. Hakemuksessa ei ole myöskään mainintaa, voiko kaatopaikan sisäistä vettä purkautua kaivualueelle ja miten sen käsittelyyn on varauduttu.”

Kaupunkisuunnittelulautakunta yhtyy täysin ympäristölautakunnan asiasta antamaan hyvään lausuntoon.

14 § Asemakaavamuutos 002257 sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4 / TLA

VD/8920/10.02.04.01/2014

TLA/TKA/MJÄ/SRU

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

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

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

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17573.

Alue sijaitsee osoitteessa Raikukuja 4.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 1450 k-m², 68 asuntoa.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002257 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

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

Käsittely:
Varajäsen Pertti Oksman esitti asian jättämistä pöydälle.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002257 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija SATO-Rakennuttajat Oy maksaa muutoskus- tannukset (8000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

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

———

Asiassa on pyydetty Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto, jonka mukaan poikkeusta ei voida myöntää asemakaavassa. Lisäksi on saatu SATO Oy:n lisäselvitys, jossa vastattiin lautakunnan kysymyksiin ja jossa oli mukana asuntomessuilla tehty kysely. Kyselyyn vastaajista 96 % suhtautui positiivisesti hankkeeseen.

Kaavasta on poistettu kaavamääräys asuntokoosta.

Poikkeamislupa asuntokoosta ja esteettömyydestä voidaan myöntää, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä, ehdolla, että kaava tulee voimaan. Poikkeamisesta suoritetaan erillinen naapurien kuuleminen. Poikkeamislupa on voimassa enintään kaksi vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.9.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002257 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

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

Käsittely:
Merkittiin, että kokouksessa jaettiin ELY-keskuksen lausunto joka on liitteenä.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavan muutoksen selostus 14.9.2015
- SATO StudioKoti, Raikukuja / Lisäselvityksiä lautakunnalle
- ELY-keskuksen lausunto Raikukuja 4 asemakaavan muutosehdotuksesta 002257

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 8392 2701
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Mikko Järvi

Asemakaavamuutos nro 002257
Martinlaakso
Kerrostalo Raikukujalle

Asemakaavan muutoksen selostus ja tonttijaon muutos,
joka koskee 14.9.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002257.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2015 / 14 §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

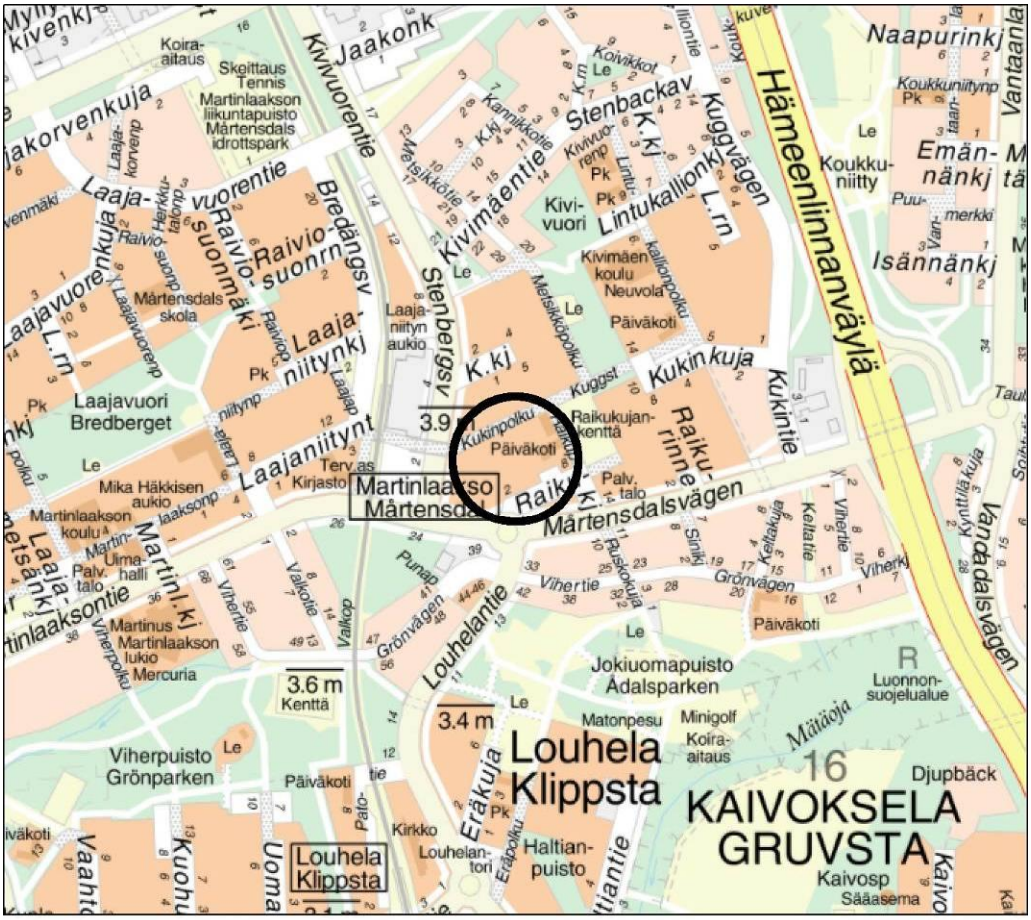
Asemakaavan ja tonttijaon muutos

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

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17573.

Kaava-alueen sijainti

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



1.1 Kaavamuutoksen tarkoitus

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

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

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

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

Pihaluonnos, suurempi liitteenä.

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

2. TIIVISTELMÄ

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

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

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

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

Rakentaminen vastaa keskusta-alueelle kohdistuvaan kysyntään. Taloon on suunniteltu 68 pientä asuntoa, joissa on parvi. Asuinkerrostalon suurin sallittu kerrosluku olisi kuusi ja rakennusoikeus 1450 k-m2. Ylimpään kerrokseen saa sijoittaa puolet suurimman kerroksen kerrosalasta.

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

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

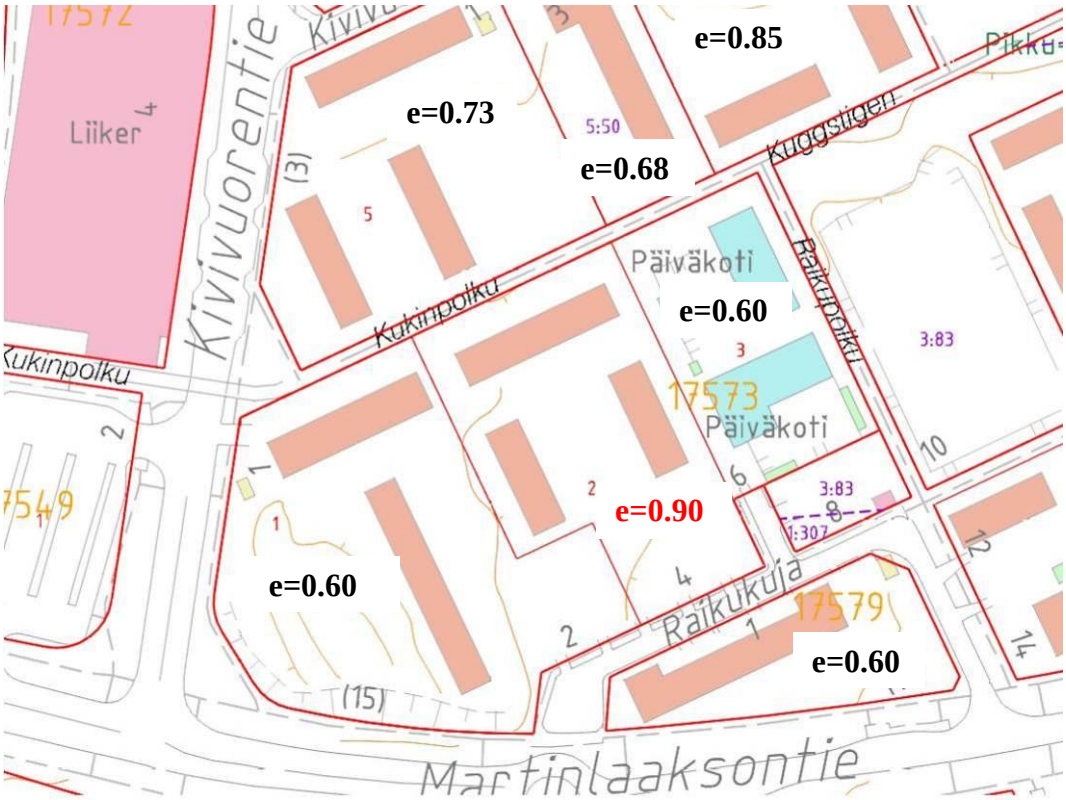
Kaupunkikuva muodostuu tielle näkyvistä kerrostalojen päädyistä. Uusi asuinkerrostalo muuttaa jonkin verran kaupunkikuvaa, koska se on korkeampi kuin ympäröivät kolmikerroksiset kerrostalot. Toisaalta seuraavan pohjoisen puoleisen kerrostalon ylin korkeusasema on melko sama, koska siinä on seitsemän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

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

Leikkauskuvat. Suuremmat kuvat liitteenä.

Viitesuunnitelmat ja selvitykset
SATOn puolelta konsulttina hankkeessa on Vuorelma Arkkitehdit Oy.

Asemakaava
Asemakaavanmuutos koskee kumoutuvan asemakaavan tonttia 17573-2. Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Suunnittelualueella sijaitsee kolme kerrostaloa, joiden kerrosala on yhteensä 8000 k-m², mikä on myös kaavan sallima enimmäismäärä. Tonttitehokkuus on e= 0,90. Alueen itäpuolella on julkisten palvelujen korttelialue (Y), jossa toimii kaksi päiväkotia. Muuten ympärillä on samanlaisia AK-kortteleita, joiden tehokkuus on välillä e=0.60 – e=0.85.
Asemakaava on vuodelta 1979, joten osa kaavamerkinnöistä ovat vanhentuneita. Lisäksi pallokenttä ja nimeämätön katualue nimetään.



Naapuritonttien tehokkuuslukuja.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

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

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

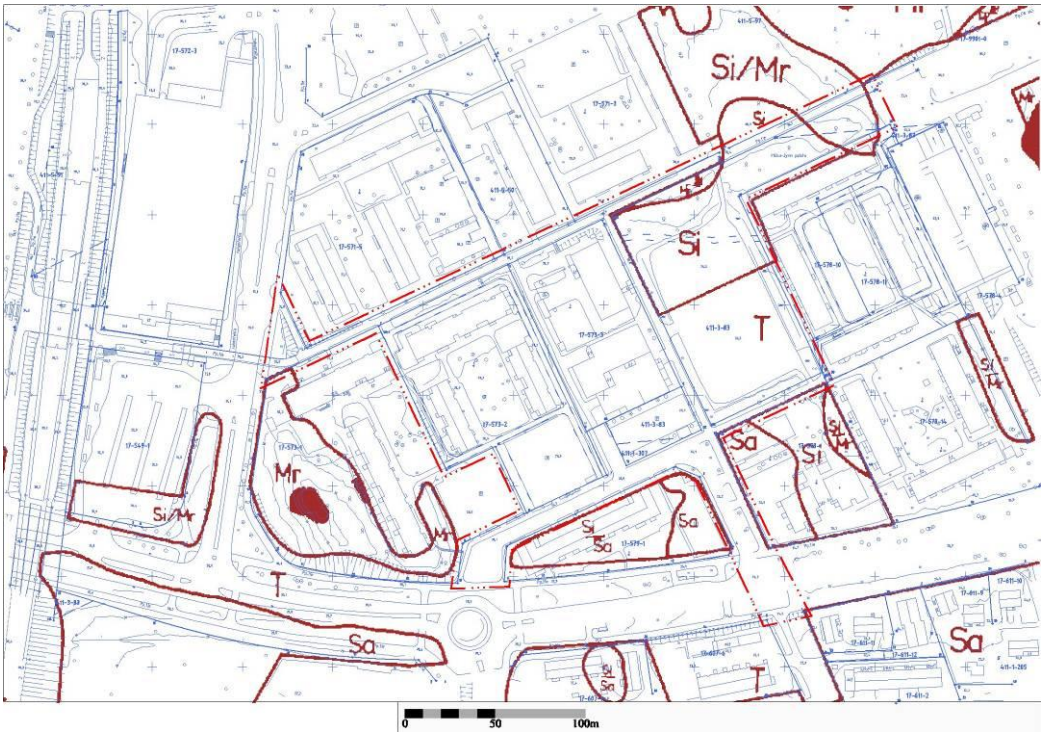
3.1.2 Maisemarakenne/Luonnonympäristö

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

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

Maaperä

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



Maaperäkartta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

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

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

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

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

3.1.4 Liikenne

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

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

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

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

3.1.5 Vesihuolto

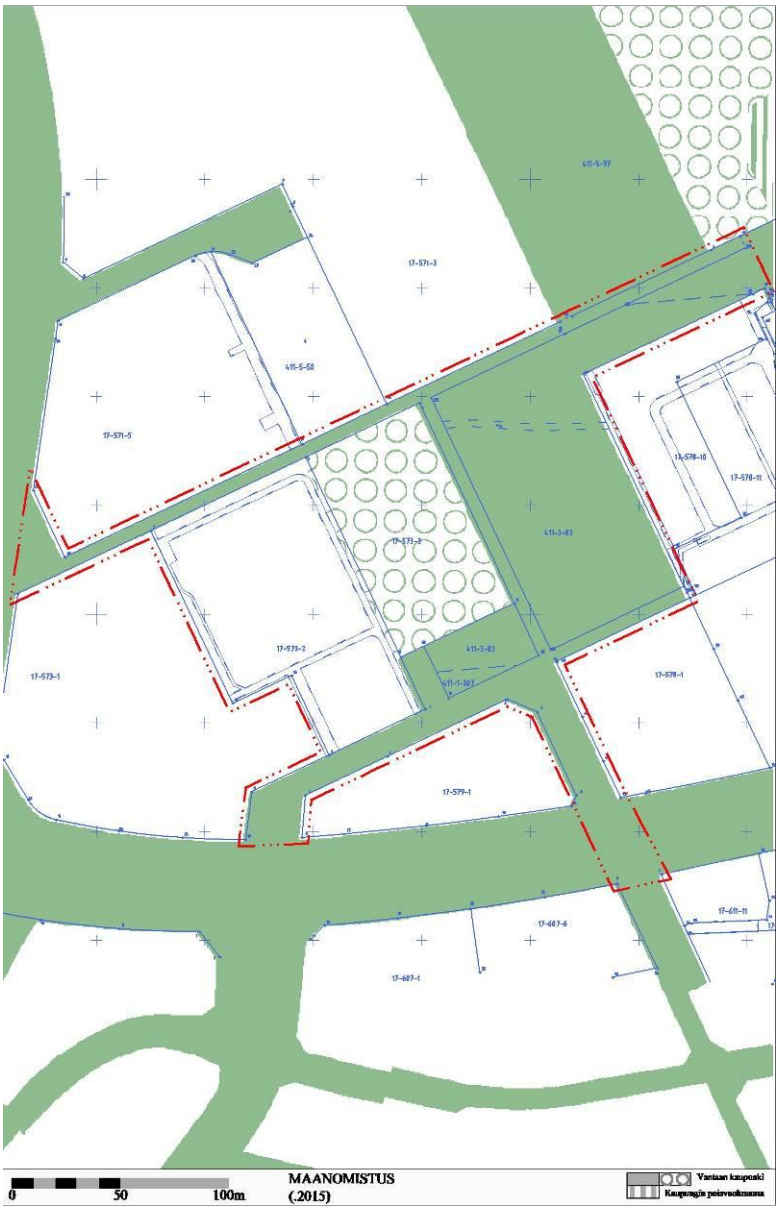
Kaava-alueen kaakkoiskulmassa Raikukujalla ja pohjoispuolella Kukinpolulla on rakennettu vesihuoltoverkosto. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot ovat alimmillaan +86.00 ja ylimmillään +96.00 mvp (merenpinnasta).

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

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

3.1.6 Maanomistus

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



Maanomistustilanne.

3.1.7 Palvelut

Palvelut

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

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

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

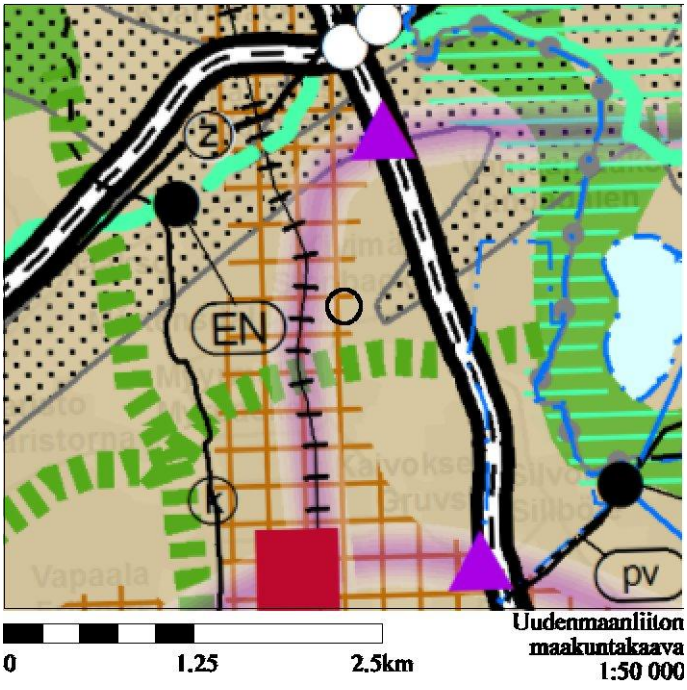
3.1.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu
Martinlaaksontieltä ulottuu tieliikennemelua jonkin verran suunnittelualueelle, mutta eteläpuolen rakennus estää tehokkaasti melun leviämisen kaavamuutosalueelle. Vuoden 2011 päivämelu jää tasolle 45 - 50 dB ja yöllä alle 45 dB. Rautatiemelu ei ulotu tontille asti. Vuodelle 2030 tehdyn meluennusteen mukaan tilanne ei muutu nykyisestä.
Alue on lentomeluvyöhykettä 3, jolla lentomelutaso on Lden 50 - 55 dB. Tämä edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä. Tämä vaatimus ylittää tieliikennemelua vastaan tarvittavan ääneneristävyyden vaatimuksen.

3.2 Suunnittelutilanne

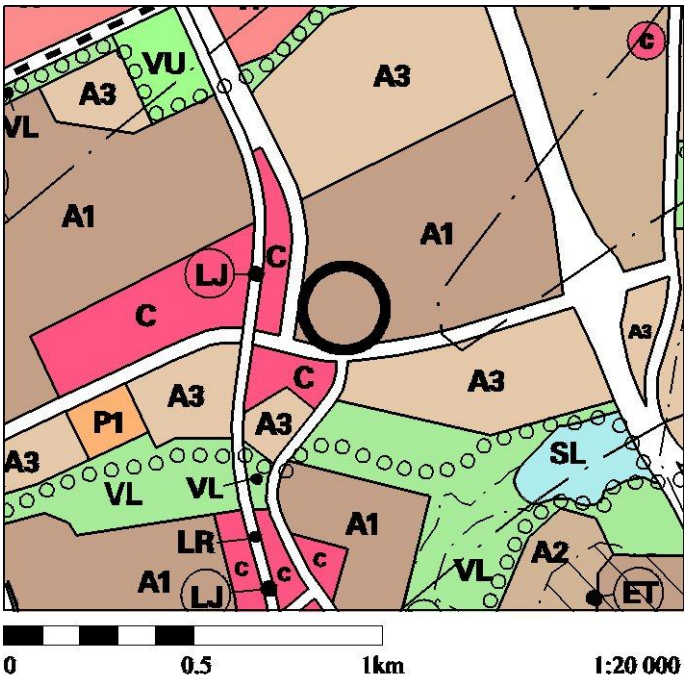
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat muun muassa edellytykset asuntotuotannolle, hyvälle elinympäristölle ja edistää raideliikenteeseen tukeutuvaa eheytyvää yhdyskuntarakennetta (Valtioneuvosto 13.11.2008 / 1.3.2009) Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

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



Yleiskaava

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



Asemakaava

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

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

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

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

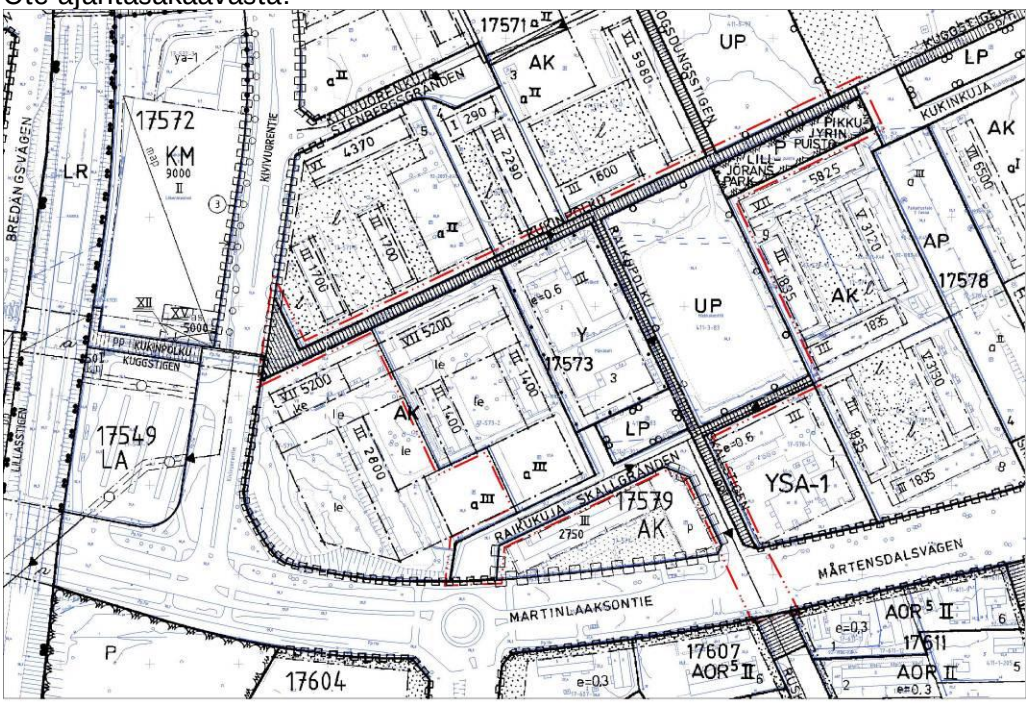
Voimassaoleva asemakaava

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

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Martinlaakso 000316 Kh 6.2.1984
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979

Ote ajantasakaavasta:



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

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueelle ei ole rakennuskieltoja.

Vantaan maapoliittiset tavoitteet

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

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2015

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

Asunto-ohjelma 2009-2017

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

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun käynnistyminen

Hakijan kanssa on käyty neuvotteluja ennen kaavamuutoshakemuksen jättämistä.

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

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa ovat:

- Kaavamuutoksen hakijat, kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset: mm. Martinlaakson asukasyhdistys ry
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset, Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, *Elisa Oyj, Vantaan Energia ym.*
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 6 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä:

- 1. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL

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

  HSL puoltaa asuinrakentamisen lisäämistä, sekä pysäköintinormin lievennystä suunnittelualueella

  ➔ *Ok.*

- 2. Vantaan kaupunginmuseo

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

➔ *Ok.*

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

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

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

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

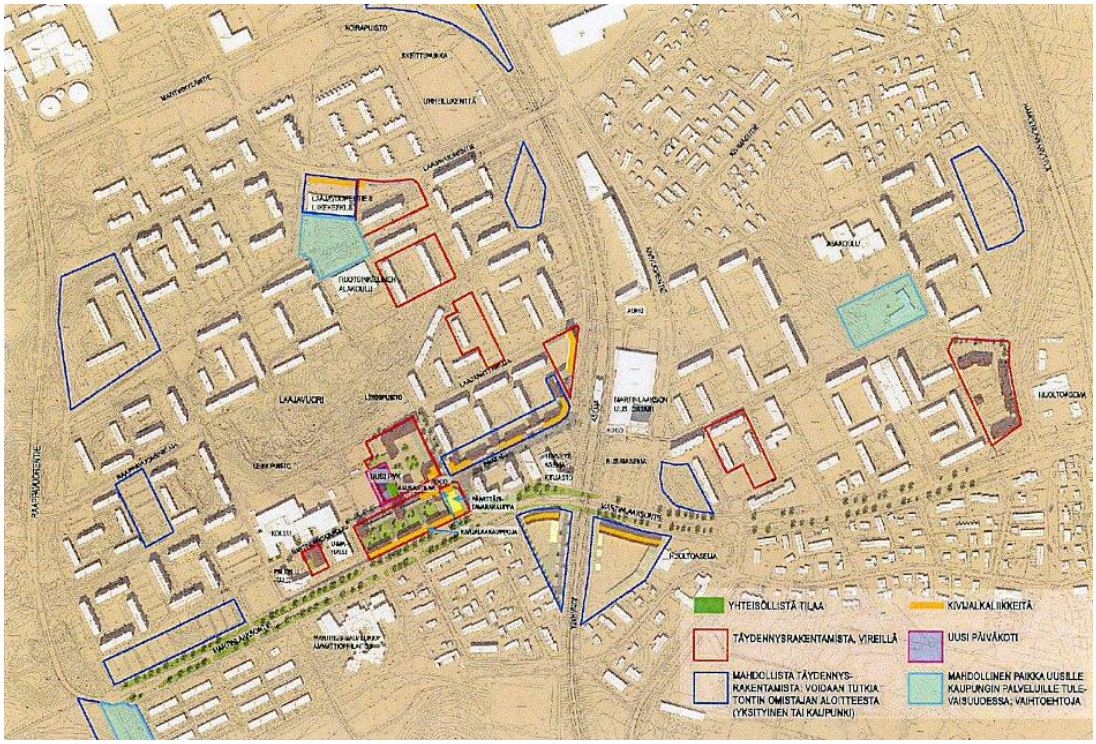
Tavoitteena on sovittaa uusi asuinkerrostalo nykyiselle pysäköintialueelle siten, että se kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tukee ja täydentää nykyistä ympäristöä. Uusi rakennus nousee korkeutensa vuoksi kaupunkikuvallisesti hallitsevaksi elementiksi lähimpiin rakennuksiin verrattuna, mutta toisaalta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

Kaupungin tavoitteet

Asemakaavamuutos on Vantaan maapoliittisten linjausten ja yleiskaavan mukainen.

Martinlaakson kehityskuva

Martinlaaksoon laaditussa kehityskuvassa on tutkittu muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuutta. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille.
Kehityskuvasta on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.5.2013, pidetty työpaja 4.6.2013, joka käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 24.2.2014 ja kaupunginhallituksessa 3.3.2014, se on ollut nähtävillä 19.3. – 18.4.2014, pidetty yleisötilaisuus 8.4.2014, hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.1.2015, kaupunginhallituksessa 26.1.2015 ja kaupunginvaltuustossa 2.3.2015



Martinlaakson kehityskuva, Martinlaakson täydennysrakentamisen ja palveluiden sijoittumisen mahdollisuuksia.
Johanna Rajala 2015, Kala 19.1.2015, Kh 26.1.2015
- Täydennysrakentamista.
- Mahdollista täydennysrakentamista; voidaan tutkia tontin omistajan aloitteesta.
- Uusi päiväkoti.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olevaa katuverkkoa, joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa, eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Vertailu eri kaavatasoihin

Asemakaava on maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

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

4.5 Asemakaavaratkaisun perustelut ja vaikutukset

4.5.1 Vaihtoehdot

Maanomistajan tarkoituksena oli löytää rakennuspaikka uudenlaisen, edullisen vuokra-asumisen konseptin kokeilua varten. Tästä syystä varsinaisia vaihtoehtoja ei esitetty. Mahdollisuutena olisi rakentaa paikalle tavallinen kerrostalo, mutta tähän ei hakijalla ole intressiä.
Jos paikalle rakennettaisiin tavanomainen kerrostalo samalla kerrosalalla, se olisi leveämpi ja matalampi.
Mikäli kerrosalaa ja kerroslukua haluttaisiin korottaa, pysäköinti olisi järjestettävä rakenteellisesti. Näiden vaihtoehtojen toteuttaminen ei ole maanomistajan mielestä taloudellisesti houkuttelevaa.

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

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

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaratkaisu

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

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

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

Uusi autopaikkanormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja. Suunnitelmissa tonteille on esitetty yhteensä 94 autopaikkaa, mikä on enemmän kuin normin vähimmäismäärä, mutta toisaalta uudessa talossa asuntojen määrä on suuri suhteessa kerrosneliömäärään. Tonteille tulee asuntoja yhteensä 200, joten autopaikkoja tulee 0,47 ap / asunto.
Nykyisellään autopaikkoja on 77 ap, mikä tekee mitoitukseksi 1 ap / 104 k-m² tai vastaavasti 0,58 ap / asunto.
Autopaikat voi sijoittaa tonttijaon estämättä.

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

Samalla ajantasaistetaan katualueiden jalankulkualueiden, päiväkodin ja viheralueiden merkintöjä:

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

5.1.1 Mitoitus

Nykyisille rakennuksille jäävän tontin rakennusoikeus 8000 k-m². Tämä tuottaa tonttitehokkuudeksi arvon e= 1.03.
Uuden tontin rakennusoikeus on 1450 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi tulee e=1.23.
Yhteensä rakennusoikeus tonteilla kasvaa 1450 k-m² (18%) sekä lisäksi vähintään 390 k-m² yhteistiloja. Tonttitehokkuus on yhteensä e=1.06.
Nykyinen autopaikkojen määrä on 77 ap.
Uusia autopaikkoja 17 ap.

5.2 Asemakaavaratkaisun perustelut

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

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

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

5.2.1 Hankkeen tarvitsema poikkeamislupa

Asunnon koko uudisrakennuksessa on 15,5 h-m² ja asuntoon liittyy 6,3 m²:n suuruinen parvi. Tämä edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista erillistä poikkeamislupaa. Poikkeaminen voidaan myöntää, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

Asunnossa poiketaan esteettömyydestä ja varustuksesta. Rakennuksessa on yhteisiä kahvio-, pesula- ja saunatiloja yhteensä noin 390 m² sekä terasseja maantasokerroksessa ja ylimmässä kerroksessa yhteensä noin 92 m².

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

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

Erityisiä syitä poikkeamiselle ovat tontin sijainti maakuntakaavan tiivistettävällä alueella ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan tehokkaalla asuntoalueella lähellä rautatieasemaa ja kauppakeskusta, kaupungin täydennysrakentamistavoite,

viereisellä tontilla olevat isommat asunnot (132 kpl, keskipinta-ala 50 m²), Sato Oy:n asumiskyselyyn perustuvan yhteisöllisen miniasunnon ja edullisen vuokra-asumisen tarve ja kokeilu, asumisen vastaaminen kunnan kauppa- ja teollisuuspainotteiseen elinkeinorakenteeseen sekä kaupunginosan asuntojakauman monipuolistaminen.

Poikkeamislupaprosessin yhteydessä kuullaan vielä erikseen naapurit.

Kohteeseen suunnitelluista asunnoista on tehty malliasunto Vantaan asuntomessuille Kivistöön 10.7. – 9.8.2015 väliseksi ajaksi, ja Sato on kerännyt siitä mielipiteitä ja kommentteja.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää Martinlaakson kaupunkirakennetta ja noudattaa Martinlaakson kehityskuvan periaatteita.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialue

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

Katualueet
Poistetaan viemärimerkinnät ja lisätään pyöräilyn salliva pp-merkintä .

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

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

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

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Rakennukset

Kaavan mahdollistaman uudisrakennuksen yleisilme tulee olemaan moderni. Rakennus monipuolistaa alueen kaupunkirakennetta ja pienentää yhtenäistä pysäköintikenttää.
Toisaalta väljän melko luonnonmukaisen pihan luonne muuttuu, kun osa autopaikoista siirtyy pihalle. Pihaa uudistetaan ja grilli- ja leikkipaikat korvataan uusilla sekä oleskelualuetta parannetaan muun muassa pergolalla.
Kaikki autopaikat nurmikivetään hulevesien hallinnan ja pihanäkymien vuoksi. Nykyiselle paikalleen jäävien autopaikkojen väliin istutetaan puita.

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

Yhdyskuntarakenne

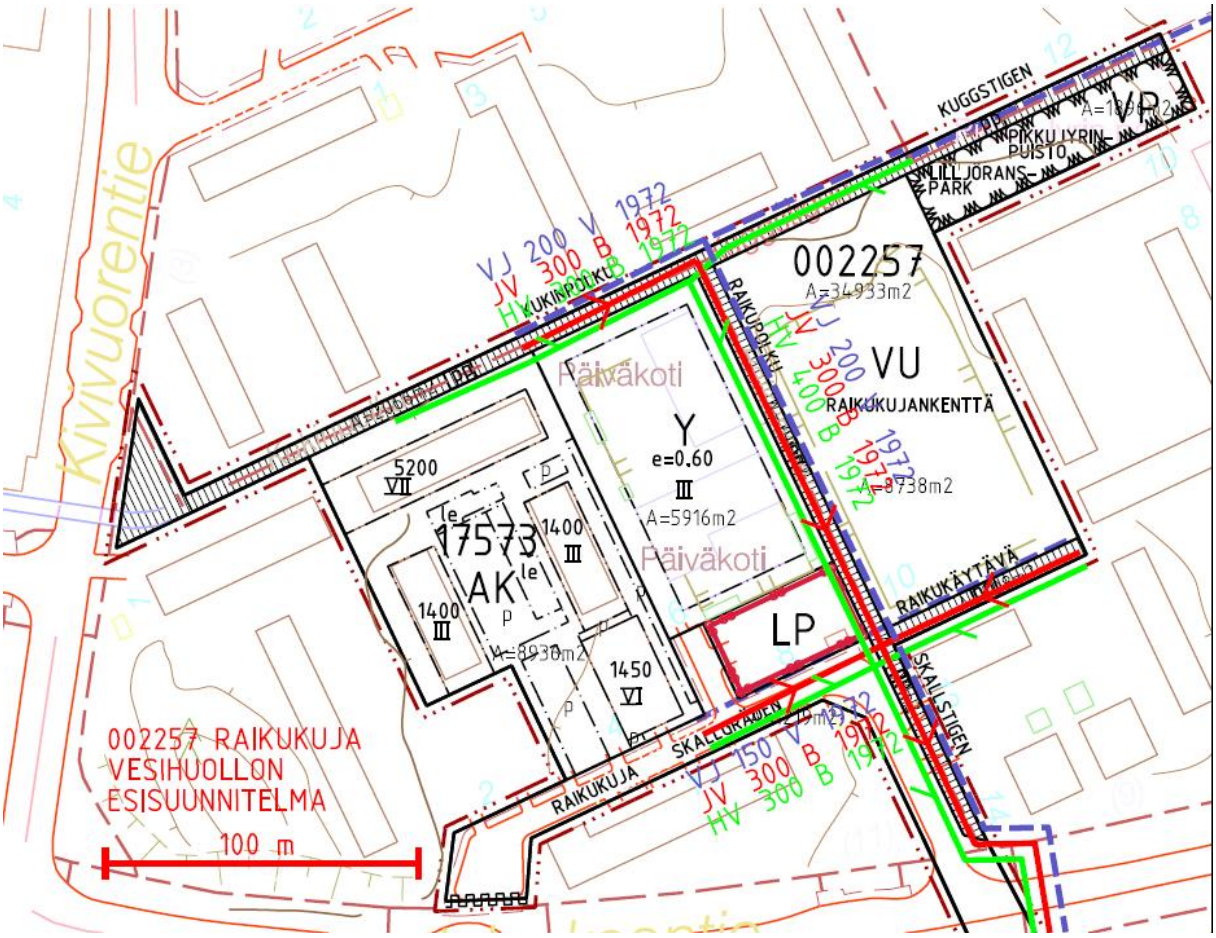
Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Martinlaakson aluetta ja lisää pienten asuntojen tarjontaa alueella. Samalla tontilla on tarjolla myös isompia asuntoja. Tiivistävä rakentaminen on kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukainen täydentäen hyvien palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien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

Liikenne

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

Tekninen huolto

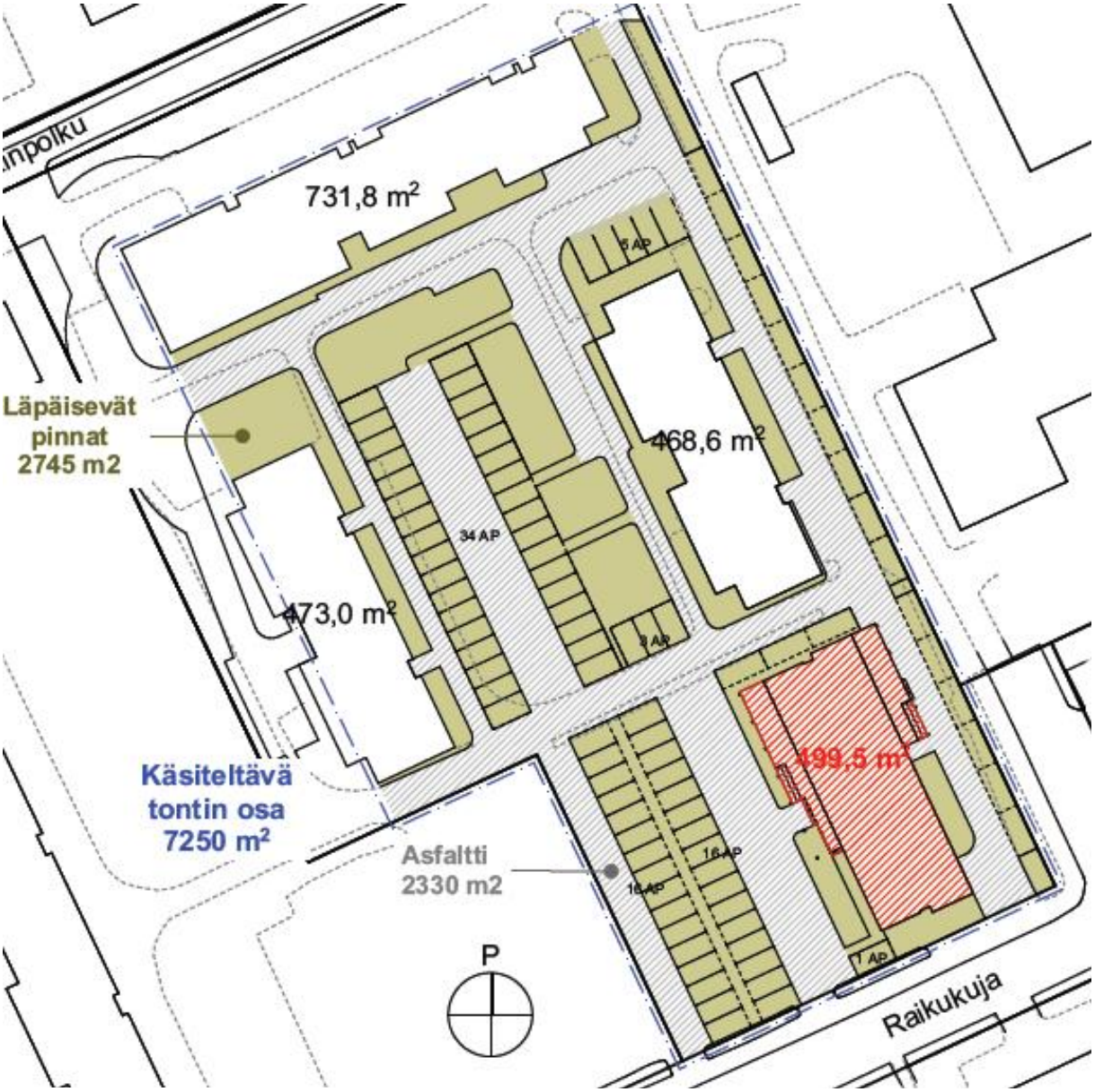
Raikukujalla on valmis vesihuoltoverkosto, johon uusi asuinrakennus liitetään. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu vesihuollon osalta lisäkustannuksia kaupungille.



Vesihuollon esisuunnitelma. Elina Komulainen 23.2.2015

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

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



HULEVESILASKELMA

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

Tarvittava viivytystilavuus

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

Alustava hulevesilaskelma. Vuorelma Arkkitehdit 24.2.2015.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja ympäristöön

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

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

Ympäristön rakennuskanta on kerroskorkeudeltaan vaihtelevaa.

Tilanne 21.3. klo 15

Kattavampi kuvasarja varjostusanalyysistä on liitteenä.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

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

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

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

5.4.4 Taloudelliset vaikutukset ja suhde kaupungin tavoitteisiin

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

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Asuntojen ääneneristävyydeksi lentomelua vastaan määrätään ΔL 32 dB.

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

5.7 Nimistö

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

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

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Hanke on tarkoitus toteuttaa, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

Rakennusluvasta ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaalla 14.9.2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Mikko Järvi
Kaavoitusinsinööri

Laatijan yhteystiedot:
Kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh. 09-839 22701, sähköposti mikko.jarvi@vantaa.fi

tai

Aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh. 09-839 22675, sähköposti timo.kallaluoto@vantaa.fi

ALUEJULKISIVU LOUNAASEEN

ALUEJULKISIVU KOILLISEEN

JULKISIVU LOUNAASEEN

JULKISIVU LUOTEESEEN

JULKISIVU KOILLISEEN

JULKISIVU KAAKKOON

Rakennusoikeudellinen kerrosala (US 250 mm)

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

Porrashuoneen lisäkerrosala (15 m² ylittävä ala)

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

Yhteistilojen lisäkerrosala

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

Ulkoseinien lisäkerrosala

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

Bruttoala

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

Asuntojakauma

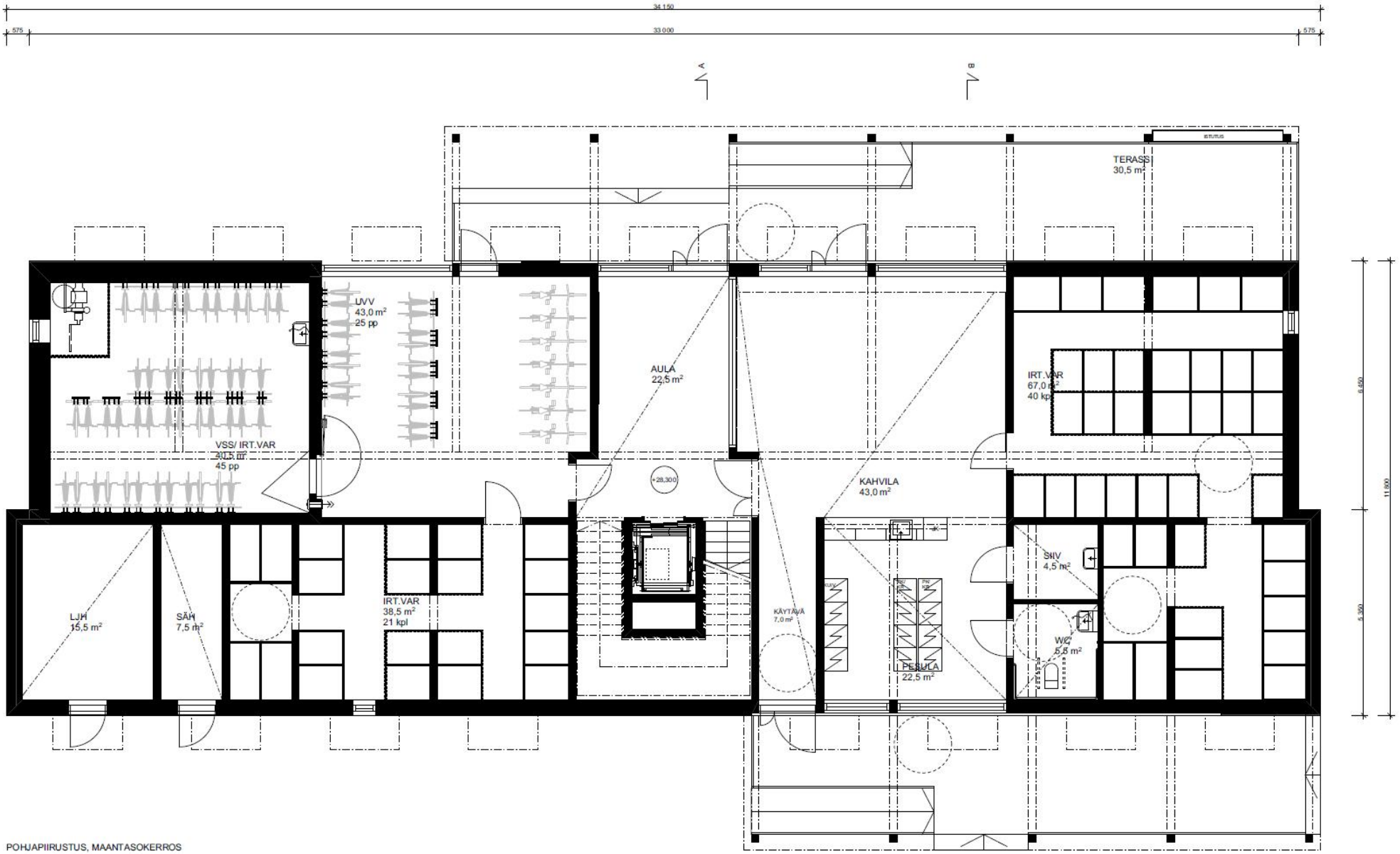
Tyyppi	kerros	hum²	kpl	yht. hum²
-	1	-	-	-
1h+kt+parvi	2	15,5	17	263,5
1h+kt+parvi	3	15,5	17	263,5
1h+kt+parvi	4	15,5	17	263,5
1h+kt+parvi	4	15,5	17	263,5
-	Ullakko	-	-	-
yht.			68	1054,0

VUORELMA ARKKITEHDIT
www.arkki.com

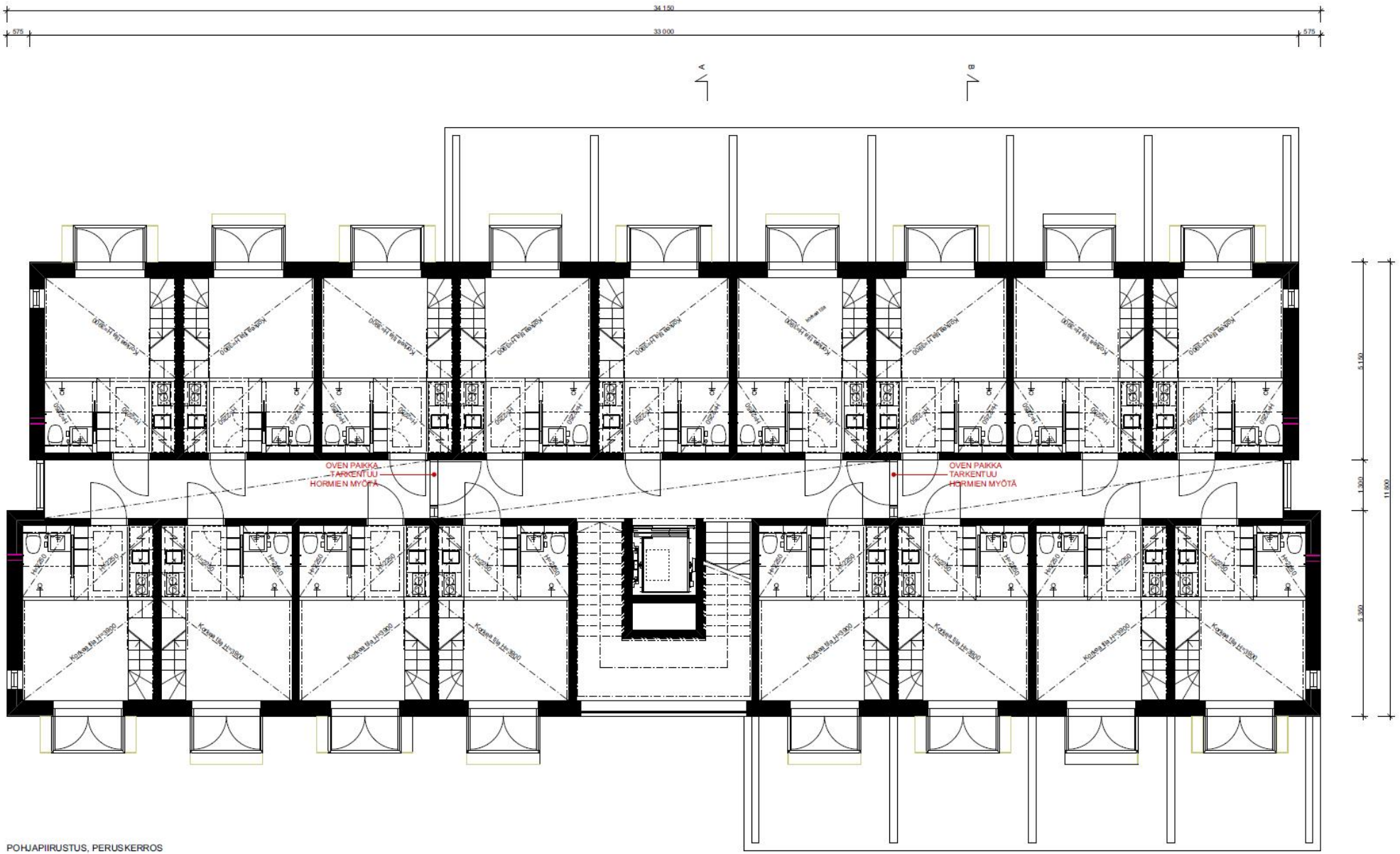
Raikukuja 4, SATO
Sisänäkymä
24.2.2015
1

VUORELMA ARKKITEHDIT
www.arkki.com

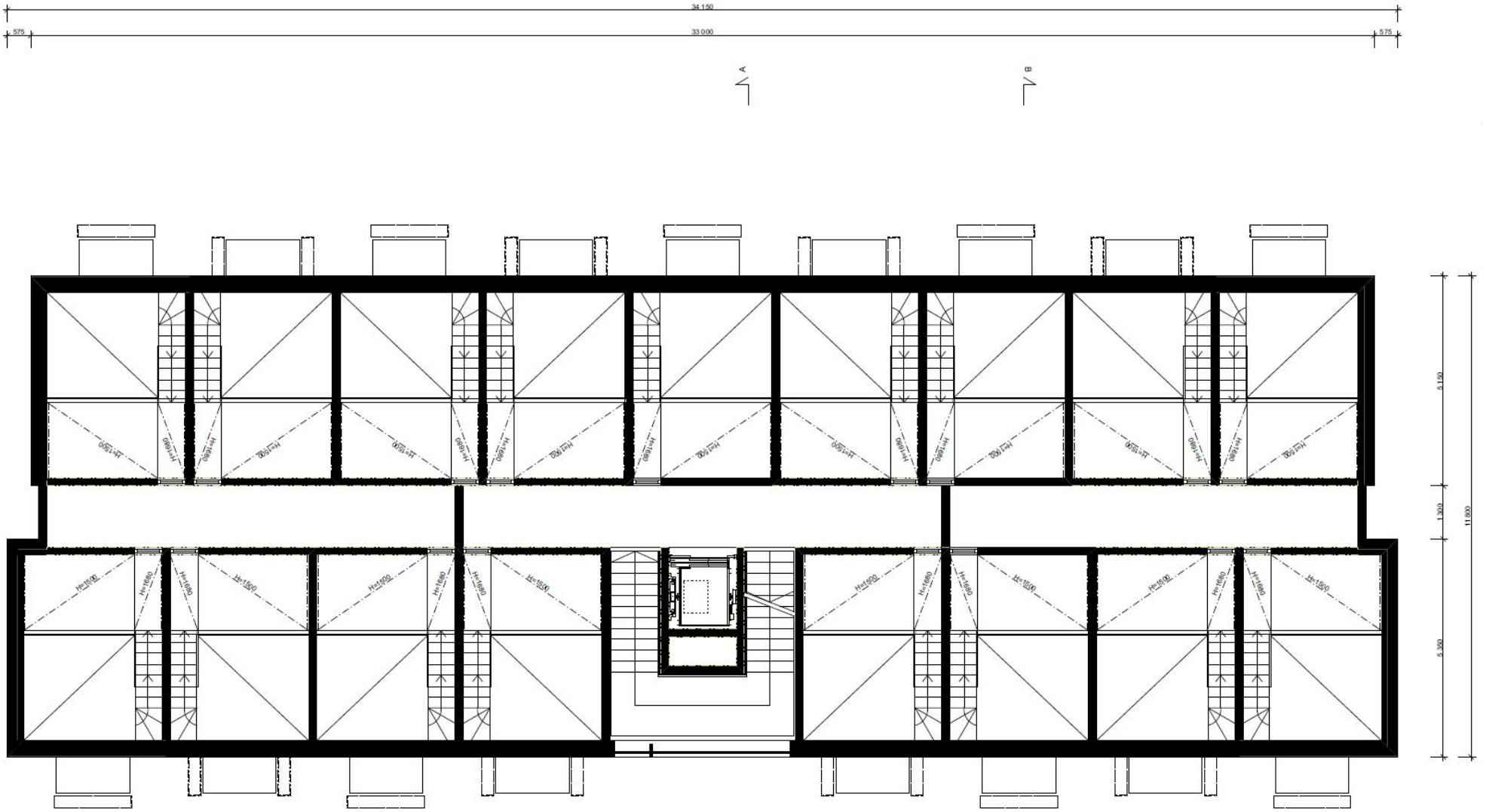
Raikukuja 4, SATO
Sisänäkymä
24.2.2015
2



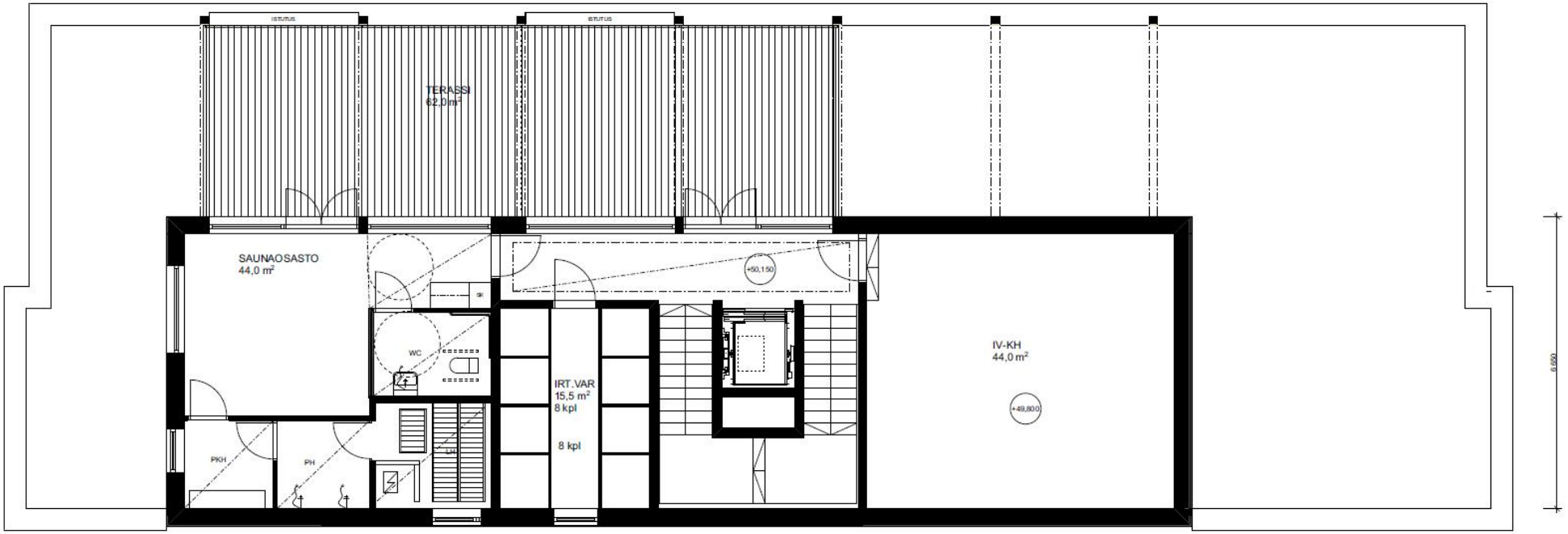
POHJAPIIRUSTUS, MAANTASOKERROS



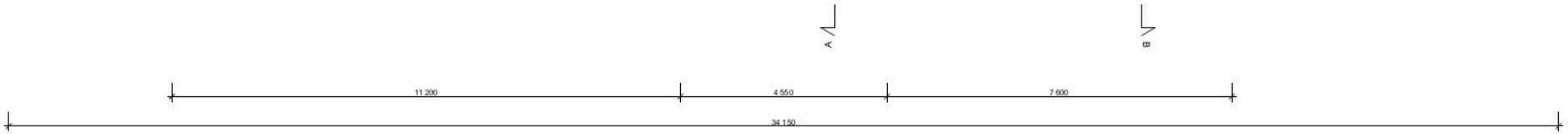
POHJAPIIRUSTUS, PERUSKERROS



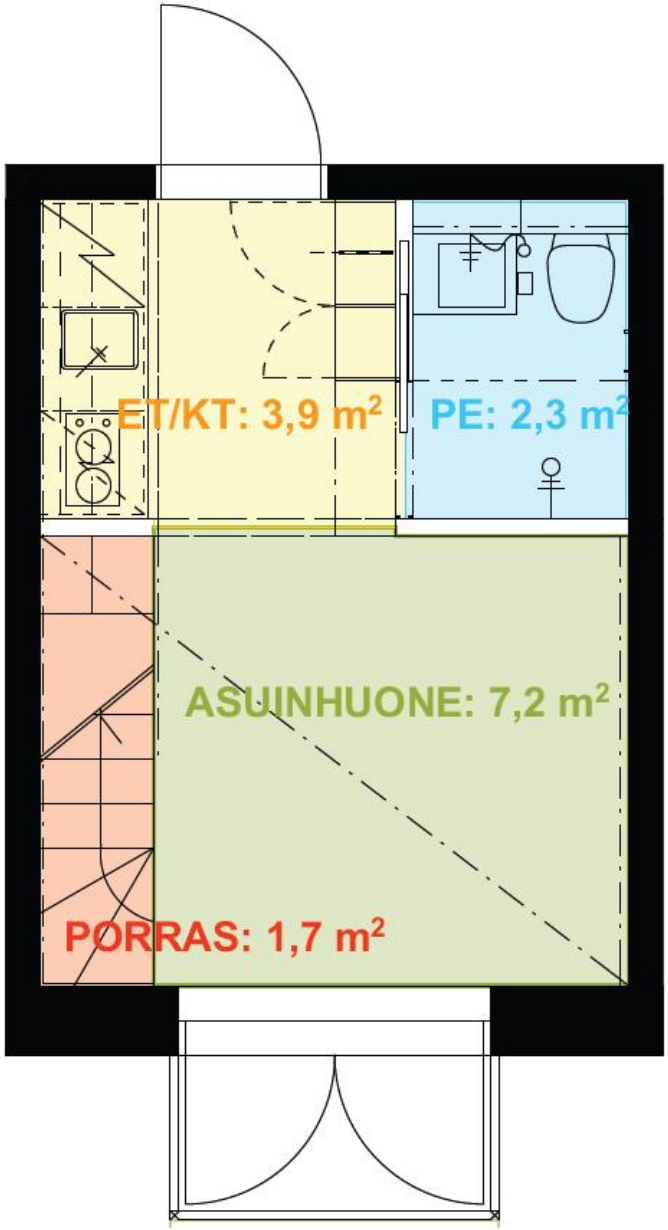
POHJAPIIRUSTUS, PARVIKERROS



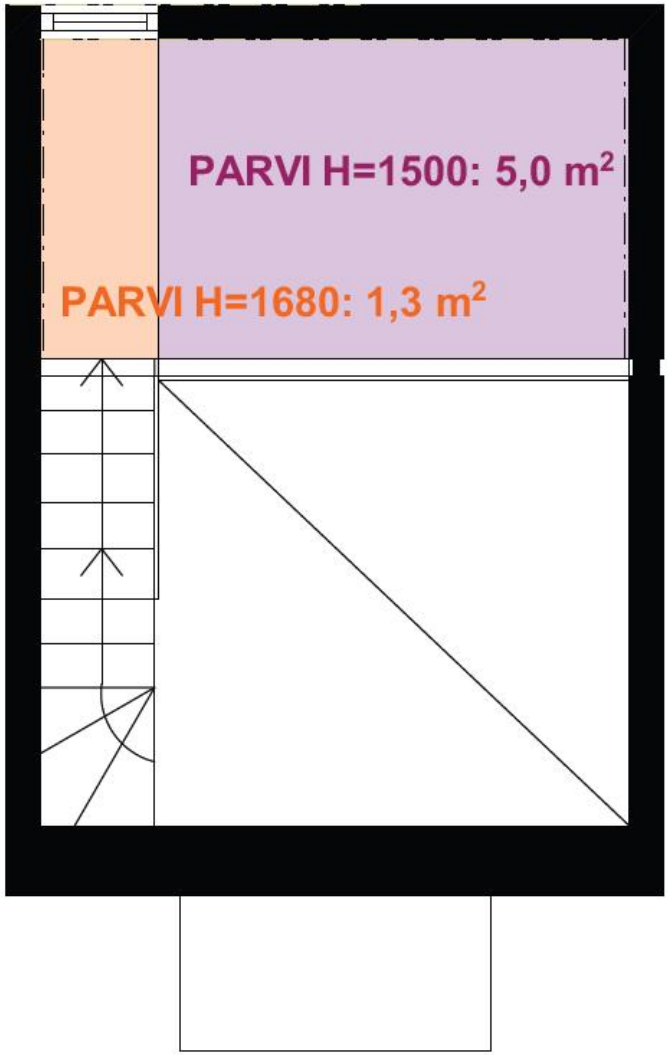
POHJAPIIRUSTUS, ULLAKKOKERROS



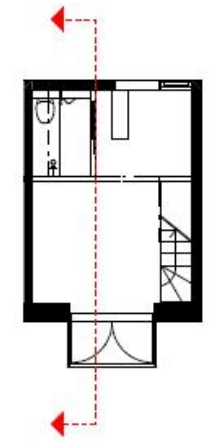
ASUNNON
TILOJEN PINTA-ALOJA

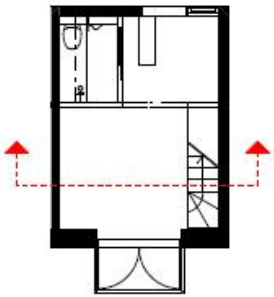


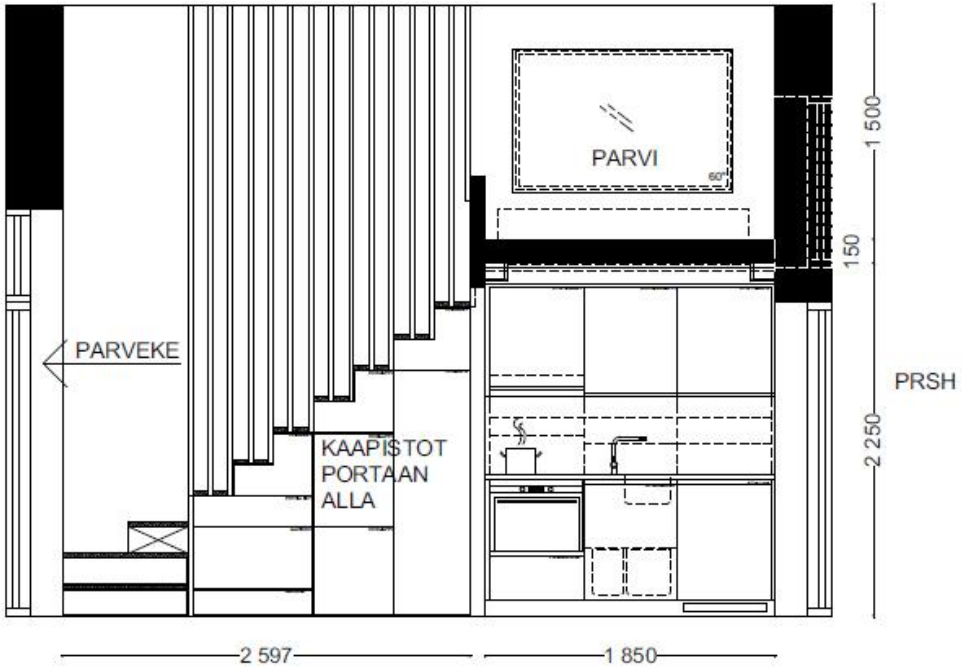
1. KERROS
HUONEISTOALA 15,5 M²

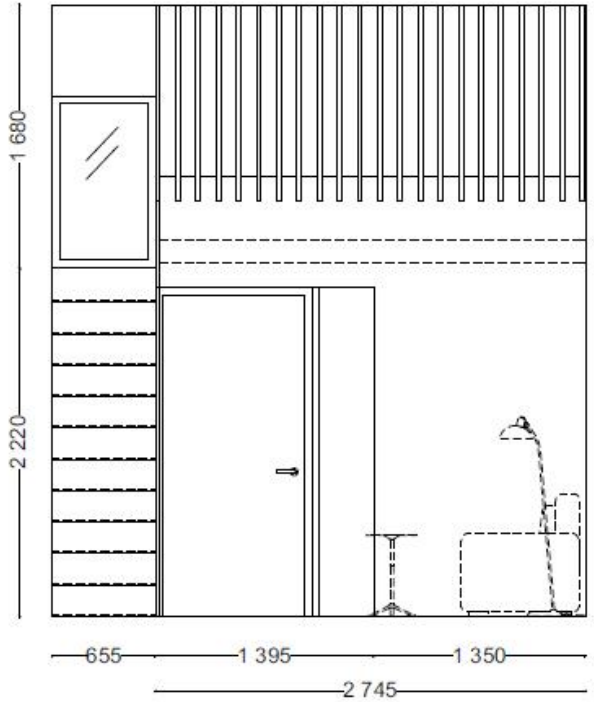


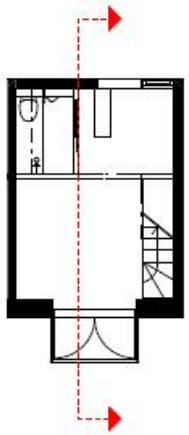
PARVIKERROS
PARVEN ALA 6,3M²

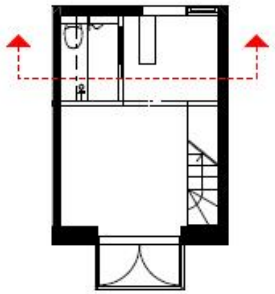


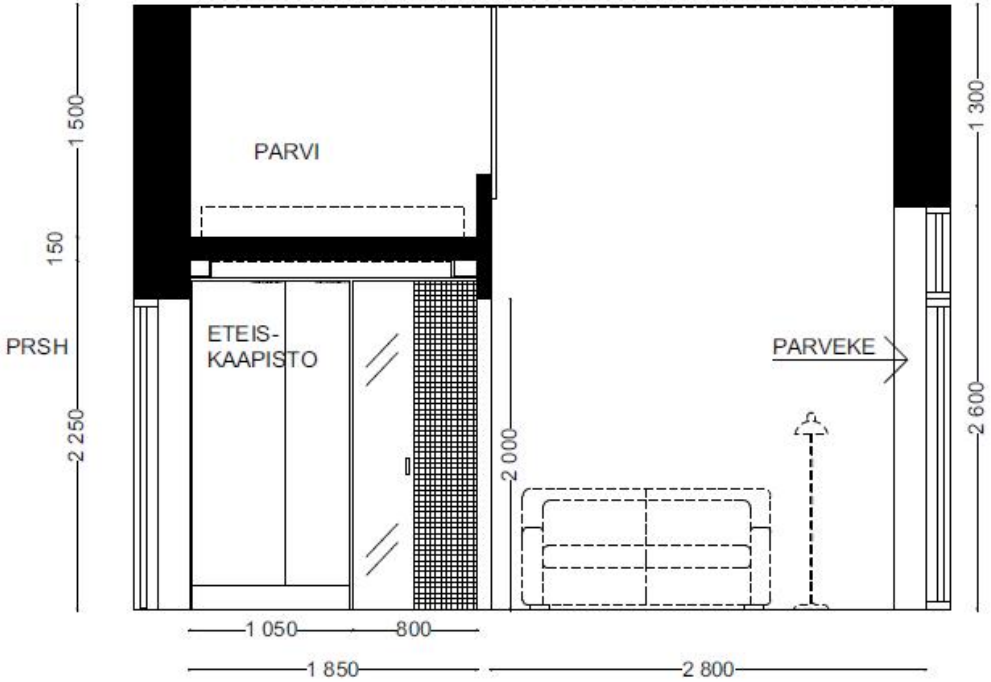


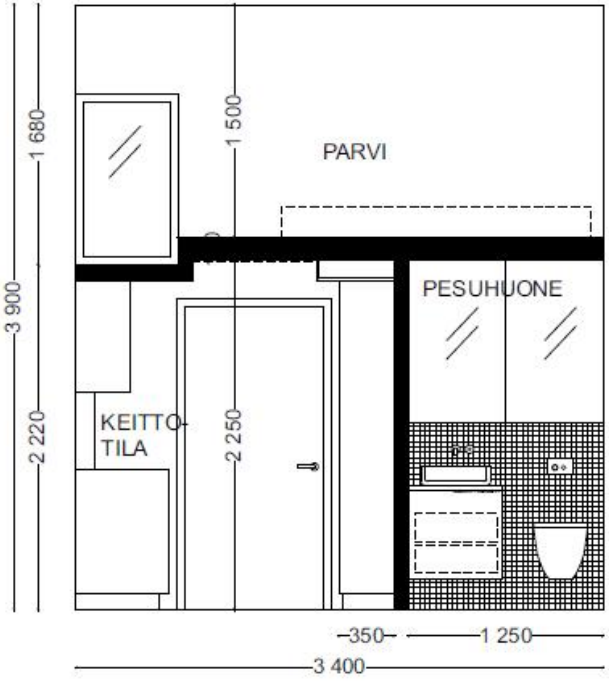

PARVI
PARVEKE
KAAPISTOT
PORTAAN
ALLA
1 500
150
2 250
PRSH
2 597
1 850


1 680
2 220
655
1 395
1 350
2 745






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


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

VUORELMA ARKKITEHDIT
www.arkki.com

Raikukuja 4, SATO
Aulanäkymä
24.2.2015
10

VUORELMA ARKKITEHDIT
www.arkki.com

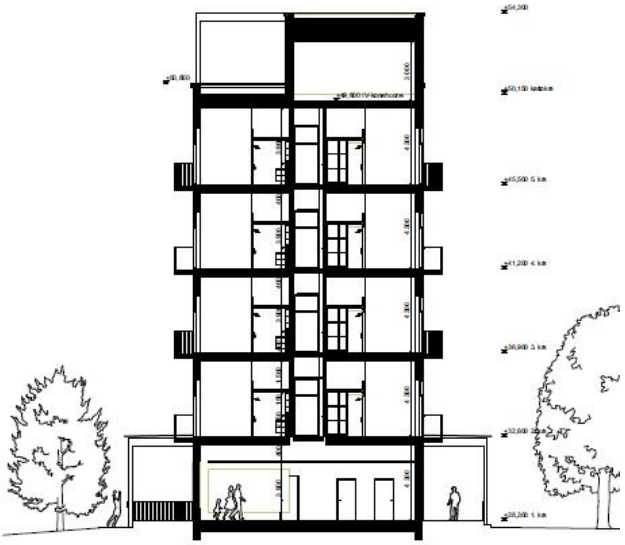
Raikukuja 4, SATO
Aulanäkymä
24.2.2015
11

VUORELMA ARKKITEHDIT
www.arkki.com

Raikukuja 4, SATO
Porraskäytävänäkymä
24.2.2015

12

LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS B-B

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

21.3. klo 9

21.3. klo 15

21.3. klo 18

21.6. klo 9

21.6. klo 15

21.6. klo 18

21.9. klo 9

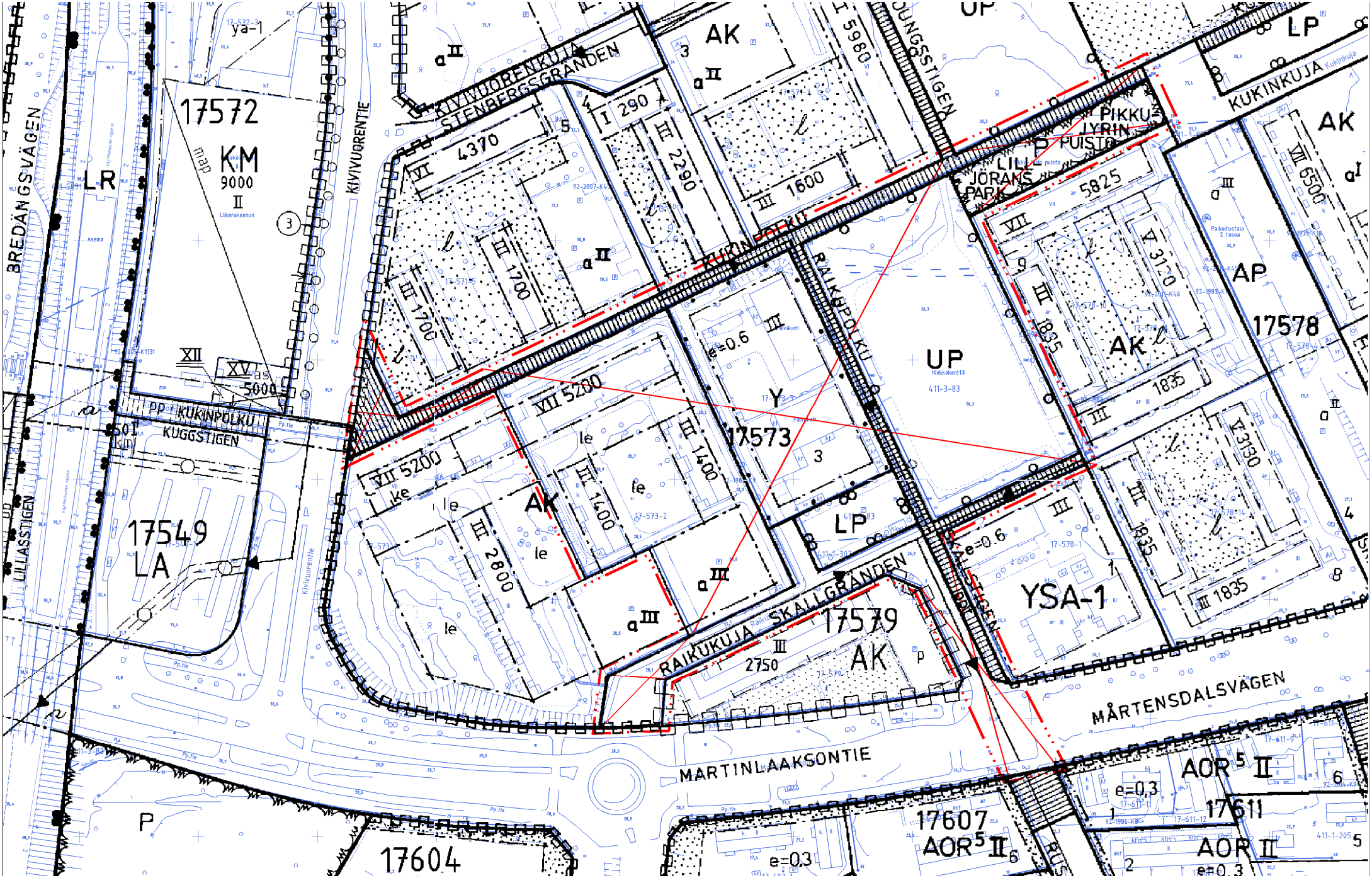
21.9. klo 15

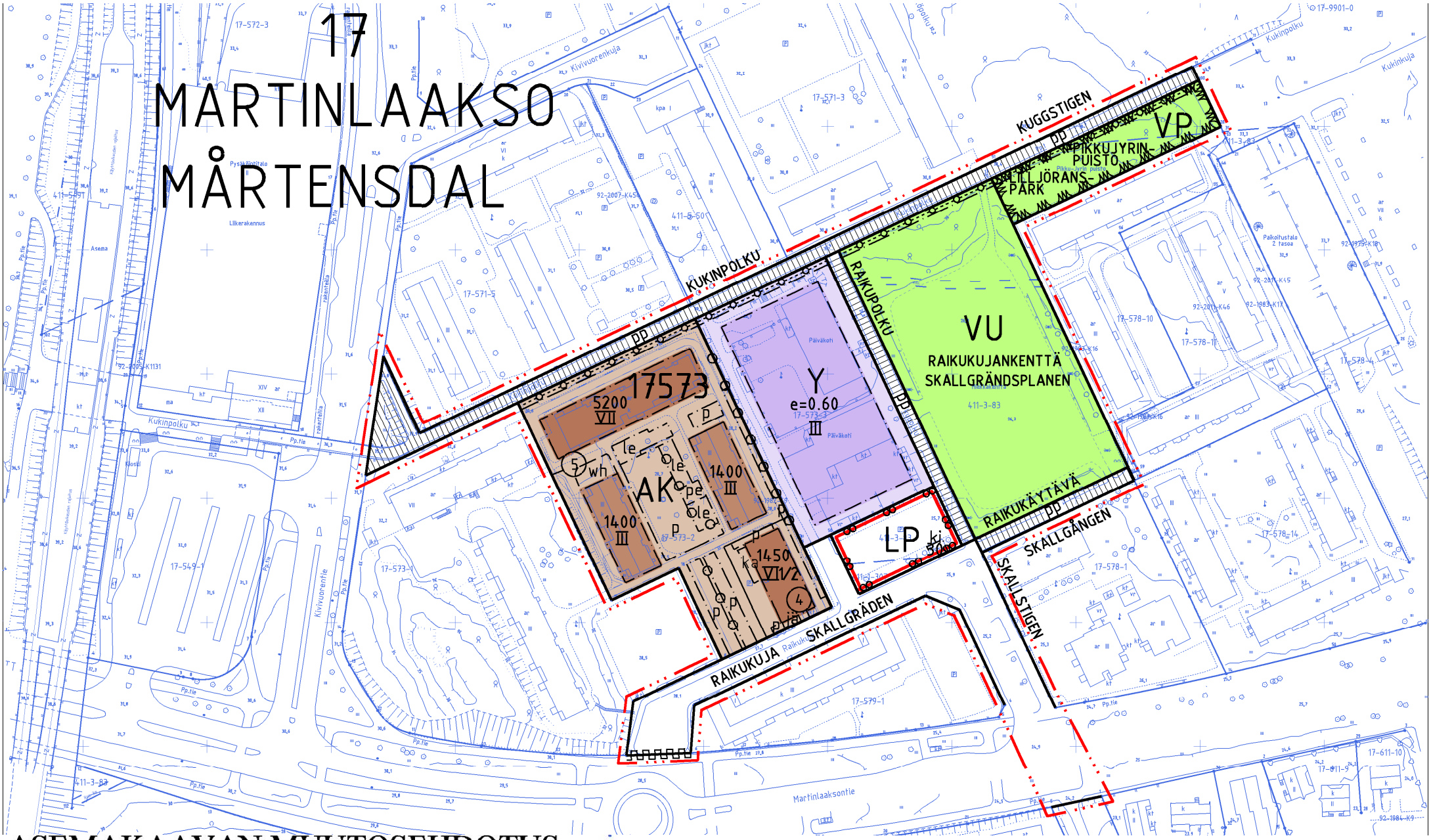
21.9. klo 18

21.12. klo 12

21.12. klo 15

21.12. klo 18


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



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 75 150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002257	14.9.2015	685490-91, 684492-93,685492-93

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

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

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 17573.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

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

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 17573.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
	Uudisrakennuksen julkisivujen tulee olla länteen vaaleaa rappausta, 6. kerroksessa kuitenkin luonnonväristä puuta, ja itään ruukunpunaisen tiilen väristä rappausta.	Fasaderna i nybyggnaderna ska bestå mot väster av ljus puts, ändå i 6. våningen av naturfärg trä, och mot öster av krukröd tegelfärg puts.
	Uudisrakennuksen maantasokerroksessa saa olla kahvio-, pesula- ja vastaavia asumista palvelevia tiloja sekä teknisiä tiloja vähintään 320 k-m² sekä vähintään 30 m² suuruinen terassi. Ullakkokerrokseen saa sijoittaa saunatiloja sekä muita yhteistiloja vähintään 67 k-m² sekä vähintään 60 m² suuruinen terassi.	I nybyggnadens markplan får det finnas kafé-, tvätteri- och motsvarande utrymmen som betjänar boendet samt tekniska utrymmenpå minst 320 m² -vy samt en minst 30 m² stor terrass. I vindsvåningen får bastuutrymmen samt andra gemensamma lokaler placeras omfattande minst 67 m² -vy samt en minst 60 m² stor terrass.
	Asunnoissa tulee olla parvekkeet.	Bostaderna ska ha balkonger.
	Hulevesiä on viivytettävä.	Dagvatten ska förhindras.
	Pihalla on oltava puita ja pensaita.	På gårdsplanen ska vara träd och buskar.
	Autopaikoilla on käytettävä nurmikiveä.	På bilplatserna ska användas grässten.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 90 ap. Autopaikat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.	Bilplatser ska reserveras minst 90 bp. Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.
	Uudisrakennuksessa tulee varata polkupyöräpaikkoja vähintään 70 pp, joista vähintään puolet pitää olla säältä suojattuja.	I nybyggnaden ska minst 70 cykelplatser reserveras, varav åtminstone hälften ska vara väderskyddade.
	Katolle saa osin rakentaa teknisiä tiloja ja porrashuoneen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.	På taket får delvis byggas tekniska utrymmen och trapphus utan hinder av våningstal och byggrätt.
	Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa kussakin kerroksessa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen.	Den del av trapphusen som överskrider 15 m² får i varje våningsplan byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen, förutsatt att trapphuset har dagsljusinsläpp.
	Asuntojen ja yhteistilojen ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Bostädernas och gemensamma utrymmens ljudisolering ΔL mot flygbuller ska vara minst 32 dB.
	Pysäköintipaikat tulee nurmikivetä ja uudisrakennuksen edustan paikkojen väliin istuttaa puurivi. Puurivi tulee istuttaa isoksi kasvavista lehtipuista. Istutettavien taimien rungon ympäryksen on oltava vähintään10-12 cm. Puille tulee tehdä kantava kasvualusta, jota on vähintään 25 m² puuta kohden yhden metrin syvyisenä. Puille tulee asentaa runkosuojat ja maaritilät.	Parkeringsplatserna ska förses med gräsarmering och en rad med träd planteras mellan platserna framför nybyggnaden. Trädra- den ska beståav lövträd som blir storvuxna. De plantor som planteras ska ha en stamomkrets på minst trädens räkning ska ett bärande växtunderlag anläggas 10-12 cm. Försom omfattar minst 25 m² per träd ner till en meters djup. Träden ska förse med stamskydd och trädgaller.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue. Ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Kvartersområde för allmänna byggnader. Ljudisoleringen ΔL mot flygbuller ska vara minst 32 dB. 32 dB.
VP	Puisto.	Park.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.	Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
LP	Yleinen pysäköintialue.	Område för allmän parkering.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
④	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
17	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MART	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.

17573	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
RAIKUKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1450	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
VI(1/2)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.
e=0.60	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
pe	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pergolan.	Riktgivande byggnadsyta där en pergola får placeras.
ki	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin.	Byggnadsyta där kiosk får placeras.
jä	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
ka	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.	Byggnadsyta där ett skärmtak.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	**TOMTINDELNING** För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Mätningsavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	20.05.2015
Kaavan nimi	002257 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	29.10.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002257
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,4933	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,4933

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,4933**	**100,0**	**13030**	**0,37**	**0,0000**	**1480**
A yhteensä	0,8936	25,6	9450	1,06	0,0000	1450
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5916	16,9	3550	0,60	0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0634	30,4	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,9447	27,0	30	0,00	0,0000	30
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,4933**	**100,0**	**13030**	**0,37**	**0,0000**	**1480**
A yhteensä	0,8936	25,6	9450	1,06	0,0000	1450
AK	0,8936	100,0	9450	1,06	0,0000	1450
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5916	16,9	3550	0,60	0,0000	0
Y	0,5916	100,0	3550	0,60	0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0634	30,4	0		0,0000	0
VP	0,1896	17,8	0		0,0000	0
VU	0,8738	82,2	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,9447	27,0	30	0,00	0,0000	30
Kadut	0,4446	47,1	0		0,0437	0
Kev.liik.kadut	0,3782	40,0	0		-0,0437	0
LP	0,1219	12,9	30	0,02	0,0000	30
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

SATO StudioKoti, Raikukuja - Lisäselvityksiä lautakunnalle

25.8.2015 StudioKoti, Raikukuja

Lisäselvityksiä – esitetyt kysymykset

Lautakunnan esittämät lisäkysymykset:

- Yleisten tilojen hoito, kuka hoitaa?
- Keitä talossa tulee asumaan (ulkolaisia repputyöntekijöitä?)
- Kannattavuuslaskelma: Kustannuslaskelman osalta puhe oli vuokratasosta 500 €/kk, jota pidettiin korkeana 15 h-m2 asunnosta.
- Kuinka tontille voidaan rakentaa 20 h-m2 suuruisia asuntoja (vaihtoehto)

Yleisten tilojen hoito

- Yleisten tilojen siisteys ja viihtyvyys ovat tärkeässä roolissa SATO StudioKoti –konseptissa ja erinomaisen asumiskokemuksen muodostumisessa.
- Huoltoyhtiö ja siivousfirma vastaavat talon yleisten tilojen hoidosta ja siivouksesta kuten muissakin SATOn kohteissa.
- StudioKodissa siivouksen sisältö on tosin kattavampi ja se tehdään todennäköisesti useammin kuin muissa kohteissa.
  - Siivouksen lisäksi yhteisissä tiloissa olevia koneita on paljon (pesukoneita ja kuivureita) ja nämä edellyttävät myös ylläpidollisia toimia ja huoltoa.
- Yleisten tilojen ylläpito ja siivous nostavat hoitokuluja verrattuna normaaliin kohteeseen.

Asiakasryhmät

- Pääkohderyhminä ovat yksin (tai kaksin) asuvat työssäkäyvät tai opiskelevat henkilöt.
- StudioKoti tarjoaa ratkaisuvaihtoehdon erityisesti alueellisen työvoiman liikkumisen haasteisiin.
  - HOK-Elannon henkilöstöjohtaja Hannu Leväsen mukaan noin 500 euron kuukausivuokra on usein työntekijöiden toiveissa. Lisäksi työntekijöiden asuntotarve kohdistuu nimenomaan hyvien liikenneyhteyksien varrella oleviin pienasuntoihin. HOK-Elannolla on yli 6 000 työntekijää, ja Leväsen mukaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute jarruttaa kaupan ja ravintola-alan työllistämistä yleisemminkin.
- SATO on saanut kymmenittäin suoria kyselyitä asiakkailta, joissa tiedustellaan, miten Raikukujan StudioKoti -asuntoja voi hakea ja esitetään kiinnostus asuntoja kohtaan.
  - Lähes kaikki yhteydenotot ovat tulleet kantasuomalaisilta. Joukossa on nuoria, keski-ikäisiä ja iäkkäämpiä henkilöitä, niin opiskelijoita, työssäkäyviä kuin eläkeläisiäkin.
  - Kiinnostuneiden määrä ja laaja kirjo ovat jopa yllättänyt meidät. Ne osoittavat, että konseptia kohtaan on selvästi kysyntää ja tarvetta monessa kohderyhmässä.
- SATO toivottaa joka tapauksessa kaikki asiakasryhmät tervetulleiksi eikä diskriminoi mitään ryhmiä esim. ulkomaisia työntekijöitä.
  - Usein kuitenkin esim. ulkomaalaisille työntekijäporukoille solutyyppinen kimppa-asuminen on houkuttelevampi vaihtoehto, koska siinä ryhmän henkilöiden on mahdollista saavuttaa vieläkin alhaisemmat asumiskulut henkeä kohti eikä asumiskimppaa tarvitse erikseen etsiä.

Asiakaspalautteita Vantaan Asuntomessuilta

Yleisimmin toistuneet palautteet StudioKodista:

Ihana, avara, valoisa, kompakti, tyylikäs, tilaihme, sopivan kokoinen, hyvät tila- ja säilytysratkaisut, kaikki tarvittava löytyy asunnosta, kaunis, paras kohde Asuntomessuilla

25.8.2015 StudioKoti, Raikukuja

Voisitko kuvitella asuvasi StudioKodissa?
(Suoria lainauksia kyselylomakkeista)

Ehdottomasti! Jos idea toteutuu, olen ehdottomasti kiinnostunut jonottamaan studiokotia! – 24v nainen, HKI, työelämässä

Todellakin! Kompakti, nätit hyvät pinnat. – 21v. mies, Vantaa, työelämässä

Kyllä ehdottomasti! – 66v nainen, Inkeroinen, eläkeläinen

Yes! Tämä olis kyllä unelmakoti opiskelijalle tai muuten vaan! – 21v nainen, HKI, työelämässä

Kyllä, koska olen tottunut pieneen asuntoon, mutta tässä tila on monipuolinen ja avara – 31v mies, HKI, työelämässä

KIVA! Neliöt verraten esim. keskustan 20 m2 koppiyksiöihin tuntuvat kuin olisi 30 m2! Muuttaisin! - 50v nainen, HKI, työelämässä

Tilaa hyödynnetty hyvin, muuttaisin heti tähän jos mahdollista! – 22v Nainen, HKI, Opiskelija

Kyllä. Neliöiden määrä suhteessa onnellisuuteen ei ole suoraan verrannollinen – 60v nainen, Jyväskylä, Työelämässä

Voisi kuvitella. Käytännöllinen, kaunis, luksusta pienessä tilassa! Todella avara 15m2 kodiksi! - 23v nainen, Kerava, Työelämässä

Kyllä, tosin perheeni on liian suuri henkilömäärältä. Odotan jatkoa ja huoneistojen minimikoon pienenemistä/tehokkuutta. – 42 nainen, Inkoo, Työelämässä

Oma 30 m2 asunto tuntuu paljon pienemmältä. – messuvieras

Asunnon vuokra vs. rakentamiskustannukset

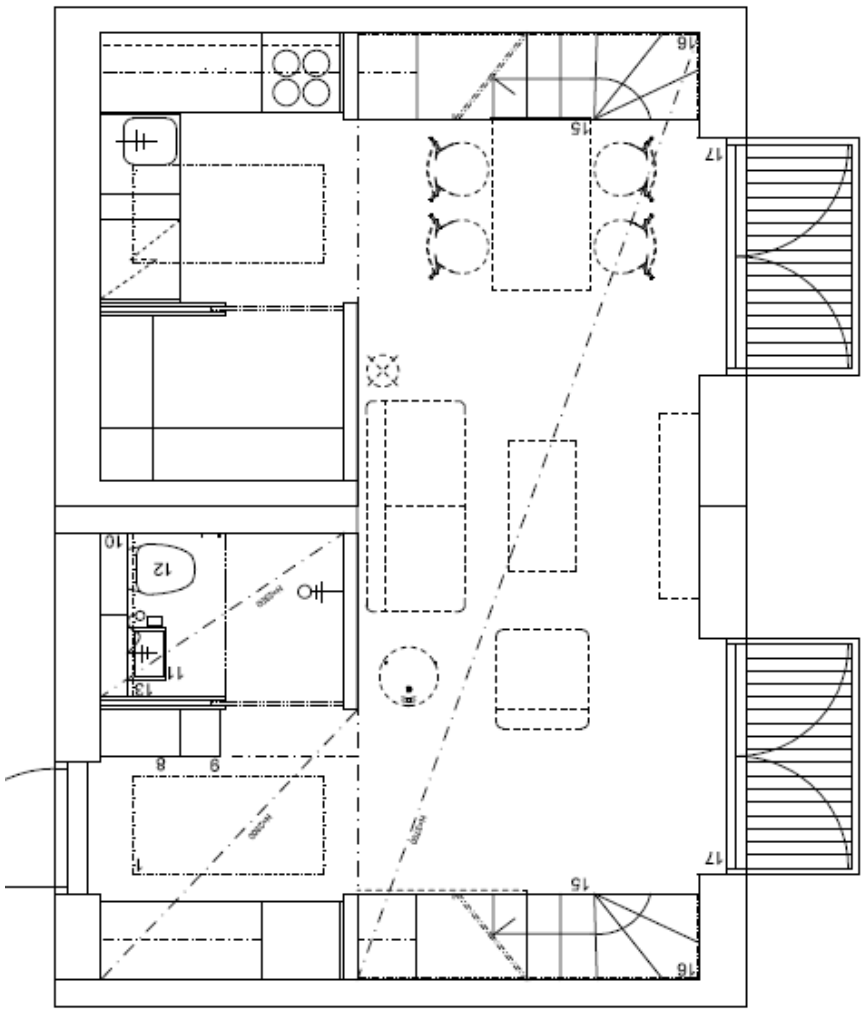
- StudioKoti -konsepti tähtää edulliseen kokonaisvuokraan, joka on asiakkaan kannalta olennaisin asia (ei €/m^2).
  - Pilottikohteessa tämä tarkoittaa 500 €/kk hintaista yksiötä. Kyseisellä alueella lähellä juna-asemaa ei ole tarjolla tällä hetkellä yksiöitä tähän hintaluokkaan, vaikka asiakkaat sellaisia hakevatkin. Alueella olevien vanhojen yksiöiden vuokrat liikkuvat tällä hetkellä keskimäärin 600-700 €/kk hintaluokassa ja uudempien yksiöiden hinnat 700-900 €/kk hintaluokassa.
- StudioKoti-konseptilla ja asetetulla kokonaisvuokralla ei tavoitella normaalista poikkeavia tuottoja.
- Neliövuokra (32 €/m^2) on korkeampi kuin tavallisissa yksiöissä, mutta vastaavasti rakentamisen hinta on huomattavasti korkeampi tavallisiin kohteisiin verrattuna.
  - Rakentamiskustannukset (€/m^2) ovat poikkeuksellisen korkeat normaaliin rakentamiseen verrattuna johtuen normaalia korkeammasta huonekorkeudesta, kalliiden märkätilojen ja keittiötilojen suhteellisen suuresta määrästä, yleisten tilojen suuresta pinta-alasta sekä panostuksesta laadukkuuteen ja räätälöityihin kalusteratkaisuihin.
  - Jos parvi ajatellaan arvostetaan mukaan asuinneliöihin (johtuen asunnon ja talon toiminnallisuudesta), niin tällöin neliöhinnaksi muodostuisi 21,8 €/m^2.
- Korkeiden rakentamiskustannusten lisäksi myös talon ylläpitokulut arvioidaan olevan merkittävästi korkeammat normaaliin vuokrataloon verrattuna.
  - Enemmän keittiötilaa, kalusteita ja märkätilaa suhteessa neliöihin, enemmän lämmitettäviä kuutiota neliöihin verrattuna sekä paljon siivottavia ja ylläpidettäviä yhteisiä tiloja ja laitteita.

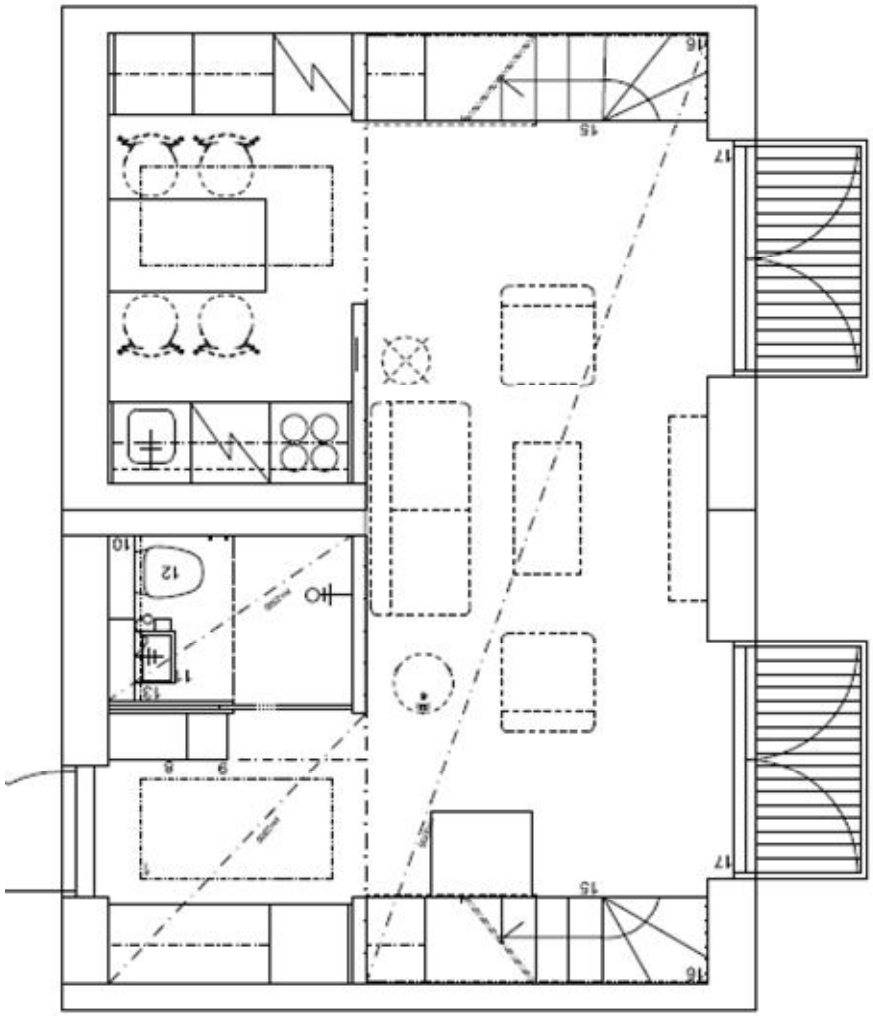
20 m2 asunnot

- SATOlla ei ole tällä hetkellä vaihtoehtoisia suunnitelmia rakentaa 20m^2 kokoisia asuntoja 15,5 m^2 asuntojen sijaan Raikukujalle.
- Konseptin suunnitteluvaiheessa arvioimme, että 20m^2 kokoisen asunnon rakentamiskustannukset (€/m^2) alenisivat vain marginaalisesti verrattuna 15 m^2 asuntoon. Tämä johtaisi arviolta yli 600 €/kk vuokraan ja veisi pohjan pois konseptin edullisuudelta.
- Lisäksi tutkimme 20m^2 asunnon toiminnallisuutta ja mielestämme pinta-alan nostaminen ei parantaisi asunnon toiminnallisuutta juurikaan eikä ainakaan toisi siihen mitään lisää.
- SATOlla on samassa korttelissa 3 normaalia vuokrataloa, joissa on 132 erikokoista asuntoa. Eli asukas voi halutessaan muuttaa korttelin sisällä, mikäli asumistarpeet muuttuvat.

Asuntojen muuntojoustavuus – optio tulevaisuuteen

- Mikäli tulevaisuudessa kysyntä pienasuntoja kohtaan muuttuisi ratkaisevasti, on asuntoja mahdollista yhdistää 30 m2 asunnoksi, jota soveltuisivat perheillekin. Alla kaksi tutkielmaa asiasta.





Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

LAUSUNTO UUDELY/7642/2014

5.6.2015

Vantaan kaupunki
Kirjaamo / Kaupunkisuunnittelu
Asematie 7
01300 Vantaa

Viite: Lausuntopyyntö 20.4.2015

Lausunto Raikukuja 4 asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 002257)

Vantaan kaupunki on pyytänyt Raikukuja 4 asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 002257) Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa 5.6.2015 mennessä. Lausuntoa on kiirehditty sähköpostitse ja lausuntoa on toivottu 22.5.2015 mennessä.

Asemakaavaehdotuksella pyritään mahdollistamaan pienien asuntojen rakentaminen. Jokaiseen asuntoon on määrätty toteutettavaksi parveke. Asemakaavaehdotuksen tueksi on laadittu rakennussuunnitelmat, joilla on onnistuneesti visualisoitu pienten asuntojen tilojen jäsentely sekä asumista tukevat yleiset tilat.

Kaava-aineistossa esitettyjen asuntojen huoneistoalat alittavat G1 Suomen rakentamismääräyskokoelmassa määrätyn vähimmäismitoituksen (20 h-m^2). Samassa rakentamismääräyskokoelman osassa on määrätty kohdassa 3.2.3 asuinhuoneiston käymälä- ja pesutilan varustettavuudesta.

Asemakaava ei ole poikkeamisväline. Maankäyttö- ja rakennuslain 171§:n mukaisesta poikkeamisesta ei voida määrätä asemakaavassa.

Asemakaavamerkinnöistä ja -määräyksistä annetussa oppaassa (Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000, opas 12) on kohdassa 3.1 mainittu, että asemakaavamääräys ei saa olla ristiriidassa lain, asetuksen tai muun ylemmän asteisen säännöksen kanssa.

Asemakaavan AK-korttelialueen määräykset koskevat myös olemassa olevia rakennuksia.

Uudiskohteelle tulee osoittaa selvyyden vuoksi oma indeksoitu korttelialueensa, jonka määräyksen toinen kappale tulee korjata kokonaisuudessaan esim. muotoon: *Asunnon huoneistoalan tulee olla vähintään 20 m^2. Huoneistoalaan saa sisältyä parvi.*

Mikäli asunnossa on huoneistoalaan laskettava parvi, tulee sen huonekorkeuden täyttää G1 rakentamismääräyskokoelmassa esitetty huonekorkeus.

Yksikön päällikkö Aimo Huhdanmäki

Ylitarkastaja Tuomas Autere

TIEDOKSI UUDELY, e-mail: Hannu Palmén
Ympäristöministeriö: Juha Nurmi, Pekka Normo, Aila Korpivaara, Mirkka Saarela
Uudenmaan liitto

15 § **Asemakaavamuutos 002249 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista Raiviosuonmäelle / TLA**

VD/6770/10.02.04.01/2014

TLA/TKA/JOR/SRU

Asemakaavamuutos koskee asuinkerrostalorakentamista Raiviosuonmäelle. Kaavamuutos mahdollistaa Laajavuorentien varteen ja Laajavuoren puiston viereen purettavien talojen tilalle uutta 6-7-kerroksista asuinrakentamista 17 820 kem2. Verrattuna nykytilanteeseen kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 10 510 kem2.

Asemakaavamuutos koskee osia korttelista 17552 sekä aluetta, kaupunginosassa 17, Martinlaakso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osia korttelista 17552.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17552

Alue sijaitsee Martinlaakson pohjoisosassa. suunnittelualue sijoittuu Laajavuorentien, Raiviosuonmäen, Laajavuoren puistoalueen, Raiviosuonpolun ja Herkkutalonpolun rajaamalle alueelle.

Kaavan hakija
SATO Koti Oy

Maanomistus
Asemakaavamuutosalue on katualueiden osalta kaupungin omistuksessa, kiinteistöjen 411-11-1, 411-11-2 ja 411-1-280 osalta SATO Koti Oy:n omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy ja WSP Finland Oy konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokkaan asumisen aluetta (A1).

Asemakaavan muutos
Sato:n maanomistuksessa olevalla suunnittelualueella sijaitsee Sato:n vuokra-asuntoja ja niiden parkkialue sekä vuokrattavana oleva pikkukioski. SATO Koti Oy on hakenut 7.8.2014 asemakaavan muuttamista omistamalleen tontille osoitteessa Raiviosuonmäki 1 ja 7. Vajaakäyttöinen pysäköintitontti osoitteessa Raiviosuonmäki 1 muutetaan asumiseen. Pysäköinti järjestetään rakenteellisena kahdessa tasossa hyödyntäen maaston muotoja. Huonokuntoiset asuinkerrostalot osoitteessa Raiviosuonmäki 7 puretaan ja korvataan uudella asuinrakentamisella.

Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Herkkutalonpolun kevyenliikenteen yhteys säilytetään. Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään vahvistamaan Laajavuorentien katukuvaa. Esitetty uusi asuinrakentaminen sijaitsee alle 500 m:n päähän Martinlaakson asemasta ja tukee kaupungin täydennysrakentamis- ja keskustojen kehittämistavoitetta. Asemakaavamuutoksen ympäröiville katualueille aiheuttamat muutokset huomioidaan sopimuksissa.

Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK sekä autopaikkojen korttelialuetta AP, jolle saa sijoittaa korttelin 17552 autopaikkoja. Alueen itäpuolella on 5-7-kerroksisia asuinkerrostaloja (mukaan lukien maanpäälliset kellarikerrokset) asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden tehokkuus on noin e = 0,7. Alueen länsipuolella sijaitsee liikerakennus ja koulu. Kaava-alueen eteläpuolella on puistoaluetta, jossa kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Kaavamuutoksella autopaikkojen korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Muu osa suunnittelualuetta säilyy AK-korttelialueena. Kiinteistöistä 411-11-1 ja 411-11-2 muodostetaan

korttelin 17552 tontit 5 ja 6. Kiinteistöistä 411-11-1 noin 31 m2 otetaan katualueeksi Laajavuorentien ja Raiviosuonmäen kulmasta.

Kaavamuutosalueella on tällä hetkellä 12 990 kem2 rakennusoikeutta, josta 12 820 kem2 on käytetty asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Sato:n osoitteessa Raiviosuonmäki 3 sijaitseva asuinkerrostalo säilyy. Sillä on asemakaavan mukaista kerrosalaa 5512 kem2. Asemakaavassa sen rakennusalalla pidetään edelleen kerrosalana 5680 kem2. Sato:n osoitteessa Raiviosuonmäki 7 sijaitsevat asuinkerrostalot puretaan. Niillä on ollut rakennusoikeutta 7310 kem2, josta 7308 kem2 on käytetty asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Kaavamuutosalueelle osoitetaan uutta 6–7-kerroksista asuinkerrostalorakentamista 17 820 kem2 AK-korttelialueelle. Yhteensä kaavamuutosalueelle osoitetaan siis 23 500 kem2. Verrattuna nykytilanteeseen kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 10 510 kem2. Suunnittelualueiden väliin jää omalla tontilla sijaitseva asuinkerrostalo on Asunto Oy Raiviosuonmäki 5 / Talohallinta Oy:n omistuksessa. Rakennus ja tontti säilyvät sellaisenaan. Lisäksi viereisten katualueiden asemakaavamerkinnät ajantasaistetaan.

Suunniteltavana olevan alueen uusi tehokkuus on e=1,4. Kaava mahdollistaa noin 260 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 6-7-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu osin maantasoon, osin 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen tonteilla 5 ja 6 sekä maantasoon tontilla 4.

Kerrosalat:
tontti 17552/4: n. 203 asuntoa: kerrosala yhteensä 12 400 km2, tontin pinta-ala 9232 m2, e = noin 1,3
tontti 17552/5: nykyiset asunnot: kerrosala yhteensä 5680 km2, tontin pinta-ala 3159 m2, e = noin 1,8
tontti 17552/6: n. 88 asuntoa: kerrosala yhteensä 5420 km2, tontin pinta-ala 3895 m2, e = noin 1,4

Asemakaavaan merkitään tonttijaon muutos:
Kiinteistöistä 411-11-1 ja 411-11-2 muodostetaan korttelin 17552 tontit 5 ja 6. Kiinteistöistä 411-11-1 noin 31 m2 otetaan katualueeksi Laajavuorentien ja Raiviosuonmäen kulmasta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.11.2015
MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saapui 6 kpl. Mielipiteet ja vastineet on esitetty 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.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.9.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002249 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / kerrostaloasumista Raiviosuonmäelle,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sato Koti Oy maksaa muutoskustannukset (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 13 705 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.9.2015
- Mielipiteet ja vastineet 14.9.2015 / Asemakaavamuutos 002249
- Asemakaavan selvitys, osat 1 ja 2 / Asemakaavamuutos 002249, 17. Martinlaakso

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 8392 2238
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002249

M a r t i n l a a k s o

Kerrostaloasumista Raiviosuonmäelle

Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 14.9.2015 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa nro 002249

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2015 / 15 §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa, Martinlaakso

Asemakaavan muutos

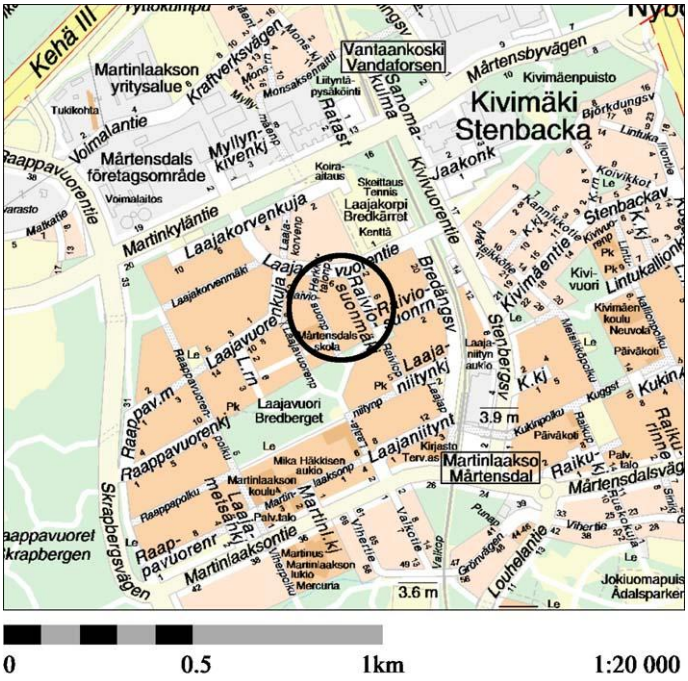
- Osat korttelia 17552 sekä katualuetta. (Osat kumoutuvan asemakaavan korttelista 17552.)

Tonttijaon muutos

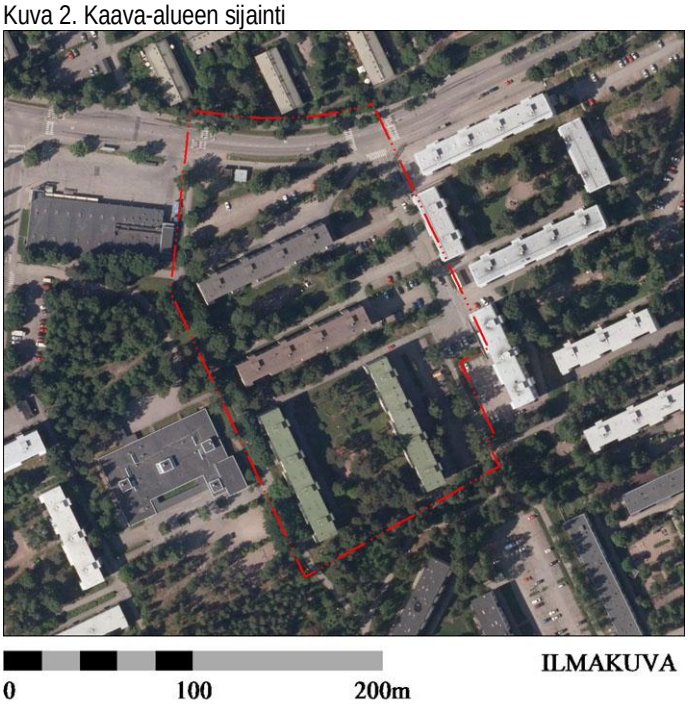
- Osa korttelia 17552.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa. Varsinainen suunnittelualue sijoittuu Laajavuorentien, Raiviosuonmäen, Laajavuoren puistoalueen, Raiviosuonpolun ja Herkkutalonpolun rajaamalle alueelle.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti



Kuva 3. Ilmakuva alueesta

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos koskee osia korttelista 17552 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee korttelia 17552. Sato:n maanomistuksessa olevalla suunnittelualueella sijaitsee Sato:n vuokra-asuntoja ja niiden parkkialue sekä vuokrattavana oleva pikkukioski. Tällä hetkellä suunnittelualue on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta AK sekä autopaikkojen korttelialuetta AP, jolle saa sijoittaa korttelin 17552 autopaikkoja.

SATO Koti Oy on hakenut 7.8.2014 asemakaavan muuttamista omistamalleen tontille osoitteessa Raiviosuonmäki 1 ja 7. Vajaakäyttöinen pysäköintitontti osoitteessa Raiviosuonmäki 1 muutetaan asumiseen. Pysäköinti järjestetään rakenteellisena kahdessa tasossa hyödyntäen maaston muotoja. Huonokuntoiset asuinkerrostalot osoitteessa Raiviosuonmäki 7 puretaan ja korvataan uudella asuinrakentamisella. Laajavuorentie puoleisille asuinkerrostaloille osoitetaan liiketilaa katutasoon.

Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään vahvistamaan Laajavuorentien katukuvaa. Esitetty uusi asuinrakentaminen sijaitsee alle 500 m:n päähän Martinlaakson asemasta ja tukee kaupungin täydennysrakentamis- ja keskustojen kehittämistavoitetta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus ja tunnistetiedot 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 3
1.4 Sisällysluettelo 5
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 5
2 Tiivistelmä 6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 6
2.2 Asemakaava 6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 8
3 Lähtökohdat 9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 9
3.1.2 Luonnonympäristö 9
3.1.3 Rakennettu ympäristö 10
3.1.4 Maanomistus 11
3.1.5 Palvelut 12
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt 12
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö 12
3.2 Suunnittelutilanne 12
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne 12
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 14
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet 15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 15
4.3.1 Osalliset 15
4.3.2 Vireille tulo 15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 15
4.4 Asemakaavan tavoitteet 17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 18
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 19
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 21
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 23
5 Asemakaavan kuvaus 24
5.1 Kaavan rakenne 24
5.1.1 Mitoitus 24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 24
5.3 Aluevaraukset 25
5.3.1 Korttelialueet 25
5.3.2 Muut alueet 25
5.4 Kaavan vaikutukset 26
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 26
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 27
5.4.3 Vaikutukset väestöön 27
5.4.4 Yhteenveto 27
5.5 Ympäristön häiriötekijät 27
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 27
5.7 Nimistö 27
6 Asemakaavan toteutus 27
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 27
6.2 Aikataulu 27
Liitteet 28

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomakkeet
2. Asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000
5. Ympäristön yleissuunnitelma, WSP Finland Oy
6. Katuleikkaus ja maastoleikkaus, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
7. Hulevesien hallinta (EI MITTAKAAVASSA) WSP Finland Oy
8. Katujulkisivu Laajavuorentien suunnasta (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
9. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
10. Varjostuskaaviot, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy

Erillinen liiteasiakirja:

- Raiviosuonmäki, selvitykset asemakaavamuutosta varten, Osat 1 ja 2, sisältää:
  - Maisemaselvitys ja ympäristösuunnitelma 10.10.2014/ WSP Finland Oy
  - Ympäristön yleissuunnitelma 16.4.2015/ WSP Finland Oy
  - Katusuunnitelmat 30.4.2015/ WSP Finland Oy
  - Hulevesien hallintasuunnitelma, teknisten verkostojen yleissuunnitelma 12.2.2015, liitekartat 23.4.2015/ WSP Finland Oy

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2015
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 26.2.2015, 19.3.2015, 31.3.2015/ Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
- Maisemaselvitys ja ympäristösuunnitelma 10.10.2014/ WSP Finland Oy
- Ympäristön yleissuunnitelma 16.4.2015/ WSP Finland Oy
- Katusuunnitelmat 30.4.2015/ WSP Finland Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma, teknisten verkostojen yleissuunnitelma 12.2.2015, liitekartat 23.4.2015/ WSP Finland Oy
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

SATO Koti Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 7.8.2014. Kaavamuutos on ollut syksyn 2014 ja kevään 2015 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014 ja mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Lähtökohdat

Asemakaavanmuutos koskee osia korttelista 17552 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee korttelia 17552. Sato:n maanomistuksessa olevalla suunnittelualueella sijaitsee Sato:n vuokra-asuntoja ja niiden parkkialue sekä vuokrattavana oleva pikkukioski. Tällä hetkellä suunnittelualue on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta AK sekä autopaikkojen korttelialuetta AP, jolle saa sijoittaa korttelin 17552 autopaikkoja.

SATO Koti Oy on hakenut 7.8.2014 asemakaavan muuttamista omistamalleen tontille osoitteessa Raiviosuonmäki 1 ja 7. Vajaakäyttöinen pysäköintitontti osoitteessa Raiviosuonmäki 1 muutetaan asumiseen. Pysäköinti järjestetään rakenteellisena kahdessa tasossa hyödyntäen maaston muotoja. Huonokuntoiset asuinkerrostalot osoitteessa Raiviosuonmäki 7 puretaan ja korvataan uudella asuinrakentamisella. Laajavuorentie puoleisille asuinkerrostaloille osoitetaan liiketilaa katutasoon.

Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Herkkutalonpolun kevyenliikenteen yhteys säilytetään. Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään vahvistamaan Laajavuorentien katukuvaa. Esitetty uusi asuinrakentaminen sijaitsee alle 500 m:n päähän Martinlaakson asemasta ja tukee kaupungin täydennysrakentamis- ja keskustojen kehittämistavoitetta. Asemakaavamuutoksen ympäröiville katualueille aiheuttamat muutokset huomioidaan sopimuksissa.

Kuva 4. suunnittelualueen eteläosa, säilyvä sisäpiha, jonka ympäriltä kaksi asuinrakennusta puretaan.

kuva 5. suunnittelualueen pohjoisosa

kuva 6. Suunnittelualue Laajavuorentien suunnasta

Viitesuunnitelmat ja selvitykset
Konsulttina hankkeessa on Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy sekä WSP Finland Oy

Asemakaava
Asemakaavanmuutos koskee osia korttelista 17552 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee korttelia 17552. Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK sekä autopaikkojen korttelialuetta AP, jolle saa sijoittaa korttelin 17552 autopaikkoja. Alueen itäpuolella on 5-7-kerroksisia asuinkerrostaloja (mukaan lukien maanpäälliset kellarikerrokset) asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden tehokkuus on noin e = 0,7. Alueen länsipuolella sijaitsee liikerakennus ja koulu. Kaava-alueen eteläpuolella on puistoaluetta, jossa kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Kaavamuutoksella autopaikkojen korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Muu osa suunnitteluetta säilyy AK-korttelialueena. Kiinteistöistä 411-11-1 ja 411-11-2 muodostetaan korttelin 17552 tontit 5 ja 6. Kiinteistöistä 411-11-1 noin 31 m2 otetaan katualueeksi Laajavuorentien ja Raiviosuonmäen kulmasta.

Kaavamuutosalueella on tällä hetkellä 12 990 kem2 rakennusoikeutta, josta 12 820 kem2 on käytetty asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Sato:n osoitteessa Raiviosuonmäki 3 sijaitseva asuinkerrostalo säilyy. Sillä on asemakaavan mukaista kerrosalaa 5512 kem2. Asemakaavassa sen rakennusalalla pidetään edelleen kerrosalana 5680 kem2. Sato:n osoitteessa Raiviosuonmäki 7 sijaitsevat asuinkerrostalot puretaan. Niillä on ollut rakennusoikeutta 7310 kem2, josta 7308 kem2 on käytetty asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Kaavamuutosalueelle osoitetaan uutta 6–7-kerroksista asuinkerrostalorakentamista 17 820 kem2 AK-korttelialueelle. Yhteensä kaavamuutosalueelle osoitetaan siis 23 500 kem2. Verrattuna nykytilanteeseen kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 10 510 kem2. Suunnittelualueiden väliin jää omalla tontilla sijaitseva asuinkerrostalo on Asunto Oy Raiviosuonmäki 5 / Talohallinta Oy:n omistuksessa. Rakennus ja tontti säilyvät sellaisenaan. Lisäksi viereisten katualueiden asemakaavamerkinnät ajantasaistetaan.

Suunniteltavana olevan alueen uusi tehokkuus on e=1,4. Kaava mahdollistaa noin 260 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 6-7-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu osin maantasoon, osin 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen tonteilla 5 ja 6 sekä maantasoon tontilla 4.

Kerrosalat:
tontti 17552/4: n. 203 asuntoa: kerrosala yhteensä 12 400 km2, tontin pinta-ala 9232 m2, e = noin 1,3
tontti 17552/5: nykyiset asunnot: kerrosala yhteensä 5680 km2, tontin pinta-ala 3159 m2, e = noin 1,8
tontti 17552/6: n. 88 asuntoa: kerrosala yhteensä 5420 km2, tontin pinta-ala 3895 m2, e = noin 1,4

Asemakaavaan merkitään tonttijaon muutos:
Kiinteistöistä 411-11-1 ja 411-11-2 muodostetaan korttelin 17552 tontit 5 ja 6. Kiinteistöistä 411-11-1 noin 31 m2 otetaan katualueeksi Laajavuorentien ja Raiviosuonmäen kulmasta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakso sijaitsee Luoteis-Vantaalla ja kuuluu samannimiseen palvelualueeseen. Martinlaakson alue on osa vanhaa Martinkylän maarekisterikylää, josta myös nimi Martinlaakso on peräisin. Varsinaista Martinlaakson kaupunginosaa alettiin rakentaa 1960-luvun lopulla. Asuntoja alkoi tuolloin nousta alueelle ripeään tahtiin. Rakennettiin myös kouluja ja oppilaitoksia, uimahalli, nuorisotalo ja Martinlaakson rata. Nykyään Martinlaaksossa on hyvin kattavat palvelut. Alueelle ovat sijoittuneet nykyään mm. konserttitalo Martinus ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä. Maankäytössä on vireillä koko Martinlaakson käsittävä kehityskuva, jonka tavoitteena on säilyttää ja kehittää kaupunginosaa viihtyisänä ja elinvoimaisena.

Kuva 7.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä sijaitse arvokkaita luontokohteita. Alueen eteläpuolella on Laajavuoren puistoalue. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tulee kaavan hakijan laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka hyväksytään osana kaavaa. Hulevesiä pyritään ensisijaisesti imeyttämään, mutta mikäli imeyttäminen ei onnistu, tulee hulevesiä viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin.

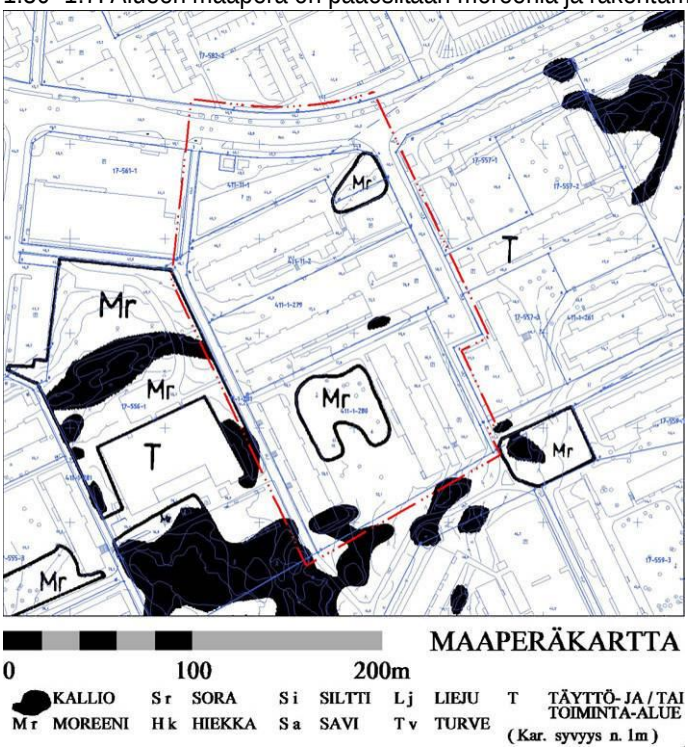
Alueen lähimmät viheralueet ovat metsäinen Laajavuori alueen eteläpuolella ja Laajakorven puisto urheilukenttineen ja koirapuistoineen alueen koillispuolella. Laajempi viheraluekokonaisuus, Raappavuoret, löytyy alueen lounaispuolelta jonkin matkan päästä.

Kohdealueen länsipuolitse kulkee merkittävä kevyen liikenteen yhteys, Raiviosuonpolku/ Herkkutalonpolku. Tonttien pihatiloihin liittyvä kevyen liikenteen raitti on asfaltoitu ja kehystetty toispuoleisella vaahterakujanteella. Suunniteltavien tonttien väliin jäävä keskitontti on aidattu metallisella legi-aidalla peruskorjauksen yhteydessä. Myös viereinen koulun tontti on aidattu ja lisäksi raitti on rajattu käsijohteella ja verkkoaidalla liikekorttelin kohdalla. Pääosin raitilta avautuvat melko esteettömät näkymät ympäröiviin pihatiloihin. Eteläistä tonttia leimaa laaja sisäpiha, jossa on paljon mäntyjä ja muita kauniita metsäpuita. Piha liittyy melko saumattomasti alueen eteläpuolella olevaan viheralueeseen, Laajavuoren kalliometsään. Täällä pihapuita, varsinkin mäntyjä, tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää osana uusia pihamiljöötä. Samoin alueen liittyminen liukuen Laajavuoren viheralueeseen on mukava piirre, jonka toivoisi säilyvän jatkossakin. Pohjoisen tontin koilliskulmassa on myös puustoalue, johon liittyy runsaasti siirtolohkareita ja alkuperäinen maastonmuoto. Paikan pohjakasvillisuus koostuu ketokasvillisuudesta. Tämä saareke muodostaa erityisen lähimaisemaelementin rakennetun ympäristön keskellä. Tästä alueesta varsinkin siirtolohkareiden säilyttämistä tulisi tutkia osana tulevaa pihamiljöötä.

Maaperä

Raiviosuonmäen korttelialue sijaitsee osana laajaa Myyrmäki-Martinlaakson moreeniselänneryhmää, Martinlaakson selänteen lakialueella. Alimmat osat korttelia, etenkin katutontti, ovat selänteen pohjoisrinnettä. Pohjoisrinteeltä vesi valuu alas Laajakorven ojiin.

Korttelin eteläpuolella alkaa Laajavuoren laaja avokallioalue, joka on selänteen korkeinta ja karuinta lakialuetta. Kohdealueen pinnanmuodot laskevat eteläkulman +55 metristä luoteiskulman +43 metriin. Selvitysalueen jyrkimmät osuudet sijoittuvat alueen pohjoislaitaan katutontille, jossa rakennettujen luiskien kaltevuudet ovat jopa 40% (1:2,5). Luonnostaan rinne on katutontilla osin noin 20%(1:5). Muutoin alueen rinteen kaltevuus vaihtelee keskimäärin välillä 1:30 -1:7. Alueen maaperä on pääosiltaan moreenia ja rakentamisen myötä tuotua täytemaata.



kuva 8.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva alueella on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Osalla asuinrakennuksista on ollut julkisivuremontti, jossa muun muassa julkisivun väritystä on muutettu raikkaammaksi. Martinlaakson reunamilla sijaitsevat pientaloalueet ovat vehreitä ja viihtyisiä. Martinlaakson kaupunkikuvallinen pääpaino keskittyy tällä hetkellä radan varteen ja uuden punatiilisen keskuksen ympärille. Arvokasta Martinlaaksossa on myös sen väljä rakenne ja vehreä ympäristö.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on rakennusperinnön kannalta arvokasta rivitaloaluetta. Uudessa Vantaan kaupunginmuseon ylläpitämässä rakennus-perintökohteiden luokituksessa sen tarkempi arvottaminen vielä kesken. Myös länsipuolella sijaitsevien ostoskeskusrakennuksen ja koulun arvottaminen on kesken.

Kuva 9.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Laaja-vuorentiehen. Martinlaakson asema on alle 500m päässä suunnittelualueelta. Asemalla pysähtyvät kaikki Martinlaakson radan paikallisjunat arkisin

noin 10 minuutin välein ja viikonloppuisin 10-15 minuutin välein. Myös suurin osa alueen ohi kulkevista busseista pysähtyy Martinlaakson aseman bussi-terminaalissa. Martinlaaksontien kautta kulkee lukuisia paikallisliikenteen ja seutuliikenteen busseja.
Liikenteeltään pääosin ulkosyöttöisessä Martinlaaksossa on iso yhtenäinen autoton jalankulkualue, joka koostuu lähinnä yhdistetyistä jalankulku- ja pyöräteistä. Rakennettuja alueita halkovat kevyenliikenteen raittiyhteydet, jotka liittyvät metsäalueiden polkuverkostoihin. Kohdekorttelin molemmin puolin kulkee kevyenliikenteen raitit, jotka yhdistävän alueen sekä palveluihin että ympäröiville viheralueille.

Tekninen huolto

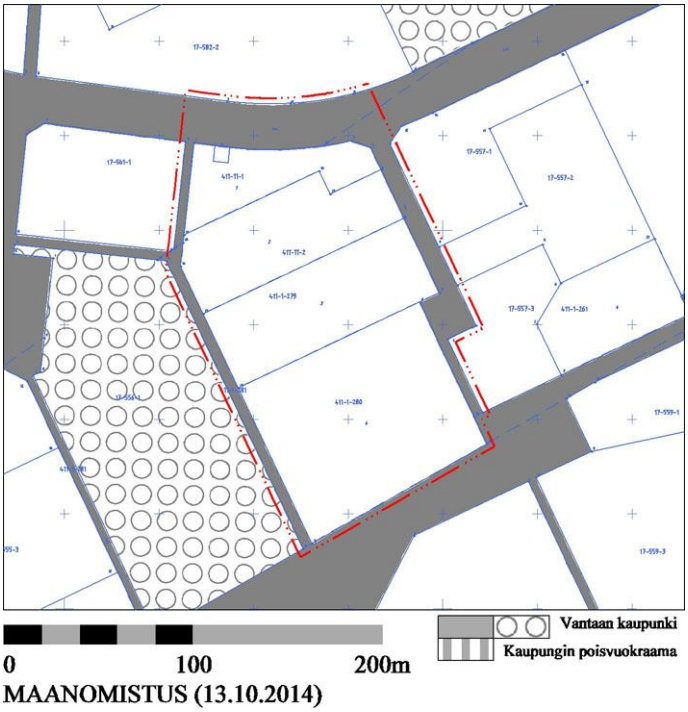
Vesihuolto ja vedenjakelu
Laajavuorentiellä ja Raiviosuonmäellä on rakennettu vesihuoltoverkosto. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot ovat vaihtelevat alueella arvion mukaan välillä +86.00…+96.00 mvp (merenpinnasta).

Laajavuorentien jätevesiviemäri johtaa Martinlaakson jätevedenpumppaamolle, josta vedet jatkavat etelään kohti Viherpuistoa. Raiviosuonmäen jätevesiviemäri johtaa vedet etelän suuntaan samaiseen Viherpuistoon, jossa viemärit yhdistyvät. Viherpuistosta jätevedet johdetaan Myyrmäen, Vapaalan, Hämeenkylän ja Hämevaaran kaupunginosien kautta Espoon puolelle, jossa ne päätyvät lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Kaava-alueella on nykytilanteessa asuinrakennuksia ja pysäköintialuetta, joiden kuivatusvedet on johdettu yleiseen hulevesiviemäriverkostoon. Laajavuorentien hulevesiverkosto johtaa vedet luoteeseen Myllymäenojaan, joka purkaa vedet Pikkujärveen. Raiviosuonmäen hulevedet johdetaan hulevesiviemärissä kaakkoon Mätäojaan.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavamuutosalue on katualueiden osalta kaupungin omistuksessa, kiinteistöjen 411-11-1, 411-11-2 ja 411-1-280 osalta SATO Koti Oy:n omistuksessa sekä kiinteistön 411-1-279 osalta Asunto Oy Raiviosuonmäki 5 / Talohallinta Oy: omistuksessa.



kuva 10.

3.1.5 Palvelut

Alue kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Martinlaakson uudella ostarilla noin 500 metrin päässä. Lähin virkistysalue on aivan vieressä sijaitseva Laajavuori.

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Melunlähteet ja niiden vaikutukset tutkitaan kaavamuutostyön yhteydessä. Suunnittelualue on lentomelualuetta, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojaus otetaan huomioon rakenteissa. Myös Laajavuorentie tieliikennemelu tulee huomioida suunnitelmissa.

3.1.7 Sosiaalinen ympäristö

Taloyhtiöissä on Martinlaakson rakentamisen alkuajoista saakka ollut erityistä talkoohenkeä. Asukkaiden hyvää yhteishenkeä kuvaa myös monina vuosina vietetyt Martinlaakson rakentamisen vuosijuhlat sekä erilaiset pihajuhlat. 2000-luvulta lähtien on järjestetty jo perinteeksi muodostuneita Martinmarkkinoita. Tällöin Martinkeskuksen kauppiaat ja paikalliset yhdistykset esittäytyvät ja muutakin ohjelmaa on tarjolla. Martinlaaksossa toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Martinlaakson asukasyhdistys. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaavoitusasioissa.

3.2 Suunnittelutilanne

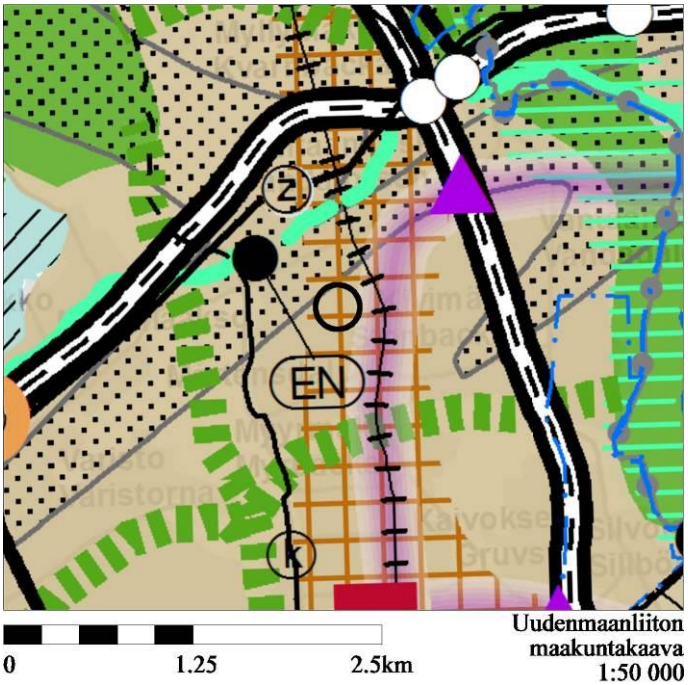
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Maakuntakaava

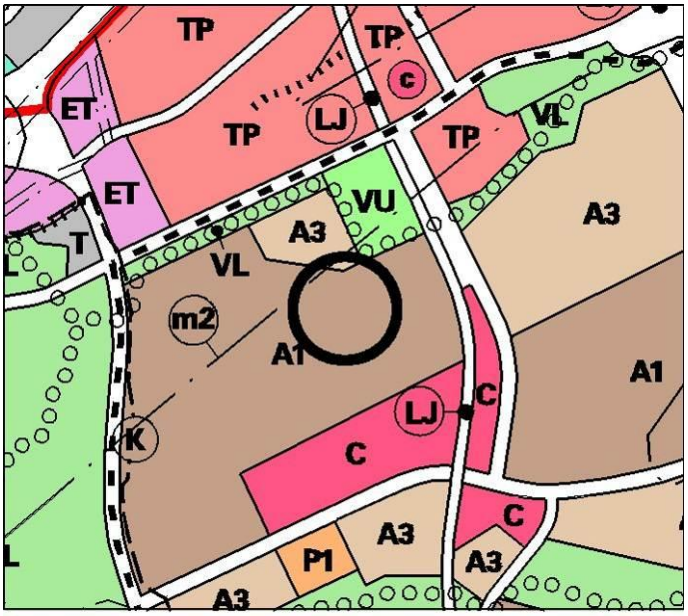
Uudenmaanliiton maakuntakaavassa alue on tiivistettävää aluetta.



kuva 11.

Yleiskaava

Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokkaan asumisen aluetta (A1).



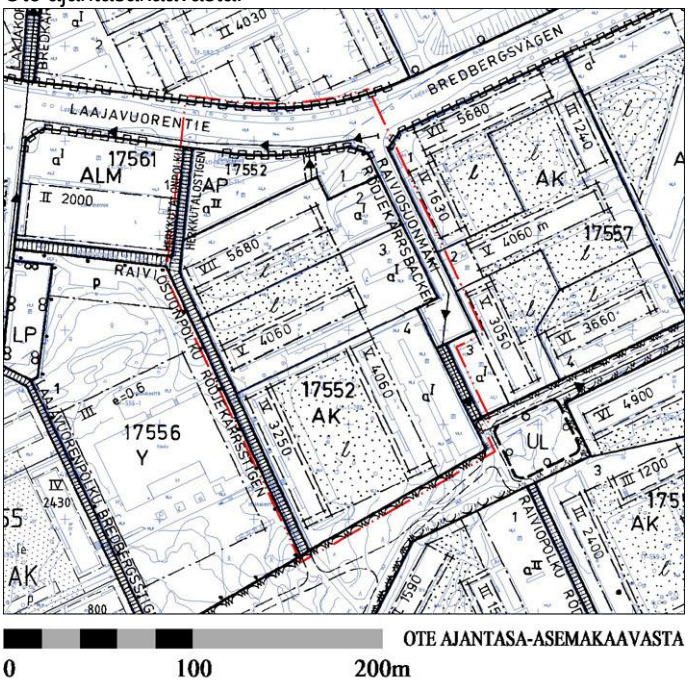
kuva 12.

Voimassaoleva asemakaava

Asemakaavassa alue on asuinkerrostalojen korttelialue AK sekä autopaikkojen korttelialuetta AP, jolle saa sijoittaa korttelin 17552 autopaikkoja. Länsipuolella on kevyen liikenteen katuyhteys, yhdistettyjen liikerakennusten ja moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue ALM sekä yleisten rakennusten korttelialue Y. Eteläpuolella alue rajautuu viheralueeseen ja itäpuolella katualueeseen ja asuinrakennusten korttelialueeseen AK. Näiden asuinkortteleiden tehokkuus on noin e = 0,7. Pohjoispuolella on katualuetta sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta AR. Kuvassa ote asemakaavasta + alustava kaavan rajaus:

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on voimassa seuraavat asemakaavat:
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 001421 Kh 15.2.1999

Ote ajantasakaavasta:



kuva 13.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue. ALM Yhdistettyjen liike-rakennusten ja moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue. AP 17552 Autopaikkojen korttelialue, lukusarja osoittaa korttelit, joiden autopaikkoja tulee sijoittaa korttelialueelle. Y Yleisten rakennusten

korttelialue. 17552 Korttelin numero. e=0,60 Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan. VII Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri
Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot
Kaavamuutosalueelle ei ole rakennuskieltoja.

Asunto-ohjelma 2009-2017
Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 painopisteenä on edistää toimintaa, jolla parannetaan ihmisten mahdollisuuksia löytää tarpeitaan ja maksukykyään vastaava asunto. Kaavoituksella ja maapolitiikalla varmistetaan, että uudet asuinalueet ja täydennysrakentamiskohteet liittyvät luontevasti nykyiseen kaupunkirakenteeseen, muodostavat elinympäristöltään laadukkaita kokonaisuuksia ja tarjoavat monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, talotyyppejä ja asunnon hallintamuotoja. Asunto-ohjelmassa nousevat esiin myös yhdenvertaisuuden näkökulmat ja kuntalaisten osallisuus. Asemakaavamuutos monipuolistaa Martinlaakson keskusta-alueen asumisvaihtoehtoja.

Esisuunnitelmat
Kaavan viitesuunnitelmat on tehty Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
Lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 001421 Kh 15.2.1999

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2015
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 26.2.2015, 19.3.2015, 31.3.2015/ Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
- Maisemaselvitys ja ympäristösuunnitelma 10.10.2014/ WSP Finland Oy
- Ympäristön yleissuunnitelma 16.4.2015/ WSP Finland Oy
- Katusuunnitelmat 30.4.2015/ WSP Finland Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma, teknisten verkostojen yleissuunnitelma 12.2.2015, liitekartat 23.4.2015/ WSP Finland Oy

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

SATO Koti Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 7.8.2014.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on ollut syksyn 2014 ja kevään 2015 suunnitteluohjelmassa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa ovat:

● Kaavamuutoksen hakijat, kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
● Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset: mm. Martinlaakson asukasyhdistys ry
● Kaupungin asiantuntijaviranomaiset, Valtion viranomaiset
● Muut viranomaiset ja yhteisöt: *Elisa Oyj, Vantaan Energia, Sonera ym.*
● Ne jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireilletulo

Asian valmistelu otettiin kaavamuutoshakemusten perusteella kaupunkisuunnittelun syksyn 2014 suunnitteluohjelmaan. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 14.11.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa "Kaupunki kaavailee" -palstalla 15.11.2014. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/ksy). Mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 6 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä:

- 1. Jorma Keto

  Miksi Martinlaakson ahtaimpaan paikkaan pitää rakentaa 7-kerroksinen asuintalo? Vastustan asemakaavamuutosta siltä osin, että asuintaloani vastapäätä (Laajavuorentie 3:n keskimmäinen talo kadun varrella), Laajavuorentien varteen sen eteläpuolelle rakennetaan 7-kerroksinen asuintalo. Jo nyt aurinko paistaa nykyisten talojen yli pihallemme vain muutaman kesäkuukauden ajan. Alue ei ole enää vehreä ja viihtyisä eikä rakenne ole väljä jos kadun varteen rakennetaan maiseman peittävä korkea kerrostalo. Miten kehitetään liikerakennuskorttelia? Onko vaarana, että liikerakennuksen tilalle tai lisäksi rakennetaan myöhemmin tornitalo kuten aseman viereisessä ostoskeskuksessa? Hulevesien hallintasuunnitelmaan kannattaa kiinnittää erityistä huomiota. Tontillamme on 20 viime vuoden aikana ollut kaksi isompaa tulvaa, kun hulevedet ovat valuneet Raiviosuonmäestä Laajavuorentien yli pihallemme rankkasateiden jälkeen.

  ➔ *Liikerakennuksen kortteli ei kuulu tähän kaavamuutokseen.*
  ➔ *Kaava-alueesta on tehty hulevesien hallintasuunnitelma.*
  ➔ *Viitesuunnitelmavaihtoehdoista tehtiin varjostuskaaviot, joissa tutkittiin erikseen nykytila sekä viitesuunnitelmat katukorttelin 6- ja 7-kerroksisina vaihtoehtoina. Ajankohdat olivat: 15. helmikuuta klo 11/13/15, 15. huhtikuuta klo 11/13/15, 15. kesäkuuta klo 11/13/15. Myös joulukuu tutkittiin, mutta sinä aika varjostus peitti koko alueen vaihtoehdoista riippumatta. Varjostuskaavioiden mukaan huhti-kesäkuussa (sekä heinä-syyskuussa) 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole*

merkittävää eroa. Myöskään klo nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa. Helmikuussa 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa. Helmikuussa klo 13 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa on pieni ero sekä klo 15 hieman suurempi ero. Tämän ei kuitenkin katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa rivitalojen asukkaille, koska varjostus poistuu parin tunnin aikana. (katso selostuksen liite 10)

- 2. As Oy Martinsipi, c/o Martinlaakson Huolto Oy

  1. Yhtiö vastustaa tontin korkeaa rakentamista vastapäätä sijaitsevasta matalasta rakennustyylistä poikkeavaksi.
  2. Esitetty 6-7- kerroksinen talo on muuhun ympäristöön nähden selkeästi liian korkea ja muuttaa olennaisesti maisemakuvaa jättäen matalat rivitalo rakennukset varjoonsa.
  3. As Oy Martinsipi katsoo ettei ole perusteltua hyväksyä esitettyä ylisuurta tehokkuutta ko. tontille. Muutoksen mukainen liian tiivis rakentaminen (ja siihen nähden liian vähäinen autopaikkojen rakentaminen) aiheuttaisi huomattavaa häiriöitä olemassa olevalle asutukselle.

  Asuntoyhtiö esittää, että tontille rakennettaisiin huomattavasti nyt suunniteltuja matalampia rakennuksia ja riittävät autopaikat, ym. on toteutettava, kuten viranomaiset vaativat muillakin tämän alueen tonteilla.

  ➔ *Uusi rakentaminen on 6-7-kerroksista. Viereiset asuinkerrostalot ovat 6- (5 kerrosta + maanpäällinen kellarikerros), 7-(6 kerrosta + maanpäällinen kellarikerros) ja 8-kerroksisia (7 kerrosta + maanpäällinen kellarikerros). Uudisrakentamisen vaikutuksista rivitaloalueen varjostuksiin on tehty tutkielmat selostuksen liitteeksi 10. (Katso myös edellinen vastaus mielipiteeseen 1.)*

  ➔ *Autopaikkanormina käytetään uutta kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 hyväksymää normia. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti.*

  ➔ *Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman, yleiskaavan ja Martinlaakson kehityskuvan mukainen.*

- 3. Vantaan kaupunginmuseo

  Ei erityistä huomautettavaa, tarkemmin mielipiteiden koonnissa.

  ➔ *ok.*

- 4. Museovirasto

  Ei erityistä huomautettavaa, tarkemmin mielipiteiden koonnissa.

  ➔ *ok.*

- 5. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

  Ei erityistä huomautettavaa, tarkemmin mielipiteiden koonnissa.

  ➔ *ok.*

- 6. Vantaan Energia

  Ei erityistä huomautettavaa, tarkemmin mielipiteiden koonnissa.

  ➔ *ok.*

Asukastilaisuus: tontilla käynti

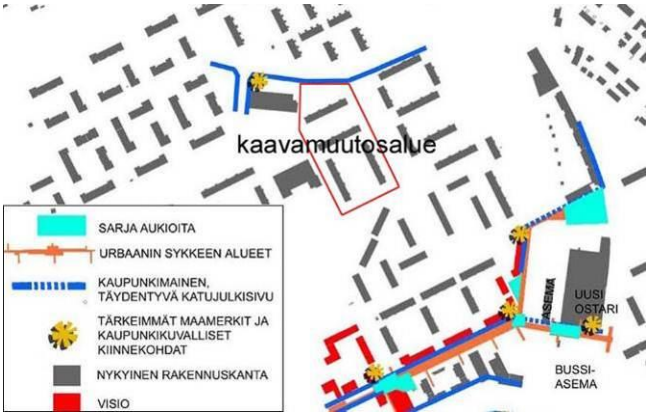
Tiistaina 9.12.2014 pidettiin suunnittelualueella asukastapaaminen Raiviosuonmäen asemakaavamuutoksesta, joka koskee asuntorakentamista SATO Koti Oy:n omistamille tonteille osoitteissa Raiviosuonmäki 1 ja 7. Vantaan kaupungin edustajana paikalla oli asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala. Lisäksi mukana olivat Maarit Tuomainen ja Mikko Nevalainen Sato:sta sekä Petri Viita ja Juha Kämäräinen arkkitehtitoimisto ArkOpenista. Paikalle saapui noin 20 asukasta kaavamuutosalueen taloyhtiöistä sekä muutama asukas Laajavuorentien pohjoispuoliselta rivitaloalueelta. Rivitaloasukkaat kritisoivat Laajavuorentien varren rakentamista liian korkeaksi. He kokevat, että se varjostaa heidän pihojaan. Rakennuksen varjostusta tullaan tutkimaan jatkosuunnittelussa. Keskustelussa tuli esiin erityisesti Sato:n nykyisten vuokralaisten asuntotilanne rakentamisen aikana. Toivottiin, että Sato tiedottaisi aikatauluista ajoissa. Varsinaista rakentamista ei vastustettu.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

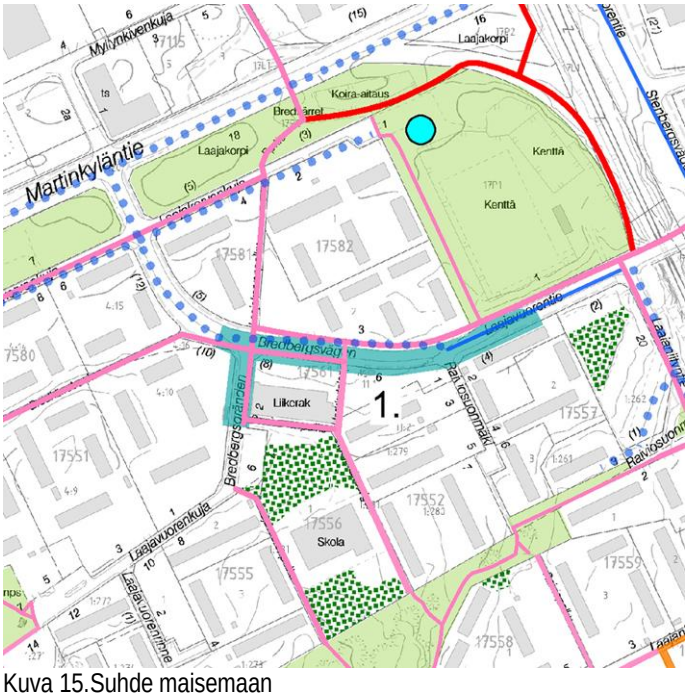
Kaupungin tavoitteet
Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen. Kaavamuutosalueen rakentaminen kuuluu osana Martinlaakson kehityskuvassa (kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015) esitettyyn kokonaissuunnitelmaan. Kehityskuvassa on tutkittu muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuutta. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille.

Kaavamuutosalue kuuluu kehityskuvassa alueeseen, jossa suuret korttelipihat tulisi säilyttää. Alueita voidaan täydennysrakentaa, mutta ei pihoille vaan pysäköintialueille tai liikennealueille. Laajavuorentien reuna on osoitettu alueeksi, jossa raittien varrelle ja kaupunkikuvallisesti tärkeille katujulkisivuille luodaan yhtenäistä ilmettä. Täydentyvien katujulkisivujen linjoille sekä kaupunkikuvallisesti tärkeille paikoille sijoittuva rakentaminen edellyttää erityistä panostusta rakennusten arkkitehtuuriin. Materiaali- ja värivalinnoissa tulee huomioida olemassa oleva rakennuskanta. Julkisissa ja kaupallisissa rakennuksissa mukaan lukien asuinrakennusten kivijalkaliiketilat voidaan käyttää kirkkaita perusvärejä erottamaan ne selkeämmin muusta rakenteesta.



Kuva 14. Martinlaakson kehityskuvan periaatteet

Suhde maisemaan kehityskuvan mukaan
Sinisellä esitetty alue: Laajavuorentien pohjoisreunalla tonttien monipuolinen kasvillisuus muodostaa kauniin reunan katutilalle. Katupuina on vaahteroita. Eteläpuolella maiseman muodostavat osin epämääräisesti rajautuvat pysäköintialueet, kioskit ja kulunut maasto. Aluetta tulee kehittää kokonaisuutena ja samalla luoda viihtyisä kävely-ympäristö.
Kuvassa vaaleanpunaisella viivalla esitetyt vehreät reitit: Kevyen liikenteen turvallinen ja viihtyisä verkosto säilytetään ja sitä kohennetaan. Raittien valaistus ja pinnoitteet ovat paikoin kunnostuksen tarpeessa. Mahdollisuuksien mukaan rakennetaan pyöräilylle erilliset kaistat. Usein tonteilla oleva kasvillisuus tekee kävelyreitistä miellyttävän. Mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä säilytetään tonttien kasvillisuutta kävelyreittien varrella.



Kuva 15.Suhde maisemaan

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet
Suunnitelmalla pyritään täydentämään Martinlaakson kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja valmiin infrastruktuurin äärelle. Ympäristön häiriötekijöistä tehdään tarvittavat selvitykset. Korttelisuunnitelmalla mahdollistetaan myös pienilmastollisesti suotuisa piha-alue.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
Asemakaava täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olevaa katuverkkoa, joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa, eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Vertailu eri kaavatasoihin
Asemakaava on maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelukonsepti
Asemakaavan lähtökohtana on alueen kehittäminen huomioiden tekeillä Martinlaakson kehityskuva. Kaavamuutos noudattaa kehityskuvan täydennysrakentamisen periaatteita, koska uusi rakentaminen joko korvaa nykyisen rakennuskannan tai se sijoitetaan pysäköintialueelle. Nykyiset piha-alueet säilyvät. Suunnittelualueen länsipuolinen kävelyraitti pyritään säilyttämään vehreänä.

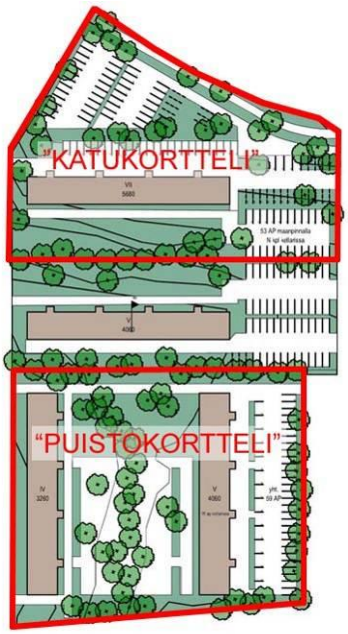
Cityconin kauppatontilla olevalla liikekiinteistöllä on pitkä vuokrasopimus, joten lähtökohtaisesti nykyinen rakennus säilytetään. Haasteita muodostuu huoltoliikenteestä ja pysäköintipaikkojen määrästä. Tontin kehittämisvaihtoehtoihin palataan myöhemmin. Raiviosuonmäen kadunvarsitontti (katukortteli) tulee suunnitella siten, että mahdollistaa myöhemmin myös Cityconin kauppatontin kehittämisen asuinkortteliksi, jossa kauppa kuitenkin säilyisi palveluna.

Pysäköinnin tulisi koostua sekä rakenteellisesta että maantasossa olevasta paikoituksesta. Tällöin saadaan pihaa säästymään, mutta hanke voidaan kuitenkin pitää kohtuuhintaisena.
Tonttiliittymät voidaan ottaa sekä Laajavuorentieltä että Raiviosuonmäeltä. Laajaniityntien ja Raiviosuonmäen kulman tulee muodostaa kaupunkikuvallinen aihe.

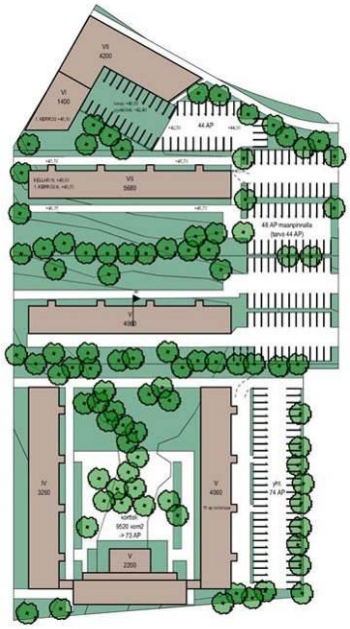
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan suunnittelutyö
Kaavatyön aloituskokous pidettiin 4.3.2014. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoiden lisäksi Sato:n ja Arkkitehtitoimisto ArkOpenin edustajat. Palaverissa käytiin läpi hankkeen lähtökohtia ja tavoitteita.

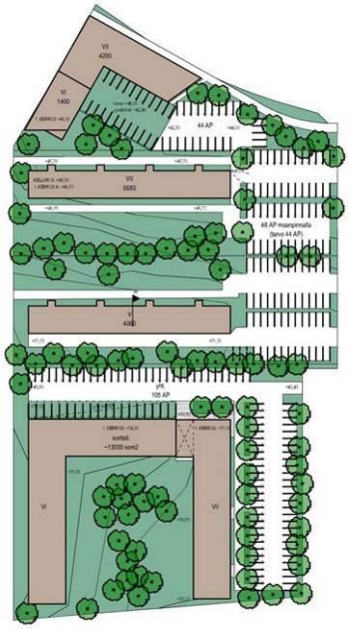
Arkkitehtikonsultti esitti kaava-alueelle 9 erilaista luonnosvaihtoehtoa perustuen kaupungin tavoitteisiin. Alla on esitetty kommentit vaihtoehdoista.



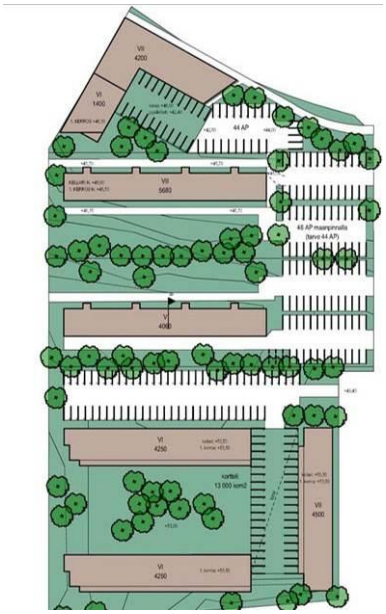
kuva 16. nykytilanne
Katukorttelissa on yksi 8-kerroksinen (kadultapäin) asuinkerrostalo. Pohjoisin osa katukorttelia on pysäköintialuetta. Puistokorttelissa on kaksi 5-6-kerroksista asuinkerrostaloa mukaan lukien maanpäälliset kellarikerrokset.



kuva 17. 1-vaihtoehto
7-ker. asuinkerrostalo katukorttelin pysäköintialueelle ja 5-ker. asuinkerrostalo olemassa olevien talojen väliin puistokorttelissa.
- Katukorttelin piha jää varjoisaksi. Katujulkisivun tulisi jatkua koko kadun varren osalle.
- Puistokorttelin pihalta ei ole näköyhteyttä puistoon. Piha jää varjoisaksi.



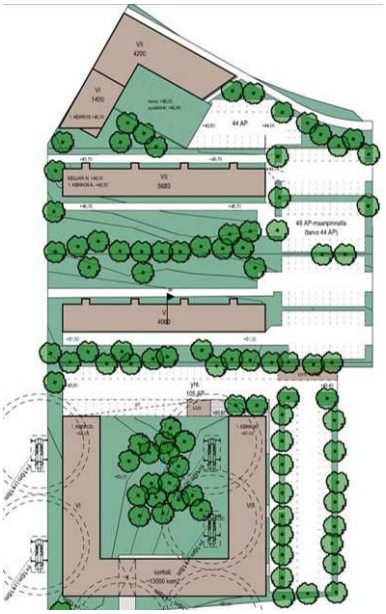
kuva 18. 2-vaihtoehto
7-ker. asuinkerrostalo katukorttelin pysäköintialueelle ja 6-7-ker. asuinkerrostalo puistokortteliin purettavien talojen tilalle.
- Katukorttelin piha jää varjoisaksi. Katujulkisivun tulisi jatkua koko kadun varren osalle.
- Puistokorttelin rakennus tulee suoraan Raiviosuonmäki 3:n talon eteen ja varjostaa sen parvekkeita.



kuva 19. 3-vaihtoehto

7-ker. asuinkerrostalo katukorttelin pysäköintialueelle ja 6-7-ker. asuinkerrostalot puistokortteliin purettavien talojen tilalle.

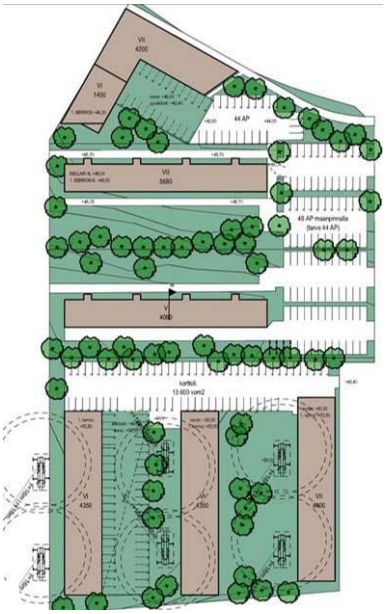
- Katukorttelin piha jää varjoisaksi. Katujulkisivun tulisi jatkua koko kadun varren osalle.
- Puistokorttelin yksi rakennus tulee liian lähelle itäpuolista olemassa olevaa asuinkerrostaloa. Toiset rakennukset estävät Raiviosuonmäki 3:n näkymät pihalle ja puistoon.



kuva 20. 4-vaihtoehto

7-ker. asuinkerrostalo katukorttelin pysäköintialueelle ja 6-7-ker. asuinkerrostalo puistokortteliin purettavien talojen tilalle.

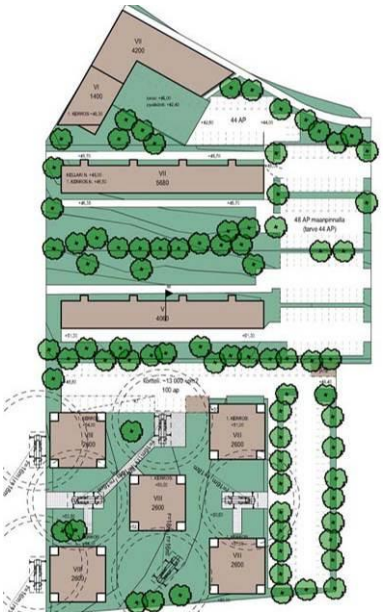
- Katukorttelin piha jää varjoisaksi. Katujulkisivun tulisi jatkua koko kadun varren osalle.
- Puistokorttelin pihalta ei ole näköyhteyttä puistoon. Piha jää varjoisaksi.



kuva 21. 5-vaihtoehto

7-ker. asuinkerrostalo katukorttelin pysäköintialueelle ja 6-7-ker. asuinkerrostalot puistokortteliin purettavien talojen tilalle.

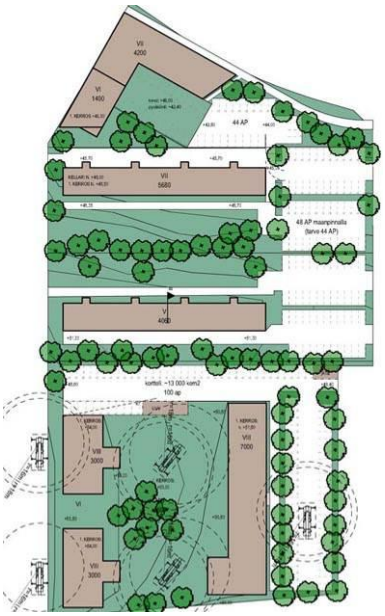
- Katukorttelin piha jää varjoisaksi. Katujulkisivun tulisi jatkua koko kadun varren osalle.
- Puistokorttelin pihalta on hyvät näköyhteydet puistoon, mutta pihat jäävät pienemmiksi kuin muissa vaihtoehdoissa.



kuva 22. 6-vaihtoehto

7-ker. asuinkerrostalo katukorttelin pysäköintialueelle ja 8-ker. pistetalot puistokortteliin purettavien talojen tilalle.

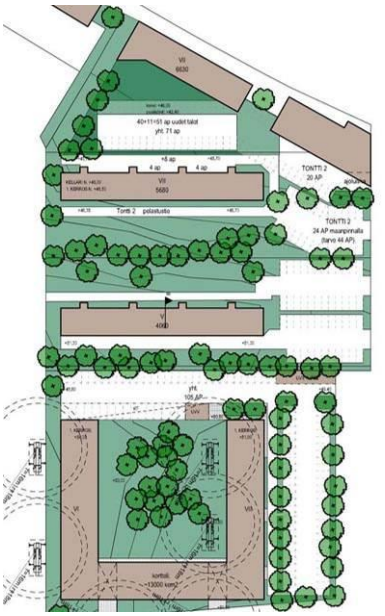
- Katukorttelin piha jää varjoisaksi. Katujulkisivun tulisi jatkua koko kadun varren osalle.
- Pistetalot eivät tunnu luontevilta tähän osaan Martinlaaksoa, jossa ominaista ovat kehämäiset rakennusmassat ja vehreät korttelipihat.



kuva 23. 7-vaihtoehto

7-ker. asuinkerrostalo katukorttelin pysäköintialueelle ja 7-8-ker. asuinkerrostalot puistokortteliin purettavien talojen tilalle.

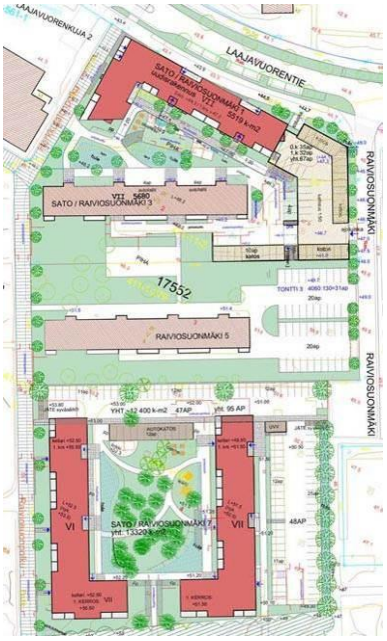
- Katukorttelin piha jää varjoisaksi. Katujulkisivun tulisi jatkua koko kadun varren osalle.
- Puistokorttelin pihalta on hyvät näköyhteydet puistoon, mutta ehdotetut pistetalot tuntuvat vierailta tähän paikkaan.



kuva 24. 8-vaihtoehto

7-ker. asuinkerrostalo katukorttelin pysäköintialueelle ja 7-8-ker. asuinkerrostalo puistokortteliin purettavien talojen tilalle.

- Katukortteli rajattu hyvin Laajavuorentien suuntaan. Piha ei jää niin varjoisaksi kuin edellisissä vaihtoehdoissa. Varsinaista piha-aluetta ei jää kovin paljoa, koska autopaikkoja tuotu myös piha-alueelle.
- Puistokorttelin pihalta ei näköyhteyttä puistoon. Piha jää varjoisaksi.



Kuva 25. 9-vaihtoehto
7-ker. asuinkerrostalo ja 2-tasoinen pysäköintilaitos katukorttelin pysäköintialueelle ja 7-8-ker. asuinkerrostalo puistokortteliin purettavien talojen tilalle.

- Katukortteli rajattu hyvin Laajavuorentien suuntaan. Piha ei jää niin varjoisaksi kuin edellisissä vaihtoehdoissa. Piha-aluetta on enemmän kuin vaihtoehdossa 8.
- Puistokorttelin pihalta on näköyhteys puistoon.
- Kokonaisuus istuu luontevasti Martinlaakson kaupunkirakenteeseen.

Arkkitehtikonsultti tarkensi suunnitelmia saatujen kommenttien perusteella. Suunnittelua jatkettiin vaihtoehdon 9 mukaan.

Suunnitteluratkaisu:
Laajavuorentien kadunvarteen hahmoteltu talo on pyritty tekemään massaltaan kaupunkimaisen suurpiirteiseksi. Tätä pidettiin kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti onnistuneena. Porrashuonesisäänkäynnit erottuvat kadulle suurina aukkoina; Raiviosuonpolun risteykseen muodostuu pieni aukio, josta on käynti liiketilaan ja kolmanteen porrashuoneeseen. Laajavuorentien puoleisen rakennuksen julkisivuaihetta on jatkettu parkkilaitoksen julkisivuun. Aihe muodostuu 2 kerroksen korkuisesta punatiilisestä osuudesta, joka yhdistyy myös eteläpuoleiseen punasävytteiseen rivitaloalueeseen. Pysäköintilaitos toimii katutilaa rajaavana rakennuksena. Katutasoon on esitetty myös liiketilaa. Raiviosuonmäen risteykseen tehdään kaksitasoinen pysäköintilaitos, jonka molemmille tasoille ajo suoraan kaduilta ilman ajoluiskia.

Suunnittelualueen eteläpuolella puistotontille esitetään kaksi L-muotoista rakennusmassaa ja reilu aukko talojen väliin, jossa yhteys puiston ja pihan välillä; pysäköinti maantasossa hyödyntäen tontin tasoerot. Maasto nousee tontin itälaidan n. +49,00 korosta tontin länsiosan n. +55,00 korkeuteen. Rakennusten välistä on avoin yhteys puistoon. Molemmat rakennukset ovat yhtä korkeita. Idänpuoleisesssa rakennuksessa (VII) on pohjakerroksessa asuin- ja yhteistiloja, lännenpuoleisessa talossa (VI/VII) pohjakerros on pääosin kellarikerros yhteistiloineen. Pysäköinti sijoittuu nykyisen parkkialueen kohdalle tontin itäreunalle sekä tontin pohjoisosaan. Korttelipihan puolella on autokatos.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnitelmien tarkentuminen
Kevään 2015 aikana käytiin eri palavereissa läpi sekä yksittäisiä kaavamääräyksiä että liikenne- ja maisema-asioita. Viitesuunnitelmavaihtoehdoista tehtiin varjostuskaaviot, joissa tutkittiin erikseen nykytila sekä viitesuunnitelmat katukorttelin 6- ja 7-kerroksisina vaihtoehtoina. Ajankohdat olivat: 15. helmikuuta klo 11/13/15, 15. huhtikuuta klo 11/13/15, 15. kesäkuuta klo 11/13/15. Myös joulukuu tutkittiin, mutta sinä aika varjostus peitti koko alueen vaihtoehdoista riippumatta. Varjostuskaavioiden mukaan huhti-kesäkuussa (sekä heinä-syyskuussa) 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa. Myöskään klo nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa. Helmikuussa 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa. Helmikuussa klo 13 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa on pieni ero sekä klo 15 hieman suurempi ero. Tämän ei kuitenkin katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa rivitalojen asukkaille, koska varjostus poistuu parin tunnin aikana. (selostuksen liite 10)

Asemakaavan selvitykset
WSP Finland Oy laati asemakaavamuutosta varten erilaisia selvityksiä. Työn aluksi laadittiin maisemallinen ja toiminnallinen analyysi kohdealueelta. Sen jälkeen yhteistyössä Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy:n, SATO Oy:n ja Vantaan kaupungin edustajien kanssa tuotettiin maisemaselvitys, ympäristösuunnitelma piha- ja katualueelle sekä hulevesien hallintasuunnitelma sekä teknisten verkostojen yleissuunnitelma. Laajavuorentien katualuejärjestelyt sekä alueen hulevesijärjestelyt päivitetään samalla tämän päivän mitoituksia ja tavoitteita vastaaviksi. Nykyisellään Laajavuorentien tontin puoleisen reunan jalkakäytävä ei palvele uutta rakentamista, koska sen korkoasemat eivät ole samat ajoradan kanssa. Työssä tarkastellaan Laajavuorentien kehittämistä myös yleisesti.

Ympäristön yleissuunnitelma
Ympäristön yleissuunnitelman tavoitteena on, että uudesta asuinalueesta tulee istutettavan kasvillisuuden ja mahdollisuuksien mukaan säilytettävän puuston kanssa viihtyisä ja yleisilmeeltään vehreän luonnonmukainen ympäröivän alueensa tapaan. Pihatilat ovat mahdollisimman yhtenäisiä ja avaria, mutta laajoja kovia pintoja pyritään välttämään. Tämä on myös ympäröivän lähiöarkkitehtuurille tyypillinen, arvokas säilytettävä piirre. Monimuotoisuutta pyritään luomaan monipuolisella kasvillisuudella sekä kulkureittien ihmisläheisellä mitoituksella sekä laadukkailla rakenteilla ja pinnoitteilla. Lasten leikkiä ja asukkaiden oleskelua tuetaan välineiden ja kalusteiden lisäksi luomalla avointa nurmitilaa myös vapaaseen oleskeluun. Eteläisen tontin maantasokerroksen asunnoilla on terassi, joka rajataan matalin pensasistutuksin sekä rakennukseen liittyvin kaide- ja muurirakentein.

Tonttien olevaa puustoa on pyritty mahdollisuuksien mukaan säilyttämään ja niiden juuristoalueen korkomaailma pitämään ennellaan. Uusien kulkuväylien sekä rakennusten korot on suunniteltava siten, että rakentaminen ei tuhoa säilytettävien puiden runkoja tai juuristoja.

Katujen ja raittien suuntaan tonttipihat rajautuvat rakennuksin ja puurivein. Kaikissa puuvalinnoissa suositaan luonnonympäristöön, erityisesti seka- ja havumetsään sopivia lajeja. Puuriveissä käytetään koivuja ja vaahteroita sekä pihlajia.

Liikenne
Laajavuorentien osalta on esitetty kaksi katukarttaa, toinen tontin rakentamiseen liittyen ja toinen yleisemmin kadun kehittämisen kannalta. Ensimmäinen katupiirustus palvelee nimenomaan asemakaavamuutokseen liittyvän tontin rakentamista, jotta rakennuksen kadun puoleiset sisäänkäynnit ja liiketiloja palvelevat parkkipaikat voidaan toteuttaa. Toinen katupiirustus esittää kadun eteläreunan muuttamista laajemmin siten, että ajorataa kaventamalla saadaan tarvittavat tilat pyörätielle ja bussien odotustiloille.

Uusi autopaikkanormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja. Suunnitelmissa on esitetty 111 autopaikkaa. Tontilta on varattava riittävästi tilaa myös polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 paikka/ 30 kerrosneliömetriä.

Meluasiat
Lentomelu on otettu huomioon kaavamääräyksin.

Hulevedet
Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta (ks. erillinen hulevesien hallintasuunnitelma, liite 7). Lievästi likaantuneiden piha-alueiden hulevedet sekä kattovedet voidaan yleensä johtaa tonttikohtaisiin suodatusrakenteisiin tai hulevesiaiheisiin. Ympäristön yleissuunnitelmassa on esitetty hulevesiaiheiden alustava sijainti tonteilla. Kohteiden suunnitteluun on jatkossa kiinnitettävä erityistä huomiota. Tarkoituksena on, että hulevesiaiheet liittyvät luontevasti piha-alueisiin sekä kasvillisuutensa että materiaaliensa osalta. Ne ovat lähtökohtaisesti matalia

nurmipainanteita, jotka liittyvät luontevasti muuhun ympäröivään nurmipintaan. Hulevesiaiheet oikein suunniteltuna monipuolistavat piha-aluetta ja ovat helposti ja turvallisesti ylläpidettäviä.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Marko Hoffren	suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus:

Paula Jääskeläinen	kehitysinsinööri
Pirjo Salo	liikenneinsinööri
Elina Komulainen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto)

Rakennusvalvonta:

Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Sampo Sälevaara	lupa-arkkitehti
Jari Saajo	lupa-arkkitehti

Yrityspalvelut:

Tuula Hurme	asumisasioiden päällikkö
Tomi Henriksson	asumisen erityisasiantuntija
Elisa Ranta	erityisasumisen asiantuntija
Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

Muut yhteistyökumppanit ja konsultit:

Maarit Tuomainen	Maanhankintapäällikkö, SATO Oyj
Petri Viita	arkkitehti/ Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
Juha Kämäräinen	arkkitehti/ Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
Arto Kaituri	projektipäällikkö/ WSP Finland Oy
Anna Böhling	maisema-arkkitehti/ WSP Finland Oy
Jari Laaksonen	katusuunnittelija/ WSP Finland Oy
Kia Aksela	hulevesi- ja verkostosuunnittelija/ WSP Finland Oy
Heidi Tuppurainen	hulevesi- ja verkostosuunnittelija/ WSP Finland Oy

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.9.2015.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Tontinkäyttöluonnos perustuu yhtenäiskorttelimalliin, jossa rakennusoikeus on yhteensä 23 500 kem². Rakennusmassan korkeus vaihtelee kuudesta seitsemään kerrokseen. Kehämäisesti sijoitetut rakennusmassat rajaavat keskelleen viihtyisätn ja melulta suojatut yhteispihat.

Asemakaava
Asemakaavanmuutos koskee osia korttelista 17552 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee korttelia 17552.

Kaavamuutoksella autopaikkojen korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Muu osa suunnitteluetta säilyy AK-korttelialueena. Kiinteistöistä 411-11-1 ja 411-11-2 muodostetaan korttelin 17552 tontit 5 ja 6. Kiinteistöistä 411-11-1 noin 31 m2 otetaan katualueeksi Laajavuorentien ja Raiviosuonmäen kulmasta.

Kaavamuutosalueella on tällä hetkellä 12 990 kem2 rakennusoikeutta, josta 12 820 kem2 on käytetty asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Sato:n osoitteessa Raiviosuonmäki 3 sijaitseva asuinkerrostalo säilyy. Sillä on asemakaavan mukaista kerrosalaa 5512 kem2. Asemakaavassa sen rakennusalalla pidetään edelleen kerrosalana 5680 kem2. Sato:n osoitteessa Raiviosuonmäki 7 sijaitsevat asuinkerrostalot puretaan. Niillä on ollut rakennusoikeutta 7310 kem2, josta 7308 kem2 on käytetty asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Kaavamuutosalueelle osoitetaan uutta 6–7-kerroksista asuinkerrostalorakentamista 17 820 kem2 AK-korttelialueelle. Yhteensä kaavamuutosalueelle osoitetaan siis 23 500 kem2. Verrattuna nykytilanteeseen kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 10 510 kem2. Suunnittelualueiden väliin jää omalla tontilla sijaitseva asuinkerrostalo on Asunto Oy Raiviosuonmäki 5 / Talohallinta Oy:n omistuksessa. Rakennus ja tontti säilyvät sellaisenaan. Lisäksi viereisten katualueiden asemakaavamerkinnät ajantasaistetaan.

Suunniteltavana olevan alueen uusi tehokkuus on e=1,4. Kaava mahdollistaa noin 260 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 6-7-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu osin maantasoon, osin 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen tonteilla 5 ja 6 sekä maantasoon tontilla 4.

Asemakaavaan merkitään tonttijaon muutos:
Kiinteistöistä 411-11-1 ja 411-11-2 muodostetaan korttelin 17552 tontit 5 ja 6. Kiinteistöistä 411-11-1 noin 31 m2 otetaan katualueeksi Laajavuorentien ja Raiviosuonmäen kulmasta.

5.1.1 Mitoitus

<u>Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:</u>

Kerrosalat:
tontti 17552/4: n. 203 asuntoa: kerrosala yhteensä 12 400 km2, tontin pinta-ala 9232 m2, e = noin 1,3
tontti 17552/5: nykyiset asunnot: kerrosala yhteensä 5680 km2, tontin pinta-ala 3159 m2, e = noin 1,8
tontti 17552/6: n. 88 asuntoa: kerrosala yhteensä 5420 km2, tontin pinta-ala 3895 m2, e = noin 1,4

Asuntojen pinta-alat vaihtelevat, mutta ovat keskimäärin 61 m2.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää Martinlaakson kaupunkirakennetta ja noudattaa tekeillä olevan Martinlaakson kehityskuvan periaatteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
6-7-kerroksisten rakennusten rakennusalat on rajattu pohjoisessa katukorttelissa Laajavuorentien ja Raiviosuonmäen suuntaisesti siten, että rakennusmassa muodostaa kadulle kaupunkikuvallisen aiheen, kaupunkimaisen katujulkisivun. Myös autojen säilytyspaikan rakennusala on osa tätä kokonaisuutta. Rakennusalalle voidaan rakentaa pysäköintiä kahteen tasoon. Eteläisessä puistokorttelissa rakennusalat on rajattu kehämäisesti yhteispihan ympärille, siten että pohjoispuolisen olemassa olevan asuinkerrostalon (osoitteessa Raiviosuonmäki 5) näkymät pihalle säilyvät. Myös näkymät pihalta etelään puistoalueelle on mahdollistettu.

Laajavuorentien kadun puoleisen asuinkorttelin rakennusten kadun puoleiset julkisivut sekä puistokorttelin rakennusten ulkokehän julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua vaaleaa tiiltä tiilenvärisin saumoin tai vaaleaa rappausta. Katukorttelin katujulkisivun kaksi ensimmäistä kerrosta sekä pysäköintilaitoksen kadunpuoleiset julkisivut tehdään puhtaaksi muurattuna tiilipintana, joka muodostaa arkkitehtonisen kokonaisuuden. Pysäköintilaitoksen kadun puoleista julkisivua jäsennetään aukotusten lisäksi joko vaihtelevan korkuisella kasvillisuudella tai kadun suuntaan näkyvällä viherkatolla. Julkisivun ja viherrakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Porrashuoneet suunnitellaan siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta. Asuinrakennusten sisäpihan puoleiset julkisivut voivat olla vaaleita elementtipintoja, joiden saumat on pyrittävä häivyttämään. Autokatokset ja muut piharakennukset sovitetaan asuinrakennusten arkkitehtuuriin sekä väreihin.

Katukorttelissa rakennuksen katutasoon Laajavuorentien puolelle sijoitetaan kaavakartalla esitetyn rakennusoikeuden lisäksi vähintään 100 k-m2 liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa. Nämä tilat avataan suurin ikkunoin katutilaan.

Autopaikkojen ja pyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- asuminen sekä asuntoon liittyvät työtilat 1 ap/130 kem2
- erilliset työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat: 1/50 k-m2.
- liiketilat 1/35 ap/kem2
- Polkupyöräpaikkoja 1 pp / 30 k-m2.

Pysäköintikannen Laajavuorentien ja Raiviosuonmäen puoleiset autopaikat sijoitetaan autokatoksiin. Puistokorttelin katoksettomat autopaikat päällystetään nurmikiveyksellä. Pysäköintialueita jäsennellään myös istutuksin.

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Puistokorttelin säilytetään rakennusten rajaamalla sisäpihalla kasvavia mäntyjä. Säilytettävän puuston alueella maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa. Säilytettävät puut ja niiden juuristo suojataan rakentamisen aikana. Pihojen viherrakentaminen liitetään luontevasti ja toiminnallisesti hulevesien hallintaan. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitellaan ja rakennetaan yhtenäisesti. Rakennusten sisäänkäyntejä korostetaan istutuksin. Rakennusten 1. kerroksen asuntopihat rajataan muusta alueesta pensasistutuksin sekä rakennuksiin liittyvin kaide- ja muurirakentein.

Alueella järjestään hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja. Hulevesien käsittely toteutetaan laadukkaasti, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana. Rakentamisen aikaiset hulevedet käsitellään laadullisesti.

Raiviosuonpolun ja Herkkutalonpolun varteen on osoitettu alueen osa, jolle tulee istuttaa puita ja pensaita. Myös puistokorttelin itäreunalle osoitetaan istutettava/säilytettävä puurivi.

Puistokorttelin pohjoisosan pysäköintialueen läpi kulkee putkirasite.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset

Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten yleisilme tulee olemaan moderni. Alue rajautuu omaksi kokonaisuudekseen, mutta ottaa huomioon myös ympäröivät rakennukset.

Kuva 26. Rakennusmassan rakeisuus: nykyinen (vas.) ja uusi (oik.)

Liikenne

Uusi rakentaminen ei liikenneselvitysten mukaan aiheuta suuria muutoksia katualueisiin.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Laajavuorentiellä ja Raiviosuonmäellä on valmis vesihuoltoverkosto, johon uudet asuinrakennukset voidaan liittää. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu yleiselle vesihuollolle lisäkustannuksia. Rakennusten sijoittelusta johtuen Raiviosuonmäki 3:n vesijohto ja jätevesiviemäri siirtämään uuden rakennuksen tieltä. Uusi linjaus kulkee Herkkutalonpolun kautta Raiviosuonmäelle. Tämä verkosto-osuus jää hankkeen toteutettavaksi ja omistukseen. Putkien sijoittamiseksi katualueelle tulee hakea sijoituslupa Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen asiakaspalvelusta.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu kaava-alueelle hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla

rakennusluvan yhteydessä. Tonteilla voi olla yhteisiä hulevesirakenteita kunhan niiden omistuksesta ja kunnossapidosta on sovittu tonttien kesken. Tontin hulevesien hallinta tulee suunnitella Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnitelman mukainen maankäyttö ei aiheuta merkittäviä muutoksia luontoon ja luonnonympäristöön, koska rakentaminen sijoittuu olemassa oleville tonteille ja pysäköintialueille. Piha-alueet säilyvät.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Martinlaakson aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Kaava-alueelle on tulossa noin 260 uutta asukasta, jos asumisväljyys on noin 40 k-m2/ asukas. Lähtökohtaisesti asuntotuotannon kerrosalasta noin 30% on omistusasumista (katukorttelin uusi asuinrakennus) ja 70% on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (puistokortteli).

5.4.4 Yhteenveto

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

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksin.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Kaava-alueelle ei tule nimistömuutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

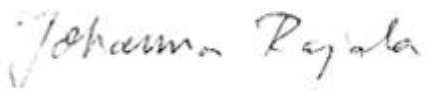
Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava astuu voimaan, kuitenkin aikaisintaan keväällä 2016.

Vantaalla 14.9.2015

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Johanna Rajala
Asemakaavasuunnittelija

Laatijan yhteystiedot:
Asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh: 8392 2238, Sähköposti: johanna.rajala@vantaa.fi
tai
Aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh 8392 2675, sähköposti timo.kallaluoto@vantaa.fi

LIITTEET
1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000
5. Ympäristön yleissuunnitelma, WSP Finland Oy
6. Katuleikkaus ja maastoleikkaus, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
7. Hulevesien hallinta (EI MITTAKAAVASSA) WSP Finland Oy
8. Katujulkisivu Laajavuorentien suunnasta (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
9. perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
10. Varjostuskaaviot, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	03.09.2015
Kaavan nimi	002249 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.11.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002249
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,2031	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,2031

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	**2,2031**	**100,0**	**23500**	**1,07**	**0,0000**	**10510**
A yhteensä	1,6286	73,9	23500	1,44	0,2573	10510
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5745	26,1	0		-0,2573	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

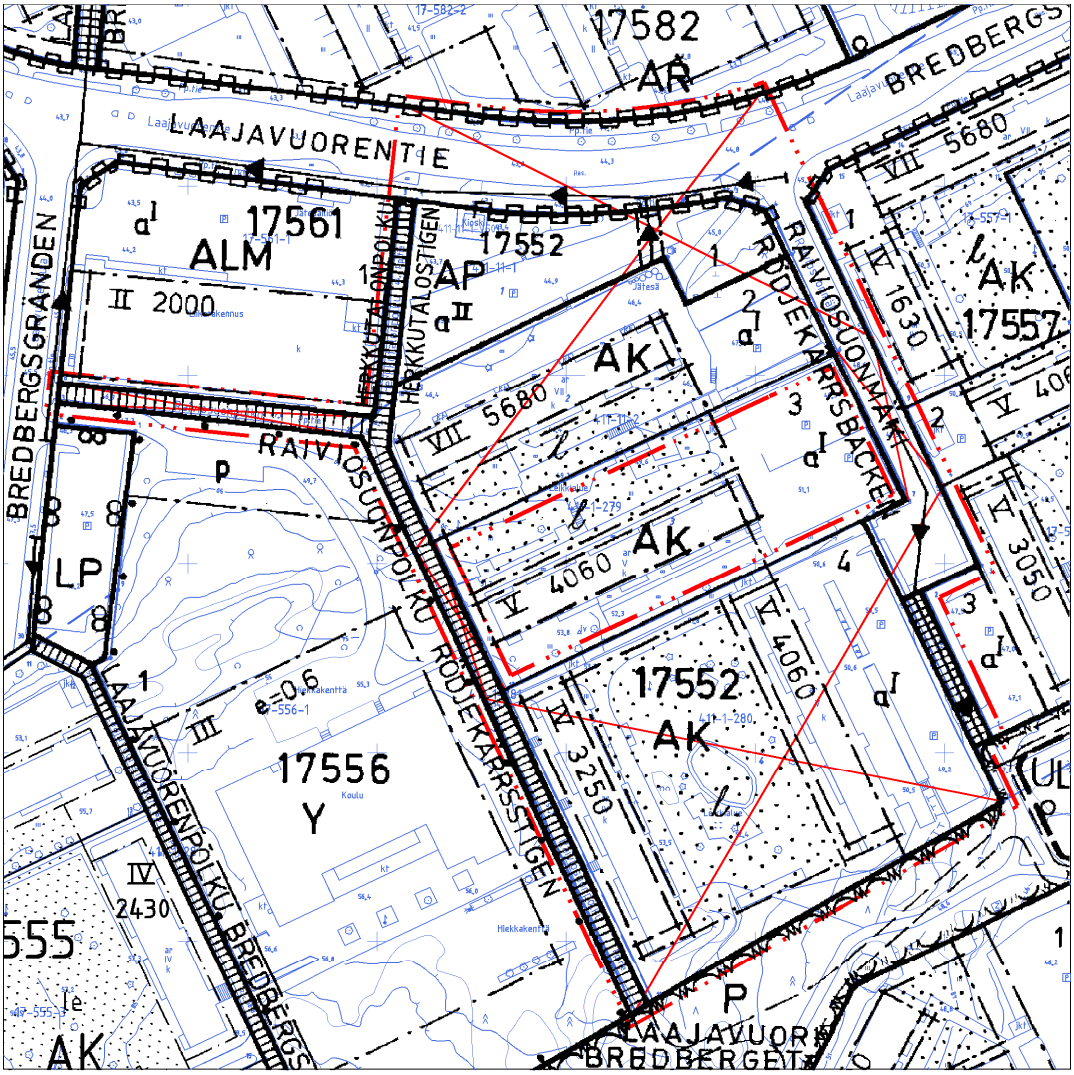
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,2031**	**100,0**	**23500**	**1,07**	**0,0000**	**10510**
A yhteensä	1,6286	73,9	23500	1,44	0,2573	10510
AK	1,6286	100,0	23500	1,44	0,2573	10510
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5745	26,1	0		-0,2573	0
Kadut	0,3864	67,3	0		0,0031	0
Kev.liik.kadut	0,1881	32,7	0		0,0000	0
LPA	0,0000		0		-0,2604	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 3
002249	14.9.2015	685491	

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos
Osat korttelia 17552 sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 17552.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen
Delar av kvarteren 17552 samt gatuområde

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 17552.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Laajavuorentien puolella rakennuksen perustukset saavat ulottua katualueen puolelle enintään 50 cm.

Porrashuoneet tulee erottua muusta julkisivusta.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Korttelin 17552 tontin 6 asuinrakennuksen Laajavuorentien puoleisten julkisivujen sekä tontin 4 asuinrakennusten ulkokehän julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattua vaaleaa tiiltä tiilenvärisin saumoin tai vaaleaa rappausta.

Korttelin 17552 tontilla 6 Laajavuorentien puoleisen katujulkisivun kaksi ensimmäistä kerrosta sekä pysäköintilaitoksen kadunpuoleiset julkisivut tulee olla puhtaaksi muurattua tiilipintaa, joka muodostaa arkkitehtonisen kokonaisuuden.

Asuinrakennusten sisäpihan puoleiset julkisivut voivat olla vaaleita elementtipintoja, joiden saumat on pyrittävä häivyttämään.

Autokatokset ja muut piharakennukset tulee sovittaa asuinrakennusten arkkitehtuuriin sekä väreihin.

Laajavuorentien puoleiset katutason tilat tulee avata suurin ikkunoin katutilaan.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tälle osalle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan kerroksiin rakentaa asumista palvelevia väestönsuojia, varastoja, teknisiä tiloja, kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja, yhteissaunoja ja asukkaiden yhteistiloja, yhteensä enintään 15% sallitusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Korttelissa 17552 tontilla 6 tulee rakennuksen katutasoon Laajavuorentien puolelle sijoittaa kaavakartalla esitetyn rakennusoikeuden lisäksi vähintään 100 k-m² liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa.

Maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa tele- tai muita teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asuminen sekä asuntoon liittyvät työtilat	1 ap/130 k-m²
erilliset työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat	1 ap/50 k-m²
liiketilat	1 ap/35 k-m²

Korttelin 17552 tontin 5 pysäköintilaitoksen maanalaisiin tiloihin tai pysäköintikannelle johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella luontevana rakennuksen osana. Pysäköintikannen Laajavuorentien ja Raiviosuonmäen puoleiset autopaikat tulee sijoittaa autokatoksiin.

Korttelin 17552 tontilla 4 katoksettomat autopaikat tulee päällystää nurmikiveyksellä.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

På Bredbergsvägens sida får byggnadernas grunder sticka ut högst 50 cm på gatuområdet.

Trapphusen ska avvika från den övriga fasaden genom egna effektfärger.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

Bostadsbyggnadens fasader mot Bredbergsvägen på tomt 6 i kvarter 17552 samt fasaderna i bostadsbyggnadernas yttre båge på tomt 4 ska huvudsakligen bestå av ljust platsmurat tegel med tegelfärgade fogar eller ljus puts.

De två första våningarna i gatufasaden mot Bredbergsvägen samt parkeringsanläggningens fasader mot gatan på tomt 6 i kvarter 17552 ska bestå av renmurade tegelytor som bildar en arkitektonisk helhet.

Fasaderna mot bostadsbyggnadernas innergård kan bestå av ljusa elementytor vars fogar man ska eftersträva att dölja.

Carportar och övriga gårdsbyggnader ska anpassas till bostadsbyggnadernas arkitektur och färgskala.

Lokalerna i gatuplanet mot Bredbergsvägen ska öppnas upp mot gaturummet med stora fönster.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m². För denna del behöver det inte byggas några parkeringsplatser.

Utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen kan i respektive våningsplan byggas skyddsrum, förråd, tekniska utrymmen, utrymmen som betjänar kommunaltekniken, gemensamma bastur för invånarna och gemensamma utrymmen för invånarna som betjänar boendet, på sammanlagt högst 15 % av den tillåtna byggnadsytan. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

På tomt 6 i kvarter 17552 ska det placeras minst 100 m²-vy affärs-, kontors-, service- eller arbetslokaler i byggnadens gatuplan mot Bredbergsvägen utöver den byggrätt som anges i plankartan.

I det underjordiska parkeringsutrymmet får placeras teletekniska eller andra tekniska utrymmen och befolkningsskydd samt förrådsrum som betjänar boendet.

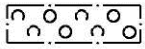
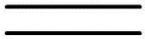
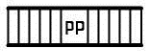
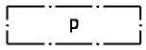
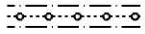
Minimiantalet bilplatser:

boende och arbetsrum i anslutning till bostad	1 bp/130 m²-vy
arbetsutrymmen samt kontors- och servicelokaler	1 bp/50 m²-vy
affärslokaler	1 bp/35 m²-vy

De förbindelser som leder till de underjordiska utrymmena eller till parkeringsdäcket i parkeringsanläggningen på tomt 5 i kvarter 17552 ska planeras som en naturlig del av byggnaden. De bilplatser på parkeringsdäcket som vetter mot Bredbergsvägen och Rödjekärrsbacken ska placeras i täckta bilparkeringar.

Bilplatser utan takkonstruktion på tomt 4 i kvarter 17552 ska förses med gräsarmering.

Pysäköintialueita on jäsenneltävä istutuksin.	Parkeringsområdet ska delas upp med planteringar.
Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.	Bilplatser får byggas på den andra tomten.
Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp/30 k-m².	Cykelplatser ska reserveras 1 cp/30 m²-vy.
Asfalttia saa käyttää vain ajoradoilla ja pelastusauton reiteillä.	Endast körleder och färdvägar för räddningsbilar får beläggas med asfalt.
Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadshusens ytterväggar ΔL skall vara minst 32 dB.
Korttelin 17552 tontilla 4 tulee säilyttää rakennusten rajaamalla sisäpihalla kasvavia mäntyjä. Säilytettävän puuston alueella maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa. Säilytettävät puut ja niiden juuristo on suojattava rakentamisen aikana.	På tomt 4 i kvarter 17552 ska tallar som växer på den innergård som avgränsas av byggnaderna bevaras. I det område där trädbeståndet bevaras får markytans nivå inte ändras i någon större utsträckning. Träd som bevaras och deras rötter ska skyddas under byggnadsskedet.
Pihojen viherrakentaminen liitetään luontevasti ja toiminnallisesti hulevesien hallintaan.	Grönbyggandet på gårdarna integreras på ett naturligt och funktionellt sätt med hanteringen av dagvatten.
Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa istutuksin.	Byggnadernas entréer ska framhävas med hjälp av planteringar.
Rakennusten 1. kerroksen asuntopihat on rajattava muusta alueesta pensasistutuksin sekä rakennuksiin liittyvin kaide- ja muurirakentein.	Bostadsgårdarna på byggnadernas 1:a våning ska avgränsas från det övriga området med häckplanteringar samt med räck- och murkonstruktioner i anslutning till byggnaderna.
Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.	På de tomter som gränsar till varandra ska gårdsplanernas lek- och vistelseytor, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt.
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.
Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.	Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.
Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.	På området ska användas genomsläppliga ytbeläggningar.
Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.	I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.
Hulevesien käsittely tulee toteuttaa laadukkaasti, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana.	Dagvattenhanteringen ska förverkligas högklassigt på ett parklikt sätt. På den områdesdel som används för att fördröja dagvatten tillåts också andra parallella användningsändamål, vilka inte hindrar att området används för att fördröja dagvattnet vid översvämningar.
Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.	Dagvatten som uppstår under byggandet ska hanteras ordentligt.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
⑤ Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
17 Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MAR Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
17552 Korttelin numero.	Kvartersnummer.
LAAJAVUORENTIE Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
12400 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
a Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
t Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.
jä Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
a Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
a II Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
wh Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.

	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Områdesdel som skall planteras med träd och buskar.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

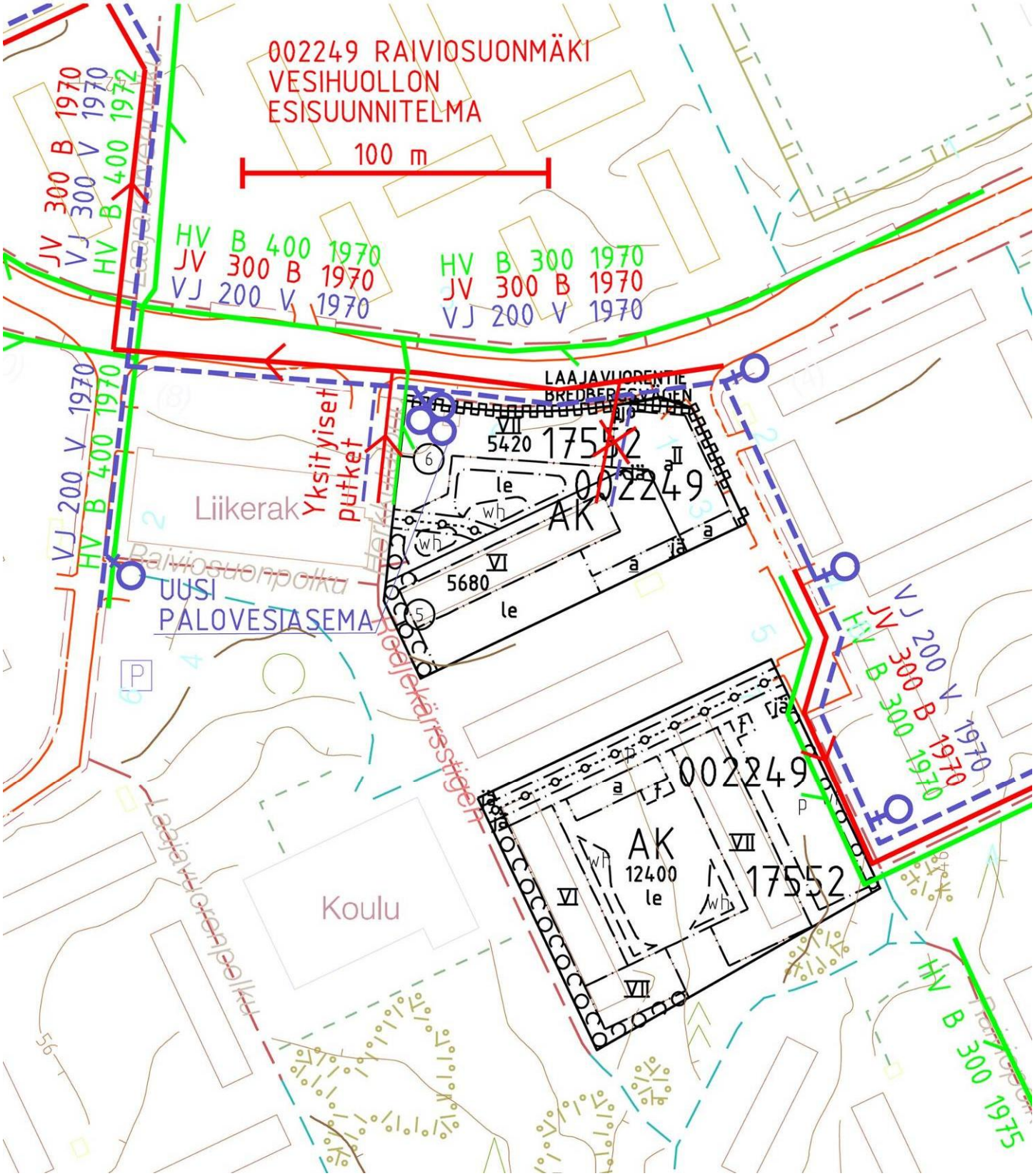
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

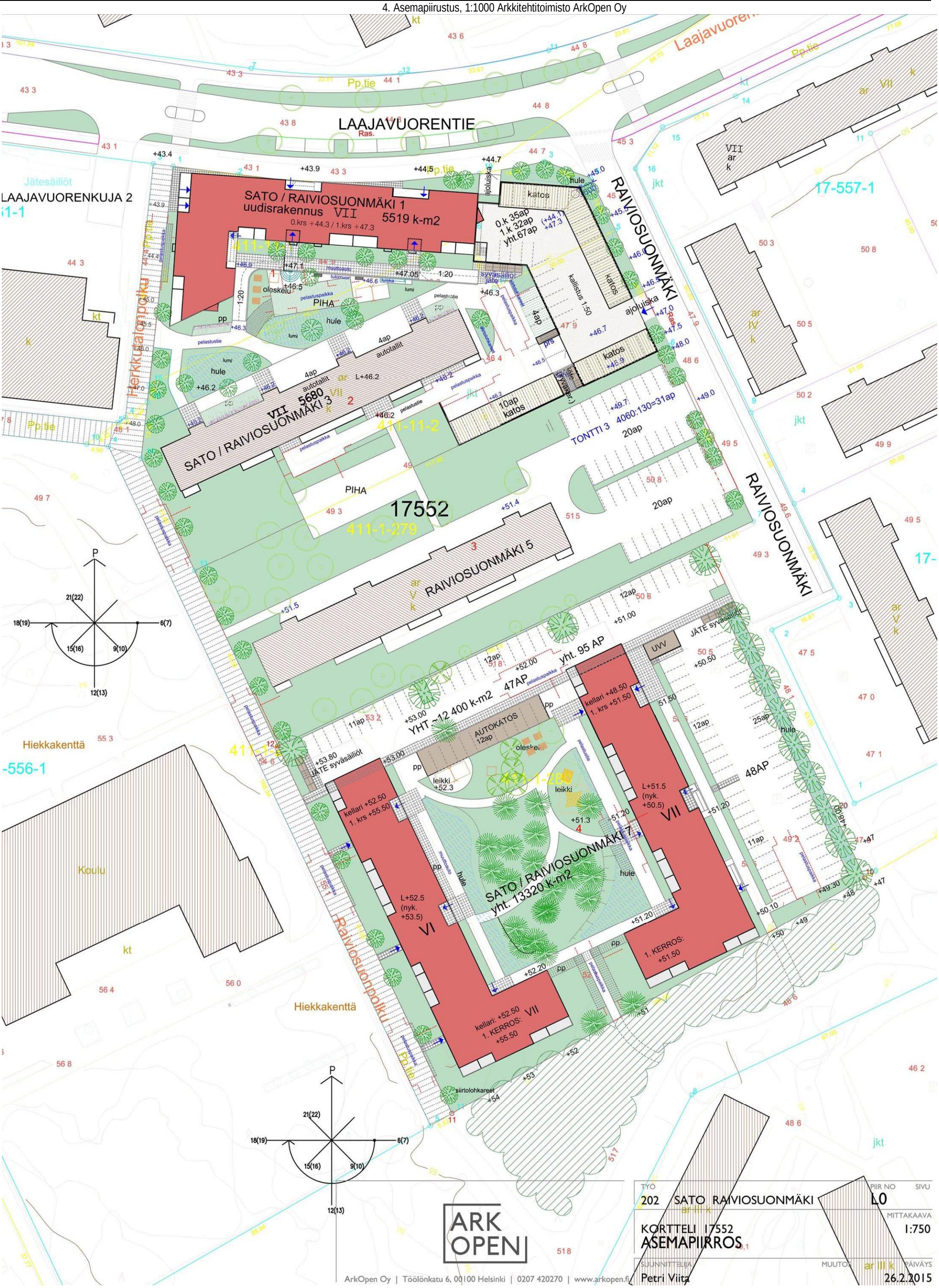
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

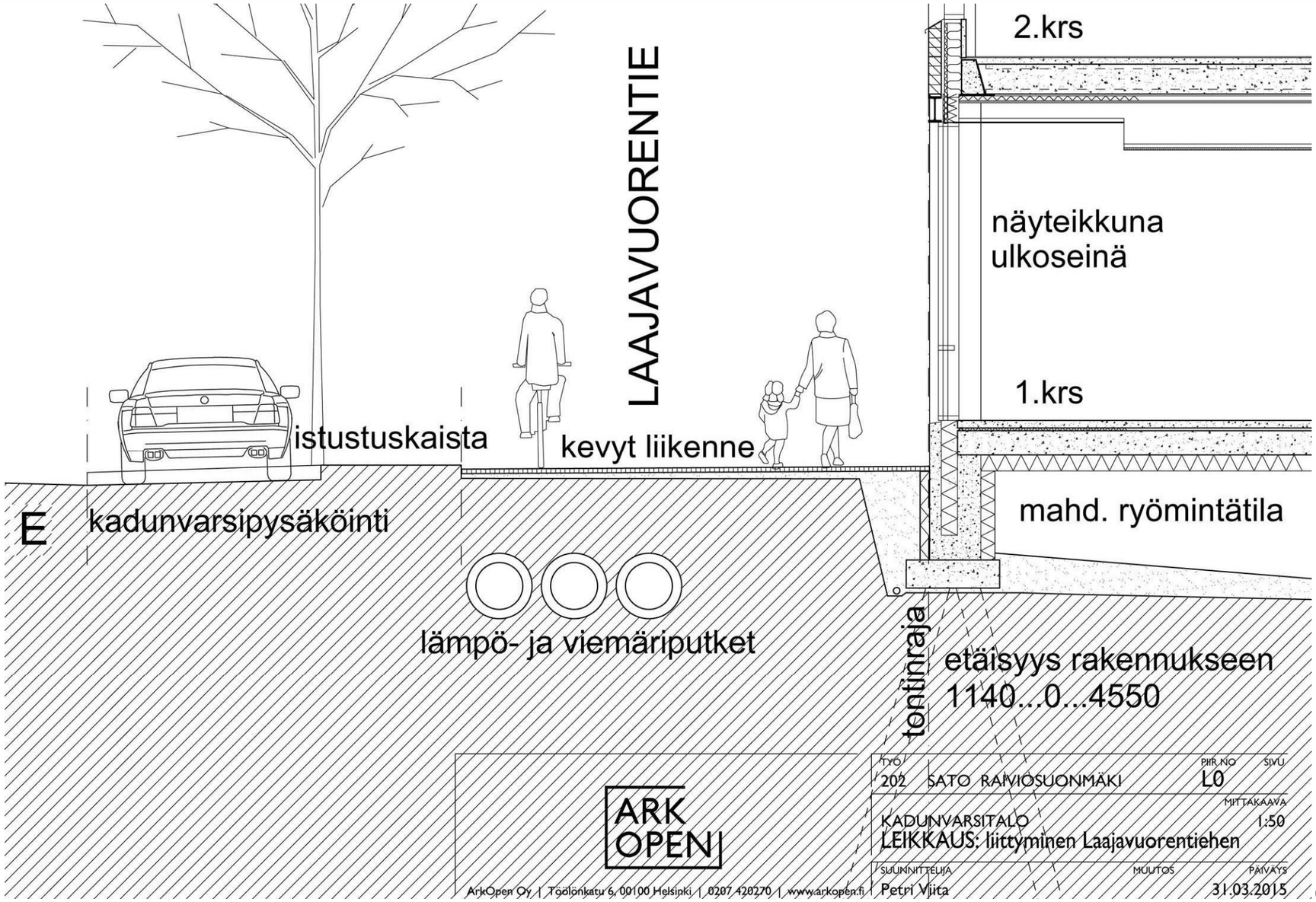
3. Vesihuollon yleissuunnitelma



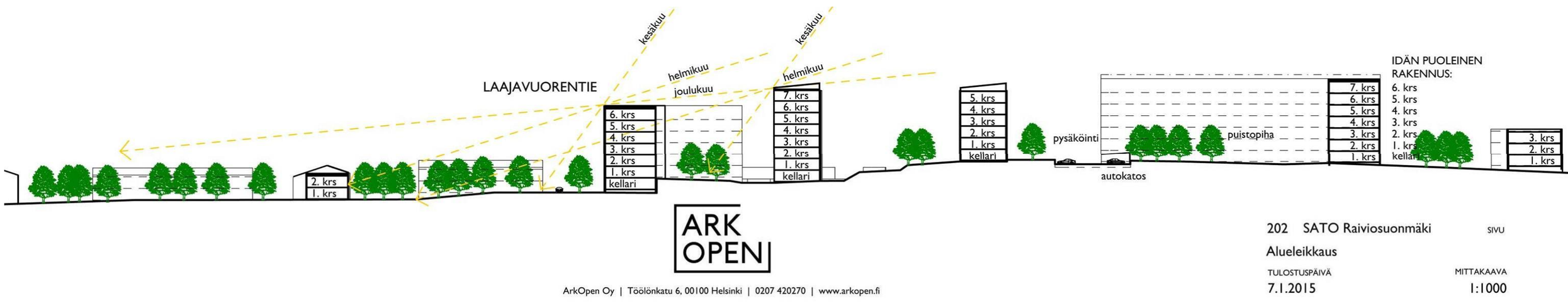
4. Asemapiirustus, 1:1000 Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy



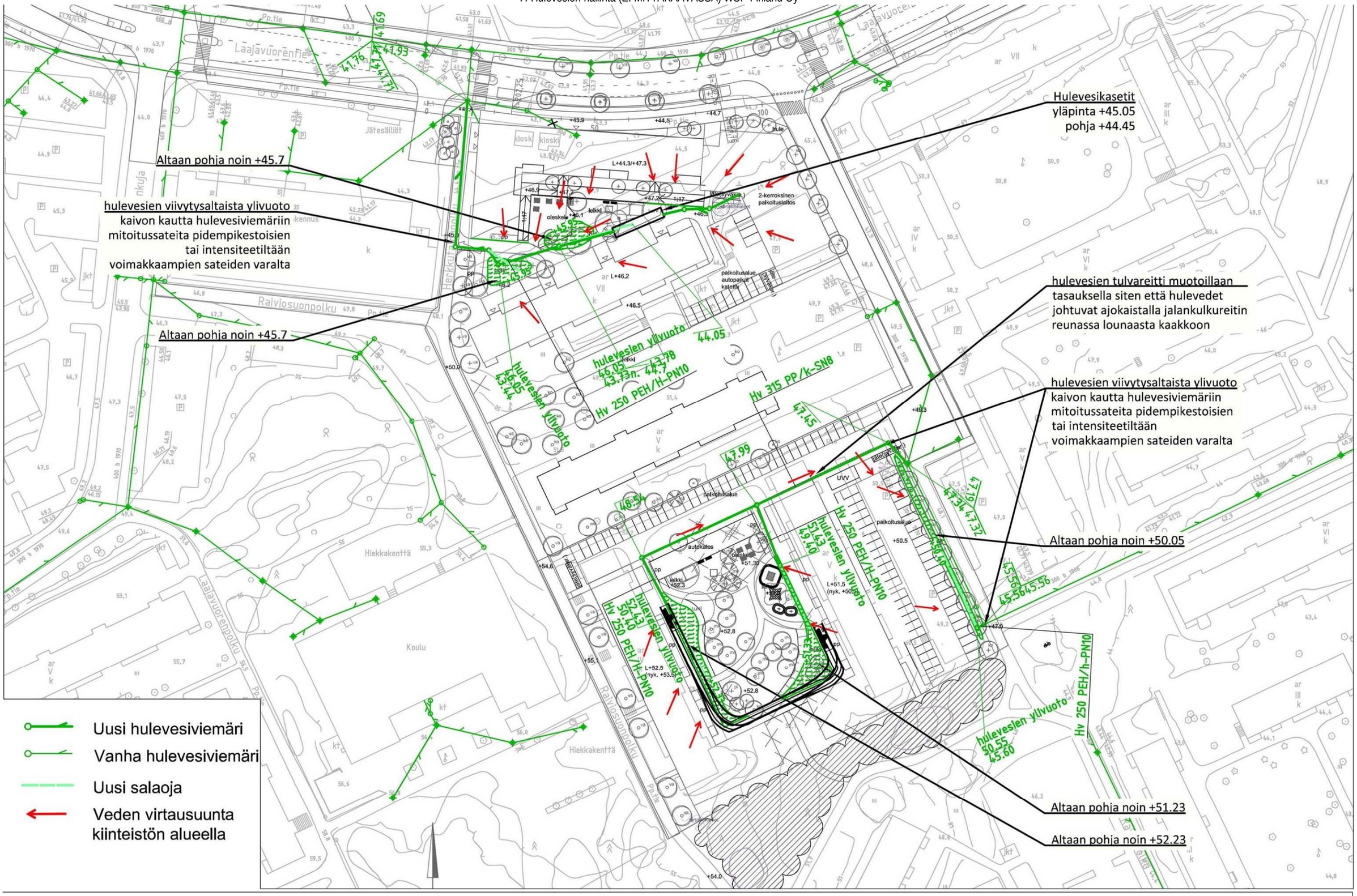
RAIVIONSUONMÄKI
Asemakaavan muutos
Ympäristön yleissuunnitelma
1:800 (A3)
16.4.2015 WSP



6. Katuleikkaus ja maastoleikkaus, Arkkitehtitsto ArkOpen Oy



7. Hulevesien hallinta (EI MITTAKAAVASSA) WSP Finland Oy



Asemakaavan päivitys Raivionsuonmäki | Hulevedet 150 l/s/ha sateella | LIITE 1 | 23.4.2015 | WSP

8. Katujulkisivu Laajavuorentien suunnasta (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy

ARK OPEN

ArkOpen Oy | Mäkelänkatu 52 B, 00510 Helsinki | 0207 420270 | www.arkopen.fi

202 SATO Raiviosuonmäki SIVU

Katukortteli katujulkisivu

TULOSTUSPÄIVÄ 10.9.2014

MITTAKAAVA 1:300

9. perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy

Näkymä Laajavuorentieltä pohjoiseen

Näkymä Laajavuorentieltä itään

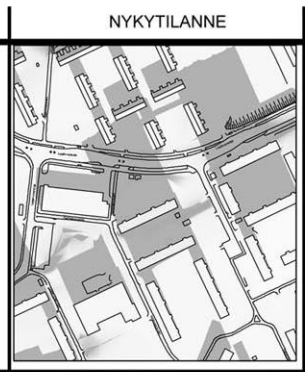
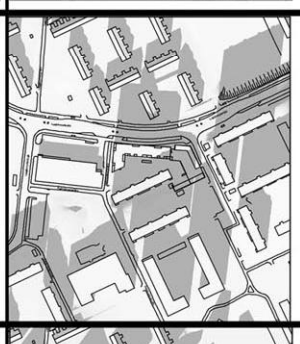
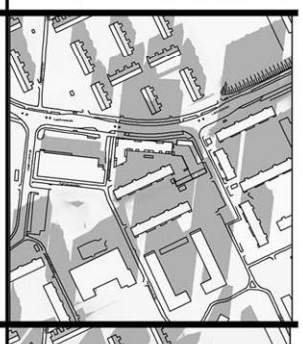
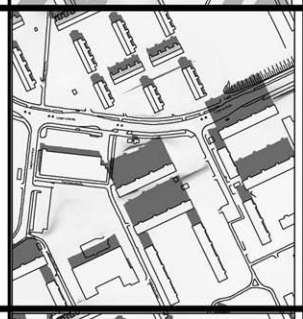
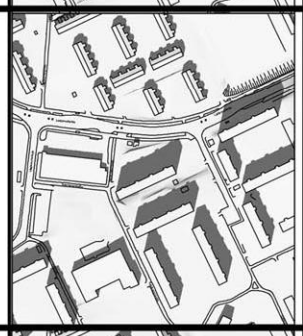
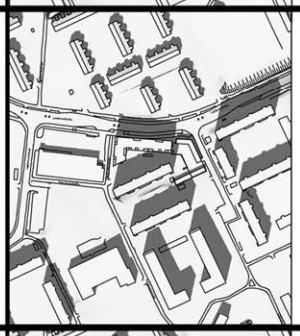
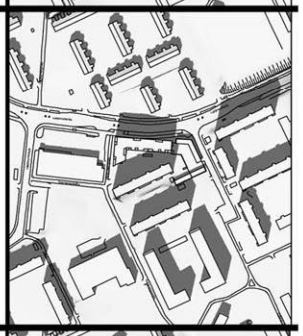
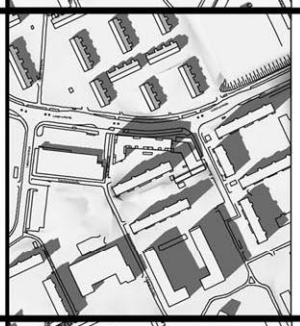
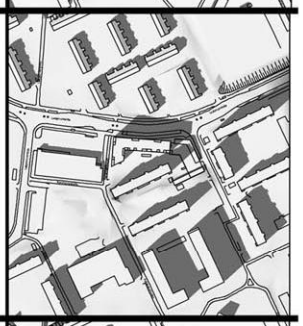
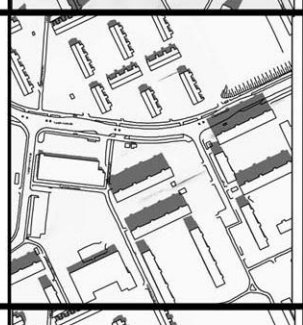
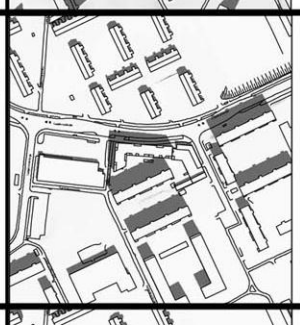
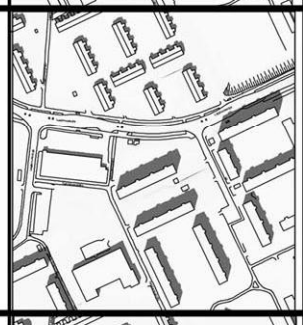
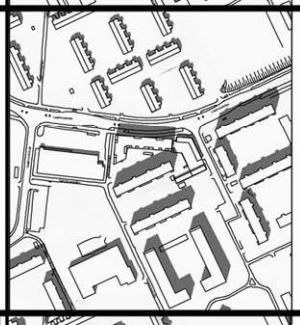
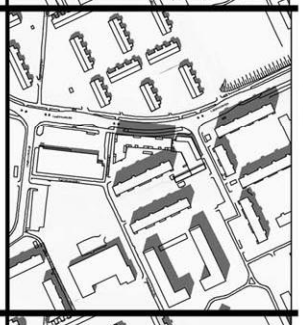
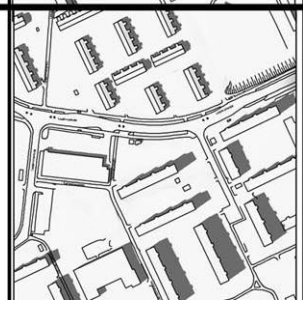
Ilmakuva alueesta

Perspektiivi eteläpuolisen korttelin sisäpihalta

Perspektiivi eteläpuolisen korttelin sisäpihalta

10. Varjostuskaaviot, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy

VARJOTUTKIELMAT, ARKKITEHTITOIMISTO ARKOPEN OY

	NYKYTILANNE	UUDISRAKENNUS 6 KERROSTA	UUDISRAKENNUS 7 KERROSTA	KOMMENTIT:
15. HELMIKUUTA KLO 11				- 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa - klo 11 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa
15. HELMIKUUTA KLO 13				- 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa - klo 13 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa on pieni ero. Tämän ei katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa rivitalojen asukkaille, koska varjostus poistuu parin tunnin aikana.
15. HELMIKUUTA KLO 15				- 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa - klo 15 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa on ero. Tämän ei katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa rivitalojen asukkaille, koska varjostus poistuu parin tunnin aikana.
15. HUHTIKUUTA KLO 11				- 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa - klo 11 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa
15. HUHTIKUUTA KLO 13				- 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa - klo 13 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa
15. HUHTIKUUTA KLO 15				- 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa - klo 15 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa
15. KESÄKUUTA KLO 11				- 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa - klo 11 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa
15. KESÄKUUTA KLO 13				- 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa - klo 13 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa
15. KESÄKUUTA KLO 15				- 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa - klo 15 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa

VANTAAN KAUPUNKI **MIELIPITEIDEN KOONTI**

Kaupunkisuunnittelu **14.9.2015**

MRL 62 §:N MUKAISEEN KUULEMISKIRJEESEEN 14.11.2014 VASTAUKSENA SAADUT MIELIPITEET JA KANNANOTOT ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA NRO 002249, MARTINLAAKSO

YHTEENSÄ KANNANOTTOJA JA MIELIPITEITÄ SAAPUI 6 kpl.

Mielipiteet:

1. 4.12.2014 Jorma Keto

Mielipide: Miksi Martinlaakson ahtaimpaan paikkaan pitää rakentaa 7-kerroksinen asuintalo? Vastustan asemakaavamuutosta siltä osin, että asuintaloani vastapäätä (Laajavuorentie 3:n keskimmäinen talo kadun varrella), Laajavuorentien varteen sen eteläpuolelle rakennetaan 7-kerroksinen asuintalo. Jo nyt aurinko paistaa nykyisten talojen yli pihallemme vain muutaman kesäkuukauden ajan. Uudisrakennus pimentäisi ja varjostaisi entisestään katutason alapuolella olevaa pihaamme. Viihtyisyys ja väljyys kadun varrelta katoaa.

Alue ei ole enää vehreä ja viihtyisä eikä rakenne ole väljä jos kadun varteen rakennetaan maiseman peittävä korkea kerrostalo. Mitä tarkoittaa, että rivitaloalueen tarkempi arvottaminen on kesken?

Miten kehitetään liikerakennuskorttelia? Onko vaarana, että liikerakennuksen tilalle tai lisäksi rakennetaan myöhemmin tornitalo kuten aseman viereisessä ostoskeskuksessa?

Hulevesien hallintasuunnitelmaan kannattaa kiinnittää erityistä huomiota. Tontillamme on 20 viime vuoden aikana ollut kaksi isompaa tulvaa, kun hulevedet ovat valuneet Raiviosuonmäestä Laajavuorentien yli pihallemme rankkasateiden jälkeen. Toisella kertaa vuonna 9.8.2005 vettä oli pihalla 20 sentin kerros ja vesi tuli sisälle kaikkiin Laajavuorentie 3:n keskimmäisen rakennuksen asuntojen pohjakerroksiin. Lattiapinnoitteet ja osa seinärakenteista oli uusittava muiden vahinkojen lisäksi.
Mihin niitä hulevesiä imeytetään asvaltoidussa ympäristössä tai miten niitä viivytetään tontilla? Viime tulvan jälkeen hulevesiviemäreitä on uusittu, mutta riittääkö se jatkossa kun rakennetaan lisää?

Vastine:

- *Liikerakennuksen kortteli ei kuulu tähän kaavamuutokseen.*
- *Kaava-alueesta on tehty hulevesien hallintasuunnitelma.*
- *Viitesuunnitelmavaihtoehdoista tehtiin varjostuskaaviot, joissa tutkittiin erikseen nykytila sekä viitesuunnitelmat katukorttelin 6- ja 7-kerroksisina vaihtoehtoina. Ajankohdat olivat: 15. helmikuuta klo 11/13/15, 15. huhtikuuta klo 11/13/15, 15. kesäkuuta klo 11/13/15. Myös joulukuu tutkittiin, mutta sinä aika varjostus peitti koko alueen vaihtoehdoista riippumatta. Varjostuskaavioiden mukaan huhti-kesäkuussa (sekä heinä-syyskuussa) 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa. Myöskään klo nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa. Helmikuussa 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa. Helmikuussa klo 13 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa on pieni ero sekä klo 15 hieman suurempi ero. Tämän ei kuitenkin katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa rivitalojen asukkaille, koska varjostus poistuu parin tunnin aikana. (katso selostuksen liite 10)*

2. 12.12.2014 As Oy Martinsipi, c/o Martinlaakson Huolto Oy

Mielipide:

Laajavuorentie 3, As Oy Martinsipi, sijaitsee asemakaavamuutosalueen pohjoisnaapurina. Raiviosuonmäki 1:n lisärakennettavan talon ja pysäköintirakennuksen asemointi on sen laatuinen, että ne haittaavat olennaisesti Laajavuorentie 3:n asuntojen näkymiä etelään ja näin vaikuttavat suuresti mm. asuntojen markkina-arvoon. Koska kyseessä on rakennusperinnön kannalta arvokasta rivitaloaluetta, ei yhtiön mielestä sellaisen rinnalle sovellu korkeiden kerrostalotornien rakentaminen. Nykyinen suuntaus muuttaa Martinlaakson väljä ja vehreä ja viihtyisä ilme tiivillä rakentamisella

1. Yhtiö vastustaa tontin korkeaa rakentamista vastapäätä sijaitsevasta matalasta rakennustyylistä poikkeavaksi.
2. Esitetty 6-7- kerroksinen talo on muuhun ympäristöön nähden selkeästi liian korkea ja muuttaa olennaisesti maisemakuvaa jättäen matalat rivitalo rakennukset varjoonsa.
3. As Oy Martinsipi katsoo ettei ole perusteltua hyväksyä esitettyä ylisuurta tehokkuutta ko. tontille. Muutoksen mukainen liian tiivis rakentaminen (ja siihen nähden liian vähäinen autopaikkojen rakentaminen) aiheuttaisi huomattavaa häiriöitä olemassa olevalle asutukselle.

Asuntoyhtiö esittää, että tontille rakennettaisiin huomattavasti nyt suunniteltuja matalampia rakennuksia ja riittävät autopaikat, ym. on toteutettava, kuten viranomaiset vaativat muillakin tämän alueen tonteilla.

Vastine:

- *Uusi rakentaminen on 6-7-kerroksista. Viereiset asuinkerrostalot ovat 6- (5 kerrosta + maanpäällinen kellarikerros), 7-(6 kerrosta + maanpäällinen kellarikerros) ja 8-kerroksisia (7 kerrosta + maanpäällinen kellarikerros). Uudisrakentamisen vaikutuksista rivitaloalueen varjostuksiin on tehty tutkielmat selostuksen liitteeksi 10. (Katso myös edellinen vastaus mielipiteeseen 1.)*
- *Autopaikkanormina käytetään uutta kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 hyväksymää normia. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti.*
- *Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman, yleiskaavan ja Martinlaakson kehityskuvan mukainen.*

Kannanotot:

3. 18.12.2014 Vantaa kaupunginmuseo

Kannanotto:

Raiviosuonmäki 7:ssä rakennusoikeutta ja kerroskorkeutta nostetaan. Tontille on tarkoitus rakentaa kaksi uutta 6-7 kerroksista kerrostaloa, jotka korvaavat nykyiset 1970-luvulla rakennetut kerrostalot. Kohdealueella sijaitsevilla tonteilla Raiviosuontie 3 ja 5 oleviin rakennuksiin ei ole suunnitteilla muutoksia.

Suunnittelualueella sijaitsevia rakennuksia ei ole todettu alueen inventoinnissa kulttuuriympäristöarvoiltaan merkittäviksi. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseo ei näe estettä kaavamuutoksen toteuttamiselle. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

Vastine:

- *Ok.*

4. 19.12.2014 Museovirasto

Kannanotto:

Ei huomautettavaa

Vastine:

- *Ok.*

5. 30.12.2014 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Kannanotto: Asemakaavatyö on käynnistetty koskien lisärakentamista SATO Koti Oy:n omistamilla tonteilla osoitteissa Raiviosuonmäki 1 ja 7. Alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto. Vesijohtoverkoston kapasiteetti tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja mahdolliset kapasiteetin lisäykset esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa kustannusarvioineen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Yhteyshenkilönä toimii alueinsinööri Minna Järvenpää, p. 09 1561 3305.

Vastine:

- *Ok.*

6. 30.12.2014 Vantaan Energia

Kannanotto:

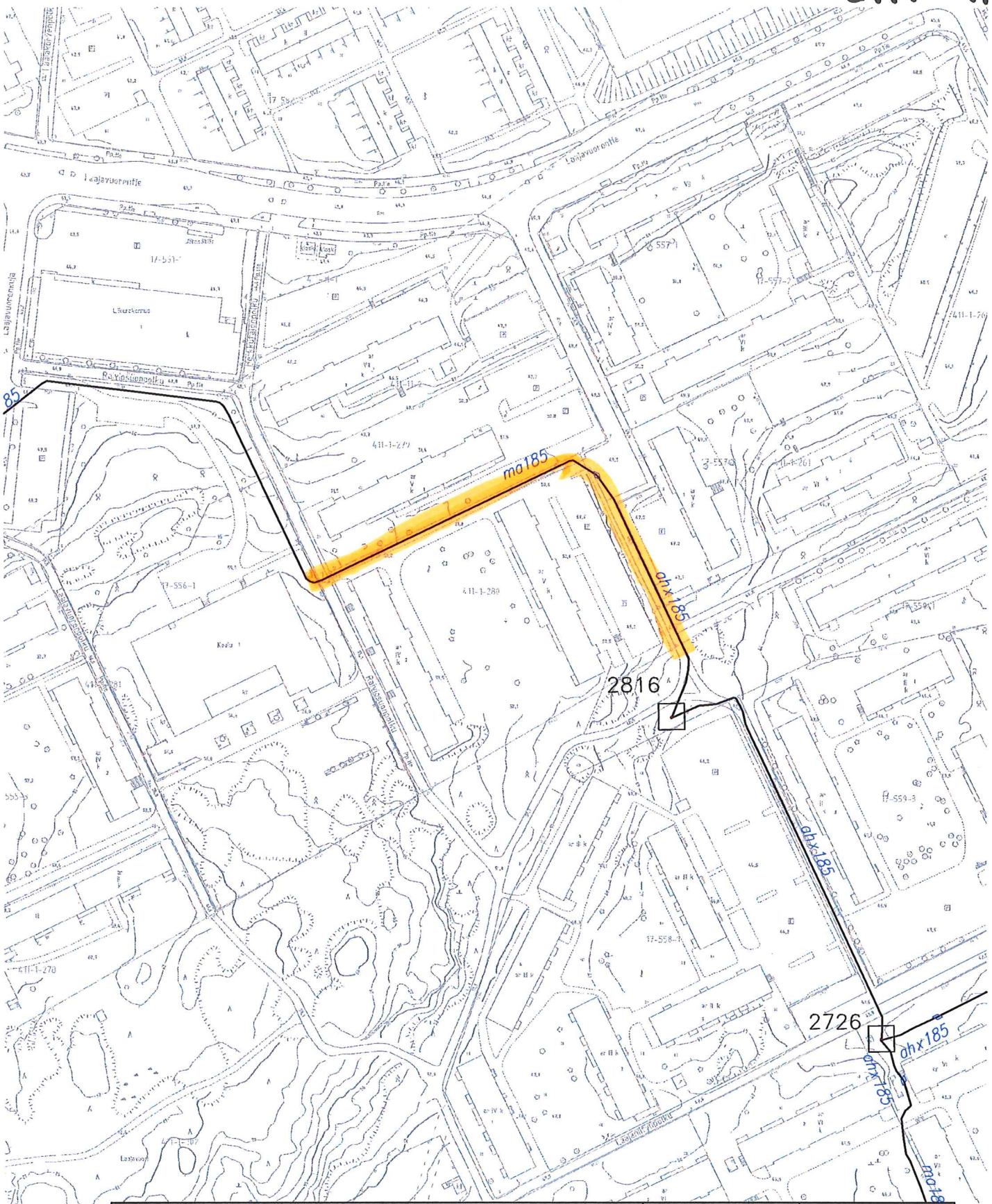
Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti. Liitteessä 2 on esitetty pienjänniteverkon rakennussuunnitelma, koska alueen sähköverkkoa ollaan saneeraamassa tällä hetkellä. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Mikko Tella, puh. 050-5294363.

Kaukolämpöverkko: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

Vastine:

- *Vantaan Energian kanssa neuvotellaan erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.*

LIITE 1.



VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517

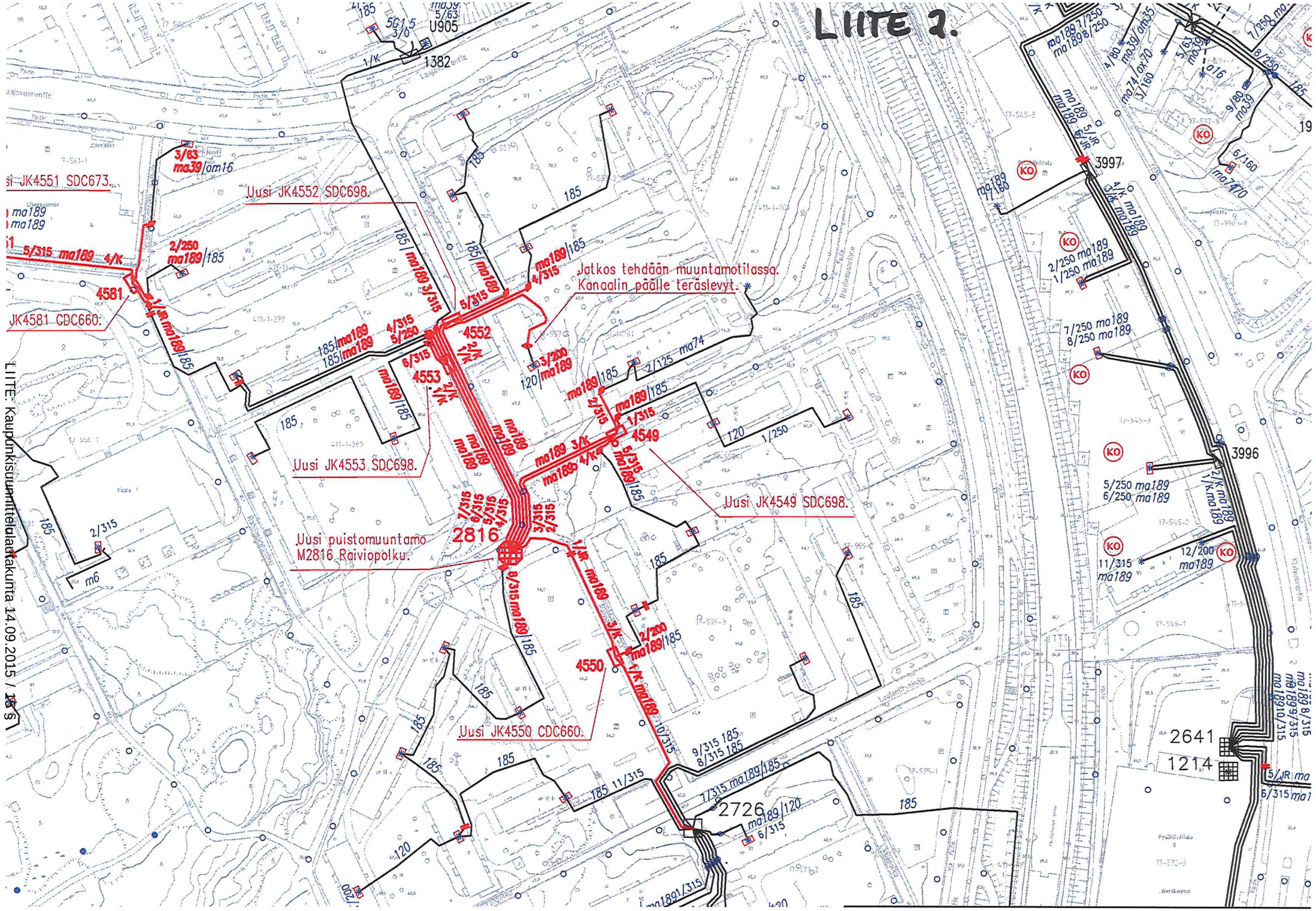
Paperikoko (mm x mm) A4

SUUNN.	SUUNN.PVM
TARK.	TARK.PVM
HYV.	HYV.PVM
SUHDE 1:2000	KARTTA
PIIR NRO	
HANKE NRO	

KAUP.OSA 17 MARTINLAAKSO
OSOITE RAIVIONSUONMÄKI
TYÖ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002249
KESKIJÄNNITEVERKKO 20kV

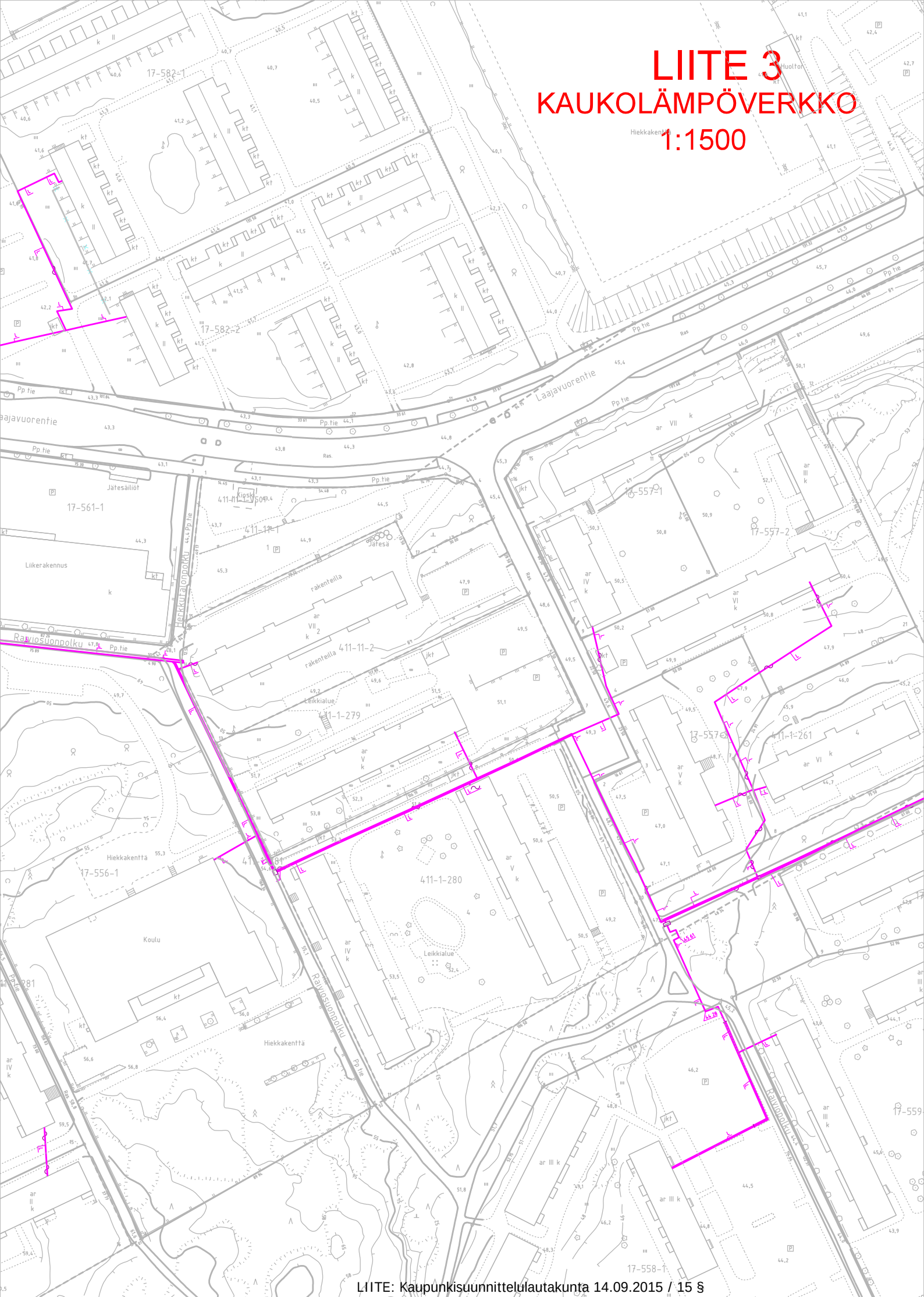
TULOSTUSPVM 29.12.2014

LIITE 2.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2015 / 15 §

LIITE 3
KAUKOLÄMPÖVERKKO
1:1500



VANTAAN MARTINLAAKSO, RAIVIOSUONMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELIN 17552 OSAA VARTEN

Yleiset selvitykset ja suunnitelmat asemakaavaa varten

WSP

WSP Finland Oy

Heikkiläntie 7
FI-00210 Helsinki
Puh.: +358 207 864 11
Fax: +358 207 864 800
WSP Finland
Y-tunnus: 0875416-5
Kotipaikka: Helsinki
www.wspgroup.fi

SELVITYKSEN AIKAINEN ORGANISAATIO:

Tilaaja:
Sato

Työn ohjausryhmä:
Vantaan Kaupunki

Ohjausryhmän pj:
Johanna Rajala

Konsultti:
WSP Finland Oy
Arto Kaituri (projektipäällikkö)
Anna Böhling (maisema-arkkitehti)
Jari Laaksonen (katusuunnittelija)
Kia Aksela (hulevesi- ja verkostosuunnittelija)
Heidi Tuppurainen (hulevesi- ja verkostosuunnit-

Vantaan Martinlaakso, Raiviosuon asemakaavan muutos korttelin 17552 osaa varten

Yleiset selvitykset ja suunnitelmaa asemakaavaa varten

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO
1.1 Työn kuvaus 2
1.2 Suunniteltu maankäyttö ja alueen toiminnalliset perusratkaisut 4

2. MAISEMASELVITYS 6

2.1 Maisemarakenteen peruspiirteet 6
2.2 Toiminnallisen ympäristön peruspiirteet 8
2.3 Maisema- ja kaupunkikuvalliset piirteet 9

3. PIHAN JA LÄHIYMPÄRISTÖN KÄSITTELYN PERIAATTEET 12

3.1 Ympäristön yleissuunnitelma 12
3.1.1 Alueen yleisilme ja liittyminen ympäristöönsä 12
3.1.2 Maastonmuotoilu, pintavesien johtaminen ja tukimuurit 14
3.1.3 Säilytettävä kasvillisuus ja uudet istutukset 14
3.1.4 Piharakenteet, aidat, katokset 15
3.1.5 Kulkuväylät ja pintamateriaalisuositukset 16
3.1.6 Kalusteet, varusteet ja valaistus 16
3.1.7 Hulevesien luonnonmukainen käsittely tonteilla 16

3.2 Suositus asemakaavamääräyksien sisällöksi pihojen osalta 17

LIITE 1 YMPÄRISTÖSUUNNITELMA
LIITE 2 KATUKARTAT
LIITE 3 HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA JA TEKNISTEN VERKOSTOJEN YLEISSUUNNITELMA -RAPORTTI

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2015 / 15 §

1. JOHDANTO

1.1. Työn kuvaus

Tässä raportissa esitetään Vantaan Martinlaakson Raiviosuonmäen asemakaavan muutosaluetta koskevia selvityksiä ja suunnitelmia. Asemaakaavamuutoksen korttelialue rajautuu pohjoisessa Laajavuorentiehen, idässä Herkkutalonpolkuun ja sen jatkeena olevaan Raiviosuonpolkuun, etelässä Laajavuoren viheralueeseen sekä lännessä Raiviosuonmäki nimiseen katuun ja sen jatkeena olevaan raittiin. (Kuva 1). Suunnittelualueeseen kuuluu kolme erillistä tonttia, joiden välissä on suunnittelualueen ulkopuolinen kerrostalotontti. Selkeyden vuoksi kahta pohjoisinta tonttia Laajavuorentien varressa kutsutaan tässä raportissa pohjoiseksi tontiksi ja eteläisintä tonttia Laajavuoren viheralueen reunalla kutsutaan eteläiseksi tontiksi.

Työ perustuu käytettävissä olevaan lähtöaineistoon (kantakartta, johtokartta sekä laserkeilausaineisto) sekä maastokäynteihin. Lisäksi on hyödynnetty Vantaan karttapalvelusta saatavia aineistoja.

Työn aluksi laadittiin maisemallinen ja toiminnallinen analyysi kohdealueelta. Sen jälkeen yhteistyössä Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy:n, SATO Oy:n ja Vantaan kaupungin edustajien kanssa tuotettiin maisemaselvitys, ympäristösuunnitelma piha- ja katualueelle sekä hulevesien hallintasuunnitelma sekä teknisten verkostojen yleissuunnitelma. Laajavuorentien katualuejärjestelyt sekä alueen hulevesijärjestelyt päivitetään samalla tämän päivän mitoituksia ja tavoitteita vastaaviksi. Nykyisellään Laajavuorentien tontin puoleisen reunan jalkakäytävä ei palvele uutta rakentamista, koska sen korkoasemat eivät ole samat ajoradan kanssa. Työssä tarkastellaan Laajavuorentien kehittämistä myös yleisesti. Piha-alueita koskien lisäksi on laadittu suosituksia asemakaavamääräyksistä.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2015 / 15 §

Kuva 1. Raiviosuonmäen selvitysalue ilmakuvassa (kuva: Vantaan kaupungin karttapalvelu)

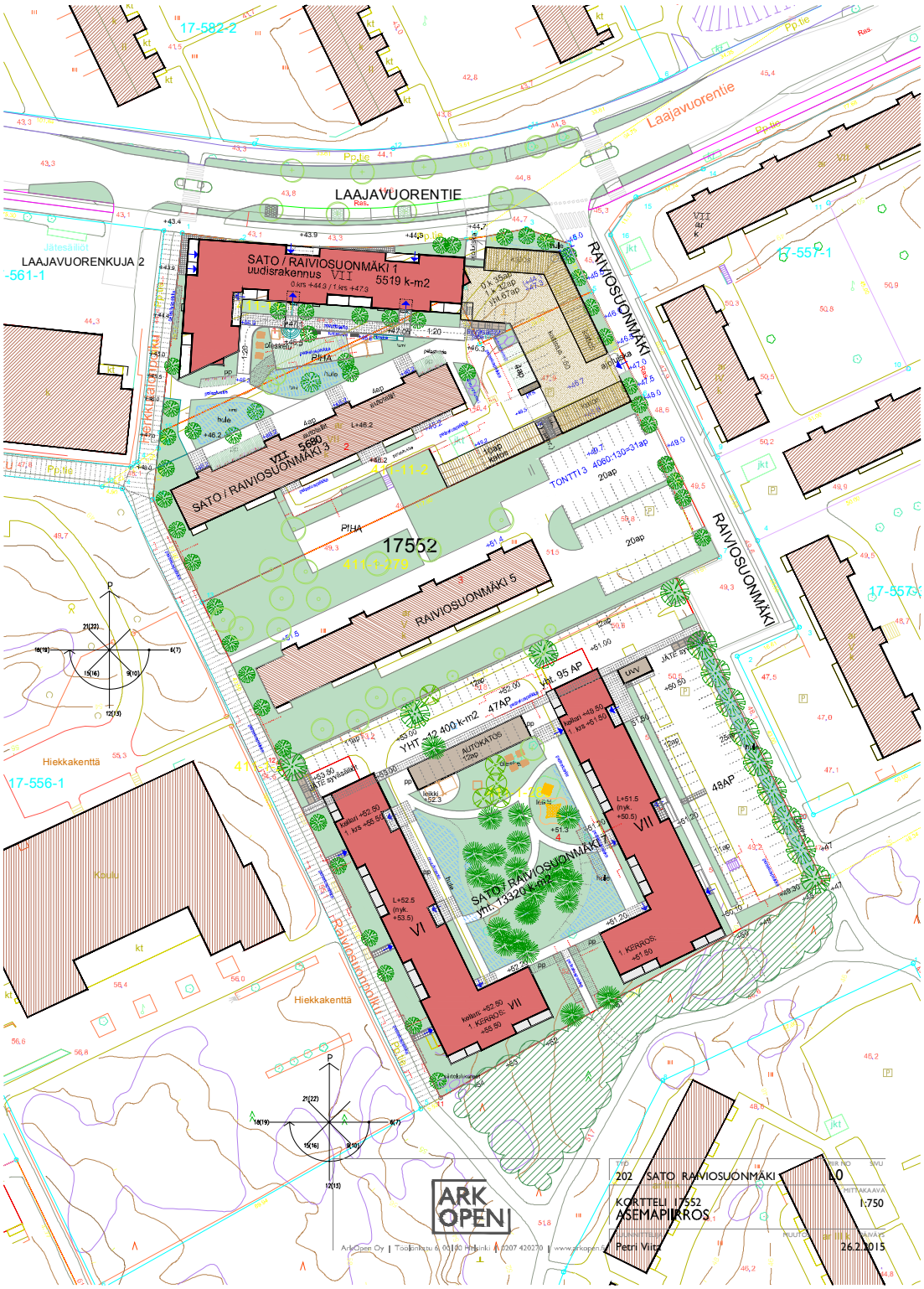
1.2 Suunniteltu maankäyttö ja alueen toiminnalliset perusratkaisut

Raiviosuon asemakaavan muutos koskee korttelia 17552 ja sen kolmea tonttia. Laajavuorentien varressa on rakentamaton AP -tontti 1, sen yläpuolella on AK -tontti 2 ja eteläisin tontti on AK -tontti 3. AP -tontti 1 ollaan muuttamassa kerrostalorakentamiseen. AK-tontin 2:n rakennus säilyy, mutta pihajärjestelyt tulevat muuttumaan. AK-tontti 3:n osalta nykyiset kaksi kerrostaloa puretaan ja ne korvataan uusilla.

Paikoitus järjestellään kaikilla tonteilla uudestaan; pohjoisilla tonteilla kaksikerroksiseen paikoituslaitokseen ja eteläisellä tontilla maanpäällinen pysäköintialue laajenee ja se rajataan pihasta autokatoksella.

Kuva 2.
Raiviosuonmäen asemapiirros (Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy/ Petri Viita ja Juha Kämäräinen)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2015 / 15 §


LAAJAVUORENTIE
LAAJAVUORENKUJA 2
SATO / RAIVIOSUONMÄKI 1
uudisrakennus
5519 k-m2
SATO / RAIVIOSUONMÄKI 3
5680 k-m2
RAIVIOSUONMÄKI
RAIVIOSUONMÄKI 5
17552
TONTTI 3
4060+130=31ap
20ap
YHT. 12 400 k-m2
47AP
48AP
SATO RAIVIOSUONMÄKI
yht. 13320 k-m2
Hiekkakenttä
17-556-1
17-582-2
17-557-1
17-557-3
Laajavuorentie
Raiviosuonmäki
202 SATO RAIVIOSUONMÄKI
KORTTELI 17552
ASEMAPIIRROS
1:750
Petri Viitz
26.2.2015
ARK OPEN

2. MAISEMASELVITYS

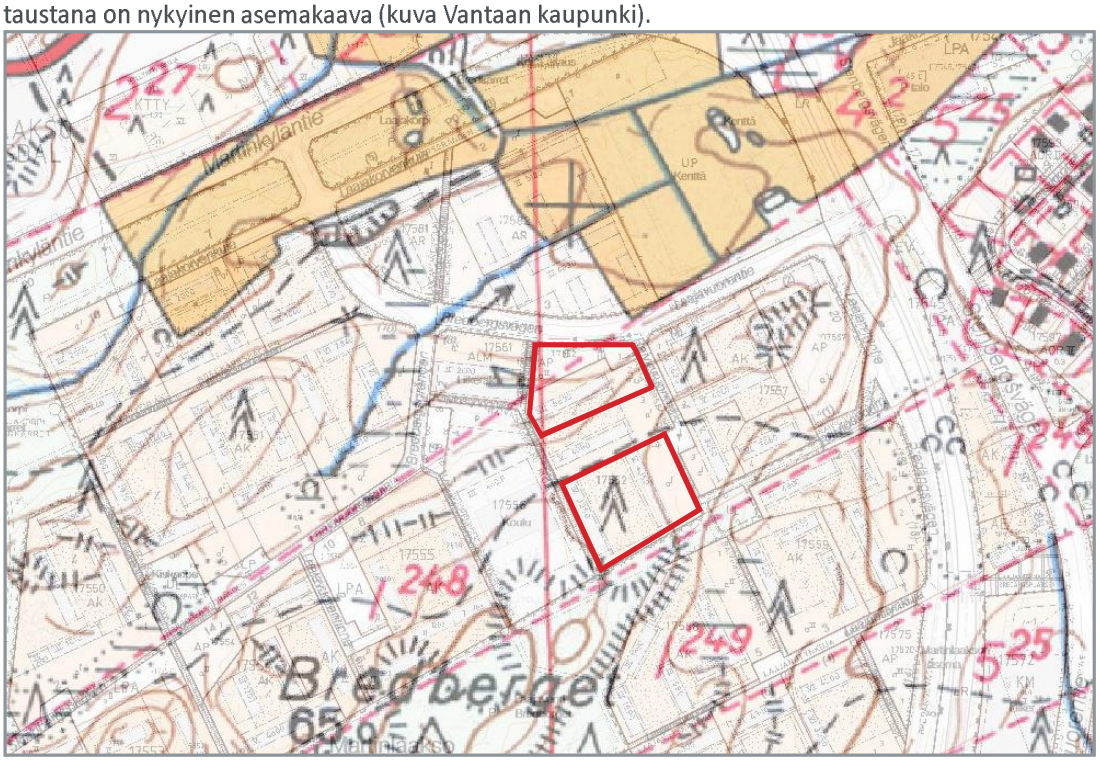
2.1 Maisemarakenteen peruspiirteet

Raiviosuonmäen korttelialue sijaitsee osana laajaa Myyrmäki-Martinlaakson moreeniselänneryhmää, Martinlaakson selänteen lakialueella. Alimmat osat korttelia, etenkin katutontti, ovat selänteen pohjoisrinnettä. Pohjoisrinteeltä vesi valuu alas Laajakorven ojiin. Korttelin eteläpuolella alkaa Laajavuoren laaja avokallioalue, joka on selänteen korkeinta ja karuinta lakialuetta. (Kuva 3).

Kohdealueen pinnanmuodot laskevat eteläkulman +55 metristä luoteiskulman +43 metriin. Selvitysalueen jyrkimmät osuudet sijoittuvat alueen pohjoislaitaan katutontille, jossa rakennettujen luiskien kaltevuudet ovat jopa 40% (1:2,5). Luonnostaan rinne on katutontilla osin noin 20%(1:5). Muutoin alueen rinteen kaltevuus vaihtelee keskimäärin välillä 1:30 -1:7. (Kuva 4).

Alueen maaperä on pääosiltaan moreenia ja rakentamisen myötä tuotua täytemaata. Kor-

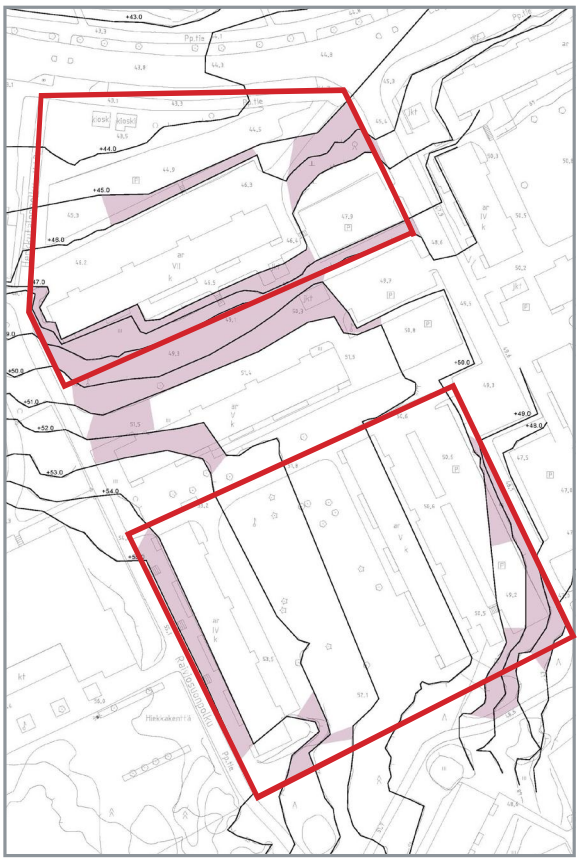
Kuva 3.
Selvitysalueen maisemarakenne hahmottuu hyvin peruskartassa vuodelta 1967, jolloin laaksotila oli viljeltyä peltoa (keltainen) ja selänteet metsää (valkoinen). Laajavuoren (Bredberget) avokallioalue näkyy korttelialueen eteläpuolella ja Laajakorven peltoalueet korttelin pohjoispuolella.Kuvan taustana on nykyinen asemakaava (kuva Vantaan kaupunki).



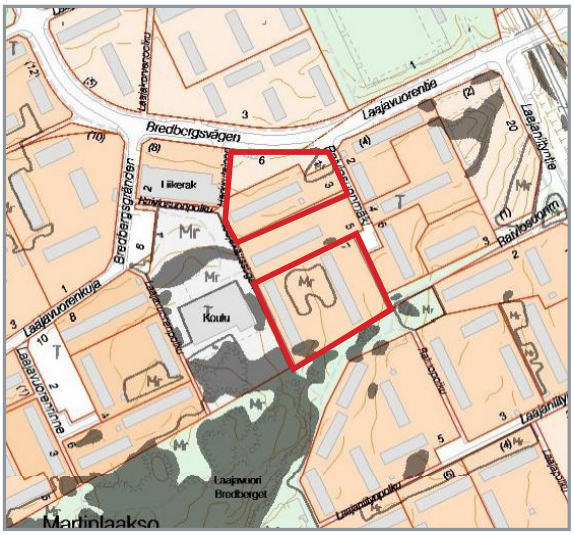
keimmilla kohdilla korttelin eteläreunassa on kalliopaljastumia (Kuva 4). Maalajikartan kaksi moreenilaikkua (eteläisen tontin keskellä ja pohjoisen tontin koilliskulmassa) kertovat myös näissä kohdin sijaitsevan alkuperäistä maannosta, jonka korkeusasema on ympäristöstä poiketen säilynyt ympäristön rakentamisesta huolimatta.

Kohdealue kuuluu Myllymäenojan valuma-alueeseen (ks. erillinen hulevesiselvitys). Myllymäenoja on osa koillis-lounaissuuntaista muurroslaaksoa pitkin kulkevaa vesistöketjua, joka jatkaa Pitkäjärven kautta kohti Espoonjokilaaksoa ja Espoonlahtea. Suunnittelualueella ei ole havaittavissa pintavesimuodostumia, eikä sitä ole luokiteltu arvokkaaksi pohjavesien kannalta.

Erillisiä luontoselvityksiä ei alueesta ole tämän työn yhteydessä tehty. Aikaisemmin tehdyissä selvityksissä alueelta ei ole tavattu suojeltavia kohteita (Vantaan paikkatietopalvelun luontotiedot).



Kuva 4.
Selvitysalueen korkotasot ja jyrkät rinteet
jyrkkä rinne, kaltevuus 10% tai enemmän
korkeuskäyrät 1m välein

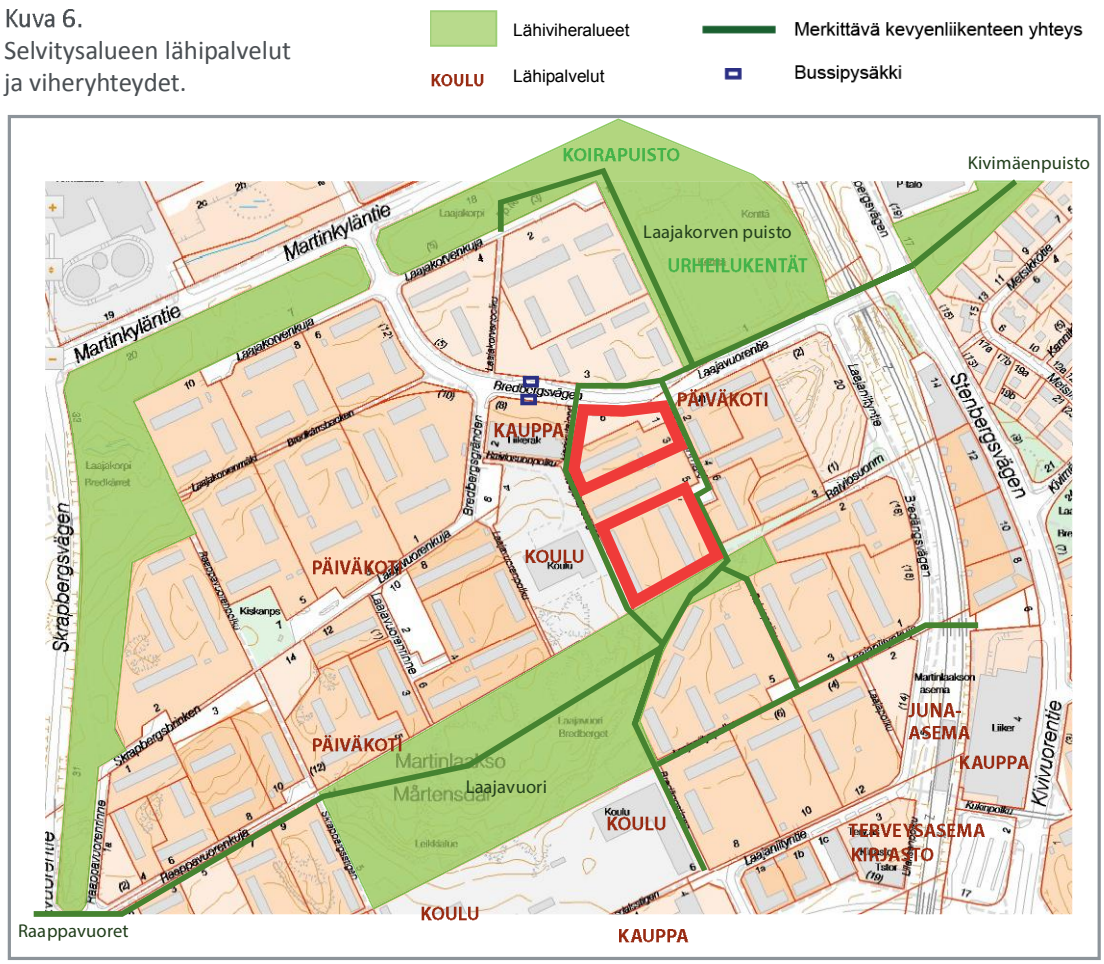


Kuva 5.
Selvitysalueen maaperä:
kuvassa tummennettuna avokallioalueet
(kuva Vantaan kaupunki)

2.2 Toiminnallisen ympäristön peruspiirteet

Kohdealue sijaitsee melko lähellä Martinlaakson asemaa (n. 500 metriä) asuinkerrostaloalueen keskellä. Kohdekorttelin naapurustoon sijoittuu alueen peruspalveluita, kuten Mårtensdals skola, Raikupolun päiväkoti ja Laajavuorentien liikekeskus. Hieman kauempana löytyy uimahallia, terveyskeskusta ja kirjastoa. Alueella on kattavat kevyenliikenteen reittiyhteydet. Rakennettuja alueita halkovat kevyenliikenteen raittiyhteydet, jotka liittyvät metsäalueiden polkuverkostoihin. Kohdekorttelin molemmin puolin kulkee kevyenllinkenteen raitit, jotka yhdistävän alueen sekä palveluihin että ympäröiville viheralueille. Alueen lähimmät viheralueet ovat metsäinen Laajavuori alueen eteläpuolella ja Laajakorven puisto urheilukenttineen ja koirapuistoineen alueen koillispuolella. Laajempi viheraluekokonaisuus, Raappavuoret, löytyy alueen lounaispuolelta jonkin matkan päästä. (Kuva 6).

Kuva 6.
Selvitysalueen lähipalvelut ja viheryhteydet.



Valokuva 1.
Näkymä Laajavuorentieltä pohjoiselle tontin pysäköintialueelle, vasemmassa reunassa kukkakioski.

Valokuva 2.
Näkymä Laajavuorentien ja Raiviosuonmäki-kadun risteyksestä. Oleva puusto pehmentää näkymää.

2.3 Maisema- ja kaupunkikuvalliset piirteet

Kohdealue sijaitsee Martinlaakson metsälähiön keskellä. Alueen lähiympäristöön sijoittuu väljästi ja suorakulmaisesti pitkiä lamellikerrostaloja, joiden välisille alueille sijoittuu nurmipinnalle harvakseltaan metsäpuita, kuten rauduskoivuja, mäntyjä ja kuusia. Vaihtelua alueeseen tuovat puustoiset viheralueet ja palvelutontit, kuten koulut ja päiväkodit. Alueen korkeimmat ja jyrkimmät kallioiset alueet on säilytetty metsäisinä virkistysalueina. Alueen pohjoispuolen alavalla alueella on Laajavuorentien varressa on kerrostalojen lisäksi liikekeskus parkkikenttineen, rivitaloasutusta sekä urheilukenttiä.

Suunniteltava pohjoinen tontti jatkaa kaupunkikuvallisesti Raiviosuonmäki-kadun toisella puolella olevaa kerrostalokorttelia Laajavuorentien varressa. Tontti sijoittuu melko jyrkkään rinteeseen ja olevan asuinrakennuksen edustan puusto pehmentää katunäkymää. Toisaalta alue voisi kaivata paremmin rajaavaa elementtiä, kun nykyisin kadun reunaan sijoittuu osin epämääräisesti rajautuva kivituhkapintainen paikoitusalue, jonka reunaan sijoittuu kukkakioski. (Valokuvat 1 ja 2)

Raiviosuonmäki-kadulle avautuvat näkymät tonteilta ovat pääosin paikoitusaluenäkymiä. Maaston ollessa melko jyrkkää, on paikoitusalueet tasattu täyttämällä ja leikkaamalla terasseittain rinteeseen. Alueen rakennetut tasoerot ovat suurilta osin maaluiskia, jotka on on osin verhoiltu pensasaluein. Tasoerot suunniteltavien tonttien välisellä keskitontilla on hoidettu uudella kivilaatalla päällystetyllä tukimuurilla. Naapurikorttelissa on käytetty alkuperäistä maalattua, paikallavalettua betoni

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2015 / 15 §

Valokuva 3. Pohjoisen tontin koilliskulman siirtolohkarealue.

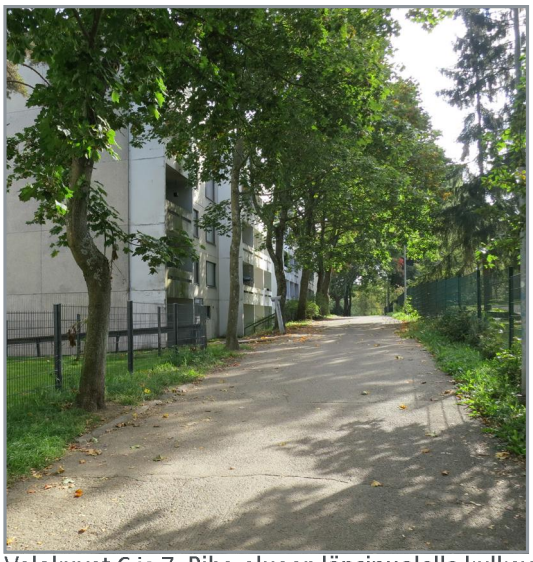
Valokuva 4. Eteläisen pihamiljöön olevaa puustoa.

tukimuuria. Tasoerojen suunnitteluun ja tyylikkääseen ratkaisemiseen on kiinnitettävä jatkossa erityistä huomiota, jotta ne olisivat jatkossakin luontevia ja alueen aikakauden tyyliin sopivia. (Valokuvat 5, 8 ja 9)

Kohdealueen länsipuolitse kulkee merkittävä kevyen liikenteen yhteys, Raiviosuonpolku/Herkkutalonpolku. Tonttien pihatiloihin liittyvä kevyen liikenteen raitti on asfaltoitu ja kehystetty toispuoleisella vaahterakujanteella. Suunniteltavien tonttien väliin jäävä keskitontti on aidattu metallisella legi-aidalla peruskorjauksen yhteydessä. Myös viereinen koulun tontti on aidattu ja lisäksi raitti on rajattu käsijohteella ja verkkoaidalla liikekorttelin kohdalla. Pääosin raitilta avautuvat melko esteettömät näkymät ympäröiviin pihatiloihin. (Valokuvat 6 ja 7)

Eteläistä tonttia leimaa laaja sisäpiha, jossa on paljon mäntyjä ja muita kauniita metsäpuita. Piha liittyy melko saumattomasti alueen eteläpuolella olevaan

Valokuva 5. Eteläisen tontin paikoitusalueen liittyminen Raiviosuonmäki-kadun jatkeeseen.



Valokuvat 6 ja 7. Piha-alueen länsipuolella kulkeva raitilla on toispuoleinen vaahterakujanne.

viheralueeseen, Laajavuoren kalliometsään. Täällä pihapuita, varsinkin mäntyjä, tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää osana uusia pihamiljöötä. Samoin alueen liittyminen liukuen Laajavuoren viheralueeseen on mukava piirre, jonka toivoisi säilyvän jatkossakin. (Valokuva 4)

Pohjoisen tontin koilliskulmassa on myös puustoalue, johon liittyy runsaasti siirtolohkareita ja alkuperäinen maastonmuoto. Paikan pohjakasvillisuus koostuu ketokasvillisuudesta. Tämä saareke muodostaa erityisen lähimaisemaelementin rakennetun ympäristön keskellä. Tästä alueesta varsinkin siirtolohkareiden säilyttämistä tulisi tutkia osana tulevaa pihamiljöötä. (Valokuva 3)

Valokuvat 8 ja 9. Raiviosuonmäki -kadulle avautuvat paikoituskentät on terassoitu rinteeseen. Vasemmalla peruskorjatun keskitontin kivilaatoin verhoiltua tukimuuria.

3. PIHAN JA LÄHIYMPÄRISTÖN KÄSITTELYN OHJEET

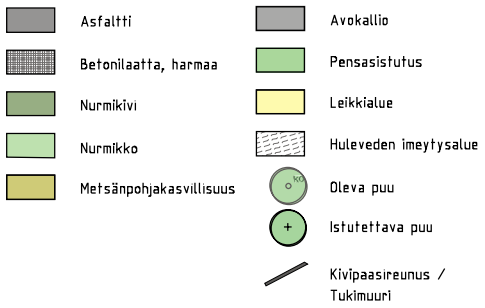
3.1 Ympäristön yleissuunnitelma

3.1.1 Alueen yleisilme ja liittyminen ympäristöönsä

Tavoitteena on, että uudesta asuinalueesta tulee istutettavan kasvillisuuden ja mahdollisuuksien mukaan säilytettävän puuston kanssa viihtyisä ja yleisilmeeltään vehreän luonnonmukainen ympäröivän alueensa tapaan. Pihatilat ovat mahdollisimman yhtenäisiä ja avaria, mutta laajoja kovia pintoja pyritään välttämään. Tämä on myös ympäröivän lähiöarkkitehtuurille tyypillinen, arvokas säilytettävä piirre. Monimuotoisuutta pyritään luomaan monipuolisella kasvillisuudella sekä kulkureittien ihmisläheisellä mitoituksella sekä laadukkailla rakenteilla ja pinnoitteilla. Lasten leikkiä ja asukkaiden oleskelua tuetaan välineiden ja kalusteiden lisäksi luomalla avointa nurmitilaa myös vapaaseen oleskeluun. Eteläisen tontin maantasokerroksen asunnoilla on terassi, joka rajataan matalin pensasistutuksin sekä rakennukseen liittyvin kaide- ja muurirakentein.

Katujen ja raittien suuntaan tonttipihat rajautuvat rakennuksin ja puurivein. Kaikissa puuvalinnoissa suositaan luonnonympäristöön, erityisesti seka- ja havumetsään sopivia lajeja. Puuriveissä käytetään koivuja ja vaahteroita sekä pihlajia. Ympäristön yleissuunnitelma on esitetty kuvassa 7, sekä suuremmassa koossa selvityksen liitteessä 1.

Laajavuorentien osalta on esitetty kaksi katukarttaa, toinen tontin rakentamiseen liittyen ja toinen yleisemmin kadun kehittämisen kannalta. Ensimmäinen katupiirustus palvelee nimen omaan asemakaavamuutokseen liittyvän tontin rakentamista, jotta rakennuksen kadun puoleiset sisäänkäynnit ja liiketiloja palvelevat parkkipaikat voidaan toteuttaa. Toinen katupiirustus esittää kadun eteläreunan muuttamista laajemmin siten, että ajorataa kaventamalla saadaan tarvittavat tilat pyörätielle ja bussien odotustiloille. Katupiirustukset löytyvät selvityksen lopusta liitteestä 2.



Kuva 7.
Ympäristön yleissuunnitelma

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2015 / 15 §

Soraplnta
Asfaltti
Betonilaatta, harmaa
Nurmikivi
Avokalllo
Pensasistutus
Leikkialue
Hulevesien imeytysalue
Nurmikko
Säilyvä metsä
Säilytettävä puu
Istutettava lehti/havupuu
Valettu betoninen tukimuuri
Lumenkaatuspaikka
Pelastusreitti ja -paikka

RAIVIONSUONMÄKI
Asemakaavan muutos
Ympäristön yleissuunnitelma
1:800 (A3)
16.4.2015 WSP

3.1.2 Maastonmuotoilu, pintavesien johtaminen ja mahdolliset tukimuurit

Alueen uusi korkomaailma pyritään sovittamaan yhteen alueen säilyvän korkomaailman kanssa korttelin sisällä ja sen ulkolaidoilla. Erityisesti tilanne tulee muuttumaan Laajavuorentien varressa, jossa tuleva sisäpiha täytetään olevan kerrostalon sisäänkäyntien tasolle. Myös eteläisen tontin korkotasot muuttuvat, kun talojen siäänkäyntitasot toisaalla nousevat metrillä ja toisalla laskevat metrillä nykyiseen verrattuna. Tällöin nykyisen korkomaailman säilyttäminen sisäpihan olevan puuston juurilla vaatii erityistä huomioimista jatkosuunnittelussa.

Nykyisin koko kortteli viettää etelästä pohjoiseen päin, osin varsin jyrkästikin. Hulevesien johtaminen melko umpinaisiltakin sisäpihoilta katujen hulevesijärjestelyihin kulkee luontaisesti pohjoista kohti. Valumasuunnat ja pintavesien ohjaus on esitetty tarkemmin erillisessä hulevesien hallintasuunnitelmassa (liite 3), mutta alustavat hulevesien viivytyspainanteet on esitetty myäs ympäristön yleissuunnitelmassa.

Tukimuureja tarvitaan erityisesti pohjoisella tontilla, jossa uuden rakennuksen pihan puoleiset sisäänkäynnit ovat noin metrin muuta pihaa ylempänä. Tukimuuri ja niihin liittyvät luiskat ja portaat toteutetaan laadukkaina ja kiviaineisina, mieluiten betonista. Luonnonkivipinnoitukset eivät sovi lähiöarkkitehtuurin tyyliin. Muutoin tonttien hulevesipainanteet on pyritty toteuttamaan loivina nurmipainanteina, jolloin erillisiä rakenteita ei tarvita. Eteläisellä tontilla leikkialueen kohdalla tarvitaan matalaa rakennettua hulevesiuomaa. Tälläkin pihalla portaat raitille ja matalat tukimuurit tulee toteuttaa kiviaineisina, mieluiten valetusta betonista.

3.1.3 Säilytettävä kasvillisuus ja uudet istutukset

Tonttien olevaa puustoa on pyritty mahdollisuuksien mukaan säilyttämään ja niiden juuristoalueen korkomaailma pitämään ennellaan. Uusien kulkuväylien sekä rakennusten korot on suunniteltava siten, että rakentaminen ei tuhoa säilytettävien puiden runkoja tai juuristoja. Tällöin puiden juuristoalueella (=latvusalue) ei saa muuttaa maanpinnan korkoja nykyisestä (pakottavassa tilanteessa muutos saa olla enintään +/- 20cm). Rakentamisen aikana säilytettävän puun runko ja juuristo suojataan yleisten ohjeiden mukaisesti. Rakentamisen jälkeen katsastetaan puiden tilanne vielä uudelleen ja hoidetaan puita tarvittaessa leikkauksin ja muilla hoitotavoin.

Puuston säilyttämisessä suositaan suurilatvuksisia, elinvoimaisia ja kauniita mäntyjä, vaahteroita ja muita elinvoimaisia lehtipuita. Puita, jotka eivät tulisi kestämään olosuhteiden muutosta (valo, tuuli- ja vesiolosuhde) tai jotka jäisivät liian lähelle uutta rakentamista,

poistetaan. Säilyttämisen arvoisiksi ja suunnitelmien mukaan mahdollistuvat säilytettävät puut on merkitty suunnitelmakarttaan. Jos näiden säilytettävien puiden kunto heikkenee myöhemmässä vaiheessa, ne tulee uusia vastaavan lajisin puistotaimin.

Uusia puuistutuksia on esitetty tonttipihoille, paikoitusalueille sekäLaajavuorentien varteen. Pihapuina suositaan metsäpuita, kuten *mäntyjä* ja pohjoistontilla myös *tammia*, mm. niiden pitkäikäisyyden ja riittävän suuren koon vuoksi. Katupuuna suositellaan käytettävän lehtipuuta, pääosin vaahteraa tai koivuja, jotka jatkavat alueen tyypillistä ilmettä.

Alueen koilliskulmauksen siirtolohkarealueen siirtolohkareita ja mahdollisuuksien mukaan kasvillisuutta säilytetään. Siirtolohkareita voidaan tarvittaesssa myös siirtää siirtolohkarealueen sisällä, kun niiden tarkempi sijainti selviää alueen jatkosuunnittelussa. Siirtolohkarealueen maaperän tulee olla tarpeeksi köyhää tai istutettua, jotta alue pysyy tarpeeksi avoimena, eivätkä nokkoset ja vadelmikot peitä niitä.

Alueen uusilla istutusalueilla käytetään 1960- ja 1970-lukuille tyypillistä kasvillisuutta. Näillä istutusalueilla on pikkupuita, pensaiden ja maanpeitekeasvien alueita. Pikkupuiksi sopivia ovat eteläisellä tontilla *pihlajat ja mongolianvaahtera*. Pohjoisella tontilla sopivia pikkupuita tilasta riippuen ovat *pulppuratuomi, pilvikirsikka tai rusokirsikka*. Istutusalueet ovat monilajisia. Pensaiksi molemmille tonteille sopivat *tuhkapensaat, kanukat ja hortesiat.* Maanpeitekasveiksi esimerkiksi puiden alle sopivat *seppelvarpu ja matalat tuhkapensaat*. Istutusalueilla käytetään mausteina myös *vale- ja kilpiangervoja sekä katajia*. Nurmialueita pyritään käyttämään vain laajoina nurmipintoina tai nurmikiveyksinä.

3.1.4 Piharakenteet, aidat, katokset

Tontteja rajaavat osin raiteille tai pysäköintialueille päin yksikerroksiset auto- tai pyöräkatokset. Katokset tulee suunnitella yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi tonttikohtaisesti. Katoksien kaikki sivuseinät ovat umpinaisia ja hienovaraisesti jäsenneltyjä. Katoksissa käytetään pulpettikattoa ja niiden materiaalit, värimaailma ja malli sopivat ympäristöönsä. Tonttien jätekeräys hoidetaan syväkeräyssäiliöin, jotka kytketään yhteen yhtenäisesti verhoilluksi harmaasävyiseksi kappaleeksi.

Tonttipihalla vältetään aitoja, rajaavia pensasaitoja, muureja tai reunakiviä. Leikkialueet rajataan vain tarvittaessa kulkureiteille päin kevein, metrin korkuisin metalliaidoin, värisäsvy RAL 7024 (ellei toisin ole määrätty) Myös muut tonteilla tarvittavat aidat ja kaiteet ovat metallisia ja värisävy RAL 7024, ellei toisin ole määrätty.

3.1.5 Kulkuväylät ja pintamateriaalisuositukset

Tonttien jalankulkureittien erottamiseen laatoituksella tai kiveyksellä autoliikenteen ja autojen peruutustilasta tulee kinnittää erityistä huomiota, jotta esimerkiksi lapset pystyvät liikkumaan pihalla turvallisesti. Kulkuväylillä, jotka toimivat pelastusteinä, tulee huomioida pelastuslaitoksen tikasauton vaatima tila. Kulkuväylien pintamateriaalien avulla luodaan visuaalista ilmettä erityisesti sisäänkäyntien yhteyteen. Pintamateriaalien tulee olla selkeitä ja yksinkertaisia. Piha-alueen jalankulkualueiden tulee olla ainakin osin laatoitettuja tai kivettyjä. Materiaalina käytetään 1960- ja 1970-luvun tyyliin betonilaattoja tai sitten luonnonkiveystä. Reunatukien käyttämistä vältetään. Pihanurmella kulkevat polut ovat kivituhkaa vastapainona sisäänkäyntireittien koville asfatti- ja betonilaatta-alueille. Paikoitusalueella ja pelastusreitin osalta käytetään asfaltin lisäksi nurmikiveä.

3.1.6 Kalusteet, varusteet ja valaistus

Tonttipihojen kalusteiden ja varusteiden väritys, materiaalit ja mallit tulee olla yhteneviä. Kalusteet ja varusteet ovat lähtökohtaisesti selkeitä ja yksinkertaisia. Värityksen tulee olla yhtenäinen ja mieluiten yksivärinen. Materiaalina metalli ja maalattu puu. Pihan valaistus on häikäisemätöntä ja korostaa talojen sisäänkäyntejä. Jalankulkuväylät valaistaan. Toiminnallisia piha-alueita valaistaan tarvittaessa tunnelmallisella hajavalolla.

3.1.7 Hulevesien luonnonmukainen käsittely tonteilla

Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta (ks. erillinen hulevesien hallintasuunnitelma, liite 3). Lievästi likaantuneiden piha-alueiden hulevedet sekä kattovedet voidaan yleensä johtaa tonttikohtaisiin suodatusrakenteisiin tai hulevesiaiheisiin.

Ympäristön yleissuunnitelmassa on esitetty hulevesiaiheiden alustava sijainti tonteilla. Kohteiden suunnitteluun on jatkossa kiinnitettävä erityistä huomiota. Tarkoituksena on, että hulevesiaiheet liittyvät luontevasti piha-alueisiin sekä kasvillisuutensa että materiaaliensa osalta. Ne ovat lähtökohtaisesti matalia nurmipainanteita, jotka liittyvät luontevasti muuhun ympäröivään nurmipintaan. Hulevesiaiheet oikein suunniteltuna monipuolistavat piha-aluetta ja ovat helposti ja turvallisesti ylläpidettäviä.

2.3 Suositus asemakaavamääräyksien sisällöksi pihojen osalta

Pihojen sekä ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä, ja niiden viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Tonteille on luotava luonnonmukainen ilme säilyttämällä tontin puustoa ja istuttamalla uutta puustoa. Säilytettävän puuston alueilla maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa. Hulevesiratkaisujen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevien puiden kasvumahdollisuuksiin.

Korttelin sisällä ei saa olla liikkumista rajoittavia aitoja. Jos korttelia aidataan raitille tai kadulle päin, aidan tulee olla matala (n. 60cm). Istutettavien kasvillisuusalueiden suojaamiseksi suositellaan tarvittaessa piha-alueilla matalaa metallirakenteista suoja-aitaa. Aitojen värisuositus on RAL 7024. Aitojen ja muiden piharakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus rakennusten kanssa.

Pihan leikki- ja oleskelualueita on suojattava ja elävöitettävä istutuksin, mutta laajasti rajaavia pensasaitoja vältetään.

Eteläisen tontin idänpuoleisen talon 1. kerroksen asuntopihat on rajattava muusta alueesta pensasistutuksin sekä rakennuksiin liittyvin kaide- ja muurirakentein.

Sisäänkäyntien ympäristöt tulee istuttaa pikkupuin ja maanpeitepensain. Eteläisen tontin paikoitusalue tulee erottaa jalankulkuraitista puin ja maanpeitekasvillisuudella. Pohjoisen tontin pysäköintitalo tulee erottaa kadusta puin. Tontin kasvillisuus ei saa peittää eri liikennemuotojen tarvitsemia näkemäalueita.

Tonttien sisäiset korkeuserot on muokattava joko nurmiluiskin ja matalin tukimuurein. Nurmiluiska saa jyrkimmillään olla 1:3. Tukimuurien tulee olla kiviaineisia.

Piha-alueen jalankulkualueiden tulee olla osin laatoitettuja tai kivettyjä. Portaat tulee toteuttaa kiviaineisina. Jalankulkualueet tulee selkeästi erottaa pintamateriaalilla pihojen pysäköintialueista.

Piha-alueelta aurattavalle lumelle on osoitettu ympäristön yleissuunnitelmassa (liite 1) lumenkasauspaikkoja.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2015 / 15 §

LIITTEET

LIITE 1 YMPÄRISTÖSUUNNITELMA

LIITE 2 KATUKARTTA

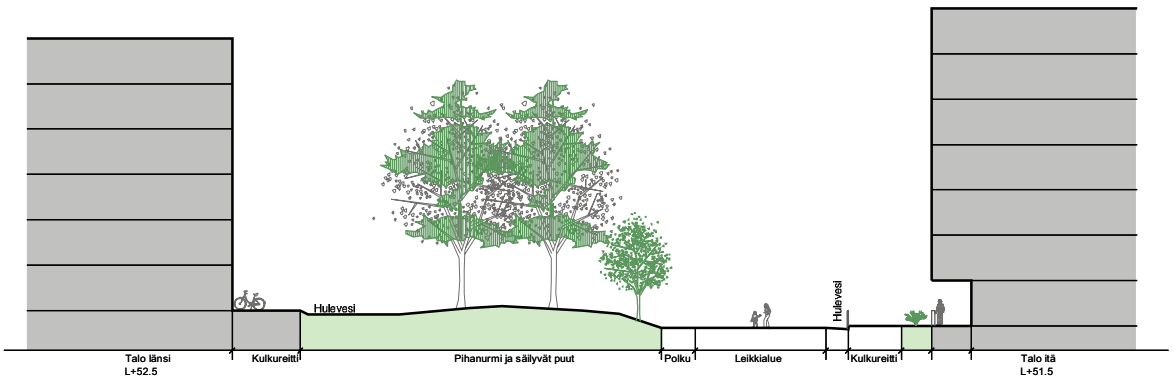
LIITE 3 HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA JA TEKNISTEN VERKOSTOJEN YLEISSUUNNITELMA -RAPORTTI

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2015 / 15 §

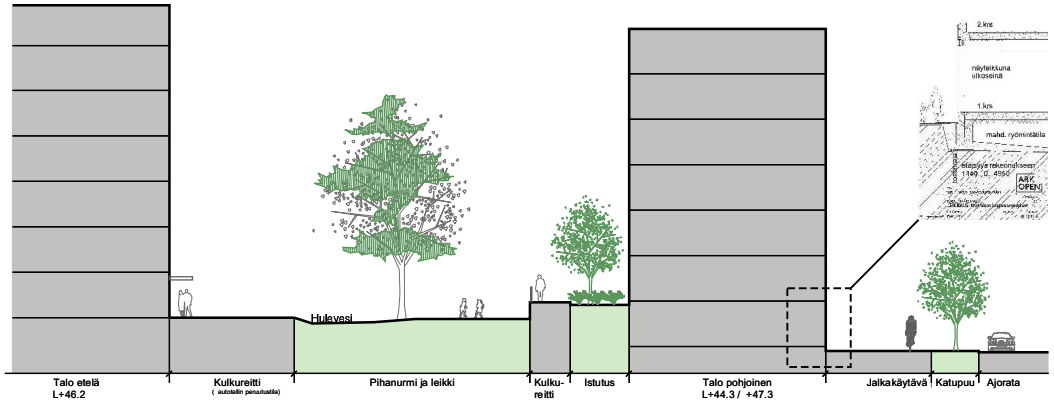
LIITE 1
Ympäristön yleissuunnitelma:
- Yleissuunnitelma
- Leikkaukset

Sorapinta
Asfaltti
Betonilaatta, harmaa
Nurmikivi
Avokallio
Pensasistutus
Leikkialue
Huleveden imeytysalue
Nurmikko
Säilyvä metsä
Säilytettävä puu
Istutettava lehti/havupuu
Valettu betoninen tukimuuri
Lumenkasauspaikka
Pelastusreitti ja -paikka

RAIVIONSUONMÄKI
Asemakaavan muutos
Ympäristön yleissuunnitelma
1:800 (A3)
16.4.2015 WSP



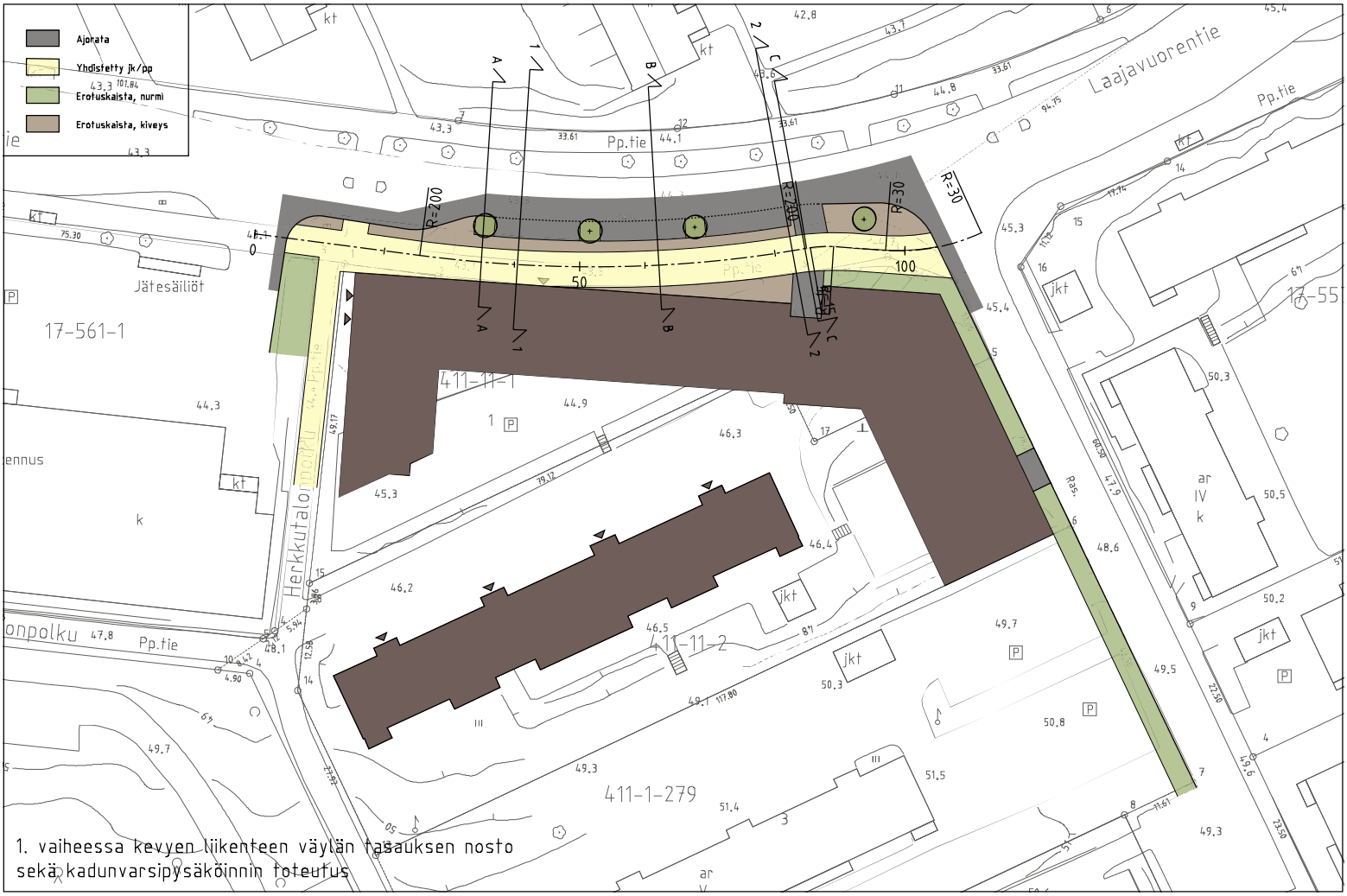
PUISTOKORTTELI
LEIKKAUS A-A



KATUKORTTELI
LEIKKAUS B-B

RAIVIONSUONMÄKI
Asemakaavan muutos
Ympäristön yleissuunnitelma
1:250 (A3)
16.4.2015 WSP

LIITE 2
Katukartta:
- 1. vaihe
- Leikkaukset
- Koko alue

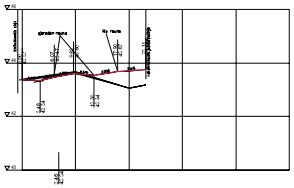


1. vaiheessa kevyen liikenteen väylän tasauksen nosto sekä kadunvarsipysäköinnin toteutus

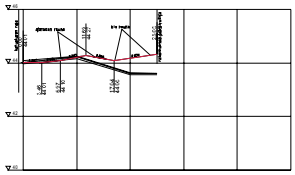
RAIVIOSUONMÄKI, ASEMAKAAVAN MUUTOS
KATUKARTTA 1. VAIHE, LUONNOS MK 1:500 (A3)

WSP 30.4.2015

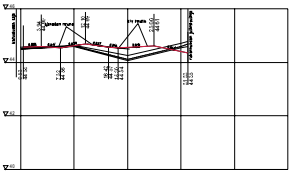
PITUUSLEIKKAUS A-A



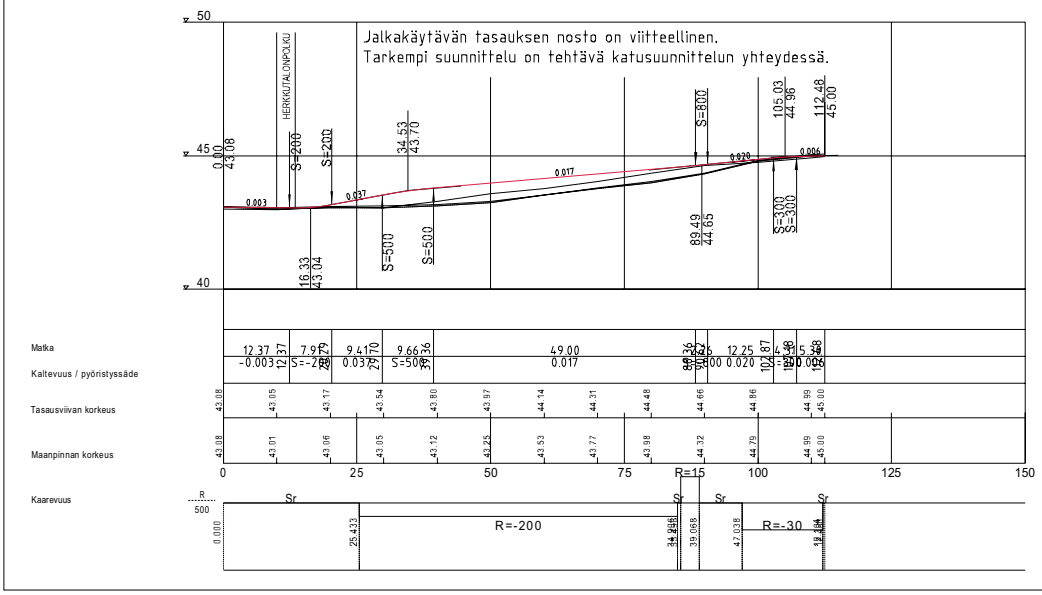
PITUUSLEIKKAUS B-B



PITUUSLEIKKAUS C-C

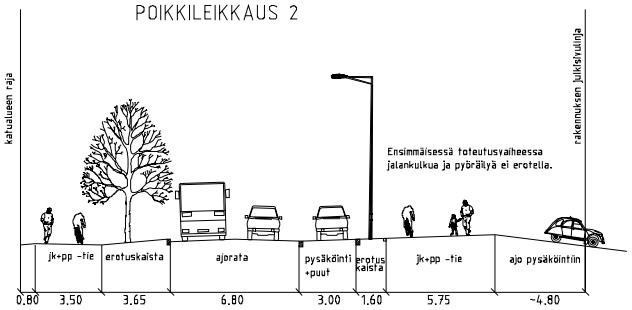


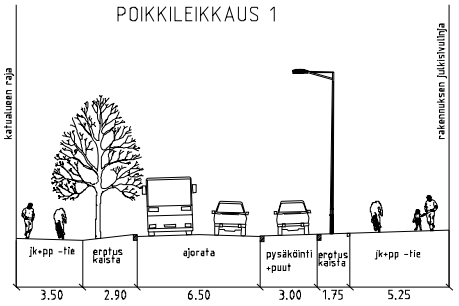
pituusleikkaus, kevyen liikenteen väylän tasauksen nosto



RAIVIOSUONMÄKI, ASEMAKAAVAN MUUTOS
PITUUSLEIKKAUS KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄN TASAUKSEN NOSTOSTA, LUONNOS MK 1:500/1:100 (A2)

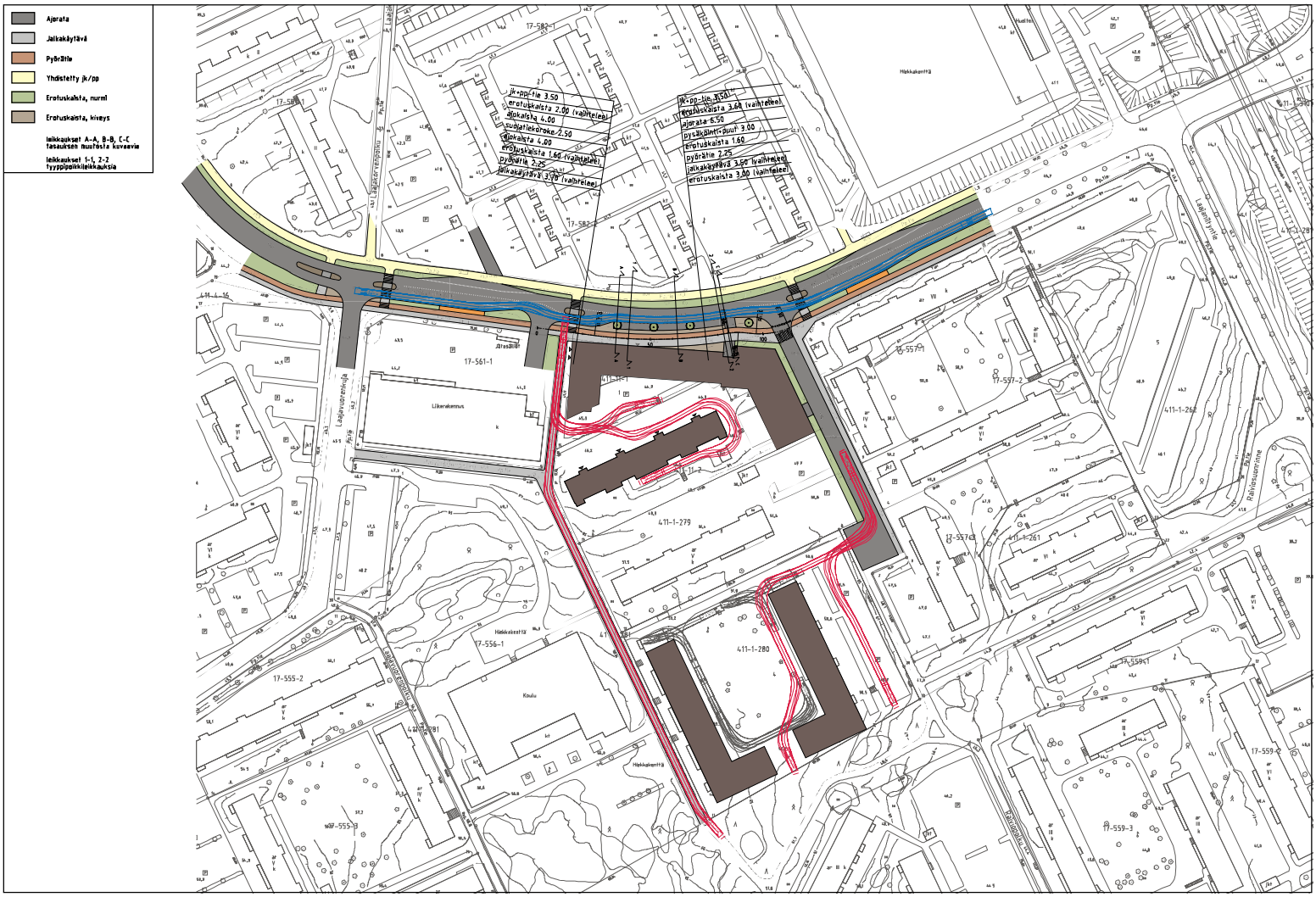
WSP 30.4.2015





RAIVIOSUONMÄKI, ASEMAKAAVAN MUUTOS
TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET, LUONNOS MK 1:200 (A3)

WSP 30.4.2015



RAIVIOSUONMÄKI, ASEMAKAAVAN MUUTOS
KATUKARTTA 2. VAIHE, LUONNOS MK 1:1000 (A2)

WSP 30.4.2015

LIITE 3
Hulevesien hallintasuunnitelma ja teknisten verkostojen yleissuunnitelma -raportti

SATO OY

RAIVIOSUONMÄKI – ASEMAKAAVAN MUUTOS

HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA, TEKNISTEN VERKOSTOJEN YLEISSUUNNITELMA

12.2.2015

SISÄLLYSLUETTELO

1. LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUKOHDE 3
1.1. ALUEEN YLEISKUVAUS 4
1.1.1. Valuma-alue ja maastomuodot 4
1.1.2. Suunnittelualueen nykytila, maaperä ja pohjavesi 5
1.1.3. Olemassa oleva hulevesiverkosto ja purkureitit 7
1.1.4. Olemassa oleva muut tekniset verkostot 8
2. SUUNNITELTU MAANKÄYTTÖ ALUEELLA JA SEN VAIKUTUKSET 9
2.1. SUUNNITELTU MAANKÄYTTÖ 9
2.2. SUUNNITELLUN MAANKÄYTÖN VAIKUTUKSET 10
2.2.1. Vaikutukset hulevesiin 10
2.2.2. Vaikutukset vesihuoltoon ja muihin teknisiin verkostoihin 10
3. HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA JA HALLINTAPERIAATTEIDEN KUVAUS 11
3.1. HULEVESIEN HALLINNAN TAVOITTEET JA HALLINTAPERIAATTEET 11
3.2. HULEVESIEN HALLINTA JÄRJESTELMÄ JA HULEVESIEN PURKU ALUEELTA 11
3.3. VESIHUOLLON YLEISSUUNNITELMA JA KAUKOLÄMMÖN SIJOITTUMINEN 15
4. YHTEENVETO 16
5. LIITTEET 17

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2015 / 15 §

1. Lähtökohdat ja suunnittelukohde

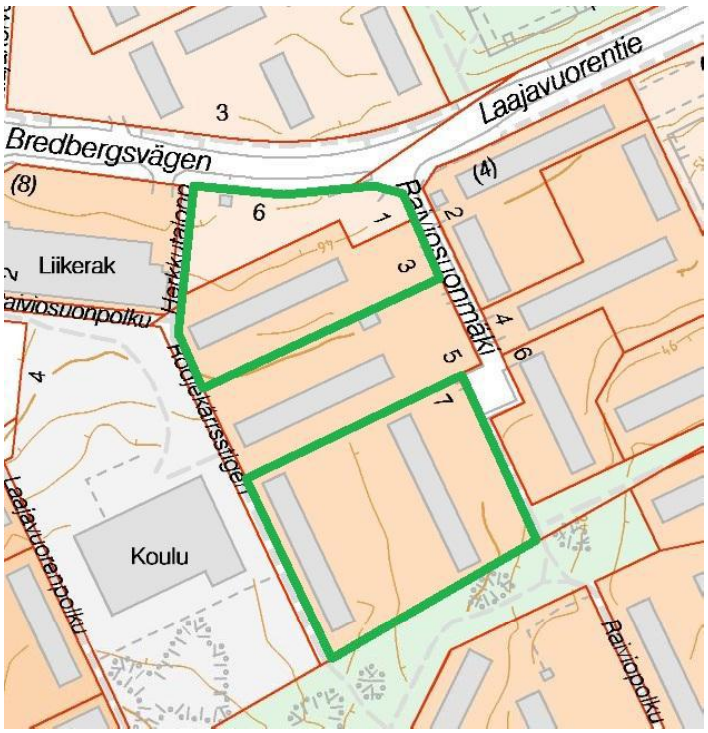
Raportissa esitetään Vantaan Martinlaaksoon suunnitteilla olevan kiinteistön hulevesien hallintasuunnitelma sekä kiinteistön liittyminen vesihuoltoon sekä kaukolämpöön. Työ liittyy kiinteistön ympäristösuunnitteluun. Hulevesien hallinta suunnitelma suunnittelualueelle laadittiin WSP Finland Oy:ssä vuorovaikutteisesti muun alueen suunnittelun kanssa. Työryhmässä mukana olivat:

Arto Kaituri	Ympäristösuunnittelu
Anna Böhling	Ympäristösuunnittelu
Jari Laaksonen	Liikennesuunnittelu

Hulevesien hallinta suunnitelman ja teknisten verkostojen yleissuunnitelman ovat laatineet Kia Aksela ja Heidi Tuppurainen.

Hulevesien hallintasuunnitelmassa on huomioitu alueen nykyinen maankäyttö sekä nykyiset olosuhteet kuin myös Vantaalla sovellettavat ohjeet hulevesien hallinnan osalta. Tavoitteena on ollut ratkaisu, joka viivyttää ja osin imeyttää suunnittelualueelta rakentamisen seurauksena muutoin johtuvan huleveden. Ratkaisuilla vähennetään tulvimista alapuolisilla alueilla sekä säilytetään ympäristön laatu.

Suunnittelukohteen pinta-ala on yhteensä noin 1,6 ha valmistuttuaan ja se rajautuu pohjoisesta Laajavuorentiehen, idästä Raiviosuonmäkeen ja lännestä kevyenliikenteen reittiin kuvan 1 mukaisesti. Suunnittelukohteen sisäisten hulevesiratkaisuiden lisäksi työssä tarkastellaan myös kiinteistön hulevesien johtuminen ympäristöön sekä liittyminen vesihuoltoon ja kaukolämpöön.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti vihreällä rajauksella (kartta: Vantaan kaupunki karttapalvelu).

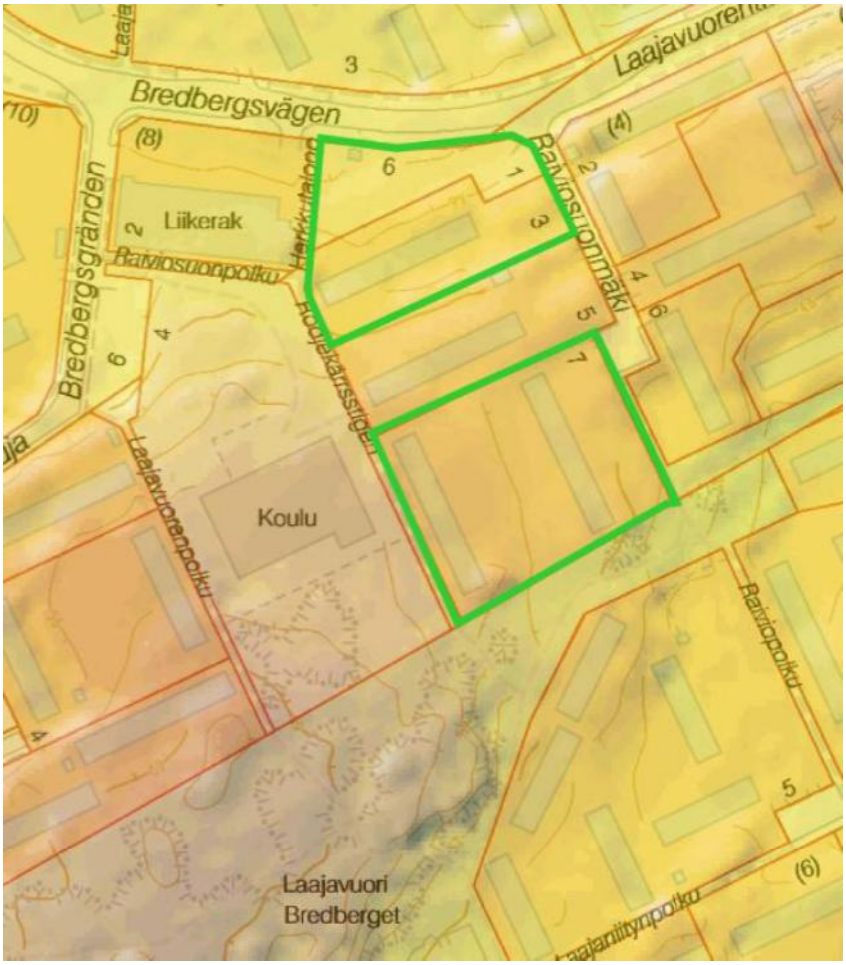
1.1. ALUEEN YLEISKUVAUS

1.1.1. Valuma-alue ja maastomuodot

Suunnittelualue sijoittuu Mätäojan valuma-alueeseen, jonka pinta-ala on 24,4 km^2.

Maastomuotojen kannalta suunnittelualue sijoittuu rinteeseen, joka viettää sekä pohjoiseen että kaakkoon (kuva 2). Matalimmilla alueilla alueen pohjoispuolella Laajavuorentiellä kadun korkeus on noin +44 ja alueen kaakkoiskulman tuntumassa noin +47. Korkeimmalla osalla lounaiskulmauksessa kevyenliikenteen reitin korkeus on noin +55.

Kuva 2. Suunnittelualueen korkeusmalli (kuva: Vantaan karttapalvelu).



1.1.2. Suunnittelualueen nykytila, maaperä ja pohjavesi

Suunnittelualueella on nykyisellään vanhoja kerrostaloja, kioski sekä parkkialuetta. Suunnittelualue on normaalia asuinaluetta (kuva 3). Nykytilassa alueella syntyvät hulevedet imeytyvät maaperään sekä johdetaan kaupungin hulevesiverkkoon. Alueen nykyinen keskimääräinen valumakerroin on pohjoisella osalla kiinteistöä hieman suurempi verrattuna eteläiseen kiinteistön alueeseen ja valumakerroin on suunnittelualueella välillä 0,5 – 0,6. Syntyvä valumavesien virtaama ja määrä kerran kahdessa vuodessa toistuvalla 10 minuutin kestoisella rankemmalla sateella, jonka intensiteetti on 150 l/s/ha, on pohjoiselta osalta noin 0,06 m^3/s ja sateen seurauksena syntyvien hulevesien kokonaismäärä vajaa 40 m^3. Pitkäkestoisemmalla 30 minuutin sateella, jonka intensiteetti on 167 l/s/ha syntyvä hulevesien virtaama ja määrä ovat noin 0,07 m^3/s ja 120 m^3. Eteläiseltä osalta syntyvä valumavesien virtaama ja määrä kerran kahdessa vuodessa toistuvalla 10 minuutin kestoisella rankemmalla sateella, jonka intensiteetti on 150 l/s/ha, on pohjoiselta osalta noin 0,07 m^3/s ja sateen seurauksena syntyvien hulevesien kokonaismäärä reilu 40 m^3. Pitkäkestoisemmalla 30 minuutin sateella, jonka intensiteetti on 167 l/s/ha syntyvä hulevesien virtaama ja määrä ovat noin 0,08 m^3/s ja 140 m^3.

Kuva 3. Suunnittelualue ympäristöineen ortokuvan mukaan (kartta: Vantaan kaupunki karttapalvelu).

Maaperäolosuhteet suunnittelualueella vaihtelevat, alue on merkattu pääosin kaivetuksi ja täytetyksi, lounaiskulmassa on kalliota ja molempien kiinteistöjen alueella on myös moreenia (kuva 4). Kallionpinnan sijainnista ei tässä suunnitteluvaiheessa ollut tietoa.

Pohjaveden pinnankorkeustietoja alueelta ei ollut käytettävissä tässä suunnitteluvaiheessa.

Maaperän laatu ja pohjavesiolosuhteet vaikuttavat oleellisesti hulevesien imeytymiseen. Vedenjohtavuudeltaan hyvät hiekka ja sora maaperäolosuhteet tarjoavat mahdollisuuden hulevesien imeytymiselle. Samalla tarjoutuu mahdollisuus haitta-aineiden kulkeutumiselle pohjavesiin, etenkin mikäli pohjaveden pinta sijaitsee lähellä maanpintaa.

Kiinteistöjen maankäytön ollessa noin puolelta pinta-alalta luonnontilasta tai muutoin läpäisevää hulevedet pääsevät imeytymään maaperään. Maaperätietojen perusteella arvioituna sade- ja sulamisvesien imeytymistä tapahtuu nykyisellään etenkin moreenialueella.

Kuva 4. Maaperä suunnittelualueella (punainen: kallionen alue, harmaa: täytemaa, rakennettu alue, ruskea: moreeni, kartta: Vantaan kaupunki).

1.1.3. Olemassa oleva hulevesiverkosto ja purkureitit

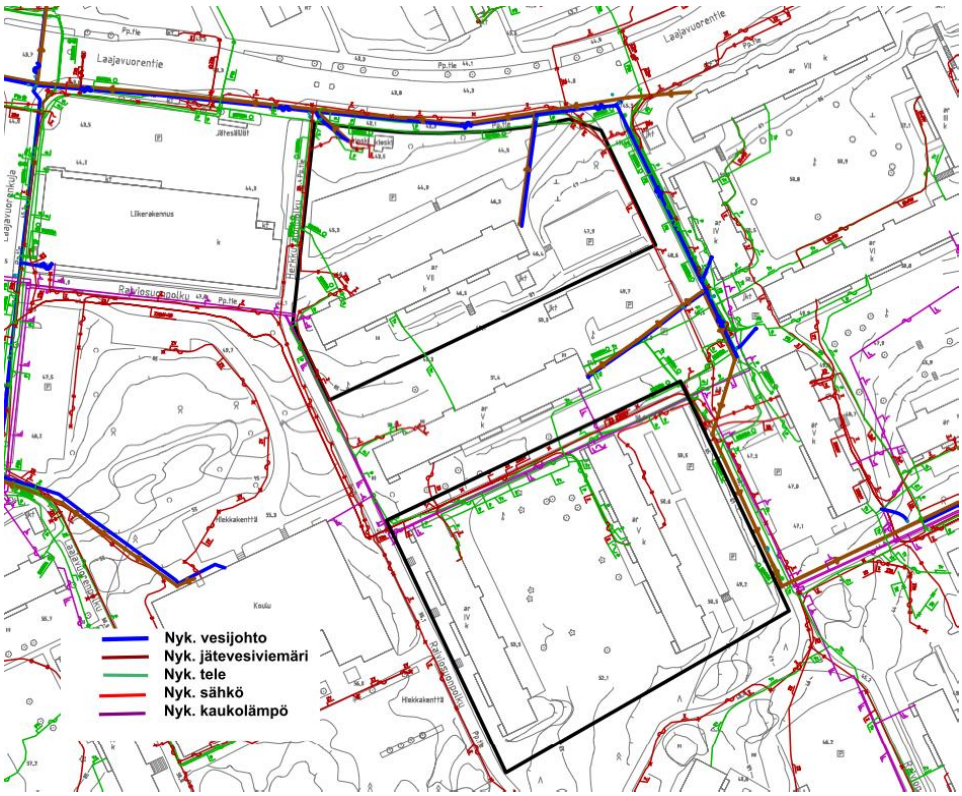
Suunnittelualueen reunamilla on pohjoisessa Laajavuorentiellä ja idässä katujen kuivatusta palveleva hulevesiverkosto (kuva 5). Nykyinen pohjoisen alueen hulevesien tonttijohto on kytketty Laajavuorentien hulevesiviemäriin.

Kuva 5. Suunnittelualueen läheisyydessä oleva hulevesiverkosto vihreällä, virtaussuunnat ruskeilla nuolilla.

1.1.4. Olemassa oleva muut tekniset verkostot

Suunnittelualuetta palvelevat tekniset verkostot on esitetty kuvassa 6. Vesihuollon osalta pohjoisen kiinteistöt liittyvät Laajavuorentiellä sijaitsevaan vesihuoltoon ja eteläisen kiinteistöt liittyvät Raiviosuonmäen puoleiseen vesihuoltoon. Kiinteistöjä palveleva kaukolämpö sijoittuu kiinteistöjen länsipuolelle kevyenliikenteen raitin yhteyteen josta sen linjaus kääntyy itään halkoen eteläisemmän kiinteistön ja jatkuen Raiviosuonmäen puolelle.

Kuva 6. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat vesihuollon, kaukolämmön, telen ja sähkön verkostot.



2. Suunniteltu maankäyttö alueella ja sen vaikutukset

2.1. SUUNNITELTU MAANKÄYTTÖ

Maankäytön kehittymisen seurauksena läpäisemättömän pinta-alan määrä hieman kasvaa suunnittelualueella. Suunnittelutilanteen mukaisessa maankäytössä pinta-alasta noin 65% on läpäisemätöntä kattoa ja kulkureittien pintoja ja noin 35% läpäiseviä istutus- ja vapaa-ajanviettoalueita. Suunniteltu maankäyttö on esitetty kuvassa 7.

Kuva 7. Suunniteltu maankäyttö.

2.2. SUUNNITELLUN MAANKÄYTÖN VAIKUTUKSET

2.2.1. Vaikutukset hulevesiin

Suunnitelman mukaisessa maankäytössä alueen keskimääräinen valumakerroin on noin pohjoisen kiinteistön alueella noin 0,7 ja eteläisemmän kiinteistön alueella noin 0,65. Täten syntyvä hulevesien virtaama ja määrä kerran kahdessa vuodessa toistuvalla 10 minuutin kestoisella rankemmalla sateella, jonka intensiteetti on 150 l/s/ha, on pohjoisen kiinteistön alueella 0,07 m^3/s ja sateen seurauksena syntyvien hulevesien kokonaismäärä noin 45 m^3 ja eteläisen kiinteistön alueella 0,09 m^3/s ja sateen seurauksena syntyvien hulevesien kokonaismäärä noin 55 m^3. Pitkäkestoisemmalla 30 minuutin sateella, jonka intensiteetti on 167 l/s/ha pohjoisen kiinteistön alueella syntyvä hulevesien virtaama ja määrä ovat noin 0,08 m^3/s ja noin 150 m^3 ja eteläisen kiinteistön alueella noin 0,1 m^3/s ja noin 180 m^3.

Mikäli alue olisi luonnontilainen, olisi kasvillisuuden ja metsän peittämän maan valumakerroin luokkaa 0,15. Tällöin syntyvä valumavesien virtaama ja määrä kerran kahdessa vuodessa toistuvalla 10 minuutin kestoisella rankemmalla sateella, jonka intensiteetti on 150 l/s/ha, olisi pohjoisen kiinteistön alueella noin 0,01 m^3/s ja sateen seurauksena syntyvien hulevesien kokonaismäärä alle 10 m^3 ja eteläisen kiinteistön alueella virtaama olisi noin 0,01 m^3/s ja sateen seurauksena syntyvien hulevesien kokonaismäärä niin ikään alle 10 m^3. Pitkäkestoisemmalla 30 minuutin sateella, jonka intensiteetti on 167 l/s/ha syntyvä hulevesien virtaama ja määrä pohjoisen kiinteistön alueella olisivat 0,01 m^3/s ja hieman reilu 20 m^3 ja eteläisen kiinteistön alueella noin 0,02 m^3/s ja hieman vajaa 30 m^3.

Luonnontilaiseen maastoon verrattuna alueelta johtuvan huleveden virtaaman kasvu on pohjoisen kiinteistön alueelta noin 0,06 m^3/s ja johtuvan huleveden määrä noin 40 m^3 lyhytkestoisemmalla sateella ja noin 130 m^3 pitkäkestoisemmalla mitoitussateella. Eteläisen kiinteistön alueella virtaaman kasvu on noin 0,08 m^3/s ja johtuvan huleveden määrä noin 45m^3 lyhytkestoisemmalla sateella ja noin 150 m^3 pitkäkestoisemmalla mitoitussateella.

2.2.2. Vaikutukset vesihuoltoon ja muihin teknisiin verkostoihin

Suunnitelman mukainen maankäyttö aiheuttaa muutoksia sekä vesihuoltoon että kaapeleihin, kaukolämmön linjaukset säilyvät ennallaan. Vesihuollon osalta suurin muutos aiheutuu pohjoisen kiinteistön nykyisen tonttijohdon jääminen rakenteellisen autopaikoituksen alle. Johtosiirtotarpeita aiheuttaa paitsi rakennusten myös hulevesien hallintaratkaisut. Tele ja sähköjohtojen siirtosuunnittelun tarpeita ei esitetä yleissuunnitelmassa vaan ne suunnitellaan rakennussuunnittelun yhteydessä.

3. Hulevesien hallintasuunnitelma ja hallintaperiaatteiden kuvaus

3.1. HULEVESIEN HALLINNAN TAVOITTEET JA HALLINTAPERIAATTEET

Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta sekä virtaaman että purkautuvan huleveden laadun suhteen, tavoitteen ollessa hulevesien huomioiminen rakentamisessa siten, että tulvia vähennetään ja ympäristön laatua säilytetään. Asuntoalueille annettujen ohjeiden mukaisesti kiinteistöillä viivytetään luonnontilassa syntyvän ja suunnitellun maankäytön toteutumisen johdosta syntyvien hulevesimäärien erotus. Mitoitustilanteina laadullisille käsittely- ja viivytysrakenteille käytetään kestoltaan 10 min pituista rankkasadetta, jonka intensiteetti on 150 l/s/ha. Tulvatilanteen mitoituksessa käytetään 30 min pituista sadetta, jonka intensiteetti on 167 l/s/ha, näistä mitoitussateiden mukaisista tilavuuksista vähennetään luonnontilainen poistuma. Tulvatilanteissa vesi saa nousta kiinteistön piha- ja pysäköintialueille. Tulvatilanteen mitoituksen ylittävän sateen tapauksessa hulevedet voivat poistua kiinteistöiltä tulvareittejä pitkin ja hulevesiverkostoon.

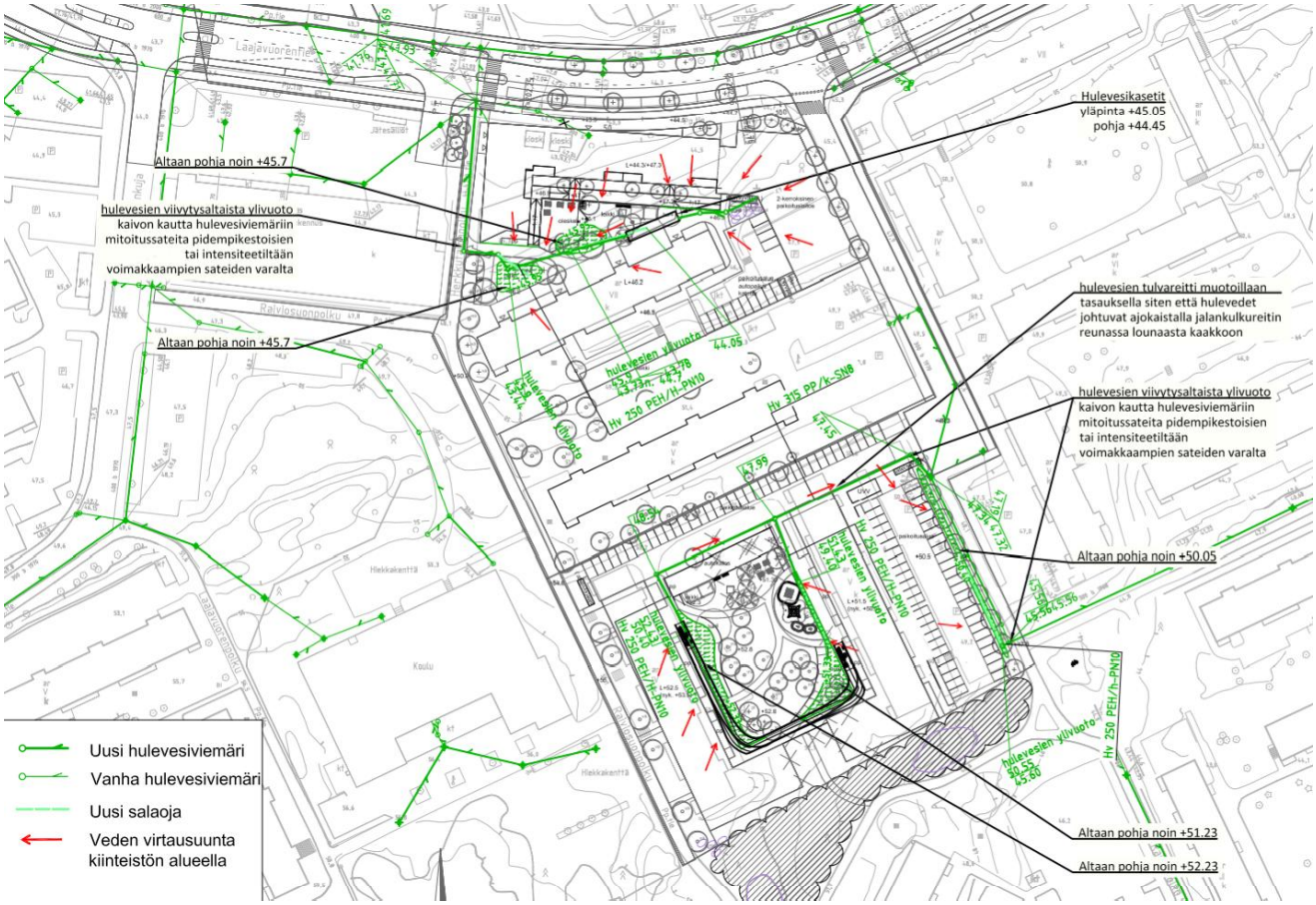
3.2. HULEVESIEN HALLINTA JÄRJESTELMÄ JA HULEVESIEN PURKU ALUEELTA

Suunnittelualueella perustan hulevesien käsittelylle muodostaa pohjoisella kiinteistöllä kiinteistön keskipihalla sijaitsevat viivytysalueet/sadepuutarhat, sekä maanalainen rakenteellinen viivytys. Viivytysalueiden/sadepuutarhojen alapuolella voi olla kallio- ja pohjavesiolosuhteiden salliessa suunniteltua enemmänkin rakenteellista viivytys- ja imeytystilavuutta, jolloin viivytysalueiden/sadepuutarhojen pinta—alaa voidaan vastaavasti pienentää. Eteläisen kiinteistön alueella sijaitsevat viivytysalueet/sadepuutarhat sijoittuvat kiinteistön itäreunaa sekä niin ikään kiinteistön keskipihalle.

Perusmitoituksen mukaisesti hulevesien hallinta-alueiden vaatima yhteistilavuus on pohjoisen kiinteistön alueella noin 35 m^3, jakautuen siten että noin 7 m^3 sijoittuu vastaanottamaan parkkitalon pinnoilta johtuvat ja noin 30 m^3 pohjoisemman kiinteistön muut hulevedet keskipihalle. Kuvassa esitetyt aluevaraukset pohjautuvat oletukseen, että hulevesien hallintaan varattujen viivytysalueiden/sadepuutarhojen keskimääräinen syvyys pohjoisemman kiinteistön keskipihalla noin 0,2 m.

Perusmitoituksen mukaisesti hulevesien viivytysrakenteiden vaatima yhteistilavuus on eteläisen kiinteistön alueella noin 45 m^3, jakautuen siten että itäreunaan sijoittuu noin 23 m^3 vastaanottamaan parkkialueen ja pihatien pinnoilta johtuvat hulevedet ja noin 25 m^3 sijoittuu kiinteistön keskipihalle vastaanottamaan katoilta ja keskipihalta johtuvat hulevedet. Kuvassa esitetyt aluevaraukset pohjautuvat oletukseen, että hulevesien hallintaan varattujen viivytysalueiden/sadepuutarhojen keskimääräinen syvyys on itäreunalla noin 0,3 m ja kiinteistön keskipihalla noin 0,1 m. Hulevesien hallintajärjestelmä perusmitoitussateen tilanteessa on esitetty kuvassa 8 sekä isompana liitteessä 1.

Kuva 8. Hulevesien hallintajärjestelmä perusmitoitustilanteessa 150 l/s/ha, kesto 10 min.
Hulevesien viivytykseen ja imeytykseen tarkoitetut tilavaraukset vihreillä aluevarauksilla. Pintoja pitkin johtuvien hulevesien virtaussuunnat punaisilla nuolilla.



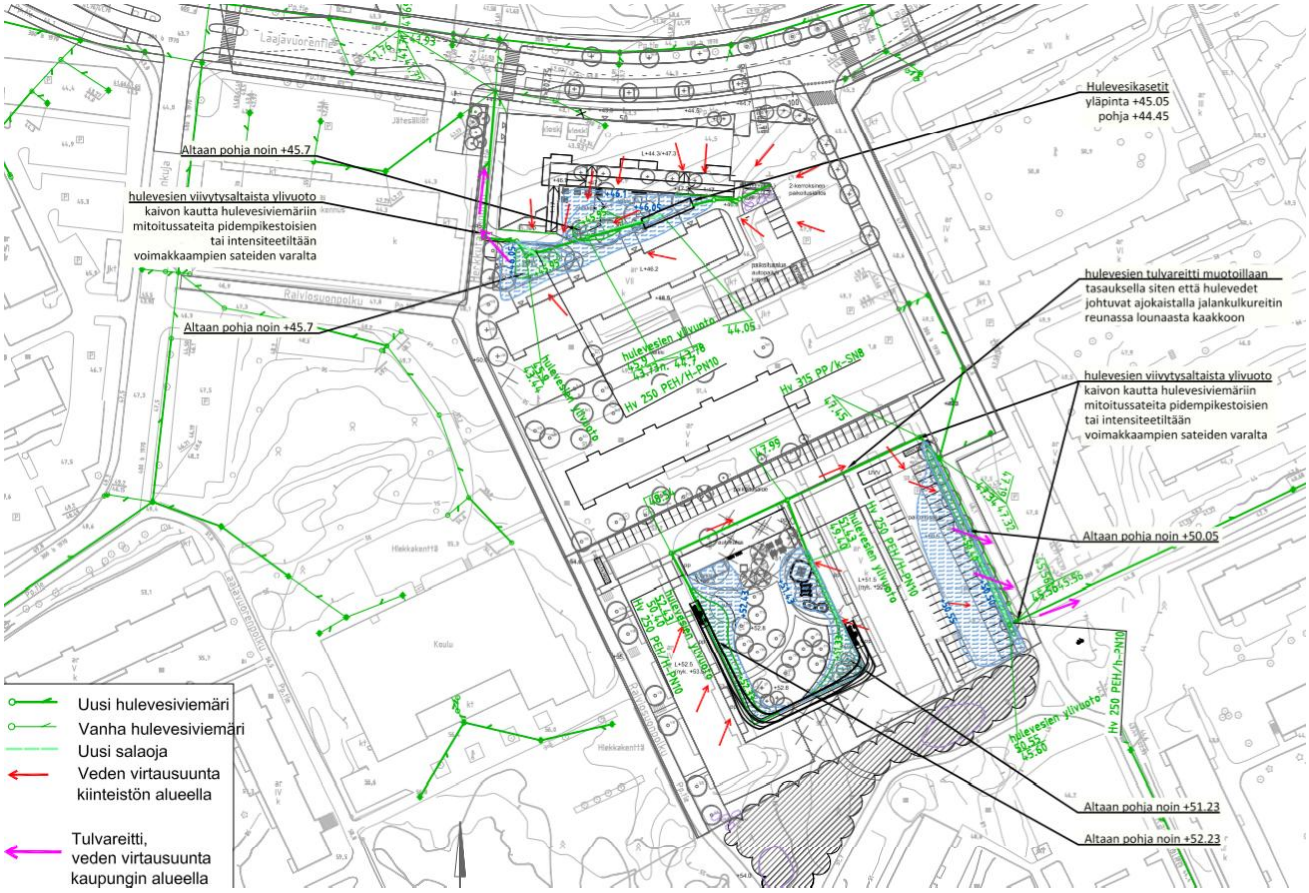
Tulvatilanteen mukaisessa mitoituksessa viivytysalueet/sadepuutarhat sekä pohjoisen kiinteistön rakenteellinen viivytystilavuus täyttyvät ensin, jonka jälkeen hulevedet kerääntyvät kiinteistön pihalle, viheralueille ja pysäköintialueille. Erityisen tärkeää on, että tulvatilanteessa hulevesien hallinnalle jätetään riittävän kaukana rakennuksista sijaitsevia alueita, joissa maan pinta on alempana verrattuna alueisiin jotka rajautuvat rakennuksiin. Vain näin voidaan estää hulevesien johtuminen rakennuksiin ja siitä seuraavat tulvavahingot. Tulvimiselle varattujen alueiden tulisi vähintään olla 10 cm alempana kuin kuivana pidettävät alueet. Tällöin tulvimissyvyys 5 cm on vielä turvallinen.

Tulvasadetta varten suunniteltujen aluevarauksien tulee pystyä viivyttämään pohjoisen kiinteistön alueella yhteensä noin 130 m^3 tilavuus hulevettä, josta vajaa 100 m^3 saa kerääntyä pihalle, viheralueille, parkkipaikolle tms. Eteläisemmän kiinteistön alueella tulvasadetta varten suunniteltujen aluevarauksien tulee pystyä viivyttämään yhteensä noin 150 m^3 tilavuus hulevettä, josta hieman reilu 100 m^3 saa kerääntyä pihalle, viheralueille, parkkipaikolle tms.

Mitoitussateita intensiteetiltään voimakkaampien ja pidempikestoisempien sateiden varalle kaikki hulevesien viivytysalueet varustetaan hulevesikaivoilla joiden kannenkorko asetetaan siten että sadevettä pääsee kannen kautta hulevesiviemäriin mitoitussadetilanteita suurempia hulevesimääriä aiheuttavien sateiden johdosta tai tilanteissa joissa hulevesien viivytysrakenteet eivät ole kerinneet tyhjentyä sadetapahtumien välillä. Lisäksi kiinteistön pinnat tasataan siten että harvinaisen sateen sattuessa tulvavedet johtuvat hallitusti pohjoisen kiinteistöltä Herkkutalonpolulle ja eteläisen kiinteistöltä pihatietä itään parkkialueelle ja sieltä edelleen kiinteistön itäpuolelle kevyenliikenteenraitille. Ylivuotokaivon yhteyteen on myös mahdollista rakentaa hulevesiviivytysaltaiden kuivatusvesien johtaminen salaojittamalla hulevesiaihiot ja liitämällä salaojat ylivuotokaivoon, mikäli luontainen imeytyminen ja aihioiden tyhjentyminen eivät tapahdu riittävän nopeasti (esimerkiksi vuorokauden kuluessa) sadetapahtuman loppumisesta.

Hulevesien tarvitsemat aluevaraukset 30 min kestoisessa intensiteetiltään 167 l/s/ha sadetapahtumassa on esitetty kuvassa 9 sekä liitteessä 2.

Kuva 9. Hulevesien sijoittuminen alueelle tulvamitoitustilanteessa (viivytysalueet vihreällä ja tulva-alueet sinisellä), hulevesien liittyminen kaupungin hulevesiviemäriverkostoon sekä tulvareitit alueelta ympäristöön magnetoilla nuolilla.



3.3. VESIHUOLLON YLEISSUUNNITELMA JA KAUKOLÄMMÖN SIJOITTUMINEN

Vesihuollon yleissuunnitelmassa on esitetty kiinteistöjen tonttiliitokset ja niiden edellyttämät vesihuollon uudet johto-osuudet kaupungin alueella, vesihuollon yleissuunnitelma on raportin liitteenä 3.

Vesihuollon osalta pohjoisen kiinteistön talojen tonttiliittymät liitetään Laajavuorentien vesihuoltolinjoihin. Kumpaakin taloon johtaa oma vedenjakelujohto. Laajavuorentiehen rajautuvalle kiinteistölle on suunniteltu kaksi tonttiviemäriä ja pihan eteläpuoliselle kiinteistölle yksi, joka lähtee nykyisen tonttijohdon sijainnista.

Eteläinen kiinteistö liittyy Raiviosuomäen vesihuoltoon. Talojen vedenjakelujohto / johdot liittyvät samaan sijaintiin ja ne voivat olla liitoskohdasta lähimmälle talolle saamaakin johtoa. Jäteveden osalta on suunniteltu molemmille taloille omat tonttijohdot.

Esitetyt tonttijohdot ovat ohjeellisia, lopullisissa tonttijohtojen sijoittumisissa kannattaa huomioida nykyiset järjestelyt ja luvat myöntää HSYn liitoslupapalvelu.

Kaukolämpö jää nykyiseen sijaintiin halkoen eteläisen kiinteistön jatkossakin.

4. Yhteenveto

Suunnittelualue sijoittuu Martinlaaksoon Mätäojan valuma-alueelle. Suunnittelualue sijaitsee rinteen yläosassa ja siten sinne ei pääsääntöisesti johdu ympäristön hulevesiä. Alue ei sijaitse vedenottoon tarkoitetulla pohjavesialueella ja sillä on vanhaa asutusta. Verrattuna alueen nykyiseen maankäyttöön hulevesikuormitus tulee kasvamaan jonkin verran, mutta uudisrakentamiselle asetettujen ohjeiden johdosta alueen hydrologia tulee paranemaan.

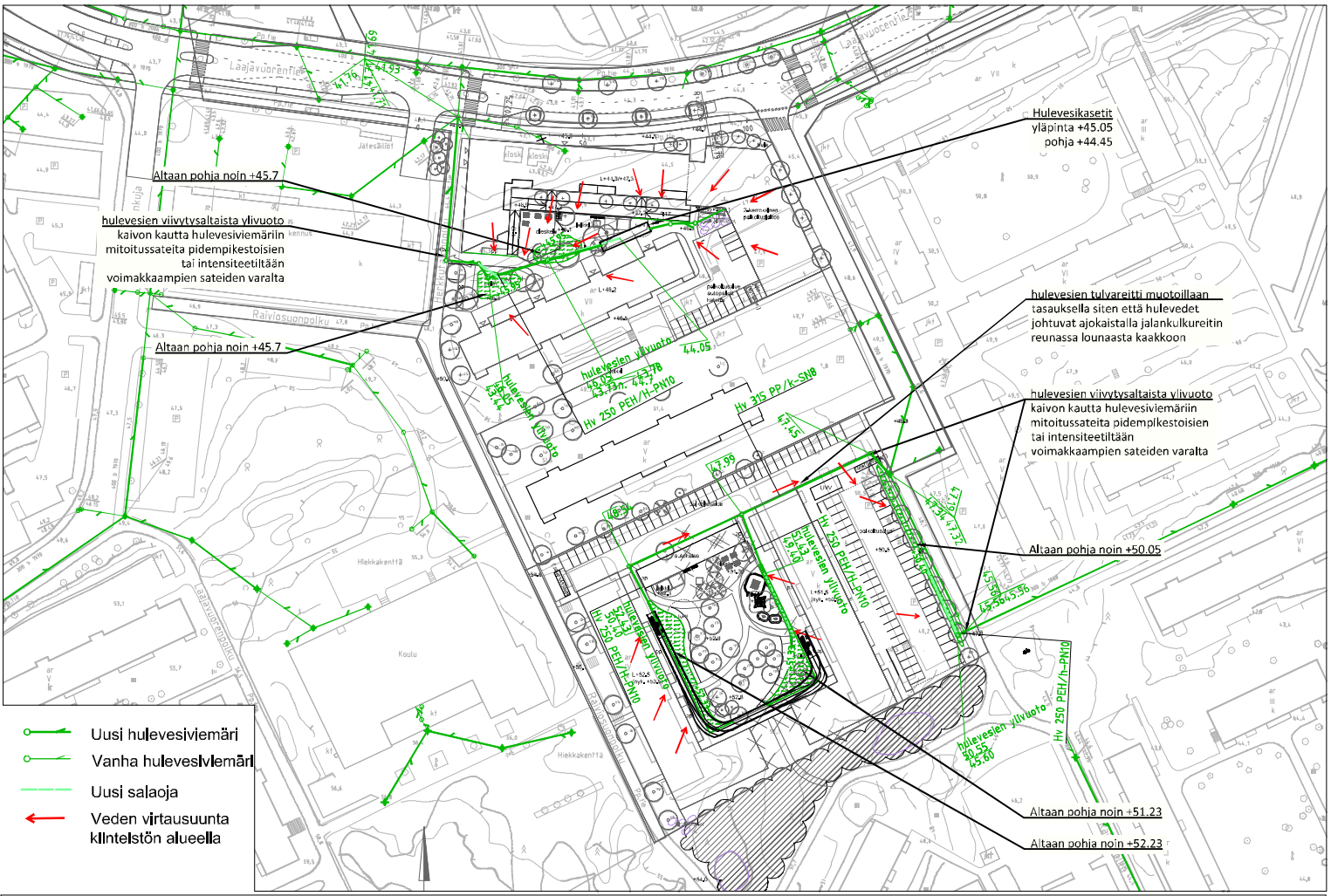
Suunnittelualueelle on laadittu hulevesien hallinta suunnitelma, jonka mukaisen järjestelmän tavoitteena on hallita alueelta syntyviä hulevesiä mitoitustilanteiden mukaisissa sadetapahtumissa. Hulevesien hallinta lyhyt kestoisen rankkasateen aiheuttamien hulevesien osalta perustuu hulevesien viivytysaltaisiin/sadepuutarhoihin sekä pohjoisemman kiinteistön alueella sijaitsevaan maanalaiseen rakenteelliseen viivytysratkaisuun, joihin hulevesi johdetaan pinnan tasauksilla, kattovesien osalta mahdollisesti kouruilla sekä putkilla. Pidempi kestoisen sateen esiintyessä hulevesien viivytys tilavuudet täyttyvät ja niiden kapasiteetin loppuessa sadevesi kerääntyy viivytysalueiden yhteyteen piha ja viheralueilla noin 5 cm korkeaksi lammikoksi, josta ne johtuvat edelleen viivytysalueisiin kapasiteetin vapautuessa. Mitoitussateita rankempien tai pidempikestoisten sadetapahtumien varalta tai mikäli viivytysaltaat eivät ole kerinneet tyhjentyä sadetapahtumien välillä hulevesien viivytysalueet varustetaan hulevesikaivoilla, joista on ylivuodon kautta yhteys kaupungin hulevesiverkostoon. Näihin kaivoihin voidaan myös liittää viivytysaltaiden tyhjentymiseen tarvittavat rakenteet, mikäli luontainen imeytyminen viivytysaltaista on tarvittavaa tyhjentymisnopeutta hitaampi. Suunnitelmassa osoitetaan mitoitustilanteita intensiteetiltään voimakkaampien tai pidempikestoisten sateiden aiheuttama tarve hulevesiviemäriin liittymiseksi sekä tulvareitityksille suunnittelualueelta.

5. Liitteet

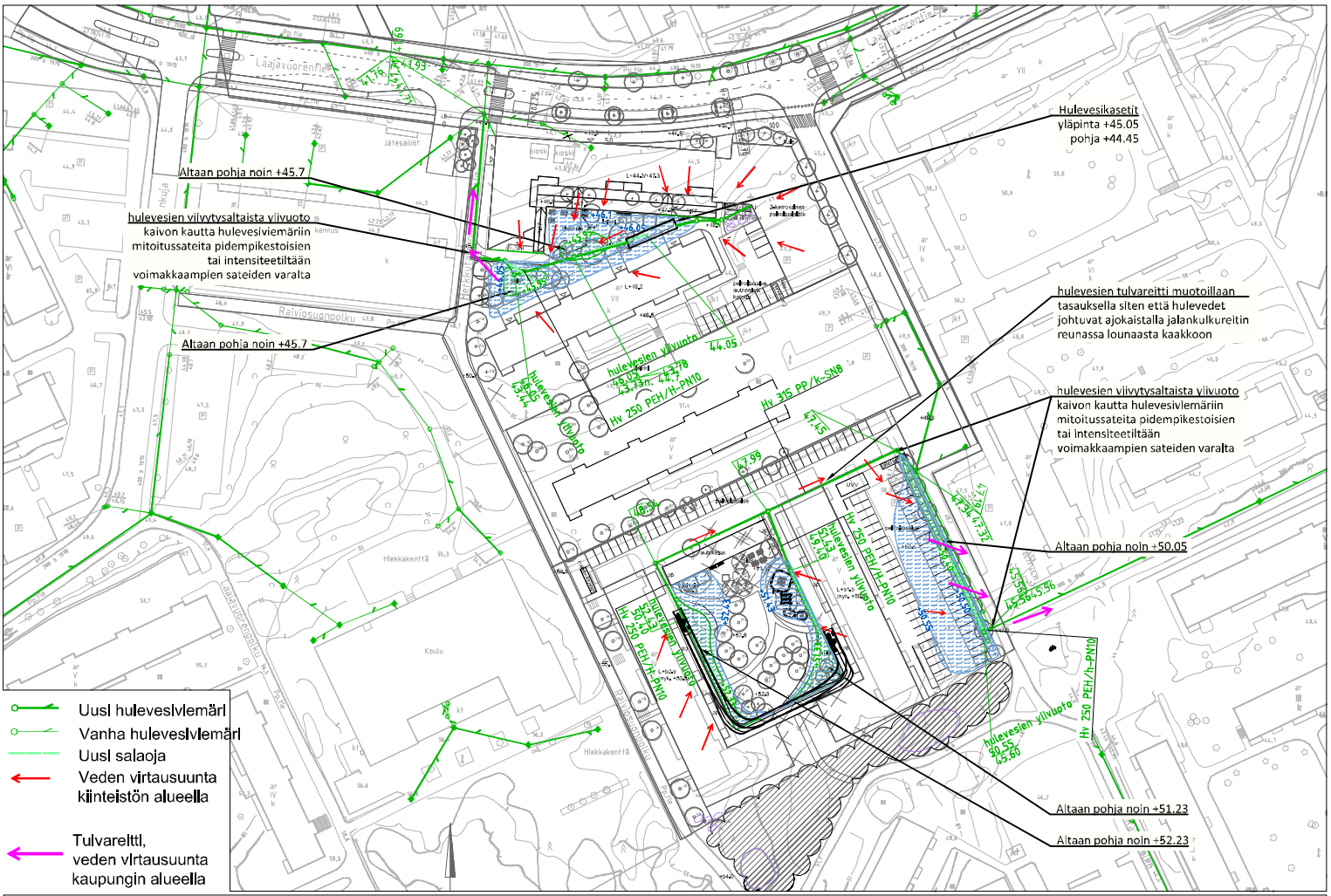
Liite 1 Hulevesien hallinta perustilanteessa.

Liite 2. Hulevesien hallinta pidempikestoisella tai intensiteetiltään voimakkaammalla sateella

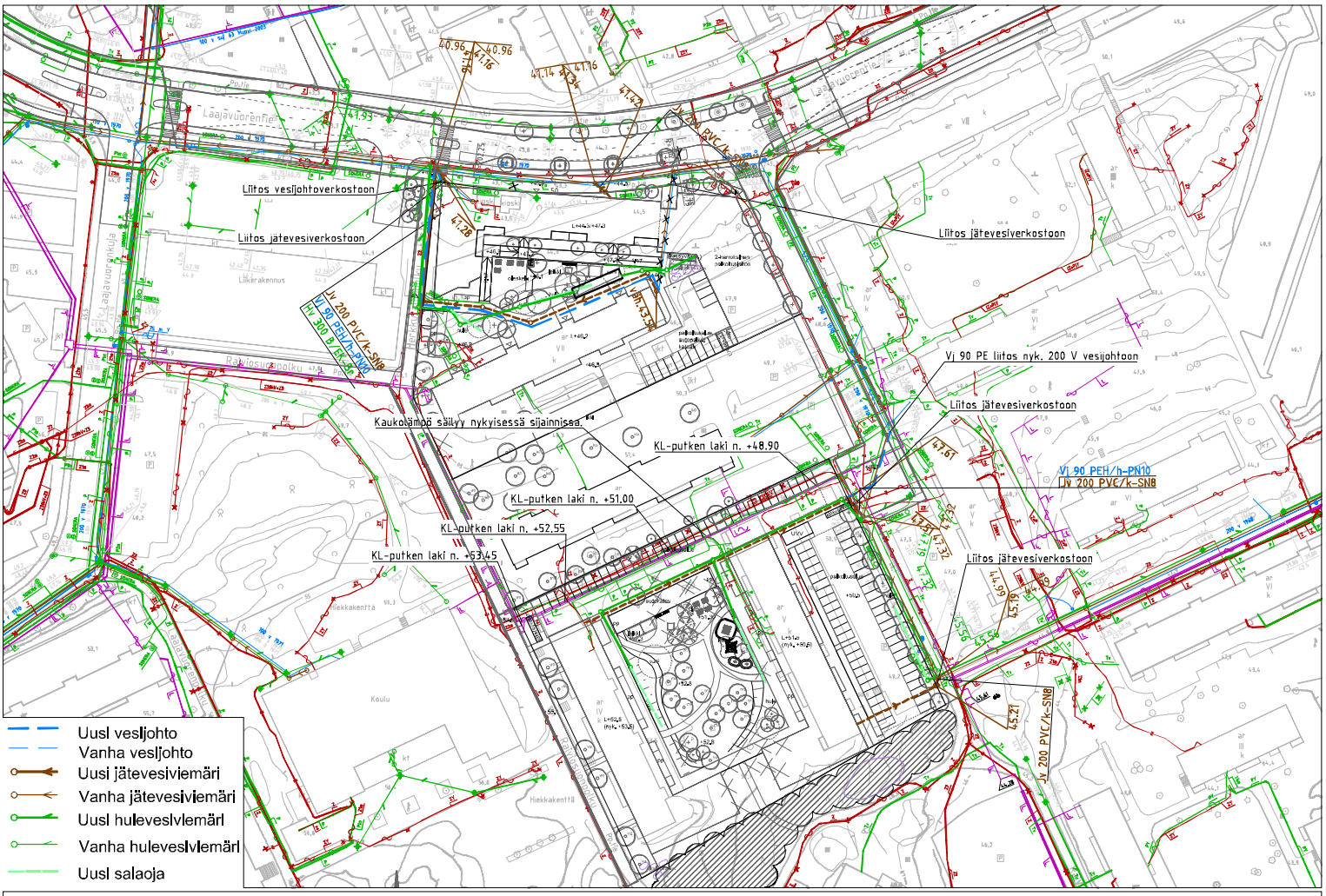
Liite 3 Vesihuollon yleissuunnitelma ja kaukolämmön sijainti



Asemakaavan päivitys Ralvionsuonmäki | Hulevedet 150 l/s/ha sateella 1:1000 | LIITE 1 | 23.4.2015 | WSP



Asemakaavan päivitys Ralvionsuonmäki	Hulevedet 167 l/s/ha sateella 1:1000	LIITE 2	23.4.2015	WSP



Asemakaavan päivitys Ralvionsuonmäki | Vesihuolto ja kaukolämpö 1:1000 | LIITE 3 | 23.4.2015 | WSP

16 § **Asemakaavamuutos 002213 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Pientalotontteja Ahokujalle / TLA**

VD/3343/10.02.04.01/2013

TLA/TKA/MJÄ/SRU

Asemakaavan muutoksella liitetään viiden metrin levyinen kaistale lähivirkistysalueeksi osoitettua aluetta ja nostetaan korttelinosan tonttitehokkuutta lukuun e=0,25. Näin jäljellä ollut rakennusoikeus saadaan hyödynnettyä paremmin ja muodostettua kortteliin lisää rakennuspaikkoja. Korttelin osan rakennusoikeus kasvaa 351 k-m². Loppuosa kiinteistöstä luovutetaan kaupungille virkistysalueeksi.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 40055, kaupunginosassa 40, Ylästö.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 40055 ja puistoa.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 40055.

Alue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa osoitteissa Ahokuja 6 – 10.

Kaavan hakija
Kaj Metso, Inga-Lill Metso ja Timo Metso.

Maanomistus
Hakijat omistavat koko kaavamuutosalueen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Ins. AMK Mika Taskinen konsulttina.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.

Asemakaavan muutos
Kaavamuutoksen alueella on voimassa asemakaava 400400, jossa alue on pientaloaluetta AO-1 sekä puistoa VP. Asuinpientalojen korttelialueen tehokkuusluku on e=0,20.

Asemakaavan muutoshakemuksessa on esitetty viiden metrin levyisen kaistaleen eli noin 420 m² suuruisen osan puistoksi kaavoitettua aluetta liitettäväksi tontteihin sekä tonttitehokkuusluvun nostamista lukuun e=0,25. Näin tonttien rakennusoikeus nousisi yhteensä 351 k-m².
Yhdellä tonteista on 100 k-m² kokoinen omakotitalo, mutta se on huonokuntoinen ja tarkoitus purkaa. Toisilla tonteilla olevien omakotitalojen kerrosalat ovat 232 k-m² ja 256 k-m². Jos purettavaksi tarkoitettua rakennusta ei lasketa, käyttämätöntä rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 497 k-m². Osaa tästä on kuitenkin vaikea käyttää, koska rakennetuilla tonteilla jäljellä olevat rakennusoikeudet ovat 96 k-m² ja 72 k-m².
Tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella liitetään puistoaluetta nykyisiin tontteihin, mutta uudet rakennuspaikat muodostetaan uudella tonttijaon muutoksella myöhemmin.
Loput puistoksi kaavoitetusta alueesta luovutetaan kaupungille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 2.10.2014

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

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

Kaavatyö ei kohdistu Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa kolmesta viiteen uusia pientalojen rakennuspaikkoja.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.
Hakijalta on saatu sitoumus maan luovutuksesta kaavan voimaantulon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.9.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002213 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Pientalotontteja Ahokujalle,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakijat Kaj Metso, Inga-Lill Metso ja Timo Metso maksavat muutoskustannukset (4000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 € + 225 €), yhteensä 4930 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.9.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 8392 2701
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö / Mikko Järvi

Pientalotontteja Ahokujalle

Asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 14.9.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002213.

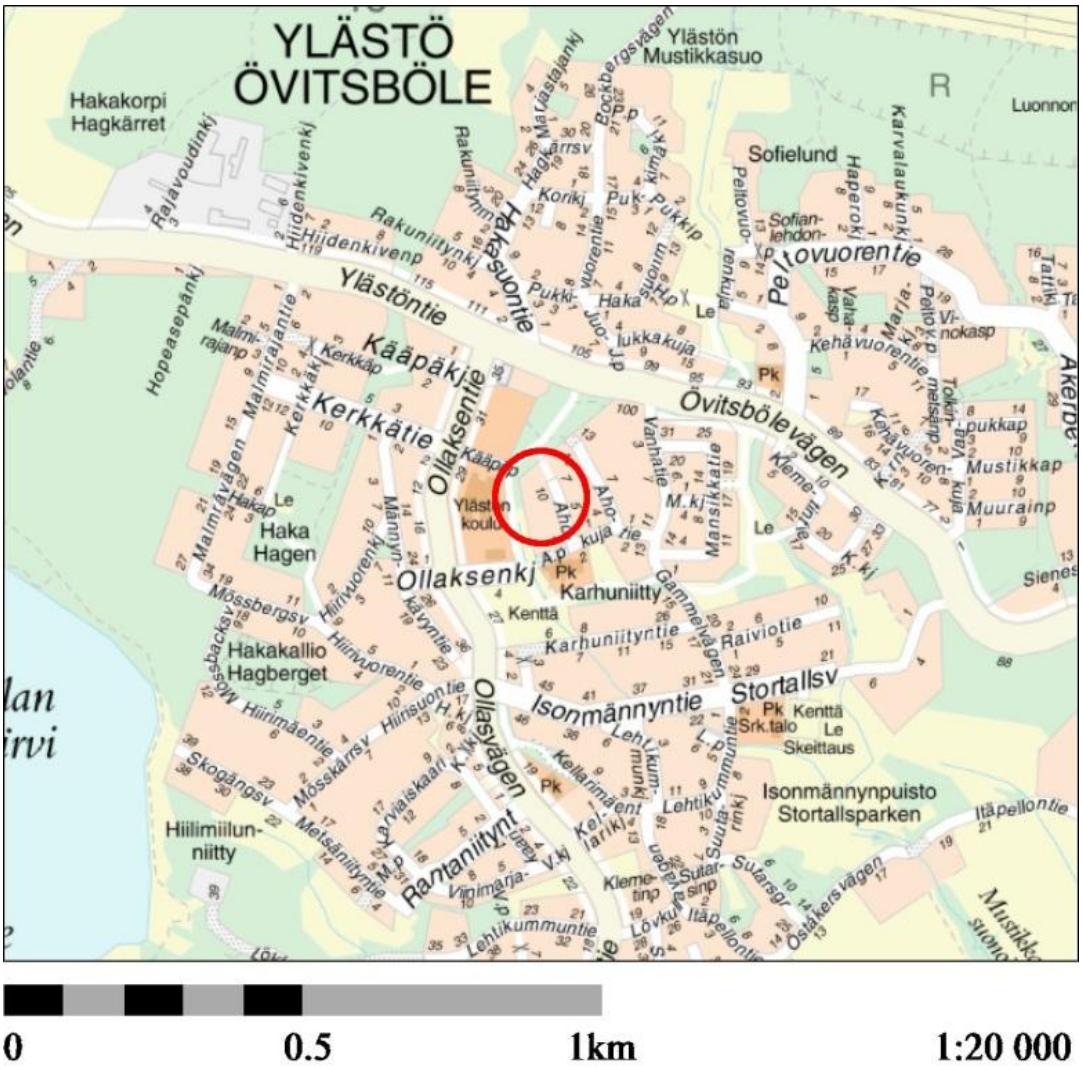
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutos

Vantaan kaupungin 40. kaupunginosa Ylästö,
osa korttelia 40055 ja osa puistoaluetta VP.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa osoitteissa Ahokuja 6 - 10. Alue rajoittuu pohjoisessa ja lännessä Karhuniitty-nimiseen viheralueeseen, etelässä tontteihin Ahokuja 4a ja 4c ja idässä Ahokujaan.



1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 002213, Ahokuja 6 – 10, Ylästö. Asemakaavan muutoksella voimassa olevan asemakaavan mukaisesta lähivirkistysalueesta liitetään noin 420 m^2 asuinpientalojen korttelialueeseen. Korttelialueelle muodostetaan kolme uutta tonttia. Sekä uusien että olemassa olevien kolmen tontin osalta tonttitehokkuusluku nostetaan 0,25:een.

SISÄLLYSLUETTELO

Asemakaavan muutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutos 2
Kaava-alueen sijainti 2
1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS 2
2 TIIVISTELMÄ 4
3 LÄHTÖKOHDAT 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
Luonnonympäristö 5
Rakennettu ympäristö 5
Palvelut 5
Liikenne 5
Yhdyskuntatekninen huolto 5
Maanomistus 5
3.2 Suunnittelutilanne 6
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 6
Maakuntakaava 6
Yleiskaava 6
Voimassa oleva asemakaava 6
Rakennusjärjestys 7
Tonttijako- ja kiinteistörekisteri 7
Rakennuskiellot 7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 7
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus 7
Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen 7
4.2 Asemakaavan tavoitteet 7
Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin 7
Vertailu maakuntakaavaan ja yleiskaavaan 8
Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan 8
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 8
5.1 Kaavan rakenne 9
Korttelialueet 9
5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset 9
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön 9
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 9
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 10
Vaikutukset liikenteeseen 10
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 10
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 10

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Tilastolomake
Asemakaavakartta ja –määräykset

2 TIIVISTELMÄ

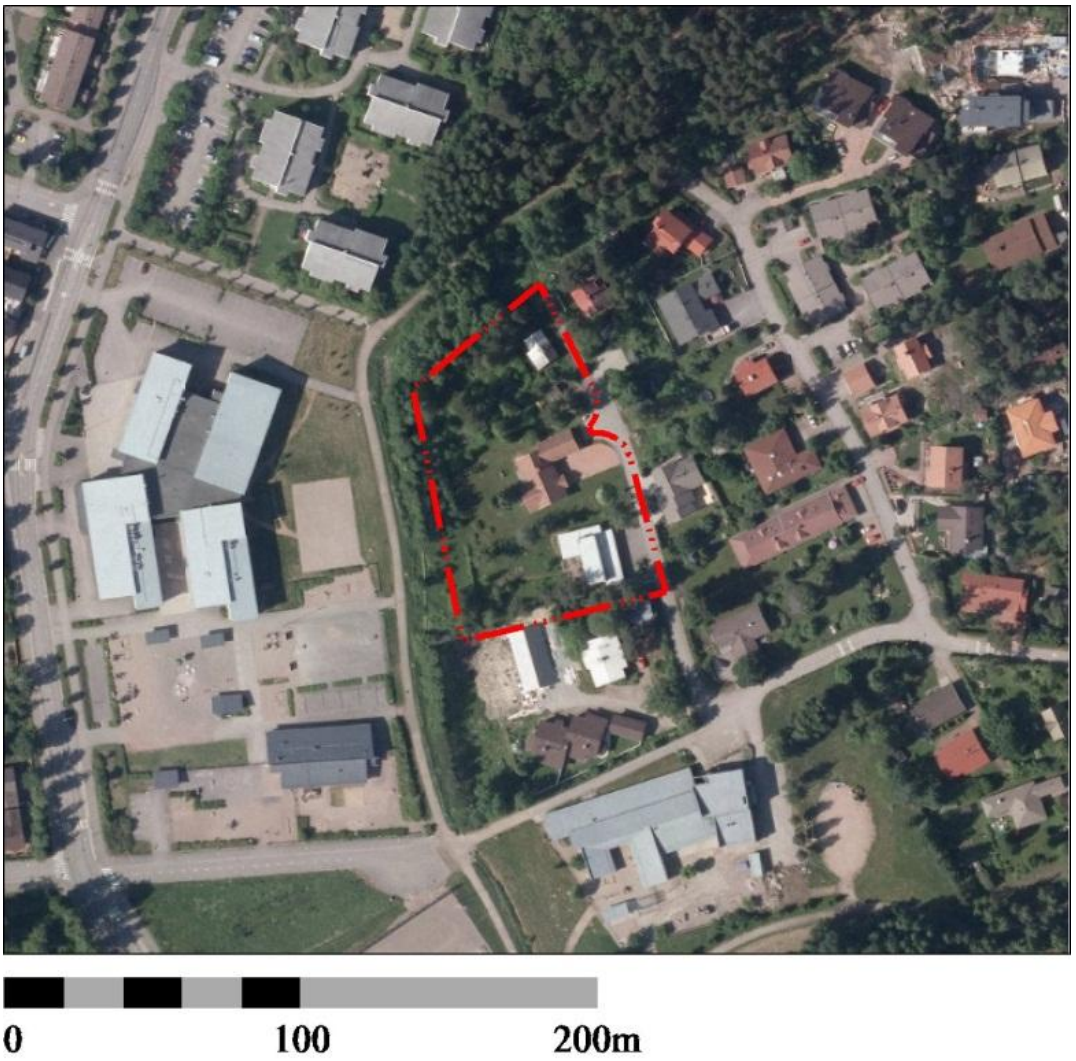
Tilan 426-1-55 sekä tonttien 40-55-2 ja 40-55-3 omistajat hakivat asemakaavan muuttamista 15.8.2013.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 400400, jossa alue on asuinpientalojen korttelialuetta AO-1 ja puistoa VP. Asuinpientalojen korttelialueen tonttitehokkuusluku e on 0,20.

Asemakaavamuutoshakemuksessa on esitetty hakijan omistaman puistoksi kaavoitetun kiinteistön osan liittämistä hakijoiden tontteihin, jotta näistä voitaisiin muodostaa tonttijaolla uusia tontteja. Lisäksi esitettiin uusien tonttien rakennusoikeutta osoittavan tehokkuusluvun korottamista 0,25:een. Kyseisellä rakennusoikeudella voidaan muodostaa useampia tontteja.

Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että viiden metrin levyinen kaistale eli noin 420 m^2 puistoa muuttuu asuinpientalojen korttelialueeksi AO kortteliin 40055. Korttelin osalle osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0,25. Rakennusoikeus korttelin osalla lisääntyy noin 350 k-m^2. Tonttijaon muutos täytyy tehdä tontin ulottuvuuden muuttumisen vuoksi, mutta uusien rakennuspaikkojen osalta tonttijaon muutos tehdään myöhemmin uudestaan.

3 LÄHTÖKOHDAT



Suunnittelualue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa osoitteissa Ahokuja 6 - 10.

Suunnittelualueen kiinteistö 426-1-55 on pinta-alaltaan noin 3018 m² (rekisterin mukaisesti 2462 m²) ja osa siitä on tonttijaon (4194, 7.10.1997) mukaisesti 1641 m² kokoinen tontti. Loppuosa kuuluu Karhuniitty-nimiseen puistoon. Tästä osasta noin 420 m² on tarkoitus siirtää korttelialueeksi ja loppu jäisi puistoksi. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1955 valmistunut 100 k-m2:n suuruinen omakotitalo. Talo on asumaton ja se on tarkoitus purkaa.

Tontit 40055-2 ja 40055-3 ovat kooltaan 1641 m² ja niillä sijaitsevat 232 k-m² ja 256 k-m² kokoiset omakotitalot.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueen maaperä on enimmäkseen savea, jonkin verran silttiä. Koska asuinkorttelin viereinen puistoalue on edelleen hakijoiden omistuksessa, osaa alueesta on hoidettu tonttimaisena ja itäosastaan kasvaa lehtipuuta, lähinnä haapoja. Alueella ei ole inventoitu arvokkaita luontokohteita eikä suojeltavia eläimiä tai kasveja.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristö on 1950- luvulta lähtien rakentunutta omakotialuetta. Lähiympäristön rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia. Osa rakennuksista on kaksiasuntoisia. Puiston toisella puolella noin 30 metrin etäisyydellä on koulutontti. Koulurakennukset ovat vuosilta 2001 ja 2008.

Palvelut

Koulun lisäksi lähistöllä on päiväkoti, jonne on matkaa noin 100 metriä. Seuraaviin päiväkoteihin on matkaa noin 600 metriä. Lähikauppa on noin 400 metrin kävely-etäisyydellä.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee päättyvän tonttikadun varrella, jolla liikenne on vähäistä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-aluetta palvelevalla Ahokujalla on rakennettu vesihuoltoverkosto, johon uudet tontit liitetään. Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka vesisäiliönä toimii Hiekkaharjun ylävesisäiliö. Painetasot vaihtelevat alueella välillä +72.00 ... +93.00 mvp.

Alueen jätevedet johdetaan Ylästöntien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet ohjataan Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Ahokujan hulevesiviemärin purkuputki kulkee korttelialueen halki itä-länsisuuntaisesti purkaen vedet korttelin länsipuolella virtaavaan Mustikkasuonojaan. Mustikkasuonoja laskee vetensä Ylästön eteläpuolella Vantaanjokeen.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

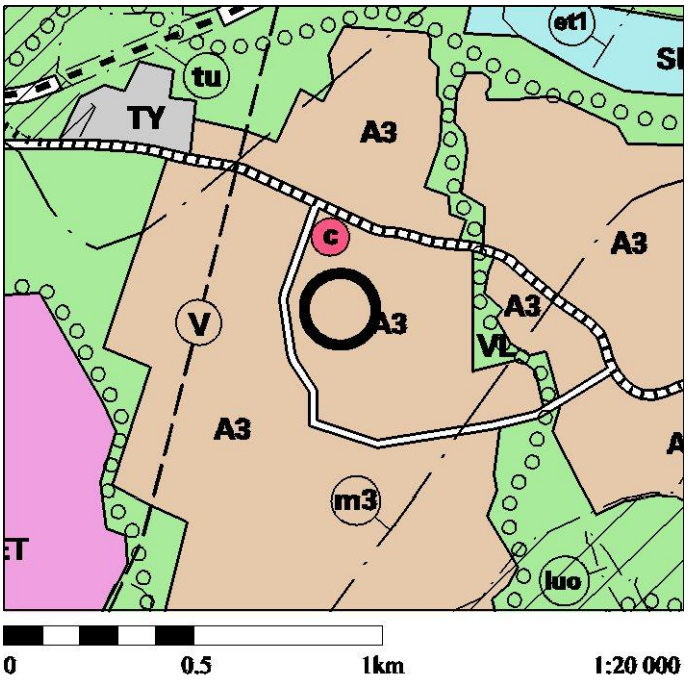
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joita hanke toteuttaa.

Maakuntakaava

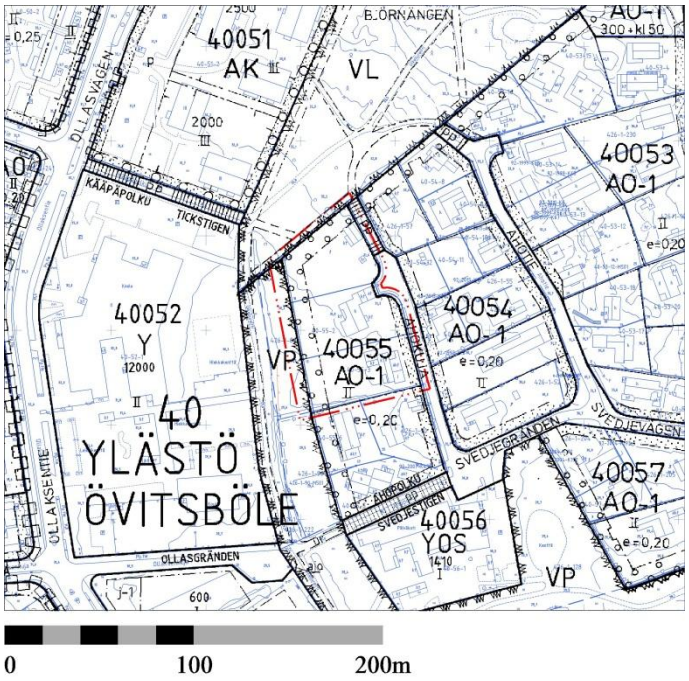
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3, jolle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Hanke on yleiskaavan mukainen.



Voimassa oleva asemakaava

Ylästö 3 (YM 4.7. 1991)
Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 400400 (YM 4.7.1991), jossa alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO-1) ja puistoa (VP). Asuinpientalojen korttelialueen tehokkuusluku on 0,20. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 2. Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 40 m^2.

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.12.2010.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri
Suunnittelualue on merkitty kiinteistörekisteriin tilana 426-1-89 ja tontteina 40-55-2 ja 40-55-3.

Rakennuskiellot
Alueella ei ole rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Tilan 426-1-89 ja tontin 40-55-3 sekä tontin 40-55-2 omistajat Kaj Metso, Inga-Lill Metso ja Timo Metso hakivat asemakaavan muuttamista 18.12.2013.

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 2.10.2014.
Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 4.10.2014.
Mielipiteet pyydettiin 7.11.2014 mennessä.

Osallisia olivat:
- hakijat
- naapurit
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen
Kirjeitse ja sähköpostitse ei tullut mielipiteitä. Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Museovirastolla ei ollut huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin ei ollut kaavatyön edetessä tarpeen tehdä tarkistuksia.

Kaavoittajan tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen. Virkistysaluetta perustelee koulujen ja päiväkodin läheisyys. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesta virkistysalueesta osa voidaan kuitenkin liittää tontteihin.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on noin 420 m² lähivirkistysaluetta asuinpientalojen korttelialueeseen korttelissa 40055. Lisäksi rakennusoikeutta osoittava tehokkuusluku korotetaan 0,20:sta 0,25:een. Näin myöhemmin laadittavalla tonttijaolla voidaan muodostaa kolme tai useampia uutta rakennuspaikkaa.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
Asemakaava on tavoitteiden mukainen.

Vertailu maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Hanke on maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Voimassa olevan asemakaavan pientalojen korttelialue noin 420 m^2 ja vastaavasti lähivirkistysalue pienenee. Rakennusoikeus lisääntyy 351 k-m². Kaavamuutos tuottaa uusia rakennuspaikkoja.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisu perustuu hakijan esittämiin ratkaisuihin ja maanomistajan ja kaavoittajien välisiin neuvotteluihin. Suunnittelun kuluessa on tutkittu erilaisia tontin laajenemisen rajauksia ja päädytty esitettyyn ratkaisuun. Mikäli kaavamuutosta ei tehdä, kaksi tonteista jää nykyiselleen ja yhdelle voidaan rakentaa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 5339 m2. Tonttijaolla muodostetaan tontit 40-55-7, 40-55-8 ja 40-55-9.

Korttelialueet

AO Asuinpientalojen korttelialue

Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 neliömetriä.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Tontin rajalle virkistysaluetta vastaan on rakennettava / istutettava puu- tai pensasaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	2 ap / asunto
Toimistot	1 ap / 70 k-m^2
Työtilat	1 ap / 70 k-m²

Tekninen huolto

Kulku- ja huoltoyhteydet korttelialueelle järjestetään Ahokujalta.
Tontteja 40-55-2 ja 40-55-3 rasittaa hulevesiputki, joka purkaa Ahokujan hulevedet Mustikkasuonojaan.
Tonttikohtainen hulevesien hallinta liitetään osaksi pihasuunnittelua.

5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja – ympäristöön. Uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Olemassa olevalle kunnallistekniselle verkostolle saadaan lisää käyttäjiä. Nykyinen pihapiiri ja puistonreuna muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Kaupunkikuva tiivistyy.

Kaavamuutosalue liitetään rakennettuun vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja hulevesiviemäriin Ahokujalla. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei ole tarpeen laajentaa kaavamuutoksen vuoksi.

Hulevesiä suositellaan imeytettävän tai viivytettävän tontilla ennen vesien johtamista pois tontilta. Hulevesiä voidaan hallita tontilla suosimalla runsasta ja monikerroksista kasvillisuutta ja välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja piha-alueilla. Varastoitua hulevettä voidaan hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti. Hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille, joten tarvittaessa on rakennettava painanteita tai rajaojia.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan toteuttaa rakennusluvalla heti, kun asemakaava on tullut voimaan.
Kaavan hyväksymisen myötä kaupunki saa haltuunsa virkistysaluetta.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimiseen ovat osallistuneet:
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi,
aluearkkitehti Timo Kallaluoto,
suunnitteluavustaja Sari Simonen,
suunnitteluinsinööri Elina Kettunen
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö.

Vantaa 14.9.2015

VANTAAN KAUPUNKI

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Mikko Järvi
Kaavoitusinsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	12.05.2015
Kaavan nimi	002213 Ylästö 40 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	02.10.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002213
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5339	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,5339

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

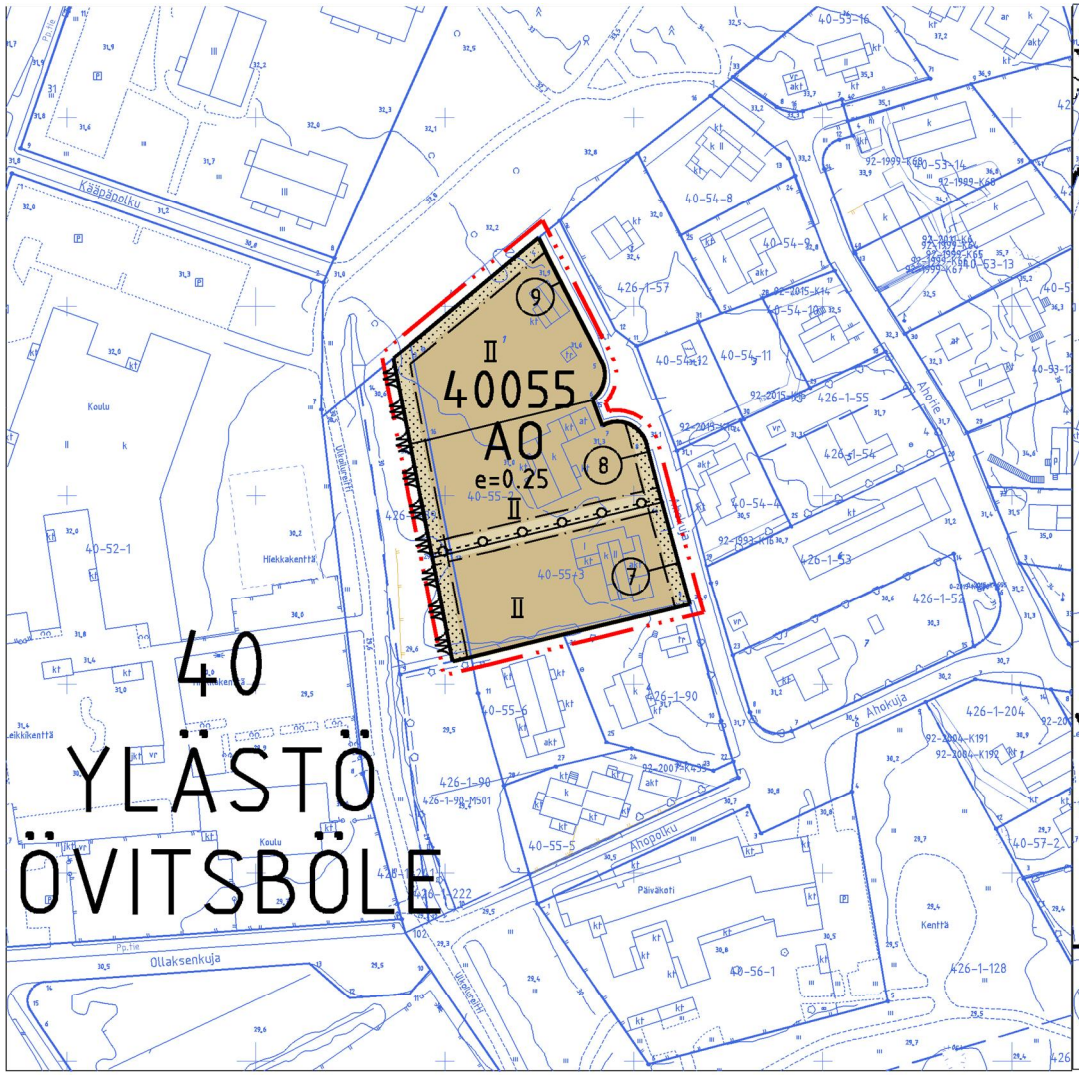
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5339**	**100,0**	**1335**	**0,25**	**0,0000**	**350**
A yhteensä	0,5339	100,0	1335	0,25	0,0416	350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0416	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

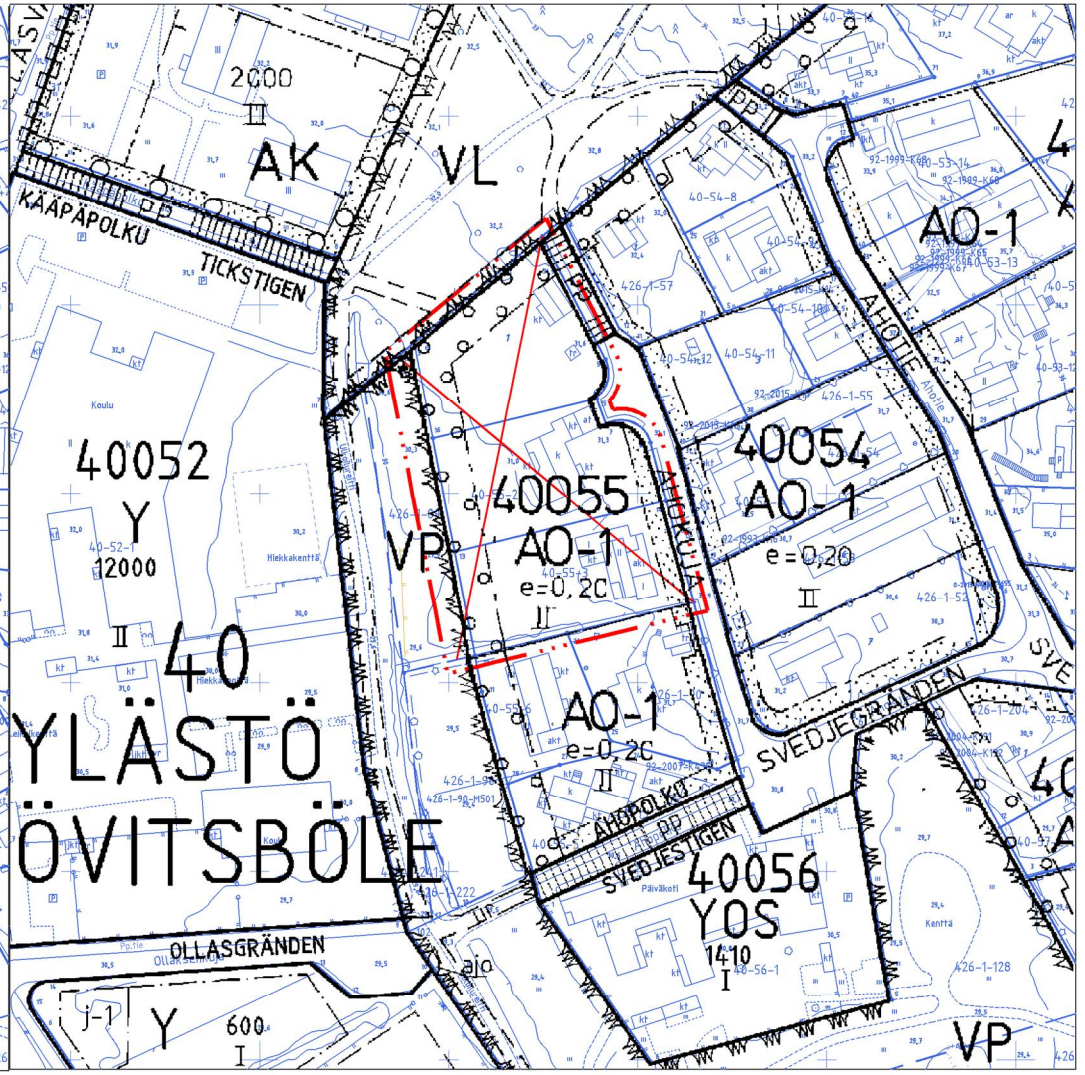
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5339**	**100,0**	**1335**	**0,25**	**0,0000**	**350**
A yhteensä	0,5339	100,0	1335	0,25	0,0416	350
AO	0,5339	100,0	1335	0,25	0,5339	1335
AO-1	0,0000		0		-0,4923	-985
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0416	0
VP	0,0000		0		-0,0416	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS 0 50 100m



POISTETTAVAT MERKINNÄT 0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002213	14.9.2015	685495

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 40

YLÄSTÖ

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 40055.
(Kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 40055 sekä virkistysaluetta.)

Tonttijako
Osa korttelia 40055.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 40055.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 40

ÖVITSBÖLE

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 40055.
(Del av kvarteret 40055 samt rekreationsområden i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Del av kvarteret 40055.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 40055.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
A0	Erillispientalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.
	Asuntoa kohti saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi taloustilaa enintään 30 neliömetriä.	För varje bostad får byggas högst 30 m² ekonomiutrymme utöver största tillåtna våningsyta.
	Asuinrakennusten korttelialueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.	På kvartersområdena för bostadshus får totalt högst 20 % stadsplanes byggnadsrätt utnyttjas får sådana kontors- och med dem jämförbara arbetsutrymmen, som inte inverkar störande på boendet.
	Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flygbuller i bostadsrummens yttre skikt skall vara minst 32 dB
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 ap/ asunto Toimistot 1 ap/70 k-m² Työtilat 1 ap/70 k-m²	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bp/ bostad Kontor 1 bp/70 m²-vy Arbetslokaler 1 bp/70 m²-vy
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
⑦	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
40.	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
YLÄ	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
40055	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.
Vantaalla / Vanda __.__20__

Mätningsavdelningen
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

17 § **Asemakaavamuutos 002227, 60 Hiekkaharju / Talkootie 1/ TLA**

VD/6207/10.02.04.01/2013

LM-H/TLA/ATI/RIK/SRU

Hiekkaharjun keskustaan, Talkootorin länsireunalle kaavoitetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo.
Talkootorille avautuu kivijalkakerroksesta liiketiloja. Asukaspysäköinti sijoittuu maantasolle osittain
rakennuksen alle. Kaavatyö tuottaa 2 160 k-m2 uutta asuntokerrosalaa (n. 40 uutta asuntoa).

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 60012, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 60012.

Alue sijaitsee Hiekkaharjun keskustassa, Hiekkaharjuntien ja Talkootien kulmassa.

Kaavan hakija
Autipa Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2013.

Maanomistus
Koko kaavamuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut maanomistajien (Autipa Oy:n) palkkaamana konsulttina ARK-Y Oy:n arkkitehti Yrjänä Vuojala.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Autipa Oy:n hakemus nro 002227 saapui 20.12.2013.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokkaan asumisen aluetta (A1). Alue sijaitsee myös tärkeällä pohjavesialueella.

Asemakaavan muutos
Kaavamuutos on osa kestävän kehityksen edellyttämää keskustojen tiivistämistä ja asuntorakentamisen lisäämistä hyvien raideliikenneyhteyksien varrelle.
Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että liikerakennusten korttelialue (KL) muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeutta nostetaan nykyisen kaavan mukaisesta 300
k-m2:stä 2 210 k-m2:n. Liiketiloille osoitetaan kerrosalaa 50 k-m2, joka sisältyy kokonaisrakennusoikeuteen.
Asukaspysäköinti (17 ap) sijoitetaan maantasokerrokseen, osittain asuinrakennuksen alle. Oleskelupiha
on ensimmäisen kerroksen tasolla osittain pysäköinnin yläpuolella.
Muutostontilla sijaitsee tällä hetkellä melko huonokuntoinen, vuonna 1938 rakennettu punatiilinen entinen Elannon liikerakennus. Liikerakennuksen Talkootorille ja Hiekkaharjuntielle suuntautuvat julkisivut säilytetään muistumana Elannon liiketoiminnan historiasta. Osittain säilytettävästä kivijalkakerroksesta nousee kokonaisuudessaan kuusikerroksinen puurakenteinen asuinkerrostalo (asuinkerroksia viisi). Kellarikerrokseen on suunnitteilla varasto- ja väestönsuojatiloja.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.3.2014.
MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kuusi kappaletta. Saadut mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö tuottaa 2 160 k-m2 uutta asuntokerrosalaa (n. 40 uutta asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Asemakaavan muutoskustannukset maksaa hakija Autipa Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3, (8 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 16
Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.20154 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002227, 60 Hiekkaharju / Talkootie 1,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
c) hakija Autipa Oy maksaa muutoskustannukset, ja maksuluokaksi vahvistetaan 3, (8000 €).
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.4.2015 § 42
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.20154 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002227, 60 Hiekkaharju / Talkootie 1,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) että hakija Autipa Oy maksaa muutoskustannukset, ja maksuluokaksi vahvistetaan 3, (8 000 €).
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 13.5.–11.6.2015.Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa vastustetaan kaavamuutosta. Muistutuksen mukaan rakentamisen tulee olla sopusuhtainen ympäröiviin rakennuksiin nähden, suhteessa tontin kokoon ja alueella yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja tukea ympäristöä ja asukkaiden elinoloja parhaalla tavalla.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausunnot pyydettiin ja saatiin Vantaan kaupunginmuseolta sekä HSY:ltä. Lausunnoissa ei ollut mitään huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.4.2015 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002227, 60 Hiekkaharju / Talkootie 1.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.4.2015
- Muistutus ja vastine, asemakaavamuutos 002227, 14.9.2015
- Lausunnot ja vastineet, asemakaavamuutos 002227, 14.9.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen, puh. 8392 2335
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002227
TALKOOTIE 1
60 HIEKKAHARJU
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu/ATI, RKO

14.9.2015

Kaupunginhallitus 20.4.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002227 / Talkootie 1, Hiekkaharju.** Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	Asemakaavaehdotus määräyksineen vastaa neuvotteluissa sovittua ja näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.	
NRO 2 HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ	Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista.	

NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto:

”Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002227, Talkootie 1. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa alueen käyttötarkoitusta liikerakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja lisätä rakennustehokkuutta noin 1900 k-m2. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen alueelle.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1938 rakennettu punatiilinen Osuusliike Elannon kaupparakennus. Elanto alkoi rakentaa maalaiskunnan myymäläverkostoa vuoden 1918 jälkeen. Rakennuksia nousi etenkin hyvien liikenneyhteyksien varteen esimerkiksi juuri Hiekkaharjun aseman läheisyyteen.1930-luvun lopulle tultaessa maalaiskunnassa oli noin 40 Elannon myymälää, joista puolet sijaitsi rautateiden tuntumassa. Talkootorin Elanto on tyyppipiirrustusten mukaan rakennettu ja se edustaa pientä kauppatyyppiä. Suunnittelusta vastasi Kulutusosuuskuntien keskusliiton oma rakennusosasto. Elannon toiminta on rakennuksessa loppunut vuonna 1996. "Tiilielantoja" ei ole enää Vantaan alueella muita kuin tämä, joten vaatimattomuudestaan huolimatta sillä voidaan katsoa olevan sekä harvinaisuusarvoa että alkuperäisyysarvoa. Rakennus on historiallisesti todistusvoimainen kertoessaan osuusliikkeen historiasta Vantaalla. Elanto on ollut tärkeä Vantaalle myös Backaksen tuotantotilan takia, jossa on valmistettu elintarvikkeiden lisäksi "tiilielantoihin" tarvittavat tiilet. Rakennus on luokiteltu kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokanta Kirstissä luokitustunnuksella R2, joka tarkoittaa, että sen rakennushistorialliset arvot ovat merkittävät.

Kaupunginmuseo on ottanut osaa kaavatyöhön ja hyväksynyt suunnitelmat rakentaa uudisrakennus vanhan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen päälle. Ehdoksi on asetettu se, että vanha rakennus hahmottuu osana uutta rakennusta ja tuo näin ollen näkyviin alueen historiallista kerroksisuutta. Julkisivujen säilyttäminen on todettu tarkoituksenmukaiseksi Talkootorille ja Hiekkaharjuntielle suuntautuvien julkisivujen osalta. Kaupunginmuseo on todennut, että rakennus tulee menettämään kerrostalon rakentamisen yhteydessä suojeluperusteita alkuperäisyysarvojen suhteen ja koska tuleva rakennus kokonaisuudessaan tulee olemaan uusi, ei kaupunginmuseo ole esittänyt rakennuksen alaosan suojelua asemakaavassa. Sen sijaan julkisivujen ja niihin kuuluvien rakennusosien säilyminen on pyritty varmistamaan kaavamääräyksellä, joka sisältyy osaksi korttelin aluemerkintää.

Asemakaavaehdotus määräyksineen vastaa neuvotteluissa sovittua ja näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon antajana toimii Museovirasto.”

Vastine:
*

Tarkistukset:
*

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu/ATI, RKO

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002227
TALKOOTIE 1
60 HIEKKAHARJU
MUISTUTUS JA VASTINE
14.9.2015

Asemakaavan muutosehdotus nro **002227 / Talkootie 1, Hiekkaharju** on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **13.5. – 11.6.2015.** Tänä aikana jätettiin **yksi** (**1 kpl) muistutus.**

NRO 1
ASUNTO OY VANTAAN TALKOOTIE 3

Muistutus:

”Vastustamme rakentamista kaavamuutosehdotuksessa esitetyllä tavalla. Perustelut ja muutosesitykset kaavamuutosesitykseen oheisessa liitteessä.

Puollamme nykyistä liikerakennuskaavaa, jos kaavamuutosehdotuksessa esitettyä rakentamista ei toteuteta luonnosta matalampana rakennuksena ja ympäristön paremmin huomioon ottavalla tavalla.

Asunto Oy Vantaan Talkootie 3:n asukkaat vastustavat osoitteessa Talkootie 1, osassa korttelia 60012, tontille 2 kaavailtua kaavamuutosta ja rakentamista Autipa Oy:n esittämässä muodossa. Seuraavassa perustelut ja muutosesitykset.

Aiottu rakentaminen ei ole sopusoinnussa alueen ympäristön ja naapuruston kanssa. Suunnitelma ei sopeudu alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin, se ei ota huomioon riittävästi alueen rakennushistoriaa ja kaupunkikuvaa. Se ei myöskään paranna alueen asukkaiden asuinoloja, vaan heikentää niitä mm. ahtautumisen, ruuhkautumisen ja liikenteen vaarallisuuden lisääntymisen takia.

Havainnekuvat, katutasosta katsotut perspektiivikuvat ja kaupunkijulkisivut, puuttuvat piirustuksista kokonaan. Aiotun rakentamisen vaikutusta kaupunkikuvaan, ympäristöön ja suhdetta naapurirakennuksiin ei ole esitetty suunnitelmassa.

Aiottu rakentaminen on liian korkea ja kyseiselle tontille liian ahdas. Kerroslukumäärän, rakennusoikeuden ja rakennusalan tontilla tulisi olla enintään sama kuin raja- tai lähinaapuritonteilla.
Tontillamme (60012 / 3) on 4 maanpäällistä kerrosta. Aioitussa rakentamisessa on 7 maanpäällistä kerrosta. Tontti (60012 / 2) on tonttiamme pienempi, mutta rakennusoikeutta enemmän, tehokkuusluvulla ilmaistuna se on noin kolminkertainen. Samassa korttelissa olevilla tonteilla tulisi olla tasavertaisemmilla kerroskorkeus ja tehokkuusluvuilla olevia rakennuksia.

Taloyhtiömme koko oleskelupiha ja etelään antavat parvekkeet sekä ikkunat jäävät tämän aivan viereen kaavaillun ison talon varjoon. Talo estää auringon valon pääsyn aamupäivästä iltaan asti.
Lisäksi rakennusjärjestyksen vastaisesti roskakatos on sijoitettu kiinni tonttimme rajaan.
Laitamme liitteksi karkean 3D-luonnoksen, josta käy ilmi Talkootie 1 tontille aiotun rakentamisen ja Talkootie 3:n rakennusten epäsuhde ja varjostus.

Talkootorin aukiota reunustavien rakennusten kohdalla pitäisi noudattaa samaa rakennustapaa kuin on tehty Tikkurilan aukion toteutuksessa. Tikkurilan aukiota reunustavat rakennukset ovat matalia asuinkerrostaloja "kivijalkamyymälöin". Näin pitäisi toteuttaa myös Talkootorin ilme.

Hiekkaharjuntien puistokatumainen toteutus myös aiotun rakentamisen kohdalla pitää säilyttää, mm. puurivistö. Toisin kuin kaavaselostuksessa sanotaan, aiottu kiinteistö ei muodosta Hiekkaharjuntie 4:n kanssa rakennusparia. Rakennukset ovat etäällä toisistaan vastakkaisilla puolilla Hiekkaharjuntietä, eivätkä edes samalla kohdalla. Hiekkaharjuntie ei kaipaa ns. "porttia.

Autopaikkoja ei suunnitelmassa ole osoitettu riittävästi. Pyöräpaikkoja ei ole osoitettu ollenkaan.
Tontillamme autopaikkoja on 12 kahtatoista asuntoa kohti (1 ap /1 asunto).
Naapuritontille aiotun rakennuksen luonnossuunnitelmaan on merkitty 17 autopaikkaa, joista 5-6 epäkuranttia eli mahdotonta käyttää ja 40 asuntoa (siis noin 1 ap / 4 asuntoa). Määrä on täysin riittämätön ja lisää lisää ongelmia pysäköinnissä myös alueella.

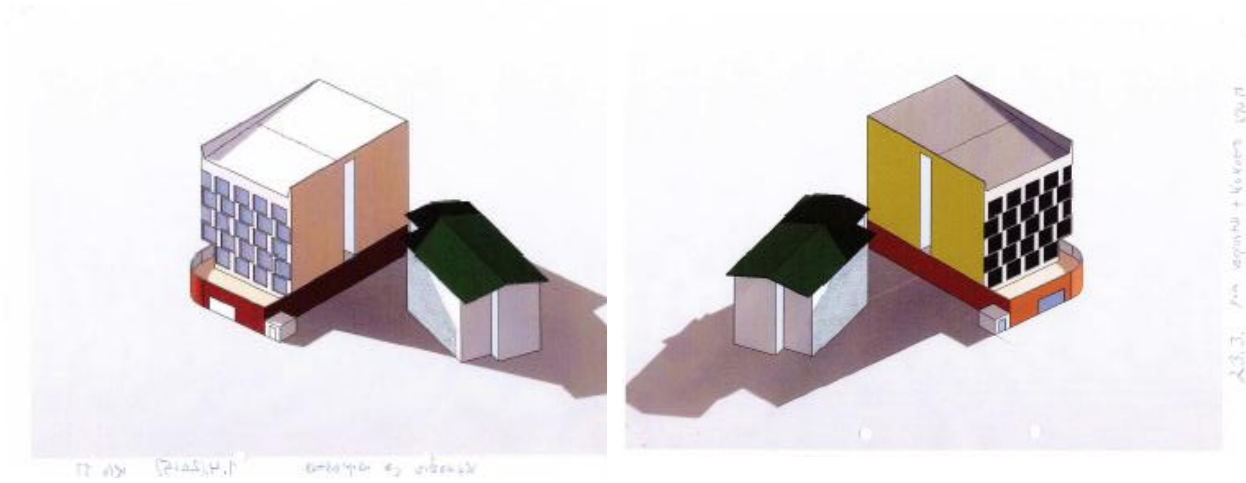
Leikki- ja oleskelupihan nosto katutasosta pohjakerroksen katolle ei ole toimiva ja viityisä ratkaisu, eikä yhteensopiva rajanaapurin pihaan eikä ylipäätään sopusoinnussa alueen muiden piharatkaisujen kanssa. Kansiratkaisua ei ole alueella muualla.

Sekä ajoneuvo- että kevyen liikenteen kannalta liikennemäärät kasvavat vaarallisessa paikassa. Talkootien ja Hiekkaharjuntien risteys tulee entistä turvattommaksi. Risteys on jo nyt vilkas ja näkyvyys huono. Aiottu rakentaminen peittää näkyvyyttä edelleen. Risteykseen tulisi rakentaa liikennevalot, jotta se edes toimisi aiotun rakentamisen jälkeen.

Edellisen perusteella:

Vastustamme rakentamista kaavamuutosehdotuksen luonnoksissa esitetyllä tavalla.
Rakentamisen tulee olla sopusuhtainen ympäröiviin rakennuksiin, suhteessa tontin kokoon ja alueella yleisesti noudatettuun rakennustapaan, ja sen tulee säilyttää ja tukea ympäristöä ja asukkaiden elinoloja parhaalla tavalla.

Puollamme nykyistä liikerakennuskaavaa, jos kaavamuutosehdotuksessa esitettyä asunto- tai pikemminkin asuntohotellimaista rakennusta ei toteuteta luonnosta matalampana ja tontille väljempänä rakennuksena sekä ympäristön esittämällämme tavalla huomioon ottaen. Tällöin nykyinen historiallisesti merkittävä ja enemmän kuin vain muistuman arvoisesti säilyttämisen arvoinen rakennus siistitään ja kunnostetaan pienimuotoiseksi liikerakennukseksi.



Kokoero ja varjostus 1.4.2015 klo 11

23.3. pvm varjostus + kokoero klo 11

Vastine:

Vantaan maapoliittisten linjausten tavoitteiden mukaan (Maapoliittiset linjaukset, Kaupunginvaltuusto 22.9.2014) olemassa olevia alueita tulee täydennysrakentaa.
Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti ratojen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varsilla.

Mahdollisen täydennysrakentamisen ja tiivistämisen paikka Hiekkaharjun keskustassa on Talkootorin ympäristö. Täydennysrakentamalla saadaan lisää asukkaita alueelle ja palvelujen kehittyminen sekä säilyminen varmistuvat.
Hiekkaharjun vanhojen kerrostalojen rakennusperintökohde sijaitsee kaavamuutosalueen länsipuolella, joten suojelualueelle täydennysrakentamista ei voi tehdä.

Täydennysrakentaminen ja kaupunkimaisen keskustamiljöön rakentaminen vaatii usein toteutuakseen uudenlaisia asumisen ratkaisuja, kuten kansipihoja ja tarkasti mitoitettuja autopaikkoja.

Kaavamuutosehdotuksessa rakennuksen kerroskorkeus on VI (kuusi).
Määräysten mukaisesti 1930-luvun liikerakennuksen julkisivut tulee säilyttää Talkootorin puolella. Kaavamuutos edellyttää myös liiketilojen rakentamisen.

Muistutuksen varjotutkielma on tehty aamupäivälle klo 11.00. Uudisrakennus ei tule koko iltapäivää varjostamaan naapuritontin pihaa.

Autopaikkamäärät ovat nykynormin mukaiset huomioiden junaradan ja aseman läheisyydet. Talkootien liikennemäärät tulevat kyllä lisääntymään uudisrakentamisen ja uusien asukkaiden myötä, mutta ei oleellisesti.

Polkupyöräpaikat ja ulkoiluvälinevarasto sijoittuvat rakennuksen kellarikerrokseen.
Roskakatoksen lopullinen sijoittuminen määräytyy rakennusluvan yhteydessä.

Hiekkaharjuntiellä oleva puurivistö sijaitsee katualueella joten puut voidaan näin ollen säilyttää.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Kaupunkisuunnittelu

002227 HIEKKAHARJU
TALKOOTIE 1

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.4.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002227. Kaavoitus on tullut vireille 3.3.2014.

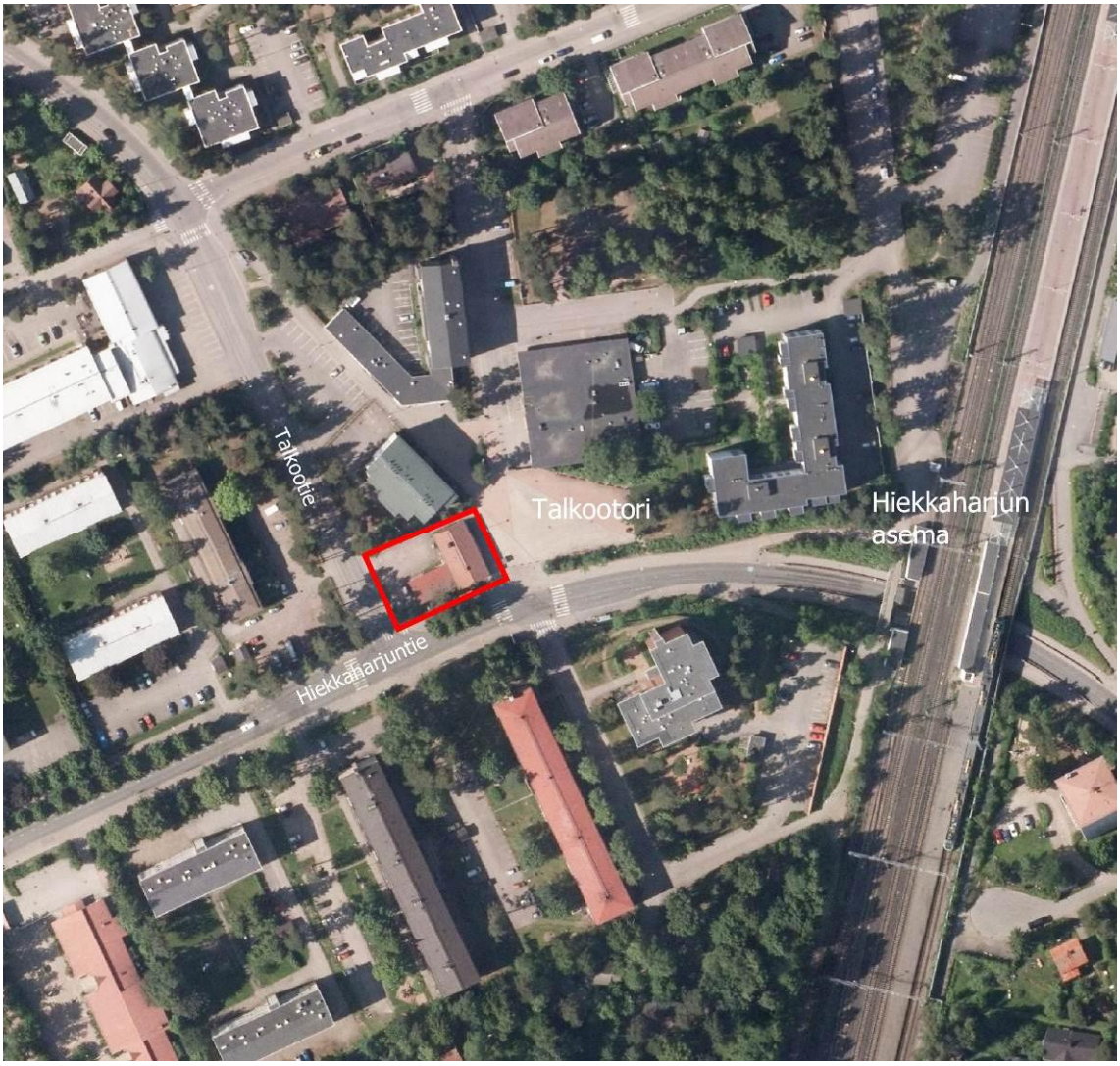
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Perus- ja tunnistetiedot / alueen määrittely

Asemakaavan muutos:
koskee osaa korttelista 60012 kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.
(kumoutuvan asemakaavan kortteli 60012, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Hiekkaharjuntien ja Talkootien risteyksessä, Talkootorin länsilaidalla.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos nro 002227, Hiekkaharju

Kaavamuutoksen lähtökohtana on suunnitella kuusikerroksinen asuinkerrostalo.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alle neljänkymmenen uuden asunnon rakentaminen sekä liiketiloja maantasokerrokseen. Kaavamuutokseen sisältyy rakennusoikeutta kokonaisuudessaan 2210 k-m^2.

Voimassa olevan kaavan mukaisesti alueella on rakennusoikeutta 300 k-m^2.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 Perus- ja tunnistetiedot / alueen määrittely 1
1.2 Kaava-alueen sijainti 1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 1
2 TIIVISTELMÄ 3
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 3
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS 3
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN 3
3 LÄHTÖKOHDAT 3
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 3
3.1.2 Luonnon ympäristö 4
3.1.3 Rakennettu ympäristö 5
3.1.4 Maanomistus 9
3.1 SUUNNITTELUTILANNE 9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 13
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 13
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 13
4.3.1 Osalliset 13
4.3.2 Vireille tulo 13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 13
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 14
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 14
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET 14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 15
5.1 KAAVAN RAKENNE 15
5.1.1 Mitoitus 15
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 15
5.3 ALUEVARAUKSET 15
5.3.1 Korttelialueet 15
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 16
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 17
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella 17
Yhdyskuntarakenne 17
Kaupunkikuva 17
..... 17
Asuminen 18
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 18
5.4.3 Yhteenveto 19
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 19
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 19
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 19

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Autipa Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2013.
- Kaavoitus tuli vireille 3.3.2014.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.3.2014.
- Mielipiteet pyydettiin 4.4.2014 mennessä (MRL 62§) ja kirjallisia mielipiteitä saatiin kuusi kappaletta.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että liikerakennusten korttelialue (KL) muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Rakennustehokkuutta nostetaan nykyisestä 300 k-m^2:stä 2210 k-m^2: n. Liiketiloille edellytetään kerrosalaa 50 k-m^2 koko rakennusoikeuden määrästä. Loput kerrosneliöistä on osoitettu asumiseen.

Autopaikat sijoitetaan tontille, kaikkiaan 17 kpl.

2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Rakennuskohteen valmistumista on arvioitu vuodelle 2016-2017.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Hiekkaharjun keskustassa Talkootorin länsilaidalla, noin sadan metrin päässä Hiekkaharjun rautatieasemalta. Talkootorin pohjoislaitaa reunustaa pieni yksikerroksinen ostoskeskus vuodelta 1969. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee vuonna 1999 valmistunut kolmikerroksinen asuinkerrostalo. Alueen itä- ja eteläpuolella sijaitsee Hiekkaharjun miljööseen ominaisesti kuuluvia 1960- luvun kerrostaloja.

Muutostontilla sijaitsee tällä hetkellä vanha Elannon punatiilinen myymälärakennus vuodelta 1938, jonka julkisivut tullaan säilyttämään osittain.

Muutostontilla sijaitseva myymälärakennus kesällä 2014.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Hiekkaharjun taajama sijaitsee luode-kaakko suuntaisella pitkällä harjulla, joka alkaa merestä, kulkee Helsingin Kallvikinlahden kautta Vantaan ja Keski-Uudenmaan halki noin 60 kilometrin matkan. Hiekkaharjun asuinalueen kohdalla harju on jääkauden jälkeisten merivaiheiden aikana tasoittunut laajaksi selänteeksi, jolle on ollut helppo rakentaa. Hiekkaharju on Vantaan ainoa harju. Ennen alueen rakentamista harju oli karua metsäaluetta, mänty- ja kanervakangasta.

Hiekkaharjun pohjoisosa on Rekolanojan laakson viljelymaisemaa, jota Hiekkaharjun kohdalla kutsutaan Malmipelloksi. Laakso on tärkeä virkistysalue hiekkaharjulaisille. (Vantaa alueittain)

Topografia

Muutosalue sijaitsee tasaisessa maastossa.

Maaperä ja pohjavesi

Alueen maaperä on pintamaalajikartan mukaan pääasiassa hiekkaa ja sen itäosassa on täytemaata.

Painokairausten perusteella maaperä on tiiviydeltään vaihtelevaa hiekkaa. Hiekan alla on ohut kerros silttistä hiekkaa noin 4 metrin syvyydellä maanpinnasta ennen kovempaa sora- ja moreenikerrosta. Painokairaukset ovat päättyneet noin 6-7,5 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Alue sijaitsee Koivukylän pohjavesialueella. Pohjavesi alueella on noin 4–5 m syvyydellä maanpinnasta. Pohjavedenpinnan taso ja suojaetäisyydet pohjavedenpinnan tasosta on otettava huomioon rakentamisessa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Muutosalueelle suunnitellun kerrostalon suositeltu perustamistapa on paaluperustus. Maanvarainen perustamistapa voidaan arvioida tarkempien pohjatutkimusten perusteella. Alue on noin 120 metrin etäisyydellä junaradasta. Junaliikenteestä aiheutuvan tärinän vaikutukset rakennukseen on arvioitava rakennusten suunnittelussa.

Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalue kuuluu Hiekkaharjun kaupunginosaan, jossa asui vuoden 2013 alussa asukkaita 4600. Väestöennusteen mukaan vuonna 2020 Hiekkaharjussa asuisi 5015 asukasta.

Vuoden 2012 tilaston mukaan Hiekkaharjun väestöstä oli yhden hengen asuntokuntia yli 40%.

Hiekkaharjun väestönkehitys on ollut aaltoilevaa. Väestömäärä alkoi pienentyä 1970-luvulla, mutta 1980-luvun puolivälissä asukasluku alkoi nousta vilkkaan rakentamisen ansiosta. 1990-luvulta lähtien väestömäärä on kasvanut pientä vuosittaista vaihtelua lukuun ottamatta.

Tulevina vuosina alueen väkiluku oletettavasti kasvaa sadoilla asukkailla, mikäli pohjoiseen rakentuu Malmipellon alue.

Hiekkaharjun väestö on ikärakenteeltaan keskimääräistä vanhempaa muuhun Vantaaseen nähden.

Hiekkaharjussa on paljon yhden hengen talouksia ja asuntokuntien keskikokokin jää alle kahden hengen. Koulutustaso on korkeampi ja työttömyysaste alhaisempi kuin Vantaalla keskimäärin. (Vantaa alueittain)

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Hiekkaharjun kaupunginosaan kuuluu etelässä tiivis radanvarsitaajama, joka liittyy Tikkurilan keskustaajamaan. Pohjoisosan Hiekkaharjusta kattaa Rekolanojan laakson viljelyaukea. Alun perin Hiekkaharjulla tarkoitettiin vain rautatieseisaketta. Kaupunginosaa alettiin kutsua Hiekkaharjuksi todennäköisesti vasta viime sodan jälkeen.

Näkymä Talkootorin pohjoisreunalta

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Hiekkaharju on lähes kokonaan asuinaluetta, joten työpaikkoja on varsin vähän. Työpaikkamäärä on runsaan kymmenen vuoden ajan pysytellyt melko samalla tasolla. Vuonna 2008 alueella oli 453 työpaikkaa. Eniten työpaikkoja tarjoavat alueen palvelut, kuten Hiekkaharjun alakoulu ja useat päiväkodit. Hiekkaharjussa on myös Suopursun palvelutalo ja päivätoimintakeskus, Tikkurilan toimintakeskus sekä pari hoivakotia, jotka tarjoavat asumis- ja muita palveluja ikääntyneille tai vammaisille. Alueella on myös päivittäistavarakauppa ja pienimuotoista yritystoimintaa.

Nuorten ohjauskeskus Kipinä sijaitsee muutostontin läheisyydessä samoin päiväkodit Puistonpesä ja Käpälämäki sekä Hiekkaharju.

Virkistys

Hiekkaharjun tennishalli, squashhalli, golfkenttä sekä Hiekkaharjun urheilupuisto sijaitsevat vajaan puolen kilometrin päässä muutosalueelta pääradan itäpuolella. Tikkurilan urheilupuisto ja uimahalli sijaitsevat noin kilometrin päässä.
Keravanjoen ja Rekonlanojan (Tarhurinpuiston) virkistysreiteille on myös noin kilometrin matka.

Asuminen

Hiekkaharju on suurelta osin pientaloaluetta. Asuinalue on melko tiivis, mutta edelleen alueella on paljon tontteja, joissa on rakennusoikeutta jäljellä. Alue tulee vuosien varrella jonkin verran täydentymään.
Tonttien lohkomisen ja täydennysrakentamisen lisäksi Hiekkaharju tulee kasvamaan nykyisen asuinalueen pohjois- ja koillispuolelle parhaillaan rakentuvalla puutarhamaisella pien- ja kerrostaloalueella.
Omakotiasutus alkoi levittäytyä harjuselänteille jo 1920- ja 1930-luvuilla, mutta 1950- ja 1960-luvuilla rakentaminen vilkastui huomattavasti.
1980-luvulla Hiekkaharjuun nousi jälleen runsaasti asuntoja. Sen jälkeen asuntoja on rakennettu tasaiseen tahtiin. Hiekkaharjussa on pientalojen lisäksi kerrostaloja, joista valtaosa sijaitsee Hiekkaharjun pääväylän, Hiekkaharjuntien, varressa.

Liikenne ja Joukkoliikenne

Päärata ja Hiekkaharjun asema sijaitsevat noin sadan metrin päässä muutostontista. Asemalla pysähtyvät paikallisjunat, joilla pääsee Helsingin keskustaan kymmenen minuutin välein noin kahdessakymmenessä minuutissa.

Lähimmät bussipysäkit ovat Hiekkaharjuntien ja Talkootien varrella. Alueella kulkevat Vantaan sisäiset bussilinjat 53 Myyrmäen ja Peijaksen sairaalan välillä, bussi nro 70 Tikkurilan ja Mikkola välillä sekä linja 62 Mellunmäen ja Tikkurilan välillä. Nämä bussit kulkevat noin puolen tunnin vuorovälillä.

Kevyt liikenne

Jalkakäytävä reunustaa muutostonttia Hiekkaharjuntien puolelta. Talkootori rajaa tonttia itäreunasta.

Talkootien pohjoispuolella ei ole jalkakäytävää rajautuen muutostonttiin.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen vedenjakelujärjestelmä on rakennettu. Alueen eteläpuolelta kulkevat d200 ja itäpuolelta d225 vesijohtoverkoston jakelujohdot.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja gNW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta)

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevesiviemäröinti on myös rakennettu. Kaava-alueen itäpuolelle on rakennettu d315 ja eteläpuolelle d300 jätevesiviemärit, jotka kuljettavat jätevedet runkoviemäriin ja edelleen Suutarilan jätevesipumppaamolle. Helsingin verkostossa jätevedet johdetaan Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

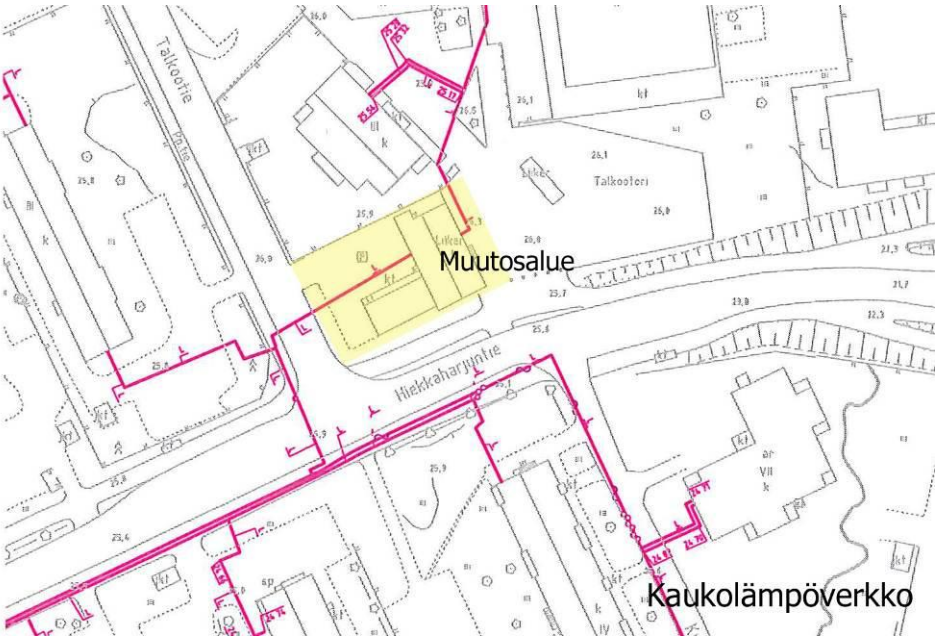
Sadevesiviemäröinti

Kaava-alueen pintavedet on ohjattu alueen itäpuolelle rakennetussa d315 hulevesiviemärissä. Lisäksi Hiekkaharjuntiellä alueen eteläpuolelle on rakennettu d400 hulevesiviemäri.

Hulevedet johdetaan Talvikkitien ja Tikkurilan Urheilupuiston runkoviemärin kautta Kylmäojaan ja edelleen Keravanjokeen.

Kaukolämpö ja **sähköverkko**

Kaukolämpö- ja sähköverkko ulottuvat alueelle. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.



Ympäristöhäiriöt

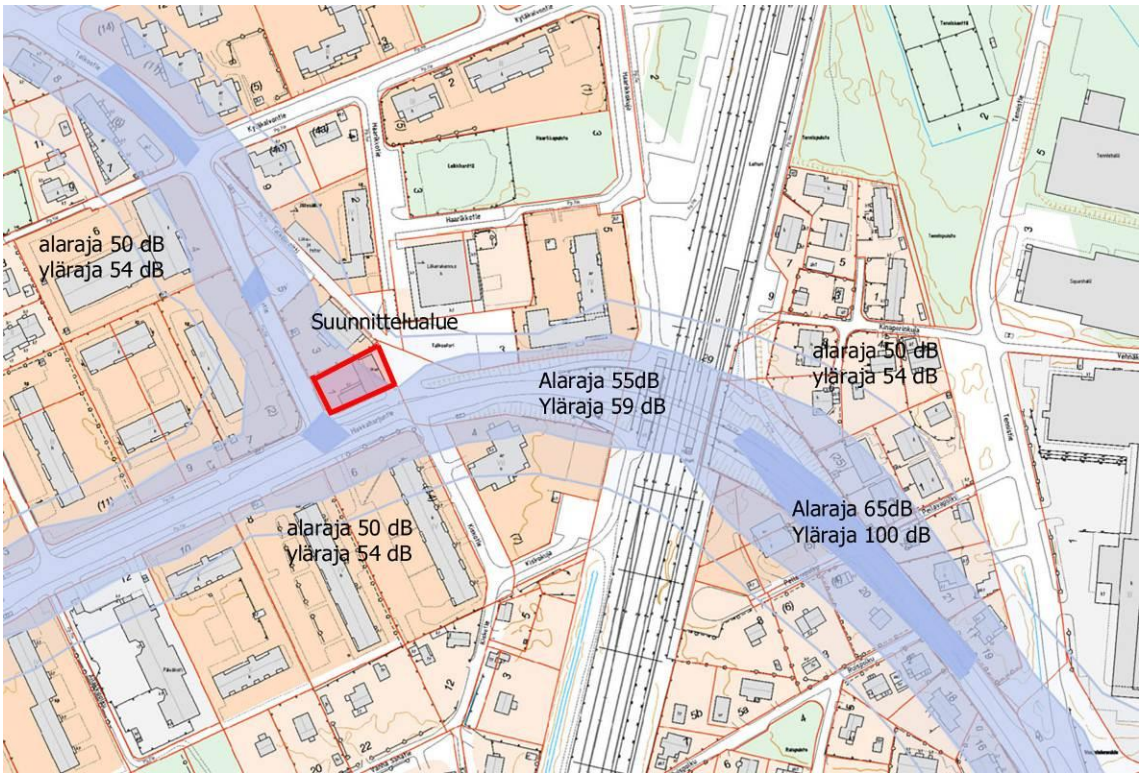
Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-

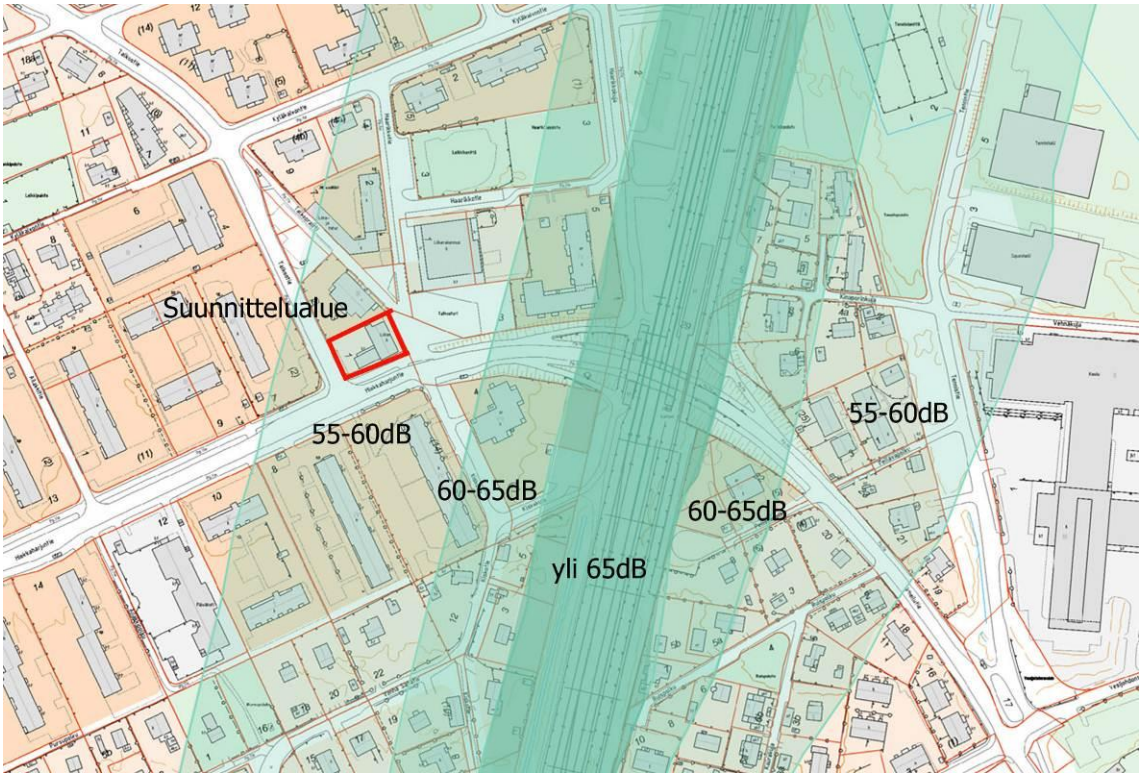
22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Vantaan kaupungin rakentamisohjeen mukaan äänitasoerotus ΔL_A on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55-59 dB ja 35 dB, jos äänitaso on 60-65 dB.

Suunnittelualueen äänitaso on alueella 55-59 dB.



Tieliikenteen meluennuste vuodelle 2030 Vantaan karttapalvelun mukaan.



Raideliikenteen meluennuste vuodelle 2030 Vantaan karttapalvelun mukaan.

Lentomelu

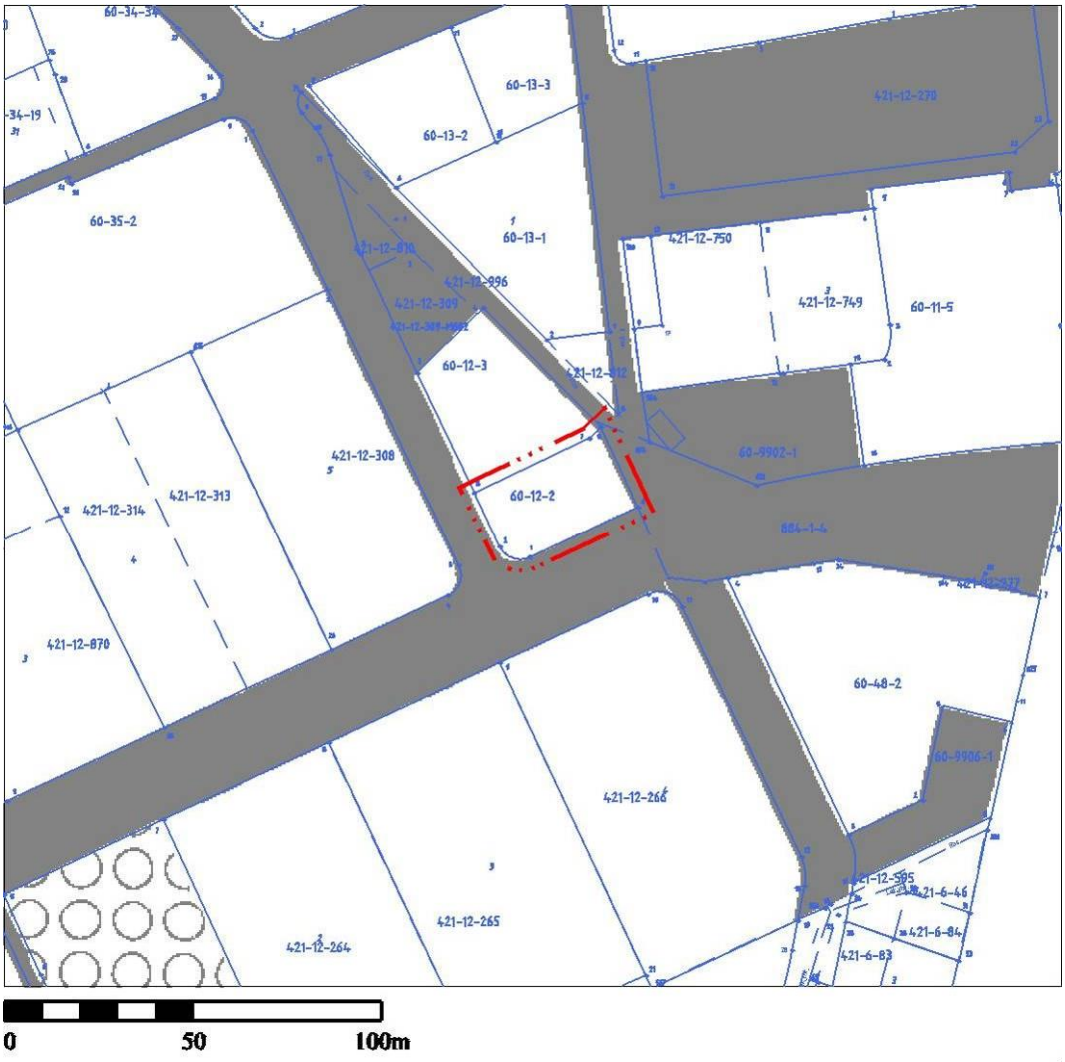
Kohde sijaitsee Vantaan kaupungin rakentamisohjeen mukaisesti m3-lentomeluvyöhykkeen ulkopuolella. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 28dB.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita maita.

3.1.4 Maanomistus

Autipa Oy omistaa kaavamuutosalueen maat.



3.1 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

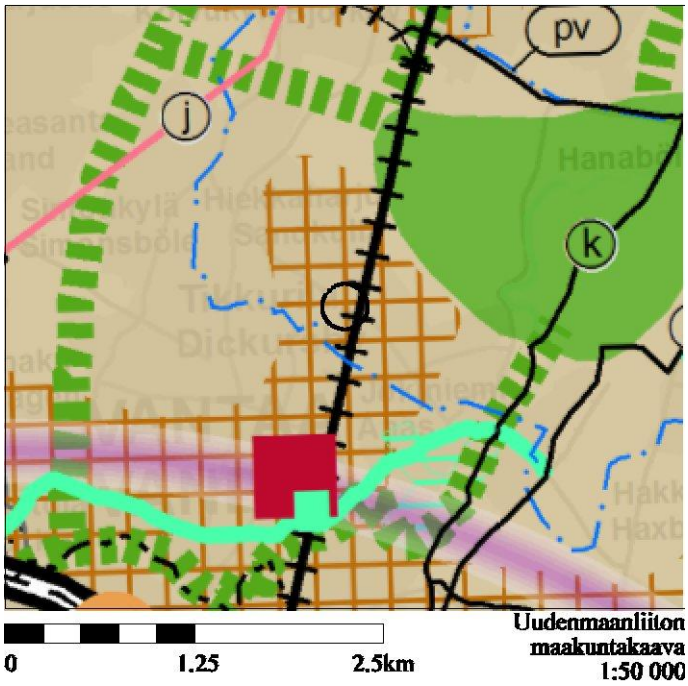
Kaavamuutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, erityisesti tuomalla uusia asukkaita joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueelle.

Suunnitelma osana tiivistyvää Hiekkaharjun keskustaa

Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue sijaitsee pääradan tuntumassa ja pohjavesialueella.

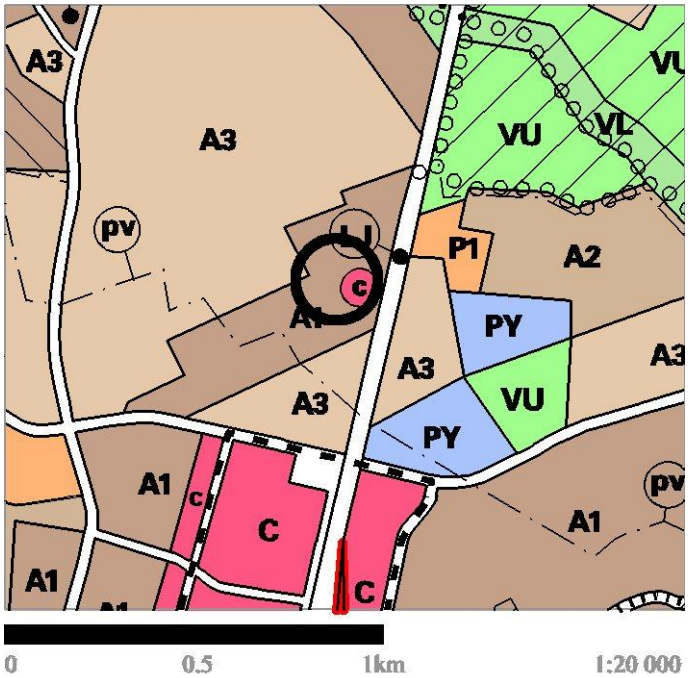
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava (Kv 17.12.2007)

alue on tehokkaan asumisen aluetta (A1). Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueella sijaitsee myös keskustatoimintojen alakeskus C, jonne saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia päivittäistavaramyymälöitä. Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän.

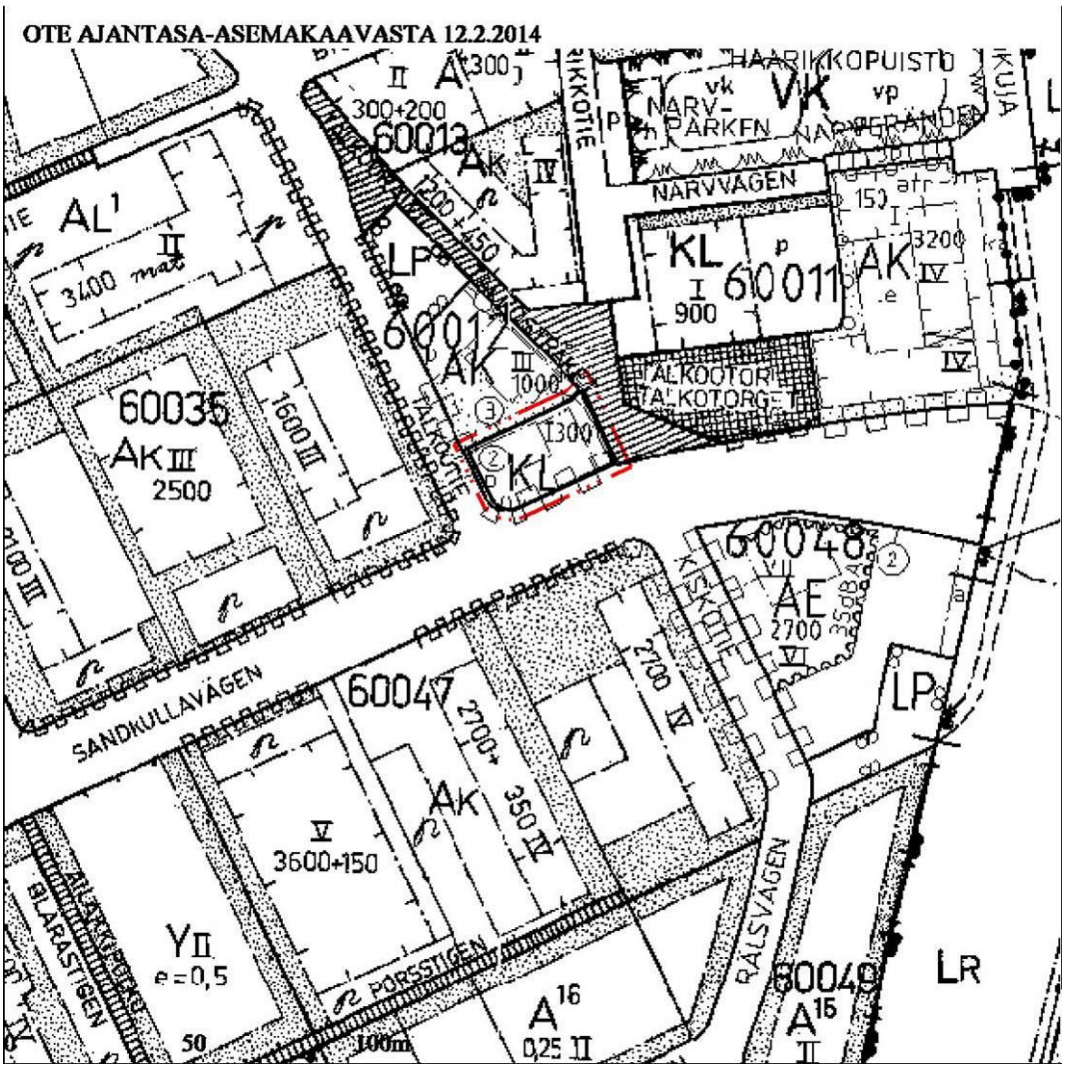
Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



Asemakaava (30.10.2000 kh)

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001419, korttelin 60012 tontti nro 2 (muutosalue) on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Liikerakennusten korttelialue on tarkoitettu myymälöitä ja vastaavia kaupallisten palvelujen rakennuksia varten.

Tontin rakennusoikeus on 300 k-m^2 ja suurin sallittu kerrosluku I.



Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa

Kaavamuutosalueen lähiympäristöön ei ole tällä hetkellä vireillä kaavamuutoksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Autipa Oy jätti 20.12.2013 hakemuksen kaavamuutostyöstä korttelin 60012 tontille nro 2. Kaavamuutos on ollut kevään 2014 työohjelmassa numerolla 002227 ja työ tuli vireille 3.3.2014.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- Alueen maanomistajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, tilakeskus, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), sosiaali- ja terveystoimi, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj , HSL jne.
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 3.3.2014 työnumerolla 002227. Asemakaavamuutostyön aloittamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62 §) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 4.4.2014 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin kuusi kappaletta.

Kirjalliset mielipiteet:

1. Museovirasto 3.4.2014

Museovirasto toteaa, ettei sillä ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa. Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

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

2. Asukasmielipide 3.4.2014

Asukasmielipiteessä vastustetaan kuusikerroksisen puurakenteisen asuinkerrostalon rakentamista. Hänen mielestään rakennuksen korkeus ei saa ylittää naapurirakennuksen korkeutta, neljää kerrosta. Mielipiteen kirjoittajan mielestä puurakenteinen kerrostalo on riski paloturvallisuuden kannalta. Paikoituksen lisääntyessä alueella asumismukavuus- ja viihtyisyys vähenevät.

3. Asunto Oy Hiekkaharjuntie 6, 3.4.2014
Suunniteltu rakennus on liian korkea muihin rakennuksiin nähden, etenkin Hiekkaharjuntien vanhempiin rakennuksiin verrattuna.

4. HSY
Ei huomautettavaa

5. Asukasmielipide 5.3.2014
Kaksi naapuritalon asukasta (Talkootie 3) toivovat uuden asuinkerrostalon rakentamista kaavamuutosalueelle. Nykyinen muutostontilla sijaitseva punatiilisen liikehuoneiston tontti on nuorison oleskelupaikka, josta syntyy häiriötä naapuritalon asukkaille.
Toiveena on, että uudet julkisivut ovat kauniit, ei mustaa eikä harmaata rapattua seinää. Toiveena on myös, ettei uuden rakennuksen liiketiloihin tule anniskeluravintolaa.

6. Vantaan Energia 10.4.2014
Vantaan Energia sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti.
Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006)
Vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Vaihtoehtoisena ratkaisuna olisi säilyttää vanha liikerakennus ja jatkaa pienimuotoista liiketoimintaa. Maanomistajan mukaan liiketilojen vuokraaminen on ollut vaikeaa, joten rakennus on jäänyt tyhjilleen ja alttiiksi ilkivallalle.
Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 rakennus on arvioitu A2 luokan suojelukohteeksi, joka tarkoittaa kohteen arvojen selvittämistä jatkosuunnittelun yhteydessä.

Rakennus edustaa pienehköä myymälätyyppiä, joka on yksityiskohdiltaan hyvin säilynyt. Puhtaaksimuurattu tiilipinta on juurevaa, aikakautensa käsityötä. Elannon myymälä lopetti toimintansa rakennuksessa vuonna 1996. Rakennus on ollut tyhjillään, kunnes tilat vuokrattiin edelleen lemmikkieläintarvikeliikkeelle vuonna 2002 vuoteen 2013 saakka.

Alueen suunnittelussa yhtenä arvona on liiketilatoiminnan säilyminen alueella kivijalassa. Liiketilan vanhan julkisivun säilyttäminen kivijalassa kertoo alueen historiasta ja aikakautensa käsityöperinteestä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan yksikerroksinen liikerakennusten korttelialue KL asuinrakennusten korttelialueeksi AK. Muutostontilla sijaitsevan, 1938 valmistuneen liikerakennuksen vanhat tiiliset julkisivut säilytetään Talkootorille ja Hiekkaharjuntielle päin.
Kortteliin tulee katutasoon liiketiloja Talkootorin puolelle. Kaava-alueen pysäköinti tulee pääosin kellarikerrokseen.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalon korttelialue AK on 824 m^2:n kokoinen alue. Kokonaisrakennusoikeus on 2210 k-m^2, josta liiketiloille osoitetaan 50 k-m^2 rakennusoikeudesta ja loppuosuus asumiseen. Tehokkuusluku e=2.6

autopaikkoja: 1 ap/ 130 k-m^2

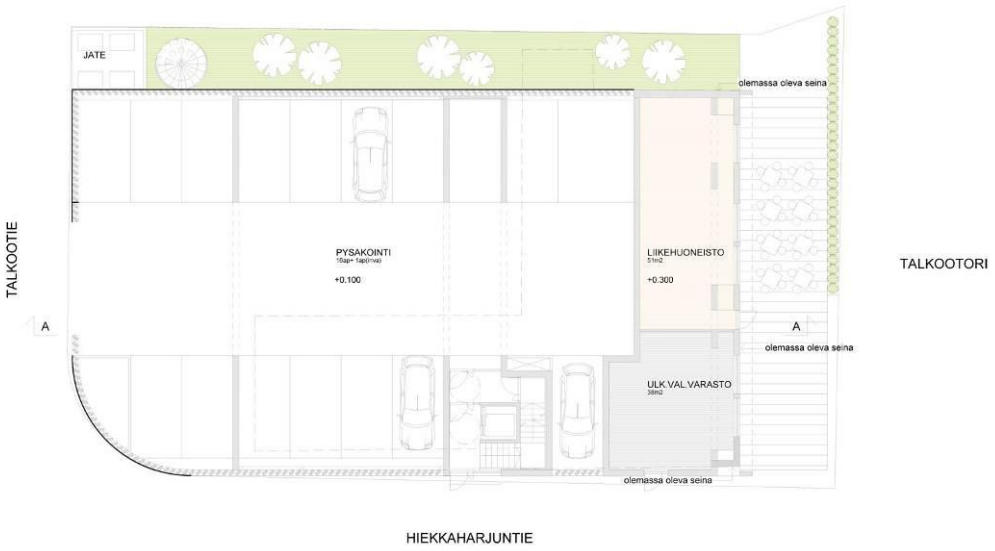
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamääräyksillä mahdollistetaan Hiekkaharjun keskustaan sopiva kerrostalorakentaminen, joka mahdollistaa myös rakennetun historian näkymisen ympäristössä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

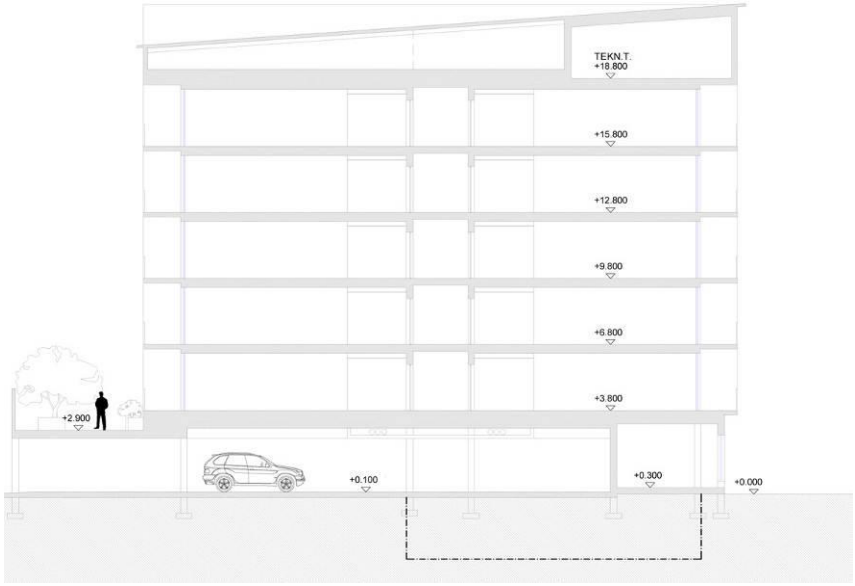
AK, Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavamuutosalueen tontille sijoitetaan asuntoja ja liiketiloja. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2210 k-m^2. Asumista palvelevat tilat, tekniset tilat, pysäköintitilat, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m^2/porrastaso ylittävät osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.
Rakennus on kuusikerroksinen.
Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.



Suunnitelman pohjapiirros, pihataso. Ark-Y Oy

Kuva asuin- ja pihakerroksesta, Ark-Y Oy

Kuva asuinkerroksesta, Ark-Y Oy



Pysäköinti sijoittuu rakennuksen sekä pihakannen alle.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön ja Yhdyskuntarakenteen kehitys kaava-alueella

Hiekkaharjun keskustan asuntorakentaminen ja yhdyskuntarakenne tiivistyvät Hiekkaharjun juna-aseman läheisyydessä. Alueelle muuttaa kaavamuutoksen toteutuessa noin 50 uutta asukasta.

Kivijalkaan sijoittuvat liiketilat mahdollistavat muutamia uusia työpaikkoja sekä palvelujen parantumisen alueella.

Kaupunkikuva

Hiekkaharjun keskustaan tulee muutoksen myötä korkeampaa rakentamista vastapariksi Hiekkaharjuntien ja Kiskotientien risteyksessä sijaitsevalle kuusikerroksiselle asuinrakennukselle. Samalla Hiekkaharjun keskustan rakenne eheytyy Talkootorin ympärillä.

Näkymä Hiekkaharjuntieltä kesällä 2014

Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta. Kaupunkikuvallisesti historiallinen kerroksellisuus tulee näkymään ja vaikuttamaan säilytetyn vanhan tiilisen kaupparakennuksen julkisivujen säilyessä.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 30 uutta keskusta-asumiseen soveltuvaa asuntoa. Asunnot ovat pääasiassa yksiöitä ja kaksioita. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrelle.

Palvelut ja työpaikat
Kaavamuutoksessa nykyisen liikerakennuksen tilalle tulee noin 140 m^2 liiketilaa, johon voi sijoittua kaksi pientä liikehuoneistoa. Tällä hetkellä liiketilat ovat tyhjillään, joten uudet toimitilat mahdollistavat uudenlaisen liiketoiminnan alueelle ja ympäristön elävöitymistä. Uudisrakentaminen kasvattaa alueen työvoimatarjontaa ja uudet työpaikat lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta.

Virkistys
Lähin virkistysalue on Keravanjoen ja Rekonlanojan (Tarhurinpuiston) virkistysreiteillä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne
Alueen väestö kasvaa kaavamuutoksen ansiosta noin 50 hengellä, joka aiheuttaa jonkin verran lisää ajoneuvoliikennettä liikennettä Talkootien ja Hiekkaharjuntien risteysalueelle.
Ratkaisu tukeutuu kuitenkin pitkälti joukkoliikenteeseen ja on kävelyetäisyydellä Hiekkaharjun juna-asemasta lisäten joukkoliikenteen käyttäjiä.

Vesihuolto
Alueen vesihuolto pidetään vedenjakelun sekä jätevesi- ja hulevesiviemäröinnin osalta kohdan 3.1.3. mukaisena.

Ympäristöhäiriöt
Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriötä alueelle.

Sosiaalinen ympäristö
Tyhjillään olevan entisen liikehuoneiston tontilla on parveillut nuorisoa ja vanhalle rakennukselle on tehty ilkivaltaa. Uuden rakennuksen myötä kaavamuutosalueen ja lähialueiden sosiaalinen kontrolli paranee uusien asukkaiden myötä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos alueella tulee valtaosa piha-alueesta olemaan kansirakennetta hulevedet ohjataan runkoviemärin kautta Kylmäojaan ja edelleen Keravanjokeen. Hulevesien imeyttäminen tontilla on hyvin pienimuotoista.
Alue sijaitsee pohjavesialueella ja kaavamuutos ei saa vaikuttaa pohjaveden laadun heikkenemiseen.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Puukerrostalolla on pienempi hiilijalanjälki kuin betonielementtitalolla. Rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu joukkoliikennepalveluihin sekä raideliikenteeseen.

Yhteenveto

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Kaavamuutos sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tontti ei kuulu lentomelualueeseen.
Kaavamuutosalueen lähiympäristöön kohdistuu liikennemelua, joka on otettu huomioon rakennuksen ulkokuoren äänieristysvaatimuksissa.
Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:
Aluearkkitehti Asta Tirkkonen
Asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen
Liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen
Suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
Suunnitteluinsinööri Emmi Lottanen
Rakennustutkija Anne Vuojolainen
Liikenneinsinööri Pirjo Suni
Lupa-arkkitehti Päivi Teerikangas
Suunnitteluavustaja Kimmo Kangas
Kaavoitusinsinööri Anna-Liisa Vanhala
Suunnitteluavustaja Tarja Itätalo

Autipa Oy Pekka Aalto
Autipa Oy Harri Aukee
Ark-Y Oy Arkkitehti Yrjänä Vuojala

Vantaalla 13.4.2015

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Ritva Kotilainen
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	01.04.2015
Kaavan nimi	002227 Hiekkaharju 60 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	03.03.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002227
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0824	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,0824

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0824**	**100,0**	**2210**	**2,68**	**0,0000**	**1910**
A yhteensä	0,0824	100,0	2210	2,68	0,0824	2210
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,0824	-300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

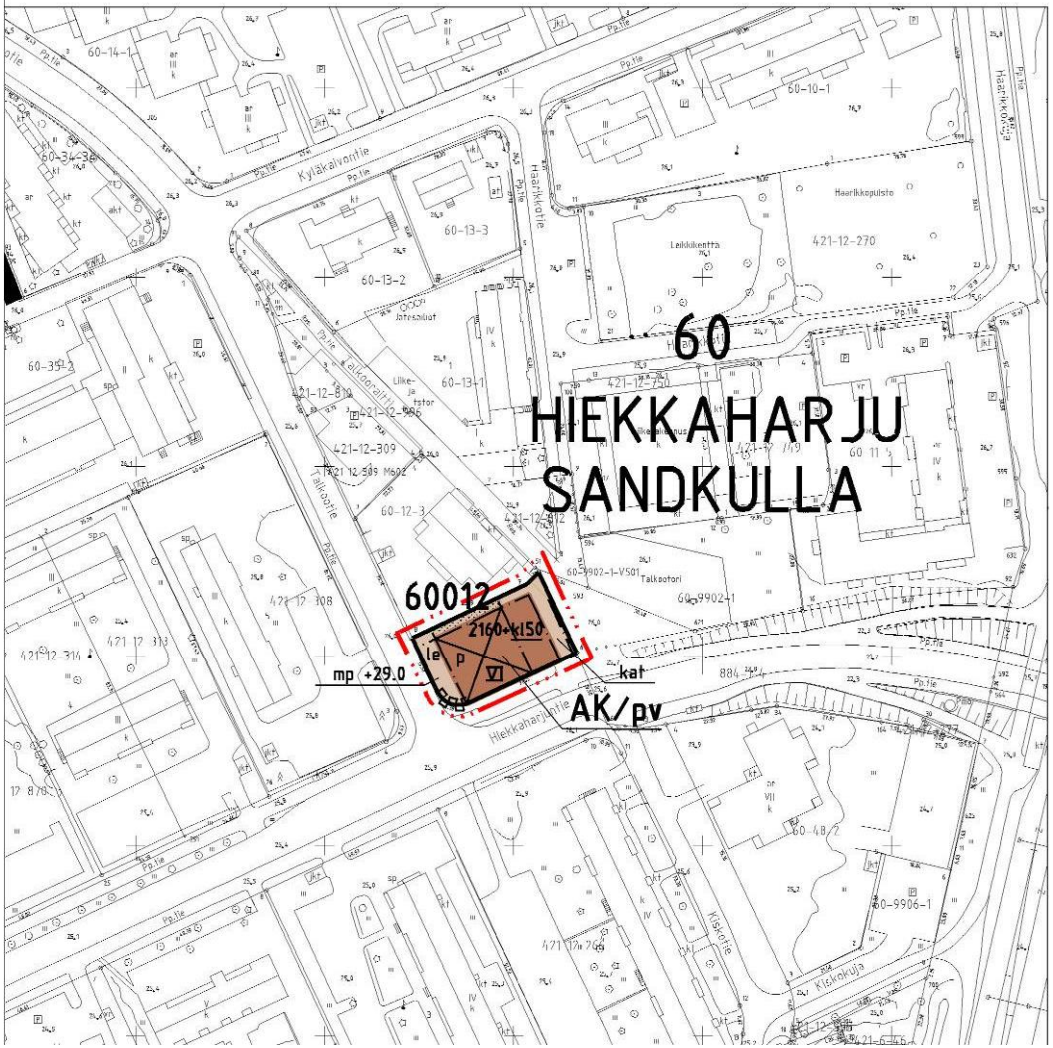
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0824**	**100,0**	**2210**	**2,68**	**0,0000**	**1910**
A yhteensä	0,0824	100,0	2210	2,68	0,0824	2210
AK	0,0824	100,0	2210	2,68	0,0824	2210

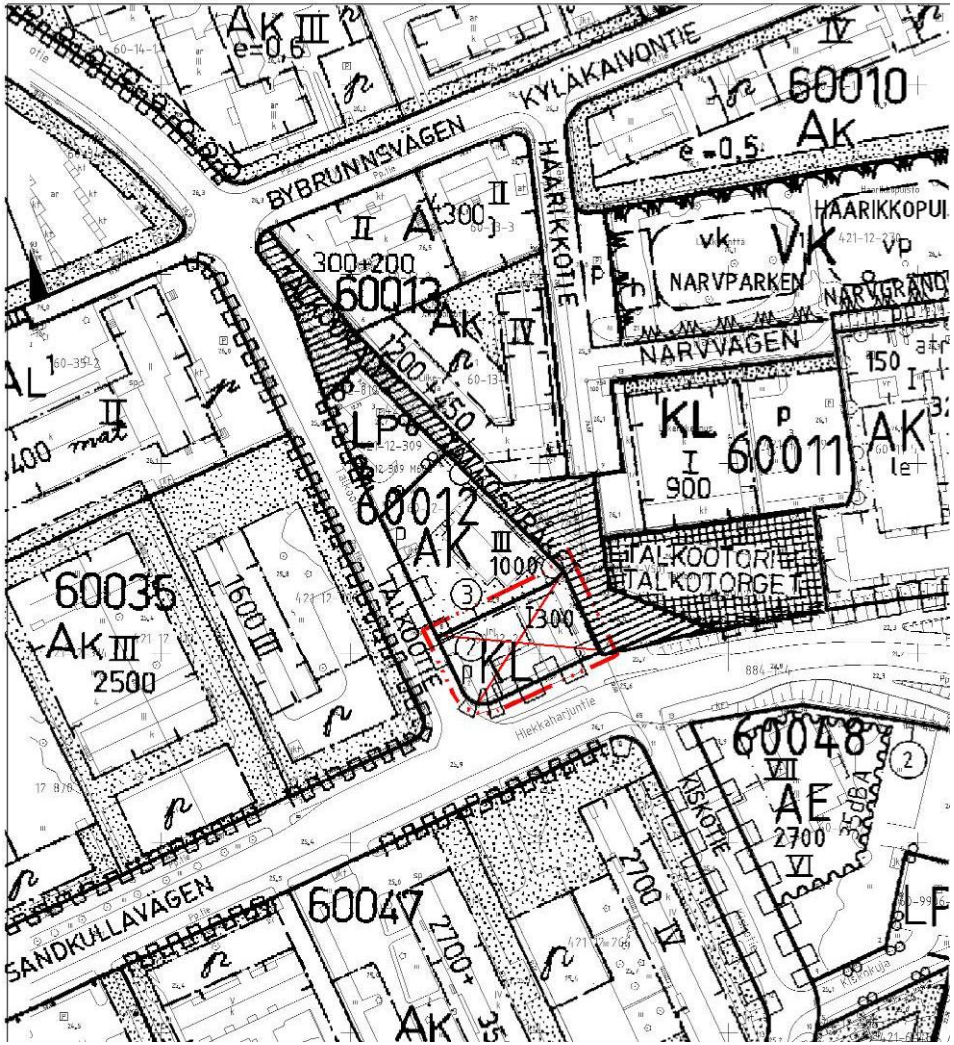
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,0824	-300
KL	0,0000		0		-0,0824	-300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100m

POISTETTAVAT MERKINNÄT





Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002227	13.4.2015	687502

1 / 2

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 60

HIEKKAHARJU

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 60012.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 60

SANDKULLA

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 60012.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, parvekkeiden kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL on oltava lentomelua vastaan 28 dB ja tieliikennemelua vastaan vähintään 30 dB Hiekkaharjuntien, Talkootorin ja Talkootien puolella.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Autopaikkojen vähimmäismäärä: 1 ap/ 130 k-m²,

Rakennukset
Talkootorin ja Hiekkaharjuntien puoleiset, 1930-luvun liikerakennuksen julkisivut, tulee säilyttää osana uudisrakennuksen kivijalkakerrosta, kuitenkin Hiekkaharjuntien puolelta vain porraskäytävään asti. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen punatiilijulkisivut ja sen yksityiskohdat kuten ikkunat ja ovet tulee säilyttää. Talkootorin puoleiset 1930-luvun liikerakennuksen ikkunat tulee säilyä näyteikkunoina. Rakennuksen suojeltuun osaan liittyvistä korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Uudisrakennuksen julkisivuissa tulee välttää kylmiä valkoisen sävyjä sekä tummia harmaan ja mustan sävyjä.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Mikäli rakennuksessa käytetään julkisivuelementtejä, tulee käyttää kuoriseinä-rakennetta tai kevytelementtejä. Ohutrappauselementti sallitaan.

Käytettäessä julkisivuelementtejä elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla ja elementtisaumat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Ullakkotasolle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.
Ullakolla julkisivulinjassa sijaitsevat räystäslinjan yläpuoliset tekniset tilat saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ja kerrosluvun estämättä.

Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloisa.

Piha
Pihan tulee olla korkeatasoinen ja pihan oleskelualueet tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein.

Piha-alueelle on varattava tontin yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, de dear av balkongerna som har fast inglasning samt den del av trapphusen som i varje våningsplan överskrider 15 m²-vy får byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Ljudisoleringen ΔL i bostadsrummens ytskikt mot flygbuller ska uppgå till 28 dB och mot vägtrafikbuller till minst 30 dB mot Sandkullavägen, Talkotorget och Talkovägen.

Balkongerna ska inglasas.

Minimiantalet bilplatser: 1 bp/ 130 m²-vy,

Byggnaden
Affärsbyggnaden är från 1930-talet och fasaderna mot Talkotorget och Sandkullavägen ska bevaras som en del av nybyggnadens bottenvåning, på Sandkullavägens sida dock endast fram till trapphuset. Den kulturhistoriskt värdefulla byggnadens fasader i rödtegel och detaljer så-1930-talet ska fönstren mot Talkotorget bevaras som skyltfönster. Om reparations- och ändringsarbeten som omfattar den skyddade delen av byggnaden ska rådfrågas av museimyndigheten.

I nybyggnadens fasader ska kalla nyanser av vitt samt mörka gråa och svarta nyanser undvikas.

Sandwich- elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

Om fasadelement används i byggnaden, ska skalväggskonstruktion eller lättelement användas. Tunnputsade element är tillåtna.

Om fasadelement används ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller genom fasadens ytstruktur och elementfogarna ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Tekniska utrymmen i vindsplanet ska anpassas till byggnadens arkitektur.
De tekniska utrymmen på vinden som är i liv med fasaden och som går ovan-för takfotslinjen får byggas utöver den anvisade byggrätten.

Trapphuset ska ha dagsljusinsläpp.

Gårdsplanen
Gårdsplanen ska hålla hög klass och gårdens vistelseområden ska anläggas med högklassiga material.

På gårdsområdet ska reserveras ett för hela tomten gemensamt lek- och vistelseområde.

På området ska reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
60	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HIEK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
60012	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2160+kl50	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
mp +29.0	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.	Markytans eller gårdsdäckets approximativa höjdläge.
50	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.	Understreckat tal anger byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen bör iakttas.
kl	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
kat	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.	Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
/pv	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.	Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde.

POHJAVEDET

Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta haitallisesti pohjaveden pinnan tasoa. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.

GRUNDVATTENA

Området är beläget på ett viktigt grundvattenområde.

Verksamheten i området får inte medföra risk för grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Byggandet ska utföras, så att inga skadliga förändringar i grundvattennivån sker. Till bygglovsansökan ska vid behov bifogas en plan över grundvattenhanteringen och ett därmed förknippat program för hur grundvattnet uppföljs.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

_____
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

_____
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

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

VD/3451/10.02.04.01/2013

TLA/VKA/LTO/SRU

Tarhapuiston koulun toiminta on loppunut. Tämän asemakaavamuutoksen myötä koulu puretaan ja tilalle voi rakentaa 4 500 k-m² asuntoja. Tämä tarkoittaa kahta enintään VII-kerroksista kerrostaloa ja noin 72 asuntoa.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 74314 ja osaa korttelia 74315 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 74, Havukoski.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 74314 ja osaa korttelia 74315 sekä virkistys- ja liikennealueita.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 74314.

Alue sijaitsee Havukoskenkadun ja Karjopolun risteyksen kaakkoisnurkassa.

Kaavan hakija
Vantaan kaupungin yrityspalvelut.

Maanomistus
Vantaan kaupunki omistaa alueen muutoin paitsi LPA-tontin 74-315-2, jonka omistaa Koivu-yhtiöt Oy.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut P&R Arkkitehdit Oy VAV:n konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Heti alueen pohjois- ja itäpuolille sijoittuu tehokasta asuntorakentamista (A1). Kun alue vielä sijaitsee alle kilometrin päässä Koivukylän asemasta, on pidetty tarkoituksenmukaisena rakentaa alueelle asuinkerrostaloja.

Asemakaavan muutos
Tarhapuiston koulu on lopettanut toimintansa syksyllä 2011. Sen tilat ovat toistaiseksi vammaispalveluiden käytössä. Kaupunginhallitus on päättänyt 28.1.2013, että käynnistetään asemakaavan muuttaminen asumiskäyttöön yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n kanssa siten, että alueelle voi rakentaa kerrostaloja. Kaupunginhallitus käsitteli asiaa uudelleen 29.4.2013 Koivukylän Sosialidemokraatit ry:n kirjeen johdosta. Siinä esitettiin tutkittavaksi Tarhapuiston koulun ottamista Koivukylän asukkaiden, järjestöjen ja kaupungin yhteiseksi toimintakeskukseksi / kylätaloksi. Kaupunginhallitus päätti samoin kuin 28.1.2013.

Asemakaavamuutoksella nykyinen koulutontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sinne saisi rakentaa kaksi enintään VII($^3/_4$)-kerroksista asuinkerrostaloa. Rakennusoikeutta tulisi 4 500 k-m², joka mahdollistaa noin 72 asunnon rakentamisen.

Samalla Kiulukujan katualuetta jatketaan etelään päin hoitamaan viereisen päiväkodin huoltoliikennettä. Kiulukujan jatkeelle sijoittuisi myös 6 pysäköintipaikkaa päiväkodin saattoliikenteelle.

Korttelin 74315 LPA-aluetta laajennetaan hiukan.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.3.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 34 kpl ja osassa

niistä oli runsaasti allekirjoittajia. Mielipiteissä vastustettiin entisen koulurakennuksen purkamista ja sitä vaadittiin asukaskäyttöön. Alueelle ei haluttu vuokra-asuntoja eikä korkeita kerrostaloja varjostamaan. Lisäksi alueelta todettiin puuttuvan jo nyt autopaikkoja.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu lähes kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (4500 k-m2, n. 72 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa/ nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002186 sekä tonttijaon muutosehdotus, 74 Havukoski / Tarhapuisto ja

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Varajäsen Pertti Oksman esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Esitys raukesi kannattamattomana.
Jäsen Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 22

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa/ nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002186 sekä tonttijaon muutosehdotus, 74 Havukoski / Tarhapuisto ja

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin tiedoksi lautakunnan jäsenille sähköpostilla lähetetty Rauno Mäkisen sähköpostiviesti ja sen liitteenä ollut Toimiva Koivukylä-Toimari ry:n kirje kaupunginhallitukselle 14.3.2012

Päätös:
Lautakunta päätti

a) asettaa/ nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002186 sekä tonttijaon muutosehdotus, 74 Havukoski / Tarhapuisto ja

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot sekä

c) lisätä

Kaavaselostukseen tarkistuksia / tekstilisäykset:

Kohtiin ”Rakennettu ympäristö ja Kaavan rakenne”

- lisätty kaupunginmuseon tekstiä koulurakennuksesta

Kohtaan ”Suunnittelun käynnistäminen”
- siirretty kaupunginhallituksen päätöstekstit vuosilta 2011 ja 2013

Kohtaan ”Osallisten mielipiteet”
- lisätty 3.3.2015 pidetyn asukastilaisuuden mielipiteet

Kohdassa ”Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot”
- lisätty vaihtoehtoja kuvailevaa tekstiä

Kohtaan ”Asemakaavan muutoksen vaikutukset”
- lisätty Havukosken kaupunginosan asuntojen hallintamuotojakauma

Kohtaan ”Varjostusselvitys”
- lisätty tekstiä auringonpaistetunneista vv. 1981 – 2010

Kaavaselostukseen tarkistuksia / kuvamuutokset:

- Havainnekuvaan lisätty puita
- Asemapiirrokseen lisätty värejä ja mittoja rakennusten välisistä etäisyyksistä
- Varjostusselvityksen kuviin lisätty pohjakartat

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 13.5. – 11.6.2015. Tänä aikana jätettiin neljä muistutusta. Muistutusten johdosta tontin 74-314-3 itäreunaan lisätään ”istutettava alueen osa” –merkintä ja tehdään kaavaselostukseen tarkistuksia.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.4.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljä ja saatiin kolme kappaletta. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Tehdyt tarkistukset
Muistutusten johdosta on tehty tarkistus istutusalueisiin. Tarkistus ei ole olennainen, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetty tarkistus,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.9.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002186 ja tonttijaon muutosehdotus, 74 Havukoski / Tarhapuisto.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.9.2015
- Muistutukset ja vastineet, asemakaavamuutos 002186, 14.9.2015
- Lausunnot ja vastineet, asemakaavamuutos 002186, 14.9.2015

Luottamushenkilö extrassa on kokouksen 13.4.2015 esittelyaineistossa seuraavat lisäselvitykset:

Tarhapuisto / Powerpoint
Tarhapuiston alueen maankäyttövaihtoehdot
Tarhapuisto / kaupunginhallituksen päätös 29.4.2013 § 25

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684
asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. 8392 2678
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu/VKA, LTO

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002186
TARHAPUISTO
74 HAVUKOSKI
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
14.9.2015

Asemakaavan muutosehdotus nro **002186 / Tarhapuisto, Havukoski** on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **13.5. – 11.6.2015.** Tänä aikana jätettiin **neljä** (**4 kpl) muistutusta.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 AS OY LEHDESPOLKU 5	- Pelastustie tontille 74-315-2 - Päiväkodin saattoliikenne ja parkkipaikat Havukoskenkadulle	- Korjataan asemapiirros selostuksessa -
NRO 2 MILLA KOSONEN	- Kaupungin nettisivuilla ei mainintaa kaavamuutoksen nähtävillä olosta - Rakennusten uusiokäyttö harrastustiloina - Kerrostaloina alueesta tulee liian ahdas ja pysäköintitilanne edelleen huononee - Matala-tiivis/rivitaloasuminen mielekkäämpää	– – – –
NRO 3 JANI MATTILA	- Salamyhkäisyys - Alueelle matalia, enintään IV-kerroksisia taloja, joissa huomioitaisiin esim. senioriasukkaat	– –
NRO 4 ESA KARILA	- Liian suuri tehokkuus - Kaavamuutoksen julkisuuden ja kuulemisen puutteellisuus - Sosioekonominen ongelma, segregaatio - Perustelujen epämääräisyys - Koulun käyttö muuhun tarkoitukseen - Yleisten alueiden uhraaminen asumiselle - Varjostus - Liian esteettömät näkymät Lehdespolku 5:n pihoille - Kulttuuriarvojen menetys - Suhde yleiskaavaan	– – – – – – – lisätään yksi varjoisuuskuva selostukseen – lisätään ”istutettava alueen osa” -merkintä – –

NRO 1
AS OY LEHDESPOLKU 5 / HALLITUS

Muistutus:

”LPA 74-315-2; suunnitelmassa tukittu pelastustie tontille 74-315-1 (pelastuslaki 379/2011, § 11)

Kiulukujan pysäköintipaikat päiväkodin saattoliikennettä varten: ehdotus: parkkipaikat siirretään leikkioleskelupaikan toiselle puolelle, jolloin ajo päiväkotiin Kiulukuja –> Karjopolku –> Havukoskenkatu. Tarhan välittömässä läheisyydessä on jo valmiina tila ko. pysäköintiä varten. Nykyinen ehdotus liian lähellä G- ja H taloja. (VL alueen kautta tapahtuva saattoliikenne estettävä jatkossa.)”

Vastine:

Asemakaavaselostuksen asemapiirroksessa on esitetty autopaikkoja siten, että pelastustieyhteys asuintontille estyy. Tämä on syytä korjata poistamalla kaksi autopaikkaa asemapiirroksesta. Asemakaavakarttaan ei aiheudu muutoksia.

Karjopolku ja Havukoskenkatu ovat asemakaavassa Jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katualueita. Huoltoajon tai tontilleajon salliminen niille on niiden kapeuden vuoksi vaikeaa.

Asemakaavan muutosehdotuksessa Kiulukujaa on jatkettu ja sen päähän on esitetty kääntöpaikka. Saattoliikenne ulottuu vain kääntöpaikalle asti, eikä VL-alueelle. Kiulukujan saattopysäköintipaikat sijoittuvat n. 20 metrin päähän As Oy Lehdespolun lähimmistä taloista. Se on riittävä etäisyys.

Nykyinen VL-alueen ajo-merkintä muuttuu As Oy Lehdespolun kohdalla ur-merkinnäksi (*ohjeellinen ulkoilureitti*). VL-alueelle jäävä lyhyt ajo-merkintä Kiulukujan jatkeen ja päiväkodin välillä tarkoittaa vain päiväkodin huoltoajoa.

Tarkistukset:

Asemakaavaselostuksen havainnekuvasta poistetaan LPA-alueelta 74-315-2 autopaikkoja siten, että tontille 74-315-1 jää pelastustieyhteys.

NRO 2
MILLA KOSONEN

Muistutus:

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan16.3.2015 § 16, jossa asia päätettiin jättää pöydälle, ja kokouksessaan 13.4.2014 § 22, jossa lautakunta päätti asettaa asemakaavamuutoksen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti.

13.4.2015 kokouksessa oli lautakunnalle luottamusmiesextraan laitettu nähtäväksi myös lisäselvityksenä Tarhapuiston alueen maankäyttövaihtoehdot ja viite kaupunginhallituksen kokoukseen 29.4.2013 § 25. Lisäksi oli jaettu Toimiva Koivukylä-Toimari ry:n kirje kaupunginhallitukselle 14.3.2012.

Päätöksessään lautakunta tarkisti myös joitakin kohtia asemakaavaselostukseen mm. vaihtoehtoja kuvailevaa tekstiä, osallistujien mielipiteet.

Asemakaavamuutoksen 002186 nähtävilläolosta ei ollut mainintaa kaupungin nettisivuilla vielä 8.6.2015, vaikka nähtävilläolo päättyy jo 11.6.2015.
Mielestäni nykyään, kun oletetaan kuntalaisten toimivan sähköisesti hyvin laajasti, herättää kummastusta, että sivut eivät näin olennaisissa asioissa ole ajan tasalla.

Asemakaavaselostuksessa on mainittu taustana hankkeelle mm.:
Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muuttamista 14.8.2013. Sitä ennen kaupunginhallitus käsitteli Tarhapuiston koulutonttia 11.4.2011, 28.1.2013 ja 29.4.2013 seuraavasti:

Kaupunginhallitus 11.4.2011: Koulun lisärakennukseen oli ehdolla päiväkodin rakentaminen, mutta se päädyttiin sijoittamaan Koivukylän koululle. Kaupungin muilla toimialoilla ei ole käyttöä Tarhapuiston rakennuksille. Tarhapuiston päärakennus vaatisi tilakeskuksen arvion (v. 2011) mukaan noin 2,1 milj. euron kunnostuksen ennen uutta käyttöä.
Kaupunginhallitus päätti 11.4.2011: - että suljettavan Rekolan päiväkodin korvaavat tilat tehdään talousarviokirjan palveluverkkosuunnitelmasta poiketen Koivukylän koululle - vapauttaa myyntiin Tarhapuiston koulukiinteistön 92-74-314-2, koska kaupunki ei tarvitse kyseessä olevia koulurakennuksia enää 1.1.2012 jälkeen omaan käyttöönsä ja - edellyttää, että tilakeskuksen johdolla kaupunginhallitukselle valmistellaan vaihtoehdot po. kohteen käytöstä ennen myyntipäätöksen toteuttamista ensisijaisena tavoitteena tontin käyttäminen asumiskäyttöön.
Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013: - jatkaa Tarhapuiston koulun alueen suunnittelua vaihtoehdon 2 pohjalta (ks. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, s. 29) ja - käynnistää asemakaavan muuttaminen asumiskäyttöön yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n kanssa.
Kaupunginhallitus 29.4.2013: Koivukylän Sosialidemokraatit ry lähetti kaupunginhallitukselle uudelleenkäsittelypyynnön Tarhapuiston koulun alueen maankäyttösuunnitelmasta. Koivukylän aluetoimikunta on 4.4.2012 päättänyt esittää tutkittavaksi vaihtoehdon Tarhapuiston koulun ottamiseksi Koivukylän asukkaiden, järjestöjen ja kaupungin yhteiseen käyttöön kylän omana toimintakeskuksena/kylätalona.
Apulaiskaupunginjohtaja totesi, että kaupunki ei tilakeskuksen tekemän selvityksen mukaan tarvitse tiloja omaan toimintaansa, joten vaihtoehto merkitsee koulukiinteistön myyntiä ulkopuoliselle toimijalle. Koulukiinteistön peruskorjaaminen kaupungin toimesta ja sen luovuttaminen asukkaiden ja järjestöjen käyttöön on kaupungin taloudellinen tilanne huomioon ottaen kestämätön ratkaisu.
Kaupunginhallitus päätti 29.4.2013: ettei Koivukylän sosialidemokraattien uudelleenkäsittelypyyntö anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 13.3.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeellä tai sähköpostilla osallisille. Mielipiteet pyydettiin 4.4.2013 mennessä.

Osallisten mielipiteet
Mielipiteitä saatiin 34 kpl. Osassa mielipiteistä on runsaasti allekirjoittajia, enimmillään 146. Seuraavassa on esitetty kaikkien mielipiteiden pääasiallinen sisältö sekä mahdolliset kaavoittajan kommentit mielipiteiden huomioimisesta asemakaavaehdotuksessa:
Useimmin toistuvat aihepiirit olivat:
o Koulua ei saa purkaa, vaan se tulisi ottaa asukaskäyttöön.
o Ei kaupungin vuokra-asuntoja alueelle. Asemakaavaa on valmisteltu VAV:n kanssa, mutta asemakaava ei sinänsä ratkaise, tuleeko paikalle vuokrataloja vai omistustaloja.
o Ei korkeita kerrostaloja varjostamaan. Uudet talot on pyritty sijoittamaan siten, että niiden varjostus olisi mahdollisimman vähän häiritsevää (Varjostusselvitys s. 39).
o Pysäköintipaikkoja jo nyt liian vähän. Koulun pohjoispuolinen metsikkö on jo nykyisessä asemakaavassa pysäköintitontti, johon voi rakentaa asuinkortteleiden mm. 74301-74303 autopaikkoja. Sen omistaa Koivu Oy.

Lautakunnan jäsenille luottamusmiesextrassa tiedoksi annetut, kaupunginhallituksessa 29.4.2013 esillä olleet vaihtoehdot:
Vaihtoehto 1: Olevat rakennukset säilytetään ja kunnostetaan muuhun käyttöön. Kaupunki ei tarvitse tiloja omaan käyttöönsä, joten tämä vaihtoehto merkitsee koulukiinteistön myyntiä ulkopuoliselle toimijalle. Koulukiinteistö peruskorjaaminen kaupungin toimesta ja sen luovuttaminen asukkaiden ja järjestöjen käyttöön on kaupungin taloudellinen tilanne huomioon ottaen kestämätön ratkaisu.
Vaihtoehdot 2 ja 3: Alue kaavoitetaan asumiseen. Molemmat vaihtoehdot edellyttävät koulurakennusten purkamista. Purkukustannukset ovat noin 180 000 €. Alue soveltuu mm. keskeisen sijaintinsa sekä päiväkodin ja puiston läheisyyden vuoksi hyvin asumiseen.

Luottamusmiesextan tiedothan eivät näy kuntalaisille/osallisille.
Asukastilaisuudessa oli esittelyssä ainoastaan kerrostaloasumisen vaihtoehto.

Perusteluja tehokkaalle rakentamiselle on esitetty mm:
Yleiskaavassa alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Heti alueen länsi- ja pohjoispuolelle sijoittuu tehokasta asuntoaluetta (A1). Kun lisäksi alue sijoittuu alle kilometrin etäisyydelle Koivukylän asemasta, on pidetty tarkoituksenmukaisena rakentaa alueelle kerrostaloja. Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen
Alueeltaan puretaan koulurakennukset ja tilalle rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa. Uusia asukkaita tulee runsaat sata.

Perusteluja muistutukselleni ja kaavamuutoksen 002186 ja tonttijaon muutoksen, 74/Tarhapuiston uudelleen tarkastelulle
Asemakaavaselostuksessa mainitaan voimassa olevassa asemakaavassa alueen olevan yleisten rakennusten korttelialuetta ja 2009 voimaan tulleessa yleiskaavassa **alue on matalaa ja tiivistä asuntorakennetta (A 2). Alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.**
Lautakunnan 13.4.2015 § 22:n käsittelyosassa on lisätty tiedoksi sähköposti ja sen liitteenä Toimiva Koivukylä- Toimari ry:n kirja kaupunginhallitukselle 14.3.2012.
Päätökseen lisättiin seuraavat tarkistukset kohdaksi c:

Kaavaselostukseen tarkistuksia / tekstilisäykset: Kohtiin ”Rakennettu ympäristö ja Kaavan rakenne” - lisätty kaupunginmuseon tekstiä koulurakennuksesta,

Kohtaan ”Suunnittelun käynnistäminen” - siirretty kaupunginhallituksen päätöstekstit vuosilta 2011 ja 2013

Kohtaan ”Osallisten mielipiteet” - lisätty 3.3.2015 pidetyn asukastilaisuuden mielipiteet

Kohdassa ”Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot” - lisätty vaihtoehtoja kuvailevaa tekstiä

Kohtaan ”Asemakaavan muutoksen vaikutukset” - lisätty Havukosken kaupunginosan asuntojen hallintamuotojakauma

Kohtaan ”Varjostusselvitys” - lisätty tekstiä auringonpaistetunneista vv. 1981 – 2010
Kaavaselostukseen tarkistuksia / kuvamuutokset: - Havainnekuvaan lisätty puita - Asemapiirrokseen lisätty värejä ja mittoja rakennusten välisistä etäisyyksistä - Varjostusselvityksen kuviin lisätty pohjakartat

Lautakunnan päätökseen tehdyt tarkistukset viittaavat asian yksipuoliseen tarkasteluun.
Mielestäni kaupunkisuunnittelulautakunnan, jonka toimialaan kaupunkisuunnittelu kuuluu, olisi pitänyt olla paremmin selvillä asian taustoista ja käsitellä tarkemmin eri vaihtoehtoja ja mahdollisuuksia.

Vaikka kaupunkisuunnittelulautakunnan alaan ei kuuluisi rakennusten kunnon arviointia, tässä tapauksessa olisi voitu miettiä myös rakennuksen uusiokäyttöä, koska Koivukylän alue on kasvavaa aluetta, siellä tarvitaan erilaisia harrastustiloja, myös vanhemmalle väelle.
Koko Koivukylä-Korso -alueella tuntuu olevan puutetta tiloista esim. seniorijumpalle ja muille jumpparyhmille ja järjestötoiminnalle.
Asukastilaisuudessa annettiin käsitys, että alueella on pääasiassa ikäihmisiä. Itse en edusta sitä ja koska alueella on myös paljon hyviä pieniä asuntoja ja asumiskustannukset ovat edullisia, tulee ikäryhmiin piankin muutoksia.
Tänä päivänä pitäisi satsata myös ikäryhmiin ja heidän harrastuksiin, erilaisiin toimintakeskuksiin .

Kerrostaloasumisen toteutuessaan tulee alueesta liian ahdas ja alueen paikotustilanne, joka on erittäin huono, tulee edelleen huonontumaan.
Pitäisin matalaa ja tiivistä/rivitaloasumisen toteuttamista mielekkäämpänä ja ympäristöystävällisempänä.

Vastine:

<u>Kaupungin nettisivuilla ei mainintaa kaavamuutoksen nähtävillä olosta</u>

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sanottiin, että kaavan nähtävillä olosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä. Kuulutus nähtävillä olosta oli em. paikoissa 13.5.2015. Kaupungin nettisivuilta kuulutus valitettavasti puuttui osan nähtävilläoloajasta. Syynä oli kaupungin uusien nettisivujen viivästyminen. Kuulutus oli tehty uusille sivuille, mutta niiden julkaisemisen viivästyessä kuulutusta ei epähuomiossa muistettu siirtää vanhoille nettisivuille.

<u>Rakennusten uusiokäyttö harrastustiloina</u>

29.4.2013 kaupunginhallituksessa apulaiskaupunginjohtaja totesi, että kaupunki ei tilakeskuksen tekemän selvityksen mukaan tarvitse tiloja omaan toimintaansa, joten vaihtoehto merkitsee koulukiinteistön myyntiä ulkopuoliselle toimijalle. Koulukiinteistön peruskorjaaminen kaupungin toimesta ja sen luovuttaminen asukkaiden ja järjestöjen käyttöön on kaupungin taloudellinen tilanne huomioon ottaen kestämätön ratkaisu. Kaupunginhallitus päättikin jatkaa Tarhapuiston koulun alueen suunnittelua kerrostalovaihtoehdon pohjalta ja käynnistää asemakaavan muuttaminen asumiskäyttöön yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n kanssa.

<u>Kerrostaloina alueesta tulee liian ahdas ja pysäköintitilanne edelleen huononee</u>

Kerrostalorakentaminen noudattaa alueen länsipuolista mittakaavaa ja sijoittuu toisaalta riittävän etäälle itäpuolisesta II-kerroksisesta rakentamisesta (n. 50 metriä olevista rivitaloista).

Alueen alkuperäisen asemakaavan (Koivukylä 4) mukaan pysäköintipaikoista tarvitsi rakentaa aluksi vain 60 %. Loput paikat oli tarkoitus sijoittaa myöhemmin rakennettaville kansille. Kustannusten alentamiseksi v. 2000 alueelle tehtiin asemakaavamuutos. Sen mukaan pysäköintipaikat saadaan sijoitettua maan tasoon. Nykyisen koulutontin pohjoispuolella on LPA-tontti, johon mahtuu useita kymmeniä autopaikkoja. Ne toteutuvat asuntoyhtiöiden toimesta.

Matala-tiivis/rivitaloasuminen mielekkäämpää

Ympäristössä on sekä kerrostaloja että matalaa II-kerroksista asuinrakentamista. Siten molemmat rakentamistavat ovat ympäristön puolesta mahdollisia.

Yleiskaavassa alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Heti alueen länsi- ja pohjoispuolelle sijoittuu tehokasta asuntoaluetta (A1). Kun alue vielä sijaitsee alle kilometrin päässä Koivukylän asemasta, on pidetty tarkoituksenmukaisena rakentaa alueelle asuinkerrostaloja.

Tarkistukset:

–

NRO 3
JANI MATTILA

Muistutus:

”Vastustan kaava- ja rakennushanketta. On uskomatonta miten Vantaan kaupunki haluaa lisätä segregaatiota alueella jonka sosioekonominen tila tiedetään jo ennalta keskivertoa heikompana. Vuokra-asukkaiden volyymi on alueella jo varsin riittävä. Prosentuaalisesti luku voi näyttää standardit täyttävältä mutta kyseessä on maantieteellisesti pieni alue jossa ilmiö näkyy katukuvassa päivittäin. Alueella asuu jo ennestään paljon työttömiä ja maahanmuuttajia. Tuntuu että Vantaan kaupunki haluaa väen väkisin luoda alueita joiden sosioekonominen rasite on pitkäkestoista. Hyviä esimerkkejä ongelmista saadaan niinkin läheltä kuin Ruotsista kuinka asioita ei tulisi tehdä.

Koko hanketta on alusta pitäen varjosta outo salamyhkäisyys. Tuntuu että alueen asukkaille on asemakaavamuutoksesta ja rakennushankkeesta jaettu tietoa vain lain määrä minimi jottei jälkeenpäin voi kukaan sanoa mitään. Ilmoitusajat ovat olleet naurettavan lyhyet. Tietoa on joutunut hakemaan itse. Vantaan kaupungin sivuilla sitä ei ole ollut saatavilla. Sitten kun joku asiasta kiinnostunut on tehnyt huomion ja reklamoinut, tieto on ilmestynyt. Väistämättä syntyy vaikutelma että koko hankkeessa on takana raha eikä lainkaan asukkaiden hyvinvointi tai tyytyväisyys kaupunkilaisina.

Aivan alkuperäinen ehdotus että Tarhapuiston koulu palvelisi alueen yhteisöllisenä tilana torpattiin siksi että kiinteistö vaatii mittavan peruskorjauksen eikä kaupungilla ole nykyisessä taloustilanteessa varaa suorittaa korjausta saati ylläpitää kiinteistöä. Samaan aikaan koululaisille ostetaan mittavalla summalla tabletit joista ei jälkeenpäin saatuna tietona ole ollut juuri mitään hyötyä itse koulutyön kanssa. Pahat kielet kaupungilla kertovatkin että Vantaa Tilakeskus on arvioinut peruskorjausbudjetin tietoisesti niin suureksi että kiinteistön purkamine olisi perusteltua. Täytyy alkaa tutkimaan asiaa.

Seuraavaksi hankkeesta kerrottiin että suunnitteilla on matalarakenteisia kovan rahan asuntoja. Ajatus olisi ollut perusteltua, kuuluhan Tarhapuiston tontti matalarakenteiselle alueelle. Tällä suunnitelmalla olisi segregaatiokin ollut huomioitu. Jälleen alueen asukkaat odottivat tämän tiedon varassa kunnes tieto nykyisestä suunnitelmasta annettiin julki, yllättävän pitkälle suunniteltuna muuten.

Asemakaavanmuutos tilaisuudessa Tarhapuiston koululla alkuvuodesta asemakaavasuunnittelija itse kertoi julkisesti että vaikka Havukoskenkatu rajaa matalarakenteisen alueen, tontille voidaan rakentaa korkea rakennus koska tontilla on aiemmin ollut koulu. Asemakaavasuunnittelija kertoi myös, ettei asu itse tällä alueella, kun asiaa häneltä kysyttiin. Tähän kiteytyy kaikki oleellinen tästä hankkeesta. VAV raottaa lompakkoaan Vantaan kaupungille ja kannustaa yksittäisiä hankkeesta vastuussa olevia päättäjiä tekemään päätöksen josta VAV saa kustannustehokkaimman hyödyn. Alueelle rakennetaan kaksi kappaletta minimissää seitsemän kerroksista vuokrataloa joiden asukkaiden vuokran Vantaan kaupunki maksaa loppupeleissä osin itse. Hyvin pitkänäköistä päätöksen tekoa näin sarkastisesti todettuna.

Olen ymmärtänyt ettei hanketta voi enää estää, liekö liian monta kultaista kädenpuristusta on jo tehty? Mutta vielä Vantaan kaupungilla on mahdollisuus estää tekemästä täysin typerää päätöstä kun asia lopulta valtuustossa päätetään. Jos Tarhapuiston tontille rakennettaisiin matalarakenteisen alueen normit täyttäviä taloja, maksimissaan neljä kerroksisia ja niissä huomioitaisiin esimerkiksi senioriasukkaat, olisi hanke perustellumpi ja ainakin allekirjoittaneelle jäisi kuva siitä että Vantaan kaupunkia kiinnostaa asukkaiden hyvinvointi ja viihtyvyys.”

Vastine:

Havukosken kaupunginosassa ei ole sen enempää vuokra-asuntoja kuin Vantaalla keskimäärinkään.

VAV noudattaa asukasvalintoja koskevia säädöksiä ja ohjeita. Laissa todettuna tavoitteena on, että *”valtion tukemat arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten*

tarvitseville ruokakunnille ja pyritään samalla vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.”

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sanottiin, että kaavan nähtävillä olosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä. Kuulutus nähtävillä olosta oli em. paikoissa 13.5.2015. Kaupungin nettisivuilta kuulutus valitettavasti puuttui osan nähtävilläoloajasta. Syynä oli kaupungin uusien nettisivujen viivästyminen. Kuulutus oli tehty uusille sivuille, mutta niiden julkaisemisen viivästyessä kuulutusta ei epähuomiossa muistettu siirtää vanhoille nettisivuille.

Yleiskaavassa alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Heti alueen länsi- ja pohjoispuolelle sijoittuu tehokasta asuntoaluetta (A1). Kun alue vielä sijaitsee alle kilometrin päässä Koivukylän asemasta, on pidetty tarkoituksenmukaisena rakentaa alueelle asuinkerrostaloja.

Tarkistukset:
–

NRO 4
ESA KARILA

Muistutus:

Vastustan asemakaavan muutosta 002186, sillä siinä mennään tarpeettoman suureen tehokkuuteen, mikä vähentää alueen viihtyisyyttä, turvallisuutta ja alueella jo olevien asuntojen arvoa ja on lisäämään segregaatiota. Hankkeen etenemisessä on ollut hallinnon julkisuusperiaatteen ja asukkaiden vaikuttamisen kannalta ikäviä puutteellisuuksia. Lisäksi hankkeen perustelut ontuvat.

Asemakaavan muutoksen julkisuuden ja asukkaiden kuulemisen puutteellisuus

Vantaan kaupungin nettisivuilla ei ollut kuulutusta asemakaavan muutoksen 002186 nähtävilläolosta eikä sitä ollut nähtävillä kyseisellä sivustolla. Vantaa omilla nettisivuillaan kertoo, että kaavan nähtävilläolosta kuulutetaan myös Vantaan "Kaavoitus ja maankäyttö" - internet-sivuilla. Näin ei siis ollut ja tämä on merkittävästi heikentänyt asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksia ja hallinnon julkisuusperiaate on ontunut tällä kohtaa. Olen antanut tästä palautteen Vantaan nettisivuilla. Pyydänkin, että kaava asetetaan uudestaan nähtäville ja asukkaille annetaan lisäaikaa muistutusten esittämiseen niin, että sekä ensimmäisen että toisen nähtävilläolon aikana jätetyt muistutukset huomioidaan.

Myös aiemmissa kaavamuutokseen liittyvissä vaiheissa on ollut asukkaiden kuulemiseen liittyviä puutteellisuuksia; esim. aluetoimikunnan mielipide liittyen Tarhapuiston koulun maankäyttösuunnitelmaan tuli käsiteltäväksi vasta uudelleenkäsittelypyynnön kautta.

Sosioekonominen ongelma, segregaatio

Nykyinen kaavahanke on lisäämään segregaatiota. Mielestäni ei ole oikein, että alueelle, missä asuu muita alueita enemmän vähempiosaisia, pienipalkkaisia, syrjäytymisvaarassa olevia/ syrjäytyneitä, maahanmuuttajia jne., ollaan tuomassa kaksi kappaletta lisää VAV:n vuokrataloja. Tällä tehdään alueesta entistä enemmän slummimaisempi. Vantaa on sitoutunut lisärakentamiseen, mutta onko strategian mukaista, että VAV:n vuokratalot sijoitetaan alueelle, jossa on jo sosiaalisia ongelmia ja vuokrataloja paljon jo entuudestaan? Vuokralähiöihin liittyy ongelmia ja lieveilmiöitä, mitkä tulevat myöhemmin kaupungin maksettavaksi. Näitä ovat alkoholin ja muiden huumausaineiden aiheuttamat terveydenhuollon kustannukset, väki- ja ilkivallan teot jne. Kun vielä yleiset alueet sekä koulurakennuksen mahdollistamat palvelut uhrataan vuokrataloille, tulee alueesta entistä enemmän nukkumalähiö. Edellämainitut seikat saattavat aiheuttaa myös sen, että osa alueen asukkaista alkaa harkitsemaan muuttoa muualle – ne, joilla siihen on varaa. Toivonkin, että Vantaa sijoittaisi VAV:n tornitalot muualle, mikä sopisi paremmin myös Vantaan visioon esim. yhdenvertaisuuden edistämiseksi.

Hankkeen perustelujen epämääräisyydet

Kaavamuutosta on perusteltu sillä, että se tuo kaupungille myyntituloja vähintään 1,5 miljoonaa euroa. Jos Vantaa myy kiinteistön VAV:lle, tuoko se silloin tämän verran tuloa, kun raha liikkuu konsernin sisällä?

Tornitalojen rakentamista on perusteltu päiväkodin läheisyydellä, mutta kaupungin asiakirjoista ilmenee, että korttelissa 74318 on todennäköisesti myös tarvetta kaavamuutokseen ja olisi järkevää varautua Kiulukujan / ajoyhteyden jatkamiseen korttelin 74314 itäreunassa. Tästä taas voi päätellä, ettei päiväkodinkaan asema ole taattu ja sille voi käydä kuten koululle; se lakkautetaan. Tällöin päiväkodin läheisyyden käyttäminen rakentamisen perusteluna on kyseenalainen. Myöhemminhän uusilla rakennuksilla, jotka ikään kuin aloittaisivat uuden rakennusrivin voidaan helpommin perusteella jatkorakentaminen, joka sointuisi tähän uuteen rakennusriviin. Toivottavasti tässä ei ole mistään ovelasta hivuttautumisesta kyse, mikä asettasi hankkeen myös kyseenalaiseksi ja sotisi myös Vantaa visiota vastaan, jossa kaupunkia kehitetään yhdessä kaupunkilaisten kanssa.

Koulurakennusten purkamista on perusteltu peruskorjauksen tarpeella kaupungin päättäjien taholta. Toinen koulurakennuksista on valmistunut vuonna 2000 ja ihmettelen vain, miten niinkin uusi rakennus voi olla peruskorjauksen tarpeessa.

Tarhapuiston koulun käyttö muuhun tarkoitukseen

Kaupunginhallituksen pöytäkirjoissa Tarhapuiston koulun tulevasta käytöstä on ollut yhtenä vaihtoehtona, että rakennukset säilytetään ja kunnostetaan muuhun käyttöön , mutta tuntuu siltä, että se ei ole ollut koskaan oikeasti vaihtoehto vaan on oikeastaan suin päin menty vaihtoehtoon 3, mikä mahdollistaisi tornitalojen rakentamisen. Näin ollen esim. Vantaan suositus asukkaiden yhteisöllisyyteen ei ole ollut intresseissä vaan taloudellisuus- ja tehokkuustekijät.

Koulurakennukset tarjoavat hyvät puitteet moneen erilaiseen toimintaan ja harrastukseen. Ne voisivat vieläkin toimia kouluina. Vantaalla on hyvä syntyvyys, joten niille voisi uudestaan tulla tämä käyttötarkoitus kyseeseen. Rakennukset sopisivat hyvin erilaisiin urheilulajeihin (esim. voimistelu, kamppailulajit). Koulurakennus voisi toimia käsityökeskuksena jolloin myös päiväsaikaan eläkeläiset, työttömät, vuorotyöläiset jne. voisivat tehdä käsitöitä, kun lähistön koulut ovat varattuina oppilaille. Samoin muut harrastelajit ja kerhot voisivat hyödyntää tiloja (tietokone-/ohjelmointipajat, rc-harrastajat, pienoismallikerhot, partiolaiset jne.) Nämä kaikki olisivat kohentamaan yhteisöllisyyttä ja kehittämään kansalaistaitoja. Vastaavan tyyppisen rakennuksen rakentaminen myöhemmin harrastustarpeiden täyttämiseen maksaisi paljon rahaa.

Yleisten alueiden uhraaminen asumiselle

Alueen viihtyvyys ja monipuolisuus heikentyvät, kun yleinen virkistäytymiseen soveltuva alue jää pois ja tilalle tulee rakennuksia. Vastaavantyyppistä aluetta ei sitten enää olisi alueella. Koulun kenttä on ollut kiva paikka perheille leikkimiseen ja yhdessäoloon. Sen keskeinen sijainti mahdollistaa myös useiden lasten tulon alueelle ilman vaarallisia teiden ylityksiä.

Parkkipaikkaongelma ja sen ratkaisemiseksi esitetyn vaihtoehdon huonot puolet

Tornitalojen autopaikat on alimitoitettu jolloin alueella jo nyt vallitseva parkkeerausongelma vain pahentuisi. Tähän suunnittelijoiden puolelta on esitetty ratkaisuksi, että autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille. Siitä kuitenkin seuraisi taloyhtiöille huomattavia taloudellisia menoja, jotka jo muutenkin kärsisivät taloudellisesti lisärakentamisen seurauksena. Asiaa voi ajatella myös ekologiselta kannalta, mihin tulevaisuudessa sähköautot laitetaan?

Varjostusolosuhteiden heikentävä vaikutus naapurustoon

Viimekeväisessä asukkaille järjestetyssä tilaisuudessa Tarhapuiston koululla otin esille varjoanalyysin tarpeellisuuden, kun suunnitellaan tornitaloja. Sitä ei vielä silloin oltu tehty, mutta nyt se on tehty, mutta siitä puuttuu talviajankohta. Pyydän, että selvityksiä vielä jatketaan.

Liian sallivat / esteettömät näkymät Lehdespolku 5:n asuntojen pihoille

Pyytäisin vielä, että mallinnusohjelmalla tehtäisiin havainnekuvat nähtynä naapuritonteilta eli miltä näyttää tornitalo esim. Lehdespolku 5:n asuntojen takapihoilta. Sama myös toiseen suuntaan, mikä havainnollistaisi näkymää kerrostalosta Lehdespolku 5:n takapihalle. Tämä olisi hyvä tehdä, jotta päättäjät voisivat paremmin arvioida, mitä lisärakentaminen merkitsisi yksityisyyden, viihtyvyyden, turvallisuuden ja asuntojen arvon kannalta.

Lähiympäristön kulttuuriarvojen menetys

Lehdespolku 5:n asunnot ovat suojeltuja ja ne ovat Gullichsenin toimiston suunnittelemia. Läheiset koulurakennukset ovat hyvin todennäköisesti suunniteltu Lehdespolku 5:n asuntojen pohjalta, sillä niin paljon niissä on samaa. Toivon, että asuntojen suojelu ulotettaisiin laajemminkin ympäristöön ja ympäristöämme suojeltaisiin.

Toivon lopuksi, että päättäjät lähtisivät vielä miettimään asiaa uudestaan. Kaavahankkeella on ollut paljon vastustajia – ainakin viime keväällä, kun asukkaat saivat esittää mielipiteitään. Tämä päättäjien täytyy ottaa huomioon. Me asukkaat olemme Vantaa. Se mikä ennen on nähty hyväksi olisi hyvä nähdä hyväksi vielä tänään. Asukkaat tarvitsevat "henkireikiä", viihtyvyyttä, puistomaisuutta, rauhaa, turvallisuutta, joten kunnioitetaan voimassaolevaa yleiskaavaa eikä tallota sumeilematta sen yli.

Rakentavin terveisin niin, että rakentaminen siirtyy muualle,

Vastine:

Asemakaavan muutoksen julkisuuden ja asukkaiden kuulemisen puutteellisuus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin Vantaan Asukaslehdessä 15.3.2014. Samanaikaisesti postitettiin taloyhtiöille kirjeet asiasta. Mielipiteitä asemakaavan muutoksesta saapuikin 34 kpl, joista yhdessä oli jopa 146 allekirjoittajaa. 3.3.2015 järjestettiin Tarhapuiston entisessä koulussa yleisötilaisuus, jossa oli 12 asukasta paikalla. Siellä kerrottiin, että asemakaavamuutos tulee kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn 16.3.2015. Asia jäi tuolloin pöydälle mutta 13.4.2015 kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavamuutoksen nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sanottiin, että kaavan nähtävillä olosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä. Kuulutus nähtävillä olosta oli em. paikoissa 13.5.2015. Kaupungin nettisivuilta kuulutus valitettavasti puuttui osan nähtävilläoloajasta. Syynä oli kaupungin uusien nettisivujen viivästyminen. Kuulutus oli tehty uusille sivuille, mutta niiden julkaisemisen viivästyessä kuulutusta ei epähuomiossa muistettu siirtää vanhoille nettisivuille.

Sosioekonominen ongelma, segregaatio

Havukosken kaupunginosassa ei ole sen enempää vuokra-asuntoja kuin Vantaalla keskimäärinkään.

VAV noudattaa asukasvalintoja koskevia säädöksiä ja ohjeita. Laissa todettuna tavoitteena on, että *"valtion tukemat arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja pyritään samalla vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen."*

Hankkeen perustelujen epämääräisyydet
Tarhapuiston koulun käyttö muuhun tarkoitukseen

29.4.2013 kaupunginhallituksessa apulaiskaupunginjohtaja totesi, että kaupunki ei tilakeskuksen tekemän selvityksen mukaan tarvitse tiloja omaan toimintaansa, joten vaihtoehto merkitsee koulukiinteistön myyntiä ulkopuoliselle toimijalle. Koulukiinteistön peruskorjaaminen kaupungin toimesta ja sen luovuttaminen asukkaiden ja järjestöjen käyttöön on kaupungin taloudellinen tilanne huomioon ottaen kestämätön ratkaisu. Kaupunginhallitus päättikin jatkaa Tarhapuiston koulun alueen suunnittelua kerrostalovaihtoehdon pohjalta ja käynnistää asemakaavan muuttaminen asumiskäyttöön yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n kanssa.

Yleisten alueiden uhraaminen asumiselle

Lähialueelle jää edelleen Tarha-nimistä lähivirkistysaluetta. Sinne sijoittuu leikkipaikka ja metsäistä aluetta. Kentät jäävät nykyistä kauemmaksi.

Parkkipaikkaongelma ja sen ratkaisemiseksi esitetyn vaihtoehdon huonot puolet

Alueen alkuperäisen asemakaavan (Koivukylä 4) mukaan pysäköintipaikoista tarvitsi rakentaa aluksi vain 60 %. Loput paikat oli tarkoitus sijoittaa myöhemmin rakennettaville kansille. Kustannusten alentamiseksi v. 2000 alueelle tehtiin asemakaavamuutos. Sen mukaan pysäköintipaikat saadaan sijoitettua maan tasoon. Nykyisen koulutontin pohjoispuolella on LPA-tontti, johon mahtuu useita kymmeniä autopaikkoja. Ne toteutuvat asuntoyhtiöiden toimesta.

Varjostusolosuhteiden heikentävä vaikutus naapurustoon

Auringonpaistetuntien määrä vuoden pimeimpään aikaan marras-, joulu- ja tammikuussa on yhteensä vain 5,7 % vuoden auringonpaistetunneista. Aurinko laskee esim. 15.11. kello 15:49, mikä tarkoittaa sitä, että uusien rakennusten varjostus ei ehdi lainkaan itäpuolisiin rivitaloihin asti kun aurinko on jo laskenut. Lisätään asemakaavaselostukseen varjostuskuva 15.11. klo 15.00.

Liian sallivat / esteettömät näkymät Lehdespolku 5:n asuntojen pihoille

Suunnitelluista uusista rakennuksista on 50 metriä matkaa Lehdespolku 5:n rakennuksiin ja 45 metriä niiden pihoille. Se on riittävä etäisyys yksityisyyden takaamiseksi. Väliin jää myös joitakin olevia puita. Tontille voidaan lisätä ”istutettava alueen osa” –kaavamääräys.

Lähiympäristön kulttuuriarvojen menetys

Tarhapuiston kaava-alue ja sitä ympäröivät korttelit eivät kuulu aiemmin asemakaavalla (2000) suojeltujen Havukosken korttelien alueeseen, eikä aluetta ole nostettu esiin erityisen merkittävänä Havukosken alueinventoinnissa 2007. Vantaan kaupungin yleiskaavaan on alue kuitenkin merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaana alueena. Koska yleiskaavan rajaus on inventointitietoja yleispiirteisempää ja kaava-alueen ympärillä olevat rakennukset eivät kuulu korkeimmalle arvotettujen rakennusten joukkoon, ei kaupunginmuseo näe estettä täydennysrakentamiselle tähän paikkaan. Uudisrakennuksia suunniteltaessa tulisi kuitenkin ottaa huomioon alueen kaupunkikuva siten, että rakennusmassat sopeutetaan korkeutensa puolesta olemassa olevaan rakennuskantaan. Tämä on huomioitu asemakaavassa siten, että uudisrakennusten kerroskorkeus pysyy samana kuin Havukoskenkadun ja Lehmipolun kulmassa sijaitsevan kerrostalon korkeus.

Suhde yleiskaavaan

Yleiskaavassa alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Heti alueen länsi- ja pohjoispuolelle sijoittuu tehokasta asuntoaluetta (A1). Kun alue vielä sijaitsee alle kilometrin päässä Koivukylän asemasta, on pidetty tarkoituksenmukaisena rakentaa alueelle asuinkerrostaloja.

Tarkistukset:

– Lisätään asemakaavaselostukseen varjostuskuva 15.11. klo 15.00.

– Tontin itäreunaan lisätään ”Istutettava alueen osa” -asemakaavamerkintä.

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu

Tarhapuisto

**Asemakaavamuutoksen selostus,
joka koskee 14.9.2015 päivättyä
asemakaavakarttaa nro 002186.**

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot:

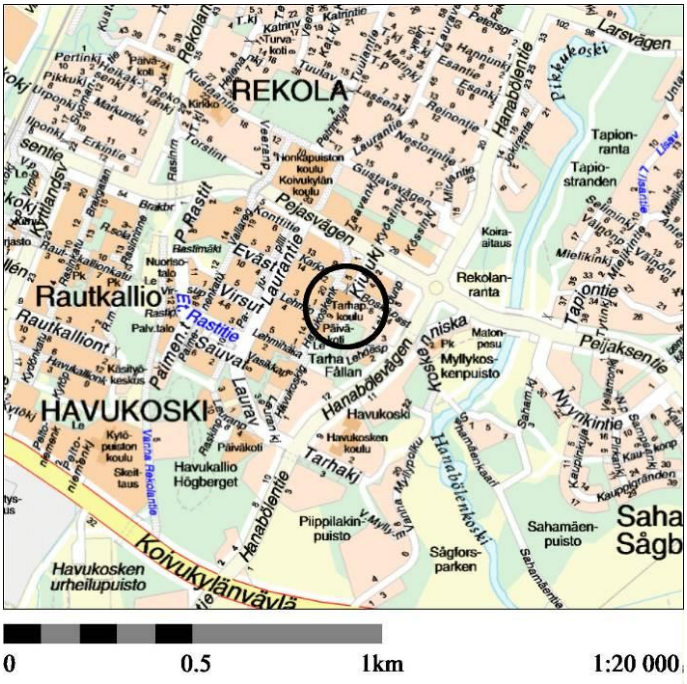
Tarhapuisto

Kaupunginosa 74, Havukoski

Asemakaavan muutos:
Kortteli 74314 ja osa korttelia 74315
sekä katu- ja virkistysalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 74314 ja osa korttelia 74315 sekä virkistys- ja liikennealueet.)

Tonttijaon muutos:
Kortteli 74314

1.2 Kaava-alueen sijainti:



Kaava-alue sijoittuu Havukoskenkadun ja Karjopolun risteyksen kaakkoisnurkkaan.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Selostuksen sisällysluettelo 3

2 TIIVISTELMÄ 4

3 LÄHTÖKOHDAT 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
Alueen yleiskuva 4
Luonnonympäristö 5
Rakennettu ympäristö 6
Maanomistus 7
3.2 Suunnittelutilanne 8

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET 10
4.1 Suunnittelun käynnistyminen 10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 10
Osallisten mielipiteet 11
Lausunnot 27
Nähtävilläolo 27
4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet 28
Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet 28
Kunnan asettamat tavoitteet 28
Asemakaavan laadulliset tavoitteet 28
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 29

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS 30
5.1 Kaavan rakenne 30
5.2 Aluevaraukset 31
Korttelialueet 31
Muut alueet 31
5.3 Asemakaavan muutoksen vaikutukset 31
Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen 31
5.5 Nimistö 32

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS 32
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus. 32

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 32

2 Tiivistelmä

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta 14.8.2013.

Nykyisin alueella on Tarhapuiston koulu, jossa ei enää ole koulutoimintaa.

Kaupunginhallitus käsitteli 28.1.2013 ja 29.4.2013 alueen maankäyttövaihtoehtoja ja päätti, että käynnistetään asemakaavan muuttaminen asumiskäyttöön yhdessä VAV Asunnot Oy:n kanssa kerrostalovaihtoehdon pohjalta. Muina vaihtoehtoina oli rakennusten kunnostaminen muuhun käyttöön tai rakentaa alueelle II-kerroksisia asuinrakennuksia.

Nykyisessä asemakaavassa alueella on rakennusoikeutta 1 800 k-m^2. Kaavamuutoksessa asuinrakennusoikeutta tulisi 4 500 k-m^2.

Kaavan muutoksella jatketaan Kiulukujan katualuetta ja sen varteen osoitetaan pysäköintipaikkoja päiväkodin saattoliikennettä varten.

Korttelin 74315 pysäköintitonttia (LPA) esitetään hieman laajennettavaksi sen alamittaisuuden vuoksi.

3 Lähtökohdat

Viistokuva vuodelta 2014.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuva
Kaava-aluetta ympäröi kerros- ja rivitalot. Alueen eteläpuolella on päiväkoti ja kaakossa metsäinen virkistysalue.

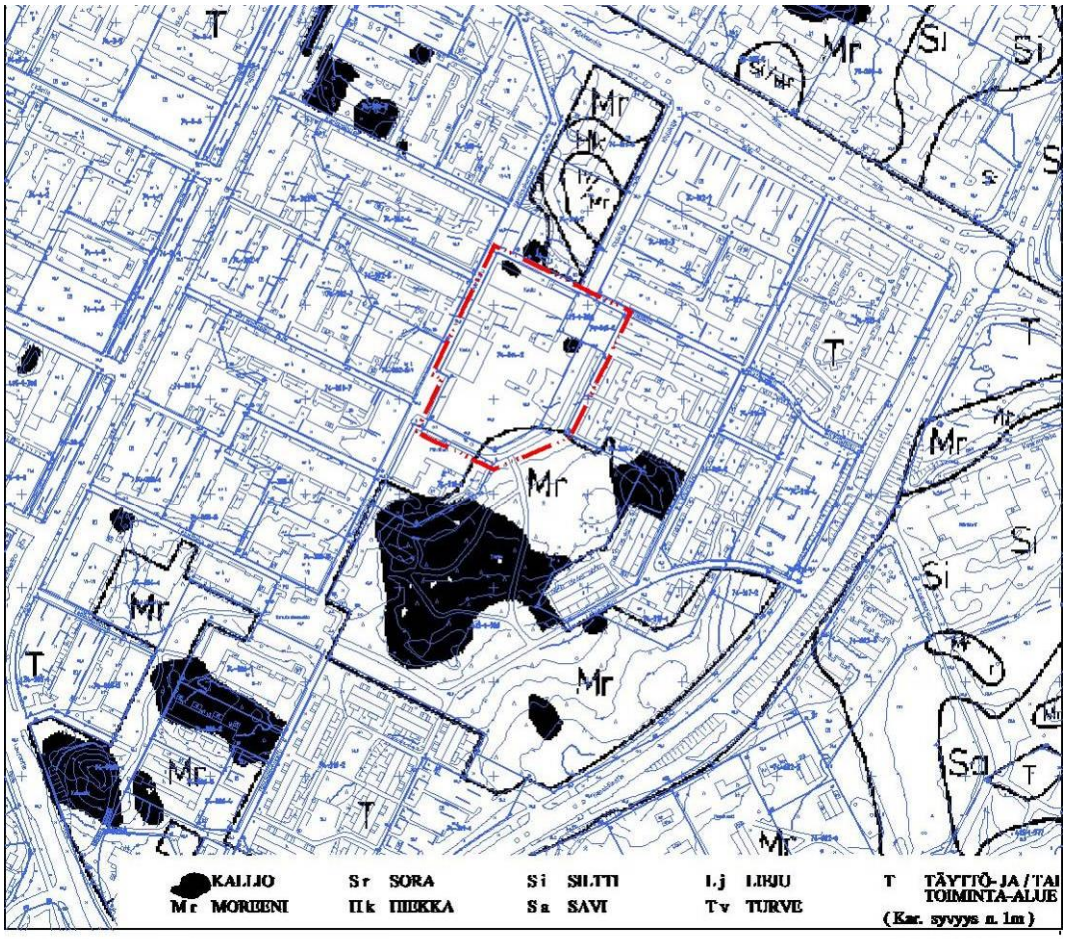
Luonnonympäristö

Topografia
Alue on varsin tasaista. Korkeustasot vaihtelevat välillä n. +39 - 41.

Kasvillisuus
Koulun piha-aluetta reunustaa idässä ja etelässä puusto. Muutoin kaava-alueen kasvillisuus on vähäistä.

Eläimistö
Eläimistössä ei ole havaittu erityisesti suojeltavia lajeja.

Maaperä
Kaavamuutosalue sijaitsee pintamaalajikartan mukaan pääasiassa Täyttö- ja toiminta-alueella (T). Lisäksi tontilla on kaksi pientä kallioaluetta (tumma rasteri) ja tontin etelä-reunassa moreenialue (Mr). Tontin luoteiskulmassa (T-alueella) on vanhoja kairauspisteitä. Vanhojen kairauspisteiden mukaan pintakerrostuman alapuolella on ollut savinen silttikerrostuma. Tontilla sijaitsevien painokairausten kohdalla ollaan päästy tunkeutumaan noin 0,5 – 7,2 metrin syvyydelle maanpinnasta.



MAAPERÄKARTTA

Rakennukset perustetaan täyttömaakerroksen ja hienorakeisten maakerrostumien (savi, siltti) alapuolisen luonnollisen tiiviin kitkamaakerrostuman varaan joko maanvaraisesti tai käyttämällä tukipaaluja. Perustamistapa selviää tarkemmin rakennuspaikkakohtaisilla pohjatutkimuksilla.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on kaksi entistä koulurakennusta. Toinen on valmistunut v. 1981 ja se on 1175 k-m^2:n suuruinen. Toinen on valmistunut v. 2000 ja sen koko on 388 k-m^2. Ympärillä on asuintaloja ja päiväkoti, kaikki vuosilta 1977 - 1979. Länsi- ja pohjoispuolella on kerrostaloja (IV - VII -kerroksisia) ja itäpuolella II-kerroksisia kerros- ja rivitaloja.

Kaupunginmuseo ei esitä koulurakennuksien suojelemista asemakaavassa:
Tarhapuiston kaava-alue ja sitä ympäröivät korttelit eivät kuulu aiemmin asemakaavalla (2000) suojeltujen Havukosken korttelien alueeseen, eikä aluetta ole nostettu esiin erityisen merkittävänä Havukosken alueinventoinnissa 2007. Vantaan kaupungin yleiskaavaan on alue kuitenkin merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaana alueena. Koska yleiskaavan rajaus on inventointitietoja yleispiirteisempää ja kaava-alueen ympärillä olevat rakennukset eivät kuulu korkeimmalle arvotettujen rakennusten joukkoon, ei kaupunginmuseo näe estettä täydennysrakentamiselle tähän paikkaan. Uudisrakennuksia suunniteltaessa tulisi kuitenkin ottaa huomioon alueen kaupunkikuva siten, että rakennusmassat sopeutetaan korkeutensa puolesta olemassa olevaan rakennuskantaan.

Väestö
1.1.2014 Koivukylän suuralueella asui 26 772 asukasta ja Havukosken kaupunginosassa 8 156 asukasta.

Palvelut
Lähin päivittäistavarakauppa on n. 400 metrin päässä. Koivukylän keskustaan on matkaa runsaat 800 metriä. Siellä on runsaasti kaupallisia palveluita. Heti alueen eteläpuolella on päiväkoti. Lähimmät peruskoulut ovat Kytöpuiston, Koivukylän ja Havukosken koulut. Ne ovat 300 – 650 metrin etäisyydellä. Lähimmät lukiot ovat Tikkurilan lukio ja Lumon lukio Korsossa.

Liikenne
Alueelle pääsee autolla Peijaksentieltä Kiulukujaa pitkin. Koivukylän asemalle on matkaa hieman vajaa kilometri. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Laurantiellä ja Peijaksentiellä.

Tekninen huolto

Vesihuolto
Alueella on rakennettu vesihuolto.

<u>Vedenjakelu</u>
Tontti rajautuu Havukoskenkatuun, jonka alle on rakennettu vesijohto (100V). Havukoskenkadun ja Lehmipolun risteyksessä sijaitsee paloposti. Lisäksi Laidunpolulla kulkee (150V) vesijohto.

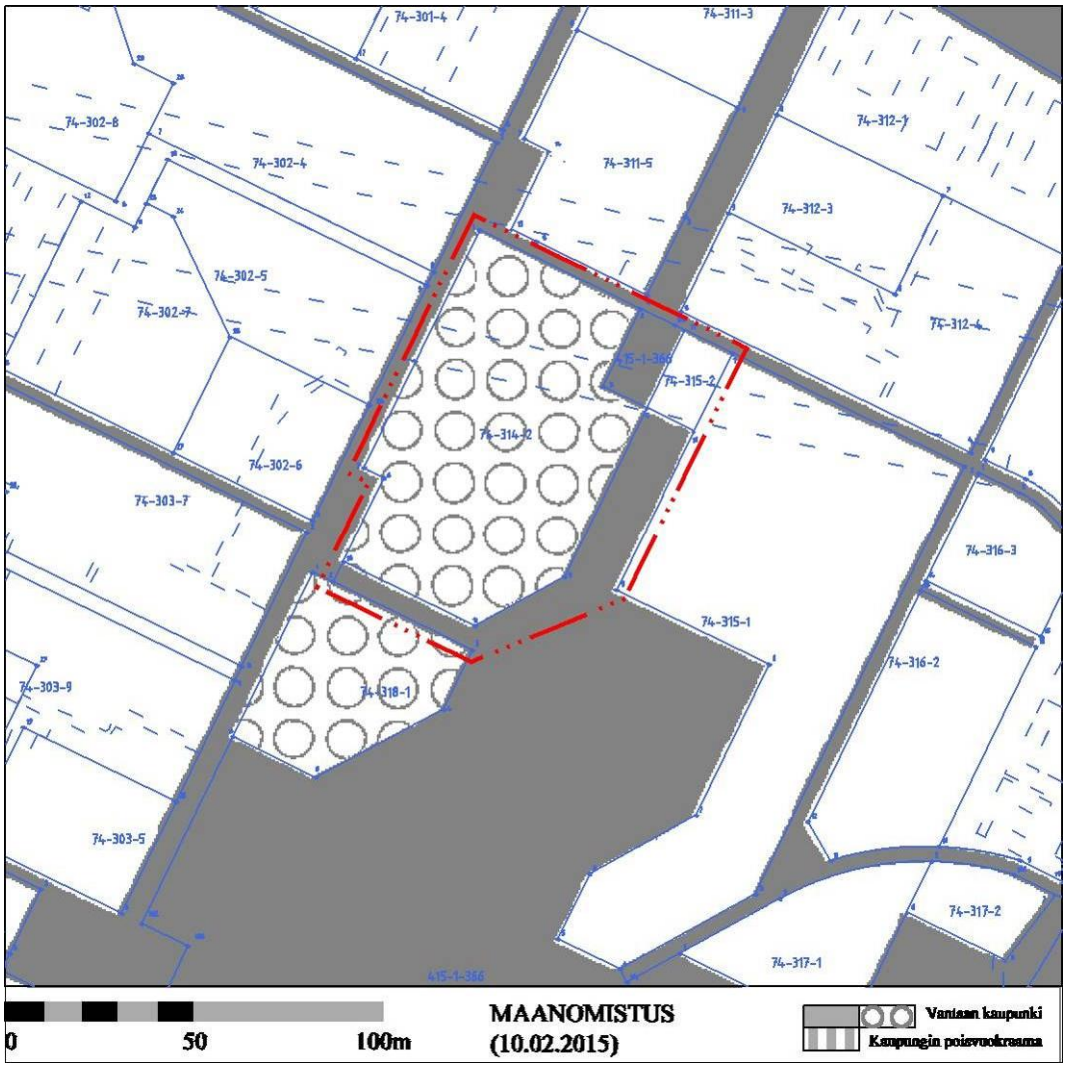
Alueen vesijohtoverkosto saa veden Helsingin Pitkäkosken vesilaitokselta. Vesi johdetaan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotusasemien kautta Korson painepiiriin. Alueen vesijohtoverkko kuuluu em. painepiiriin.

Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni, jonka tilavuus 4000 m^3, NW +87.51 ja HW +94.36. Vesijohtoverkon alin painetaso alueella on noin +86.30 ja ylin on noin +101.30. Painetasot on ilmoitettu N_{2000}-korkeusjärjestelmässä.

Jätevesiviemäröinti
Jätevesiviemäri (300B) on rakennettu Havukoskenkadulle alueen länsipuolelle. Viemäriin on liitetty tontin nykyiset rakennukset.

Jätevedet ohjataan Havukosken runkoviemärin kautta Tikkurilaan. Sieltä jätevedet pumpataan Helsingin Suutarilan jätevedenpumppaamon kautta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

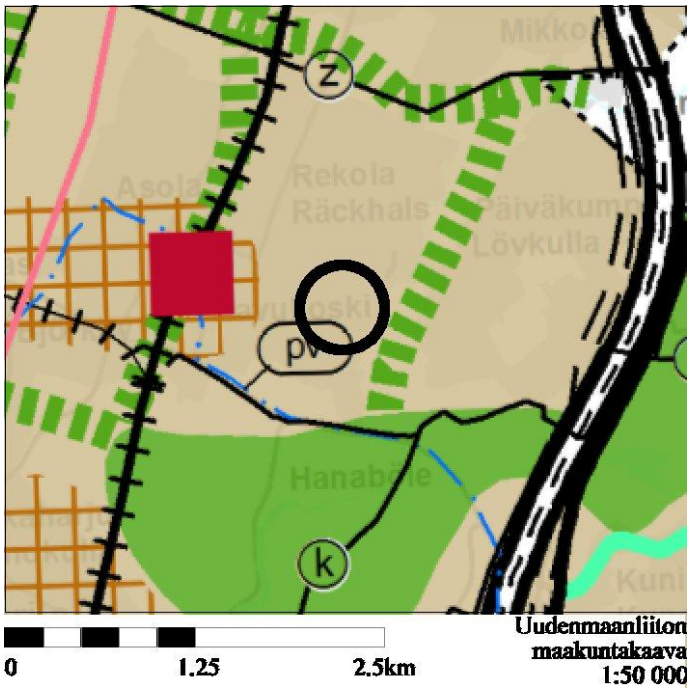
Hulevesiviemäröinti
Hulevesiviemäreitä (300B) on rakennettu Havukoskentiellä ja Karjopolulla ja Kiulutiellä. Hulevesiviemäriverkosto laskee vedet alueen itäpuolella kulkevaan Keravanjokeen. Hulevedet johdetaan Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta mereen.



Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa alueen muutoin paitsi LPA-tontin 74-315-2, jonka omistaa Koivu-yhtiöt Oy.

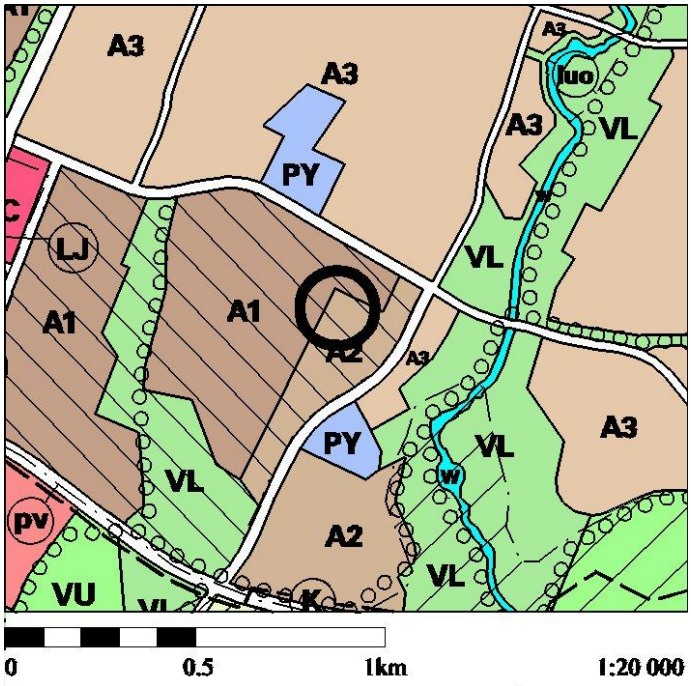
3.2 Suunnittelutilanne



Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006 ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 30.11.2014.

Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

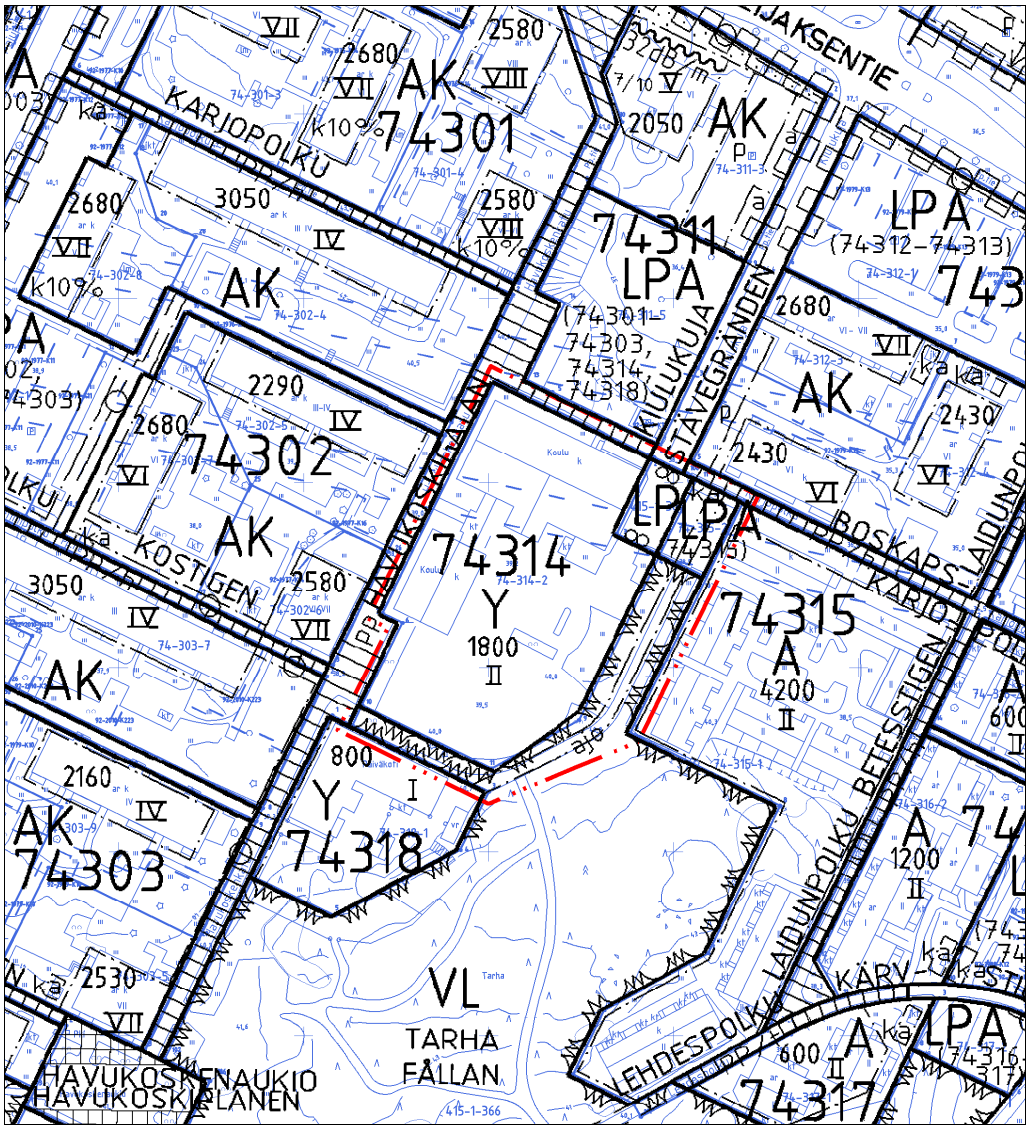


Yleiskaava

Yleiskaava (kv 17.12.2007) tuli alueella voimaan 25.2.2009.

Yleiskaavassa alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Heti alueen länsi- ja pohjoispuolelle sijoittuu tehokasta asuntoaluetta (A1). Kun alue vielä sijaitsee alle kilometrin päässä Koivukylän asemasta, on pidetty tarkoituksenmukaisena rakentaa alueelle asuinkerrostaloja.



Asemakaava
Alueen ensimmäinen asemakaava on nimeltään Koivukylä 4 (14.5.1974). Sen jälkeen alueelle on tehty asemakaavan muutokset nrot 000204 (2.12.1981) ja 001345 (27.3.2000). Viimeksi mainittu on voimassa koko muutosalueella. Voimassaolevan asemakaavan mukaan alueelle sijoittuu Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), Autopaikkojen korttelialuetta (LPA), Yleistä pysäköintialuetta (LP) sekä Lähivirkistysaluetta (VL).

Rakennusjärjestys
Rakennusjärjestys on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 15.11.2010 ja se tuli voimaan 1.1.2011.

Kiinteistörekisteri
Muutosalue on merkitty tonttina ja tiloina kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto
Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Pohjakartta
Asemakaava pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

4 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistyminen

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muuttamista 14.8.2013. Sitä ennen kaupunginhallitus käsitteli Tarhapuiston koulutonttia 11.4.2011, 28.1.2013 ja 29.4.2013 seuraavasti:

Kaupunginhallitus 11.4.2011
Koulun lisärakennukseen oli ehdolla päiväkodin rakentaminen, mutta se päädyttiin sijoittamaan Koivukylän koululle. Kaupungin muilla toimialoilla ei ole käyttöä Tarhapuiston rakennuksille. Tarhapuiston päärakennus vaatisi tilakeskuksen arvion (v.2011) mukaan noin 2,1 milj. €:n kunnostuksen ennen uutta käyttöä.
Kaupunginhallitus päätti 11.4.2011:
- *että suljettavan Rekolan päiväkodin korvaavat tilat tehdään talousarviokirjan palveluverkkosuunnitelmasta poiketen Koivukylän koululle*
- *vapauttaa myyntiin Tarhapuiston koulukiinteistön 92-74-314-2, koska kaupunki ei tarvitse kyseessä olevia koulurakennuksia enää 1.1.2012 jälkeen omaan käyttöönsä ja*
- *edellyttää, että tilakeskuksen johdolla kaupunginhallitukselle valmistellaan vaihtoehdot po. kohteen käytöstä ennen myyntipäätöksen toteuttamista ensisijaisena tavoitteena tontin käyttäminen asumiskäyttöön.*

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013
- *jatkaa Tarhapuiston koulun alueen suunnittelua vaihtoehdon 2 pohjalta (ks. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, s. 29) ja*
- *käynnistää asemakaavan muuttaminen asumiskäyttöön yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n kanssa.*

Kaupunginhallitus 29.4.2013
Koivukylän Sosialidemokraatit ry lähetti kaupunginhallitukselle uudelleenkäsittelypyynnön Tarhapuiston koulun alueen maankäyttösuunnitelmasta. Koivukylän aluetoimikunta on 4.4.2012 päättänyt esittää tutkittavaksi vaihtoehdon Tarhapuiston koulun ottamiseksi Koivukylän asukkaiden, järjestöjen ja kaupungin yhteiseen käyttöön kylän omana toimintakeskuksena/kylätalona.

Apulaiskaupunginjohtaja totesi, että kaupunki ei tilakeskuksen tekemän selvityksen mukaan tarvitse tiloja omaan toimintaansa, joten vaihtoehto merkitsee koulukiinteistön myyntiä ulkopuoliselle toimijalle. Koulukiinteistön peruskorjaaminen kaupungin toimesta ja sen luovuttaminen asukkaiden ja järjestöjen käyttöön on kaupungin taloudellinen tilanne huomioon ottaen kestämätön ratkaisu.

Kaupunginhallitus päätti 29.4.2013, *ettei Koivukylän sosialidemokraattien uudelleenkäsittelypyyntö anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.*

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 13.3.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeellä tai sähköpostilla osallisille. Mielipiteet pyydettiin 4.4.2013 mennessä.

Osallisten mielipiteet

Mielipiteitä saatiin 34 kpl. Osassa mielipiteistä on runsaasti allekirjoittajia, suurimmillaan 146. Seuraavassa on esitetty kaikkien mielipiteiden pääasiallinen sisältö *sekä mahdolliset kaavoittajan kommentit mielipiteiden huomioimisesta asemakaavaehdotuksessa*:

Useimmin toistuvat aihepiirit olivat:
- Koulua ei saa purkaa, vaan se tulisi ottaa asukaskäyttöön.
- Ei kaupungin vuokra-asuntoja alueelle.
  Asemakaavaa on valmisteltu VAV:n kanssa, mutta asemakaava ei sinänsä ratkaise tuleeko paikalle vuokrataloja vai omistustaloja.
- Ei korkeita kerrostaloja varjostamaan. *Uudet talot on pyritty sijoittamaan siten, että niiden varjostus olisi mahdollisimman vähän häiritsevää (Varjostusselvitys s 39).*
- Pysäköintipaikkoja jo nyt liian vähän.
  Koulun pohjoispuolinen metsikkö on jo nykyisessä asemakaavassa pysäköintitontti, johon voi rakentaa asuinkortteleiden mm. 74301-74303 autopaikkoja. Sen omistaa Koivu Oy.

1. Ahonen, Joni
Vastustan Tarhapuiston koulun tilalle rakennettavia kaupungin vuokra-asuntoja, koska alue menettäisi idyllisen lähiöasumisen. Eikö tilalle voisi rakentaa vaikka puistoa? Myös rakennusaikainen meluhaitta on suuri.

2. Jaakkola, Seppo
Vastustan jyrkästi kahdeksan krs. talojen rakentamista nykyisen Tarhapuiston koulun alueelle. Tulisivat pilaamaan paikallisten rakennusten näköalat, maisemat ja pihapiirit. Slummiako tästä alueesta ja suurimmasta osasta Itä-Vantaata ollaan tekemässä. Säilyttäkää se hyvin rakennettu hyvä koulu ja lapsille siinä pihassa leikkipaikkaa. Jos kyseiset asunnot on hyvästä kunnostaan huolimatta pakko purkaa ja Vantaan ahneuksissaan pakko uutta rakentaa, ainoastaan omakotitaloja!
Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII.

3. Juvakka, Asko
Suunnitellut kerrostalot muodostavat mielestäni liian suuren rakennusmassan, mikä todennäköisesti varjostaa osaa Lehdespolku 5:n takapihoja. Asuntoja hankittaessa Tarhapuiston koulu oli Lehdespolku 5:n hintoja korottava vaikutus ja nyt mahdolliset kerrostalot vähentävät rivitalon asuntojen hintoja. Mikäli Vantaan uusimpiin ja terveellisempiin kouluihin kouluihin kuuluva Tarhapuiston koulu on purettava, lisärakentaminen tulisi toteuttaa esim. kolmikerroksina ratkaisuna.
Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII.

4. Järvinen, Lauri
Olen erittäin huolissani asuinympäristöstäni. Havukoskella on jo kauan ollut epämiellyttävä maine levottomana betonilähiönä. Olin jo ehtinyt luottaa siihen, että kaupunki olisi luopunut liian ahtaasta rakentamisesta, mikä luo stressiä asukkaille ja synnyttää helposti sosiaalisia ongelmia.
Kaupungin tulisi luoda asukkailleen turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö virkistysalueineen. Kaikkien toive olisi mahdollisuus harrastaa liikuntaa ja sosiaalista virkistystä. Tavoitteena tulisi olla ympäristö. jossa toteutuisi sosiaalinen aktiivisuus ja yhteisöllisyys. Tarhapuiston läheisyydessä olevilta taloilta puuttuu lähes kokonaan parkkipaikat! Koulun

viereisellä tontilla on voinut pysäköidä asukkaiden ja kaupungin työntekijöiden autoja. Pelkään myös asuntomme arvon laskua.
Maisemalliset arvot on otettava huomioon. En toivo näkeväni tulevaisuudessa naapurimme olohuoneeseen tai aamupalapöytään nykyisen upean maiseman sijaan.
Toivon hartaasti, että voisimme kehittää Havukoskea viihtyisäksi ja viehättäväksi kaupunginosaksi levottoman betonislummin sijaan. Siksi vaadin Tarhapuiston koulun tilalle virkistysaluetta, puiston pelikenttineen ja parkkipaikan autoillemme.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

5. Karila, Esa
Tämänhetkinen suunnitelma on monella lailla vaikuttamassa nykyisten asukkaiden ja heidän kotiensa viihtyvyyteen ja asuntojen arvoon epäsuotuisasti. Viitatakseni Maankäyttö- ja rakennuslain 5 pykälän 1. kohtaan on alueiden käytön suunnittelun tavoitteena turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luominen. Nykyisellä suunnitelmalla tultaisiin vahingoittamaan em. mainittuja hyviä tavoitteita. Yritän ymmärtää toki sen, että uusia asuntoja tarvitaan ja niitä täytyy rakentaa, mutta se, että minne niitä rakennetaan, niin sitä pitää vielä hankkeen alkuvaiheessa miettiä uudestaan.

Havukoskella on jo paljon vuokra-asuntoja, mutta tänne on nyt siis suunnitteilla kaksi isoa vuokrataloa paikalle, mikä on paljon rakennetun alueen jonkinlainen ”henkireikä”. Miksi niitä ei voida rakentaa esim. Kivistöön tai Kartanonkoskelle? Tähän haluaisin vastauksen. Havukoskesta on nykyisen suunnitelman perusteella tulossa entistä enemmän vuokralähiö ja on aivan perusteltua olettaa sen vähentävän alueen turvallisuutta ja terveellisyyttä. Jokainen meistä tietää vuokralähiöiden lieveilmiöt – ollaan nyt ihan rehellisiä. Vuokra- ja omistusasuntojen välinen suhteellinen osuus alueen asunnoista on syytä säilyttää terveenä. Nykyinen suunnitelma on tuomassa epäsuhtaa tähän asiaan. Pikemminkin omistusasuntojen osuutta Havukosken alueella tulisi lisätä, jos tänne mitään enää kannattaa rakentaa; alue on jo niin täyteen rakennettu. Olisikin esim. hyvä tässä kohtaa selvittää, mikä on VAV:n asuntojen osuus eri kaupungin osissa ja senkin mukaan suunnata rakentamista.

Alueella on merkittävä parkkeerausongelma. Tähän törmää jo perhejuhlia järjestäessä, kun sukulaisille ja muille läheisille ei tahdo parkkipaikkaa löytyä. Nykyinen suunnitelma entisestään huonontaa tätä nykyistä tilannetta. Minusta jo tämäkin on Maankäyttö- ja rakennuslain hengen vastaista; ei voida puhua viihtyisästä ja sosiaalisesti toimivasta alueesta tästäkään näkövinkkelistä. Rakentamalla uutta ei pidä rakentaa ongelmia.

Nykyisellä suunnitelmalla heikennetään myös lasten, vanhusten ja vammaisten asemaa. Lasten asemaa on jo heikennetty lakkauttamalla Tarhapuiston koulu. Meidänkin perheessä on kaksi lasta, jotka voisivat käydä tuota koulua ja olisi lyhyt ja turvallinen koulumatka. Eikö koulua voisi mitenkään ottaa uudelleen käyttöön, jos päätös onkin osoittautunut käytännössä virheelliseksi. Virhe olisi vielä helppo korjata, kun rakennuskin on vielä olemassa. Koulun piha sopii erinomaisesti pikkupoikien jalkapallon peluuseen ja muihin liikunnallisiin aktiviteetteihin Tällä hetkellä koulun tiloissa on vammaisille toimintaa. Olen kuullut pelkkää hyvää nykyisestä käyttömuodosta. Pitääkö heiltäkin viedä hyvä toimintapaikka?

Suunnitteilla olevien talojen naapurissa on suojeltuja rakennuksia. Meidän taloyhtiötämme (Lehdespolku 5) koskevissa korjaus- ja uusimishankkeissa on selvästi korostunut alkuperäisen ilmeen säilyttäminen. Toivon, että nämä suojeluperiaatteet koskisivat jatkossa entistä vahvemmin myös itse ympäristöä ja toivonkin, että alueen alkuperäinen avara ilme säilyy entisellään.

Korkeiden kerrostalojen rakentaminen olisi harmillista vastapäisen rivitalon asukkaille. Se vähentäisi oleellisesti heidän asumisensa viihtyisyyttä ja rauhaa ja varmasti vaikuttaisi alentavasti heidän omaisuutensa arvoon. Tässä kohtaa suunnittelija / päättäjä voisi itse asettua näiden henkilöiden asemaan ja miettiä, haluaisiko itse viettää vapaa-aikaa ison kerrostalon asukkaiden silmien alla ja kärsiä taloudellisesti.

Toivon ensisijaisesti, että nykyinen koulurakennus säilytetään ja sitä hyödynnetään esim. erityisryhmien tarpeisiin, kuten tällä hetkellä tehdään. Koulun tilat voisivat soveltua hyvin musiikinopetukseen, käsitöihin (käsityökeskus), kerhotoimintaan, liikuntaan, kokoustiloiksi, jne. Vaihtoehtoja varmasti on ja sillä myös lisättäisiin alueen viihtyvyyttä. Onko tehty selvitystä, mihin eri tarkoituksiin vanhoja kouluja on käytetty muualla Suomessa, Ruotsissa jne.? Rakennus voisi toimia myös dynaamisesti ajan hengessä jolloin se voisi toimia tietyn aikaa tiettyä tarkoitusta varten ja toimia samalla esim. opetuksen vararesurssina. Jos kaupungin rahkeet eivät riitä rakennuksen pyörittämiseen, niin voisiko sitten esim. jokin yleishyödyllinen yhteisö tai sitten joku muu toimintamuoto tulla kyseeseen, esim. kiinteistön myynti läheisille taloyhtiöille.

Kertokaapa, mitä hyvää on siinä, että ängetään täyteen? Rahallinen hyötykin on lyhytaikaista, jos rakennetaan ongelmia, mitkä maksavat yhteiskunnalle jatkossa. Toivon suunnittelijoilta ja päättäjiltä eläytymiskykyä alueella jo asuvien asemaan – sitä tässä tarvitaan.

Rakentavin terveisin niin, että rakentaminen siirtyy muualle.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä rivitalosta uuteen kerrostaloon on noin 50 metriä. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

6. **Kilpeläinen, Marjatta**

Tarhapuiston koulu tyhjentäminen, sen jälkeen kuulemamme huhut ja tällä viikolla saamamme ”mielipiteiden kuuleminen” eli paperi, jossa taloyhtiömme osoitteessa Lehdespolku 5 välittömään läheisyyteen on jo suunniteltu rakennettavaksi kaksi monikerroksista VUOKRATALOA ! Olemme melkein shokissa saamamme tiedon saatuamme.

Muutin Tikkurilasta, uudesta, paikalla rakennetusta talosta suurelta osin, koska kiinteistöja rakennusalan markkinointitehtävissä projektijohtajana työskentelevänä totesin, että Tikkurilassa ollaan menossa väärään suuntaan. Hirveä vihreä talorumilus suojellun kaupungintalon viereen ! Niin kutsutun ”asemanseudun” rakentamissuunnitelmat, jotka näkyvät rumine massiivisine rakennushirviöineen ! Päätin muuttaa paikalla rakennettuun valmiiseen kaupunginosaan. Erittäin arvostetun Gullichsenin arkkitehtitoimiston hyvin suunnittelemaan, paikalla rakennettuun taloon, jonka ympäristöä ei pystytä pilaamaan ! Vieressä suojeltu Tarhapuisto ja yhtiömme tyylinen koulu, joka ehkä on myös saman suunnittelijan.

Joku Vantaan kaupungilla, jokin rakennusliike tai VAV huomasi tilaisuutensa tulleen. Nyt on hyvä tontti pilattavaksi. Lehdespolku 5 on suojeltu, samoin kuin Laidunpolku 5, jota tämä asemakaavan muutos ei koske. Tarhapuisto on –VIELÄ- pysynyt kunnossa, koska minäkin siivoan jatkuvasti lenkeilläni Havukosken ympäristössä, tienvierustoilla, Sahamäellä, josta kaupunki ei näy välittävän yhtään – kuten ei muistakaan viheralueista täälläpäin.

Onko tarkoitus, että Tarhapuisto, Jokipuisto ja muut viheralueet jätetään alkoholistien ja nuorisojengien sotkemiksi? Suojellulle Sahamäellä suojeltuine taloineen on jo juoppojengien majoja. Tänä talvena niitä alkoi ilmestyä Tarhapuistoon.

Me emme halua asuinalueestamme slummia. Meille on viime vuosina tehty todella isot remontit, mm. katot ja ikkunat.

Vantaan kaupungin suunnitelmat ovat jo nyt vaikuttaneet myyntihintoihin eikä talossamme myytävänä olevat suurimmat ja hienoimmat asunnot ole saaneet edes esittelyissä kävijöitä. Talojemme korkeatasoinen suunnittelu on ollut valtti myytäessä. Nyt taloyhtiössämme asuva pariskunta, jossa rouva ei pysty kiipeämään yläkertaan, ei saa huoneistoa myytyä kelvolliseen hintaan.

Koettakaa kerrankin asettua kaupungissa asuvien ihmisten asemaan. Rahanahneus ei saa tuhota Tarhapuiston koulun vieressä asuvien ihmisten elämää.

VANTAA YRITTÄÄ LUODA TAHALLAAN LISÄÄ SLUMMEJA. Tähän asti ihan mukavasta Tarhapuiston ympäristöstä ei saa sellaista tehdä.

Taloyhtiömme on suojeltu myös muutoksilta. Joudumme tekemään kaikki remontit muuttamatta alkuperäistä rakennussuunnitelmaa. Meidän on mahdotonta hyväksyä talojemme suunnittelua, materiaaleja ja väritystä noudattavien koulurakennusten tuhoamista. Olimme siinä käsityksessä, että rakennukset ovat myös suojeltuja, koska ne noudattavat Gullichsenin suunnittelemien talojen rakenteita ja värejä.

Kuka on vastuussa tästä asemakaavan muutoksesta? Ketkä haluavat pilata ja HALVENTAA asuinalueemme ja etenkin taloyhtiömme arvoa?
Pitääkö Havukosken olla vain rupusakin asuinpaikka. Miksi Havukoski ei saisi kehittyä edelleen? Havukoski on jo nyt rauhallinen, hyvin hoidettu ja siisti kaupunginosa. Radan lähistöllä olevat liian isot ja korkeat talot eivät ole koskaan olleet rauhan tyyssijoja. Laakso erottaa kaksi täysin erilaista kaupunginosaa, vaikka suurin osa myös radan lähettyvillä sijaitsevista taloista ovat –kuulemma- ihan rauhallisia.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä rivitalosta uuteen kerrostaloon on noin 50 metriä.

7. Laisi, Kai

Vastustan, että tarhapuiston kohdalle rakennetaan kaksi kerrostaloa. Tämä on ollut hienoa, että keskellä asutusaluetta on pieni kenttä, jossa lapseni ja muutkin käyvät leikkimässä. Jos tämä tuhotaan, niin tässä lähistöllä ei ole mitään aukeaa paikkaa, jossa voi lennättää leijaa ja ajaa radio-ohjattavilla autoilla jne...

Ensinnäkin nämä talot varjostavat meidän pientä pihaa erittäin paljon ja tuo epäviihtyisyyttä sekä tämä tulee laskemaan vielä asuntojen arvoa.

Säilyttäkää edes jotain. Tarhapuiston koulun lisärakennus on tehty v. 2000, niin mitä järkeä sitä on purkaa näin pian. Eikö tälle koululle saataisi paljonkin hyötykäyttöä. Esim. Havukoskella on vain yksi kauppa, Valintatalo. Olisi monellekin iso helpotus, jos täällä olisi yksi kauppa lisää. Koivukylän ostarilta on aika pitkä matka kantaa isoaja kasseja.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä rivitalosta uuteen kerrostaloon on noin 50 metriä.

8. Laitinen, Kirsi

1. Oma luhtitalon alakerran päätyhuoneistoni sijaitsee suunnitellun kerrostalokombinaation itäpuolella, heti parkkipaikan vieressä. Tämä luhtitalo on museoviraston suojelema, ja suunnitellussa asemakaavamuutoksessa se jää suunniteltujen kerrostalojen jalkoihin ja menettää arvokkuuttaan.
2. Viereinen Tarhapuiston koulu on ulkoasultaan vastaava kuin talomme. Matala ympäristöön sopiva rakennus, valkoisin tiilin ja ruskein ikkunakarmein - sopisi myös suojeltavaksi, ei purettavaksi. Toivoisin mieluusti jatkokäyttöä Tarhapuiston koululle tai sen muuttamista puistoksi.
3. Asumismukavuus alenee, jos naapuriini rakennetaan kerrostaloja: Varjostus, äänet parvekkeilta, näköyhteys suoraan terasseillemme. Olisiko vuokrarakentamiselle väljempää tilaa muualla?
4. Ihmisten määrä lisää myös autojen määrää, liikennettä, melua ja saastetta. Ja kaikki tämä pieneen tilaan, joka korostaa ahtauden tuntua.
5. Kaikkien edellä mainitsemien asioiden myötä oman luhtitalo-huoneistoni arvo alenee jos tämä asemakaavamuutos toteutuu.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä luhtitalosta uuteen kerrostaloon on runsaat50 metriä. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

9. Lappalainen, Tuula

En hyväksy asemakaavan muutosta 002186.
Miksi koulun tilalle pitäisi rakentaa korkeita vuokra-asuntoja??
Korkeat talot pimentäisivät alueen ja vuokra-asuntojen myötä rauhattomuus kasvaisi alueella jossa sitä on jo tarpeeksi.
Lisääntyvän autoilun myötä myös pakokaasut ja melu olisi jatkuva haitta.
Koulun tiloja pystytään kyllä varmasti hyödyntämään tarpeelliseen käyttöön.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä rivitalosta uuteen kerrostaloon on noin 50 metriä. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

10. Leiviskä, Marko ja Talvitie, Teija

Vastustamme Tarhapuiston asemakaavan muutosta nro 002186.
Syitä:
- Alue on jo täyteen rakennettu. Lisärakentaminen vähentää alueen viihtyisyyttä sekä virkistysmahdollisuuksia.
- Kaupungin vuokratalojen lisääminen alueelle aiheuttaa slummiutumista. Alueella on

jo ennestään useita kaupungin vuokrataloja, joissa on havaittavissa häiriökäyttäytymistä, levottomuutta ja turvattomuutta.
- Korkeiden kerrostalojen rakentaminen rivitalojen viereen ei ole järkevää.
- Parkkipaikkojen rakentaminen rivitalojen takapihojen viereen ei ole järkevää.
- Vieressä olevien talojen asukkaiden yksityisyys kärsii.
- Omistusasuntojen hinnat laskevat.
- Viereiset rivitalot ovat museoviraston suojelemia, joten myös niiden ympäristöä pitää kunnioittaa. Lisäksi koulurakennus sopii arkkitehtuurisesti näihin rakennuksiin.
- Koulurakennus on hyväkuntoinen, sille varmasti löytyy käyttöä, esim. harrastustoimintoihin.
- Viereisen metsäalueen runsas eläimistö kärsii.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä rivitalosta uuteen kerrostaloon on noin 50 metriä. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

11. Lindholm, Riitta
Vastustan asemakaavamuutosta 002186.

Täysin kunnossa olevaa rakennusta ei pidä purkaa vuokra-asuntojen tieltä. Tarhapuiston koulu sopii maisemallisesti ja rakenteellisesti Lehdespolun ja Tarhapuiston tarhan muodostamaan kokonaisuuteen. Korkeat vuokratalot pimentävät Lehdespolku 5:n asunnot.

Ei lisää vuokra-asuntoja Havukosken alueelle, halutaanko Havukoskesta rakentaa vuokra-asutusta lisäämällä samanlainen ongelmapaikka kuin Jakomäki tai Koivukylä?

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä rivitalosta uuteen kerrostaloon on noin 50 metriä.

12. Mankinen, Mauri ja Kaarina
Vastustamme asemakaavan muutosta nro 002186.
Mielestämme Vantaan tulisi hajauttaa vuokratalojen rakentaminen usealle alueelle (Kartanonkoski ym.), jotta vuokratalojen tuomat laajasti tiedostetut ongelmat eivät keskittyisi pienelle alueelle.

Vuokratalojen rakentaminen alentaisi huomattavasti suojelukohteena olevan Lehdespolku 5:n asuntojen arvoa, joten eikö olisi parempi laajentaa suojelualuetta Tarhapuiston alueelle käsittämään myös tarhan takana olevan metsikön sekä kentän ja entisen koulun alueen.

Koska itse asumme Lehdespolku 5:ssä ja asuntomme sijaitsee juuri Tarhapuistoon päin, katsomme että menettäisimme lähes kokonaan pihamme käytön, kuten myös muut asunnot, jotka ovat samansuuntaisia. Kukaan tuskin haluaa viettää aikaansa pihalla, jos vastapäisen kerrostalon ikkunoista näkee kaiken, mitä pihalla tapahtuu. Asuntojen arvoa ja viihtyvyyttä ei edistä se, että tällä hetkellä aurinkoinen ja avoin takapiha jäisi lähiökerrostalon varjostamaksi.

Tarhapuiston kenttä on tärkeä alueen lapsille, koska muille kentille meneminen vaatii vilkkaasti liikennöityjen ajoteiden ylityksen. Myös alueen aikuisetkin käyttävät kenttää omiin virkistystarkoituksiinsa erilaisia pelejä pelaamalla.

Myös koulun nykyinen käyttö lievästi vammaisten päiväkeskuksena on äärimmäisen tärkeää niille ihmisille, jotka siellä nyt voivat viettää virikkeellisiä päiviä muiden seurassa.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä rivitalosta uuteen kerrostaloon on noin 50 metriä. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

13. Jani Mattila
En hyväksy asemakaavan muutosta nro 002186.

14. Katja Mattila
Sain ilmoituksen asemakaavan muutoksesta koskien Tarhapuistoa. Se ei ollut kovin mieluisa yllätys. Muutin viime kesänä Lehmipolku 1:een ja välittäjä vakuutteli näkymien säilyvän, kun talon viereinen alue oli kaavoitettu koulukäyttöön.

Positiivista ehdotelmassa on, että näyttäisi siltä, etteivät rakennettavat talot tule ihan Lehmipolun ja Havukoskenkadun kulmaan saakka, jolloin ne eivät vie valoa pois omasta huoneistostani. Suunniteltujen talojen korkeus tekee kyllä sen, että Havukoskenkadun ilmeestä tulee ahdas ja tunnelimainen.

Rakentamisesta varmasti aiheutuu ylimääräistä melua mutta sille nyt sinänsä ei voi mitään. Ikävin ongelma suunnitelmassa on parkkipaikat. Tällä hetkellä koulun päädyssä on yleistä parkkitilaa (24 h) kymmenelle autolle ja hyvin usein koulun pihaa ja hiekkakenttää käytetään myös parkkitilana, kun Havukosken alueella ei vain ole riittävästi autoille tilaa. Oman taloyhtiön kaikilla asukkailla ei ole omaa parkkipaikkaa ja jonossa on koko ajan asukkaita odottamassa vapautuvaa parkkipaikkaa. Taloyhtiöllämme ei myöskään ole yhtään vieraspaikkaa, joten vieraat ovat yleensä parkkeeranneet autonsa koulun alueelle. Läheisillä kaduilla harvemmin on vapaata parkkitilaa. Oletan, että suunnitelmassa näkyvät kuusi erillistä autopaikkaa on ajateltu päiväkodin saattoliikennettä tai uusissa taloissa vierailevia varten. Se ei tule riittämään tarpeeseen.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

15. Myllys, Soili
Mielipiteeni Tarhapuiston koulun purkamisesta ja sen tilalle rakennettavista kahdesta 8-kerroksisesta talosta on ehdottoman kielteinen ja perusteluinani esitän seuraavaa:
1. Havukosken alue on jo tällä hetkellä erittäin vuokratalovaltainen, nimenomaan se alue ja kulma jolle uusia taloja on suunniteltu. Onko oikein että vuokra-asunnot keskitetään samoille alueille, kuinka on asukkaiden tasavertaisuuden laita? Alue määrittelee jo nyt omistusasuntojen hintatason alhaiseksi eivätkä nämä uudet rakennukset suinkaan tasoa nosta.
2. Uudet korkeat talot tuovat alueelle runsaasti lisää liikennettä
3. Lehdespolku 5:n rivitalojen terasseilla ei voi enää oleskella, ne ovat kuin tarjottimella uusien talojen pihassa.
4. Korkeat talot pimentävät niiden länsi- ja pohjoispuolelle jäävät alueet.
5. Radioliikenneyhteydet ovat jo nyt paikka paikoin heikot eivätkä uudet talot varmastikaan tilannetta paranna.

6. Tarhapuiston koulun piha-alue on ollut alueen perheiden virkistysaluetta jalkapallokenttineen ja koulun keinuineen.
7. Ehdotan että talo toimisi edelleenkin siinä käytössä missä se on nytkin. Lisäksi sen piha-alueelle olisi helppo tehdä kehitysvammaisille monitoimipuisto ulkoilua varten - ei ole oikein että heidät suljetaan koko päiväksi sisätiloihin. Välttämättä parannusta ei edes tarvita, hiekkakenttä on sinänsä hyvä monenlaiseen urheiluun.
8. Alueen ainoa pieni metsikkö joka toimii myös asukkaiden lähivirkistysalueena, Tarhapuiston tarhan itäpuolella oleva ja Lehdespolku 5 A ja B-taloihin rajoittuva, tulee varmasti kulumaan ja ränsistymään hyvin nopeasti lisääntyvän käytön vuoksi.
9. Tarhapuiston koulu, joka tietääkseni on terve koulu, lopetettiin koululaisten puutteen vuoksi, mutta nythän koululaisia tulisi alueelle huomattavasti lisää vain jotta he saavat kulkea kauas Päiväkummun tai Kytöpuiston kouluihin vilkkaiden teiden taakse.
10. Vuokra-asuntojen keskittyminen samalle alueelle on monissa puheissa ja visioissa mainittu asiaksi joka tulee estää - nyt on aika ryhtyä sanoista tekoihin ja perua noin korkeiden rakennusten rakentaminen keskelle kyläyhteisöä.

Havukoski ei kaipaa yhtään vuokrataloa enää, slummiutuminen ei tuo mitään hyvää mukanaan.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä rivitalosta uuteen kerrostaloon on noin 50 metriä. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

16. Vainio, Nina
Asemakaavasta päättäessänne pyydän huomiomaan, että VASTUSTAN ehdottomasti Vantaan kaupungin talojen rakentamista Tarhapuiston tilalle, kuten nyt on suunnitteilla.

Ihmettelen onko Vantaan kaupungin toimissa mitään järkeä? Miksi ehjä koulurakennus, jossa ei ole hometta, jonka uusin siipi on rakennettu vuonna 2000, ja johon vielä muutama vuosi sitten tehtiin kattoremontti, nyt puretaan? Esimerkiksi Havukoskenkoululla on hometta ja tätä ei pureta, vaan peruskorjataan. Kun n. viisi sitten ostin asuntoni Lehmipolulta, oli yksi ostokriteereistäni juurikin se, että vieressä on aivan ihana pieni koulu sekä päiväkoti, johon voin lapseni turvallisesti laittaa. Nyt lapseni joutuu kävelemään isojen teiden yli Kytöpuiston kouluun, jossa oppilaita on monia satoja ja yksilöllinen opetus on vain haave?

Ymmärrän, että asuntoja tarvitaan lisää, mutta onko niitä pakko rakentaa näin ahtaaseen tilaan, kuin Tarhapuiston tilalle. Vantaalla on väljää tilaa vaikka kuinka, niin onko nämä talot sullottava pienelle maa-alueelle niin, että ympärillä jo olemassa olevat talot jäävät varsin ahtaalle, ja väljyys sekä puistomaisuus katoavat? Nyt suunnitteilla on kaksi vielä korkeampaa taloa, kuin yksikään lähellä oleva talo ja tämä tulee ilman muuta ympärillä olevien talojen asukkaiden viihtyisyyttä merkittävästi. Lisäksi Tarhapuiston koulu leikkialue hävitettäisiin ja tilalle rakennettaisiin pelkästään parkkipaikkoja! Alueen tiet ovat enimmäkseen kävelyteitä tai kapeita autoteitä ja mikäli suunnitteilla olevat talot rakennettaisiin, tulisi alueen autoileva liikenne kasvamaan huomattavasti ja tämä on ehdottomasti turvallisuusriski alueen lapsille. Huomioittehan, että Tarhapuiston koulun vieressä on myös päiväkoti!!!!!!

Viimeisenä, mutta ei vähäisempänä, pyydän ottamaan huomioon, että alueella ei tarvita enää yhtään lisää kaljoittelijoita, narkkareita, paikat rikkovaa nuorisoa tai edes maahanmuuttajia!

Toisin paikoin Havukoskella ja etenkin Koivukylän puolella ei uskalla nytkään kulkea myöhään illalla ja tätä en toivo omalle alueelleni, joka vielä toistaiseksi on kuin ihmeen kaupalla säilynyt suhteellisen rauhallisena ja turvallisena alueena. En haluaisi olla ennakkoluuloinen suunnitteilla olevien Vantaan kaupungin asuintalojen mahdollisia asukkaita kohtaan, mutta uskallan epäillä, että heidän myötä alueen turvallisuustaso laskee!!! Käykääpä kurkkaamassa esim. Koivukylän tornitalojen aluetta, tunnelmat siellä ovat valitettavasti kovin erilaiset ja suorastaan slummimaiset!!! Tätä en missään tapauksessa hyväksy omalle asuinalueelleni!!!!!!! Oman asuntoni arvo tulee laskemaan kuin lehmän häntä, jos talon kyljessä on kiinni kaksi jumalattoman korkeaa Vantaan kaupungin asuintaloa.

Miksi Tarhapuiston koulurakennuksia ei voi säilyttää? Toimiihan siellä nytkin vammaistoimintaa, joiden omia tiloja peruskorjataan. Rakennukset olisivat parhaat toimivina kouluina, sillä kouluja alueelle kipeästi tarvitsemme. Tai voisiko rakennuksiin järjestää, yksi keskitetty päiväkoti? Päiväkotipaikoista on alueella huutava pula! Jos rakennukset pitää ehdottomasti purkaa, niin sitten tilalle on rakennettava rivitaloja, eikä näitä järkyttäviä kaupungin asuntoja!

Vakuutan, että tulen vastustamaan suunnitteilla olevien kaupungin talojen rakentamista Tarhapuiston koulun alueelle loppuun asti. Saatte nähdä, että asia lähtee niin monta kertaa valituskierrokselle, että talojen rakentaminen tulee vähintään viivästymään vuosilla, jotta ennätän myymään asuntoni pois ennen, kuin Lehmipolkukin on uusin osa Havukosken ja Koivukylän slummeja!

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

17. Ojala,Ville-Pekka

Ensiksi ihmettelen kaupungin halua purkaa kohtuullisen hyväkuntoiset koulurakennukset. Eikö niille todellakaan löydy käyttöä?
Tällä hetkellä matalat ja samaan tyyliin luhtitalojen kanssa rakennetut koulurakennukset tuovat hieman tilan tuntua alueeseen. Jos tilalle rakennetaan kaksi isoa kerrostaloa, alkaa alue mielestäni muistuttamaan liian tiiviiksi rakennettua lähiötä. Vastustan siis uusien kerrostalojen rakentamista koulun tilalle.

Jos kerrostalot kuitenkin rakennetaan, tulisi kerrosmäärä vähentää kahdeksasta kuuteen. Kahdeksankerroksiset talot eivät sopisi kaupunkikuvaan tällä paikalla koska olisivat muita taloja korkeampia.

Lisäksi itseäni huolestuttaa autopaikkojen riittävyys. Jo nyt autopaikat ovat vähissä ja autoja joudutaan pysäköimään Tarhapuiston koulun piha-alueelle. Jos vielä rakennetaan kaksi isoa kerrostaloa, joihin tulee reilusti enemmän uusia asuntoja mitä suunnitelmassa on uusia autopaikkoja, vähenevät autopaikat suhteessa asukasmäärään entisestään.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

Olkkonen, Merja
Esitän moitteen kaava nro: 002186 johdosta. Perusteluni ovat seuraavat:
Taloyhtiömme on aivan Tarhapuiston koulun kupeessa ja itse olen hyvin huolissani asuntoni valon katoamisesta, kun nyt jo on hyvin huonosti päivänvaloa, ja myös hyvin lähellä Kiulukujalla, sijaitsevat kerrostalot. Myös taloni päädyssä sijaitsee parkkipaikka ja sieltä kulkeutuu pakokaasuja sisätiloihin ihan kiitettävästi. Eli pienhiukkaspäästöt lisääntyvät valtavasti, jos kaava pysyy noin. Talomme rakenteet saattavat myös olla vaarassa, kun on kovia räjäyttelyjä, ymmärtääkseni on kallio vastassa perustuksia tehdessä. Mikä mahtaa olla suhdeluku alueella, vuokra-asuntojen ja omistus-asuntojen suhteen? Pysyykö se terveenä, vai slummiutuuko Havukoski? Tämä epäily perustuu jo tämän hetkisiin havaintoihin alueelta!! Ehdotukseni on se että, jos ne talot kuitenkin rakennettaisiin, sijoittuisivat ne Kiulukujan varteen siihen metsikköön joka ryteköityy ja on muutenkin käyttökelvoton asukkaita ajatellen. Lisäksi myös Tarhapuiston päiväkodin takana on jonkun kokoinen metsikkö eli onhan siinäkin hyvin tilaa parille kerrostalolle?!. Huomioitavaa on nämä parkkipaikat koska (taloni, talomme) ovat vähän "sumpussa" tykkää ilma jäädä pyörimään yhtiömme pihaan.

Vielä lisäys moitteeseen, jonka lähetin aikaisemmin. Asunto oy Lehdespolku 5 ja talo, jossa asun, on ollut asuntoni kohdalta erittäin heikkolaatuinen tietoliikenneyhteys. Tämä koskee sekä kännykkää että tietokonetta. Yhteys on ollut Elisan, joka kesti n. seitsemän vuotta. Uskon olevan tarpeeksi kokemusta yhteyksien heikkoudesta. Korkeat talot aiheuttaisivat suuria hankaluuksia tulevaisuudessakin tietoliikenneyhteyksille. Vaikka olen mennyt ulos puhumaan puhelimeen on sen kuuluvuus huono ja usein puhelut pätkineet ja usein myös katkenneet, lähes joka kerta. En enää koskaan halua osakseni täällä. Nyt kyllä on hyvä, tai sanotaan parempi yhteys (DNA:n) varsinkin kännykässä. Tämän asian halusin vielä tuoda tietoonne. Asia ei ole mitenkään vähäpätöinen. Tarvitaan kyllä tukiasema rakennettavan talon katolle jotta ongelmilta vältytään tulevaisuudessa. (siis jos talot tulevat tämänhetkisen suunnitelmanne mukaan rakennetuiksi)

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä rivitalosta uuteen kerrostaloon on noin 50 metriä. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

18. Penttinen, Tapio
Ideanne rakentaa kerrostaloja vanhan koulun tilalle Havukosken Tarhapuistoon on naurettava, suorastaan loukkaava ihmisiä kohtaan, jotka ovat ottaneet pankista lainaa asuakseen alueella. Vantaalla riittää alueita minne rakentaa ilman, että kaikki talot rakennetaan rintarinnan. Lähtökohtaisesti hankkeen ilmoittamisesta alueen asukkaille on ollut erittäin heikkoa, suorastaan salailevaa!!

19. Rapatti, Kimmo
Olen asunut koko elämäni eli ensi kesänä 50 vuotta Vantaalla. Muutin Martinlaaksosta vuonna 1989 Havukoskelle, koska olen kotoisin Itä-Vantaalta.

Valitsin ja ostin nykyisen asuntoni Havukoskelta Lehmipolku 1:stä, juuri sen vuoksi, että heti vastapäätä ei ole taloja ja on tilaa "hengittää." Nyt järkytykseksi kuulen, että Vantaan kaupunki aikoo purkaa hyvässä kunnossa olevan koulurakennuksen ja rakentaa tilalle korkeita vuokrataloja?! Koulurakennukseen voi aivan hyvin kehittää jotain muuta toimintaa ja ei kaikkea tule muuttaa bisnes-mielessä rahaksi, vaan tulee ajatella meidän Vantaalaistan työssä käyvien veronmaksajien etua ja viihtyvyyttä.

Nyt näyttää menevän Vantaan arvomaailma pahasti pieleen? Me osaketalon omistajat, itse maksoin 25 vuotta, olemme maksaneet ns. kovanrahan asunnon velkaa pitkiä aikoja ja tämäkö on kiitos Vantaan kaupungilta, että aiotaan rakentaa kaksi korkeaa vuokrataloa aivan viereen ja asuinalueestamme tulisi levoton? Kaunis pihamme, joka sai EU:n pihapalkinnon vuonna 1995, menee täysin pimeäksi, kun korkeat talot peittäisivät auringon valon.

Toivon, että järki voittaa, ja massiivisista kerrostalohankkeista välittömästi luovutaan. Perusvantaalaisena myös oletan marssijärjestyksen olevan selvä: osakkeen omistajien mielipide ja etu menee vuokra-asukkaiden edelle.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII.

20. Rosenström, Pirjo

Jos kaavoittaja ja päättäjät olisivat tutustuneet Aalto-yliopiston tutkimukseen Turvallinen kaupunki, ei tällaista kaavamuutosta olisi koskaan ehdotettu. Mutta koska Vantaan päätöksiä ei tehdä koskaan minkään muun, kuin juuri sen hetkisen päähänpiston mukaan, käy näin. Käytössä olisi hyviä tilastoja ja ennusteita väestökehityksestäkin, mutta niitä ei käytetä, vaan katsotaan vain juuri sen hetkistä tilannetta. Epäilen, että vähän tästä eteenpäin, huomataan taas ”yllättäen”, että maahan muuttajien ansiosta oppilasluku nouseekin, ja joudutaan rakentamaan kalliita uusia homekouluja. Eikö Tarhapuisto jo näiden remonttienkin takia olisi syytä pitää koulukäytössä varakouluna näille remontin alla oleville kouluille?

Suoranaisen rahantuhlauksen lisäksi; vasta v. 2000 laajennettu uudehko koulu ollaan pistämässä 180 000 eurolla maan tasalle, tässä ollaan pilaamassa lähiympäristön viihtyisyyttä urakalla: kaksi korkeata vuokrataloa sadan auton parkkipaikkoineen keskelle vanhaa asutusta, jossa jo ennestään on yliedustus vuokrataloista. Eikö Vantaankin pitäisi alkaa pitää huolta siitä, ettei alueiden eriarvoisuus kasva, vaan tehdään kaikki, jotta viihtyisyys kasvaa. Siihen auttaa se, että alueen asuntokantaa monipuolistetaan. Havukoskea painaa vieläkin vanha maine ongelmalähiönä, joka syntyi juuri siksi, että liian paljon suuria vuokra-asuntoja pantiin yhteen paikkaan. Tämän vuoksi alueen profiilia pitää nostaa rakentamalla jatkossa ylipäänsäkin vain asumisoikeus- tai omistusasuntoja ja matalaa rakentamista. Vai eikö köyhällä ole oikeus asua muualla kuin korkeassa kerrostalossa. Enkä ymmärrä, että jossain Lontoossa voidaan ylläpitää suuria vanhoja matalia asuinalueita, mutta Vantaalla on niin ahdasta, että uudetkin matalat rakennukset pitää purkaa ja rakentaa tilalle 8-kerroksisia asuntoja!

On myös melko törkeää rakentaa suuri parkkipaikka lastentarhan viereen. Pitääkö lasten hengitysilma pilata? Varsinkin talvipakkasilla pohjoistuuli vie pakokaasut suoraan tarhalle.

Alueen kehittämisen kannalta täysin kestämätöntä, että vuokrataloja rakennetaan tänne lisää. On todistettu tosiasia, että jos halutaan ympäristön pysyvän viihtyisänä, ja ilkivallan ja muunlaisen ympäristön häiriökäyttäytymisen mahdollisimman pienenä, se onnistuu vain, kun kaupungin vuokrataloja on vain rajoitetusti ja hajautetusti alueella. Viihtyisä

ympäristö auttaa ihmisiä juurtumaan ja sitä kautta itsekin sitä huolehtimaan ympäristöstään.

Myös ajatus siitä, että tuleviin kerrostaloihin sijoitettaisiin myös erityisryhmäläisiä, on todella huono ajatus. Lievästikin kehitysvammainen on helppo hyväksikäytön ja kiusaamisen uhri ja päihdeongelmainen ei sellaisessa ympäristössä parane. Heidät pitää kaikki sijoittaa valvottuihin omiin pientaloihin, ei meidän, vaan oman etunsa vuoksi. Niin, esimerkiksi Tarhapuiston tiloihin. Myös nuorisolle voisi tilat antaa erilaisiin harrastuksiin. Se, jos mikä, olisi investointi, joka kannattaa. Kun nuoret saavat elämänsä sisältöä harrastusten kautta, säästyy yhteiskunnalta pitkä penni, kun ilkivallan ja syrjäytymisen sijasta kasvaakin tasapainoisia, kunnon kansalaisia.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Erityisasuntoja ei ole tulossa tälle alueelle.

21. Leena Ståhl
Vastustan Tarhapuiston koulun alueen ottamista rakennuskäyttöön.

Koulu pitää säilyttää asukaskäytössä, ja mahdollisesti tulevassa koulukäytössä.

Oli Vantaan päättäjiltä erityisen huono päätös lakkauttaa koulu ja laittaa pienet koululaiset kulkemaan pitkiä matkoja, kun lähellä olisi ollut turvallinen ja laadukas koulu. Ihan joka paikassa ei voi säästää.

Vielä huonompi päätös olisi rakentaa siihen massiivisia asuintaloja. Alue on jo nyt tiheään asutettu, ja asukkailla on säilytettävä ne vähäiset virkistysmahdollisuudet, ja ilmavuus joka tuhoutuisi asunrakennusten myötä. Koulun yhteydessä oleva kenttä on jatkuvasti alueen lasten käytössä ja turvallisen lähiliikunta paikkana.

Kaupungin päättäjät ovat velvollisia huolehtimaan asuinalueiden viihtyvyydestä, eikä vaan miettimään miten joka neliöstä saataisiin paras hyöty. Vantaalla löytyy kyllä vapaata tilaa rakentaa taloja, niin että niitä ei tarvitse rakentaa vieri viereen.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII.

22. Reetta Suvitaival
Olemme mieheni kanssa muuttaneet 1.7.2013 Lehmipolku 1:een. Asumme ylimmässä kulmahuoneistossa josta on suora, kaunis näkymä etelä-Päiväkumpuun. Tämä rakennushanke torpedoisi kalliilla maksetun näköalan.

Mielestäni Havukoskella on jo aivan riittävästi korkeita kerrostaloja, jotka varjostavat asuinalueita. Lisäksi alue on liian ahtaaksi rakennettu ja henkireikämme onkin ollut kaunis näkymä luontoon, sekä lähialueelle.

Pelkään että korkeat VAV:n kerrostalot tuovat mukanaan tälle rauhalliselle puolelle Havukoskea levottomuutta ja rauhattomuutta. Havukoski on tunnettu ”huonosta” maineestaan, ja muutimmekin alueelle suurin ennakkoluuloin. Olemme yllätykseksemme todenneet Lehmipolun lähialueen rauhalliseksi, ja toivomme sen myös jatkuvan.

Omasta sekä monien muiden mielestä koulurakennukselle täytyisi vielä yrittää keksiä toimintaa, jos ei Vantaan kaupungin taholta, niin vähintään yksityiseltä sektorilta. Koulurakennus on täysin kunnossa, eikä ole kovin kauaa siitä kun sitä laajennettiin. Ihmettelenkin tässä että miksi koulurakennus pitää yhtäkkiä purkaa, kun sitä vielä hetki sitten laajennettiin.

Olisi surullista huomata, että ikkunastamme näkyisi suoraan naapuriin, kun kuitenkin maksoimme asunnostamme kovinkin korkean hinnan, jotta saisimme hieman rauhaa. Emme enää pystyisi nauttimaan aamuauringosta parvekkeellamme, saati yksityisyydestämme. Ajatus mahdollisista vastapäisistä ikkunanaapureista saa minut surulliseksi ja masentuneeksi.

Toivon hartaasti, että Tarhapuiston korkeiden talojen rakennushanke jäisi toteutumatta, sillä vaihtoehtoja on todella paljon. Se, että taloja ahdistetaan vieri viereen, ei edistä kenenkään hyvinvointia. Toivonkin Vantaan kaupungin rakennushankkeen päättäjiltä hieman inhimillisyyttä, ei pelkkää voittojen maksimointia.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII.

23. Taipale, Johanna ja Jari
Vastustamme Tarhapuiston koulun tilalle suunnitteilla olevaa rakennushanketta. Nykyisen koulun tilalle on suunnitteilla rakentaa 2 VAV:n kerrostaloa.

Kerrostalot nykyisen koulun tilalla ruuhkauttaisivat nykyistä yhteistä pihaamme ja muuttaisi kerrostaloaluettamme levottomampaan suuntaan. Tästä syystä vastustamme kerrostalojen rakentamista Tarhapuiston koulun tilalle.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII.

24. Valkonen, Kirsi-Mia
Vastustan ko. kaavaehdotusta! Alueelle ei saa rakentaa suunnitteilla olevia VVA taloja. Hanke on suorastaan naurettava. Alue on jo nyt ahtaasti rakennettu, tiet kapeita ja talot korkeita. Lähipalvelut ja kulkuyhteydet heikkoja palvelemaan nykyisiä asukkaita ja koko seutu muuttumassa melko rauhattomaksi, eli emme halua tälle alueelle enempää ongelma asukkaita lisää. Lisäksi ko. Tarhapuiston koulu tuntuu olevan täysin käyttökelpoinen tälläkin hetkellä, toimiihan siellä nytkin väliaikaista vammaistoimintaa vai onko heidät syydetty ns. homekouluun? Kouluhan on melko uusi. Lisäksi täytyy huomioida viereinen päiväkoti ja lähellä asuva naapuristo. Jos ko. paikkaan on pakko jotain rakentaa niin ehkä kaksikerroksisia rivitaloja tai asukastoimintaa.
Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII.

25. Järvinen, Lauri, Suvitaival, Reetta ja 19 muuta + 146 allekirjoittajaa
Muistutus Vantaan kaupungille asemakaavan muutoksesta numero 002186

Vantaan kaupunki lähetti meille Havukosken asukkaille tiedon, että nykyisen Tarhapuiston koulun tontille VAV aikoo rakennuttaa kaksi korkeintaan 8-kerroksista taloa.

Me Havukosken asukkaat olemme kauhistuneita ja huolissamme asuin- ja työympäristöstämme. Havukoskella on jo kauan ollut epämiellyttävä maine levottomana betonilähiönä. Olimme jo ehtineet luottaa siihen, että kaupunki olisi luopunut liian ahtaasta rakentamisesta, mikä luo stressiä asukkaille ja synnyttää helposti sosiaalisia ongelmia.

Kaupungin tulisi luoda asukkailleen turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö virkistysalueineen. Kaikkien toive olisi mahdollisuus harrastaa liikuntaa ja sosiaalista virkistystä. Tavoitteena tulisi olla ympäristö, jossa toteutuisi sosiaalinen aktiivisuus ja yhteisöllisyys. Nämä ihmisten hyvinvointiin vaikuttavat edellytykset valitettavan usein torpataan liian ahneella rakentamisella.

Tarhapuiston läheisyydessä olevilta taloilta puuttuu lähes kokonaan parkkipaikat! Koulun viereisellä tontilla on voinut pysäköidä asukkaiden ja kaupungin työntekijöiden autoja, mutta pelkäämme, että parkkipaikkammekin ovat vaarassa kadota rakennustyömaan alta. Tällä hetkellä kaupungin palvelualalla (mm. kaupungin kotihoito) kärsitään parkkipaikkojen vähyydestä. Työnteko on jo vaikeutunut huomattavasti tästä epäkohdasta. Asukkaat ja kaupungintyöntekijät tulevat vaatimaan asiaan korjausta!

Pelkäämme myös asuntojemme arvon laskua. Me asuntosäästäjät maksamme vuosikymmeniä omaa asuntoamme ja arvonlasku tekee elämämme entistä epävarmemmaksi.

Maisemalliset arvot on otettava huomioon. Emme toivo näkevämme tulevaisuudessa naapurimme olohuoneeseen tai aamupalapöytään nykyisen upean maiseman sijaan.

Toivoisimme hartaasti, että voisimme kehittää Havukoskea viihtyisäksi ja viehättäväksi kaupunginosaksi levottoman betonislummin sijaan. Siksi vaadimme Tarhapuiston koulun tilalle virkistysaluetta, puiston pelikenttineen ja parkkipaikkoja autoillemme.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

26. Asunto Oy Lehdespolku 5

As Oy Lehdespolku 5 ei hyväksy kaavamuutosta nro 002186.
Lehdespolku 5:n talot on suojelukohde ja suojellun kohteen ”henki” tulee kärsimään.
Yleinen viihtyisyys tulee kärsimään, liikenteen hiukkaspäästöt lisääntyvät, myös liikenteen melu.
Valoisuus vähenee, G ja H talot kärsivät eniten.
Jos rakennettavat talot pitää olla vuokrataloja, niin as. oy:n asuntojen arvo laskee, joka on kestämätön tilanne meille ”vanhoille” veronmaksajille.
Purkamistoimenpiteet ja rakentaminen aiheuttavat saasteita ja melua, rakenteet halkeilevat räjäytyksistä ja rakentamisesta.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII.

27. Asunto Oy Lehmipolku 1 / hallitus + 67 allekirjoittajaa

Vastustamme asemakaavan muuttamista.

28. Asunto Oy Lehmipolku 2

Asunto Oy Lehmipolku 2:n hallitus on päättänyt että AS OY Lehmipolku 2 vastustaa kaavamuutoksen toteuttamista.

29. Asunto Oy Karjopolku 12
Asunto Oy Karjopolku 12:n hallitus on päättänyt, että AS OY Karjopolku 12 vastustaa kaavamuutoksen toteuttamista.

30. Museovirasto
Museovirasto toteaa, ettei sillä ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa. Kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat vuoden 2005 arkeologisen kulttuuriperinnön inventointiin. Kaavaa ei enää ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausunnolle sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

31. Kaupunginmuseo
Tarhapuiston alue on Havukosken kulttuurihistoriallisesti arvokkaista alueista viimeksi rakentunut. Nuorimmat rakennuksista on valmistunut 1980-luvun alussa, kuten myös suunnittelualueella sijaitseva Tarhapuiston koulu. Koulu ei ole mukana Vantaan kaupungin teettämissä kulttuuriympäristön inventoinneissa. Ikänsä ja sijoituksen puolesta rakennuksen voidaan katsoa kuuluvan Havukosken kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot suhteessa Havukosken alueeseen ja yleisemmin suhteessa aikakauden muuhun koulurakentamiseen tulisi selvittää osan kaavatyötä. *(ks. Rakennettu ympäristö, s.6 tai Kaavan rakenne, s.30)*

32. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
Kaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä johtosiirtoja eikä lähtökohtaisesti myöskään vesihuollon lisärakentamista. On tosin mahdollista, että kaavatyön aikana syntyvä tonttijako edellyttää Havukoskenkadun vesihuollon jatkamista hieman pohjoiseen.

33. Vantaan Energia
<u>Sähköverkko</u>
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapelin sijainti.
Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
<u>Kaukolämpöverkko</u>
Ei huomautettavaa.

3.3.2015 suunnittelijat tavattavissa Tarhapuiston entisellä koululla
Tarhapuiston entisellä koululla pidettiin 3.3.2015 tilaisuus, missä asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, liikenneinsinööri Ilari Heiska ja vuorovaikutusasiantuntija Pia Tasanko olivat kertomassa kaavatyön vaiheesta. Paikalla oli 12 asukasta. Seuraavassa poimintoja esiinnousseista asioista:

<u>Tiedottaminen ja asukkaiden vaikuttamismahdollisuudet</u>

- Asukkaat kokivat kaavan selvitystyön puutteellisena. Asukkaat toivoivatkin, että heille toimitetaan tilaisuuden jälkeen tiedot Tarhapuiston kouluun liittyvistä päätöksistä sekä päätösasiakirjat.
- Eräs asukas oli pettynyt Toimintakeskuksen tuki ry:n aloitteen avoimesta toimintakeskuksesta käsittelyyn.
- Asukkaat totesivat, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen mielipiteisiin olisi hyvä saada jokin vastaus jo ennen kaavaselostusta.

- Asukkaat toivoivat myös enemmän tilaisuuksia, joissa olisi virkamiehiä useammalta tulosalueelta. Esimerkiksi tähän tilaisuuteen olisi toivottu osallistuvan tilakeskuksen ja sivistystoimen edustajia. Asukkaat kokivat, että tilaisuuksiin on hankala saada muita kuin kaupunkisuunnittelun suunnittelijoita.
- Asukkaat toivoivat kaupungilta avoimuutta, asioiden ja päätösten näkyväksi tekemistä, ratkaisujen perusteluja ja viestinnän parantamista sekä ennen kaikkea vuorovaikutusta jo varhaisessa vaiheessa.
- Kirje kotiin olisi paras tapa tiedottaa. Samoin tiedottamisessa voisi hyödyntää talojen huoltoyhtiöitä ja taloyhtiöiden hallituksia.
- Asukkaat toivoivat, että kaupungin huonoja päätöksiä voisi korjata. He toivoivat myös että heidän kuuntelemisellaan olisi jotakin vaikutuksia. Kaupunki tekee kuitenkin tärkeitä päätöksiä, jotka vaikuttavat vahvasti ihmisten elämään. Myös maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteisiin on kirjattu vahvasti hyvinvointi ja arjen viihtyvyys. Nämä tulevat asukkaalle pienistä arjen asioista. Asukkaat toivoivat, että virkamiehet osaisivat asettua myös asukkaiden asemaan. Koti on heille tärkeä.
- Asukkaat toivoivat myös kaupungin sisällä kiinteämpää yhteistyötä kaavojen ja asioiden valmistelussa.
- Asukkaat kertoivat vastustavansa hanketta. Eräs asukas kysyi myös, millä syyllä valitus voisi mennä läpi. Tällainen syy saattaa olla esim. muotovirhe kaavan käsittelyvaiheissa.

<u>Rakentamistehokkuus ja rakentaminen</u>

- Asukkaat pitivät talojen massaa valtavana ja rakentamista liian tehokkaana. He pitivät kerrostaloja suhteettoman suurina.
- He olivat myös huolissaan siitä, kuinka paljon talot varjostavat nykyistä asumista. Asukkaat toivoivat, että kaavatyön yhteydessä tehtäisiin kunnollinen varjoanalyysi.
- Kommenteissa nostettiin esiin myös, että nykyisessä suunnittelussa ei kunnioiteta riittävästi alueen vanhaa rakentamissuunnitelmaa.

<u>Palvelut</u>

- Asukkaat pohtivat edelleen, miksi Tarhapuiston koulu päätettiin lakkauttaa. Koulun lakkauttaminen on aiheuttanut pitkän koulumatkan lapsille.
- Keskustelussa kerrottiin, että tilakeskus on tehnyt koulun kunnosta selvityksen ja todennut, että kiinteistö vaatii n. 2 miljoonan euron korjauksia. Asukkaat totesivat, että haluaisivat nähdä selvityksen.
- Asukkaat olivat huolissaan siitä, mihin uusien kerrostalojen lapset mahtuvat päiväkoteihin ja kouluihin. Tarvitaanko uusia päiväkoteja ja kouluja?
- Asukkaat pohtivat myös, miten turvataan alueelle riittävät kerho- ja järjestötilat. Asukkaat pitivät koulua sopivana tähän käyttötarkoitukseen. Käyttötarkoitus on selvitetty ja kaupunki on todennut, että sen ei ole mahdollista pitää tilaa järjestö- ja asukaskäytössä.
- Asukkaat pohtivat, olisiko koulun tiloja mahdollista käyttää Koivukylän kirjaston väistötiloina.

- Alueelle ei ole näillä näkymin tulossa uusia palveluja. Aiemmin Peijaksentien ja Kiulukujan risteyksessä oli liikerakennuksen tontti. Sille ei löytynyt toteuttajaa ja se muutettiin asuinkerrostalojen tontiksi (rakennettu 1999).

Pysäköinti

- Koulun pihaa on käytetty autopaikkoina ja asukkaat olivat huolissaan näiden paikkojen poistumisesta. Miten käy esim. vieraspysäköinnille?
- Lisää autopaikkoja on mahdollista rakentaa viereiselle tontille. Tämä kuitenkin edellyttää taloyhtiöiden aktiivisuutta asiassa. Eräs asukas koki, että heidät pakotetaan rakentamaan metsän tilalle parkkipaikka.
- Lisäksi asukkaiden saattaisi olla mahdollista käyttää viikonloppuisin päiväkodin saattoliikenteen paikkoja esim. vieraspysäköintiin.
- Yleisenä haasteena on se, että taloyhtiöt eivät rakenna lisää autopaikkoja ja asukkaat eivät ole valmiita maksamaan autopaikoista.

Liikenne

- Kadun uudistusta pidettiin hyvänä, sillä se rauhoittaa mahdollisesti liikennettä ja rivitalojen edustaa.

Asuminen

- Asukkaat tiedustelivat, onko kohteessa luovuttu erityisryhmäasunnoista? VAV:llä ei nykytiedon mukaan ole tarkoitus tehdä alueelle erityisasuntoja.
- Asemakaavassa ei päätetä tuleeko tontille vuokra- vai omistusasuntoja. Kaupungin tonttien luovutusasiat valmistelee kaupunkisuunnittelulautakunnalle yrityspalvelut.

Ympäristö

- Alueelta kaatuu rakentamistöiden yhteydessä mahdollisesti joitakin puita. Asukkaat olivat huolissaan mäntyjen kaatamisesta ja kokivat, että mäntyjen säilyttäminen on tärkeää. Eräs asukas totesi. että ei tarvita bulevardia, jotta puut voidaan säästää.
- Asukkaat kokivat, että alueen monipuolisuus (pihat, viihtyvyys, palvelut) kärsii kerrostalojen rakentamisesta.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin 4 lausuntoa ja saatiin 3. Niissä ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaan 13.5. – 11.6.2015. Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin 4 muistutusta. Niissä vastustettiin mm. liian tehokasta rakentamista ja vuokra-asuntojen rakentamista. Koulurakennusten säilyttämistä ja niiden käyttöä esim. harrastustiloina toivottiin. Muistutusten johdosta lisättiin uuden asuintontin itäreunaan ”istutettava alueen osa” – merkintä sekä täydennettiin kaavaselostusta.

4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäytöntavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008. Päätös tuli lainvoimaiseksi 1.3.2009.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on painotettu mm. seuraavia tekijöitä:

- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi alueidenkäytössä on varmistettava tonttimaan riittävyys.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian mukaan kaupunki luo rakentamisedellytykset noin 2000 asunnon vuosituotannolle siten toteutettuna, että se eheyttää kaupungin yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää optimaalisesti olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluja.

MAL-aiesopimuksen (2012-2015) vuosittaisesta 2000 uudesta asunnosta tulisi 20 % toteuttaa valtion pitkällä korkotuella ns. ara-vuokra-asuntoina. Käytännössä näitä asuntoja toteuttaa nykyisin Vantaalla vain VAV.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tontin sijoittuminen yleiskaavan kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle on huomioitava rakentamisessa.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

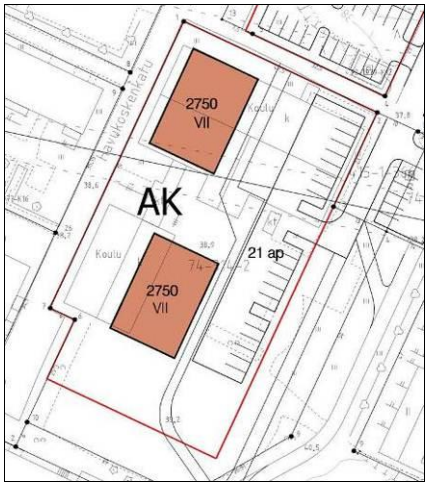
Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 ja 29.4.2014
- *jatkaa Tarhapuiston koulun alueen suunnittelua vaihtoehdon 2 (ks. alla) pohjalta ja*
- *käynnistää asemakaavan muuttaminen asumiskäyttöön yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n kanssa.*

Edellä olevan kaupunginhallituksen päätöksen pohjana oli 3 vaihtoehtoa:

Vaihtoehto 1:
Olevat rakennukset säilytetään ja kunnostetaan muuhun käyttöön
Kaupunki ei tarvitse tiloja omaan käyttöönsä, joten tämä vaihtoehto merkitsee koulukiinteistön myyntiä ulkopuoliselle toimijalle. Koulukiinteistö peruskorjaaminen kaupungin toimesta ja sen luovuttaminen asukkaiden ja järjestöjen käyttöön on kaupungin taloudellinen tilanne huomioon ottaen kestämätön ratkaisu.

Vaihtoehdot 2 ja 3:
Alue kaavoitetaan asumiseen. Molemmat vaihtoehdot edellyttävät koulurakennusten purkamista. Purkukustannukset ovat noin 180 000 €. Alue soveltuu mm. keskeisen sijaintinsa sekä päiväkodin ja puiston läheisyyden vuoksi hyvin asumiseen.

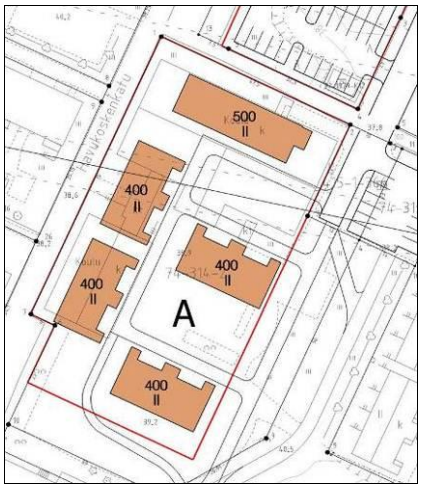
Vaihtoehto 2: VII-kerroksiset kerrostalot



Kaksi VII-kerroksista kerrostaloa, n. 5 000 - 5500 k-m^2. *(Kaupunkikuvallisesti täydentää länsi- ja luoteispuolisten VII – VIII – kerroksisten pistetalojen ryhmää.)*

Autopaikat sijoittuvat maantasoisina osin omalle tontille, osin pohjoispuoliselle LPA-tontille. (*Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen on tullut voimaan kevennetty pysäköintinormi kerrostaloille: 1 ap/130 k-m^2. Tällöin autopaikat mahtuisivat omalle tontille.)*

Vaihtoehto 3: II-kerroksiset rivitalot tai pienkerrostalot



II-kerroksisia rivitaloja tai pienkerrostaloja, n. 2300 k-m^2. *(Kaupunkikuvallisesti liittyy itäpuolen II-kerroksiseen rakentamiseen)*

Autopaikat sijoittuvat pohjoispuoliselle LPA-tontille. Se ei ole kaupungin omistuksessa vaan Koivu Oy:n. (*Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen on tullut voimaan kevennetty pysäköintinormi kerrostaloille: 1 ap/130 k-m^2. Tällöin autopaikat voisivat mahtua omalle tontille, jos rakennettaisiin II-kerroksisia pienkerrostaloja.)*

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Yleiskaavassa alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Heti alueen länsi- ja pohjoispuolelle sijoittuu tehokasta asuntoaluetta (A1). Kun lisäksi alue sijoittuu alle kilometrin etäisyydelle Koivukylän asemasta, on pidetty tarkoituksenmukaisena rakentaa alueelle kerrostaloja.

Kaupunginmuseo ei esitä koulurakennuksien suojelemista asemakaavassa:
Tarhapuiston kaava-alue ja sitä ympäröivät korttelit eivät kuulu aiemmin asemakaavalla (2000) suojeltujen Havukosken korttelien alueeseen, eikä aluetta ole nostettu esiin erityisen merkittävänä Havukosken alueinventoinnissa 2007. Vantaan kaupungin yleiskaavaan on alue on kuitenkin merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaana alueena. Koska yleiskaavan rajaus on inventointitietoja yleispiirteisempää ja kaava-alueen ympärillä olevat rakennukset eivät kuulu korkeimmalle arvotettujen rakennusten joukkoon, ei kaupunginmuseo näe estettä täydennysrakentamiselle tähän paikkaan. Uudisrakennuksia suunniteltaessa tulisi kuitenkin ottaa huomioon alueen kaupunkikuva siten, että rakennusmassat sopeutetaan korkeutensa puolesta olemassa olevaan rakennuskantaan (Susanna Paavola, kaupunginmuseo).

Lähiympäristössä on IV-kerroksisia lamellitaloja ja VIII-kerroksisia pistetaloja. Itäpuolella on II-kerroksisia rivi- ja kerrostaloja. Pistetalot täydentävät kaupunkikuvassa länsipuolisten pistetalojen ryhmää.

Havainnekuva / P&R Arkkitehdit Oy

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Alueelle sijoittuisi kaksi asuinkerrostaloa. Rakennusoikeutta on yhteensä 4 500 k-m^2. Rakennusten enimmäiskerrosluku on VII, kuitenkin siten että ylin kerros on pienempi kuin muut kerrokset (enintään ¾).

Asuinrakennusten, talousrakennusten, niihin liittyvien aitojen ja rakenteiden sekä autokatosten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin.

Autopaikat sijoittuvat omalle tontille. Niitä on rakennettava vähintään 1 ap / 130 k-m^2 eli vähintään 35 kpl (pysäköinnin mitoitusohjeen määräaikainen kokeilu 1.1.2014 – 31.12.2018).

LPA Autopaikkojen korttelialue
Korttelin 74315 autopaikkatontti 2 on nykyisellään alimittainen siihen, että tontille mahtuisi kaksipuoleinen pysäköinti. Niinpä sitä levitetään 3 metrillä.

Muut alueet

VL Lähivirkistysalueet
Tarha-nimisestä lähivirkistysalueesta muutetaan vähän katualueeksi Kiulukujan uutta kääntöpaikkaa varten. Toisaalta nykyisestä koulutontista siirretään vähän Tarha-lähivirkistysalueeseen. Kaikkiaan lähivirkistysalue pienenee n. 20 m^2.

Katualueet
Kiulukujan katualue pitenee n. 80 metrillä. Jatko-osa palvelee mm. päiväkodin saattoliikennettä. Katualueelle sijoitetaan 6 pysäköintipaikkaa tätä varten.

5.3 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen

Alueeltaan puretaan koulurakennukset ja tilalle rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa. Uusia asukkaita tulee runsaat sata.

Kiulukuja pitenee etelään päin, nykyisen koulutontin länsireunalle. Kiulukujan jatke palvelee lähinnä eteläpuolisen päiväkodin saattoliikennettä. Kiulukujan jatkeen alta kaadetaan muutamia nykyisiä koulutontin puita.

Alueelle on tarkoitus rakentaa VAV:n vuokra-asuntoja.

Havukosken kaupunginosan 4 628 asuntoa jakautuvat hallintamuodoltaan seuraavasti:
- Omistusasunnot 63,1 %
- Asumisoikeus 1,4 %
- Vuokra-asunnot 35,5 %
  VAV:n vuokra-asuntoja on 9,7 % Havukosken asunnoista (sisältää myös kaksi palvelutaloa).

5.4 Nimistö

Alueelle ei tule uusia nimiä. Kiulukujan katualue pitenee nykyiseen verrattuna ja Tarhalähivirkistysalue hieman supistuu.

6 Asemakaavan muutoksen toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asuinrakennukset on tarkoitus toteuttaa asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

Vesihuolto
Alueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 3.1 mukaan.

Hulevesiviemäröinti
Alueen hulevesiverkosto on rakennettu kohdan 3.1 mukaan.

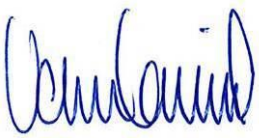
7 Kaavamuutostyöhön osallistuneet

Aluearkkitehti Vesa Karisalo
Aluearkkitehti Ani Pentinmikko
Asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki
Suunnitteluavustaja Vuokko Rova
Liikenneinsinööri Ilpo Pasanen
Liikenneinsinööri Ilari Heiska
Suunnitteluinsinööri (vesihuolto) Antti Auvinen
Suunnitteluinsinööri (geotekniikka) Anna-Leena Karhunen
Asuntotuotannon kehittämispäällikkö Tuula Hurme
Asumisen erityisasiantuntija Tomi Henriksson
Rakennustutkija Susanna Paavola

Teppo Pietarinen P&R Arkkitehdit Oy
Kari Nauska VAV Asunnot Oy

Vantaalla 14. päivänä syyskuuta 2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu



Aluearkkitehti **Vesa Karisalo**

Asemakaavasuunnittelija **Lassi Tolkki**

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	11.02.2015
Kaavan nimi	002186 Havukoski 74		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	13.03.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002186
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6912	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,6912

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6912**	**100,0**	**4500**	**0,65**	**0,0000**	**2700**
A yhteensä	0,4358	63,0	4500	1,03	0,4358	4500
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5151	-1800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1144	16,6	0		0,0004	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1410	20,4	0		0,0789	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

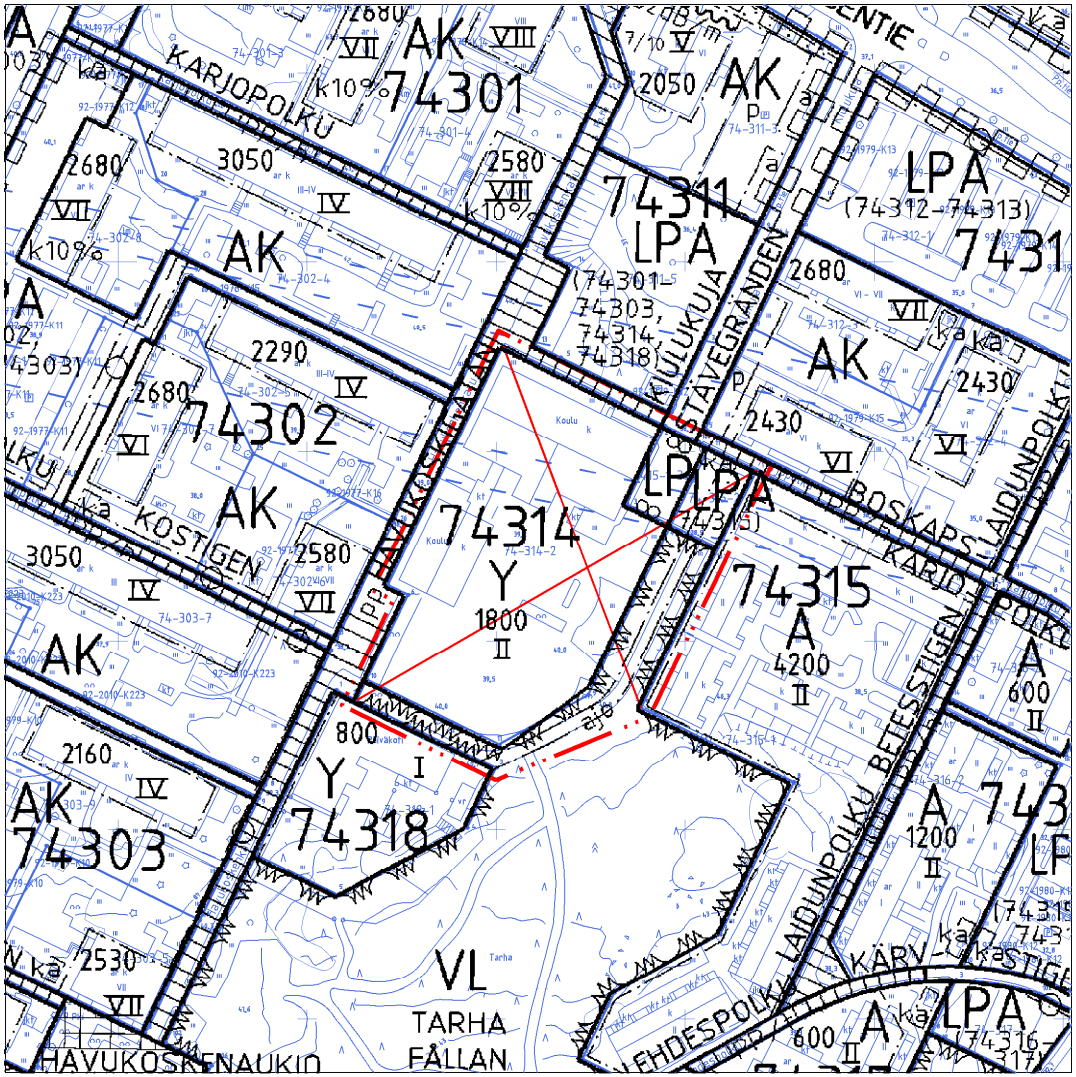
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6912**	**100,0**	**4500**	**0,65**	**0,0000**	**2700**
A yhteensä	0,4358	63,0	4500	1,03	0,4358	4500
AK	0,4358	100,0	4500	1,03	0,4358	4500
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5151	-1800
Y	0,0000		0		-0,5151	-1800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1144	16,6	0		0,0004	0
VL	0,1144	100,0	0		0,0004	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1410	20,4	0		0,0789	0
Kadut	0,1019	72,3	0		0,1019	0
LP	0,0000		0		-0,0299	0
LPA	0,0391	27,7			0,0069	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	
002186	14.9.2015	689504	1 / 2

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 74

HAVUKOSKI

Asemakaavan muutos
Kortteli 74314 ja osa korttelia 74315 sekä katu- ja virkistysalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 74314 ja osa korttelia 74315 sekä virkistys- ja liikennealueet.)

Tonttijaon muutos
Kortteli 74314.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 74

HAVUKOSKI

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 74314 och del av kvarteret 74315 samt gatu- och rekreationsområden
(Kvarteret 74314 och del av kvarteret 74315 samt rekreations- och trafikområden i den plan som upphävs.)

Ändring av tomtindelningen
Kvarteret 74314.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

— · · · — **3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Kvartersområde för flervåningshus.

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, autotalli-, teknisiä ym tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

I samtliga våningar i bostadsbyggnaderna samt i ekonomibyggnaderna får utom bostaden byggas sådana förråds-, service-, hobby-, klubb-, tvätt- och bastuutrymmen, skyddsrum och garage, tekniska utrymmen samt andra utrymmen som tjänar boendet, utöver den våningsyta som har anvisats på plankartan, motsvarande sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt.

Asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 15 % tontin kerrosalasta.

I bostadsbyggnadernas första våning får utöver den våningsyta som märkts ut på plankartan byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen omfattande högst 15 % av tomtens våningsyta.

Pysäköintialueelle saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autokatoksia ja jätehuollon tiloja.

På parkeringsområdet får utöver det våningstal som markerats på kartan, byggas carportar och utrymmen för sophantering.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi.

Utöver den våningsyta som anvisas på plankartan får den del av trapphusen som i varje våning överskrider 15 m²-vy byggas.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Trapphusen ska ha naturligt ljus.

Kaavakartalla osoitetun asuinkerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Inga bilplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver den våningsyta som anvisats på plankartan.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerhotilaa tulee rakentaa vähintään 1 % kerrosalasta.

Minst 1 % av våningsytan ska anvisas för gemensamma klubblokaler för de boende.

Saunoja ja teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Bastur och tekniska utrymmen får byggas, utan att det som bestämts om högsta tillåtna våningstal utgör ett hinder.

Asuinrakennusten kattojen on oltava tasakattoja tai ilmeeltään tasakattomaisia.

Bostadsbyggnaderna ska ha plana tak eller tak som ger ett plant intryck.

Asuinrakennusten, talousrakennusten, niihin liittyvien aitojen ja rakenteiden sekä autokatosten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin.

Bostadsbyggnaderna, ekonomibyggnaderna samt stängsel, konstruktioner och carportar i anslutning till dessa, ska vara högklassiga till sin arkitektur. Eventuella elementfogar ska döljas genom arkitektoniska lösningar.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Fasaden i markplanet får inte ge ett slutet intryck.

Porrashuoneista tulee olla suora uloskäynti jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen katujen suuntaan sekä piha-alueille.

Trapphusen ska ha en direkt utgång till de gator som reserverats för gång- och cykeltrafik samt till gårdsområdena.

Alueelle tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma.

För området ska utarbetas en plan för dagvattenhanteringen.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista ja kadusta rakentein tai istutuksin.	De områden som reserverats för parkering ska uppdelas och avskiljas från de övriga gårdsområdena och gatan med hjälp av konstruktioner eller planteringar.
Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 1 ap/ 130 krs-m². Liiketilat 1 ap/ 35 krs-m². Toimisto-, palvelu- ja työtilat 1 ap/ 50 krs-m².	Minimiantalet bilplatser: Bostäderna 1 bp/ 130 m²-vy. Affärslokarel 1 bp/ 35 m²-vy. Kontors-, service- och arbetsutrymmen 1 bp/ 50 m²-vy.
Rakennusluvassa on osoitettava riittävä määrä polkupyöräpaikkoja.	I bygglovet skall ett tillräckligt antal platser för cyklar presenteras.
VL — Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
LPA — Autopaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för bilplatser.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
③ Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
74 Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HAVU Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
74314 Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KIULUKUJA Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2250 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
VI(34) Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.
t Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
t Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
ur Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
Katu.	Gata.
ajo Ajoyhteys.	Körförbindelse.
p Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
(74315) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	**TOMTINDELNING** För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Mätningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Alustava asemapiirros 1:1000 / P&R Arkkitehdit Oy

Uudet rakennukset ovat tummemmalla ruskealla.

Punaiset numerot ovat rakennusten välisiä etäisyyksiä metreinä.

Kerrosala 4500 k-m^2
noin 72 asuntoa

35 autopaikkaa (1ap/130 k-m^2)

Varjostusselvitys

Seuraavassa poimintoja keskimääräisistä auringonpaistetuntien määristä Helsingissä vuosilta 1981-2010 (Ilmatieteen laitos):

Auringonpaistetunteja oli touko-, kesä- ja heinäkuussa yhteensä keskimäärin 832 tuntia. Se vastaa 46,7 % koko vuoden auringonpaistetunneista. Kevätpäiväntasauksen ja syyspäiväntasauksen välisenä aikana oli auringonpaistetunteja 1390, se vastaa n. 78 % vuoden kaikista auringonpaistetunneista.

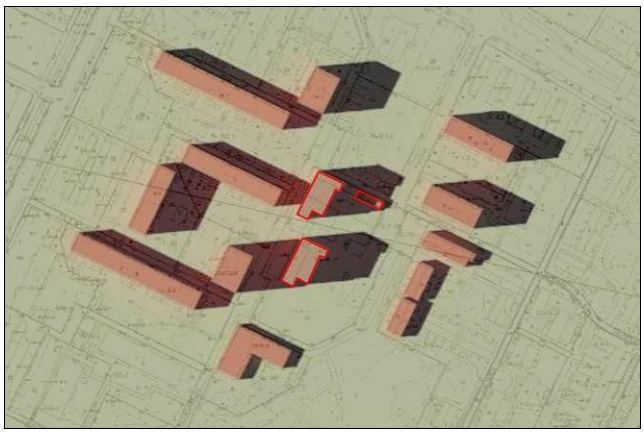
Auringonpaistetunteja on vuoden pimeimpänä aikana marras-, joulu- ja tammikuussa yhteensä 101 tuntia. Se vastaa vain 5,7 % koko vuoden auringonpaistetunneista. Mainittakoon, että joulukuun keskimääräinen auringonpaistetuntien määrä oli 26 ja vuonna 1995 joulukuussa aurinko paistoi vai 6 tuntia. Joulukuussa 1966 ei aurinko paistanut lainkaan. Talvella pilvisyys on runsaampaa kuin kesällä, joulukuussa n. 85 % ja kesäkuussa n. 57 %.

A: Keskikesä
uudet rakennukset kuvan keskellä (rajattu punaisella)

21.6. klo 9.00

21.6. klo 12.00

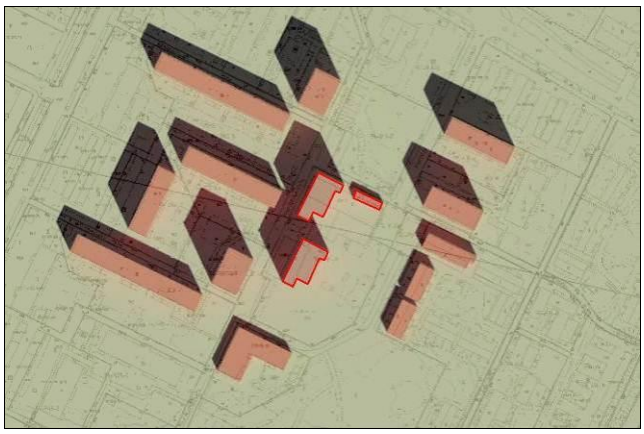
21.6. klo 15.00



21.6. klo 18.00

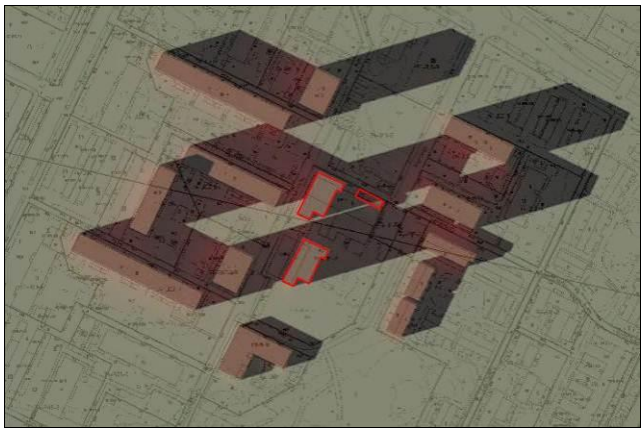
B. Kevät ja syksy
uudet rakennukset kuvan keskellä (rajattu punaisella)

1.4. ja 10.9. klo 9.00

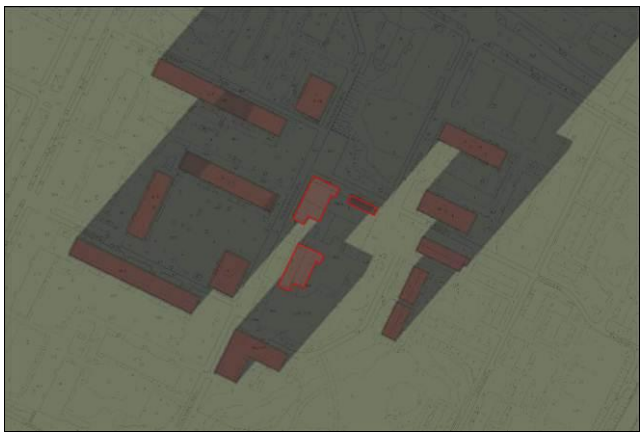


1.4. ja 10.9. klo 12.00

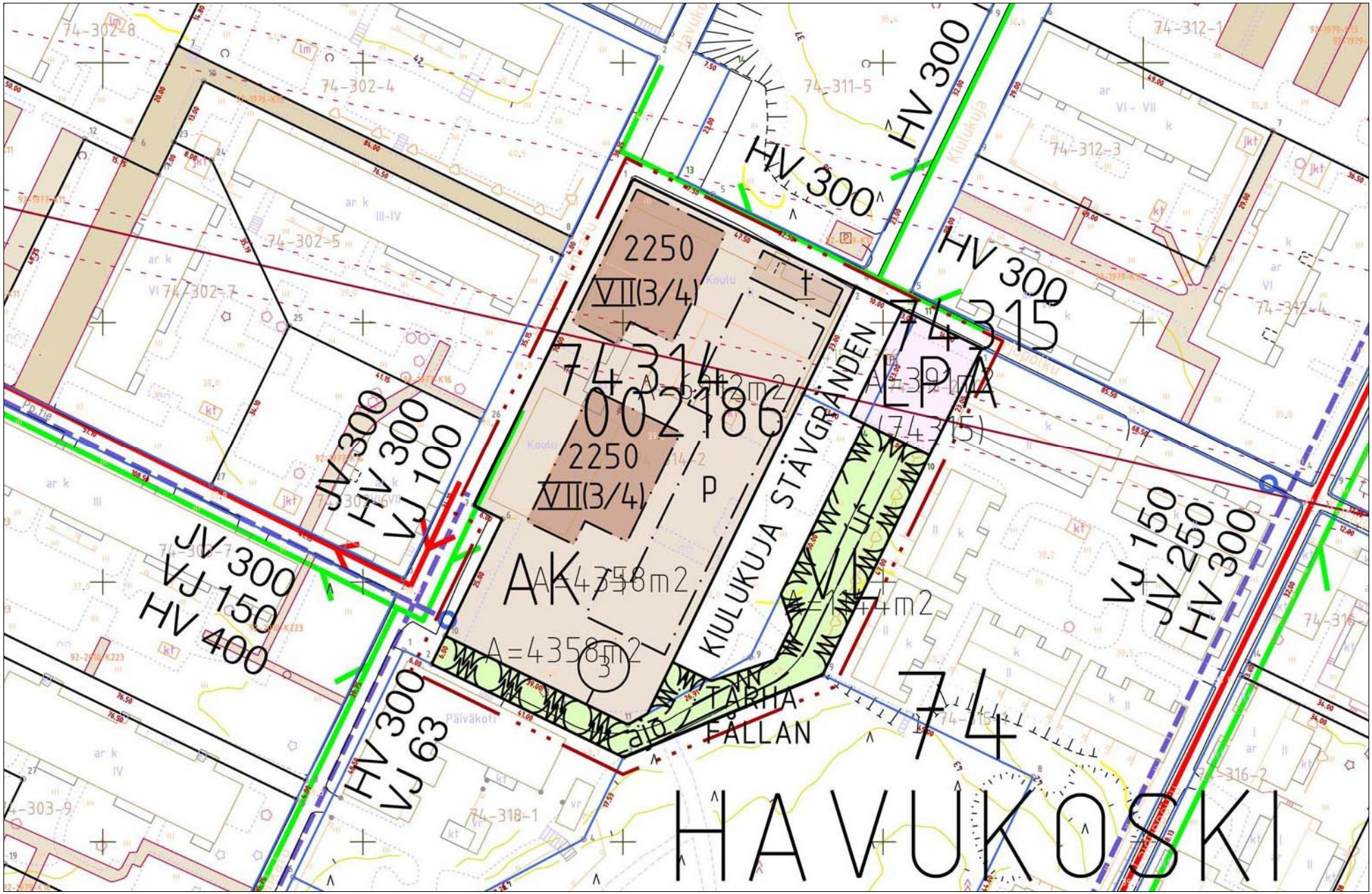
1.4. ja 10.9. klo 15.00



1.4. ja 10.9. klo 18.00



15.11. klo 15.00 (aurinko laskee klo 15.49)



Vesihuollon yleissuunnitelma 1:1000

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002186
TARHAPUISTO
74 HAVUKOSKI
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu/VKA, LTO

14.9.2015

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002186 / Tarhapuisto, Havukoski.** Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	Ei huomautettavaa.	–
NRO 2 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Ei huomautettavaa.	–
NRO 3 VANTAAN ENERGIA OY	–	–
NRO 4 HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ	Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista.	–

NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto:

Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä kaksi koulurakennusta, jotka ovat valmistuneet vuosina 1981 ja 2000. Asemakaava mahdollistaa voimaan tullessaan näiden rakennusten purkamisen.

Kaupunginmuseo on lausunut mielipiteensä asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 18.3.2014. Mielipiteessään kaupunginmuseo esitti Tarhapuiston koulurakennuksen rakennusperintöarvojen tutkimista asemakaavaprosessin yhteydessä. Kaupunginmuseon rakennustutkija on käynyt paikan päällä tutustumassa kohteeseen ja todennut, että rakennusten rakennusperintöarvot ovat sen verran vähäiset, että ne eivät riitä asemakaavasuojeluun.

Kaava-alue kuuluu Vantaan yleiskaavassa (2009) kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi merkityn alueen rajojen sisäpuolelle. Osa Havukosken kulttuurihistoriallisesti merkittävää lähiökokonaisuutta on suojeltu asemakaavassa. Kaava-alue ei kuulu asemakaavassa suojeltujen alueiden joukkoon. Kaupunginmuseo on esittänyt kaavaprosessin aikana, että uudisrakennukset sopeutettaisiin Havukosken kaupunkikuvaan siten, että uudisrakennusten massat eivät nousisi olemassa olevaa rakennuskantaa korkeammiksi.

Tämä on huomioitu asemakaavassa siten, että uudisrakennusten kerroskorkeus pysyy samana kuin Havukoskenkadun ja Lehmipolun kulmassa sijaitsevan kerrostalon korkeus (7 kerrosta). Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavasta.

Vastine:

–

Tarkistukset:

–

19 § Asemakaavamuutos 002272 ja tonttijako, 18 Vantaanlaakso / Nedre Nybacka / TLA

VD/4927/10.02.04.01/2015

TLA/TKA/SRU

Nedre Nybackan kortteliin saa rakentaa nyt kaksi 150 k-m2 suuruista omakotitaloa, kaavamuutoksen jälkeen yhteensä kuusi omakotitaloa (á 150 – 170 k-m2), näistä yksi kaupungin maalle. Samalla suojellaan Nedre Nybackan kivikellari ja korjataan asemakaavan virhe, jolla suojellaan Övre Nybackan tilalta oikea kivikellari. Talot muodostavat pienen kylän.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 18088, korttelia 18089 sekä katualuetta, kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso.

Tonttijako koskee osaa korttelia 18089.

Alue sijaitsee Nybackankujalla.

Kaavan hakija
Kuolinpesä Sipiläinen Lempi / Sipiläinen Jukka.

Maanomistus
Hakija ja Vantaan kaupunki.

Kaavan valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3 ja kyläkuvallisesti arvokasta aluetta.

Alueella on Nedre Nybackan vaakalaudoitettu vihreä päärakennus 1800-luvulta, kivikellari ja lato, jotka kaikki ovat rakennusperintökohteita.

Voimassa oleva asemakaava
Voimassa olevassa asemakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö on säilytettävä AO/s (Nedre Nybacka) ja yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö on säilytettävä Y/s (Övre Nybacka) sekä katualuetta (Nybackankuja). Nedre Nybackan korttelissa 18089 on kaksi rakentamatonta asuinrakennusten rakennusalaa, 150 k-m2 kumpikin. Övre Nybackan rakennukset on suojeltu, samoin Nedre Nybackan päärakennus.

Asemakaavamuutos
Kuolinpesä hakee Nedre Nybackan tilalle lisärakentamista.

Asemakaavamuutoksessa Nedre Nybackan kortteli on edelleen erillispientalojen korttelialuetta AO. Nedre Nybackan tontilla ympäristö on säilytettävä AO/s. Kullekin tontille ja rakennusalalle saa rakentaa enintään yhden asunnon.

Nedre Nybackan tilalle voidaan rakentaa yhteensä viisi uutta asuinrakennusta (150 – 170 k-m2), joista kaksi on voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Rakentamista tulisi yhteensä 800 k-m2, josta uutta kerrosalaa 500 k-m2. Tämä on saman verran kuin Stenbackan tilalle Ylästöntien pohjois-puoliselle on myönnetty asemakaavalla 181100.

Lisäksi yksi rakennusala (160 k-m2) sijoittuu kaupungin maalle korttelialueelle pieneen metsikköön, josta on puuttunut rakennusoikeus.

Alue on muuttunut paljon. 1950-luvun avointa peltomaisemaa maatalousrakennuksineen ei enää ole. Sen sijaan ympärillä on puustoa, uusia teitä, kiertoliittymä ja alueen eteläpuolella uutta

täydennysrakentamista (1999, 2012). Lisäksi Vantaanlaaksontien länsipuolella on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.

Uusi rakentaminen tulee näkymään ympäröiville kaduille pienen kylän tavoin. Nedre Nybackan päärakennuksen näkyvyys Nybackankujalle ja Vantaanlaaksontielle säilyy. Päärakennusta voi käyttää asumiseen tai majoitustoimintaan, koska talo sijaitsee Övre Nybackan juhlatalon naapurissa.

Uudistalojen koko vastaa tavanomaista vanhaa kylärakentamista. Yksi uusi asuintalo lähinnä Nybackankujaa sijoittuu puretun navetan kohdalle. Uusien rakennusten tulee olla vaakalaudoitettuja keltaisia puutaloja. Martinkylän kantatiloja on täydennetty ja kaavoitettu keltaisin puutaloin.

Nedre Nybackan kivikellari suojellaan. Ladolle merkitään talousrakennuksen rakennusala (80 k-m2) kuten voimassa olevassa asemakaavassa. Tämä mahdollistaa ladon korvaamisen uudella talousrakennuksella.

Samalla korjataan asemakaavassa Övre Nybackan tontilla oleva virhe, jossa suojelluksi on tullut väärä kivikellari.
Övre Nybackan tontilta poistetaan tarpeettomat vain maatalousmuseota koskevat kaavamääräykset.

Uudistalot sijoittuvat Nybackankujan länsipuolelle, joten kulttuurimaisema Nybackankujan itäpuolella säilyy ennallaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 30.7.2015.
Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 8.8.2015.
Aluearkkitehti oli tavattavissa Nybackankujalla 12.8.2015, jolloin tutustuttiin myös Nedre Nybackan rakennuksiin.

Mielipiteitä saatiin 8 kpl, jotka on esitetty vastineineen kaavaselostuksessa.

Uudisrakentamista ei vastustettu.

Kaupunginmuseo haluaa suojella myös ladon, joka on omistajan mukaan 1950-luvulta eikä 1900-luvun alusta ja jää erilleen päärakennuksesta uuden omakotitalon pihapiiriin. Kaavamuutos suosii ladon säilymistä, koska sille on merkitty voimassa olevan asemakaavan mukainen 80 k-m2 rakennusala, joka on pienempi kuin nykyinen rakennus (99 k-m2). Kaava ei kuitenkaan estä ladon korvaamista uudella talousrakennuksella.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 17.12.2012), koska kohdistuu osin kaupungin maalle ja joukkoliikennevyöhykkelle ja tuottaa myös kaupungille yhden omakotitontin (160 k-m2).

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Muutoskustannukset maksaa hakija Kuolinpesä Sipiläinen Lempi / Sipiläinen Jukka ja esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €). Tonttijakoa ei ole haettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 14.9.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002272 ja tonttijakoehdotus, 18 Vantaanlaakso / Nedre Nybacka,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kuolinpesä Sipiläinen Lempi / Sipiläinen Jukka maksaa muutoskustannukset (8 000 €).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.9.2015

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

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

Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Nedre Nybacka

Asemakaavan selostus, sekä tonttijako, joka koskee 14.9.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002272

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos
Vantaan kaupungin kaupunginosa 18 Vantaanlaakso
osa korttelia 18088, kortteli 18089 sekä katualue

Tonttijako
Osa korttelia 18089

Kaava-alueen sijainti
Nybackankuja 1 ja 4.

Alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Vantaanlaaksontie *Nedre Nybacka* *Övre Nybackan navetta* *Maatalousmuseo*

Leikkaus Nedre Nybackan kohdalta.

Markus Kalso 2.9.2015

2. Tiivistelmä

Nedre Nybacka itään Nybackankujan suuntaan. TKa 2015.

Kuolinpesä Sipiläinen Lempi / Sipiläinen Jukka hakee lisärakentamista Nedre Nybackan tilalle. Suojeltu rakennus on peruskorjattava.

Alueella on Nedre Nybackan vihreä päärakennus 1800-luvulta, kivikellari ja lato, jotka kaikki ovat rakennusperintökohteita.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3 ja kyläkuvallisesti arvokasta aluetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö on säilytettävä AO/s (Nedre Nybacka) ja yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö on säilytettävä Y/s (Övre Nybacka) sekä katualuetta (Nybackankuja). Nedre Nybackan korttelissa 18089 on kaksi rakentamatonta asuinrakennusten rakennusalaa, 150 k-m2 kumpikin.

Asemakaavamuutoksessa Nedre Nybackan tontti säilyy erillispientalojen korttelialueena, jolla ympäristö on säilytettävä (AO/s). Uudet tontit ovat asuinrakennusten korttelialuetta A. Kullekin rakennusalalle saa rakentaa enintään yhden asunnon. Uudet talot muodostavat pienen kylän.

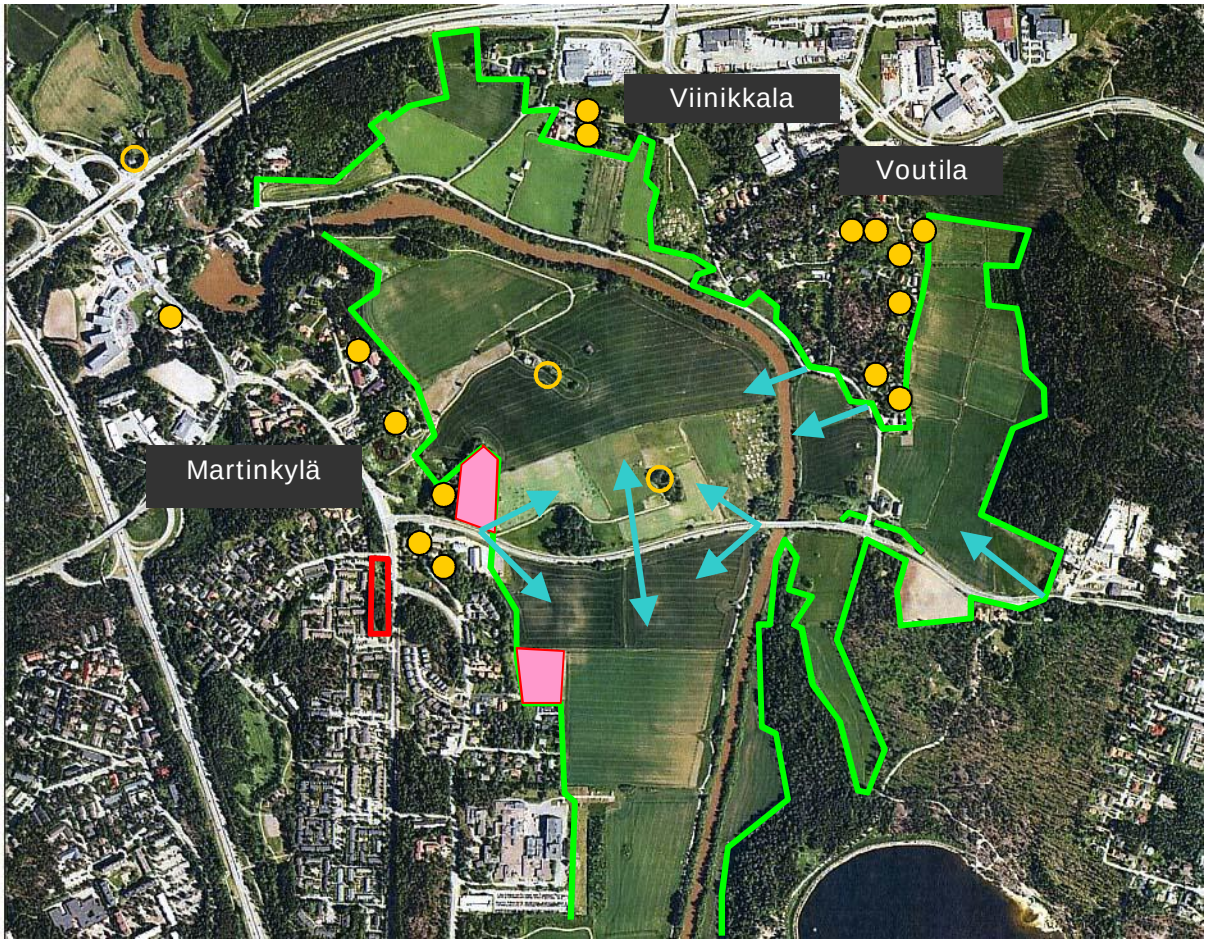
Korttelialueelle voidaan rakentaa yhteensä kuusi uutta asuinrakennusta, joista kaksi on voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Nedre Nybackan tilalle tulisi lisärakentamista yhteensä 800 k-m2, saman verran kuin Ylästöntien pohjoispuoliselle Stenbackan tilalle. Tästä uutta rakentamista olisi 500 k-m2. Lisäksi yksi rakennusala sijoittuu kaupungin maalle korttelialueelle, josta on puuttunut rakennusoikeus.

Uusi rakentaminen tulee näkymään ympäröiville kaduille pienen kylän tavalla. Nedre Nybackan päärakennuksen näkyvyys Vantaanlaaksontielle säilyy. Uudisrakennusten koko vastaa tavanomaista vanhaa kylärakentamista. Uusien rakennusten tulee olla keltaisia puutaloja.

Samalla korjataan asemakaavassa Övre Nybackan tontilla oleva virhe, jossa suojelluksi on tullut väärä kivikellari.

3. Lähtökohdat

Selvitys suunnittelualueen oloista



Maiseman yleispiirteet. TKa

Avoimen maiseman reuna. Vanhat kantatalot. Hävinneet kantatalot. Asemakaavoitetut tontit. Yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Tärkeät näkymät.
Joenrantapuusto, tienvarsipuusto ja metsäsaarekkeet rajaavat avoimia näkymiä.
Ortoilmakuvaa voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

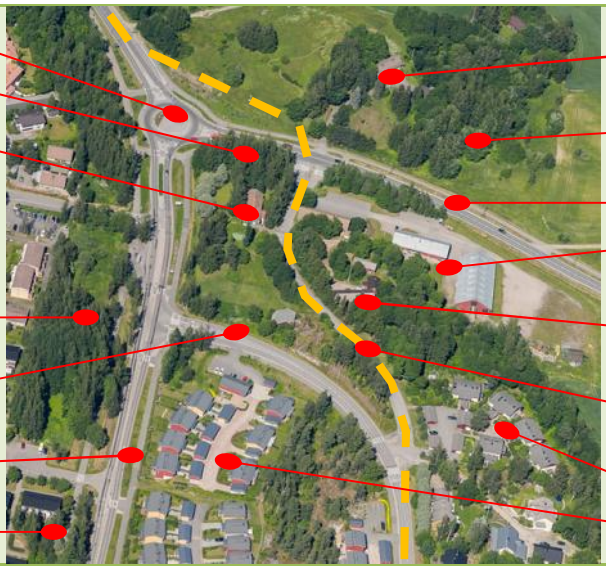
Alueen yleiskuvaus

Alue on osa Martinkylän keskiaikaisperäistä kylää.

Kylän kantataloja ovat Guss, Smeds, jonka nimi viittaa seppään, sekä Nedre ja Övre Nybacka, jotka ovat toimineet kestikievareina. Martinkylänpellolla on myös kaksi hävinneen talon paikkaa: Bulders ja Lillas. Jälkimmäinen on ollut 1500-luvulla huomattavan talonpoikaispurjehtijan, kauppalaivuri Göran Bonden talo. Lillaksen toinen puolisko on Stenbacka ja toinen on Grönkulla Lyhtykujalla.

Maisema ja luonnonympäristö

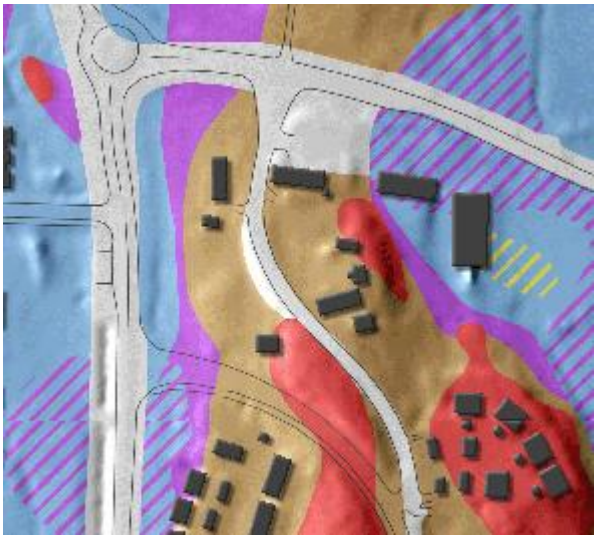
Vantaanjokilaakso on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (MV / YM 1993), maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (YM 1992) ja valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (VN 1995), kaava-alueen osalta kuitenkin vain Nedre Nybackan pohjois- ja itäpuolella. Valtioneuvoston päätöksessä todetaan, että se ei vaikuta rakentamiseen. Yleiskaavassa Vantaanjokilaakso kyläalueineen on kyläkuvallisesti arvokasta aluetta (Kv 2007).



Lähiympäristön analyysi. TKa

Övre ja Nedre Nybacka ovat hyvin säilyneet, mutta kasvillisuus peittää ne taakseen eivätkä ne aikanaan kesällä näy maisemaan. Maisemakuvan arvioinnissa (2004) Övre ja Nedre Nybackan kohdalla on merkintä ”Maisemakuvallisesti merkittävä rakennusryhmä puutarhoineen”.
Laura Muukka ja Anne Mäkynen 2005: 44, 81.

Uudet tiet, kasvanut puusto ja maatalousmuseo rajaavat näkymiä ja maisemaa. Avoin peltomaisema on tältä paikalta hävinnyt.



Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Maaperältään alue on moreenia, silttiä ja savea, eteläosassa kalliota. Alue ei ole tärkeää pohjavesialuetta.

Maalajit ja korkeuserot.
- Savi
- Siltti
- Hiekka
- Moreeni
- Täytemaa, rakennettu alue
- Kallioinen alue
- //// Kaksoismaalaji

Rakennettu ympäristö

Nedre Nybacka on jaettu Övre Nybackasta 1815. Päärakennus on vuodelta 1881 ja se on korjattu 1957. Maatalousrakennukset on hävitetty kivikellaria ja latoa lukuun ottamatta 1970-luvulla.

Nybackankujan itäpuolella on Övre Nybacka 1700-luvulta. Ylästöntien pohjoispuolella on Stenbacka 1700-luvulta. Tämän pohjoispuolella ovat vielä Smeds ja Guss, joiden nykyiset päärakennukset ovat 1800-luvulta.

Övre ja Nedre Nybackan eteläpuolelle on rakennettu pientaloja 1999 ja 2012.

Vantaanlaaksontien länsipuolella on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.

Maisema isojaon aikaan 1700-luvun puolivälissä. Anne Rihtniemi 1987

Maisema 1900-luvun alussa. Anne Rihtniemi 1987

Ortoilmakuva 1954

Ortoilmakuva 2013

Vielä 1950-luvulla Nedre Nybacka rajautui avoimeen peltomaisemaan ja sen pihapiirissä oli enemmän rakennuksia kuin nykyisin.

Nybackankuja on ikivanhaa Vanhaa Nurmijärventietä, joka on varmasti yhtä vanha kuin sen varrella oleva kylät eli viimeistään 1400-luvulta. Vantaanlaaksontie on 1970-luvulta. Ylästöntie on tältä osin 1980-luvulta. Vanhan Nurmijärventien uusi osuus on 2000-luvulta. Kiertoliittymä rakennettiin 2011.

Maisemakuvan arvoja

Maisemakuvallisesti merkittävä rakennusryhmä puutarhoineen on maisemakuvan kannalta merkittävä, jos sen sijainti on näkyvä, ja se on kokonaisuutena kohtuullisen eheä. Rakennusryhmällä ei tarvitse olla kulttuurihistoriallista arvoa.

Eheä metsänreuna tai metsäsaareke pellolla.

Yksittäinen maisemaelementti. Suuret yksittäispuut, kalliot, ladot ja muut maatalouteen liittyvät rakennukset luovat avoimeen maisemaan etäisyyden tuntua ja vaihtelua.

Nauhamainen maisemaelementti. Puukujanne tai -rivi tai kviiaita.

Maisemakuvassa erottuva kaunis alue. Hakamaa tai vanha asuinpaikka, jonka puutarhakasvillisuutta on vielä jäljellä.

Maisemakuvan vaurioita

Rakennettu maisemavaurio. Muodoiltaan, väreiltään tai kooltaan häiritsevästi muusta rakennetusta ympäristöstä poikkeava pysyvästi rakennettu alue, yksittäinen rakennus tai rakennelma.

Maiseman halkaiseva tie tai voimalinja.

Kasvullinen maisemavaurio. Alkava tai pitkälle edennyt umpeenkasvu sellaisella paikalla, jossa jokin tärkeä näkymä sulkeutuu tai avoimen maisemakuvan jatkuvuus katkeaa.

Muu maisemavaurio. Maiseman eheyttä rikkovia maakasoja, siirrettävissä olevia rakennelmia ym.

Taustalla

Viljelty pelto.

Nurmiviljely.

Viljelystä pois jäänyt pensoittuva pelto.

Viljelypalsta.

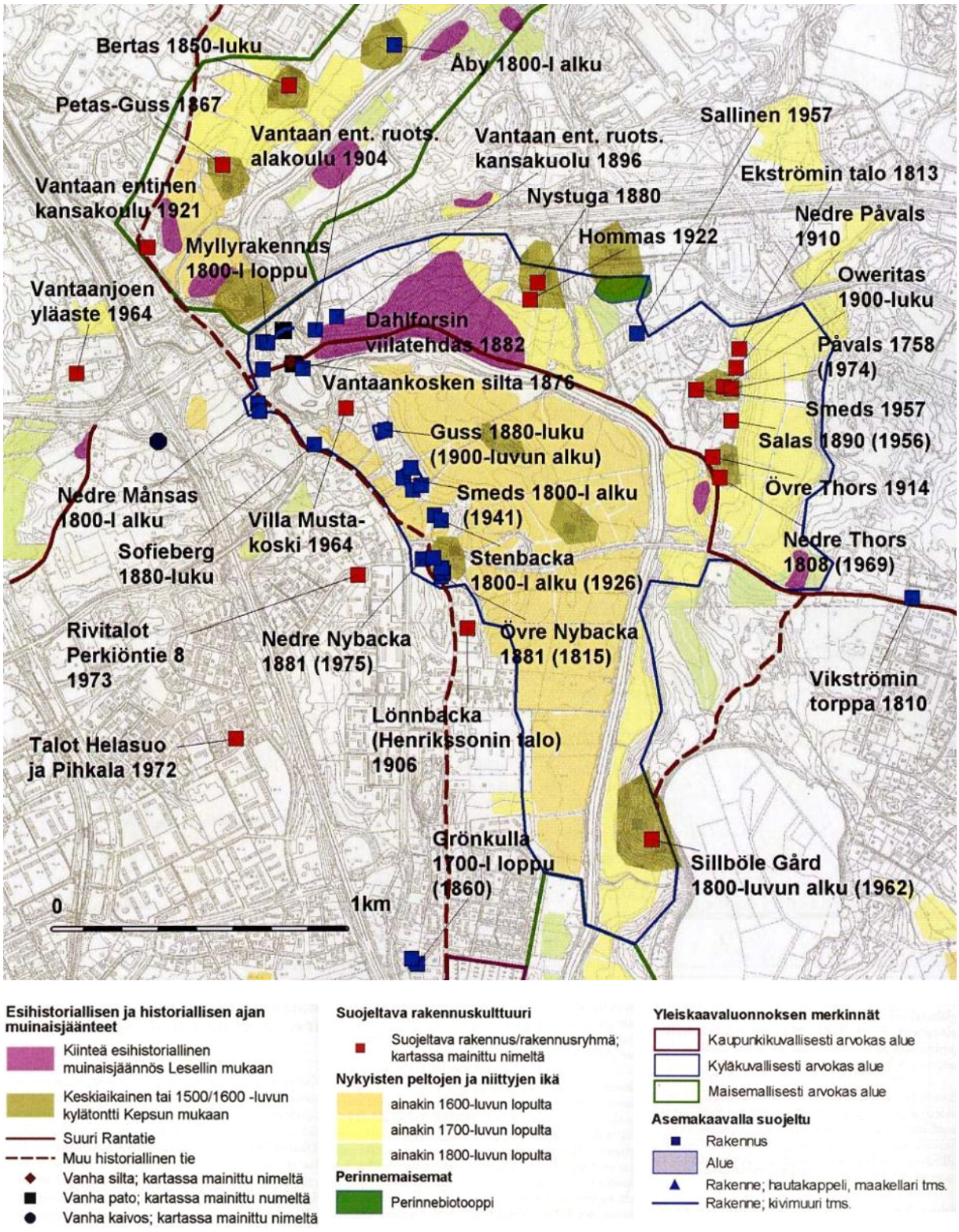
Korkeuskäyrät 2,5 m välein (SeutuCD 2003)

Peltotietokanta (Anne Mäkynen 2004).

Ortoilmakuva Vantaan kaupunki, kuvattu toukokuussa 2004.

Laura Muukka ja Anne Mäkynen 2005: 44.

Vantaanjokilaakson viljelymaiseman maisemakuvan arviointi vuonna 2004.
Sinisellä on osoitettu vanhaa asutusta, punaisella teollisuutta ja maisemavaurioita, vihreällä maisematilan rajausta.



Vantaanjokilaakson kulttuurihistorialliset arvot.

Laura Muukka ja Anne Mäkynen 2005: 81.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Martinkylän nimi esiintyy ensi kerran Tallinnassa Ficken velkakirjoissa 1512 mertenss buw, sitten 1513 Martenbuw, 1530 martess buw, 1518-42 Mertens-buw, maakirjassa 1540 Mortensby, 1543 Mortensby, 1551 Morthensby, 1556 Martensby, Martz by, 1634 alkaen Mårtensby, suomeksi vasta 1933 Martinkylä, mutta suomalainenkin nimi lienee vanhempi. Nimi on sanottu moortensbyy, morttensbyy ja moorttensby.[1] Kylä liittyy löyhästi Vanhaan Nurmijärventiehen. Kyläkartassa 1699 – 1700 viisi taloa sijaitsee hajallaan pellolla[2].

Kylännimeen sisältyy miehennimi Mårten eli Martti, joka on ollut kautta aikojen yksi suosituimpia henkilönnimiä Suomessa ja kaikissa pohjoismaissa. Kyseessä on pyhimysnimi. Pyhä Martti oli keskiajalla suosittu pyhimys myös Suomessa, köyhien suojelija. Hän oli Martinus Toursilainen (s. Unkarissa noin 316, k. 397), Toursin piispa vuodesta 371. Hän jakoi vaatteita köyhille. Kirkkotaiteessa hänet kuvataan hevosen selässä jakamassa viittaansa kerjäläisen kanssa.

Mårten lienee ollut kylän ensimmäisiä tai huomattavampia talonpoikia.[3] 1540-luvulla Mårtenssoneja asui Smedsissä ja Buldersissa.

Saulo Kepsun (2005) mukaan vanhin tonttimaa lienee ollut Gussin ja Smedsin luona. Oletettavasti kylä on laajentunut koskelta etelään päin, mistä kertoo myös eteläisin talonnimi Nybacka.[4]

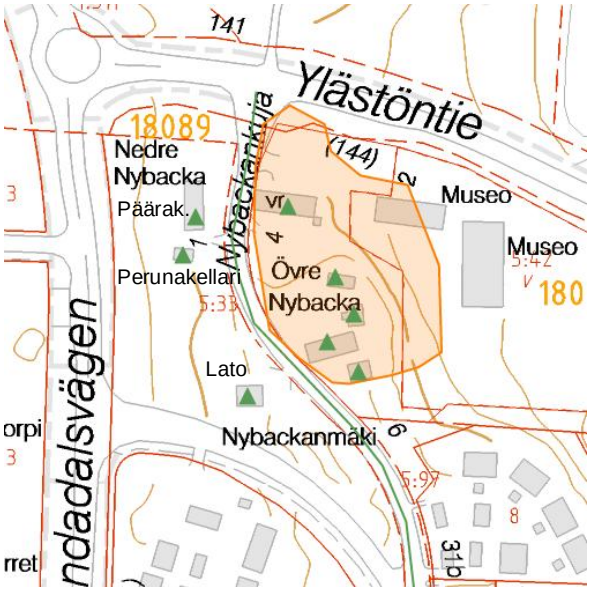
Mårtensbyn kartta vuodelta 1699. Samuel Broterus

[1] MHA 32:14, 32:15; Gunvor Kerkkonen, Keskiaika ja aika 1550-luvulle asti, teoksessa Helsingin pitäjän historia I, Helsingin mlk:n julkaisu, Porvoo 1965; Saulo Kepsu 2005 s. 131; Terho Itkonen, Kotus NA 1966.
[2] Samuel Broterus 1699-1700; Lauri Korpinen, Käsikirjoitus Helsingin pitäjän historiaksi 1550-1865, osa I, vuodet 1550-1721, kirjoitettu 1968, julkaissut Vantaan kaupungin kulttuurilautakunta 1981, s. 45.
[3] Ulpu Lehti, Helsingin pitäjä 1982 s. 38 ja Helsingin pitäjä 1984-85 s. 16; August Ramsay, Espoon pitäjä ja Espoon kartano 1500-luvulla, suomennos 1924 julkaistusta teoksesta, Jyväskylä 19841984, s. 81.
[4] Saulo Kepsu 2005 s. 130-131.

Martinkylän kantatalot

1. Lillas (D), jonka omisti 1540-luvulla kauppias ja talonpoikaislaivuri Göran Bonde. Talo on jaettu kahtia: ½Lillas eli *Grönkulla* sijaitsee Lyhtykujalla ja *Stenbacka* (E) Ylästöntien pohjoispuolella vanhasta talonpaikasta länteen.
2. Guus eli **Guss** (B), nimi pohjautuu miehennimeen Gutze tai Guze, joka on ollut yleinen Upplannissa ja johtunee jostakin Gudh-alkuisesta muinaisruotsalaisesta nimestä. Sijaitsee Smedsin pohjoispuolella.
3. Bulders eli **Bullers** (A), jonka omisti 1540-luvulla Olof Mårtensson. Talo on sijainnut Ylästöntien pohjoispuolella, mutta siirrettiin Lyhtykujan lähelle ja hävisi, koska Grönkulla oli tullut 1826 samalle omistajalle.
4. Smeds (C), jonka omisti 1540-luvulla Mats Mårtensson, nimi johtuu sepästä.
5. Nybacka (F), nuorin kantatalo, joka jaettiin 1815 ***Nedre*** ja ***Övre Nybacka***.
6. Dalfors on kylän talojen yhteismaasta 1927 muodostettu tila, ei kantatalo.

Näistä kaava-alueella on 1800-luvun talo ***Nedre Nybacka***. Nybackan keskiaikainen kylätontti ei ulotu kaava-alueelle. Ylästöntie ei ole ollut tällä kohdalla Suurta Rantatietä.



Rakennuskulttuurikohteet.

▲ Rakennuskulttuurikohde.
R1 = Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä.
R2 = Kulttuurihistoriallisesti merkittävä.

Rakennus	Valmistunut	Luokka	Rak.nro
Päärakennus	1881	R2	31382
Jääkellari*	1800-luku	R1	51273
Lato	1900-luvun alkupuoli**	R2	31385

*) Kaupunginmuseon inventoinnissa perunakellari, mutta on jääkellari.
**) Omistajan mukaan 1950-luvulta.

Keskiaikainen kylätontti.

Vanhan Nurmijärventien vanha linjaus.

Nybacka on ollut Martinkylän nuorin kantatalo, vaikka se tunnetaan jo 1500-luvulta. Talo on perustettu mäelle, jonka itäpuolella oli 1700 pelto Ny åker. Talo on ollut pari kertaa autiona. Nimi esiintyy 1702 Nybacka ja sanotaan nyybakka. 1710 talo oli augumenttina ollut kruununtila ja 1759 se muuttui verotaloksi. Isojakokartassa 1769-1798 talo näkyy nykyisellä paikallaan. Talo jaettiin 1815 Nedre Nybacka ja Övre Nybacka, mutta lohkottiin vasta 1868, jolloin kartassa esiintyy vielä nimi Nybacka.[5]

Nedre Nybacka on jaettu Nybackasta 1818, mutta tila lohkottiin vasta 1868. Päärakennus on valmistunut 1881, korjattiin 1957 ja on taas peruskorjattava. Päärakenuksessa on mm. vaihdettu ikkunat, uusittu julkisivuverhous ja verhottu kivijalka betonilla. Samalla tontilla on perunakellari ja lato. Taloa on sanottu 1963 neddra nyybakka, 1971 nyypakka, nyypakas.

Päärakennuksessa uusittava katot, lämmitysjärjestelmä, mutta hirsikehikko ja kiviperustus ovat kunnossa. Ladossa on traktorihallit, maalattia, ilmeisesti 1950-luvulta, osassa valettu maalattia, osa hajonnut. Kellari on jääkellari, ei perunakellari; siinä on kivikatto. (Jukka Sipiläinen 19.5.2015)

[5] MHA 20:I, 32:XII, 32:XXX; Gabriel Nikander, Byar och gårdar i Helsinge från 1750 till 1895, andra utökade upplagan, Ekenäs 1975 (alkuteos Borgå 1916), s. 26; Vantaa 1981 s. 10, 12; Hako, Helsingin pitäjä 1981 s. 114; Helsingin pitäjä 1988 s. 56; Saulo Kepsu 2005 s. 109, 131.

Nedre Nybacka Vantaanlaaksontien suuntaan. TKa 2015.

Övre Nybacka on jaettu Nybackasta 1815. Vantaan parhaiten säilynyt umpinainen pihapiiri on kansatieteellisesti arvokas, koska se on säilynyt kokonaisuutena aidossa ympäristössä ja umpinainen pihapiiri on Etelä-Suomessa jo harvinaisuus. Punamullattu päärakennus lienee vanhimmilta osiltaan 1700-luvulta ja se on jatkettu parituvaksi noin 1815. Pieni asuinrakennus 1800-luvun alusta muistuttaa päärakennusta. Talo toimi 1888 alkaen kestikievarina, mutta Lydia Nyström piti sitä yllä vain vara-asemana. Vanhastaan Öfre-Nybacka, sanottu 1963 övvra nyybakka, 1966 Ylä-Nybacka, 1971 nyypakka, taipui nyypakas. Tila siirtyi 1980-luvulla kaupungille. Tilalla on säilynyt kaksi asuinrakennusta, navetta, lato ja sauna. Riihi ja talli ovat hävinneet. Talo on inventoitu 1986 ja kunnostettu 1987. Tila on vuokrattu 2013 alkaen Vantaa-Seuralle. Alueella on lehtipuutiheikköä.[6]

Vanhan Nurmijärventien alkuperäinen linjaus on kulkenut Nybackankujaa ja Kauppalaivurintietä pitkin. Tie on kulkenut Helsingin pitäjän vanhojen kylien kautta Nurmijärvelle ja edelleen Hämeenlinnaan.

Vanha Nurmijärventie on kulkenut reittiä Konalantie – Malminkartanontie – Vanha Kaarelantie – Yhtiönkuja – Kaivokselantie – Vanha Nurmijärventie – Nybackankuja – Kauppalaivurintie – Vantaankoskentie – Vantaanpuistontie – Kivistönkorventie – Keimolantie – Luhtaanmäentie – Kuhajoentie – Klaukkalantie. Keskiajalla tie lienee alkanut Pikku-Huopalahdelta (Talista?), sillä Helsingin kaupunki siirrettiin Vanhastakaupungista Vironniemelle vasta 1640 eikä uuteen kaupunkiin tullut aluksi tietä Vanhastakaupungistakaan.

Nurmijärvi on kuulunut Helsingin pitäjään. Se mainitaan ensi kerran 1488[7]. Siitä tuli kappeliseurakunta 1558 ja itsenäinen seurakunta 1605. Nurmijärvi sijaitsi viiden peninkulman eli pitkähkön päivämatkan päässä Helsingin kaupungista.

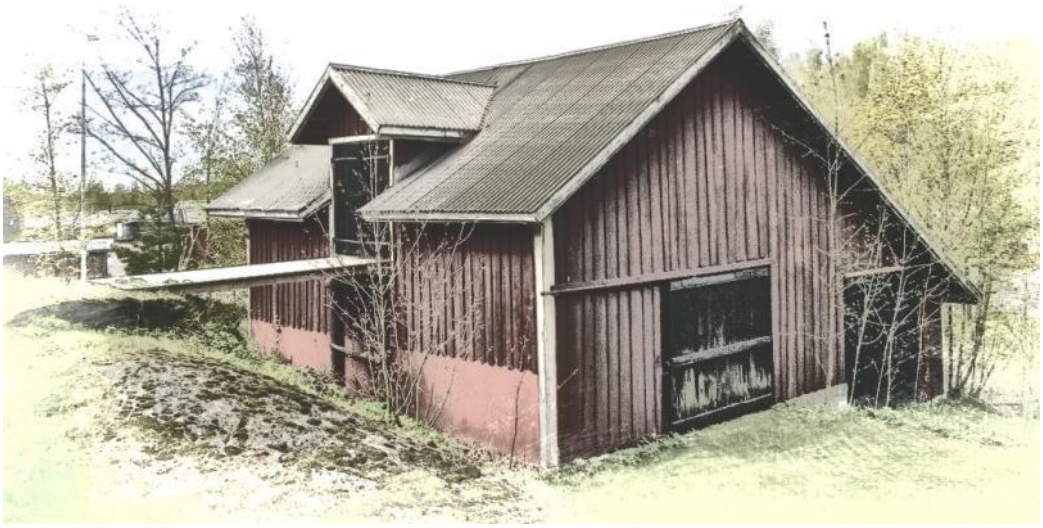
[6] SLS 1963; Helsingin pitäjä 1966 s. 41; Uusi Suomi 6.12.1965; Kotus NA 1971; Helsingin pitäjä 1972 s. 9; Helsingin pitäjä 1978 s. 27 kuva; Vantaa 1981 s. 10-13 kuvia; Helsingin pitäjä 1981 s. 114-117 kuvia; Helsingin pitäjä 1983 s. 129; Helsingin pitäjä 1988 s. 56, 118 kuvia; Hako, Helsingin pitäjä 1990 s. 66-67; Iltanen 1994 s. 53; Helsingin pitäjä 1995 s. 39; Helsingin pitäjä 1997 s. 135; Litzen & Vuori 1997 s. 78 kuva; Helsingin pitäjä 1999 s. 124; Helsingin pitäjä 2001 s. 137; Helsingin pitäjä 2002 s. 199

[7] Saulo Kepsu 2005 s. 55.

Övre Nybackan pihapiiri. TKa 2013

Tien nimenä esiintyy Lapinkylässä 1640 Landsvägen, Piispankylässä 1749 Wäg till Keinby, Nurmijärven rajalla 1749 Wäg till Clöskog, Kivistössä 1769 Sommarvägen ja viimein 1862 Landsväg åt Nurmijärvi Socken.

1872 päätettiin tien leventämisestä[8]. 1917-23 tie parannettiin viertotienä eli sorapäällysteisenä maantienä Huopalahdesta Vantaankoskelle asti[9]. 1918 nimenä esiintyy Chaussé mellan Hoplax – Vanda. 1920 tie määrättiin kunnossapidettäväksi maantienä[10]. Tämän jälkeen tien nimenä esiintyy 1926 Landsväg från Helsingfors till Tavastehus[11], 1931 Pitäjänmäen - Nurmijärven maantie ja Helsingin - Nurmijärven maantie[12].



Nedre Nybackan lato on 1950-luvulta. TKa 2015.

[8] Maanmittaushallituksen mikrofilmiarkisto / Vantaa 25:XXIV; Tauno Perälä, Helsingin maalaiskunnan historia 1865 - 1945, osa I, Helsinki 1965, s. 73, 78.
[9] Helsingin mlk:n kunnanhallitus 1917; Touko Perko, teoksessa Suomen teiden historia II, Tie- ja vesirakennushallitus ja Suomen tieyhdistys, Helsinki 1977, s. 102.
[10] Valtioneuvoston päätös 30.4.1920.
[11] Maanmittaushallituksen mikrofilmiarkisto / Vantaa 36:9.
[12] Suomen maatilat - tietokirja maamme keskikokoisista ja suurista maatiloista, osa I, Uudenmaan lääni, WSOY Porvoo 1931, s. 215, 217, 223.

1938 alkaen tie on ollut valtatietä 3 Helsingistä Pitäjänmäen kautta Vantaankoskelle ja edelleen Nurmijärven ja Lopen kautta Hämeenlinnaan, Tampereelle ja Vaasaan.[13] Näin 1950-luvulle asti.

Konalantie ja Vanhan Kaarelantie ovat olleet jo ennen esikaupunkiliitosta 1946 Nurmijärventie, Nurmijärvivägen[14]. Tien oikaissut uudempi Nurmijärventie (nyt Hämeenlinnanväylä) valmistui maalaiskunnan osalta 1950-luvun lopulla. Tällöin vanha tie jäi paikallisliikenteelle. Sittemmin tien nimenä esiintyy 1961 Vanha Nurmijärventie, ruotsiksi 1974 Gamla Nurmijärvivägen[15].

Tie on ollut myös valtion paikallistietä Viherkumpu - Sillanpää: 1966 Sillanpään paikallistie, 1972 Sillanpää - Viherkumpu paikallistie, 1984 Keimola - Sillanpää paikallistie[16]. Sillanpää on talo Nurmijärven puolella Vantaan rajalla.

Virkistys

Övre Nybackan eteläpuolelta on viheryhteys Vantaanjoen rantaan.

Palvelut

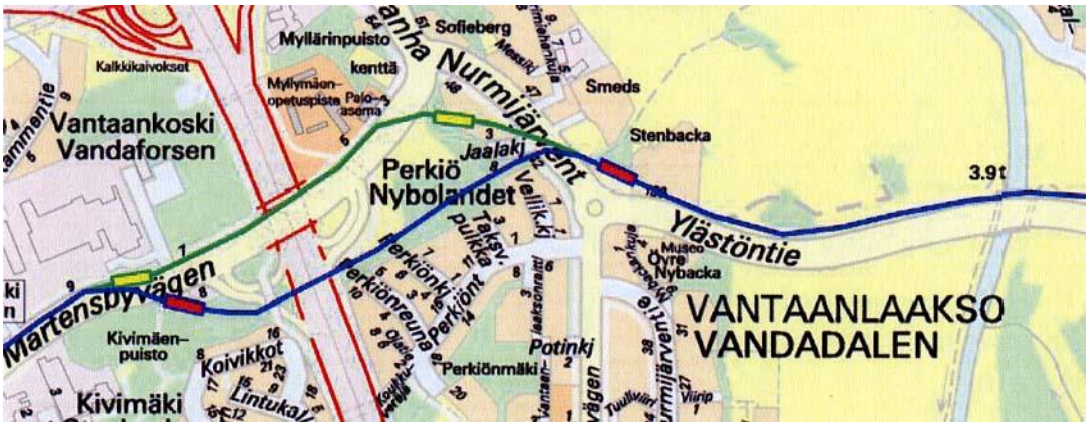
Vantaanlaaksossa on mm. kauppa, ravintola ja päiväkoti. Koulu on Myllymäessä Vantaankosken koulu (Isontammentie 15).

Liikenne

- Autoliikenne: Ylästöntie on valtion maantie, joka muuttuu kaupungin kaduksi, kun tie on parannettu. Sen liikennemäärä oli 7 529 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 9 % (2013). Vantaanlaaksontien liikennemäärä oli 10 363 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 6 % (2013).

- Joukkoliikenne: Alueelta kulkee busseja Myyrmäkeen, Tikkurilaan ja Helsinkiin. Yleiskaavaan on merkitty Ylästöntielle varaus joukkoliikenteen runkolinjalle Myyrmäestä Tikkurilaan.

- Kevyt liikenne: Vanhalla Nurmijärventiellä, Vantaanlaaksontiellä ja Ylästöntiellä on kevyen liikenteen raitit. Nlybackankujalla ei ole kevyen liikenteen raittia.



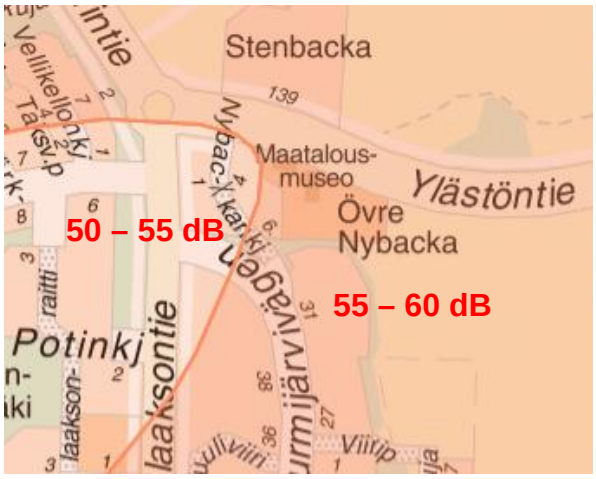
Joukkoliikenteen runkolinja, joka voidaan toteuttaa pikaraitiotienä, johdinautolinjana tai pikabussiyhteytenä. Vaihtoehtoinen linjaus vihreällä. Tiina Sirniö 2011.

Tekninen huolto

Alueella on vesijohto, jätevesiviemäri, hulevesiviemäri ja kaukolämpö Vantaanlaaksontiellä sekä hulevesiviemäri ja kaukolämpö Vanhalla Nurmijärventiellä.

[13] Peruskartat 1933 ja 1947; Touko Perko, teoksessa Suomen teiden historia II, Tie- ja vesirakennushallitus ja Suomen tieyhdistys, Helsinki 1977s. 84; Helsingin pitäjä 2002 s. 44, 127 kuva.
[14] Helsingin kadunnimet, Helsingin kaupungin julkaisuja n:o 24, Helsinki 1970, s. 167.
[15] Helsingin mlk:n tielautakunta 1961; Helsingin mlk:n osoitekartta 1966; Vantaan opaskartta 1974.
[16] Maanmittaushallituksen mikrofilmiarkisto / Vantaa 25:131, 35:279, 35:282; Helsingin mlk:n tiennimitoimikunta 1966; Vantaa 1981 s. 178, 184 kuva.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt



- Lentomelu

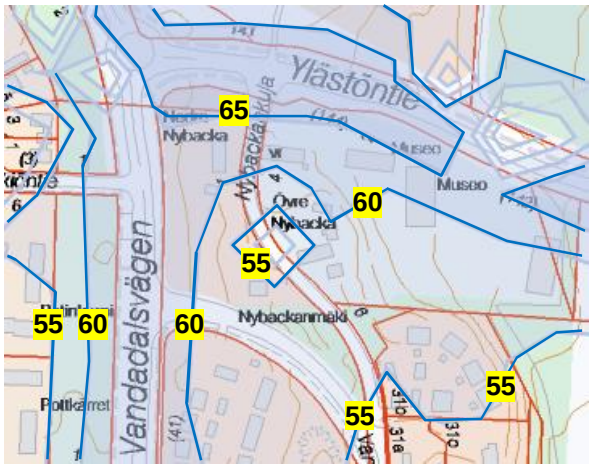
Alueen lentomelutaso Lden 50 – 55 dB ei rajoita asuntorakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.

Lentomeluennuste vuodelle 2025 (Lden).
Ilmailulaitos 4.12.2002
Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010

- Tiemelu

Alueen tiemelutaso on lähinnä Ylästöntietä ja Vantaanlaaksontietä 60…65 dB ja muilla tontinosilla 55 – 60 dB. Kyseessä on täydennysrakentamisalue, joka liittyy olevaan kaupunkirakenteeseen ja muutoin sopii asumiseen hyvin. Uudisrakennukset sijoittuvat tiealueita vastaan.

Tiemelu vuonna 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



Tiemeluennusteessa vuodelle 2030 alueen tiemelutaso on lähinnä Ylästöntietä 65...70 dB, lähinnä Vantaanlaaksontietä 60…65 dB ja muilla tontinosilla 55 – 60 dB. Tiemeluennuste ei merkittävästi eroa yllä olevasta uudemmasta ja tarkemmasta nykytilanteen melutason kuvauksesta.

Tiemeluennuste vuodelle 2030 (dB).
Vantaan ympäristökeskus 2005

Tiemelun huomioon ottaminen

Liikennemelu-vyöhyke (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, Kv 15.11.2010, 57 §.

Maanomistus

Alueen omistavat kuolinpesä Sipiläinen Lempi ja Vantaan kaupunki.

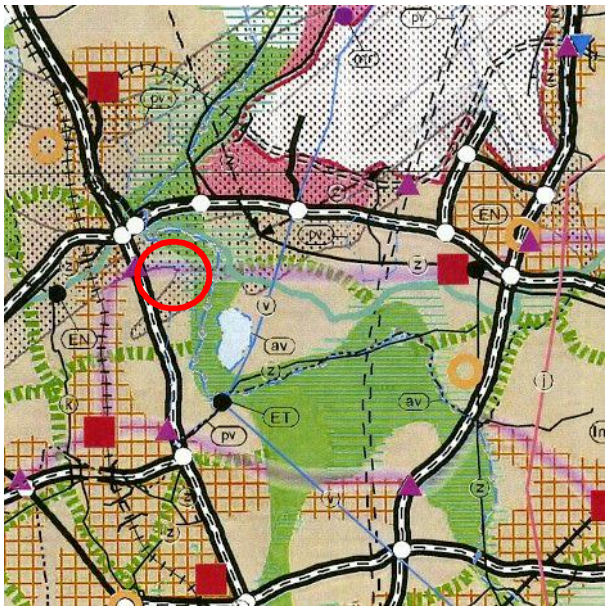
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm. pääkaupunkiseudun asuntotuotannon edistäminen. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä. (VN 13.11.2008)

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) Ylästöntie on merkitty pääkaupunkiseudun poikittaiseksi joukkoliikenteen yhteysväliksi.
– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

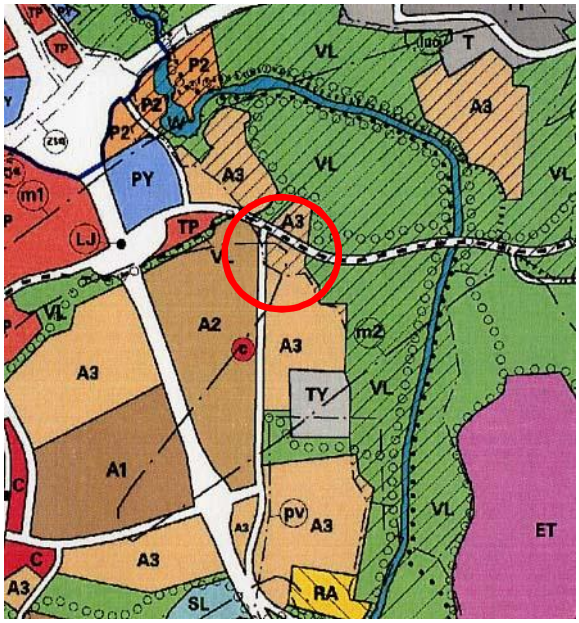


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

Taajamatoimintojen alue.
Tiivistettävä alue.
Keskustatoimintojen alue.
Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
Työpaikka-alue.
Virkistysalue.
Viheryhteystarve.
Seutuliikenteen rata.
Liikennetunneli.
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 yleiskaavassa alue on osin pientaloaluetta A3 ja kyläkuvallisesti arvokasta aluetta. Lisäksi alue on lentomeluvyöhykettä m3, jossa lentomelutaso Lden on 50 - 55 dB.



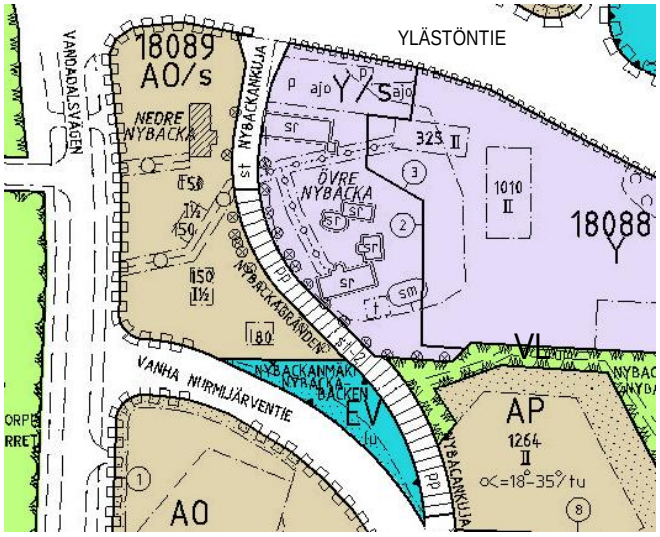
Vantaan yleiskaava.

A1 Tehokas asuntoalue. **A2** Matala ja tiivis asuntoalue. **A3** Pientaloalue. **C** Keskustatoimintojen alue. **ET** Yhdyskuntateknisen huollon alue. **P2** Palvelujen alue. **PY** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. **RA** Loma-asuntoalue. **SL** Luonnonsuojelualue. **T** Teollisuus- ja varastoalue. **TP** Työpaikka-alue. **TY** Teollisuusalue, jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. **VL** Lähivirkistysalue. **W** Vesialue. **c** Keskustatoimintojen alakeskus. (**m1**)- Lentomeluvyöhyke 1 (Lden yli 60 dB). (**m2**)- Lentomeluvyöhyke 2 (Lden 55-60 dB). (**m3**)- Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50-55 dB). ○○○○ Ohjeellinen ulkoilureitti. • • • • Ohjeellinen ratsastusreitti. . ıııı Historiallinen tie. ▪▪▪▪ Ohjeellinen raideliikenteen linjaus. / / / / Kyläkuvallisesti merkittävä alue. ── Alueen raja. –·–·– Osa-alueen raja.

Voimassaoleva asemakaava

- Korttelin 18089 (Nedre Nybacka) ja Nybackankujan eteläosan osalta alueella on voimassa asemakaava 180800, Vantaanlaakso 8, Kv 12.12.2005, jossa on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään AO/s.

- Korttelin 18088 (Övre Nybacka) ja Nybackankujan pohjoisosan osalta alueella on voimassa asemakaava 002198, Kv 18.11.2013, jossa on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään Y/s.



Ajantasa-asemakaava.

AO	Erillispientalojen korttelialue.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.
EV	Suojaviheralue.
VL	Lähivirkistysalue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
/s	Alue, jolla ympäristö tulee säilyttää.
18089	Korttelin numero.
150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I½	Suurin sallittu kerrosluku (room. numeroin), ½ = ullakolle sallittu kerrosala.
[[[pp]]]	Jalankulkukatu, jolla polkupyöräily on sallittu.
st	Suojeltu tie.

Katso tarkemmin: **kartta.vantaa.fi**

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Suojelupäätökset

● ***Nedre Nybackan*** päärakennus on suojeltu asemakaavalla nro 180800, Kv 12.12.2005.
● ***Övre Nybaclan*** rakennuksia on suojeltu asemakaavalla nro 002198, Kv 18.11.2013. Asemakaavassa on virheellisesti tullut suojelluksi väärä kivikellari.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

● ***Kerkkonen***, Gunvor: Keskiaika ja aika 1550-luvulle asti. Teoksessa Helsingin pitäjä I. Helsingin maalaiskunnan julkaisu. Porvoo 1965.
● ***Kepsu***, Saulo: Uuteen maahan – Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö. Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia 1027. SKS, Tammer-paino, Tampere 2005.
● ***Sirniö***, Tiina: Joukkoliikennemuotojen vertailu Vantaan poikittaisessa runkoliikenteessä. Dipolomityö, Tampereen teknillinen yliopisto, 2011.
● ***Valtioneuvoston*** periaatepäätös valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista ja maisemanhoidon kehittämisestä 5.1.1995. Päätöksen perusteella Vantaanjokilaakso on valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta, kohde 10. Päätös ei vaikuta rakentamiseen.
● ***Vantaan*** kaupunki, Laura Muukka ja Anne Mäkynen; Kulttuurimaisema-selvitys. Vantaa kaupunkisuunnittelu C 7:2005; Kaupsu 4/2005.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Nedre ja Övre Nybacka vuonna 2014.

Ennakkoneuvottelu
Hakija neuvotteli tontin maankäytöstä puhelimitse 8.5.2015 ja Länsi-Vantaan asemakaavayksikössä 19.5.2015.

Kaavamuutoshakemus
Kuolinpesä Sipiläinen Lempi / Sipiläinen Jukka haki asemakaavamuutosta 19.5.2015.

● Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 30.7.2015, postitettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet ja tavoitteet pyydettiin kirjaamoon 31.8.2015 mennessä.

- Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 8. – 9.8.2015.

- Aluearkkitehti oli tavattavissa Nybackankujalla keskiviikkona 12.8.2015 klo 16.00.

- Osallisia kaavoituksessa olivat hakijat, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat, kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Osallistumis- ja arviontisuunnitelmassa esitetty alustava luonnos.

Nykyiset rakennukset.
Voimassa olevan asemakaavan sallima rakentaminen.
Haettu rakentaminen.

Nedre Nybackan nykyinen rakennusoikeus	k-m2
Päärakennus	183
Jääkellari	50
Lato	80
Kaksi omakotitaloa	300

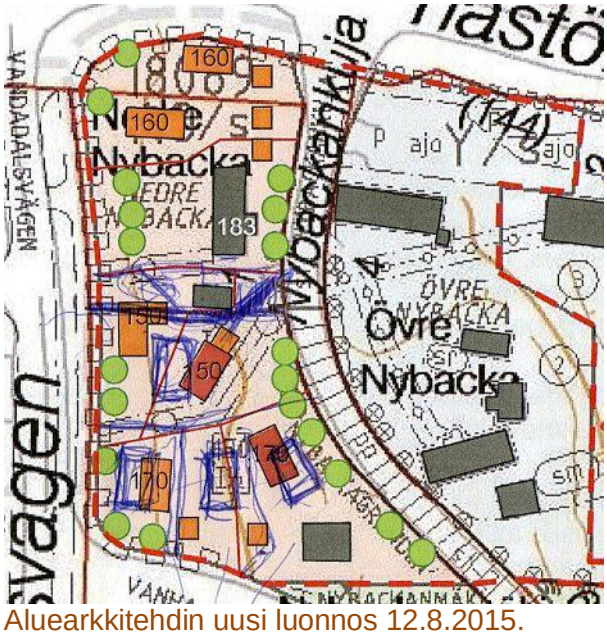
Nedre Nybackan uusi rakennusoikeus	k-m2
Kolme omakotitaloa	500

Kaupungille tuleva rakennusoikeus	k-m2
Yksi omakotitalo	160

Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Juha Hiltunen, 5.8.2015
Haluaisin selvittää onko --- kiinteistöllä mahdollista pitää pienimuotoista B&B tyyppistä majoituspalvelua? Majoitus tapahtuisi tontilla sijaitsevassa vuonna 1881 rakennetussa talossa. Talo on tarkoitus kunnostaa majoitustarkoitukseen. Yritys työllistäisi todennäköisesti 1-2 henkilön täysipäiväisesti.

➔ *Kaavamuuoksessa sallitaan majoitustoiminta.*



Aluearkkitehdin uusi luonnos 12.8.2015.

2. Osallistuminen paikalla, 12.8.2015 klo 15.40 – 16.40
Aluearkkitehdin muistio:
● Paikalla oli yhdeksän osallista ja aluearkkitehti.
● Nedre Nybackan päärakennukseen ja jääkellariin oli mahdollista tutustua myös sisältä. Päärakennukseen voisi saada kuusi majoitushuonetta, jotka tarvitsevat kuusi autopaikkaa. Jääkellarissa ei ole tuuletusta eikä toista ulospääsyä.
● Voiko jääkellarin liittää Nedre Nybackan tonttiin, johon se kuuluu?
➔ *Kyllä. Tällöin uusi rakentaminen täytyy sommitella uudelleen. Aluearkkitehti teki paikalla uuden luonnoksen.*
● Voiko päärakennuksen kaavoittaa majoitustoimintaan? ➔ *Kyllä.*
● Nedre Nybackan päärakennus on vihreä ja vaakalaudoitettu. Uudisrakennusten kattomateriaaliksi sopisi punasävyinen konesaumattu peltikatto ja julkisivumateriaaliksi keltasävyinen vaakalaudoitus kuten muualla Martinkylän uudisrakennuksissa. ➔ *Nedre Nybackan päärakennuksessa on tiilikatto, joka on ääneneristävyydeltään parempi kuin peltikatto.*
● Ladolle ei nähty käyttöarvoa, sen voisi korvata uudella talousrakennuksella.

3. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 17.8.2015, saapunut 18.8.2015
Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuri voidaan jättää rakentamatta.

➔ *Tontit on rakennettavissa Suomen rakennusmääräysten mukaisesti.*

4. Anders Liljeström, 20.8.2015 (puhelu)
Voiko Nedre Nybackan autokatoksen toteuttaa talousrakennuksena?

➔ *Kyllä. Kaavamerkinnäksi talousrakennuksen rakennusala (t).*

5. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 27.8.2015
Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa ja jätevesiviemäriä noin 40 metriä. Hulevesiviemärin kapasiteetin riittävyys tulee tarkistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa. Uuden vesihuollon kaivantometrit ja rakentamiskustannukset tarkentuvat jatkosuunnittelun yhteydessä.

➔ *Vesihuollon esisuunnitelma on esitetty jäljempänä.*

6. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 28.8.2015, saapunut 31.8.2015
Ei huomautettavaa.

7. Vantaan kaupunginmuseo, 31.8.2015
Suunnittelualue on Vantaan kaupungin yleiskaavassa kyläkuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kylämaisemakuvaa on suojeltava. Kohdealueella sijaitsee historiallinen tielinjaus Vanhan Kaarelantien – Vanha Nurmijärventie, joka on asemakaavassa suojeltu. Alueella sijaitsevat rakennukset ovat Vantaan vanhoja rakennusperintökohteita, jotka ovat osittain jo suojeltu asemakaavassa. Kyläkuvallisten- ja rakennushistoriallisten arvojen lisäksi alueella on historiallisen ajan muinaisjäänne (Nybackan kylänpaikka, Mj tunnus 1000001740).

Jotta yleiskaavan tavoitteet toteutuisi alueella tulee rakennusten ja tien suojelua jatkaa myös uudessa asemakaavassa. Suojelumerkinnät ja niihin liittyvät määräykset tulee tarkastaa ja tarvittaessa päivittää vastaamaan uusimmasta inventoinnissa määriteltyjä suojeluperusteita (Vaari-inventointi 2013). Nykyisessä asemakaavassa suojelun ulkopuolella on rakennusperintökohteista Nedre Nybackan lato ja perunakellari, jotka tulisi sisällyttää suojelun piiriin.

Uudisrakentamisen määrä tulee kasvamaan nykyisen kaavan sallimasta määrästä yli kolminkertaiseksi. Tämä on iso muutos kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä. Kaavatyöhön tulee sisällyttää selvitys uudisrakentamisen vaikutuksesta arvokkaaseen kyläkuvaan ja uudisrakentamista kohtaan tulee laatia selvityksen perusteella riittävän tarkat määräykset, jotta kaava toteutuisi ympäristön kannalta hallitusti.

Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti lausunto asiasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta tulee pyytää Museovirastolta.

➔ *Nybackan keskiaikainen kylätontti ja Nybackankuja, joka on ollut Vanhaa Nurmijärventietä, jäävät nykyiselleen, samoin Nedre Nybackan päärakennus ja jääkellari (ei perunakellari!), joille annetaan suojelumääräyksiä. Lato on omistajan mukaan 1950-luvulta. Kaavamuutos ei suojele latoa, mutta ei myös-*

kään estä ladon säilyttämistä. Ladolle merkitään 80 k-m2 rakennusala, joka on pienempi kuin nykyinen rakennus. Alueesta on laadittu maisemallinen selvitys ja lähiympäristön analyysi. Jäljempänä on havainnepiirros suunnitellusta rakentamisesta ja kuva kaavamuutoksen suhteesta nykytilanteeseen.

8. Museovirasto, 31.8.2015

Kaavamuutosalueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös Mårtensby (Martinkylä) Nybacka *(mj rek 1000001740).* Mårtensby on historiallisen ajan kylänpaikka, joka mainitaan arkistolähteissä ensimmäisen kerran vuonna 1513. Uudenmaan maakirjan mukaan vuonna 1543 kylässä on ollut kuusi taloa. Käytössä olevalla tonttimaalla on ollut paljon eriaikaista rakentamista ja rakentamaton alue on pinta alaltaan pieni. Kylänpaikkaan liittyvien rakenteiden ja kerrostumien tavoittaminen on vaikeaa, mutta mikäli muuttuvaa maakäyttöä suunnitellaan muinaisjäännösalueelle, tulee tuolloin olla yhteydessä Museovirastoon tai Vantaan kaupunginmuseoon, jolloin pohdittavaksi tulee töiden arkeologinen valvonta ja seuranta.

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

➔ *Rakentamista ei sijoitu muinaisjäännösalueelle. Muinaisjäännösalueen merkintä ja rajaus säilyvät asemakaavassa entisellään.*

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Kaavamuutos täydentää nykyistä kaupunki- ja palvelurakennetta. Rakennusperintökohteet suojellaan 1950-luvun latoa lukuun ottamatta.

Vertailu yleiskaavaan

Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Rakennusoikeus kasvaa 660 k-m2, josta Nedre Nybackan maalle 500 k-m2 ja kaupungin maalle 160 k-m2.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Nedre Nybackan päärakennus ja jääkellari suojellaan.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin Nedre Nybackan tontti jää avaraksi, mutta pääosin rakentamatta alueella, jossa muutoin kaupunkirakenne on muuttunut ja tiivistynyt ja yleiskaavan täydennysrakentamisalueen myötä yhä tiivistymässä.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, asuntoasioiden päällikkö *Tuula Hurme*, liikenneinsinöörit *Pirjo Salo*, *Pirjo Suni*, suunnitteluinsinööri *Elina Kettunen*, rakennustutkija *Anne Vuojolainen*, paikkatietoinsinööri *Markus Kalso*, kaupungingeodeetti *Pekka Tervonen*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi* ja suunnitteluavustaja *Outi Colliander*.

Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 2.9.2015.

5. Asemakaavan kuvaus

Havainnepiirros rakentamisen sijoittumisesta. TKa

Kaavaratkaisu

Alueelle lisätään rakentamista pienen kylän tapaan.

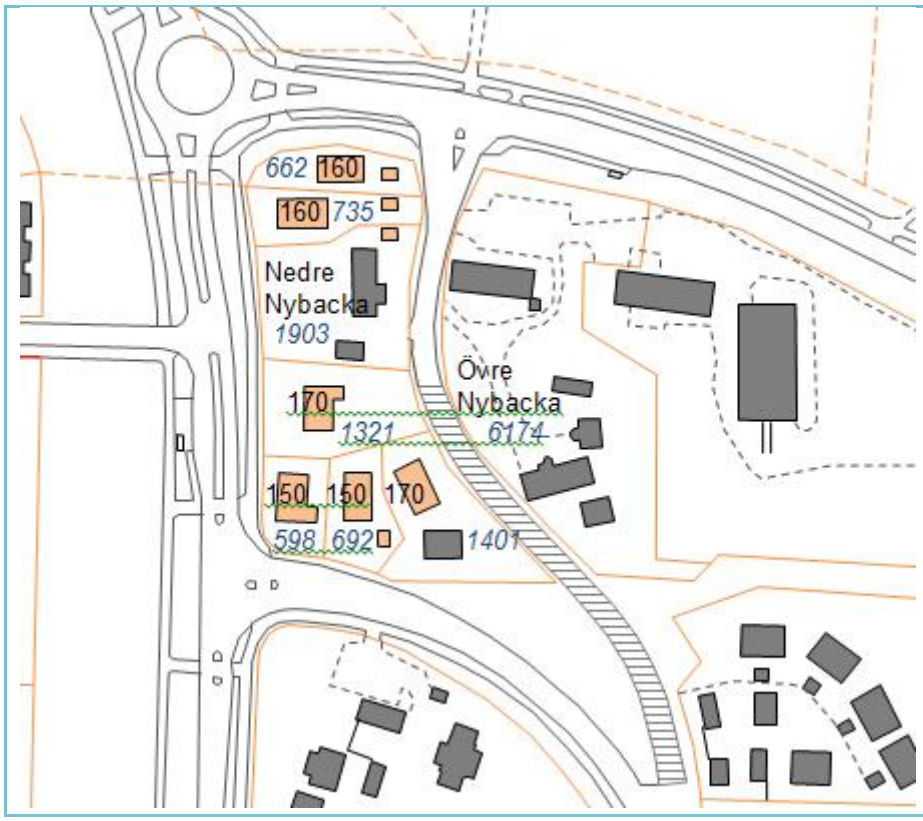
Nedre Nybackan päärakennus säilyy suojeltuna. Myös jääkellari merkitään suojelluksi rakennukseksi. Lato merkitään kaavaan kuten nyt rakennusalana, jolle annetaan nykyinen 80 k-m2 rakennusoikeus. Tämä mahdollistaa joko 1950-luvun ladon säilyttämisen tai korvaamisen uudella talousrakennuksella.

Uutta rakentamista tulee

-	Nedre Nybackan maalle nykyiset	kaksi omakotitaloa	300 k-m2
-	Nedre Nybackan maalle uudet	kolme omakotitaloa	500 k-m2
-	kaupungin maalle	yksi omakotitalo	160 k-m2

Kaavan perustelut

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Nedre Nybackan päärakennuksen perus-korjaus. Jo voimassa oleva asemakaava salli Nedre Nybackan tilalle kaksi uutta omakotitaloa (2 x 150 k-m2). Myös Ylästöntien pohjoispuoliselle Stenbackan ja Smedsin alueelle on asemakaavassa 181100, Vantaanlaakso 3, Kv 20.4.2015, sallittu kolmen olevan rakennusalan lisäksi kolme uutta omakotitaloa á 200 k-m2, Stenbackan tilalle uusia taloja yhteensä 800 k-m2. Lisäksi Vantaanlaakson-tien länsipuolella on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Kaava-alue ei ole lentomelualuetta, mikä rajoittaisi asuntorakentamisen määrää. Lähinnä Övre Nybackaa sijaitseva talo tulee entisen navetan kohdalle. Nedre Nybackan päärakennus jää näkymään sekä Nybackankujalle että Vantaanlaaksontielle.



Havainnepiirros.

Nykyiset rakennukset.
Uudet rakennukset.
160 Rakennusoikeus.
662 Tontin pinta-ala, tarkentuu tontinmittauksessa

Nedre Nybackan nykyinen rakennusoikeus	k-m2
Päärakennus	183
Jääkellari	50
Lato	80
Kaksi omakoti-taloa	300

Nykyisten rakennusten osalta pinta-alat ovat arvioita.

Nedre Nybackan uusi rakennusoikeus	k-m2
Kolme omakoti-taloa	500

Kaupungille tuleva uusi rakennusoikeus	k-m2
Yksi omakotitalo	160

Asemakaavamuutoksen suhde nykytilanteeseen.

Rakennettu ympäristö

Övre Nybackan ja maatalousmuseon tontilla rakennukset ovat punaisia puutaloja. Nedre Nybackan päärakennus on vihreä ja vaakalaudoitettu puutalo, jossa on punainen tiilikatto. Uudisrakennukset ovat keltaisia puutaloja, kuten Martinkylän kantatiloille on jo muutenkin rakennettu ja kaavoitettu. Uudistalot ovat vaakalaudoitettuja ja niissä on punaiset tiilikatot, kuten Nedre Nybackan päärakennuksessa.

Asiavirheen korjaaminen Övre Nybackan suojellun kivikellarin osalta

Övre Nybackan tontilla korttelissa 18088 on asemakaavassa virheellisesti suojeltu väärä kivikellari, mikä korjataan hallintolain 51 - 52 §:ien perusteella. Asiavirheen korjaaminen edellyttää, että asia käsitellään uudelleen ja asiassa annetaan uusi päätös. – Muilta osin korttelin 18088 kaavamerkinnät ja kaavamääräykset (myös suojelumerkinnät sm, sr, st) säilyvät nykyisinä.

Luonnonympäristö ja kulttuurimaisema

Kansatieteellisesti arvokkaan Övre Nybackan umpipihan ja Vantaanjokilaakson väliin on jo rakennettu maatalousmuseo laajennuksineen. Nedre Nybackan puretun navetan kohdalle sijoittuu uusi asuintalo. Uusi rakentaminen sijoittuu Nybackankujasta uusien isojen teiden (Ylästöntien, Vantaanlaaksontien ja Vanhan Nurmijärventien) suuntaan. Nedre Nybacka päärakennus jää näkymään sekä Nybackankujalle että Vantaanlaaksontielle. Näin uusi rakentaminen liittyy vanhaan eikä vähennä Övre Nybackan arvoa.

Leikkaus Övre Nybackan kohdalta.

Nedre Nybackan omistajan mukaan lato on 1950-luvulta (näkyy ilmakuvassa 1954). Asemakaavassa ladolle (noin 99 k-m2) annetaan 80 k-m2:n rakennusoikeus, mikä pyrkii säilyttämään ladon, mutta mahdollistaa myös ladon paikalle uuden talousrakennuksen.

Liikenne

Nybackankujan liikenne lisääntyy nykytilanteesta 9 ajon/vrk ja Vanhan Nurmijärventien liikenne 9 ajon/vrk.

Tonttijako

Asemakaavaan merkitään tonttijako kaupungin maan osalta (tontti 1). Muille tonteille merkitään ohjeellinen tonttijako, jolloin maan ostajat teettävät tonttijaon kustannuksellaan.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusalat on rajattu luonnosten mukaisiksi. Asemakaavassa annetaan määräyksiä katoista, julkisivuista ja istutuksista.

Tonttien meluntorjuntaa voitaisiin parantaa 2,0 … 2,5 metriä korkealla meluaidalla, joka ei kuitenkaan sovi kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Tästä syystä tiemelua on torjuttu rakennusten sijoittelulla.

Ympäristön häiriötekijät

Lentomelutaso ei estä alueen rakentamista, mutta tuottaa ääneneristävyysmääräyksen. Tiilikatto suojaa lentomelulta paremmin kuin peltikatto. Tiemelutaso vaihtelee eri tonteilla. Uudisrakennusten ääneneristävyys tulee järjestää kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Tämä ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Vesihuollon esisuunnitelma. Elina Kettunen 2.9.2015

Tekninen huolto

Alueen painetaso on riittävä tulevalle rakentamiselle. Vantaanlaaksontiellä kulkee vesijohdon ja jätevesiviemärin runkolinjat ja hulevesiviemäri, joihin kaavan uudet pientalot voidaan liittää. Myöhemmin tehtävässä tonttijaossa on mahdollistettava rasitesopimuksin, että kaikki rakennukset saadaan kytkettyä Vantaanlaaksontien vesihuoltoverkostoon. Kaavamuutos ei aiheuta yleisen vesihuoltoverkoston laajentamistarpeita.

Nimistö

- ***Nybackankuja***, ***Nybackagränden***, 1991. Vanhan Nurmijärventien syrjään jäänyt tieosuus Övre ja Nedre Nybackan kohdalla. Isoa maantiemäkeä on sanottu nyybakkabakken. Asemakaavaan 1995 Nybackankuja nykyistä lännemmäksi ja 2005 nykyiselle paikalleen. Läpiajoliikenne poistui, kun Vanha Nurmijärventie käännettiin Vantaanlaaksontielle 2007 - 2008.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

- ***Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen***
  Alueelle rakennetaan kuusi uutta asuinrakennusta pienine talousrakennuksineen.

- ***Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan***
  Rakentaminen lisääntyy, mutta rakentamista ei osoiteta nykyisen korttelialueen ulkopuolelle.

- ***Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja kulttuurimaisemaan***
  Uusi rakentaminen sijoittuu nykyisen kaupunkirakenteen, kunnallistekniikan ja uusien pääkatujen yhteyteen. Uudet rakennukset näkyvät Nybackankujalle, mutta eivät Vantaanjokilaaksoon. Nedre Nybackan päärakennus jää näkymään sekä Nybackankujan että Vantaanlaaksontien suuntaan. Tilalla on ollut aiemmin maatalousrakennuksia. Yksi uusi talo sijoittuu Nedre Nybackan puretun navetan kohdalle.

- ***Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön***
  Uudistalot sijoittuvat Nybackankujan länsipuolelle, joten kulttuurimaisema Nybackankujan itäpuolella säilyy ennallaan. Nedre Nybackan nurmipintaista pihapiiriä ja sen pohjoispuolinen pieni metsikkö muuttuvat rakennusmaaksi. Puuston vuoksi merkittävää vaikutusta laajempaan maisemakuvaan ei ole.
- ***Suhde Nybackan keskiaikaiseen kylätonttiin ja rakennussuojeluun***

Uutta rakentamista ei sijoitu Nybackan keskiaikaiselle kylätontille. Övre Nybackan kaavamerkinnät ja rakennussuojelu säilyvät ennallaan korjattavaa suojeltavan kellarin merkintää lukuun ottamatta. Tontilta poistetaan tarpeettomat, vain maatalousmuseota koskevat kaavamääräykset. Nedre Nybackan päärakennus suojellaan kuten aiemminkin, jääkellari suojellaan, lato (99 k-m2) merkitään talousrakennukseksi, jonka saa korvata uudella pienemmällä (80 k-m2) talousrakennuksella.

- ***Liikenteelliset vaikutukset***
  Kuuden uuden omakotitalon tuottamat liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset (18 ajon/vrk).

- ***Suhde lentomeluun ja tieliikennemeluun***
  Uusi rakentaminen sijoittuu alle Lden 55 dB lentomeluvyöhykkeelle, joten lentomelu ei rajoita asuntorakentamista. Lentomelua varten annettava ääneneristävyysmääräys kattaa myös tiemelun.

6. Asemakaavan toteutus

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta, koska maanomistaja ei saa kaavalla merkittävää hyötyä (uusi rakennusoikeus on enintään 500 k-m2).

Rakentaminen on tarkoitus toteuttaa heti, kun kaavamuutos tulee voimaan.

Rakennusluvista tulee ilmoittaa naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

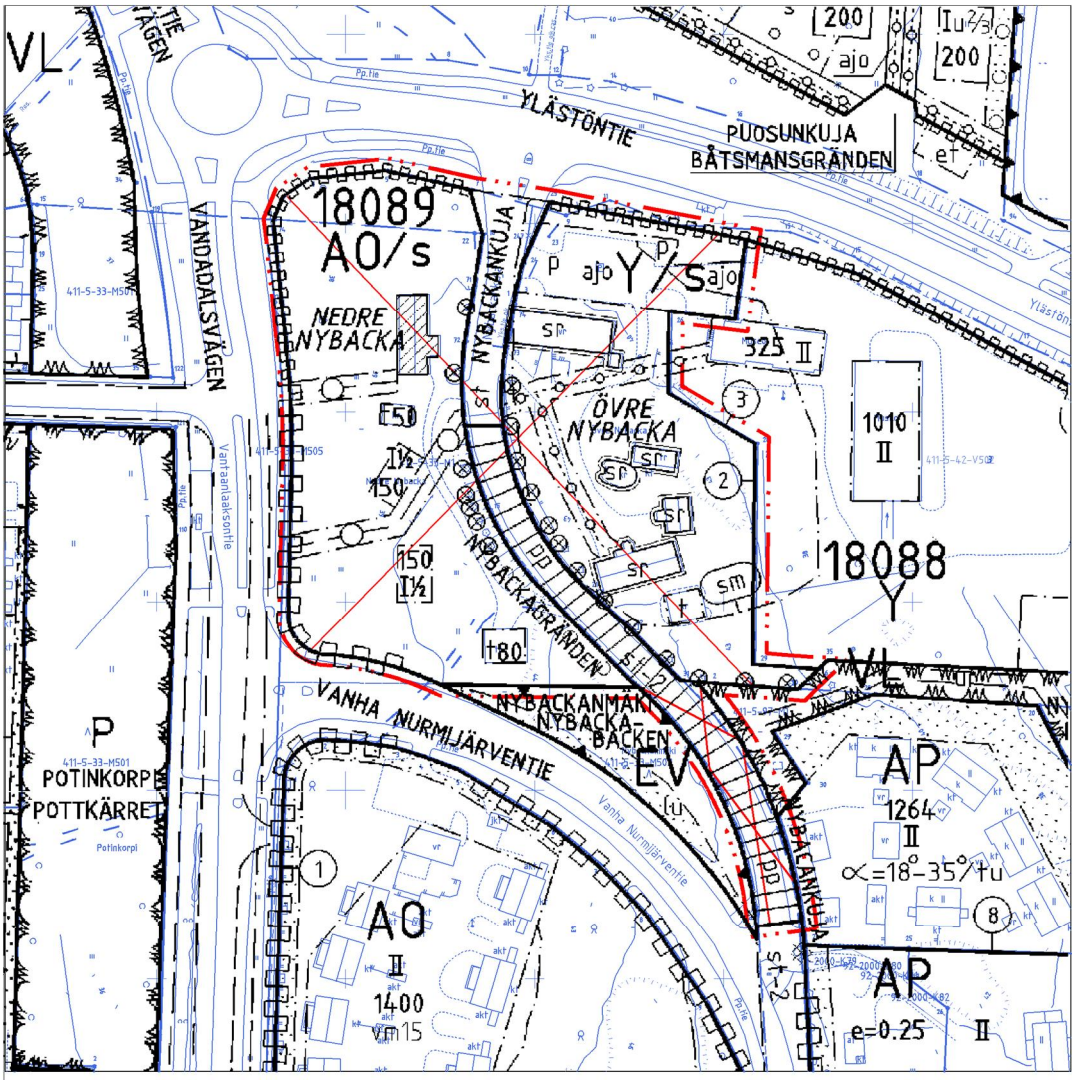
Vantaa 14.9.2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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

Asemakaavan muutosehdotus



POISTETTAVAT MERKINNÄT

18
VANTAANLAAKSO
VANDADALEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m
A0
160
Iu2/3
A0/s
Iu2/3 sr
NEDRE NYBACKA
sr
18088
ÖVRE NYBACKA
Y/s
18089
t 80
NYBACKANKUJA
NYBACKAGRÄNDEN
ajo
p
sm
st
pp
Museo
Vantaanlaaksontie
Potinkorpi
Vanha Nurmijärventie

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 3
002272	14.9.2015	685493 686492, 686493	

Vantaan kaupunki
Vantaanlaakso 18

VANTAANLAAKSO

Asemakaavan muutos
Osat kortteleista 18088 ja 18089 sekä katualueet.

Tonttijako
Osa korttelia 18089.

1:2000

Vanda stad
Vandadalen 18

VANDADALEN

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteren 18088 och 18089 samt gatuområden.

Tomtindelning
Del av kvarteret 18089.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
A0	**Erillispientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för fristående småhus.**
	Kullekin tontille ja rakennusalalle saa rakentaa enintään yhden asunnon.	På varje tomt och byggnadsyta får byggas högst en bostad.
	Alueella on Nedre Nybackan päärakennus ja jääkellari, jotka ovat suojeltuja. Näitä rakennuksia tai tonttia koskevista suunnitelmista on pyydettävä paikallisen museoviranomaisen (kaupunginmuseon) lausunto.	På området finns Nedre Nybackas huvudbyggnad och iskällaren som är skyddade. Om planerna som gäller dessa byggnader eller tomten ska utlåtande av lokal museimyndighet (stadsmuseet) begäras.
	Nedre Nybackan päärakennuksessa saa olla asunto tai majoitustoimintaa.	I Nedre Nybackas huvudbyggnad får vara bostad eller inkvarteringsverksamhet.
	Nedre Nybackan päärakennuksen toisen kerroksen saa sisustaa.	Nedre Nybackas andra våning får inredas.
	Rakennusten tulee sopia kulttuurihistorialliseen ympäristöön.	Byggnaderna ska anpassas till kulturhistoriskt miljö.
	Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.	I byggnaderna ska användas åstak.
	Uudisrakennuksissa kattomateriaalin tulee olla ruukunpunainen kattotiili.	I nybyggnaderna takmaterialen ska vara av krokrött taktegel.
	Uudisrakennuksissa tulee olla avoräystäät.	I nybyggnaderna ska vara öppna takfot.
	Uudisrakennuksissa julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattu vaakalaudoitus ja julkisivuvärin keltainen.	I nybyggnaderna fasadmaterialen ska vara av täckmålad vågrät brädfodring och fasadfärgen gul.
	Kuistin ja terassin saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.	Kvisten och terrassen får placeras utanför byggnadsytan.
	Alueella ei saa käyttää asfalttipäällystettä eikä laatoitusta.	På området får inte användas asfaltbeläggning eller plattorna.
	Uudisrakennusten ääneneristävyys tulee järjestää rakennusjärjestyksen mukaisesti.	Nybyggnadernas ljudisolering ska ordnas enligt byggnadsförordningen.
	Autopaikkoja on varattava vähintään asunnot 2 autopaikkaa / asunto majoitus 1 autopaikka / majoitushuone	Minimiantalet bilplatser är minst bostäder 2 bilplats / bostad inkvartering 1 bilplats / inkvarteringsrum
Y	**Yleisten rakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för allmänna byggnader.**
	Y-korttelia 18088 koskevia määräyksiä:	**Bestämmelser som gäller Y-kvarteret 18088:**
	Alueella sijaitsee Övre Nybackan kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokas pihapiiri. Övre Nybackan päärakennus on suojeltu sisätiloineen.	På området finns Övre Nybackas kultur- och byggnadshistoriskt värdefulla gårdsmiljö. Övre Nybackas huvudbyggnad med interiörer har skyddats.
	Alueella kasvavia suuria puita ja pähkinäpensaita tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisina.	Stora träd och hasselbuskar som växer på området skall bevaras och hållas i ett livskraftigt skick.
	Alueella ei saa käyttää asfalttipäällystettä eikä laatoitusta.	På området får inte användas asfaltbeläggning eller plattorna.
	Autopaikat on aidattava vähintään yhden metrin korkuisella tiheällä pensas- tai muulla tarkoituksenmukaisella aidalla.	Bilplatserna ska inhägnas med en högst en meter hög tät häck eller medeller med annat ändamålsenligt staket.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Kokoustilat 1 autopaikka/60 k-m² Toimisto- ja työtilat 1 autopaikka/50 k-m² Näyttelytilat ja varastot 1 autopaikka/150 k-m²	Minimiantalet bilplatser: Samlingslokaler 1 bilplats/60 m²-vy Kontors- och arbetsutrymmer 1 bilplats/50 m²-vy Utställningsutrymmen och lager 1 bilplats/150 m²-vy
———	**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
——·——·——	**Osa - alueen raja.**	**Gräns för delområde.**
———	**Ohjeellinen tontin raja.**	**Riktgivande tomtgräns.**

①	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
— x — x —	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
18	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VANT	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
18089	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
NYBACKANKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
NEDRE NYBACKA	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
160	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
a	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linjen anger takåsens riktning.
	Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.	Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.
o	Istutettava puu.	Träd som skall planteras.
⊗	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	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.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.	Område där miljön bevaras.
sm	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.	Områdesdel, där det finns en fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om forminnen (295/1963).
sr	Suojeltava rakennus.	Med stöd av 57 § i markanvändnings- och bygglagen bestämd byggnad som bör skyddas.
	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kyläkuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus tai rakennelma. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaisesti määrätään, että rakennusta tai rakennelmaa ei saa purkaa. Korjaus-, muutos- tai lisärakennustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen tai rakennelman kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Övre Nybackan päärakennuksen sisätilat suojellaan arvokkaina, vanhoja rakenteita ja rakennusosia tulee säilyttää ja tarpeen mukaan ennallistaa alkuperäisiä materiaaleja hyödyntäen sekä ensimmäisen kerroksen tilajako ja vanhat uunit tulee säilyttää. Toimenpiteistä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	En byggnad eller konstruktion av byggnadshistorisk eller historisk betydelse eller av betydelse med avseende på bevarandet av byabilden. tärns att byggnaden eller konstruktionen inte får rivas. Reparations-, ändrings- eller tilläggsbyggnadsåtgärderna skall vara sådana att karaktären bevaras hos byggnaden eller konstruktionen som är av betydelse med avseende på stadsbilden. Interiörerna i Övre Nybackas huvudbyggnad skyddas som värdefulla, gamla konstruktioner och byggnadsdelar skall bevaras och vid behov rekonstrueras genom användning av ursprungligt material och rumsindelningen i första våningen och de gamla ugnarna skall bevaras.
st	Suojeltava tie.	Väg som skall skyddas.
	Alueen osa, jolla sijaitsee paikallishistoriallisesti merkittävä tieosuus. Tien nykyinen linjaus ja luonne tulee säilyttää. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Del av område inom viken ett lokalhistoriskt betydelsefullt vägavsnitt är beläget. Vägens nuvarande dragning och karaktär skall bibehållas. Angående områdets byggnads- och skötselplaner skall utlåtande av den lokala museimyndigheten skaffas.
	TONTTIJAKO	**TOMTINDELNING** nad med interiörer har skyddats.
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	25.08.2015
Kaavan nimi	002272 Vantaanlaakso 18 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	30.07.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002272
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5866	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,5866

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,5866**	**100,0**	**1040**	**0,07**	**0,0000**	**807**
A yhteensä	0,7330	46,2	1040	0,14	0,0000	807
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6174	38,9	0		0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2362	14,9	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**7**	**853**	**1**	**22**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,5866**	**100,0**	**1040**	**0,07**	**0,0000**	**807**
A yhteensä	0,7330	46,2	1040	0,14	0,0000	807
AO	0,7330	100,0	1040	0,14	0,0000	807
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6174	38,9	0		0,0000	0
Y	0,6174	100,0	0		0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2362	14,9	0		0,0000	0
Kadut	0,0837	35,4	0		0,0090	0
Kev.liik.kadut	0,1525	64,6	0		-0,0090	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**7**	**853**	**1**	**22**
Asemakaava	7	853	1	22

20 § Asemakaavamuutos 002098 ja tonttijaon muutos, 14 Varisto, 20 Askisto / Sarkatie ja Skobbaksenkuja / TLA

KA/595/10.02.04.01/2010

TLA/TKA/SRU

Sarkatien korttelista 14202 osoitetaan maantien aluetta (LT) Vihdintien, Martinkyläntien ja Ainontien eritasoliittymää varten. Skobbaksenkujalle lisätään puuttuva tontilleajomerkintä (/t).

Asemakaavamuutos koskee korttelia 14202 sekä liikenne- ja katualueita kaupunginosassa 14 Varisto, sekä katualuetta kaupunginosassa 20 Askisto.
Kumoutuvassa asemakaavassa muutos koskee korttelia 14202 sekä katualueita.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 14202.

Alue sijainti
Sarkatie 4, Martinkyläntie 67, Sarkapolku ja Skobbaksenkuja.

Kaavan hakija
Vantaan MacBread Oy

Maanomistus
Sarkatie 7:n tontin 14-202-1 omistaa Vantaan MacBread Oy.
Martinkyläntie 67:n tontin 14-202-2 omistaa yksityinen.
Katualueet omistaa Vantaan kaupunki.

Kaavan valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM.

Voimassa oleva asemakaava
- Sarkatie 7:n tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta TTV^{6}. Tontilla on teollisuusrakennus ja asuintalo. Nykyinen rakennusoikeus on 5 996 k-m2.
- Martinkyläntie 67:n tontti on teollisuus- ja/tai varastorakennusten sekä liikerakennusten korttelialuetta T/KL-1. Tontilla on kauppavarasto. Nykyinen rakennusoikeus on 3 498 k-m2.

Asemakaavamuutos
Uudenmaan ELY-keskus (2010) laati Vihdintien ja Martinkyläntien liittymän aluevaraussuunnitelman, jonka mukaan kummastakin tontista tarvitaan pala maantien alueeksi LT.

Vantaan MacBread Oy (2010) hakee liiketiloja osoitteeseen Sarkatie 7, mutta tontille ei ole löytynyt sopivaa hanketta. Tontilla toimii Vantaan leipomo.

Asemakaavamuutoksessa osa korttelia 14202 muutetaan maantien alueeksi LT, Sarkatie 7:n osalta 63 m2 ja Martinkyläntie 67:n osalta 321 m2. Kummallakaan tontilla rakennusoikeus ei laske. Uudet rakennusoikeudet ovat 6 000 k-m2 ja 3 500 k-m2. Kaavamerkinnät ja -määräykset ajantasaistetaan ja kaavaan merkitään uusi tonttijako.

Vastaava kaavamuutos LT-alueeksi on jo tehty Vihdintien länsipuolelle ja Martinkyläntien eteläpuolelle.

Asemakaavasta 200500 Askisto 5 (Kv 11.5.2015) on jäänyt puuttumaan Skobbaksenkujalta tontilleajomerkintä (/t), mikä korjataan asemakaavaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat tehtiin 23.4.2010 ja 30.7.2015.

Kaavatilaisuus pidettiin Sarkatien kääntöpaikalla 12.8.2015.
Skobbaksenkujan osalta naapurit on kuultu kirjeellä 25.8.2015.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa.

Mielipiteitä saatiin ensimmäisessä osallistumisessa (2010) 6 kpl ja toisessa osallistumisessa (2015) 7 kpl. Kaavamuutosta ei vastustettu.

Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 14.9.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002098 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto, 20 Askisto / Sarkatie ja Skobbaksenkuja ja

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.9.2015

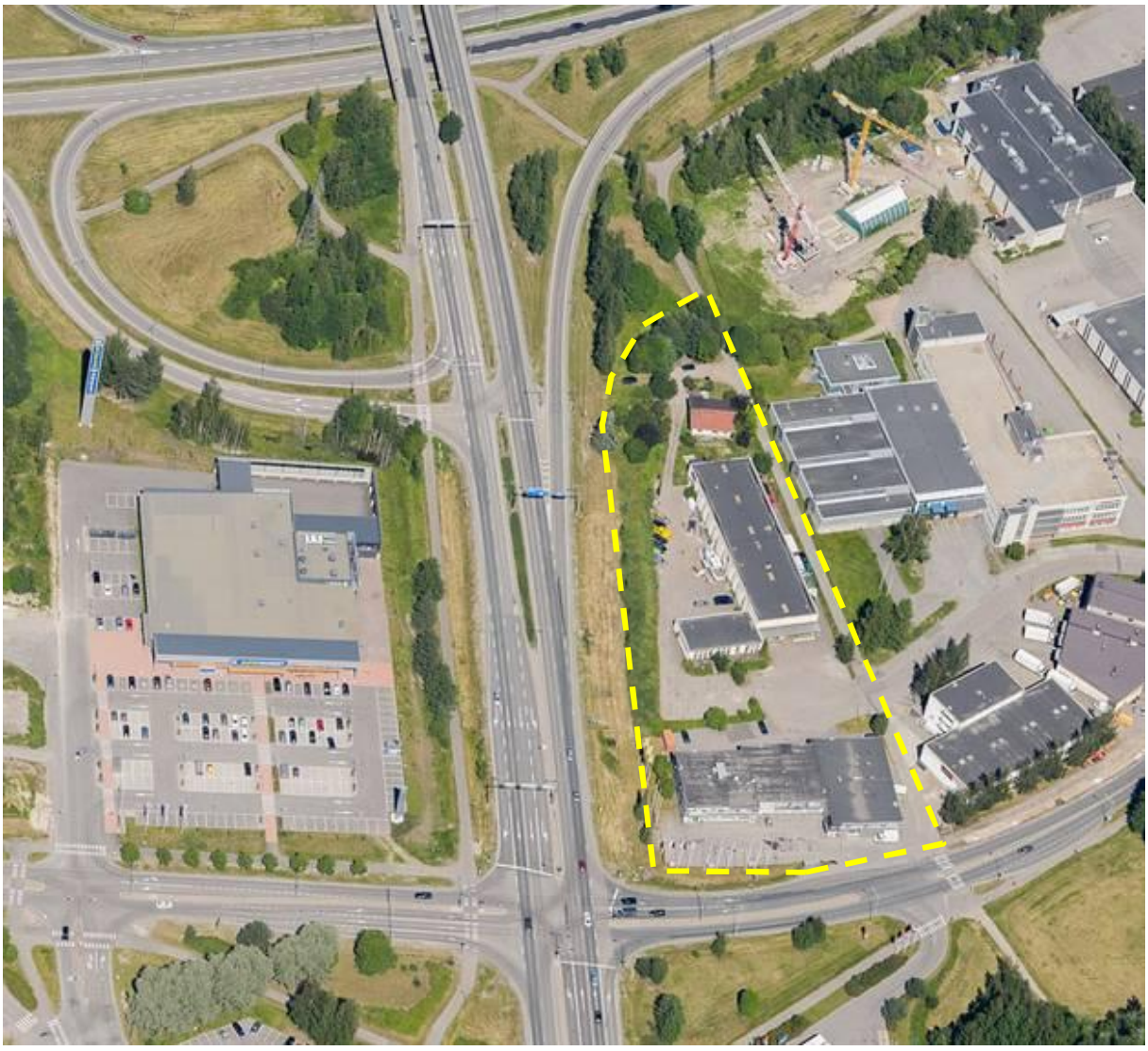
Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

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

Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Tiealue / Sarkatie ja Skobbaksenkuja



Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijaon muutos, joka koskee 14.9.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002098

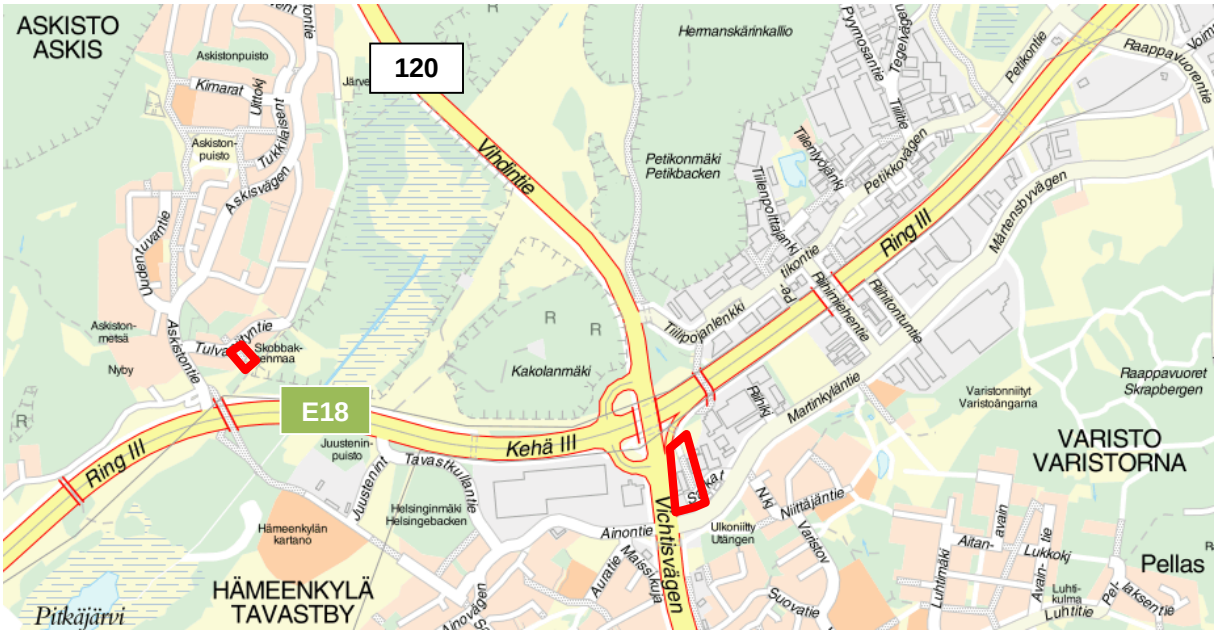
1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos
Vantaan kaupungin
kaupunginosa 14 Varisto
kortteli 14202 sekä liikenne- ja katualueita.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 14202 sekä katualuetta.)

Kaupunginosa 20 Askisto
katualuetta

Tonttijaon muutos
Kortteli 14202

Kaava-alueen sijainti
Sarkatie 4, Martinkyläntie 67, Sarkapolku ja Skobbaksenkuja



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen (kaksi aluetta).

2. Tiivistelmä

Panoraama Vihdintieltä lännestä. TKa 12.8.2015

Asemakaavamuutos perustuu Vihdintien ja Martinkyläntien eritasoliittymän aluevaraussuunnitelmaan.

Yleiskaavassa alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM.

Voimassaolevassa asemakaavassa

- Sarkatie 7:n tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta TTV[6],
- Martinkyläntie 67:n tontti on teollisuus- ja/tai varastorakennusten sekä liikerakennusten korttelialuetta T/KL-1.

Uudenmaan ELY-keskus (2010) on laatinut Vihdintien ja Martinkyläntien liittymän aluevaraussuunnitelman, jonka mukaan kummastakin tontista tarvitaan pala maantien alueeksi LT.

Vantaan MacBread Oy (2010) on hakenut liiketiloja osoitteeseen Sarkatie 7, mutta tontille ei ole löytynyt sopivaa hanketta. Tontilla toimii Vantaan leipomo.

Asemakaavan muutoksessa osa korttelia 14202 muutetaan maantien alueeksi LT, Sarkatie 7:n osalta 63 m2 ja Martinkyläntie 67:n osalta 321 m2. Kummallakaan tontilla rakennusoikeus ei muutu. Kaavamerkinnät ja –määräykset ajantasaistetaan ja kaavaan merkitään uusi tonttijako.

Vastaava kaavamuutos LT-alueeksi on jo tehty Vihdintien länsipuolelle ja Martinkyläntien eteläpuolelle.

Asemakaavasta 200500 Askisto 5 (Kv 11.5.2015) on jäänyt puuttumaan Skobbaksenkujalta tontilleajomerkintä (/t), mikä korjataan asemakaavaan.

3. Lähtökohdat

Vantaan leipomo, Sarkatie 7. TKa 12.8.2015

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus
Varisto on kehittynyt erikoistavaran kaupan keskukseksi.

Luonnonympäristö
Suojavihervyöhykkeeksi kaavoitetuilla tontin osilla on nurmikkoa ja joitakin puita. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita. Maaperältään alue on täyttömaata. Alue ei ole tärkeää pohjavesialuetta.

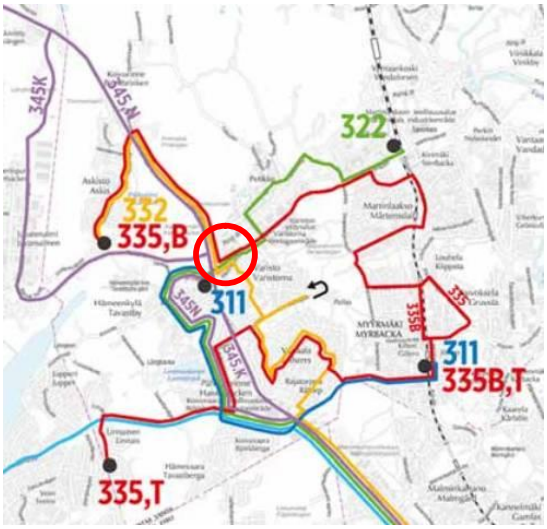
Rakennettu ympäristö

- Sarkatie 7:n tontti 14-202-1 on asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV[6]), Nykyinen pinta-ala on 5 996 m2, tonttitehokkuus on e = 1,0 ja rakennusoikeus 5996 k-m^2. Tontilla on teollisuusrakennus (1411 k-m2) vuodelta 1984 ja kaksiasuntoinen asuinrakennus (127 k-m2) vuodelta 1957. Rakennusoikeutta on käyttämättä 4458 k-m2.

- Martinkyläntie 67:n tontti 14-202-2 on asemakaavassa teollisuus- ja/tai varastorakennusten sekä liikerakennusten korttelialuetta (T/KL-1). Nykyinen pinta-ala on 3498 m2, tonttitehokkuus on e = 1,0 ja rakennusoikeus 3 498 k-m^2. Tontilla on kauppavarasto (2500 k-m2) vuodelta 1977. Rakennusoikeutta on käyttämättä 998 k-m2.

Kaupunkikuva
Alueen kaupunkikuvaa hallitsevat isot tiet sekä liike- ja varastorakennukset.

Yritystoiminta
● Sarkatie 7:n tontilla toimivia yrityksiä: Nortex Parters OÛ, Vantaan Leipomo ja Lounas Ravintola, Tapio Salo Oy. (Fonecta 5.1.2015)
● Martinkyläntie 67:n tontilla toimivia yrityksiä: 4 Safe Oy, Coverec Oy, Etelä-Suomen Kodinkoneasennus Oy, FilmTown Vantaa Varisto, Fondum Oy. (Fonecta 5.1.2015)



Hämeenkylän bussilinjat 10.8.2015.

Liikenne

● ***Autoliikenne:*** Tontit liittyvät Sarkatien kautta Martinkyläntiehen, jolle on laadittu liikenneselvitys vuonna 2004 ja sen perusteella asemakaavamuutos nro 002074 (Kv 23.8.2010) kadun leventämiseksi. Vihdintien ja Martinkyläntien liittymästä (Variston eritasoliittymästä) on laadittu aluevaraussuunnitelma eritasoliittymää varten (Uudenmaan ELY-keskus, konsulttina Finnmap Infra Oy 2010). Martinkyläntien puoleinen tonttiliittymä tulee aluevaraussuunnitelman mukaan poistumaan.

Skobbaksenkuja on hyvin vähäliikenteinen jalankulkukatu, jolla polkupyöräily on sallittu.

● ***Joukkoliikenne:*** Lähimmiltä pysäkeiltä kulkee busseja Helsinkiin, Espooseen ja Myyrmäkeen.

● ***Kevyt liikenne:*** Sarkatiellä on jalkakäytävä. Sarkapolku on kävelytie Martinkylätielle ja Kehä III:n pohjoispuolelle. Vihdintien kevyen liikenteen raitti on tien länsipuolella.

Kulttuurihistorialliset kohteet

● ***Martinkyläntie 67*** tontilla on 1977 valmistunut kauppavarasto, joka muodostuu vanhasta itäosasta (1976) ja länsipuoleisesta laajennuksesta (1980), jotka on suunnitellut rakennusmestari Raimo Lahtinen. Rakennus on ollut vihreä, ikkunoiden välit ja räystäät punaiset. Julkisivuväritys on muutettu 1986 (Raimo Lahtinen). Rakennus on rakennusperintökohde, jonka luokitus on K, keskeneräinen (aiemmin B, kaupunkikuvallisesti merkittävä, Eskola 2006).

Alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Tonteille on valmis kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

● ***Lentomelu***

Alueen lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää toimistoilta ja vastaavilta melulta suojattavilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä. (Ilmailulaitos 4.12.2002)

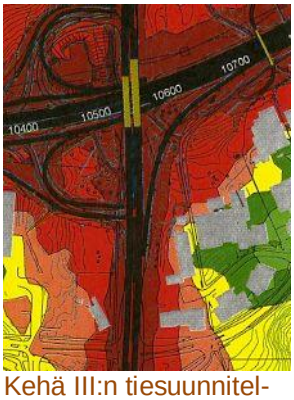
Lentomelun huomioon ottaminen

Yleiskaavan mukainen lentomeluvyöhyke	Lentomelu-vyöhyke Lden (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
m1 (ei uusia asuntoja)	>60	-	35
m2 (vain täydennys-rakentamista)	55...60	35	32
m3 (ääneneristävyys-vaatimuksia)	50...55	32	28
Meluntorjuntatarvealue	-	28	25

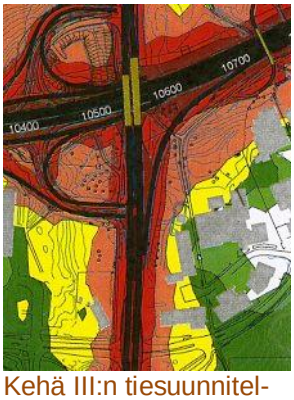
Lden = Lentomelun ilta- ja yöaikoja painottava keskiäänitaso.
ΔL = Äänitasoero, ulkomelutason ja sallittavan sisämelutason erotus.
Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

● ***Tieliikennemelu***
Nykyinen tiemelutaso tonteilla on 60...70 dB.
Tiemeluennuste vuodelle 2030 on rakennusten Kehä III:n, Vihdintien ja Martinkyläntien puoleisilla julkisivuilla yli 65 dB.

Tiemelutilanne 2012, 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 2030, päivä
45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB.
65-70 dB. yli 70 dB.



Kehä III:n tiesuunnitelman meluselvitys 2030, yö
Promethor Oy 27.12.2010

Tieliikennemelun huomioon ottaminen

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

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

Tieliikennemelu on tässä tapauksessa määräävä. Toimistojen ja muiden hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla Kehä III:n, Vihdintien ja Martinkyläntien suuntaan vähintään 35 dB, itään vähintään 30 dB. Tonttien melutaso ylittää 65dB, joten tonteille ei voida sallia uusia asuntoja.

Vihdintien aluevaraussuunnitelman (2010) ja Kehä III:n tiesuunnitelman (2010) mukaisesti Sarkatie 4:n ja 7:n kohdalle ei tarvita meluesteitä, koska tontit ovat yrityskäytössä.

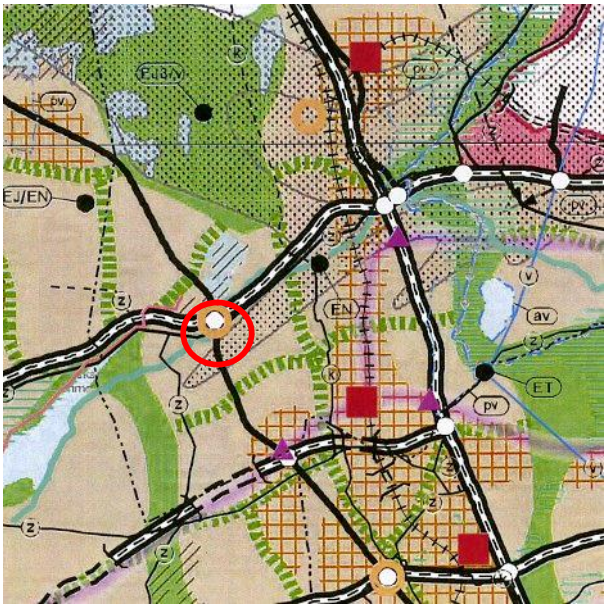
Maanomistus
Tontin 14-202-1 (Sarkatie 7) omistaa Vantaan MacBread Oy.
Tontin 14-202-2 (Martinkyläntie 67) omistaa yksityinen (henkilötietolaki 523/99).
Katualueet omistaa Vantaan kaupunki.

■ Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
E18 -tie kuuluu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Tavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008.
– Hanke on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta ja erikoistavaran kaupan keskus. Uudenmaan 2. vaihemaakunta-kaavassa (30.10.2014) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita.
– Hanke on maakuntakaavojen mukainen.

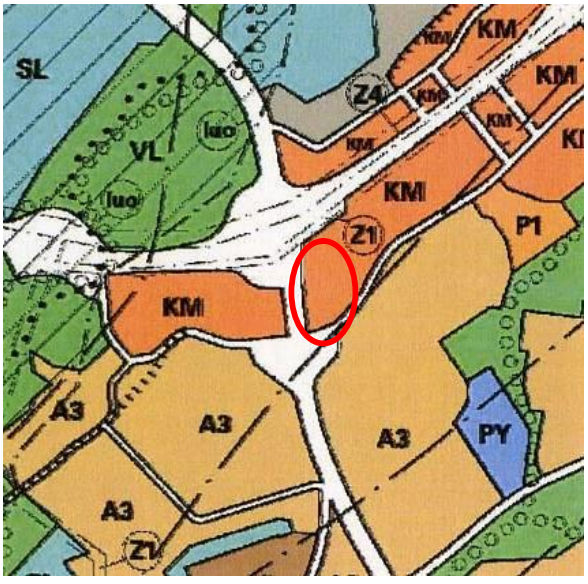


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.
- -(Z)- 400 kV voimalinja.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukko-liikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) Sarkatien alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM ja Vihdintie on tieliikenteen aluetta LT. (Skobbaksenkujan osalta alue on pientaloaluetta A3.)



Vantaan yleiskaava.

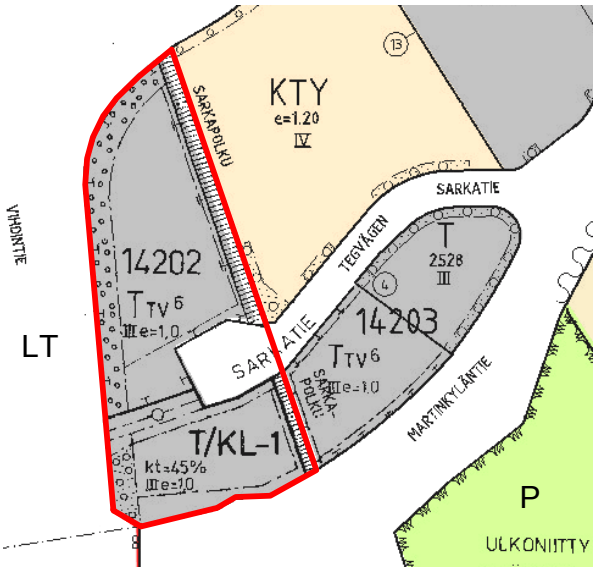
- **A3** Pientaloalue.
- **KM** Kaupallisten palvelujen alue.
- **P1** Palvelujen alue.
- **PY** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- **SL** Luonnonsuojelualue.
- **VL** Lähivirkistysalue.
- (**luo**)- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
- (**Z**)- Voimansiirtolinja; Z1 = 110 kV, Z1/4 = 110 ja 400 kV, Z4 = 400 kV.
- Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Ohjeellinen ratsastusreitti.
- Historiallinen tie.
- Maisemallisesti arvokas alue.
- Alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaavamääräyksen mukaan kaupallisten palvelujen alueelle KM saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppoja, tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäis-tavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluja.
– Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Voimassa oleva asemakaava

Sarkatie 7:n tontti 14-202-1 on asemakaavassa 140300 (SM 18.9.1978) teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialuetta (TTV^6). Rakentamiseen saa käyttää enintään 60 % tontin pinta-alasta. Korttelialueelle saa rakentaa rakennuksissa harjoitettavan toiminnan tai kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja, jotka on suojattava liikennemelulta siten, että pääväylän puoleisten asuinhuoneiden ikkunarakenteiden ääneneristys on vähintään 34 dB. Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava vähintään kaksi metriä korkea aita. Tonttitehokkuus on e = 1,0 ja suurin sallittu kerrosluku kolme (III).
– Tontin pinta-ala on 5996 m2 ja rakennusoikeus 5996 k-m2.

Martinkyläntie 67:n tontti 14-202-2 on asemakaavassa 000476 (YM 30.9.1986) teollisuus- ja/tai varastorakennusten sekä liikerakennusten korttelialuetta (T/KL-1). Tontin pinta-alasta saa rakentaa enintään 60 %. Merkintä kt 45 % osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten. Tonttitehokkuus on e = 1,0 ja suurin sallittu kerrosluku kolme (III).
– Tontin pinta-ala on 3496 m2 ja rakennusoikeus 3496 k-m2.



Voimassa oleva asemakaava.

KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.
LT	Maantien alue.
P	Puisto.
T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
T/KL1	Teollisuus- ja/tai varastorakennusten sekä toimistorakennnusten korttelialue.
TTV^6	Teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialue.
14202	Korttelin numero.
III	Suurin sallittu kerrosluku (room. numeroin).
e=1,0	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
kt=45%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.
	Kaavamuutosalueen rajaus.

Vantaan karttoja, kaavoja ja ilmakuvia voi katsoa tarkemmin: **kartta.vantaa.fi**

Skobbaksenkujan osalta alue on asemakaavassa 200500 (Kv 11.5.2015) jalankulkukatu, jolla polkupyöräily on sallittu. Kaavakartta jäljempänä.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin maata keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle. (Kv 22.9.2014) – Kaavamuutos sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

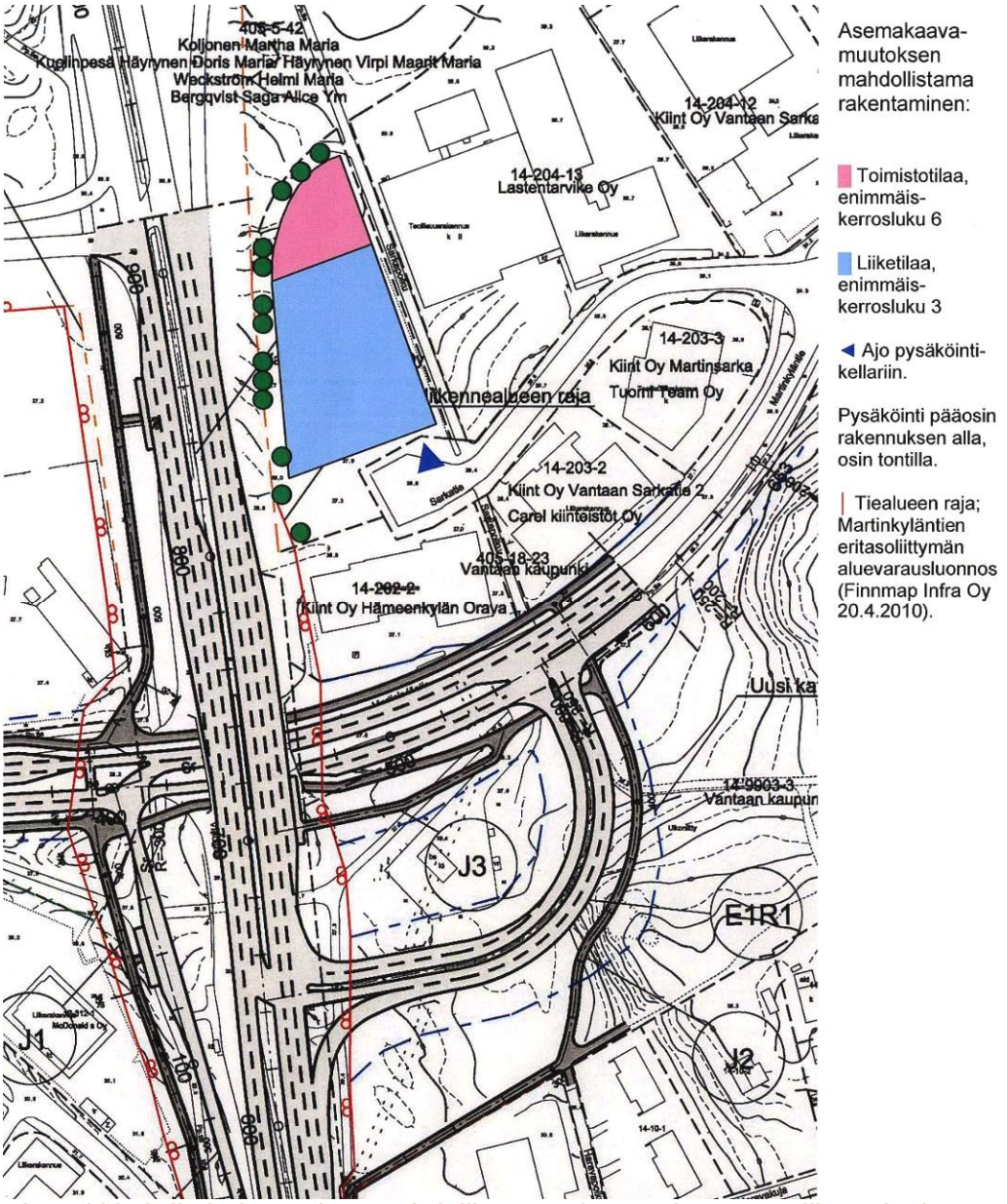
Ei ole.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- ***Uudenmaan ELY-keskus***, konsulttina Finnmap Infra Oy; Maantien 120 alustava aluevaraussuunnitelma. 2010.
- ***Vantaan kaupunki,*** Amanda Eskola; Vantaan moderni teollinen rakennusperintö – inventointiraportti. Kaupsu 17/2006; C28:2006.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

■ Kaavoituksen alkaminen



Aluearkkitehdin hahmotelma mahdollisesta rakentamisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 23.11.2010 ja suhde Variston eritasoliittymän parantamiseen.

Kaavamuutoshakemus
Vantaan MacBread Oy haki asemakaavamuutosta 29.1.2010 seuraavasti: "Teollisuus/tuotantorakennuksessa oleva leipomotoiminta on päättynyt. Kahvilatoiminta jatkuu vielä. Rakennukseen on suunniteltu laajaa liiketilan käyttöä."

Variston eritasoliittymän aluevaraussuunnitelma ja sen nähtävillä olo
Variston eritasoliittymän aluevaraussuunnitelma, jonka ovat laatineet Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan kaupunki ja konsulttina Finnmap Infra Oy, on ollut nähtävillä yhtä aikaa asemakaavamuutoksen nro 002077 kanssa 11.8. - 9.9.2010. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 31.1.2011 kaavamuutoksen 002077 ja se on kuulutettu voimaan 30.3.2011.

■ Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus

● ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin ja postitettiin osallisille 23.4.2010. Mielipiteet pyydettiin 31.5.2010 mennessä.
● ***Vireille tulosta*** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 1.5.2010.
● ***Aluearkkitehti*** oli tavattavissa myös puhelimitse.
● ***Osallisia*** kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Elisa Oyj,10.5.2010:
Elisa Oyj:llä on alueella kaapeleita jotka tulee huomioida laadittaessa kaavaa. Mahdollista kaapeleiden siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista tulee sopia Elisan kanssa.

➔ *Kaapelit ilmenevät kaupungin johtokartalta eikä niitä merkitä asemakaavaan. Mahdollisista johtojen siirroista vastaa hankkeeseen ryhtyvä.*

2. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 20.4.2010:
Olemme tutustuneet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja pyydämme huomioimaan jatkosuunnittelussa seuraavat seikat:
- katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.
- rakennus on sijoitettava tontille siten, että pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla on mahdollista päästä rakennusten läheisyyteen. Huomioitava mahdolliset kansirakenteet.

➔ *Molemmille tonteille on osoitteet Sarkatieltä. Kaavamuutos ei sisällä tonttien käyttötarkoituksen muutoksia.*

3. Helsingin seudun liikenne (HSL), 25.5.2010:
Seuraavat asiat tulee ottaa huomioon kaavaa laadittaessa
1. nykyisen pysäkkiparin alueen etelälaidassa tulee säilyä
2. Sarkapolun tullessa pyöräilykäyttöön, tulee turvallisuustekijänä ottaa huomioon hidastetolpat tms. Sarkatielle tultaessa hidastamaan nopeutta
3. tontille tulee mitoittaa katettuja polkupyöräpaikkoja suunnitteluohjeen mukaisesti; Kevyen liikenteen suunnittelu, sivu 133.

➔ *1. Kaavamuutos perustuu Vihdintien liittymän aluevaraussuunnitelmaan, jossa on esitetty myös pysäkit. 2. Kadun rakenteet ratkaistaan katusuunnitelmassa. 3. Polkupyöräpaikkoja järjestetään tarpeen mukaan.*

4. Vantaan Energia, 25.5.2010:
● ***Sähköverkko:*** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pien- ja keskijännite-maakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteiden mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
● ***Kaukolämpöverkko:*** Ei huomautettavaa.

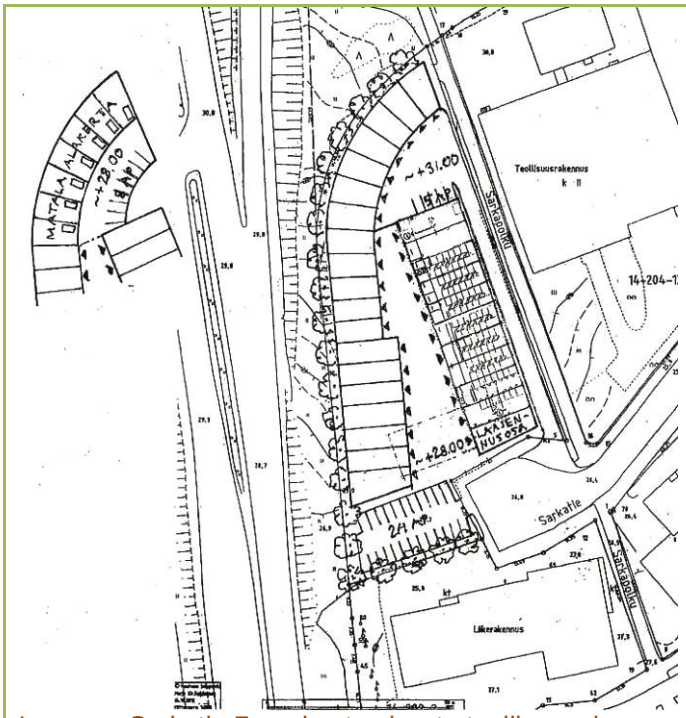
➔ *Kaapelit ilmenevät kaupungin johtokartalta eikä niitä merkitä asemakaavaan.*

5. Vantaan kaupunginmuseo / Jaana Moberg, 31.5.2010:
Osoittessa Martinkyläntie 67 moderni rakennuskulttuurikohde: 1977 valmistunut kauppavarasto, suojeluluokka B.

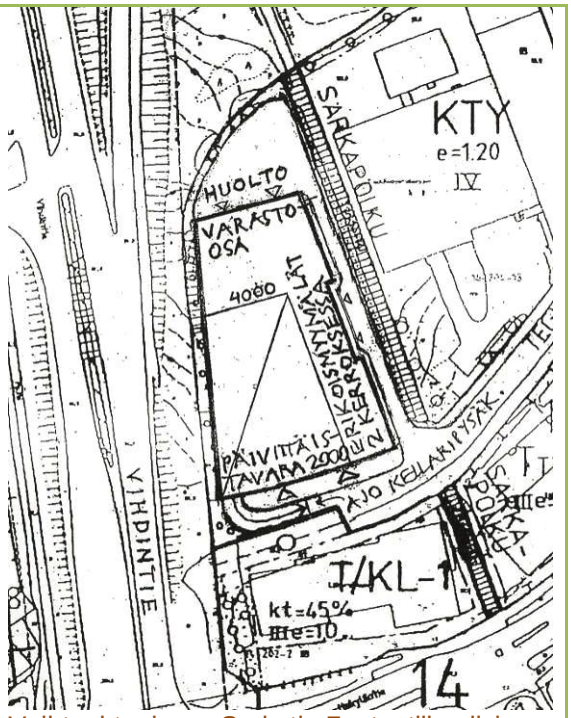
➔ *Rakennusta ei suojella asemakaavalla, katso kaupunginmuseon kannanotto nro 7.*

6. Myyrmäen aluetoimikunta, 1.6.2010 päätti, että sillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähtökohtiin eikä tavoitteisiin.

Hakijalle lähetettiin 3.6.2010 tieto kaavan vaiheesta ja osallistumisesta. Kaavamuutos on odottanut viisi vuotta, että tontille löytyisi sopiva hanke.



Luonnos Sarkatie 7:n rakentamisesta teollisuus- ja varastotoimintaan. Kokonaiskerrosala noin 4 000 k-m2. Arkkitehtitoimisto Harto Helpinen 1.12.2011.

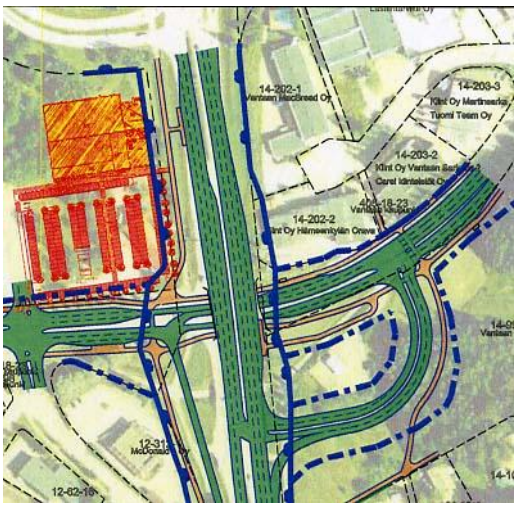


Vaihtoehto, jossa Sarkatie 7:n tontilla olisi kauppakeskus (päivittäistavarakauppaa ja erikoismyymälöitä).
Arkkitehtitoimisto Harto Helpinen 1.12.2011.

Neuvottelut
3.5.2010 ja 24.5.2010 kaupunki neuvotteli Variston eritasoliittymän hanke- ja projektikokouksissa ***Uudenmaan ELY-keskuksen*** liikenteen ja infrastruktuurin vastuualueen kanssa, jolloin todettiin, että Sarkatie 4:n tontille ei voida osoittaa tonttiliittymää Martinkyläntieltä Vihdintien ramppia vastapäätä.

9.12.2011 Vantaan MacBread Oy:n asiamies arkkitehti ***Harto Helpinen***:
Hakijalla ei ole tontille valmista hanketta, joten tontti kaavoitetaan nykyiseen käyttöön kuitenkin siten, että tontille voidaan lisätä liikerakennusoikeutta 500 k-m2, mikä ei edellytä toteuttamissopimusta.

19.12.2011 ***Uudenmaan ELY-keskus*** / Ari Puhakka: suunnitelmassa on esitetty Vihdintien tilantarve tulevaisuudessa, kun eritasoliittymä ja silta Martinkyläntien yli toteutetaan.



Maantien 120 Variston eritasoliittymän aluevaraussuunnitelma, tiejärjestelyjen edellyttämät aluevaraukset. K-supermarket (oranssilla) on nyt rakennettu.

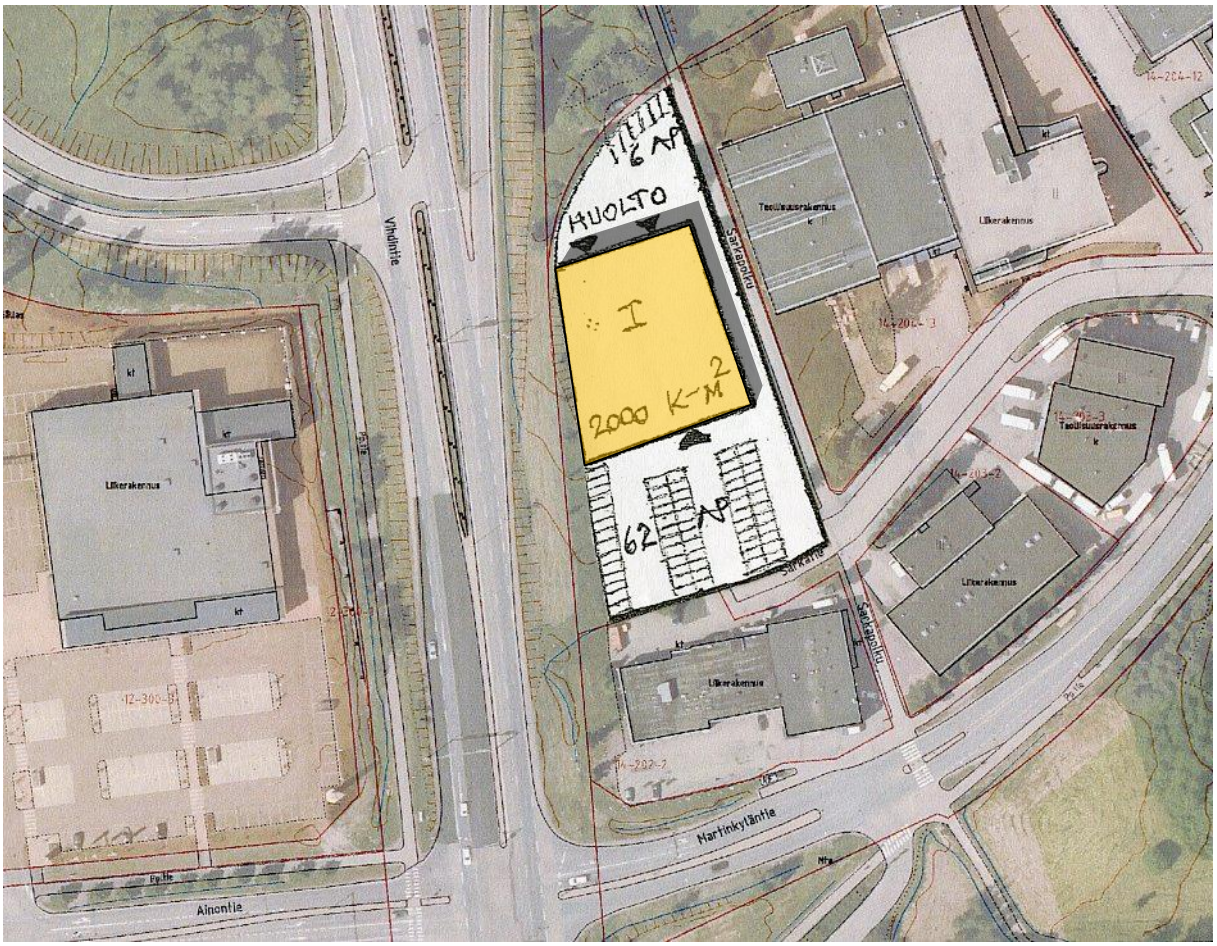
19.12.2011 ***Harto Helpinen*** esitti, että Sarkatie 7:n tontilla voitaisiin ajatella kompromissia, jossa istutuskaista on etelämpänä leveämpi ja pohjoisempana hänen luonnoksensa mukainen.

20.12.2011 ***Uudenmaan ELY-keskus*** / Ari Puhakka: tien suojavyöhykkeen tulee olla 5 metriä.

23.5.2013 ja 3.6.2013 Neuvottelut liikerakentamisesta ja tonttiliittymästä Martinkyläntie 67:n kiinteistön omistajien kanssa.

5.12.2014 Arkkitehtitoimisto Innovarch, yhteydenotto liikerakentamisesta Martinkyläntie 67:n osalta.

12.12.2014 Arkkitehtitoimisto Harto Helpinen, yhteydenotto liikerakentamisesta Sarkatie 7:n osalta.



Harto Helpisen luonnos liikerakennushankkeelle 19.12.2014.
Luonnos on sovitettu ilmakuvaan (2014).

Asuinrakennus, Sarkatie 7. TKa 12.8.2015

■ Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus

● ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin ja postitettiin osallisille 30.7.2015. Mielipiteet pyydettiin 31.8.2015 mennessä.
● ***Vireille tulosta*** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 8. – 9.8.2015.
● ***Aluearkkitehti*** oli tavattavissa Sarkatien kääntöpaikalla keskiviikkona 12.8.2015 klo 15.00, jolloin paikalla oli kaksi osallista (kaavamuutoksen hakijat).
● ***Osallisia*** kaavoituksessa olivat hakija, maanomistajat, naapurit, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY ja Vantaan Energia.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

7. Museovirasto, 5.8.2015:
Kaavamuutosalueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinais-jäännöksiä. Tiedot perustuvat vuosina 2000 ja 2006 tehtyihin inventointeihin. Näin ollen Museovirastolla ei ole huomauttamista asemakaavamuutosta koskevaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

8. Vantaan kaupunginmuseo, 11.8.2015, saapunut 12.8.2015:
Suunnittelualueella (Martinkyläntie 67:ssä) sijaitsee vuonna 1977 rakennettu kauppavarastorakennus, joka on mainittu Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventointiraportissa (Vantaan kaupunki 2006). Kaupungin-museo on suorittanut terkentavan inventoinnin alueella 15.2.2015 ja todennut, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot eivät riitä rakennuksen suojeluun. Sarkatie 7:ssä sijaitsee vuonna 1984 rakennettu kauppavarasto ja vuonna 1957 rakennettu kahden asunnon talo. Kaupunginmuseolla ei ole suojelutavoitteita näiden rakennusten suhteen.
Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

Liikerakennus, Martinkyläntie 67. TKa 12.8.2015

9. Osallistuminen Sarkatien kääntöpaikalla, 12.8.2015 klo 15.00 – 15.30
Aluearkkitehdin muistio: Paikalla oli kaksi osallista. Tutustuttiin alueeseen. Sarkatie 7:n tontti pienenee istutusalueen osalta, mutta rakennusoikeus säilyy ja rakennusala laajenee; voiko tontille saada asumista, esim. asuinrakennuksen laajennuksen tai liike- ja toimistorakentamista?

➔ *Alueen melutaso ei salli uutta asumista, mutta nykyistä asuinrakennusta voi käyttää. Tällä kaavamuutoksella tehdään vain Vihdintien aluevaraussuunnitelman mukainen muutos.*

10. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 14.7.2015:
Ei huomioitavaa.

11. Vantaan Energia Oy, 25.8.2015, saapunut 27.8.2015:
Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapeli sijaitsee karttaliitteen mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapelin sijainti. Mikäli maakaapelia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
Kaukolämpöverkko: Ei huomioitavaa.

➔ *Johdot ilmenevät johtokartasta eikä niitä merkitä asemakaavaan.*

12. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 27.10.2015:
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee yleistä vesihuoltoa Vihdintien suuntaisesti välillä Martinkyläntie – Sarkatie (vesijohto Ø200, jätevesi Ø400 ja hulevesi Ø800). Asemakaavan muutos saattaa edellyttää näiden siirtoa, mikä tulee ottaa huomioon kaavan jatkotyössä. Mahdolliset johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

13. Jyrki Gummerus, 28.8.2015:
Asiakkaamme on kiinnostunut ostamaan kiinteistöt 92-14-202-2 Martinkyläntie 67, sekä 92-405-18-5 Sarkatie 7 (ent. Vantaan leipomo). Asiakas kysyy, että

mikä on Vantaan kaupungin epävirallinen kanta tonttien yhdistämiseen ja Sarkatien päässä olevan tontin liittämiseen näihin tontteihin? Ajatuksena kehittää kulmausta yhdeksi liikekeskukseksi mm. x yhtenä vaihtoehtona ja tiedustelisimme kaupungin kantaa myös tähän ajatukseen? ---

➔ *Alue on yleiskaavassa kaupallisten palvelujen aluetta KM, tarkemmin edellä s. 7. Asia tarvitsee erillisen kaavamuutoksen.*

Erillinen kuuleminen Skobbaksenkujan tontilleajosta
Voimaan tulleesta asemakaavasta 200500 Askisto 5 (Kv 11.5.2015) jäi Skobbaksenkujalta (nyt Tulvaniitynkujalta) puuttumaan tontilleajomerkintä (/t). Muutoksesta oli järjestetty MRA 32 §:n ja MRL 62 §:n nojalla erillinen kuuleminen, johon saatiin puoltava mielipide 23.2.2015. Tontilleajomerkintä lisätään nyt tässä asemakaavamuutoksessa, mistä ilmoitettiin naapureille kirjeellä 25.8.2015.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu
Ei ollut tarpeen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet
Aluetta koskee Variston eritasoliittymän aluevaraussuunnitelma (1.6.2010), joka ei ole maantielain mukainen tiesuunnitelma. Se on käsitelty asemakaava-muutoksen nro 002077 yhteydessä (kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2010).

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
Asemakaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta. Lento- ja tiemeluista annetaan ääneneristävyysmääräys.

Vertailu maakuntakaavaan
Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Vertailu yleiskaavaan
Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan
Tiealue laajenee korttelissa 14202.

■ Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat maankäytön kehittämispäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, liikenneinsinöörit *Jaana Virtanen*, *Pirjo Salo*, lupa-arkkitehti *Matti Kärki*, suunnitteluinsinööri *Elina Komulainen*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*, rakennustutkija *Jaana Moberg*, maankäyttöinsinööri *Teemu Jääskeläinen*, suunnitteluavustajat *Kimmo Kangas*, *Marko Hoffren, Joonas Arponen*.

Vihdintien aluevaraussuunnitelman osalta kaavoitukseen osallistuivat Uudenmaan ELY-keskuksesta *Ari Puhakka* ja *Kirsti Keto*, Helsingin seudun liikenteestä HSL *Janne Markkula* sekä liikennekonsulttina Finnmap Infra Oy, josta *Jorma Laakso* ja *Anna Kiuru*.

Sarkatie 7:n osalta osallistuivat *Mirjam* ja *Taisto Koponen*.
Vantaan MacBread Oy:n asiamiehenä toimi arkkitehti *Harto Helpinen*.

Martinkyläntie 67:n osalta osallistuivat *Jarno Haapamäki*, *Erkka Lumme* ja *Markus Vesterinen*.

Kaavaa on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 2.9.2015.

5. Asemakaavan kuvaus

■ Kaavamuutos perusteluineen

Asemakaavaan tehdään vain Vihdintien aluevaraussuunnitelman mukainen korttelialueen osittainen muutos maantien alueeksi LT Varistossa sekä hallintolain mukainen korjaus Skobbaksenkujalle Askistossa.

Asemakaavamuutoksella luodaan edellytykset Vihdintien, Ainontien ja Martinkyläntien liittymän parantamiseksi eritasoliittymäksi. Tien parantamisesta on tehty aluevaraussuunnitelma (Uudenmaan ELY-keskus 2010), jonka mukaan Martinkyläntie kulkisi Vihdintien ali.

Vantaan MacBread Oy on hakenut Sarkatie 7:ssä sijaitsevan tontin muuttamista liiketoimintaan, mutta ei ole löytänyt tontille sopivaa hanketta eikä siksi voi sitoutua toteuttamissopimukseen. Tontilla voidaan kuitenkin sallia liike- ja toimistorakentamista 500 k-m2 ilman toteuttamissopimusta.

Sarkatie 7:n tontti merkitään teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T, rakennusoikeus 6 000 k-m2, josta liike- ja toimistorakentamista enintään 500 k-m2, suurin kerrosluku kolme (III). Tontin rakennusoikeus kasvaa 4 m2. Nykyistä vanhaa asuinrakennusta saa korjata. Nykyistä istutusaluetta muuttuu maantien alueeksi noin 63 m2.

Martinkyläntie 67:n tontti merkitään teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi TKL, rakennusoikeus 3 500 k-m2, suurin kerrosluku kolme (III). Rakennusoikeudesta enintään 45 % saa käyttää toimistotiloja varten (kt 45 %). Nykyistä istutusaluetta muuttuu maantien alueeksi noin 321 m2.

Kaavasta poistetaan määräys, jonka mukaan rakentamiseen saa käyttää enintään 60 % tontin pinta-alasta.

Alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja, koska alueelta ei löydy alle 55 dB:n pihaa.

Autopaikkoja on varattava asunnolle 1 ap, liikkeille 1 ap / 50 k-m2, toimistoille 1 ap / 75 k-m2, teollisuudelle ja tuotannolle 1 ap / 150 k-m2 ja varastoille 1 ap / 200 k-m2.

Asiavirheen korjaaminen Skobbaksenkujan osalta
Asemakaavasta 200500 on jäänyt puuttumaan Skobbaksenkujalta tontilleajomerkintä (/t), mikä korjataan hallintolain 51 – 52 §:ien mukaisesti. Asiavirheen korjaaminen edellyttää, että asia käsitellään uudelleen ja asiassa annetaan uusi päätös.

Tonttijako
Koska tonttijaon muutos korttelissa 14202 johtuu maantien alueen laajentamisesta, asemakaavaan merkitään kaupungin puolesta uusi tonttijako (tontit 3 ja 4).

Rakennettu ympäristö
Korttelissa 14202 kaavamuutos sallii vastaavaa rakentamista kuin voimassa oleva asemakaava.

Luonnonympäristö
Korttelissa 14202 istutettavat alueen osat supistuvat.

Liikenne
Skobbaksenkujalla sallitaan tontilleajo, mikä mahdollistaa viereisten tonttien täydennysrakentamisen Askistossa.
Korttelin 14202 nykyisiä pysäköintinormeja ei muuteta Varistossa.

Ympäristön häiriötekijät
Korttelissa 14202 toimisto- ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 28 dB, Vihdintietä vastaan kuitenkin 38 dB. Arvot perustuvat lentomelun osalta rakennusjärjestykseen ja tieliikennemelun osalta Vihdintien tilavarayssuunnitelman yhteydessä tehtyyn melutarkasteluun.

■ Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

Vihdintien, Ainontien ja Martinkyläntien risteys voidaan parantaa eritasoliittymäksi, mikä parantaa liikenteen toimivuutta ja sujuvuutta, mutta pienentää kahta tonttia Sarkatiellä.

Muutos Skobbaksenkujalla Askistossa mahdollistaa tonttien lohkomisen.

6. Asemakaavan toteutus

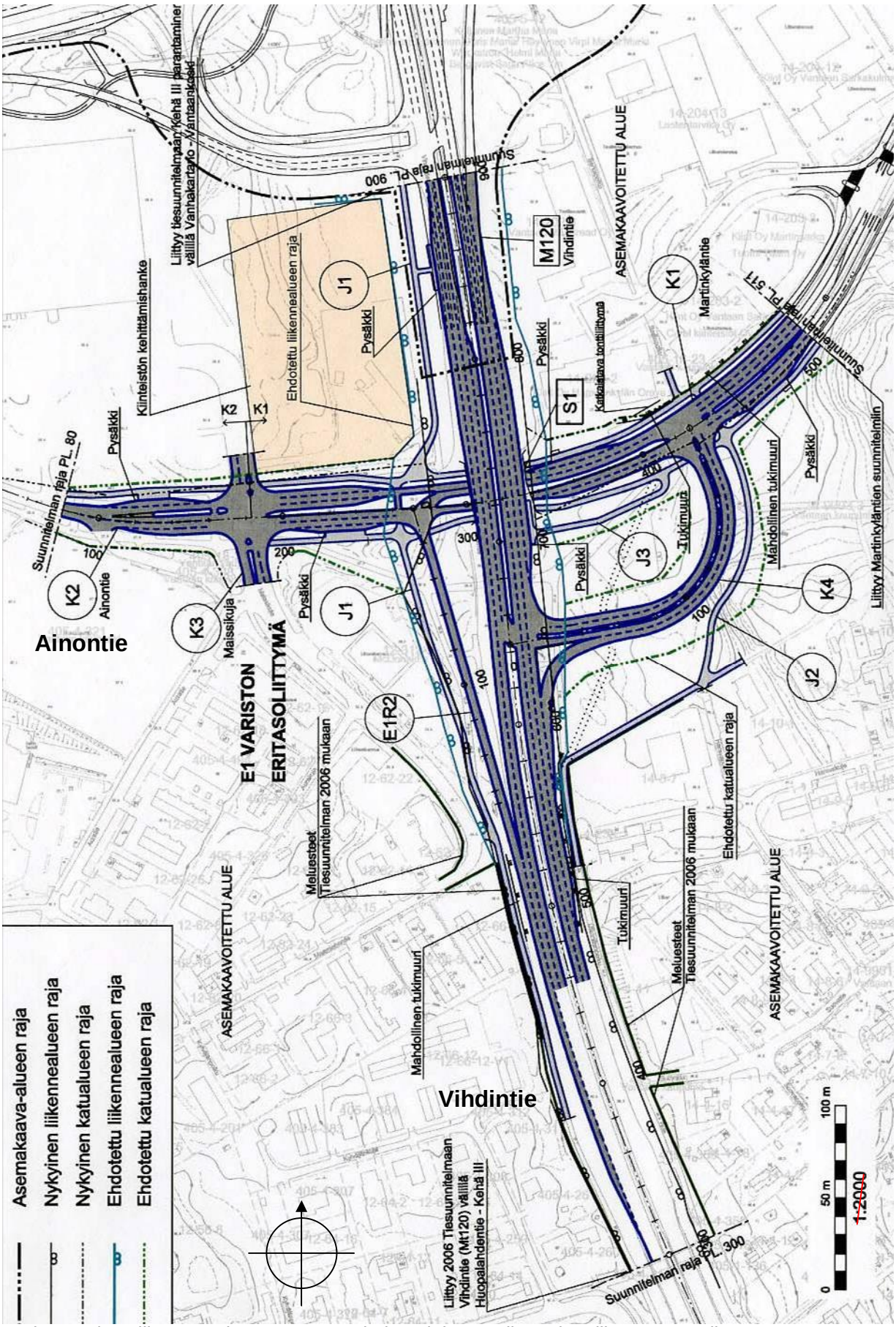
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.
Maantiealueen osalta valtio laatii tiesuunnitelman ja lunastaa tiealueet.

Vantaa 14.9.2015

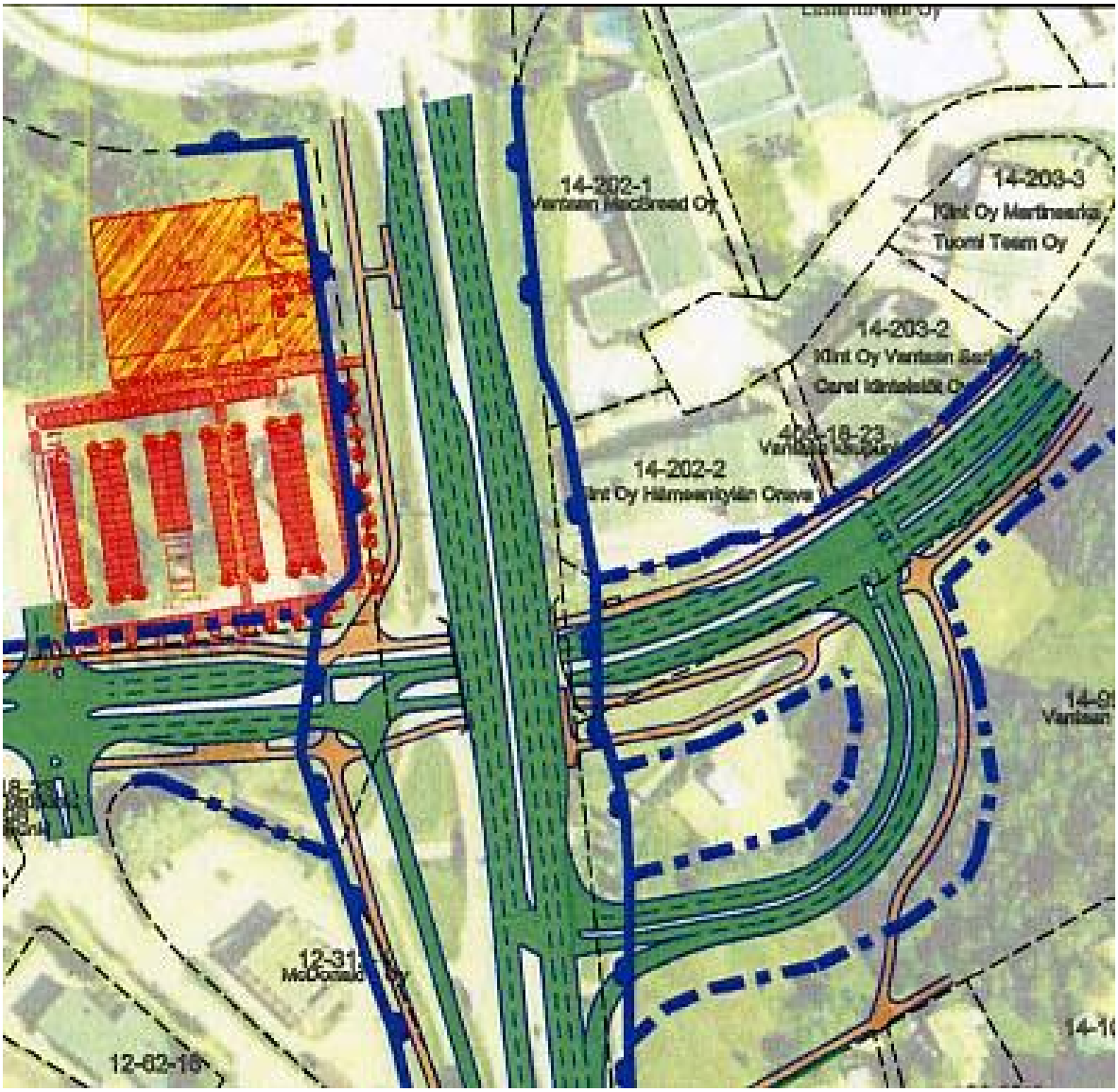
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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



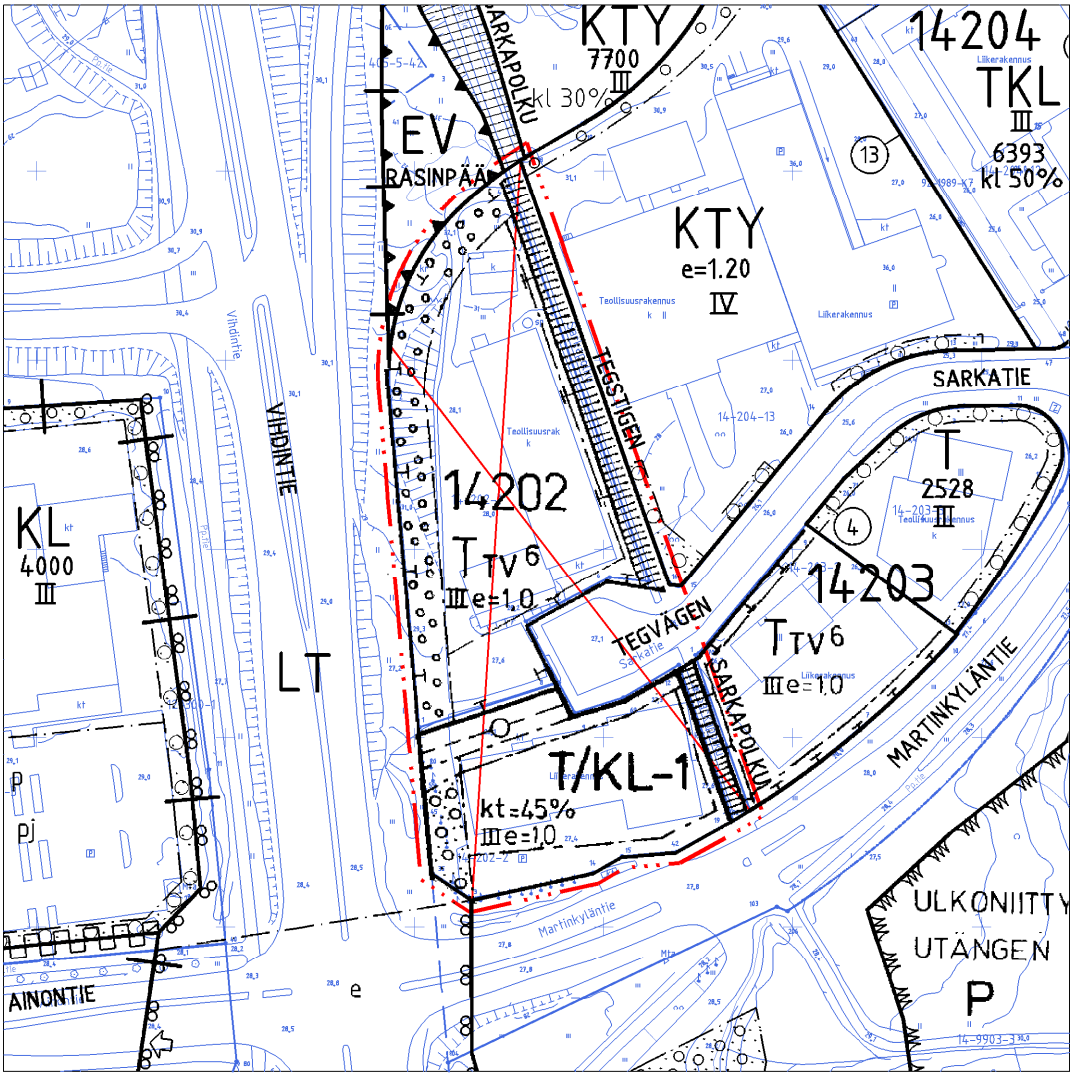
Variston eritasoliittymän aluevaraussuunnitelma, joka on ollut nähtävillä samaan aikaan 11.8. – 10.9.2010 asemakaavamuutoksen nro 002077 kanssa. Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan kaupunki ja Finnmap Infra Oy.



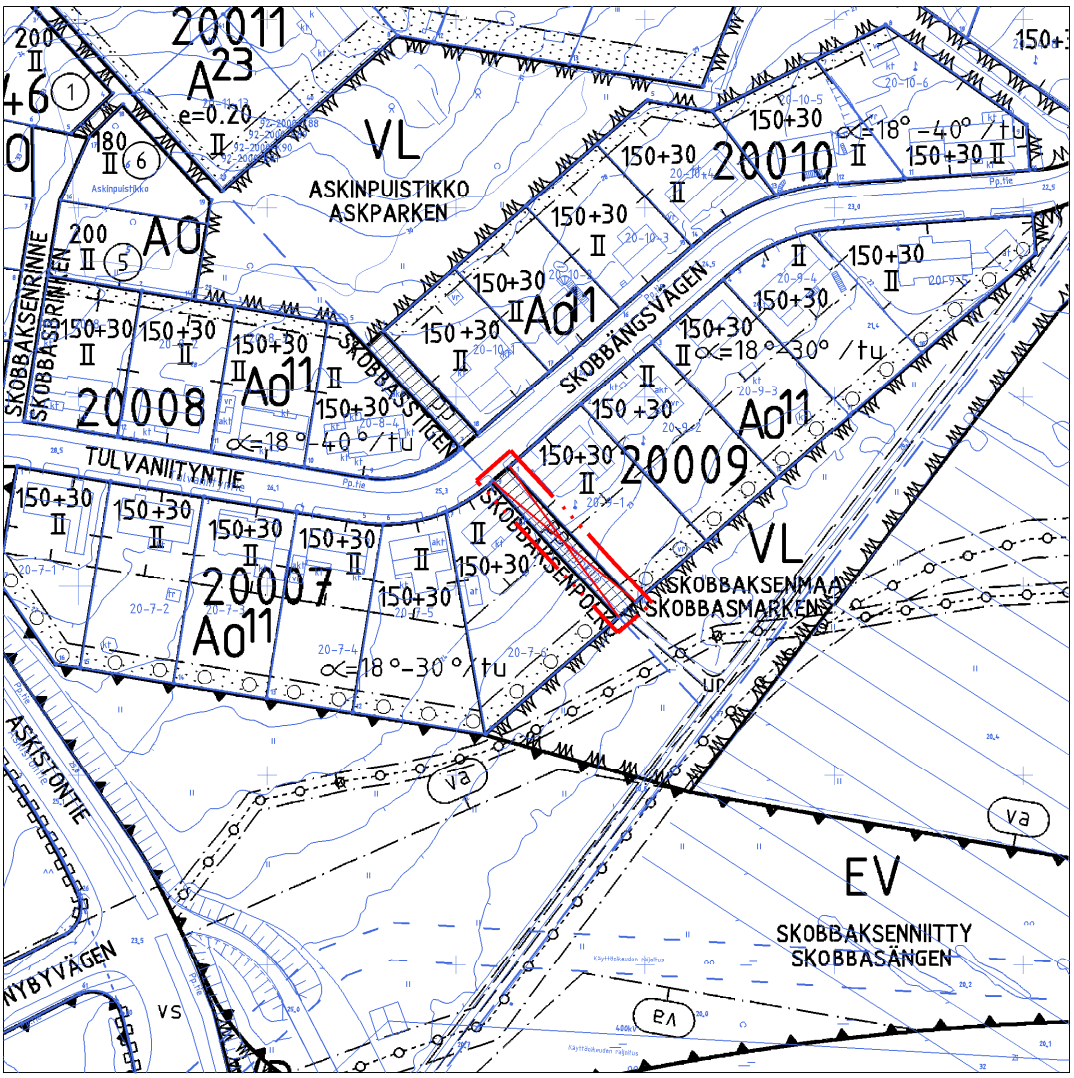
Aluevaraussuunnitelman mukainen Vihdintien eritasoliittymä.

Asemakaavaa muutetaan seuraavasti

- Osa korttelin 14202 tonteista merkitään maantien alueeksi LT
- Pohjoisemmalle tontille (Sarkatie 7) kaavamerkinnät T, III, 6000
- Eteläisemmälle tontille (Sarkatie 4) kaavamerkinnät TKL, III, 3500, kt 45%
- Asemakaavaan merkitään uusi tonttijako, tontit 3 (pohjoisempi) ja 4 (eteläisempi).
- Skobbaksenkujalle Askistoon lisätään tontilleajon salliva merkintä /t.



POISTETTAVAT MERKINNÄT



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100m

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002098	14.9.2015	684487, 684489

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 14

VARISTO

Kortteli 14202 sekä katu- ja liikennealuetta. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 14202 sekä katualuetta.)

Tonttijaon muutos
Kortteli 14202.

Kaupunginosa 20

ASKISTO

Katualuetta.

1:2000

Vanda stad
Ändring av detaljplanen
Stadsdel 14

VARISTORNA

Kvarteret 14202 samt gatu- och trafikområde. (Kvarteret 14202 samt gatuområde i den plan som upphävs.)

Ändring av tomtindelningen
Kvarteret 14202.

Stadsdel 20

ASKIS

Gatuområde.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

T

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Nykyistä vanhaa asuinrakennusta saa korjata.

Lastaukseen käytettävä alueen osa on rajattava liikenne- ja katualueen suuntaan vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai tiheällä istutusvyöhykkeellä.

Toimisto- ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 28 dB, Vihdintietä ja Kehä III:a vastaan kuitenkin 38 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Nykyinen asunto	1 ap
Liikkeet	1 ap / 50 k-m²
Toimistot	1 ap / 75 k-m²
Teollisuus ja tuotanto	1 ap / 150 k-m²
Varastot	1 ap / 200 k-m²

TKL

Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.

Lastaukseen käytettävä alueen osa on rajattava liikenne- ja katualueen suuntaan vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai tiheällä istutusvyöhykkeellä.

Toimisto- ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 28 dB, Vihdintietä vastaan kuitenkin 38 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liikkeet	1 ap / 50 k-m²
Toimistot	1 ap / 75 k-m²
Teollisuus ja tuotanto	1 ap / 150 k-m²
Varastot	1 ap / 200 k-m²

LT

Maantien alue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

③

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

14

Kaupunginosan numero.

VARI

Kaupunginosan nimi.

14202

Korttelin numero.

SARKATIE

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

6000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

Nuvarande gammal bostadsbyggnad får repareras.

Den del av område som används till lastning ska avgränsas mot trafik- och gatuområdena med ett minst två meter högt staket som hindrar insyn eller med tätplanerad planteringszon.

Ljudisolering ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i kontorslokaler och motsvarande arbetslokalers ytterhölje ska vara minst 28 dB, dock mot Vichtisvägen och Ring III minst 38 dB.

Minimiantalet bilplatser:

Nuvarande bostad	1 bp
Affärer	1 bp / 50 m²-vy
Kontor	1 bp / 75 m²-vy
Industri och produktion	1 bp / 150 m²-vy
Lager	1 bp / 200 m²-vy

Kvartersområde för industri-, lager- och affärsbyggnader.

Den del av område som används till lastning ska avgränsas mot trafik- och gatuområdena med ett minst två meter högt staket som hindrar insyn eller med tätplanerad planteringszon.

Ljudisolering ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i kontorslokaler och motsvarande arbetslokalers ytterhölje ska vara minst 28 dB, dock mot Vichtisvägen minst 38 dB.

Minimiantalet bilplatser:

Affärer	1 bp / 50 m²-vy
Kontor	1 bp / 75 m²-vy
Industri och produktion	1 bp / 150 m²-vy
Lager	1 bp / 200 m²-vy

Område för landsväg.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

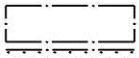
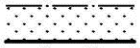
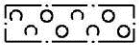
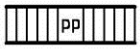
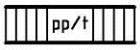
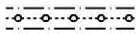
Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

kt 45%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för kontorslokaler.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	31.08.2015
Kaavan nimi	002098 Varisto 14 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	23.04.2010
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002098
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1615	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,1615

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,1615**	**100,0**	**9500**	**0,82**	**0,0000**	**8**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,9108	78,4	9500	1,04	-0,0384	8
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2507	21,6	0		0,0384	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,1615**	**100,0**	**9500**	**0,82**	**0,0000**	**8**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,9108	78,4	9500	1,04	-0,0384	8
T	0,5933	65,1	6000	1,01	-0,3559	-3492
TKL	0,3175	34,9	3500	1,10	0,3175	3500
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2507	21,6	0		0,0384	0
Kadut	0,1025	40,9	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,1098	43,8	0		0,0000	0
LT	0,0384	15,3	0		0,0384	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

21 § **Asemakaavamuutos 002144 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos / 81 Korso / Korson torni / TLA**

KA/3884/10.02.04.01/2011

TLA/VKA/LTO/SRU

Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun perusteella (kh 22.9.2014) kortteli 81101 myydään Lujatalolle. Paikalle on tarkoitus rakentaa XVI-kerroksinen tornitalo, johon tulisi 7 000 k-m^2 asuntoja. Pysäköinti sijoittuisi pääosin nykyiseen pysäköintitaloon Urpiaisentien toiselle puolelle.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 81101 ja 81117 sekä katu- ja liikennealuetta, kaupunginosassa 81, Korso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 81101, osaa korttelia 81102 sekä katu- ja liikennealuetta.

Tonttijako koskee osaa korttelia 81101

tonttijaon muutos koskee korttelia 81117 ja osaa korttelia 81101.

Alue sijaitsee Korson keskustassa Urpiaisentien molemmin puolin.

Kaavan hakija
Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta 17.8.2011.

Maanomistus
Alue on pääosin Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy Lujatalo Oy:n konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaavan muutos
Nykyisin alueella on sosiaalitoimen käytössä oleva kaksikerroksinen rakennus ja pysäköintitalo. Nykyisessä asemakaavassa alueella on toimistorakennusoikeutta 1 200 k-m^2. Kaavamuutoksessa asuinrakennusoikeutta tulisi 7 000 k-m^2 ja kerroksia XVI. Uuden tornitalon pysäköinti sijoittuisi pääosin olemassa olevaan pysäköintitaloon Urpiaisentie toisella puolella. Siellä on rakennettuna 312 autopaikkaa, joista n. 50 tulisi tornitalon käyttöön.

Merikotkankujan varteen sijoittuu LP-alue nykyistä pienempänä. Pysäköintitalon eteläpuolinen kevyen liikenteen väylä asemakaavoitetaan nimellä Kiljukotkanpolku.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 11.3.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin seitsemän kpl. Niissä kiinnitettiin huomiota mm. pysäköintipaikkojen riittävyyteen Lumo-talon tapahtumien aikaan sekä liityntäpysäköintiin.

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (7 000 k-m2, n. 120 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.9.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002144 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Korson torni ja

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.9.2015

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684
asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. 8392 7678
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.9.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002144

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Korson torni

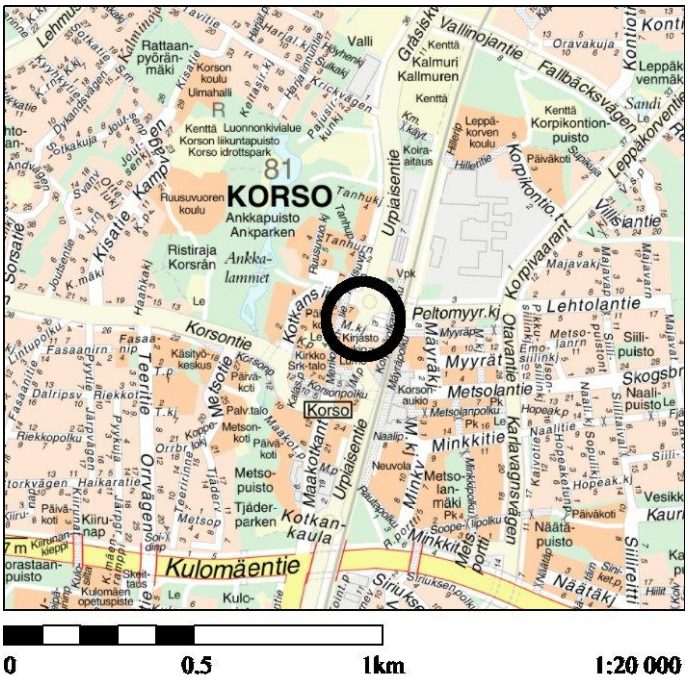
Kaupunginosa 81 Korso

Asemakaavan muutos:
Korttelit 81101 ja 81117 sekä katu- ja liikennealuetta.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 81101, osa korttelia 81102 sekä katu- ja liikennealuetta.)

Tonttijako:
Osa korttelia 81101.

Tonttijaon muutos:
Kortteli 81117 ja osa korttelia 81101.

1.2 Kaava-alueen sijainti:



Kaava-alue sijoittuu Korson keskustaan Urpiaisentien molemmin puolin.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 Tunnistetiedot 1
1.2 Kaava-alueen sijainti 1
1.3 Selostuksen sisällysluettelo 2

2 TIIVISTELMÄ 3

3 LÄHTÖKOHDAT 3
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 3
Alueen yleiskuva 3
Luonnonympäristö 4
Rakennettu ympäristö 4
Maanomistus 6
3.2 Suunnittelutilanne 7

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET 9
4.1 Suunnittelun käynnistyminen 9
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 9
Osallisten mielipiteet 9
4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet 11
Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet 11
Kunnan asettamat tavoitteet 12
Asemakaavan laadulliset tavoitteet 12
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 12

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS 13
5.1 Kaavan rakenne 13
5.2 Aluevaraukset 13
Korttelialueet 13
Muut alueet 14
5.3 Kaavan vaikutukset 15
5.4 Ympäristön häiriötekijät 15
5.5 Nimistö 15

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS 15
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus. 15

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 15

2 Tiivistelmä

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta 17.8.2011.

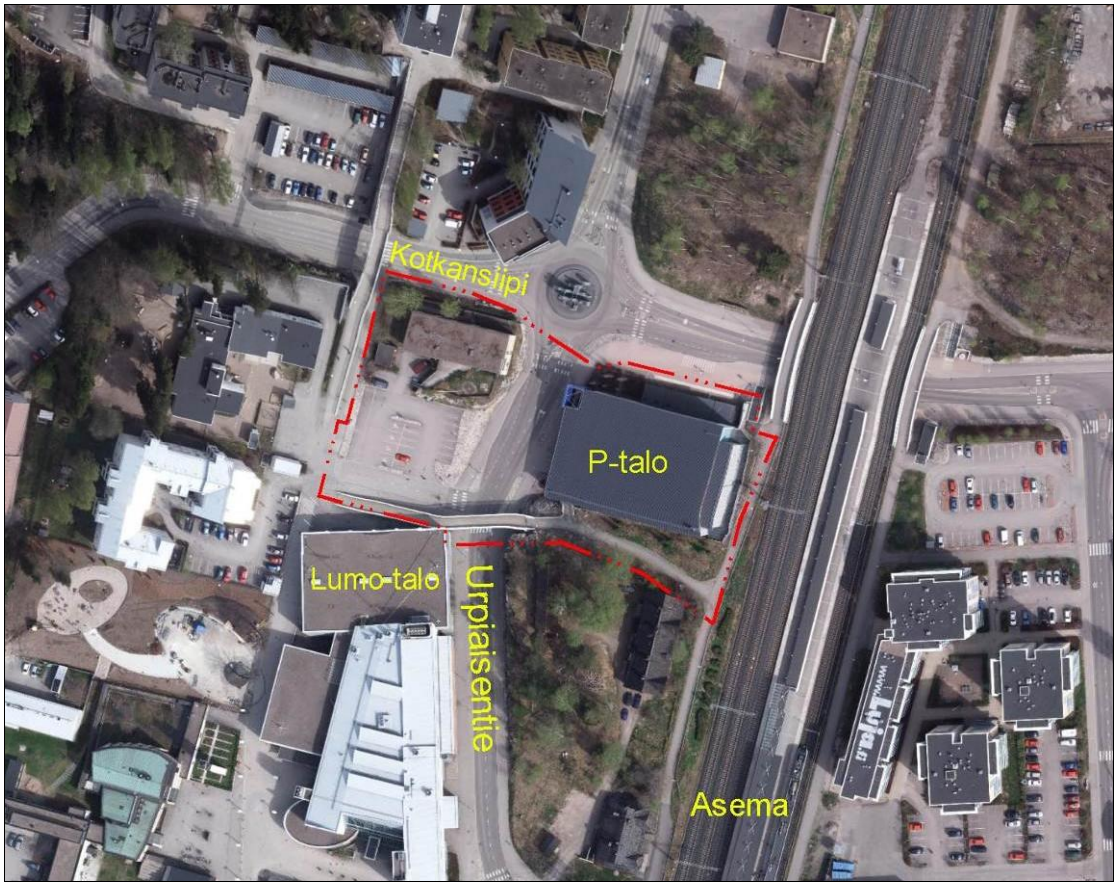
Nykyisin alueella on sosiaalitoimen käytössä oleva kaksikerroksinen rakennus ja pysäköintitalo.

Nykyisessä asemakaavassa alueella on toimistorakennusoikeutta 1 200 k-m^2. Kaavamuutoksessa asuinrakennusoikeutta tulisi 7 000 k-m^2 ja XVI kerrosta.

Merikotkankujan varteen sijoittuu LP-alue nykyistä pienempänä. Pysäköintitalon eteläpuolinen kevyen liikenteen väylä asemakaavoitetaan nimellä Kiljukotkanpolku – Skrikörnsstigen.

Kortteli on tarkoitus myydä Lujatalolle Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun perusteella (kh 22.9.2014)

3 Lähtökohdat



Ortokuva vuodelta 2013.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuva
Kaava-alue on Korson keskusta-aluetta aivan rautatieaseman vieressä. Heti eteläpuolelle sijoittuvat Lumo-talo ja historiallisesti merkittävä asemanmäki. Alueen halki kulkee Urpiaisentie.

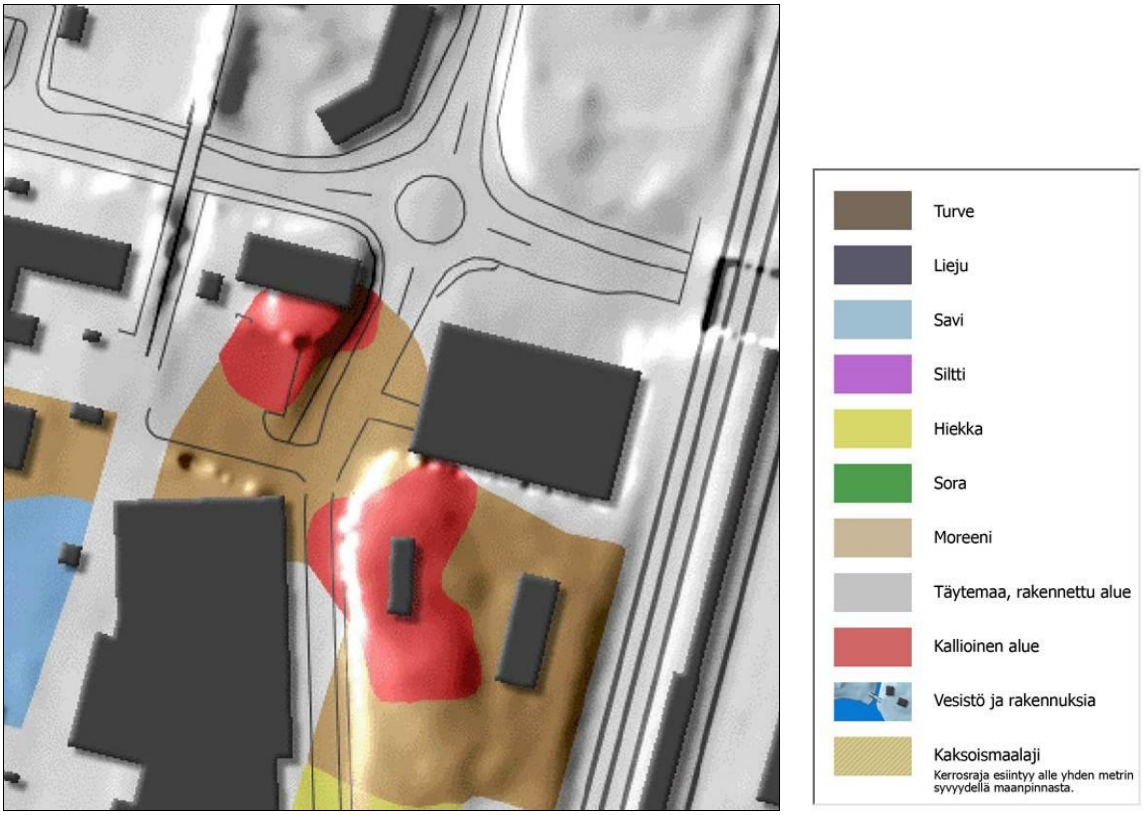
Luonnonympäristö

Topografia
Alue korkeustasot vaihtelevat välillä n. +36 - 44. Alimmillaan maasto on Kotkansiiven ja Urpiaisentien risteyksessä ja korkeimmillaan korttelissa 81101 ja pysäköintitalon lounaisnurkan tuntumassa.

Kasvillisuus
Kaava-alueen kasvillisuus on vähäistä. Korttelissa 81101 ja pysäköintitalon ympäristössä on jonkin verran pihapuustoa ja –pensastoa.

Maaperä

Maaperä on kalliota, moreenia ja täytemaata.



Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on kaksi rakennusta: Tontilla 81-101-1 on v. 1979 rakennettu sosiaalitoimen käytössä oleva 765 k-m^2:n suuruinen rakennus ja tontilla 81-102-2 on v. 2002 rakennettu pysäköintitalo (312 autopaikkaa).

Väestö
1.1.2015 Korson suuralueella asui 29 852 asukasta ja Korson kaupunginosassa 7 356 asukasta.

Palvelut
Alle puolen kilometrin säteellä kaavamuutosalueesta sijaitsee kolme supermarkettia. Korson keskustassa on lisäksi runsaasti muita kaupallisia palveluita. Heti alueen länsi-

puolella on päiväkoti. Lähimmät peruskoulut ovat Ruusuvuoren ja Korson koulut. Ne ovat 500 – 900 metrin etäisyydellä. Lähin lukio on Lumon lukio aivan alueen vieressä.

Liikenne
Aluetta rajaavat Kotkansiiven, Urpiaisentien ja Merikotkakujan ajoneuvoliikenteelle tarkoitetut kadut. Niillä on myös kevyelle liikenteelle erilliset jalkakäytävät tai polkupöyrä- ja jalankulkuväylät. Alueen länsipuolella on Merikotkantie, joka on polkupyöräilyä ja jalankulkua varten. Pysäköintitalon eteläpuolelle on toteutettu polkupyörä- ja jalankulkuväylä, joka nyt merkitään myös asemakaavaan.

Korson asema on vieressä. Korson keskustan kautta kulkee myös runsaasti busseja. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat aivan vieressä Urpiaisentiellä ja Peltomyyränkujalla.

Näkymä pohjoisesta, vasemmalla p-talo, keskellä Lumo-talo, oikealla purettava talo.

Tekninen huolto

Vesihuollon nykytila
Kaavamuutosalueen vesihuoltoverkosto on rakennettu Korsoon vuosina 1979 ja 2001.

Vedenjakelu
Alueen länsipuolella kulkee d100 vesijohto, joka liittyy pohjoispuolelle rakennettuun Kotkansiiven d225 jakeluvesijohtoon.
Alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94m N_{2000} ja NW = +87m N_{2000}. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86m ja ylin noin +101m.
Korson painepiiri saa vetensä Pitkäkosken vedenottamolta, josta vesi johdetaan Ylästön ja Ala-Tikkurilan paineenkorottamojen kautta Tikkurilan painepiiriin, josta vesi ohjataan edelleen Koivukylän paineenkorottamon kautta alueelle.

Jätevesiviemäröinti
Alueen jätevedet kerätään d250 viemäriä pitkin Kotkansiiven d400 jätevesiviemäriin. Kaikki alueen jätevedet johdetaan Haapatien jätevedenmittauspisteen kautta meriviemäriin. Kaikki jätevedet käsitellään Viikinmäen keskuspuhdistamolla.

Hulevesiviemäröinti
Alueen sadevedet kootaan d315 hulevesiviemäriin, josta ne kulkevat Kotkasiiven d400 viemäriputken kautta Rekolanojaan ja edelleen Keravanjoen kautta Suomenlahteen.

Ympäristöhäiriöt

Melu
Rautatie ja Urpiaisentie aiheuttavat alueelle liikennemelua, joka on huomioitava asemakaavamääräyksissä.

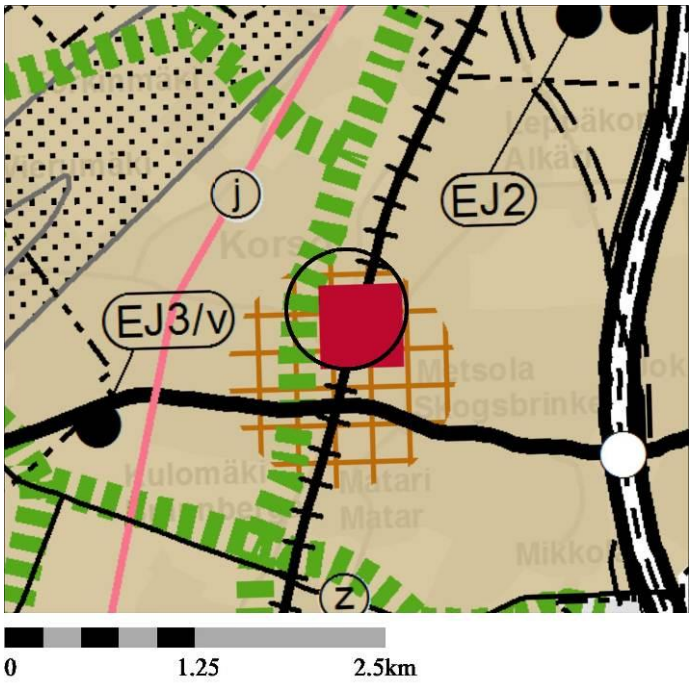
Tärinä
Rautatie ei aiheuta asuinrakennuksen tontille tärinää, koska alueella ei ole savikkoa ja etäisyys lähimmästä kiskosta on yli 90 metriä.

Runkomelu
Rautatie saattaa aiheuttaa asuinrakennukseen runkomelua, joka on huomioitava asemakaavamääräyksissä.

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa kaava-alueen muutoin paitsi alueen kaakkoisosan ja palasia Urpiaisentien katualueesta. Kaakkoisosan omistaa Suomen valtio / liikennevirasto ja Urpiaisentien katualueen osan yksityinen kuolinpesä.

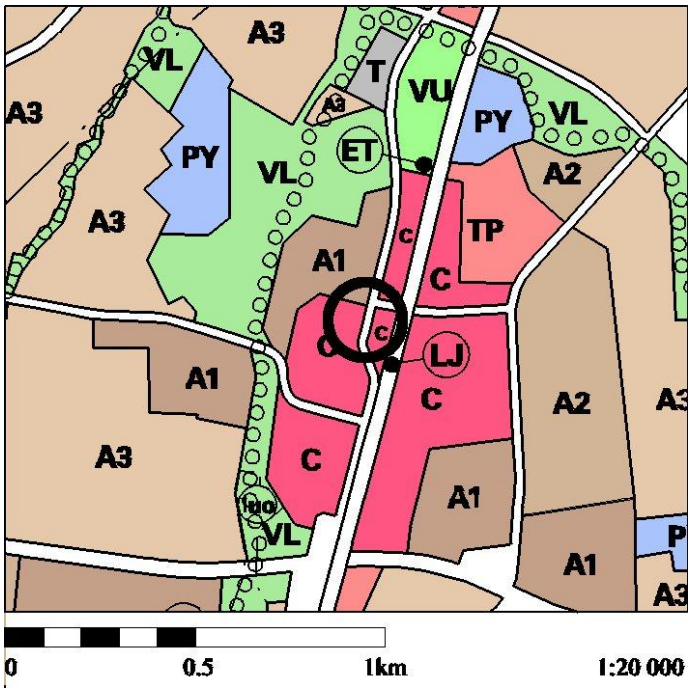
3.2 Suunnittelutilanne



Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006 ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 30.11.2014.

Maakuntakaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, jossa on myös ”tiivistettävä alue” - merkintä.

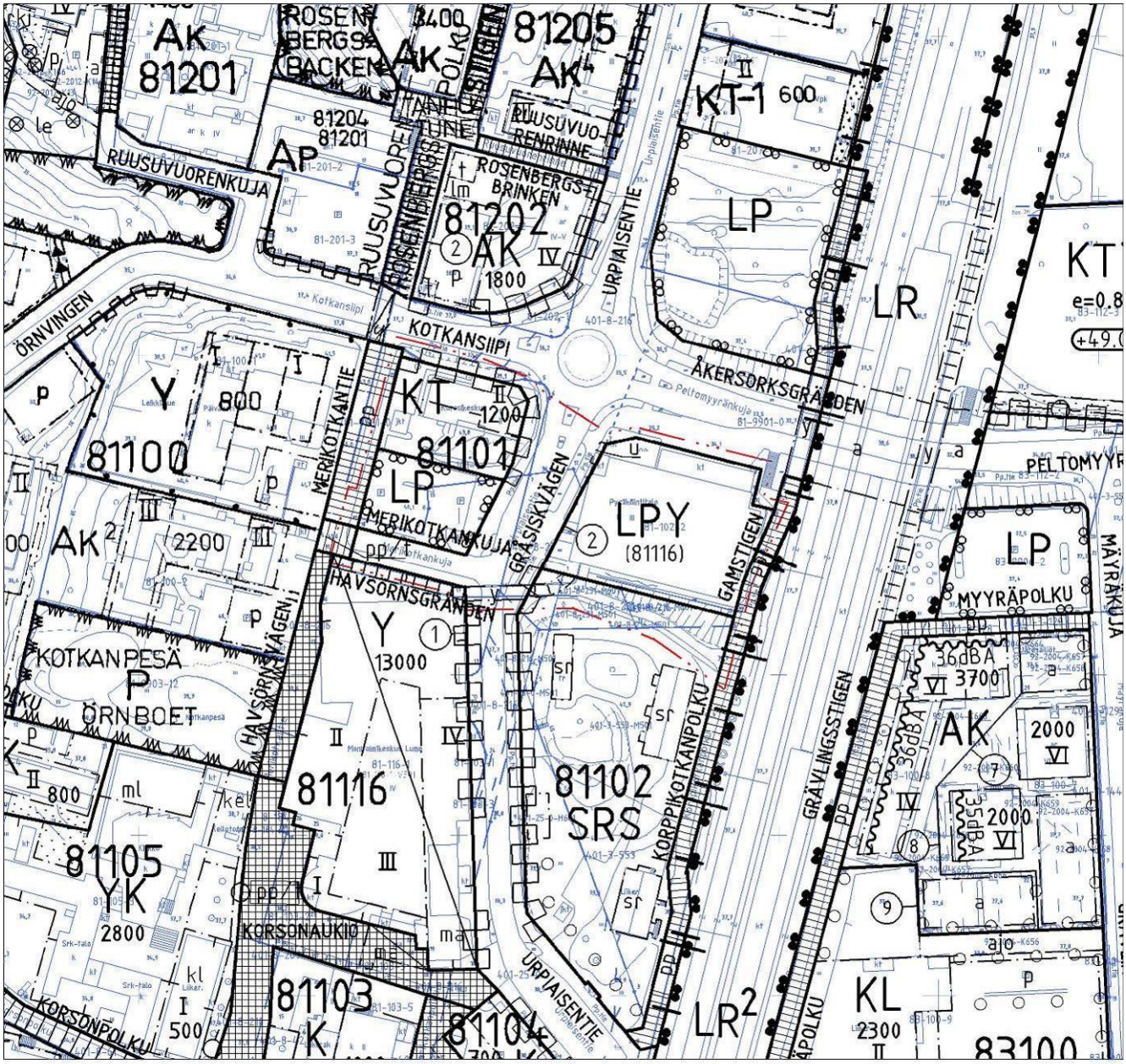


Yleiskaava

Vantaan yleiskaava (kv 17.12.2007) tuli alueella voimaan 25.2.2009.

Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaava



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Alueen ensimmäinen asemakaava oli Korson keskusta nro 810300 (SM 3.11.1975). Sen jälkeen alueelle on tehty seuraavat asemakaavamuutokset: 000097, 00121, 000848, 000944, 001539 ja 001665. Pääosalla aluetta on voimassa asemakaavan muutos nro 001665 (kv 23.4.2001). Pienellä osalla pohjoisrajalla on voimassa asemakaavamuutos nro 001539 (kv 12.3.2001). Niiden mukaan alueelle sijoittuu Toimistorakennusten korttelialuetta (KT), Yleisten pysäköintilaitosten korttelialuetta (LPY), Rakennussuojelun korttelialuetta (SRS) ja Yleistä pysäköintialuetta (LP) sekä katualuetta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 15.11.2010 ja se tuli voimaan 1.1.2011.

Kiinteistörekisteri
Muutosalue on merkitty tontteina ja tiloina kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto
Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Pohjakartta
Asemakaava pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Kaava-aluetta koskevat selvitykset
- Korson torni, Tie- ja raideliikennemeluselvitys, Promethor, 13.5.2015
- Korson torni, Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor, 13.8.2015

4 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistyminen

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muuttamista 17.8.2011.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 11.3.2015. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeellä tai sähköpostilla osallisille. Mielipiteet pyydettiin 10.4.2015 mennessä.

Osallisten mielipiteet

Mielipiteitä saatiin 7 kpl. Seuraavassa on esitetty kaikkien mielipiteiden pääasiallinen sisältö:

1. Helsingin seudun ympäristöpalvelut:
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

2. Vantaan Energia Oy:
Sähköverkko:
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitseva karttaliitteiden 1 ja 2 mukaisesti.

Vantaan Energia haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko:
Ei huomioitavaa.

3. Pirjo Suni / Kuntek:

Asemakaavan muutosta laadittaessa on tehtävä meluselvitys (tie- ja raideliikenne). Meluselvityksessä melutasot on laskettava autoliikenteen osalta keskiarkivuorokausiliikenteellä (KAVL). Meluntorjunta on hoidettava tontilla.

Parvekkeita ei tulisi rakentaa julkisivuille, joilla päiväajan keskiäänitaso on yli 65 desibeliä. Niiden julkisivujen puolelle, joilla melutason yöajan ohjearvot ylittyvät, ei tulisi sijoittaa makuuhuoneita.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettava huomioon myös liikenteen aiheuttamat päästöt (pakokaasut, katupöly). Liikenteen päästöjen terveyshaittoja voidaan vähentää HSY:n ohjeessa esitetyin keinoin ja ottamalla huomioon HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeet, Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa, 3.6.2014.

4. Vantaan kaupunginmuseo

Kaava-alue koostuu kahdesta erillisestä Urpiaisentien erottamasta alueesta. Ensimmäinen alue on Kotkansiipi 7:ssä sijaitsevan kurssikeskuksen kiinteistö (osa nro:sta 81101-1), johon sisältyy Merikotkankuja 1:ssä olevaa paikoitusaluetta (osa kiinteistöistä 81101-1 ja 81101-2). Kotkansiipi 7:ssä sijaitsee vuonna 1979 rakennettu kurssikeskus. Rakennus on mainittu Vantaan moderni rakennuskultturi –inventointiraportissa (Vantaan kaupunki 2002), jossa se on saanut luokitustunnuksen 2. Kohteen rakennusperintöarvoja tarkemmin selvittäessä kaupunginmuseo on päätynyt siihen tulokseen, että rakennus on tyypillinen oman aikakautensa edustaja. Lisäksi se sijoittuu maisemallisesti näkyvään paikkaan. Nämä arvot eivät ole riittäviä siihen, että kaupunginmuseo esittäisi rakennuksen suojelua asemakaavassa.

Toiseen asemakaavan alueista kuuluu Urpiaisentie 3:ssa sijaitseva paikoitustalo, sekä osa sen eteläpuolella sijaitsevasta rakennussuojelun korttelialueesta. Rakennussuojelu koskee valtakunnallisesti merkittävää Korson asemapuistoa (RKY 2009). RKY-rajaus kulkee parkkitalon eteläpuolella, kutakuinkin asemakaavaehdotuksen mukaisesti. Alueelle on osoitettu kevyen liikenteen katualue. Asemakaavaan merkitty kevyen liikenteen väylä on jo olemassa, eli tilanne ei tule muuttumaan nykyisestä. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavasta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon antaa Museovirasto.

5. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä:

HSL kannattaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä kyseisellä alueella, joka sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Suunnittelualue sijaitsee Korson aseman välittömässä läheisyydessä, jonka lisäksi suunnittelualueen läheisiltä pysäkeiltä on hyvät yhteydet myös busseilla.

HSL puoltaa asuinrakentamisen kaavoittamista alueelle. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja joukkoliikenteen toimintaedellytysten kannalta maankäytön tulisi olla suunnittelualueella mahdollisimman tehokasta.

Suunnittelualueella sijaitsee elokuussa 2015 uudistuvan joukkoliikennelinjasto kannalta tärkeä pysäkki (V8142 Lumo), jonka säilyttäminen tulee huomioida kaavaa laadittaessa. Lumon pysäkki sijaitsee Korson tornin kohdalla Urpiaisentiellä. HSL pitää myös tärkeänä, että sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Korson asemalle, myös alueen pysäkeille turvataan.

HSL esittää, että Korsossa pyritään säilyttämään nykyinen määrä liityntäpysäköintipaikkoja. Autojen liityntäpysäköinnin kehittämisen painopiste on siirtymässä Kehä III:n ulkopuolelle ja tavoitteena on, että liityntäpysäköintimahdollisuuksia olisi mahdollisimman lähellä matkan alkupistettä. Vantaallakin etenkin kauempana seudun ytimestä sijaitsevien liityntäpysäköintialueiden karsintaa tulee harkita erittäin tarkkaan, toki nykyisen käytön ja tulevaisuuden arvioitu tarve huomioiden. Pysäköintipaikkojen vuorottaiskäyttömahdollisuuksia tulee HSL:n mielestä tutkia, ja HSL on mielellään mukana jatkosuunnittelussa.

6. Museovirasto

Museovirasto on tutustunut suunnitelmaan ja toteaa siitä seuraavan.

Kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat arkeologisen kulttuuriperinnön inventointeihin, jotka on tehty vuosina 2000 ja 2005. Näin ollen Museovirastolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavahanketta ei myöskään ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausunnolle sen myöhemmissä valmisteluvaiheissa.

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

7. Helena Forssell

Pysäköintitalo ei riitä, jos XVI-kerroksinen asuintalo rakennetaan.

Lumossa on suuria tapahtumia, joiden aikana eivät pysäköintipaikat nykyiselläänkään riitä:

- Korson Vedon lentopalloilun mestaruussarjan ottelut; silloin tullaan kaukaa muualta Suomesta busseilla ja henkilöautoilla kannustamaan omiaan
- Tanssit lauantai-iltaisin
- Vammaisurheilua kerran kuussa; inva-autot vievät paljon tilaa

Lisäksi seurakunnan tiloissa on suuria tilaisuuksia, jolloin pysäköintipaikat eivät tahdo riittää.

Jos osa pysäköintipaikoista annetaan asunnoille, niin Lumon vuokraajat hakeutuvat muualle.

Tapahtumien ulkopuolisena aikana liityntäpysäköijät ja Lumo-talon harrastuksiin tulevat täyttävät pysäköintitalon.

4.3 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäytöntavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008. Päätös tuli lainvoimaiseksi 1.3.2009.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on painotettu mm. seuraavia tekijöitä:

- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi alueidenkäytössä on varmistettava tonttimaan riittävyys.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian mukaan kaupunki luo rakentamisedellytykset noin 2000 asunnon vuosituotannolle siten toteutettuna, että se eheyttää kaupungin yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää optimaalisesti olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluja.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Alueella järjestettiin v. 21014 Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu.

Kilpailun tavoitteena oli luoda Korson keskustasta omaperäinen ja korkeatasoinen kaupunginosan keskus, jossa asuminen, kauppa ja muut keskustatoiminnot limittyvät. Suunnitelman tuli luoda kaupunkikeskustamaista ilmettä niin rakennusten kuin julkisten ulkotilojen suhteen. Liikenneratkaisun tuli olla toimiva.

Tarkoituksena oli saada Korson keskustaan lisää asukkaita ja monipuolisia palveluita.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Alueen käyttöä on tutkittu Korson keskustan toiminnallisessa ja kaupunkikuvallisessa viitesuunnitelmassa v. 2010 ja Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa v. 2014. Niissä esitetyt kerrosluvut vaihtelivat välillä VIII – X. Sen jälkeen on päädytty vielä korkeamman (XVI-kerroksisen) rakennuksen rakentamiseen. Tornin aiheuttama varjostus on vähäistä. Pohjoispuolisen asuintalon katujulkisivun puolella on luhtikäytävä, asuntojen parvekkeet ovat talon toisella puolella.

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Lähinaapureina ovat Lumo-talo ja pysäköintihalli. Alueelle siis sopii korkeakin rakentaminen.

Alla julkisivuluonnokset kaakkoon Urpiaisentielle sekä koilliseen Kotkansiiven suuntaan. Julkisivumateriaaliksi on ajateltu kahta eri tummuusasteista graafista betonia sekä valkobetonia.

Julkisivu Urpiaisentielle

Julkisivu Kotkansiivelle

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Kortteliin 81101 sijoittuisi yksi XVI-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennusoikeutta on yhteensä 7 000 k-m^2. (Asemapiirros ja julkisivukuvat tarkemmin sivuilla 24-27)

Asuinrakennusten, talousrakennusten, niihin liittyvien aitojen ja rakenteiden sekä autokatosten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin. Alustavasti on ajateltu että pääasiallisina julkisivumateriaaleina olisivat graafinen betoni ja valkobetoni.

Pääradan ja Urpiaisentien puolella liikennemelua on niin paljon, että tontille ei saa rakentaa pelkästään itään ja pohjoiseen avautuvia asuntoja.

Autopaikat sijoittuvat pääosin Urpiaisentien toiselle puolelle pysäköintitaloon. Pieni osa autopaikoista sijoittuu tontin eteläreunalle maan tasoon. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/130 k-m^2 eli 54 kpl (pysäköinnin mitoitusohjeen määräaikainen kokeilu 1.1.2014 – 31.12.2018).

LPY Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue

Vasemmalla p-talo ja taustalla purettava rakennus.

Kortteliin saa sijoittaa Lumotalon ja uuden kerrostalon autopaikkoja. Pysäköintitalo on käytettävissä myös liityntäpysäköintiä varten (nykyisin 12 tunnin aikarajoitus).

Pysäköintitalo remontoidaan. Asuntojen paikat osoitetaan vain niiden käyttöön ja ne on tarkoitus erottaa puomilla muista autopaikoista. Ne sijoittuisivat talon ylimpään osaan.

Muut alueet

LP Yleinen pysäköintialue

Korttelin eteläpuolelle Merikotkankujan varteen sijoittuu pieni Yleinen pysäköintialue (LP) lähinnä Lumo-talon tarpeisiin.

Katualueet

Alueen pohjoispuolella on Kotkansiiven, itäpuolella Urpiaisentien ja eteläpuolella Merikotkankujan katualue. Kotkansiiven katualueesta osa liitetään kortteliin 8110. Toisaalta Urpiaisentien ja Merikotkankujan katualueet laajenevat nykyisen kaavan LP-alueelle.

Asemapiirros 1:1000 / Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy

5.3 Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Alueeltaan puretaan nykyinen sosiaalitoimen käytössä oleva rakennus ja tilalle rakennetaan asuinkerrostalo. Uusia asukkaita tulee noin 175. Uudet asukkaat osaltaan tuovat käyttäjiä Korson palveluille.

Merikotkankujan varrella oleva Yleinen pysäköintialue (LP) pienenee ja pysäköintitalon paikoista osa varataan uuden asuinrakennuksen käyttöön.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Melu
Urpiaisentie ja päärata aiheuttavat melua alueelle.

Promethor on laatinut Korson tornin meluselvityksen. Meluselvityksen pohjalta asemakaavaehdotukseen on laitettu tarpeelliset melumääräykset.

Tärinä ja runkomelu
Promethorin tekemän tärinä- ja runkomeluselvityksen mukaan kaavamuutosalue ei kärsi pääradan aiheuttamasta tärinästä ja runkomelusta.

5.5 Nimistö

Pysäköintitalon eteläpuolinen Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu saa nimen Kiljukotkanpolku – Skrikörnsstigen (Nimistöryhmä 19.1.2015).

6 Asemakaavamuutoksen toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaupunki myy korttelin 81101 Lujatalolle ja asuinrakennukset on tarkoitus toteuttaa asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

Vedenjakelu
Kaavamuutosalueen vesijohtoverkosto on rakennettu kohdan 3.1 mukaisesti.
Jätevesiviemäröinti
Kaavamuutosalueen jätevesiviemäröinti on rakennettu kohdan 3.1 mukaisesti.
Hulevesiviemäröinti
Alueen hulevesiviemäröinti on rakennettu 3.1 mukaisesti.

7 Kaavamuutostyöhön osallistuneet

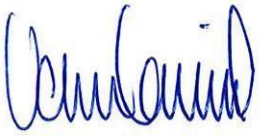
Aluearkkitehti Vesa Karisalo
Asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki
Suunnitteluavustaja Merja Hokkanen
Liikenteen alueinsinööri Susanna Koponen
Liikenneinsinööri (melu) Pirjo Suni
Suunnitteluinsinööri (vesihuolto) Antti Auvinen

Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas
Suunnitteluinsinööri (geotekniikka) Anna-Leena Karhunen
Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
Projektijohtaja Heikki Virkkunen
Ympäristöinsinööri Krister Höglund

Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy Leila Tuominen
Lujatalo Oy Tero Saanisto
Lujatalo Oy Reijo Pitkämäki

Vantaalla 14. päivänä syyskuuta 2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu



Aluearkkitehti **Vesa Karisalo**

Asemakaavasuunnittelija **Lassi Tolkki**

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	04.09.2015
Kaavan nimi	002144 Korso 81 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	11.03.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002144
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7485	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,7485

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

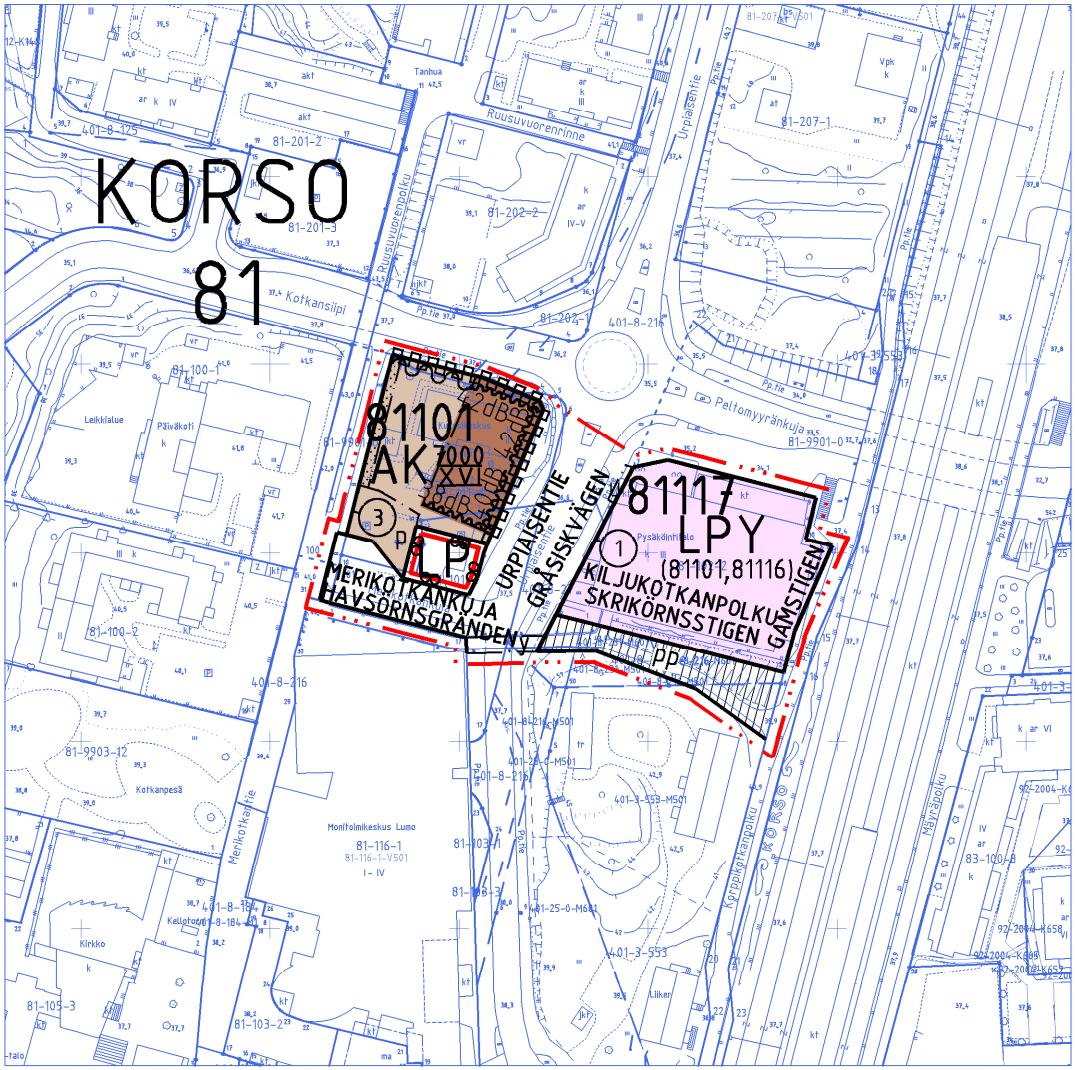
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7485**	**100,0**	**7000**	**0,94**	**0,0000**	**5800**
A yhteensä	0,1813	24,2	7000	3,86	0,1813	7000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1236	-1200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5672	75,8			0,0083	
E yhteensä						
S yhteensä	0,0000		0		-0,0660	0
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

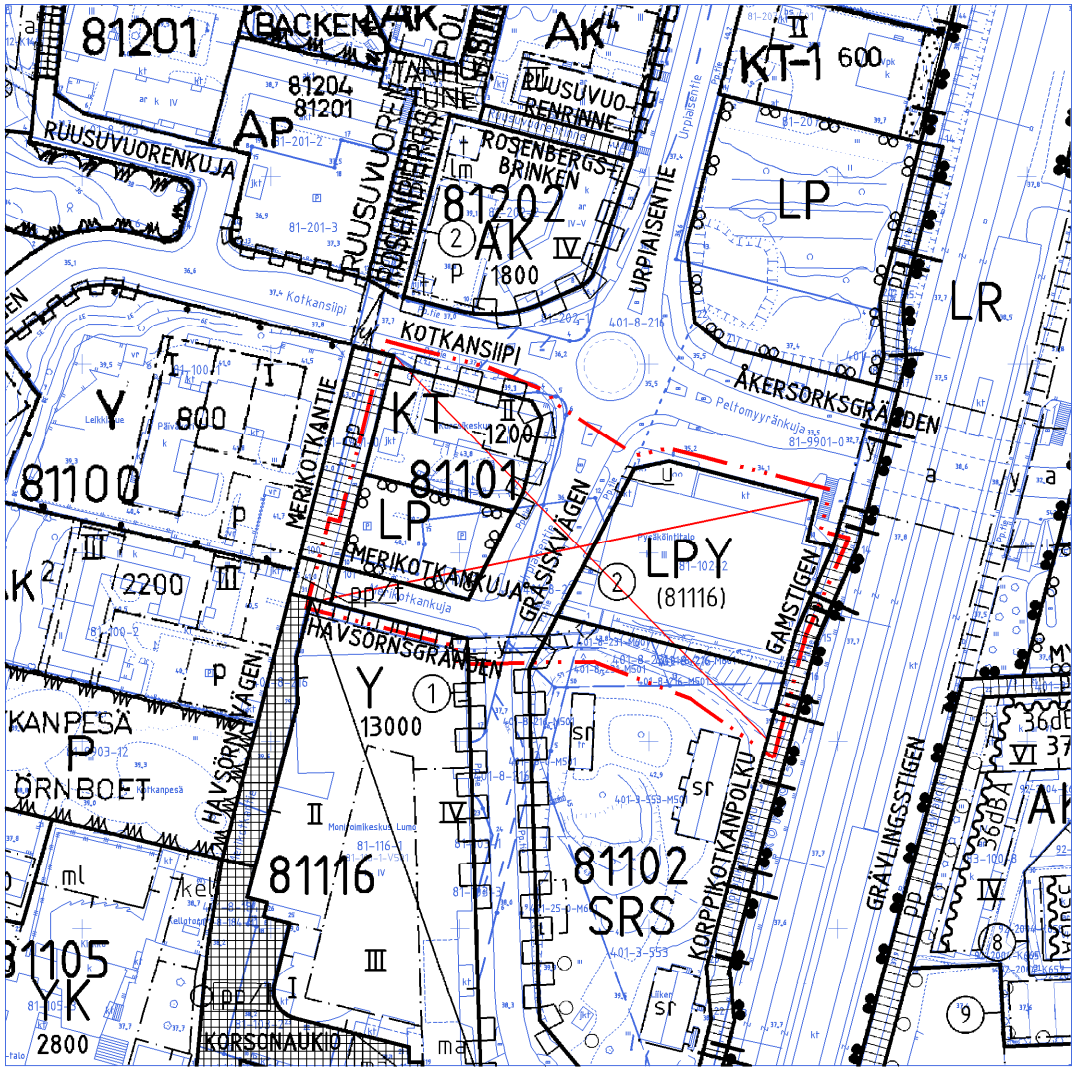
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7485**	**100,0**	**7000**	**0,94**	**0,0000**	**5800**
A yhteensä	0,1813	24,2	7000	3,86	0,1813	7000
AK	0,1813	100,0	7000	3,86	0,1813	7000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1236	-1200
KT	0,0000		0		-0,1236	-1200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5672	75,8			0,0083	
Kadut	0,2074	36,6			0,0142	
Kev.liik.kadut	0,0660	11,6			0,0637	
LP	0,0273	4,8			-0,0696	
LPY	0,2665	47,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä	0,0000		0		-0,0660	0
SRS	0,0000		0		-0,0660	0
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 3
002144	14.9.2015	693504	

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 81

KORSO

Asemakaavan muutos
Korttelit 81101 ja 81117
sekä katu- ja liikennealuetta.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 81101, osa korttelia 81102 sekä katu- ja liikennealuetta.)

Tonttijako
Osa korttelia 81101.

Tonttijaon muutos
Kortteli 81117 ja osa korttelia 81101.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 81

KORSO

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 81101 och 81117
samt gatu- och trafikområden.
(Kvarter 81101, del av kvarteret 81102 samt gatu- och trafikområden i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Del av kvarteret 81101.

Ändring av tomtindelningen
Kvarter 81117 och del av kvarteret 81101.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusoikeus
Asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asuinrakennusten katutasoon saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita tai puolilämpimiä parvekkeita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja. Määräys ei koske liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tuleva kerhotila tulee rakentaa vähintään 50 k-m²:n suuruiseksi.

Saunoja, kerhotiloja ja teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Julkisivut
Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen ja omaleimainen.

Mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin.

Kellarikerroksen julkisivut ja pihoja rajaavat muurit eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Niissä tulee olla poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/ tai värejä. Niitä voi korostaa myös taiteen keinoin.

Pihat
Tontit rajataan katujen suuntaan muurilla ja kasvillisuudella.

Tontille on istutettava puita ja pensaita.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Byggrätt
I en bostadsbyggnads samtliga våningsplan och i ekonomibyggnaderna får, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, dessutom utanför bostaden byggas förråd, servicerum, hobby-, klubb-, tvätt- och bastuutrymmen, skyddsrum, tekniska utrymmen och andra utrymmen som betjänar boendet, motsvarande sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning i trapphusen byggas en del som överskrider 15 m²-vy.

I bostadsbyggnadernas gatuplan får utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen.

Teksti-
osuus

Inga bilplatser eller cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan. Bestämmelsen gäller ej affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen.

Det klubbrum som byggs för invånarnas gemensamma bruk ska vara minst 50 m²-vy stort.

Bastu-, klubb- och tekniska utrymmen får byggas utan att det som bestämts om det största tillåtna våningstalet hindrar det.

Fasader
Teksti-
osuus

Eventuella elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

Källarvåningens fasader och de murar som ingärdar gårdarna får inte ge ett slutet intryck. I dessa bör avvikande material, ytbehandlingar och/eller färger användas. De kan även framhävas med konstnärliga medel.

Gårdarna
Tomterna avgränsas mot gatorna med en mur och växtlighet.

På tomten ska träd och buskar planteras.

Muuta
Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Parvekkeet on lasitettava.
Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, ettei ohjeiden mukainen melutaso parvekkeilla ylity.

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivuille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Korttelissa 81101 tulee piha-alueen suojaksi Kotkansiiven puolella toteuttaa tiivis meluaita, jonka yläreunan korkeusasema on +43.50.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun, L_{prm} enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla 35 dB:iin. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu on otettu huomioon.

Rakennuksen perustuksineen tulee sijaita vähintään kolmen metrin päässä vesihuoltolinjoista.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap / 130 k-m²
Liiketilat	1 ap / 35 k-m²
Toimisto-, palvelu- ja työtilat	1 ap / 50 k-m²

Polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 kpl / 30 k-m². Niistä vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Annat
Trapphusen ska ha naturligt ljus.

Balkonger ska glasa.
Genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids på balkongerna.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot de fasader, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Teksti-
osuus

Maximnivån för det buller i stommen, L_{prm} som spårtrafiken orsakar begränsas till 35 dB genom konstruktionslösningar. I samband med bygglovsansökan ska företes en utredning över hur bullret i stommen beaktats.

Teksti-
osuus

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp / 130 m²-vy
Affärslokaler	1 bp / 35 m²-vy
Kontors-, service- och arbetsutrymmen	1 bp / 50 m²-vy

Förvaringsutrymmen för cyklar måste finnas minst 1 st. / 30 m²-vy. Av detta måste minst hälften placeras i ett förråd för friluftsredskap i gårdsnivå.

Yleinen pysäköintialue.

Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.

Ylimmän pysäköintitason korkeusasema saa olla enintään +45.30.

Område för allmän parkering.

Kvartersområde för allmänna parkeringsanläggningar.

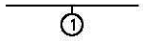
Det översta parkeringsplanets höjdnivå får vara högst +45.30.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa - alueen raja.

Gräns för delområde.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

81

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

KOR

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

81101

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

URPIAISENTIE

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

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

7000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

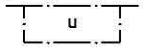
XVI

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.

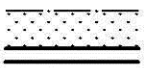


Uloke.

Utsprång.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 42 dB.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 42 dB mot denna sida av byggnadsytan.

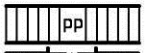


Istutettava alueen osa.

Del av område som bör planteras.

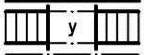
Katu.

Gata.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

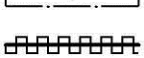


Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.

Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.

Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.

Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller skall byggas.

(81101,81116)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

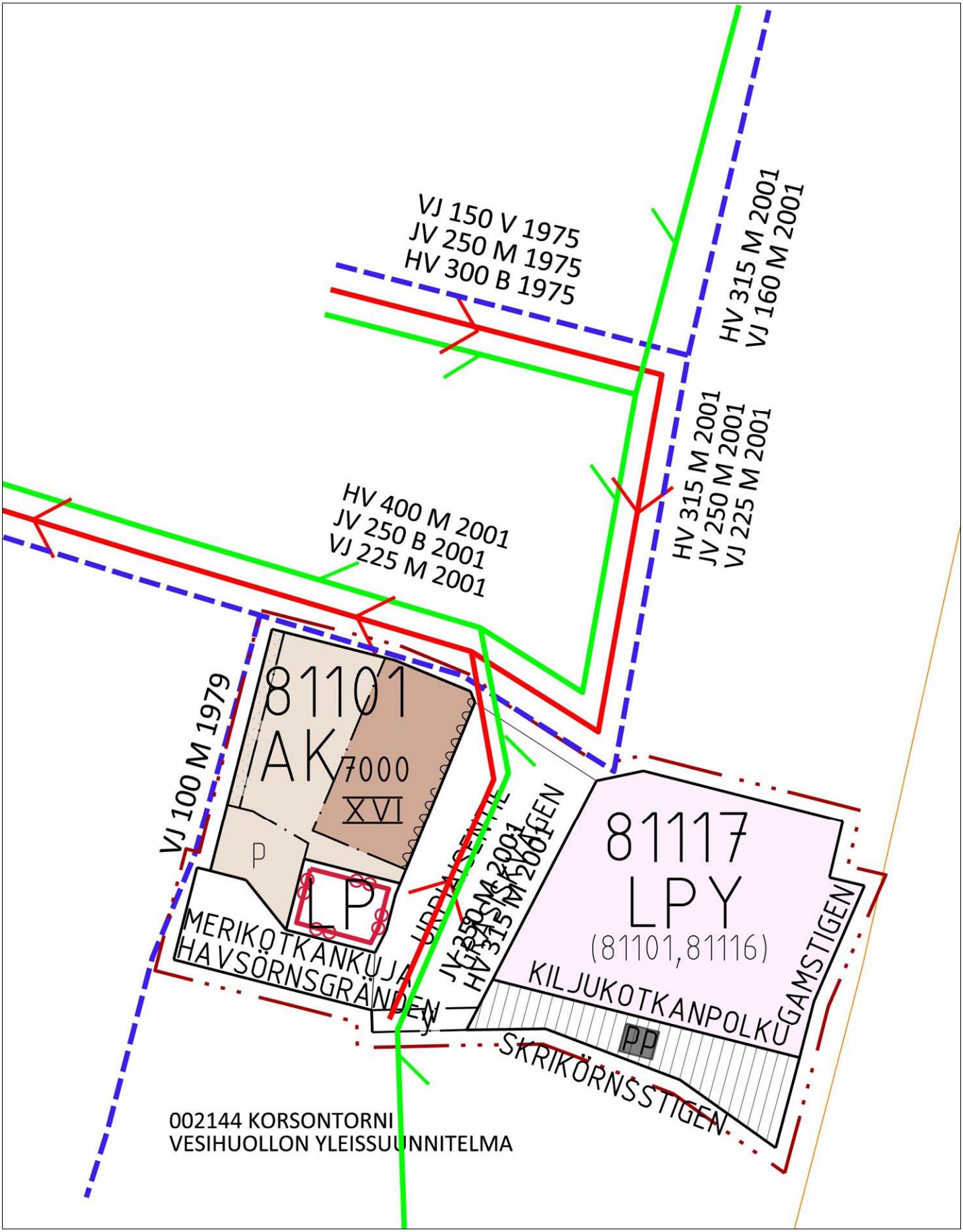
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Vesihuollon yleissuunnitelma 1:1000

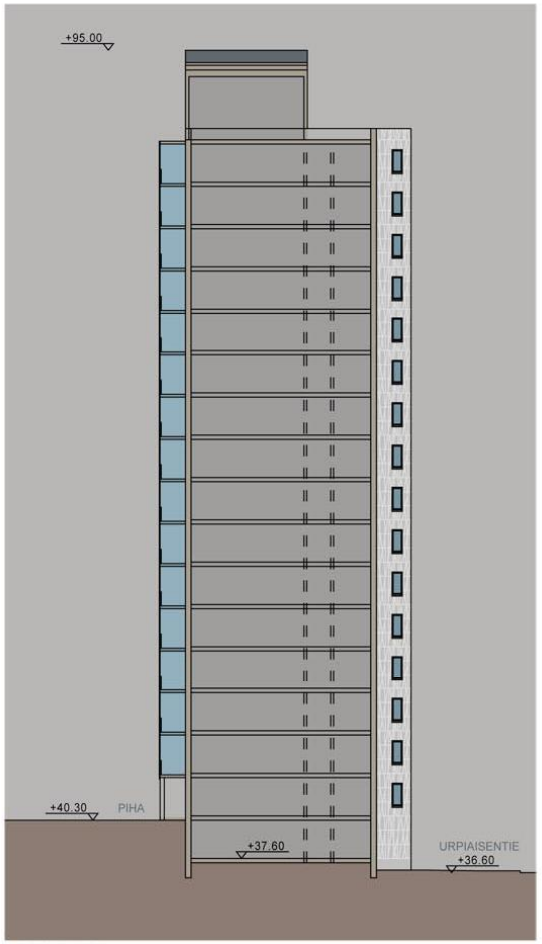
LUOTEESEEN

KAAKKOON

Julkisivuluonnokset luoteeseen ja kaakkoon / Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy

LOUNAASEEN

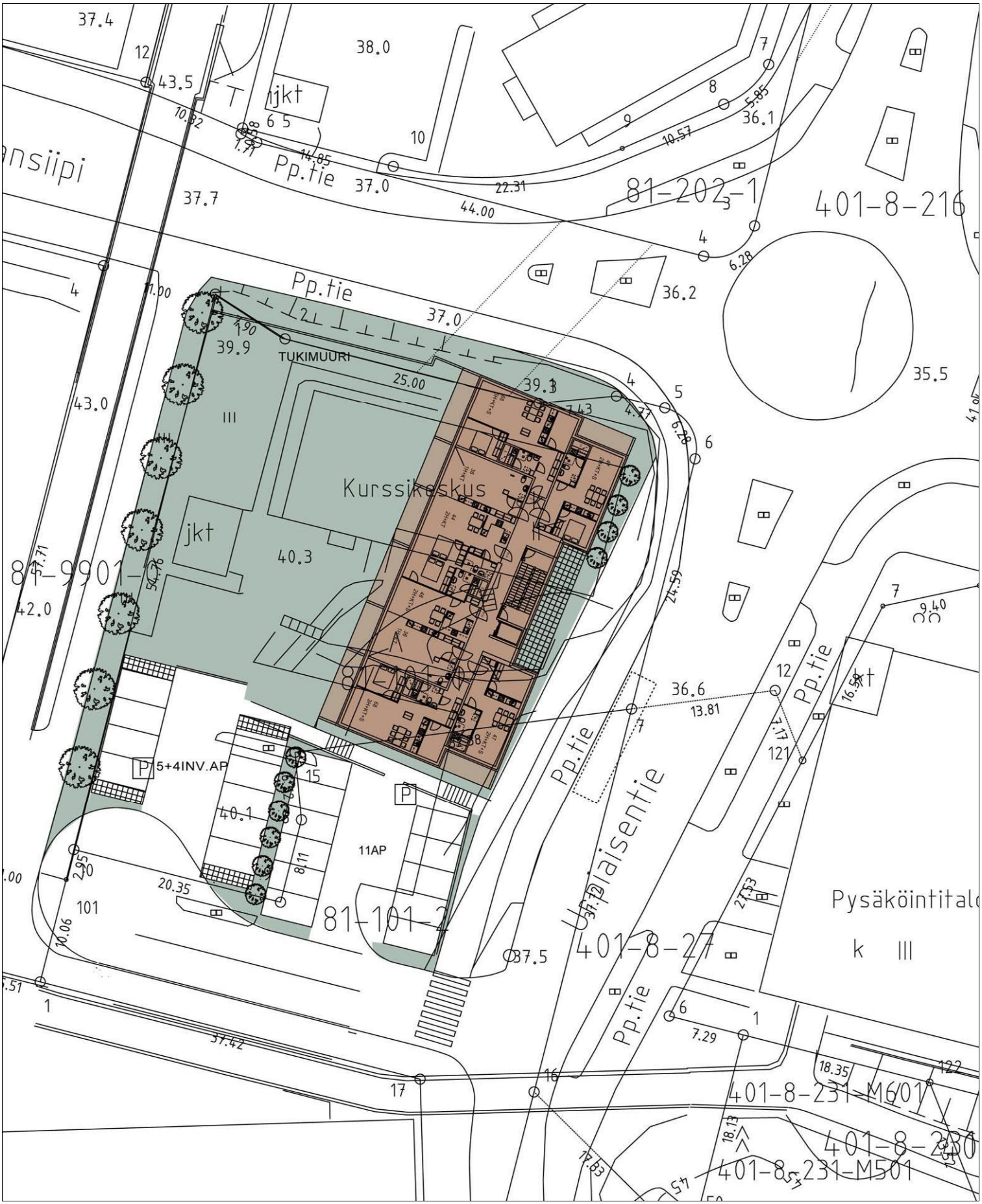
KOILLISEEN



LEIKKAUS

Julkisivuluonnokset lounaaseen ja koilliseen sekä leikkaus / Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy

Näkymä Korson keskustasta / Arkkitehtitoimista Forma-Futura Oy



Alustava asemapiirros 1:500 / Arkkitehtitoimista Forma-Futura Oy

22 § Lausuntopyyntö Kiinteistö Oy Kaviorannan ympäristölupahakemuksesta / TLA

VD/3150/11.01.01.00/2015

TLA/MSI/LVA/AMÄ/LMU/HKA/PKA/SRU

Vantaan ympäristölautakunta pyytää lausuntoa Kiinteistö Oy Kaviorannan ympäristölupahakemuksesta, joka koskee betoni- ja tiilimurskeen käyttöä hevostilan maarakentamisessa Vantaan Kivistössä osoitteessa Riipiläntie 50. Hakemus sisältää ympäristönsuojelulain 199 §:n mukaisen hakemuksen toiminnan aloittamiseksi ennen kuin päätös on lainvoimainen.

Sijainti ja kiinteistö
Riipiläntie 50, 01760 Vantaa, kiinteistö 92-418-4-136. Kiinteistön pinta-ala on 12 ha. Kiinteistön omistaa KOY Kavioranta. Kiinteistöllä on vanha kartano, jossa on päärakennuksen lisäksi sikala, huoltohalli ja sauna.

Toiminta
Kiinteistö Oy Kavioranta hakee ympäristölupaa betoni- ja tiilimurskeen hyötykäyttöön ratsastustilan pysäköintialueen ja ratsastusreittien maarakentamisessa. Lisäksi ratsastuskentän rakenteissa käytetään kumirouhetta. Kiinteistölle tullaan rakentamaan hevostallit 40 hevoselle ja tilalla harjoitetaan hevosten kasvatusta ja ratsastustoimintaa.

Betoni- ja tiilimursketta käytetään maksimissaan 47 000 tonnia vuodessa, kumirouhetta 2 000 tonnia. Kaikkiaan hyödynnetään betoni- ja tiilimursketta enintään 220 000 tonnia, kumirouhetta 4 000 tonnia. Maantäyttö nostaa maan pintaa 1-2 metriä.

Maarakennekerrosten rakentaminen on tarkoitus tehdä kolmessa vaiheessa vuosien 2015 – 2020 aikana. Vaiheessa yksi 2015-2016 betoni- ja tiilimursketta käytetään 15 000 tonnia, ja tilan nykyisten toimintojen alueiden toimivuutta parannetaan maanpinnan muotoilulla ja korotuksilla sekä rakennetaan parkkipaikka. Toisessa vaiheessa 2016-2017 (55 000 tonnia) tehdään alueet ja perustukset hevostalleille, maneeseille ja harjoituskentille. Kolmannessa vaiheessa 2017-2020 (150 000 tonnia) tehdään harjoituskentän ja kulkuväylien pohjustukset. Maarakentamisessa käytettävä betoni/tiilimurske tuodaan alueelle valmiiksi murskattuna, eikä sitä pääsääntöisesti varastoida kuin pienempiä eriä työn aikana.

Betonimursketta käytetään kiinteistön alueella maarakentamiseen 1 – 2 m paksuisena kerroksena. Käytettävän murskeen palakoko on pienempi kuin 150 mm. Tiilimurskeen osuus on korkeintaan 5 % murskeen massasta. Betonimurskeen päälle tulee 10 cm sorakerros tai liikennöintialueella asfaltti. Käytetyistä renkaista rouhittua kumirouhetta käytetään ratsastuskenttien kenttärakenteissa noin 40 000 m2 alalla 20 cm (noin 4000 tonnia). Ratsastuskenttien pintarakenteissa käytettään hienoa kumigranulaattia noin 100 t/ha, yhteensä max 500 tonnia.

Päivittäinen työaika on arkisin klo 7-18. Toiminta on tarkoitus aloittaa vuonna 2015 kesällä.

Maa-ainekset ovat puhtaita, kasvukerrokseen soveltuvia maita, joita hyödynnetään pinnan muotoilussa ja kasvukerroksissa. Betonimurskeen pitoisuus- ja liukoisuusarvot eivät saa ylittää valtioneuvoston asetuksen 591/2006 liitteessä 1 annettuja raja-arvoja. (eräiden jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa)

Kaavoitustilanne ja kulttuurimaisemalliset arvot
Alue on myös Uudenmaan maakuntakaavan (14.12.2004) kulttuurihistorian tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Kiinteistö sijaitsee pääosin voimassaolevan Marja-Vantaan osayleiskaavan maatalousalueella (MT) ja pieneltä osin pientaloalueella (A3). Alueella ei ole asemakaavaa.

Alue on osa Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Marja-Vantaan osayleiskaavassa alue on merkitty kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jolle on annettu alueen suojelua ja rakentamista koskevia määräyksiä. (selostus s. 61).

Hanke koskettaa kolmea muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä, jotka ovat **Lustigkulla** kivikautinen asuinpaikka, **Meilby (Seutula) Yvjas/Ylösjoki** historiallisen ajan asuinpaikka sekä **Sjöskog (Seutula), Seutula-Linna** historiallisen ajantielinja. Museovirasto on antanut asiasta lausunnon koskien edellä mainittua kolmea kohdetta.

Toiminnasta ja maanrakentamisesta aiheutuvat päästöt ja vaikutukset ympäristöön
Hakemuksen mukaan toiminnasta aiheutuu tavanomaiseen maanrakennustyöhön verrattavaa melua ja pölyä. Pölypäästöt rajoittuvat pääosin kiinteistön alueelle. Pääasiallisia melulähteitä ovat maarakentamisen aikainen liikenne ja maanrakennustyökoneiden melu. Toiminnasta ei arvioida aiheutuvan haitallista vaikutusta yleiseen viihtyvyyteen ja ihmisten terveyteen.

Hulevedet johdetaan pysäköinti- ja tiealueilta ympäröivien ojien kautta maastoon ja edelleen Vantaanjokeen

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 22

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään antaa liitteen mukainen lausunto Vantaan ympäristökeskukselle Kiinteistö Oy Kaviorannan ympäristölupahakemuksesta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.
Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:
- Lausunto Vantaan ympäristökeskukselle Kiinteistö Oy Kaviorannan ympäristölupahakemuksesta
- Karttaliite / KOY Kavioranta / suunnitteluvaiheet
- Karttaliite / ote yleiskaavasta
- Karttaliite KOY Kaviorannan sijaintikartta

Täytäntöönpano: ote ympäristölautakunnalle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
suunnittelija Paula Kankkunen, puh. 09 839 22300, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

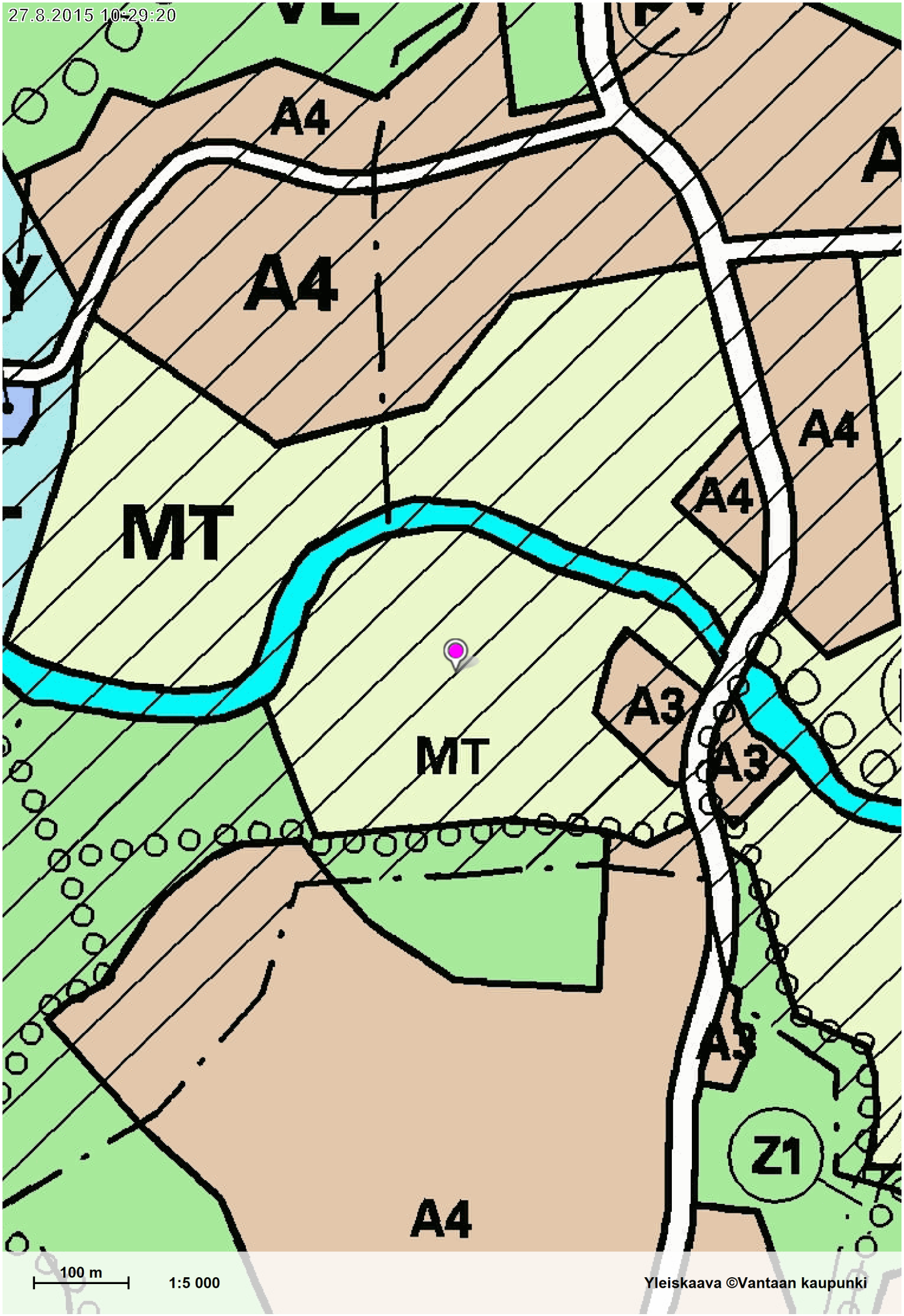
LIITE 2

Vaihe 1, 15 000 t betonimursketta kenttärakenteisiin

Vaihe 2, 55 000 t betonimursketta kenttärakenteisiin

Vaihe 3, 150 000 t betonimursketta kenttärakenteisiin

Köningsberg
Mossholmsvägen
Pirttiranta
Pirttirannantie
Suosaarenkaari
Saaristo
Suosaarentie
Ahonityntie
Rauhamäki
Rauhamäentie
Solbackantie
Solbackavägen
Suosaarentie
Käsityö-asema
Villentie
Framstuga
Kellosuvant
Katriinantie
Katriinankj.
Seutulan koulu
Katriinan sairaala
Päiväkoti
Heikkilä
Katrineberg
Kappeli
SEUTULA
SJÖSKOG
Königstedt
Seutu-
Niemelä
Lankoski
Katriinanpuisto
Katrineparken
Forsbackantie
Forsbackavägen
Forsbackankj
Korpipelto
Linnan kno
Ripubyvägen
Rajalantie
Lapintie
Sotilaskorpi
Soldatkärret
250 m
1:10 000
Opaskartta 2012 ©Vantaan kaupunki


27.8.2015 10:29:20
A4
A4
A4
A4
A4
MT
MT
A3
A3
A3
Z1
A4
100 m
1:5 000
Yleiskaava ©Vantaan kaupunki

Vantaa

Vantaan kaupunkisuunnittelun lausunto Vantaan ympäristökeskukselle Kiinteistö Oy Kaviorannan ympäristölupahakemuksesta / Lausuntopyyntö Kiinteistö Oy Kaviorannan ympäristölupahakemuksesta

VD/3150/11.01.01.00/2015

Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa ympäristökeskukselle seuraavan lausunnon:

Kiinteistö Oy Kavioranta hakee ympäristölupaa betoni- ja tiilimurskeen hyötykäyttöön ratsastustilan pysäköintialueen ja ratsastusreittien maarakentamisessa. Toiminta sijaitsee voimassaolevan Marja-Vantaan osayleiskaavan maatalousalueella (MT) ja pieneltä osin Marja-Vantaan osayleiskaavan pientaloalueella (A3). Marja-Vantaan osayleiskaavassa alue on merkitty kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, ja osayleiskaavan määräysten mukaan alueen kylämaisemakuvaa on suojeltava ja pellot säilytettävä.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että hakemusaineiston suunnitelmat ovat riittämättömiä hankkeen arviointiin. Kokonaisuus on niin mittava, että se edellyttää tarkempaa suunnittelua. Suunnitelmien pohjalta hankkeelle tulee hakea suunnittelutarveratkaisua.

Hakemuksen mukainen maantäyttö nostaa maan pintaa alueella 1-2 metriä, mutta hakemuksessa ei ole perusteltu, miksi maan pintaa pitää nostaa näin paljon. Suunnitelmissa ei ole myöskään esitetty maisemallista lopputilannetta riittävällä tarkkuudella. Suunnitelmakuvista tulisi ilmetä maiseman lopputilanne maaston muotoilun ja kasvillisuuden osalta leikkauksilla, korkeuskäyrillä ja koroilla esitettynä.

Lisäksi rakennusalueella, joka on lähempänä kuin 50…100 m vesistöstä, tulee tehdä maapohjan vakavuustarkastelu sekä selvittää rakentamisen vaikutukset jokiuoman stabiliteettiin.

Alueella syntyvät hulevedet tulee käsitellä kaupungin hulevesiohjelman periaatteiden mukaisesti myös maanrakentamisen aikana.

Suunnitelman kolmas vaihe on näin ratkaistuna osayleiskaavan vastainen, koska se hävittäisi peltoaluetta ja muuttaisi alueet rakennetuksi maaksi.

Hevostoiminta-hanke on hyvä ja sopii osayleiskaavan maatalousalueelle, mutta se edellyttää laajuutensa ja vaikutustensa takia riittävää suunnittelua.

23 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002257 Sato Asunnot Oy / LM-H

VD/2364/10.00.01.05/2015

LM-H/HW/Pjä

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Sato Asunnot Oy (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallis-tekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002257.

Asunto Oy Raikukuja II on hakenut asemakaavan muutosta Martinlaakson (17.) kaupunginosassa omistamalleen tontille 17573/2 (kiinteistötunnus 92-17-573-2, jäljempänä sopimusalue). Myöhemmin Asunto Oy Raikukuja II on myyty Sato Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun.
Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 000316 (vahvistettu kaupunginhallituksessa 22.3.1984) sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AK), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 8000 k-m2.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002257 sopimusalueelle osoitetaan rakennusoikeutta 9450 k-m2. Sopimusalueelle tullaan hakemaan lisäksi poikkeamispäätöstä n. 15m2 kokoisen asuntojen rakentamiseksi, jonka lisäksi 68 asuntoon saa rakentaa 6,3 m2 parven. Poikkeamispäätökseen asetetaan ehto, että päätös tulee voimaan vain mikäli asemakaava 002257 tulee voimaan. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee asuinrakennusoikeutta yhteensä 1450 k-m2 ja parvitilaa 428 k-m2.

Alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikka.

Asemakaavamuutokseen nro 002257 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat sopineet kunnallistekniikan korvauksista. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kolmesataayhdeksänkymmentäneljätuhattaneljäsataakahdeksankymmen-täviisi (394 485 €) euroa.) Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus (345 100 €) erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutosehdotuksen nro 002257 tultua voimaan.
Mikäli poikkeamispäätös ei tule voimaan, mutta asemakaava tulee voimaan, myöntää Kaupunki Yhtiölle korotonta maksuaikaa siten, että korvaus 345 100 € erääntyy maksettavaksi 12 kk kuluttua asemakaavan voimaan tulosta.
Mikäli sopimusalueelle myönnetään poikkeamislupa 15,5 m2 asunnon, johon liittyy n. 6,3 m2 parven rakentaminen, maksaa Yhtiö ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisäksi neljäkymmentäyhdeksäntuhattakolmesataakahdeksankymmentäviisi (49 385 €) euroa. Korvaus 49 385 euroa erääntyy maksettavaksi heti poikkeamispäätöksen voimaan tultua.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Sato Asunnot Oy:n kanssa oheisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset.
Käsittely:
Esittelijä täydensi esitystä kokouksessa sopimuksen osalta, uusi täydennetty kunnallistekniikan rakentamissopimus on liitteenä.
Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Liitteet:
- Kunnallistekniikan sopimus
- Karttaliite

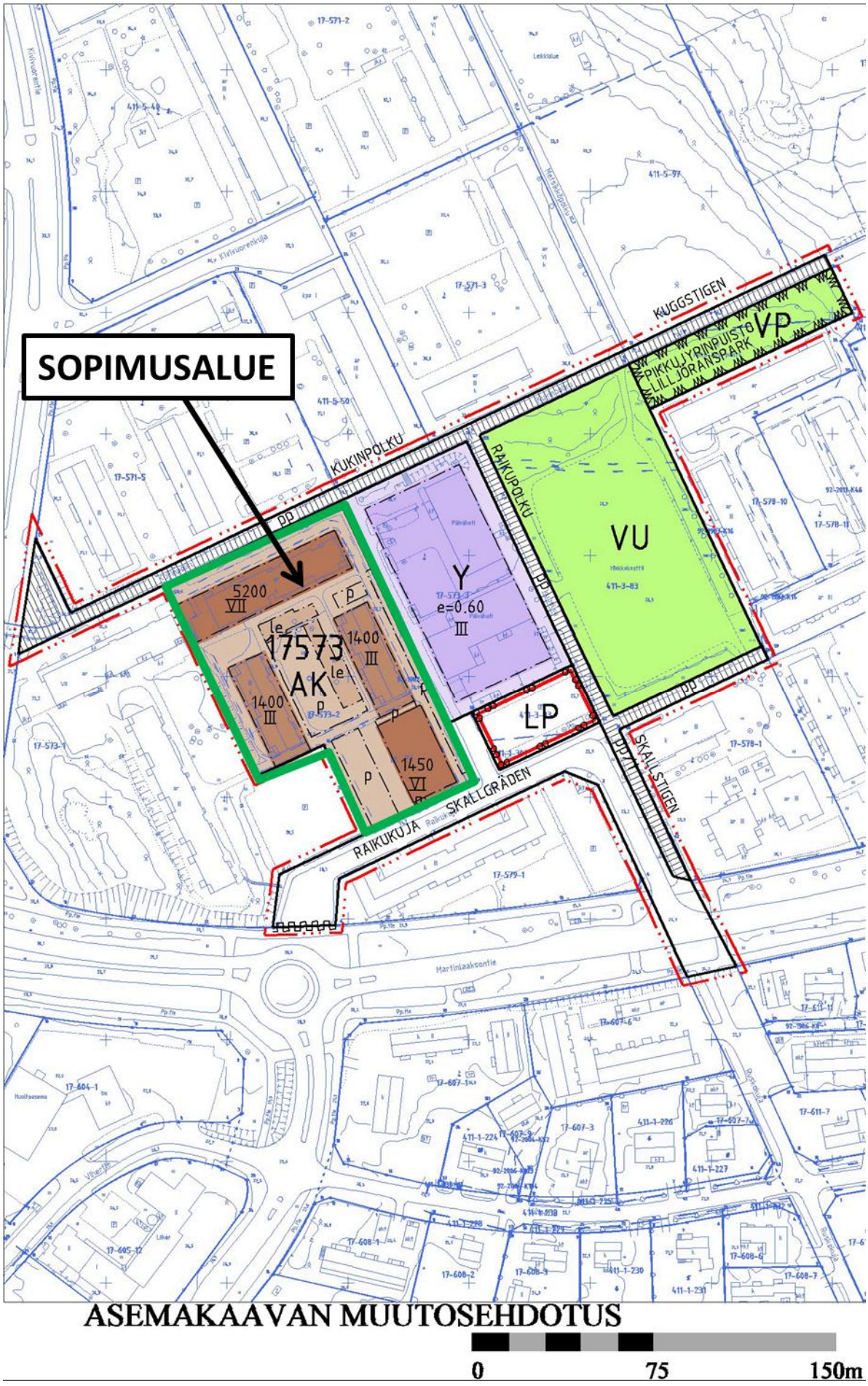
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen, puh. 09-83923540 paula.a.sukunimi[at]vantaa.fi

LIITE A1.
Sopimusalue (vihreällä rajattu). Taustalla asemakaavan muutosehdotus nro. 002257



KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/
Asemakaavan muutos nro 002257, kaupunginosa 17, Martinlaakso

Asunto Oy Raikukuja II on hakenut asemakaavan muutosta Martinlaakson (17.) kaupunginosassa omistamalleen tontille 17573/2 (kiinteistötunnus 92-17-573-2, jäljempänä sopimusalue). Asunto Oy Raikukuja II on myöhemmin myyty SATO-Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 000316 (vahvistettu kaupunginhallituksessa 22.3.1984) sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AK), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 8000 k-m^2. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002257 sopimusalueelle osoitetaan rakennusoikeutta 9450 k-m^2. Asemakaavamuutoksen lisäksi Yhtiö aikoo hakea poikkeamispäätöstä pienten n. 15 m2 asuntojen rakentamiseksi, jonka lisäksi 68 asuntoon saa rakentaa 6,3 m^2 parven. Poikkeamispäätökseen asetetaan ehto, että päätös tulee voimaan vain mikäli asemakaava 002257 tulee voimaan. Kyseessä on koerakentamishanke, jota kaupunki tulee seuraamaan Sato Asunnot Oy:n kanssa erikseen sovittavalla tavalla.

Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee asuinrakennusoikeutta yhteensä 1450 k-m^2 ja parvitilaa 428 k-m^2.

Asemakaavan muutokseen nro 002257 liittyen Vantaan kaupunki ja Sato-Asunnot Oy:lle perustattavan yhtiön lukuun-ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2
Sato-Asunnot Oy perustettavan yhtiön lukuun
c/o Sato-Asunnot Oy (Y:
PL 401, 00601 HELSINKI
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kolmesataayhdeksänkymmentäneljätuhattaneljäsataakahdeksankymmentäviisi (394 485 €) euroa.

3.1 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus (345 100 €) erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutosehdotuksen nro 002257 tultua voimaan.
Mikäli myöhemmin kohdassa 3.2 mainittu poikkeamispäätös ei tule voimaan, mutta asemakaava tulee voimaan, myöntää Kaupunki Yhtiölle maksuaikaa siten, että korvaus erääntyy maksettavaksi 12 kk kuluttua asemakaavan voimaan tulosta.

3.2 Mikäli sopimusalueelle myönnetään poikkeamislupa 15,5 m^2 asunnon, johon liittyy n. 6,3 m^2 parven rakentaminen, maksaa Yhtiö ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisäksi neljäkymmentäyhdeksäntuhattakolmesataakahdeksankymmentäviisi (49 385 €) euroa. Korvaus 49 385 euroa erääntyy maksettavaksi heti poikkeamispäätöksen voimaan tultua.
Korvaukset, yhteensä 394 485 €, maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä kolmesadanyhdeksänkymmenenneljäntuhannenneljänsadankahdeksankymmenenviiden (394 485 €) euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

4. TUTKIMUS

Yhtiö sitoutuu kustannuksellaan tekemään tutkimuksen , jolla selvitetään mm. kohteen asukasrakennetta sekä yleisten tilojen riittävyyttä sekä viihtyisyyttä. Tutkimus suoritetaan 5 ensimmäisen vuoden aikana kohteen valmistumisesta. Tarkempi tutkimuksen sisältö sovitaan vielä ennen tutkimuksen tekemistä kaupungin kanssa erikseen.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002257 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002257 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002257, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi SAto Asunnot Oy:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Allekirjoitukset

LIITE - Liite nro A1: sopimusalue

24 § Maankäyttösopimus / 002249/ SATOkoti Oy / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / LM-H

VD/7553/10.00.01.05/2015

LM-H/AVP/PJä

SATOkoti Oy on hakenut asemakaavan muutosta Martinlaakson (17.) kaupunginosassa omistamalleen tontille korttelissa 17552 (kiinteistötunnukset 92-411-11-1, 92-411-11-2, 92-411-1-280, jäljempänä sopimusalue).
Voimassa olevassa asemakaavassa nro 133 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 22.10.1979) sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä (AP), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 12 990 k-m2. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.
Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002249 pysäköintialueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkerros-talojen korttelialueeksi (AK). Sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 23 500 k-m2 ja käyttötarkoitus osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 10 510 k-m2. Sopimusalueelta on tarkoituksena purkaa kaksi nykyistä asuinkerrostalorakennusta (yht. 7308 k-m2) ja rakentaa tilalle uusia kerrostaloja.
Asemakaavan muutokseen nro 002249 liittyen Vantaan kaupunki ja SATOkoti Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan ase-makaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa SATOkoti Oy ja Vantaan kaupunki toteavat, että Laaja-vuorentien varten tulee rakentaa pysäköintitaskuja sekä asuinkerrostalojen esteettömyysvaatimusten täyttämiseksi tulee Laajavuorentien kevyen liikenteen väylän tasausta nostaa.

SATOkoti Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta **yhteensä 2 104 205 €.**

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahdessa erässä 1. erä 1 052 105 € asemakaava muutoksen nro 002249 tultua voimaan ja 2. erä 1 052 100 € 24 kk kuluttua asemakaavamuutoksen voimaan tultua nro 002249. SATOkoti Oy luovuttaa Kaupungille summaltaan 2 104 205 euron suuruisen turvaavan vakuuden sopimuksessa sovittujen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja SATOkoti Oy sopivat seuraavaa:

SATOkoti Oy luovuttaa Kaupungille n. 31 m2:n suuruisen määräalan tilasta 92–411-11-1.

Asemakaavan muutoksessa nro 002249 luovutuksen kohde on osoitettu katualueeksi. Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Luovutus on vastikkeeton.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002249 on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa SATOkoti Oy kanssa liitteenä olevan A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja B. Esisopimuksen määräalan luovutuksesta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavamuutos nro 002249 on tullut voimaan ja,
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan

teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

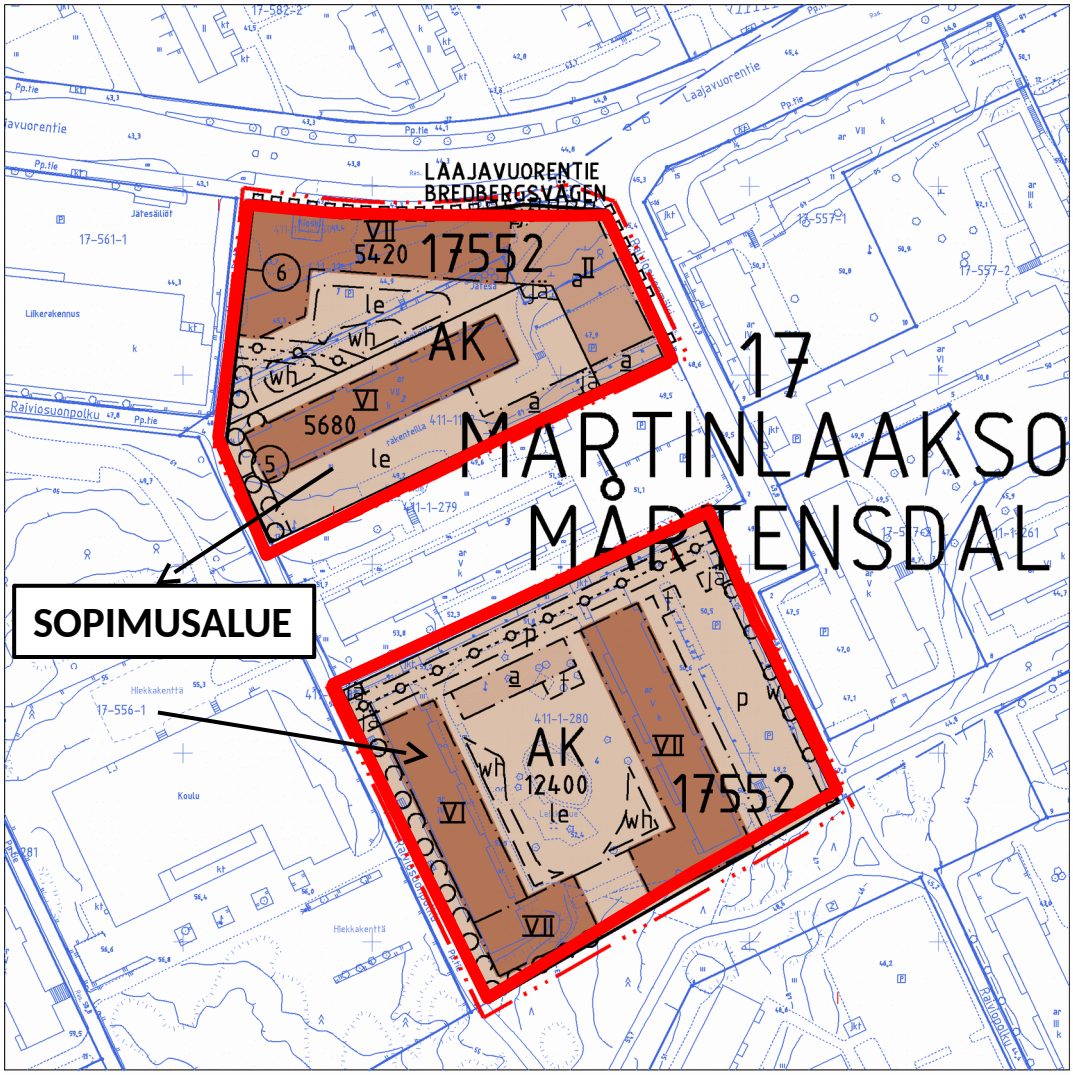
Liitteet:
- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja B. Esisopimuksen määräalan luovutuksesta.
- Liite A1. Kartta sopimusalueesta
- Liitteet A2 - A4 Yleissuunnitelmakuvat Laajavuorentien muutoksista
- Liite B1. liitekartta esisopimukseen määräalan luovutuksesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040-7337447
kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen, puh. 09 8392 3540
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Liite A1
sopimusalue (punaisella rajattu)
asemakaavamuutos nro. 002249 päivätty 11.06.2015



Ajorata

Yhdistetty jk/pp

Erotuskaista, nurmi

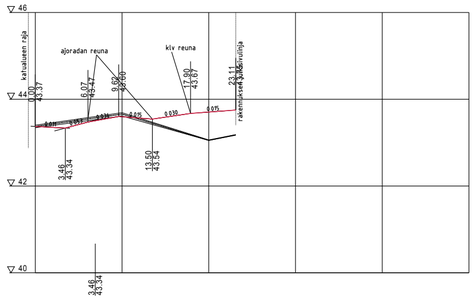
Erotuskaista, kiveys

1. vaiheessa kevyen liikenteen väylän tasauksen nosto sekä kadunvarsipysäköinnin toteutus

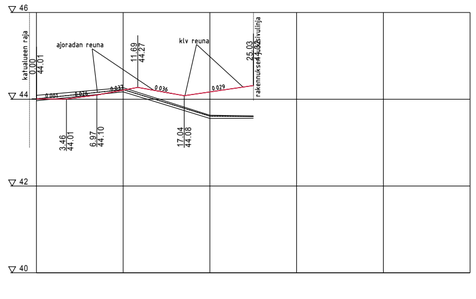
RAIVIOSUONMÄKI, ASEMAKAAVAN MUUTOS
KATUKARTTA 1. VAIHE, LUONNOS MK 1:500 (A3)

WSP 30.4.2015

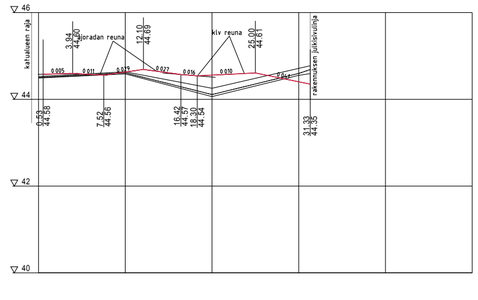
PITUUSLEIKKAUS A-A



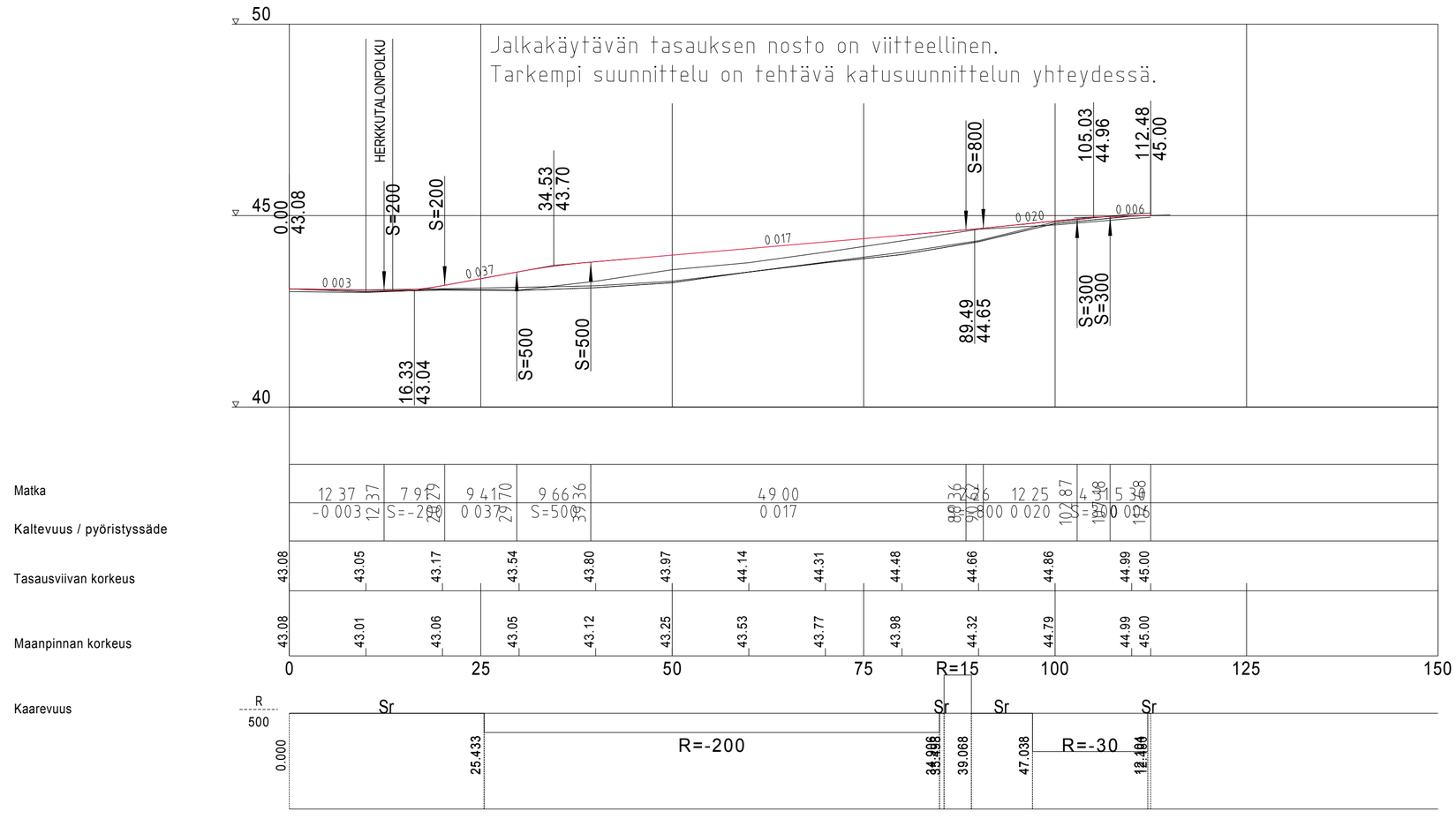
PITUUSLEIKKAUS B-B



PITUUSLEIKKAUS C-C



pituusleikkaus, kevyen liikenteen väylän tasauksen nosto

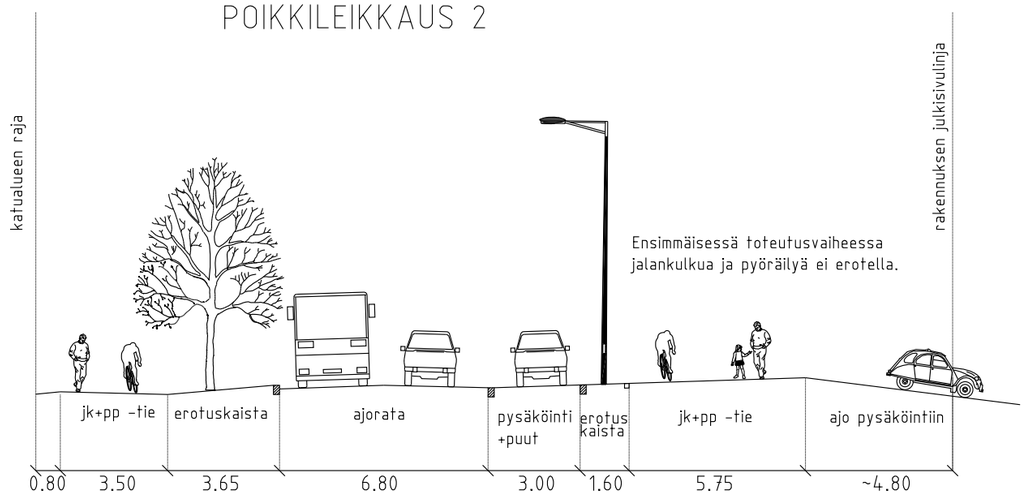


RAIVIOSUONMÄKI, ASEMAKAAVAN MUUTOS
PITUUSLEIKKAUS KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄN TASAUKSEN NOSTOSTA, LUONNOS MK 1:500/1:100 (A2)

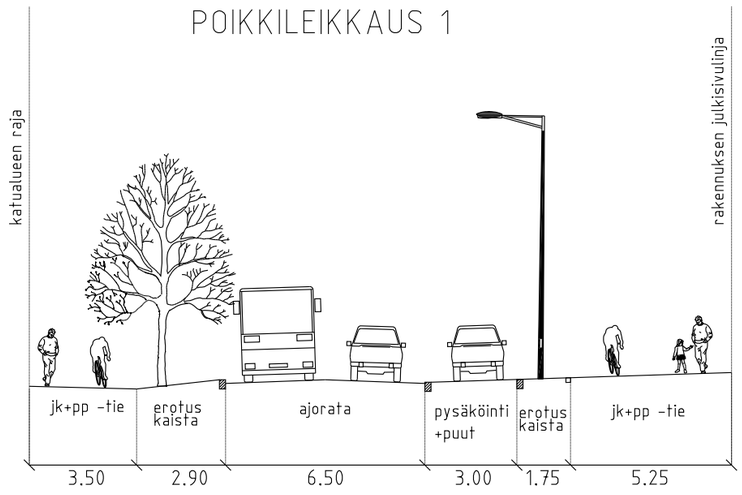
WSP 30.4.2015

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2015 / 24 §

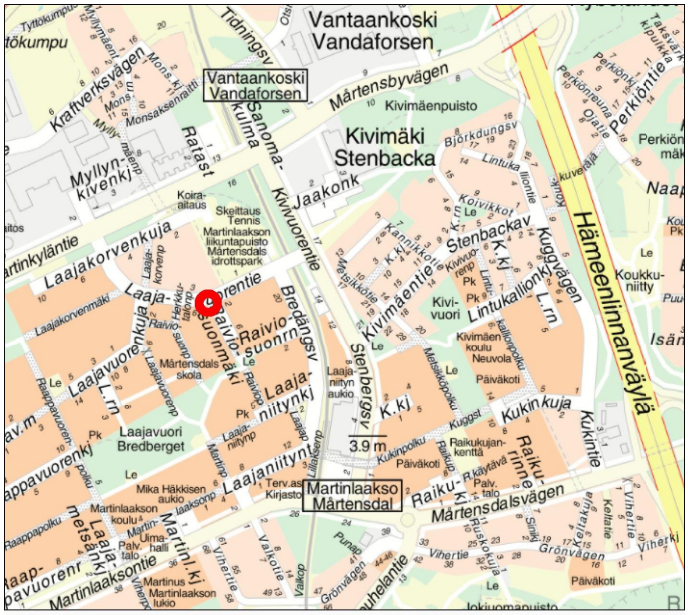
POIKKILEIKKAUS 2



POIKKILEIKKAUS 1



KOHTEEN SIJAINTI



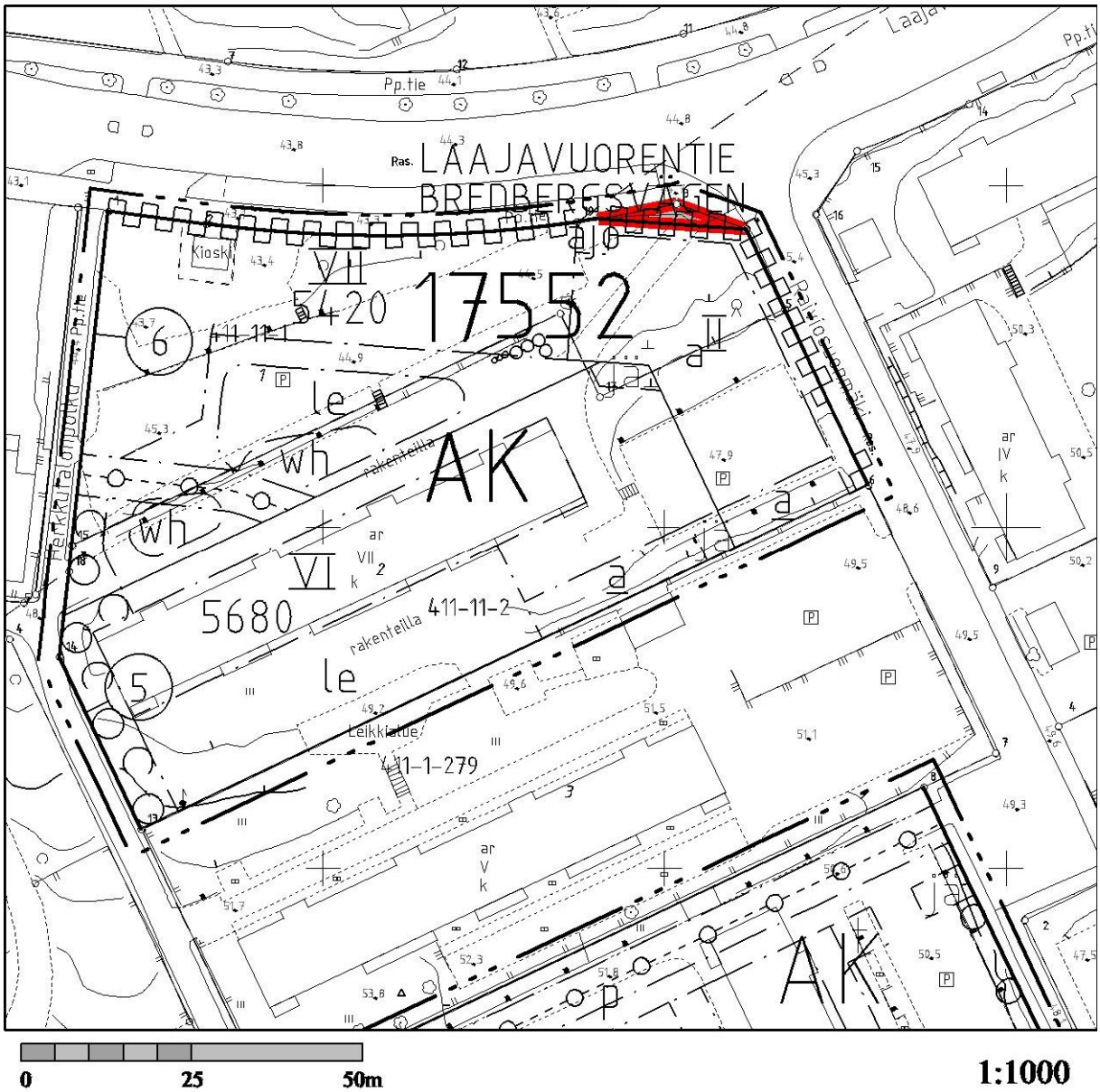
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (katua) / SATOkoti Oy

YPA/AVP

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

Kylä: MARTINKYLÄ (411)

n. 31 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-411-11-1



MAAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA /Asemakaavan muutos ja tonttijako nro 002249, kaupunginosa 17, Martinlaakso

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **SATOkoti Oy (Y: 0115969-7),**
c/o PL 401, 00601 HELSINKI
(jäljempänä Yhtiö).

SATOkoti Oy on hakenut asemakaavan muutosta Martinlaakson (17.) kaupunginosassa omistamalleen tontille korttelissa 17552 (kiinteistötunnukset 92-411-11-1, 92-411-11-2, 92-411-1-280, jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 133 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 22.10.1979) sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä (AP), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 12 990 k-m^2. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002249 pysäköintialueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 23 500 k-m^2 ja käyttötarkoitus osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 10 510 k-m^2. Sopimusalueelta on tarkoituksena purkaa kaksi nykyistä asuinkerrostalorakennusta (yht. 7308 k-m2) ja rakentaa tilalle uusia kerrostaloja.

Asemakaavan muutokseen nro 002249 liittyen Vantaan kaupunki ja SATOkoti Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on pääosin jo toteutettu, mutta Laajavuorentien varten tulee rakentaa pysäköintitaskuja sekä asuinkerrostalojen esteettömyysvaatimusten täyttämiseksi tulee Laajavuorentien kevyen liikenteen väylän tasausta nostaa. Tarvittavat muutokset on esitetty liitteissä A2 ja A3. Katualueen ja kerrostalojen välisen esteettömän kulun varmistamiseksi Kaupunki muuttaa Laajavuorentien kevyen liikenteen väylän tasausta liitteen 2 mukaisen yleissuunnitelman mukaisesti. Kevyen liikenteen väylän lopullinen korkeusasema pyritään sovittamaan yhteen kerrostalojen suunnitelmien kanssa. Kaupunki suunnittelee ja toteuttaa kustannuksellaan Laajavuorentielle tehtävät muutokset 24 kk kuluessa asemakaavan muutoksen voimaan tultua, edellyttäen että tarvittavat päätökset (mm. katusuunnitelma) ovat saaneet lainvoiman. Yhtiö antaa kaupungille tarvittaessa luvan sijoittaa kevyen liikenteen väylän pengerluiskat tontille.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten sisäisen ja ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kaksimiljoonaasataneljätuhattakaksisataaviisi (2 104 205 €) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan kaupungille kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään 1 052 105 euroa maksetaan välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002249 tultua voimaan,
- 2. erä määrältään 1 052 100 euroa maksetaan 24 kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen voimaantulosta.

Maksuerät suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä kahdenmiljoonansadaneljäntuhannenkahdensadanviiden (2 104 205) euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

5. ASUNTOJEN HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Tontille 17552-6 tuleva asuinkerrostalo on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

6. SOPIMUSSAKKO

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa 100 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä tai asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon poikkeamalta.

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

9. 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.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002249 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002249 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002249, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa siihen asti, kunnes valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaavan muutos nro 002249 on tullut voimaan ja sopimuksen velvoitteet on täytetty. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi SATOkoti Oy:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja SATOkoti Oy (jäljempänä Luovuttaja) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002249, Martinlaakso, on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

SATOkoti Oy (Y: 0115969-7),
c/o PL 401, 00601 HELSINKI
(jäljempänä Yhtiö).

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

N. 31 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Martinkylän tilasta 92-411-11-1, jäljempänä Määräala.

Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002249 osoitettu katualueeksi.

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Luovutuskirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. **LUOVUTUSHINTA**

Luovutus on vastikkeeton.

2. **OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS**

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. **KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT**

3.1 Luovuttaja luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. **KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN**

Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. **ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN**

5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaava-kartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. **IRTAIMISTO**

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Luovuttajien tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2016.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002249 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Luovuttaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Luovuttaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Luovuttaja tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi luovuttajalle, yksi kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla . päivänä kuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____

SATOkoti Oy

_____

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Allekirjoitukset

LIITTEET

- Liite A1: sopimusalue
- Liite A2: asemapiirros Laajavuorentielle tehtävistä muutoksista
- Liite A3: pituusleikkaus Laajavuorentien kevyen liikenteen väylän korkomuutoksista.
- Liite B1: luovutettava määräala

25 § Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalan luovuttamisesta tilasta 92-426-1-89 / Metso Kaj / LM-H

VD/7750/10.00.01.05/2015

LM-H/AVP

Kaj Metso tilan 92-426-1-8 omistajana sekä tonttien 40-55-2 ja 40-55-3 omistajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta Ylästön (40.) kaupunginosassa sijaitsevalle omistamalleen alueelle. Kaava-alue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa osoitteissa Ahokuja 6 - 10. Asemakaavan muutoksella nro 002213, Ahokuja 6 – 10, voimassa olevan asemakaavan mukaisesta lähivirkistysalueesta liitetään noin 420 m^2 asuinpientalojen korttelialueeseen. Korttelialueelle muodostetaan kolme uutta tonttia. Sekä uusien että olemassa olevien kolmen tontin osalta tonttitehokkuusluku nostetaan 0,25:een. Kukaan kaava-alueen omistaja ei saa kaavamuutoksella yli 500 k-m2 uutta rakennusoikeutta.

Asemakaavamuutokseen nro 002213 liittyen Kaj Metso ja Kaupunki ovat neuvotelleet kaavamuutosalueen ulkopuolelle jäävän Kaj Metson omistaman asemakaavan mukaisen puistoalueen (VP) luovutuksesta kaupungille. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Kaj Metso sopivat seuraavaa:

Kaj Metso luovuttaa Vantaan kaupungille Vantaan kaupungin Ylästön kylästä n. 960 m^2:n suuruisen määräalan 92-426-1-89. Määräala on voimassa olevan asemakaavan mukaista puistoaluetta (VP). Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen 1.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavanmuutos nro 002213 on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kaj Metson kanssa esisopimuksen määräalan luovutuksesta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavanmuutos nro 002213 on tullut voimaan ja
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Liitekartta luovutuksen kohteesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

KOHTEEN SIJAINTI

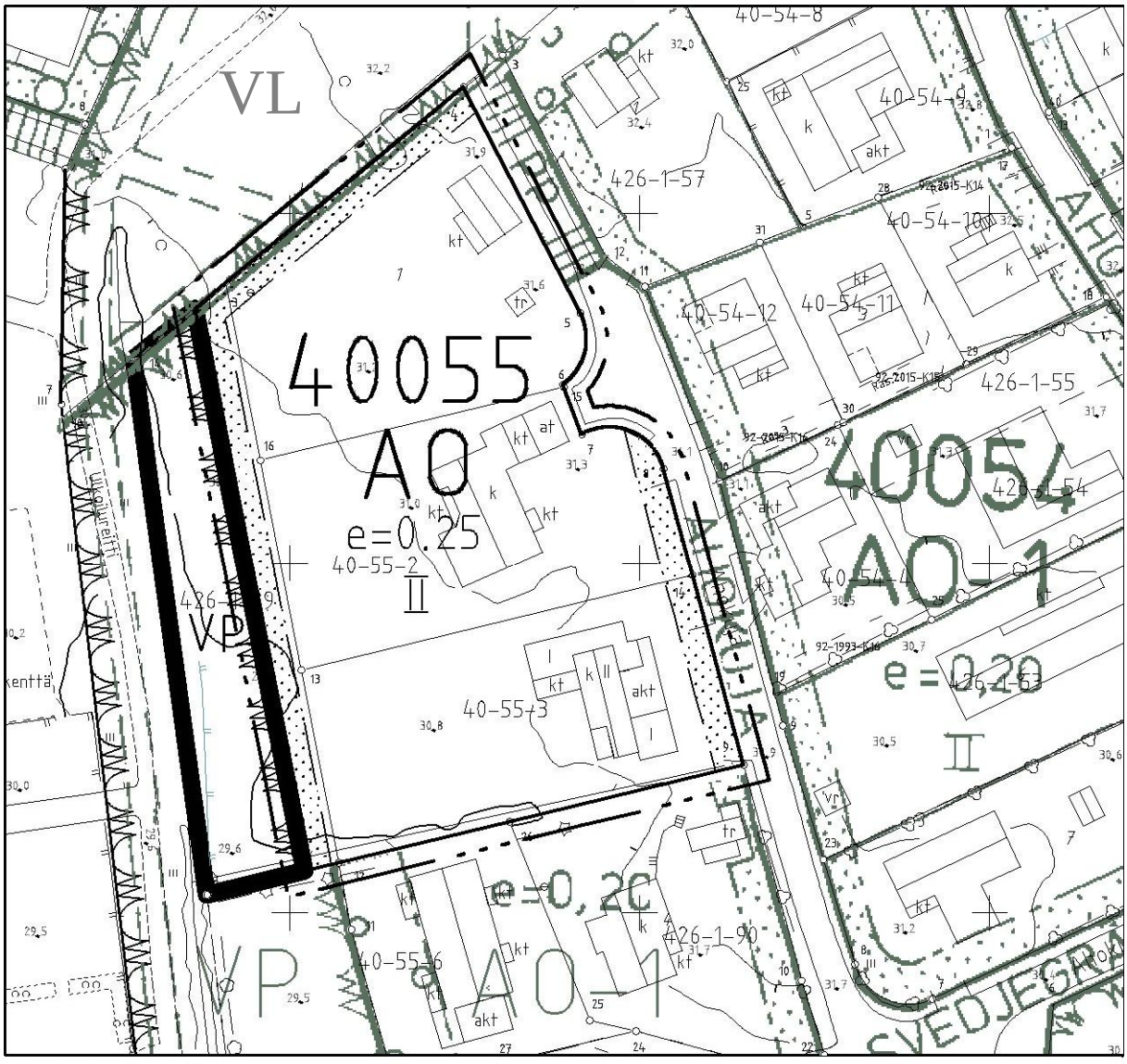
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (puistoa) / Metso Kaj

YPA/AVP

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kylä: YLÄSTÖ (426)

n. 960 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-426-1-89



26 § Suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Vaaralan kaupunginosaan rekkojen levähdysalueen ja siihen liittyvien palveluiden suunnittelua varten / Speed Group Oy / LM-H

VD/7568/10.00.02.03/2015

LM-H/AVP

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Vaaralan kaupunginosassa Kehä II:n ja Länsimäentien eteläpuolelta kiinteistöistä 92-410-13-25, 92-410-1-46 ja 92-410-1-66 muodostuvan noin 4,2 ha:n suuruisen alueen, joka on yleiskaavassa merkitty valtaosaltaan teollisuus ja varastoalueeksi (T). Alueen halki kulkee myös yleiskaavan mukainen raideliikenteen aluevaraus (LR). Vantaan kaupungin omistama maa-alue ympäröi Helsingin kaupungin omistamaa noin 2 ha suuruista määräalaa kiinteistöstä 92-410-1-61. Vantaan ja Helsingin kaupunkien omalle alueelle on jo usean vuoden ajan harkittu sijoitettavan rekkojen levähdysalue. Liite 1. Ote yleiskaavasta.

Speed Group Oy:n toimitusjohtaja Tuomo Vallas on toimittanut 8.6.2015 Vantaan kaupungille kirjeen, jossa yhtiö on ilmoittanut olevansa kiinnostunut kehittämään Vaaralan rekkojen levähdysaluetta, jossa tarjotaan mm. huoltoaseman, kaupan ja kahvila-ravintolan palveluita. Speed Group Oy tiedustelee kirjeessään Vantaan kaupungilta mahdollisuutta varata liitteessä 2 esitetty Vantaan kaupungin omistama maa-alue Speed Group Oy:lle rekkaparkin ja edellä kuvattujen toimintojen rakentamista varten, kun alueelle laaditaan Vantaan kaupungin toimesta asemakaava.

Speed Group Oy:n toimittamassa suunnitteluvaraushakemuksessa kerrotaan mm. myös että:
”Alue tarvitaan pitkän matkan kotimaan liikenteen ja Vuosaaren satamaliikenteen sekä Hangon ja läntisen Suomen satamien kautta E18 tietä Venäjän suuntaan kulkevien rekkojen ”tukikohdaksi”, jollainen Suomesta vielä kokonaan puuttuu. Lisäksi Metropolialueen sisäinen rekka- ja kuorma-autoliikenne potee huutavaa pulaa turvallisista ja luvallisista yön yli parkkialueista.

Tämän rekkaparkin merkitys korostuu entisestään, kun Vuosaaren satamakeskuksen vaikutuspiirissä olevan voimalaitosalueen biovoimalaitos pellettivarastoineen aikanaan rakennetaan. Suuri osa satamassa nyt rekkojen ja perävaunujen pysäköintiin käytettävistä alueista tarvitaan tuolloin voimalaitoksen käyttöön. Vuosaaren sataman volyymien noustessa tulevaisuudessa vuoden 2007 tasolle ja sen ylikin, pahenee rekkapysäköintiongelma entisestään.

Kehä III:n liikennemäärä alueen kohdalla on selvityksen mukaan yli 20 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tästä raskaita ajoneuvoja on 7000 kpl. Levähdysalueen liikennemääräksi arvioidaan 3000 ajoneuvoa vuorokaudessa sisään ja ulos, josta 1500 olisi raskasta liikennettä. Liikenne painottuu aamuisin klo 6 – 10 ja iltaisin klo 15 – 19 välisiin aikoihin. Tarvittavien rekkapaikkojen määräksi arvioidaan 200–250 kpl.

Vantaan kaupungin omistuksessa oleva maa-alue on välttämätön Rekkaparkin perustamiseksi.

Nyt käynnissä olevan kehä lll:n perusparannustyön 2. vaiheen liittymä- ja katurakentamisien valmistuttua saadaan rekkaparkkialueelle rakennettua sujuvat liitynnät kehä lll:lle molempiin suuntiin.
Yleiskaavassa mainittujen palvelujen lisäksi alueella tarjotaan kuljettajille sauna- ja peseytymismahdollisuus ja perustasoisia majoitustiloja. Alueelle tulee myös D-piste rekkojen tankkausta varten. Huoltoasema palvelee myös yksityisautoilijoita.”

Helsingin kaupungin kaupunginhallitus on kokouksessaan 15.6.2015 päättänyt varata Speed Group Oy:lle omistamansa noin 2,1 ha suuruisen karttaliitteessä 2 ilmenevän rakentamattoman määräalan kiinteistöstä 92-410-1-61 rekkojen levähdysalueen ja siihen liittyvien palveluiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka.

Speed Group Oy on keskustellut Vantaan kaupungin yrityspalveluiden, kaupunkisuunnittelun ja kuntatekniikan edustajien kanssa Rekkaparkin toteuttamista Vaaralaan vuodesta 2009 saakka. Rekkaparkin toteutus on odottanut Kehä lll:n perusparannustyön käynnistymistä Vaaralan kohdalla. Vantaan kaupunkisuunnittelun tulosalue on kaavaillut ottavansa liitteessä 2 esitetyt varausalueiden suunnittelun vuoden 2016 työohjelmaan.

Lopullisen päätöksen rekkojen levähdysalueen tontin myynnistä tekee asianomainen luottamuselin.

Kaupunkisuunnittelu lautakunta 14.9.2015 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään

a) että kaupunki ei kilpailuta eikä laita julkiseen hakuun erikseen osaltaan Vaaralan kaupunginosan yleiskaavan mukaisen teollisuus ja varastoalueelle suunnitellun rekkojen levähdysalueen ja siihen liittyvien palveluiden toteuttajaa,
b) esittää, että kaupunki antaa Speed Group Oy:lle suunnitteluvarauksen Vaaralan kaupunginosaan rekkojen levähdysalueen ja siihen liittyvien palveluiden suunnittelua varten karttaliitteessä 2 ohjeellisesti osoitetulle kiinteistöistä 92-410-13-25, 92-410-1-46 ja 92-410-1-66 muodostuvalle noin 4,2 ha:n suuruiselle alueelle 31.12.2017 saakka.

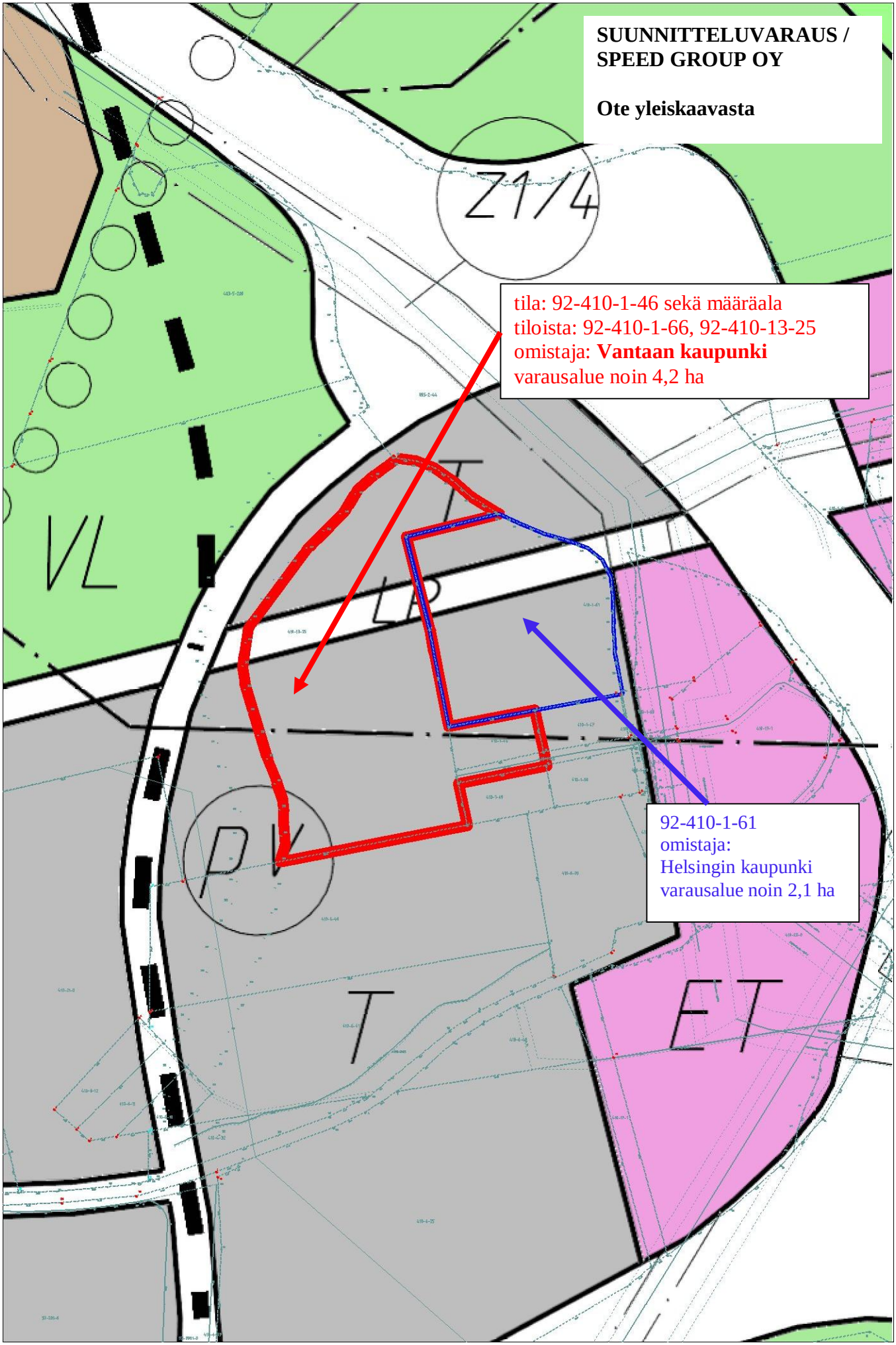
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Liite 1: Ote Yleiskaavasta
- Liite 2: Varausalue

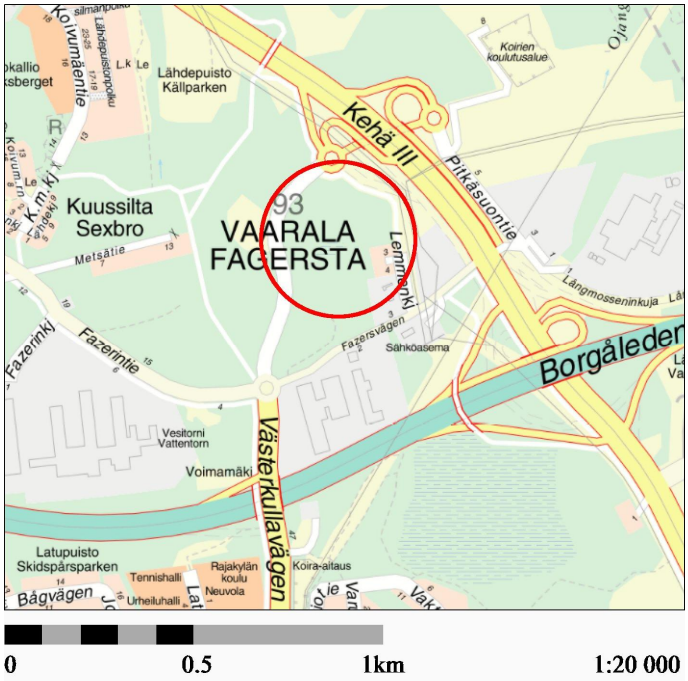
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

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


SUUNNITTELUVARAUS /
SPEED GROUP OY
Ote yleiskaavasta
Z1/4
tila: 92-410-1-46 sekä määräala
tiloista: 92-410-1-66, 92-410-13-25
omistaja: Vantaan kaupunki
varausalue noin 4,2 ha
VL
T
LP
PV
92-410-1-61
omistaja:
Helsingin kaupunki
varausalue noin 2,1 ha
T
ET

KOHTEEN SIJAINTI



SUUNNITTELUVARAUS /
SPEED GROUP OY

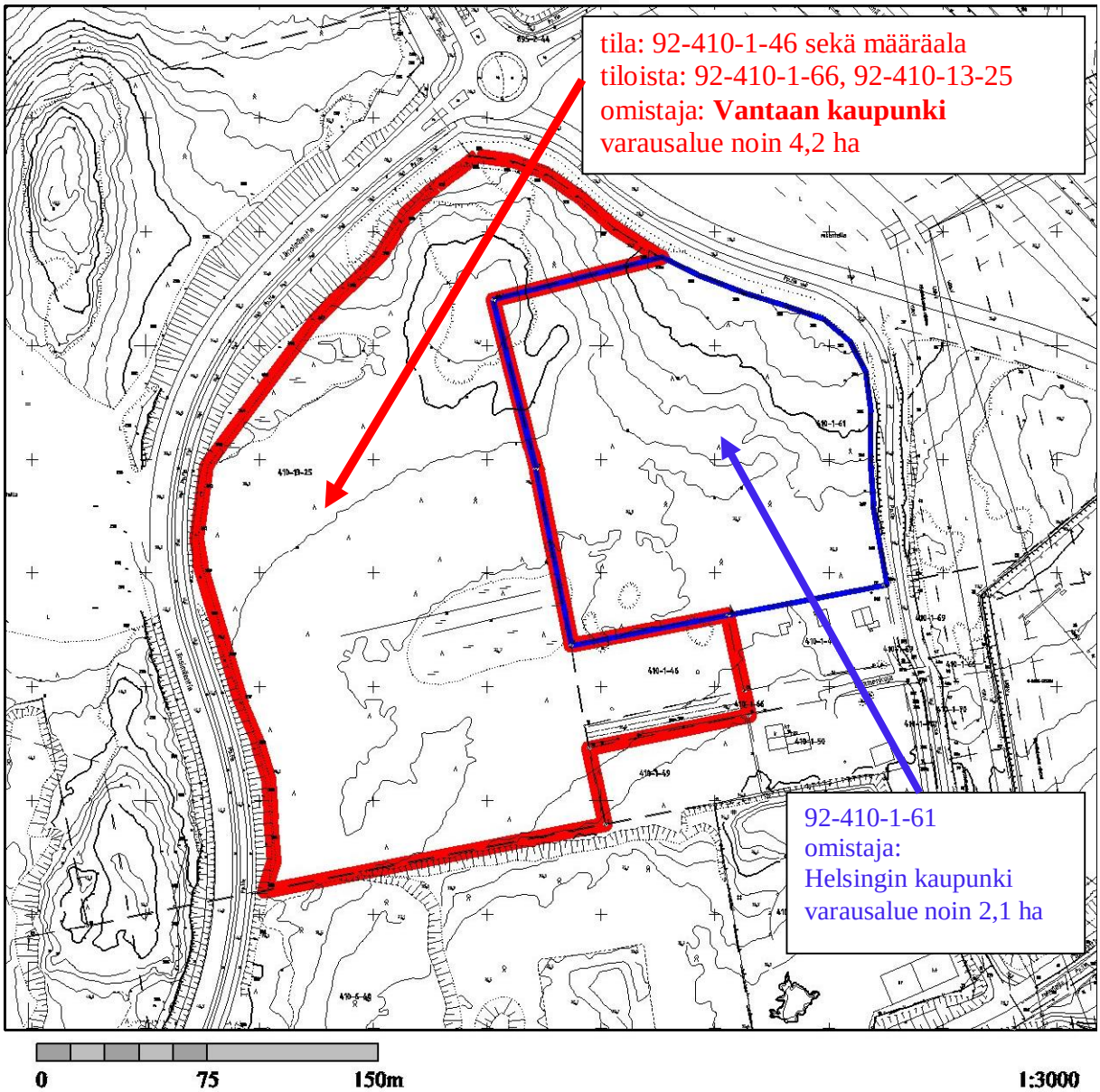
YPA/AVP

Kaupunginosa: VAARALA (93)

Kylä: LÄNSISALMI (410)

n. 4,2 ha:n suuruinen alue

Tila: 92-410-1-46
sekä määräala tiloista:
92-410-1-66 ja 92-410-13-25



27 § Määräalojen (tontinosien) myyminen Myyrmäessä kiinteistöistä RN:ot 92-15-9901-0 ja 92-414-12-0 / Sato Asunnot Oy perustettavan yhtiön lukuun / LM-H

VD/7772/10.00.02.00/2015

LM-H/AV-P/JHo

Myyrmäen Huolto Oy haki asemakaavan muuttamista siten, että autopaikkojen korttelialue sekä pieni osa katu- ja puistoaluetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta 8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista 3 975 k-m^2. Viitesuunnitelma perustuu NCC:n Bertta-konseptiin, jossa osa autopaikoista on sijoitettu rakennuksen kellariin ja 1. kerrokseen.

Kaavamuutosalue sijaitsee Myyrmäen kaupunginosassa lähellä Louhelan asemaa. Pohjoisessa aluetta rajaa Uomarinteen katualue, idässä Uomarinteen koulun tontti, lännessä asuinkerrostalo ja etelässä Kuohupuisto. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa vuokra-asuntoja. Ympäröivillä tonteilla on 5-8- kerroksisia asuinkerrostaloja. Tontin itärajalla ja puiston puolella säilytetään ulkoilureitti. Uudisrakentaminen ja pysäköintialue liitetään viimeistellysti maisemarakentamisella puistoalueeseen.

Asemakaavan muutos nro 002235 on tullut voimaan 12.8.2015 ja siihen liittyi myös Vantaan kaupungin ja Myyrmäen Huolto Oy:n välinen kunnallistekniikan rakentamissopimus sekä esisopimus vaihtokirjasta. Myyrmäen Huolto Oy on sopinut luovuttavansa omistamansa maat edellä mainitusta asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontista Sato Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun.

Yrityspalvelut on vastaavasti neuvotellut Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevien yhteensä noin 605 m^2:n suuruisten määräalojen myymisestä (noin 238 m^2:n suuruinen määräala tilasta RN:o 92-15-9901-0 sekä noin 367 m^2:n suuruinen määräala tilasta 92-414-12-0) Sato Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Määräalat ovat osia asemakaavan muutoksen nro 002235 mukaista asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tonttia 15658/8. Asemakaavan muutoksessa määräaloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 2 324 k-m^2.

Kauppahinta on 1 124 598 euroa (noin 484 €/k-m^2), joka vastaa alueen käypää hintaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään, että Vantaan kaupunki myy Sato Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1 124 598 euron kauppahinnalla karttaliitteen osoittamat noin 238 m^2:n suuruisen määräalan tilasta RN:o 92-15-9901-0 sekä noin 367 m^2:n suuruisen määräalan tilasta 92-414-12-0.

Määräalat ovat osia asemakaavan muutoksen nro 002235 mukaista asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tonttia 15658/8.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.1.2016 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

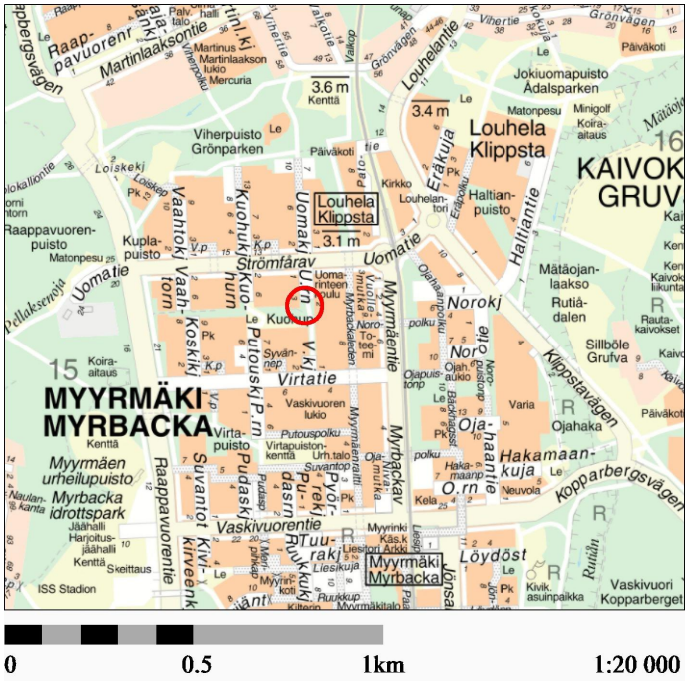
Liite:
- Kartta myytävistä määräaloista

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 839 24040, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



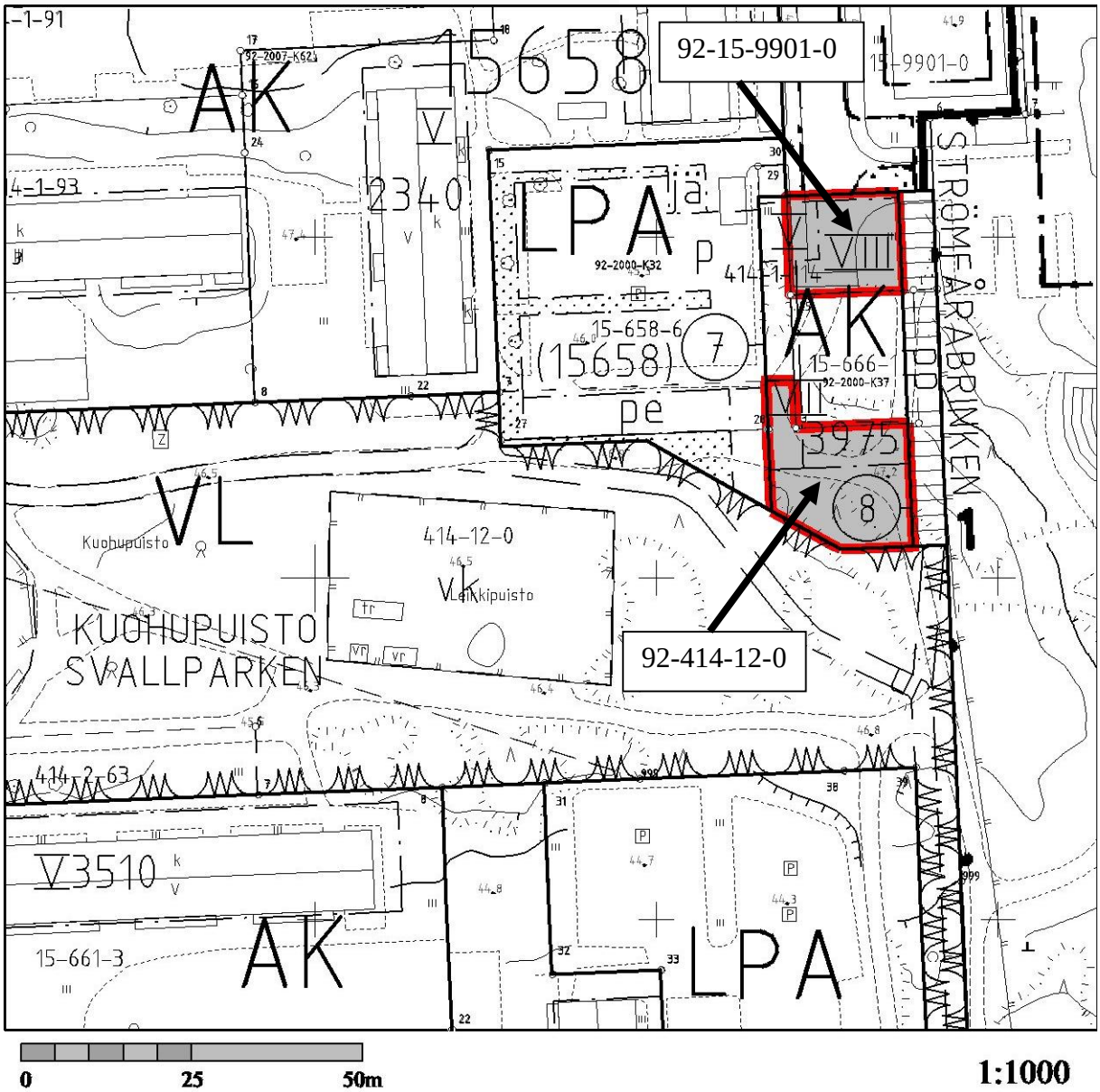
MÄÄRÄALOJEN MYYNTI /
Sato Asunnot Oy
perustettavan yhtiön lukuun

YPA/AVP

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kylä: POHJOIS-KAARELA (414)

n. 367 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-414-12-0
n. 238 m^2:n suuruinen määräala yleisestä alueesta: 92-15-9901-0



28 § **Ylästön tontteja 40039/8 ja 11-14 koskevan myyntipäätöksen kumoaminen ja tonttien 40039/8 ja 11-14 myynti / LähiTapiola Tontit I Ky / 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-rahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettaviksi 1 019 400 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

1. Tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 15.9.2014 § 24 jälkeen tonttien 40039/4 ja 5 suunnittelua on jatkettu ja tonteille on laadittu tonttijaon muutos. Tontit on lohkottu viideksi tontiksi, jotka myydään kolmelle T2H Rakennus Oy:n perustamalle asunto-osakeyhtiölle. Tontin jakaminen mahdollistaa hankkeen toteutuksen vaiheittain. Tonteille voidaan myönnettyjen poikkeamispäätösten mukaan rakentaa 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 päättynyt 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 17.8.2015 § 25 jälkeen T2H Rakennus Oy on tiedustellut kaupungilta mahdollisuutta toteuttaa Ylästön kohde ns. hypomallilla. Näin asuntojen myyntihinta on edullisempi kuin omalle tontille rakennettavien. Asunnon ostaja voi halutessaan lunastaa asuntoa vastaavan tonttiosuuden joko heti tai myöhemmin. Mikäli ostaja ei lunasta tonttiosuutta, maksaa hän siitä vuokraa sijoittajalle, joka tässä tapauksessa olisi LähiTapiola Tontit I Ky.

T2H Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti ostajan kanssa kauppakirjojen ehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tontteja koskevat rakentamisvelvoitteet on täytetty. Kaupungin puolesta ei ole esteitä hypomallin käyttämiseen Ylästön korttelin 40039 tonttien 8 ja 11-14 toteuttamisessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään

a) kumota kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 17.8.2015 § 25 koskien tonttien 40039/8, 11, 12, 13 ja 14 myyntiä,

b) myydä LähiTapiola Tontit I Ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan lunastusoptioin edelleen Asunto Oy Vantaan Aurinkopihalle Ylästön korttelin 40039 tontit 8 ja 13 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 651 600 euron kauppahinnalla,

c) myydä LähiTapiola Tontit I Ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan lunastusoptioin edelleen Asunto Oy Vantaan Aurinkotähdelle Ylästön korttelin 40039 tontti 14 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 629 400 euron kauppahinnalla ja

d) myydä LähiTapiola Tontit I Ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan lunastusoptioin edelleen Asunto Oy Vantaan Auringonkehälle Ylästön korttelin 40039 tontit 11 ja 12 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 761 400 euron kauppahinnalla

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

1. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

2. T2H Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti ostajan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tontteja koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

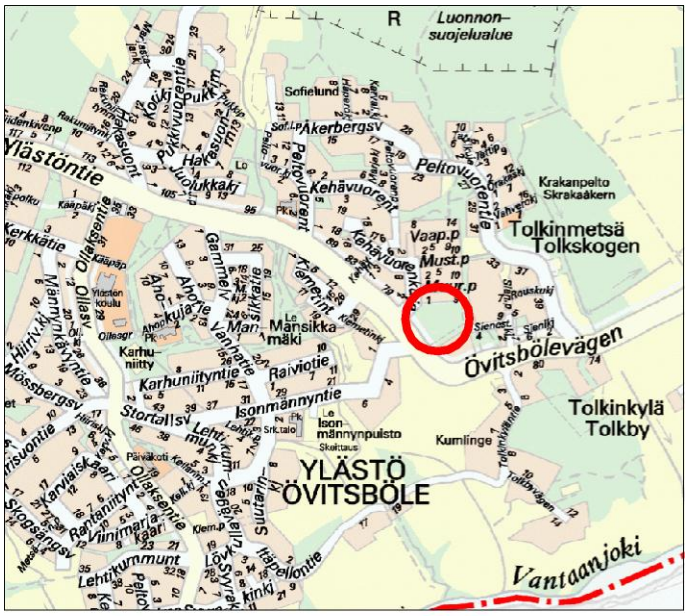
Liite:
- Kartta Ylästön tonteista

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1.

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 839 22030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



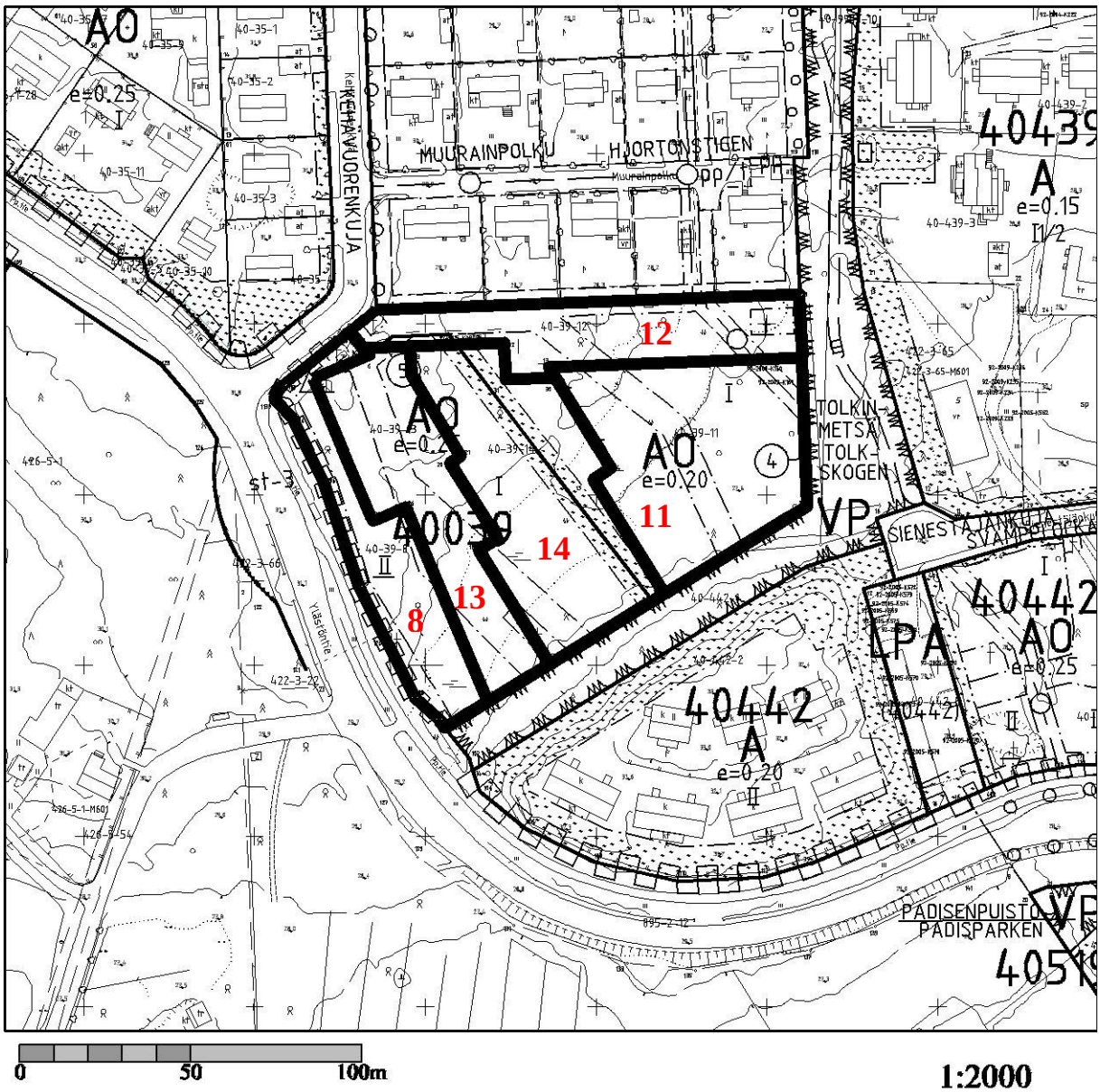
TONTTIEN MYYNTI /
LähiTapiola Tontit Ky

YPA/TH

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40039

Tontit: 8 ja 11-14



29 § Tilan RN:o 92-415-3-752 ostaminen Rekolassa / Taimi ja Paavo Suhosen kuolinpesät / LM-H

VD/7382/10.00.01.00/2015

LM-H/AV-P/TMA

Vantaan kaupungin yrityspalvelut sekä Taimi ja Paavo Suhosen kuolinpesien osakkaat ovat neuvotelleet vuodesta 2011 asti Rekolan kylässä sijaitsevan Kallionharja -nimisen tilan RN:o 3:752 kiinteistökaupoista. Kuolinpesien osakkaat hyväksyivät 11.8.2015 yrityspalveluiden heille 17.7.2015 esittämän ostotarjouksen.

Tilan pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 0,1253 ha ja se sijaitsee osoitteessa Ritvantie 3, 01420 Vantaa.

Tila on alueelle laaditussa 22.7.1998 voimaan tulleessa ensimmäisessä ja edelleen voimassa olevassa asemakaavassa (no 750600) osoitettu n. 570 m^2:n osalta erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja n. 689 m^2:n osalta suojaviheralueeksi (EV)

Tilasta erillispientalojen korttelialueeksi (AO) osoitettu maa-alue on osa tonttijaon mukaista tonttia 75135/7, jonka rakentamistehokkuus on e=0.2. Vantaan kaupunki omistaa muun osan tonttijaon mukaisesta tontista 75135/7. Ostettavaan tontinosaan kohdistuu rakennusoikeutta 114 k-m^2.

Tilalla sijaitsee vuonna 1965 valmistunut asuinrakennus. Rakennus sijaitsee puoliksi suojaviheralueeksi osoitetulla alueella ja puoliksi erillispientalojen korttelialueella.

Tila rajoittuu itäreunassa Lahdenväylän tiealueeseen, muilta osin tila rajoittuu kaupungin omistamiin maihin.

Neuvotteluissa on päädytty 116 058 (satakuusitoistatuhattaviisikymmentäkahdeksan) euron kauppahintaan. Kauppahinnassa on huomioitu kaupungille aiheutuvat tilalla olevan rakennuksen purkukustannukset.

Myyjien tulee tyhjentää rakennus ja kuljettaa pois kiinteistön alueelta muu irtain omaisuus ennen kaupantekoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään ostaa Taimi ja Paavo Suhosen kuolinpesiltä 116 058 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Rekolan kylässä sijaitseva karttaliitteen osoittama Kallionharja -niminen tila, kiinteistötunnus 92-415-3-752 sillä sijaitsevine rakennuksineen. Rakennus tulee tyhjentää ja tilan alueella oleva muu irtain omaisuus kuljettaa pois ennen kaupantekoa.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2016 mennessä raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

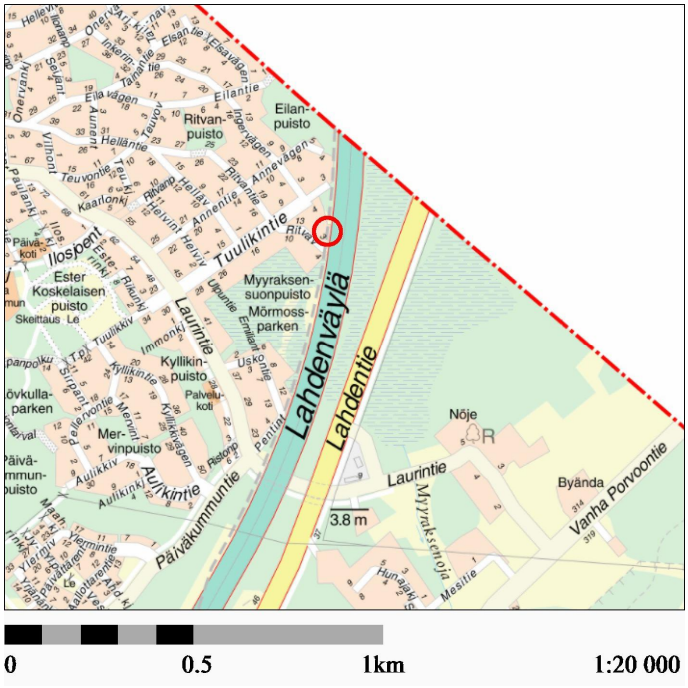
Liite: Kartta

Täytäntöönpano: yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 09 8392 2077, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



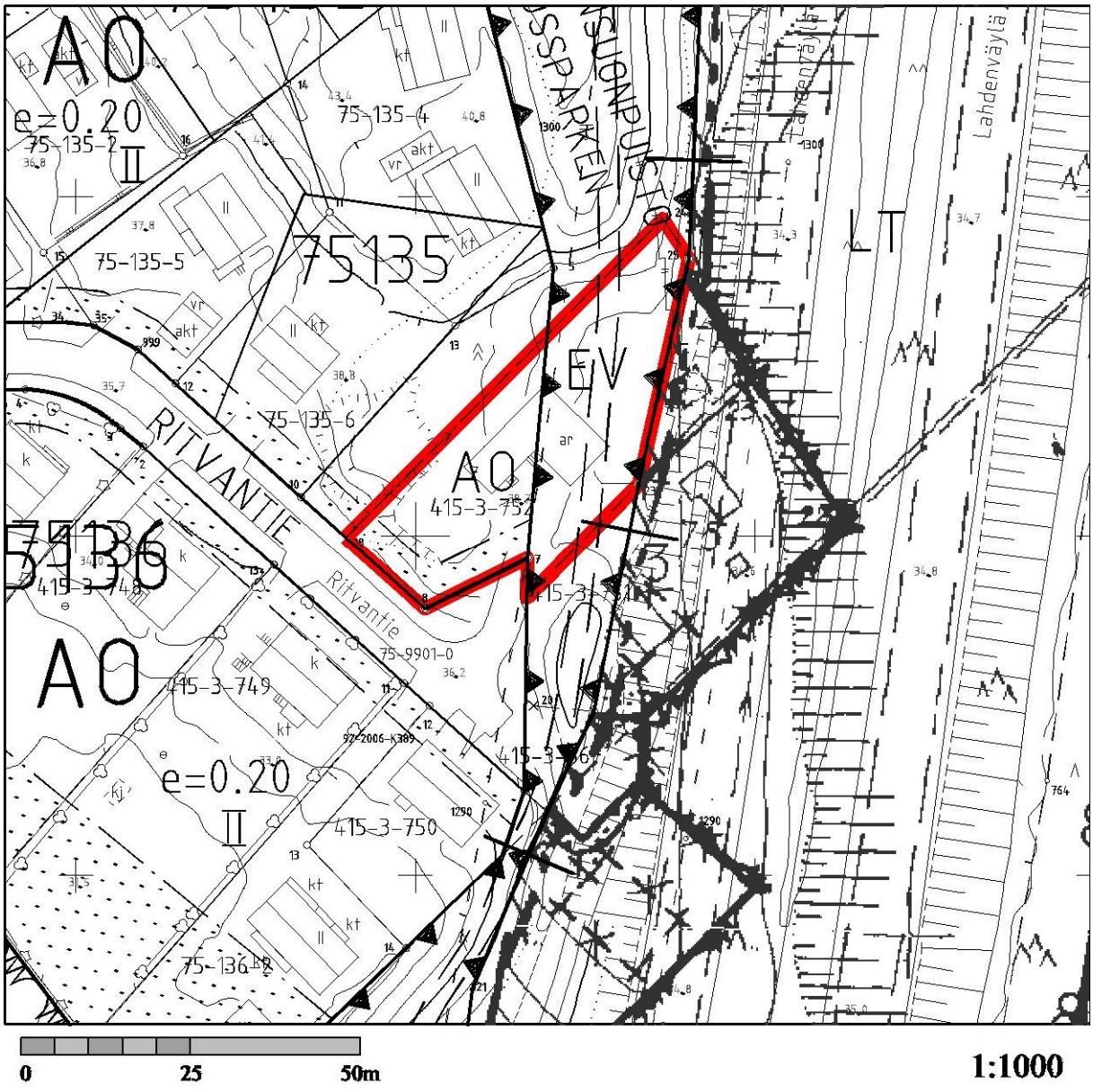
TILAN OSTO /
Taimi ja Paavo Suhosen kuolinpesät

YPA/TMA

Kaupunginosa: PÄIVÄKUMPU (75)

Kylä: REKOLA (415)

Tila: 92-415-3-752



30 § Kiinteistön 92-418-8-43 ostaminen Kiilassa / Hannu Soininen / LM-H

VD/7688/10.00.01.00/2015

LM-H/AV-P/TJ

Yrityspalvelut on neuvotellut kiinteistön 92-418-8-43 ostamisesta Kiilassa osoitteessa Myllypadontie 37. Kiinteistön alue on voimassaolevassa asemakaavassa 340400 osoitettu erityisalueeksi (E), joka varataan pelastus- ja suojelutoiminnan harjoittelua varten. Alueella on vireillä asemakaavamuutos 340700, jossa kiinteistön alue osoitetaan osaksi erityistoimintojen korttelialuetta (E/k), joka on varattu kunnan tarpeisiin. Vantaan moottoriradan suunnitelmissa kiinteistön kohdalle tulee moottoriradan pelastus-/huoltotie.

Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 4025 m^2 ja sillä sijaitsee vuonna 1949 valmistunut rakennusrekisterin mukaan 56 k-m^2:n suuruinen asuinrakennus. Rakennus on asumiskäytössä ja sen kunto on tyydyttävä. Kiinteistöllä on suora sähkölämmitys ja omat kaivot.

Kiinteistöllä on runsaasti erilaista kiinteistön omistajan omistamaa irtaimistoa, kuten ajoneuvoja ja niiden osia, työmaaparakkeja, rakennustarvikkeita ja muuta sekalaista.

Edellä mainittujen seikkojen johdosta päädyttiin neuvotteluissa seuraaviin ehtoihin:

- Vantaan kaupunki ostaa puheena olevan kiinteistön 155.000 euron kauppahinnalla.
- Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoitushetkellä, jolloin kauppahinnasta maksetaan 50 %.
- Myyjä saa pitää kiinteistöä hallinnassaan enintään 31.5.2016 saakka, johon mennessä hänen on poistettava kiinteistöltä edellä mainittu irtaimisto ja jätettävä kiinteistö normaaliin siistiin kuntoon sekä kaupungin vapaaseen hallintaan. Myyjä vastaa kiinteistöstä aiheutuvista kustannuksista hallinta-ajaltaan.
- Puolet kauppahinnasta pidätetään hallintaoikeuden siirtymiseen saakka vakuutena kiinteistön siivoamisesta/irtaimiston poistamisesta. Edellä mainitun ajankohdan jälkeen kaupungilla on oikeus siivota kiinteistö pidätetyllä kauppahinnalla ja toimia poistettavan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.
- Koska rakennus tulee purettavaksi, on myyjällä oikeus purkaa rakennusta haluamassaan laajuudessa (muun muassa poistaa käyttökelpoisia rakennusosia, kodinkoneita ym.). Rakennus on kuitenkin tyhjennettävä ns. koti-irtaimistosta eikä sinne saa säilöä edellä mainittua muuta irtainta omaisuutta. Myyjä vastaa kustannuksellaan näiden toimenpiteiden mahdollisesti edellyttämistä luvista.
- Kiinteistöllä pidetään katselmus ennen loppukauppahinnan suorittamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 30

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään, että Vantaan kaupunki ostaa kiinteistön RN:o 92-418-8-43 Hannu Soiniselta 155.000,00 euron kauppahinnalla ja edellä esittelyosassa mainituin ehdoin.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2015 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

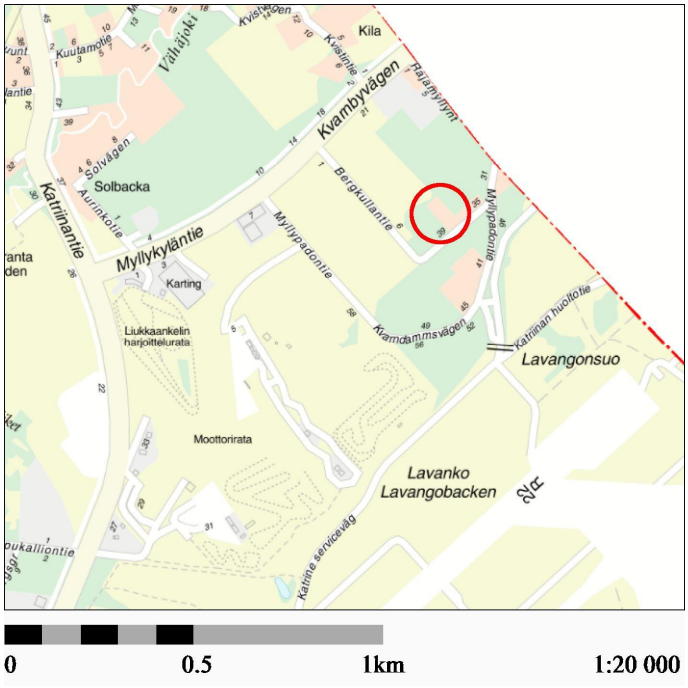
Liite:
- Karttaliite (ostettava kiinteistö)

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut / maanhallinta / kiinteistöpäällikkö

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



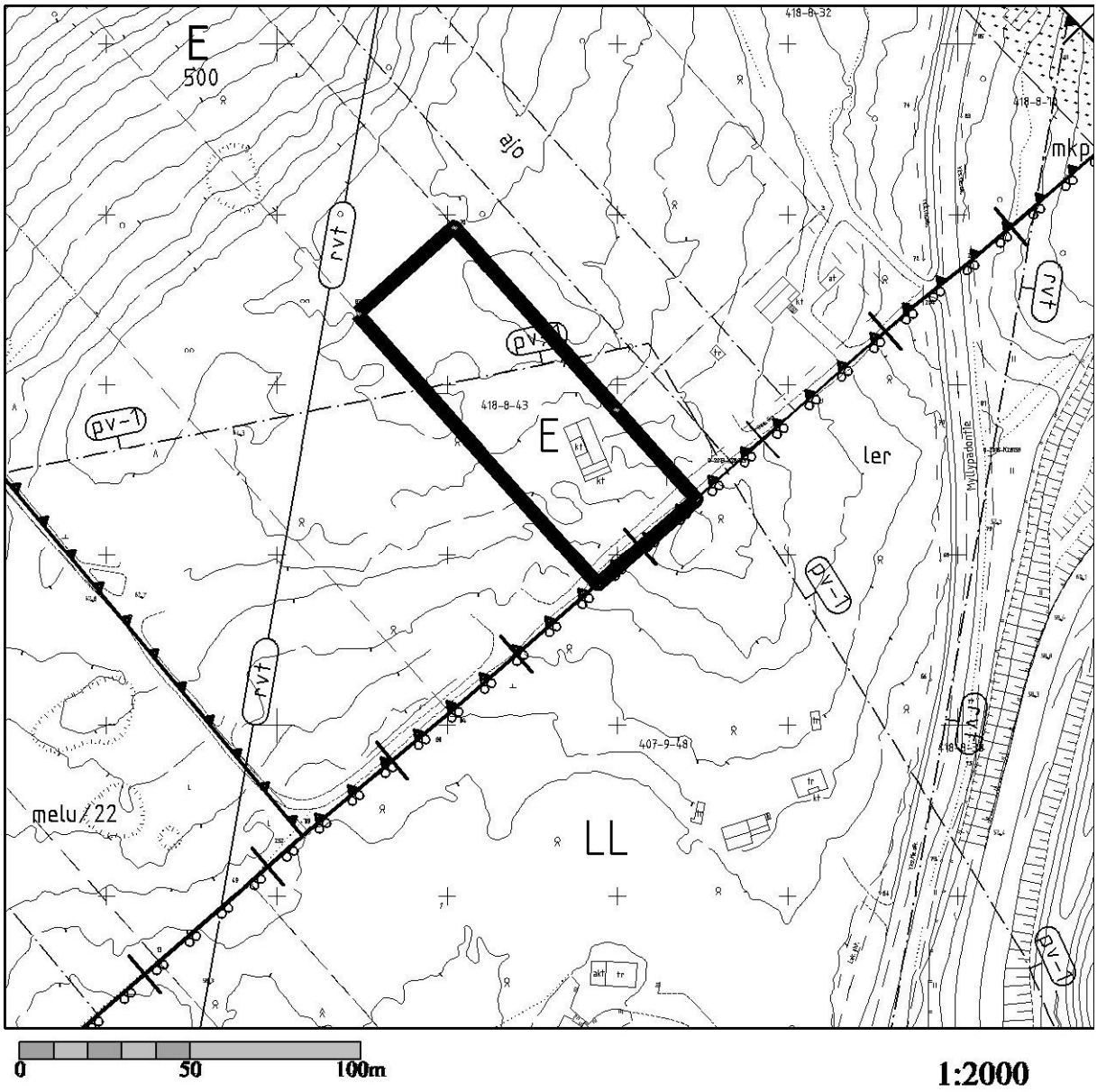
TILAN OSTAMINEN / HANNU SOININEN

YPA/TJ

Kaupunginosa: KIILA (34)

Kylä: SEUTULA (418)

Tila: 92-418-8-43



31 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Metsolassa / TeliaSonera Finland Oyj / LM-H

VD/7259/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AV-P/JHo

TeliaSonera Finland Oyj hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkaviestintukiasemaa varten noin 60 m^2:n suuruiseen alueeseen Vantaan kaupungin Metsolan kaupunginosasta Alikeravan kylän kiinteistöstä RN:o 92-401-1-357. Vuokrattava alue on osa asemakaavan mukaisesta Vesikkopuistosta (VP). Vuokratulle alueelle sijoitetaan 30 metriä korkea grafiitin harmaa putkipylväs (ylhäällä sinkitty vaalean harmaa ristikko-osa) ja tumman harmaa laitesuoja.
Itä-Vantaan aluearkkitehdilla ei ollut huomauttamista asiaan.

TeliaSonera Finland Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.11.2015 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 14.9.2015 § 31

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään, että Vantaan kaupunki vuokraa TeliaSonera Finland Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-401-1-357 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittaman noin 60 m^2:n suuruisen alueen 1.11.2015 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 29.2.2016, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

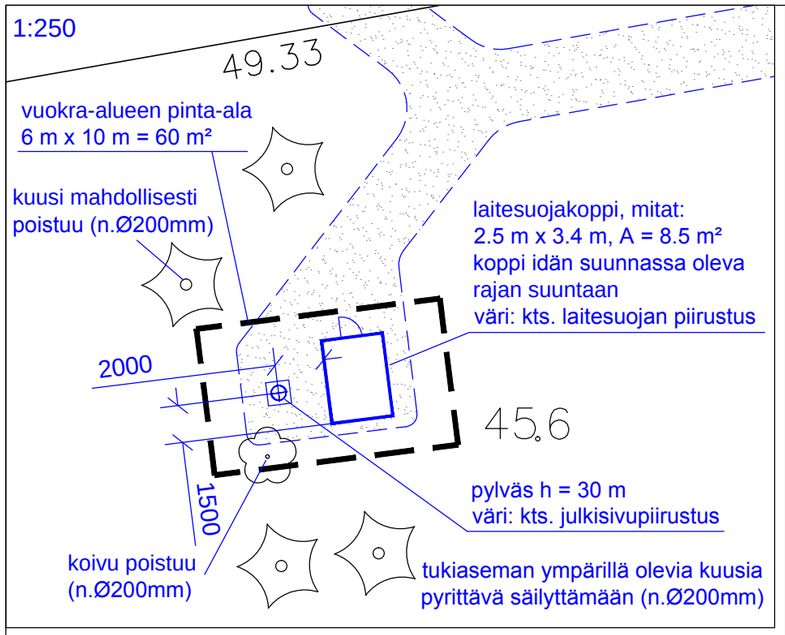
Liitteet:
- Sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, pylvään julkisivut ARK 02, laitesuojan julkisivut ARK 03, havainnekuvat ARK 04 ja ARK 05, ilmakuva ARK 06
- Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 12.6.2015 / TeliaSonera Finland Oyj
- Viheralueyksikön lausunto 10.6.2015 / Camilla Lindroth-Vanhala

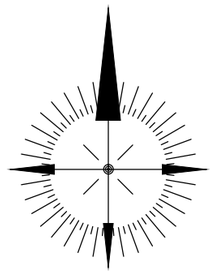
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 839 24040, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

1:250

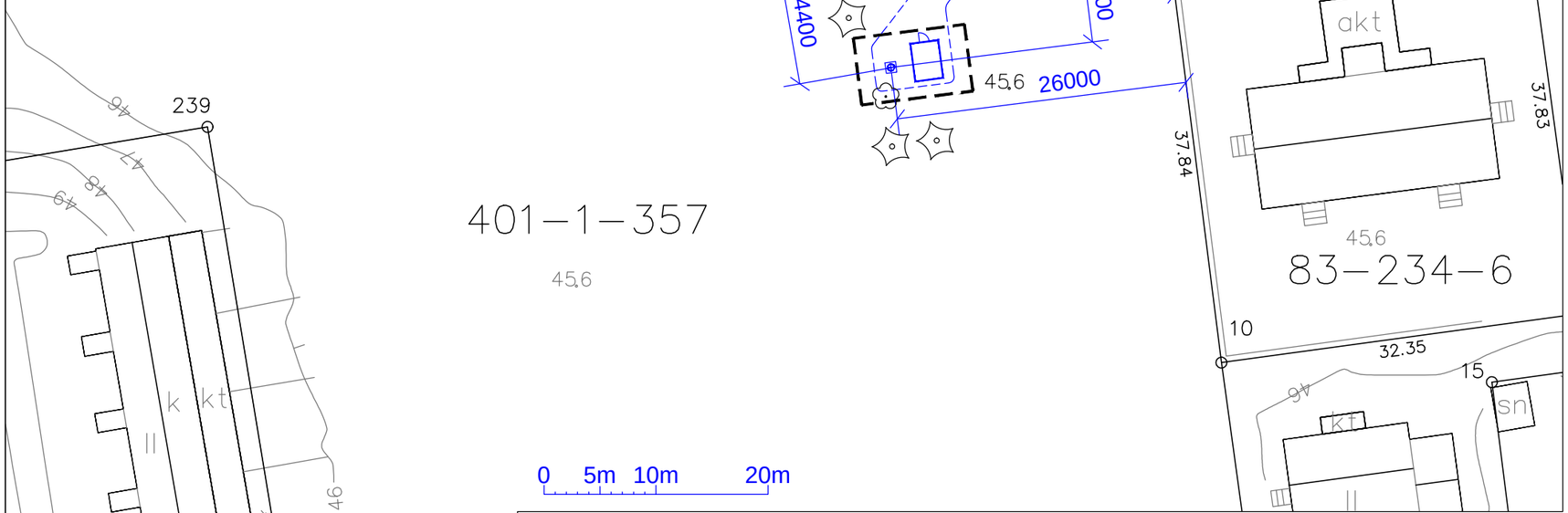


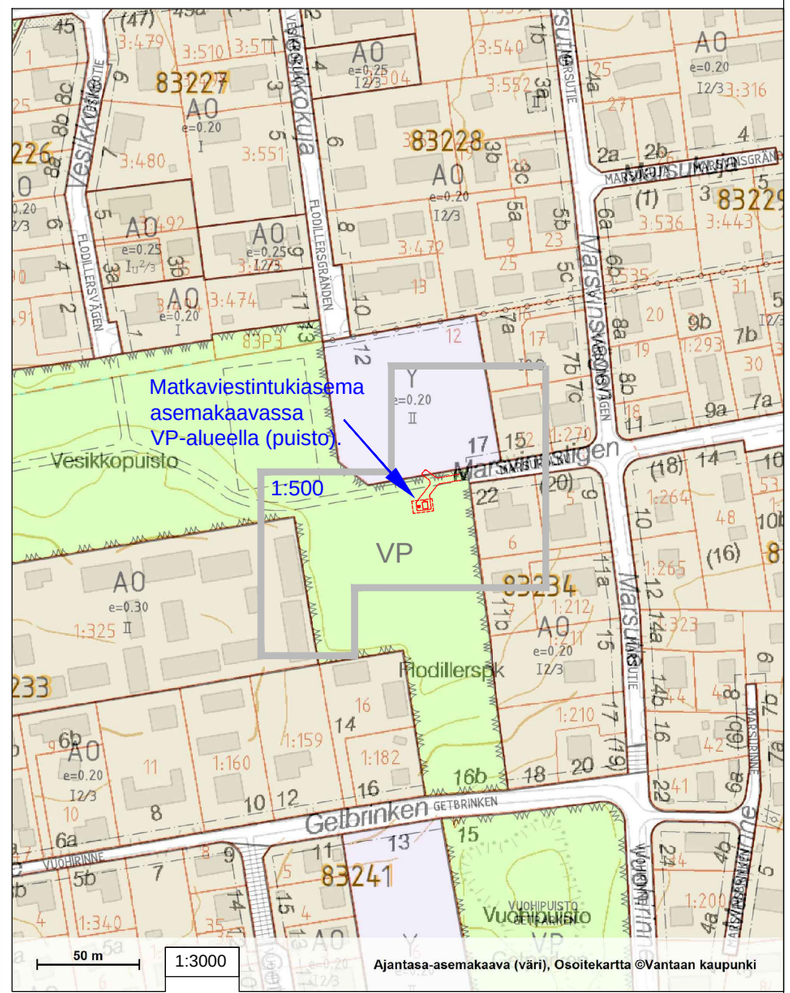


Tukiasemalle rakennetaan Marsupolun päädystä noin 25 metrin pituinen huoltotie, leveys noin 3 metriä. Huoltotielle ja tukiaseman ympärille sorastus. pinta: sora/murske 0 - 12mm.

Huoltotiehen kääntöpaikka, pituus
n. 6 metriä, leveys 3 metriä
(olevan leveän polun päälle).

1:500





Matkaviestintukiaseman rakentamisessa on otettava huomioon Vantaan kaupungin maankäytön ja viheralueyksikön lausunto.

Kauriinrinne, pylväs h = 30m
z = +45.6 m (maanpinnan korkeus merenpinnasta, korkeusjärjestelmä N2000)
kantakartta N2000

	pylvään keskipisteen koordinaatit p	i
ETRS-GK25 / ETRS-GKn	6 692 899.3	25 505 591.3
KKJ yhtenäiskoordinaatisto (YKJ)	6 694 536.6	3 395 345.5

KUNTA: no 92 Vantaa
KYLÄ: no 401 Alikerava
TILA: r:no 1:357 Suomäki
vuokra-ala = 60 m²

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 83 Metsola)

Kaup.osa / Kylä: 401 Alikerava	Kortteli/Tila: Suomäki	Tontti/RNo: 1:357	Pääsuunnittelija: Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen
Rakennustoimenpide: ERILLISLAITE	Pvm.: 12.5.2014		Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS; Juokseva nro: 1/6
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema Kauriinrinne, site no: 09 092 21760 Marsupolku (24) (Vesikkopuisto) 01450 Vantaa	TeliaSonera		Piirustuksen sisältö: ASEMAPIIRUSTUS Pylvään ja laitesuojan sijainti; Mittakaava: 1:500; Piir. koko: A3
SITO Suunnittelija: Sito Oy, Ari Ervasti	Piirt. AE		Suunnitteluala: ARK; Numero: 01; Rev.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2015 / 31 §

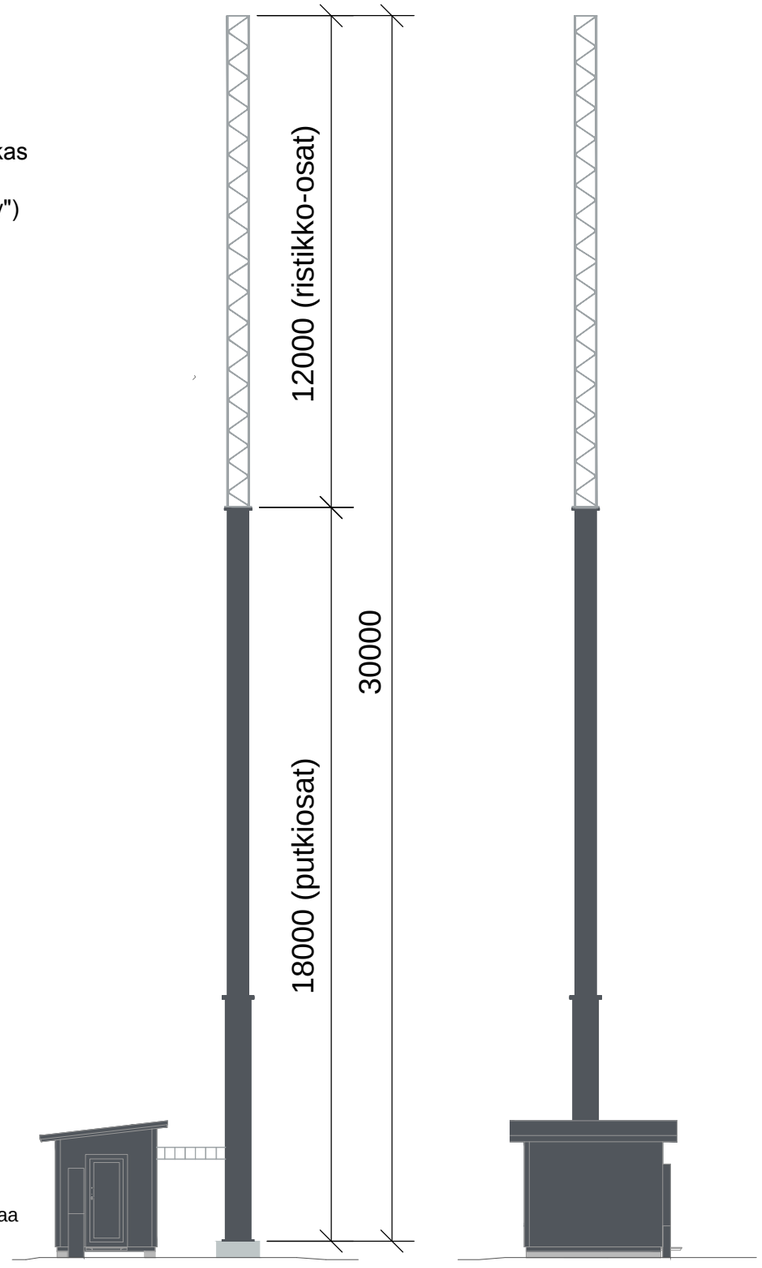
Riippuen eri pylvästoimittajien mallista:
Ristikko-osien muoto (kolmio tai neliö) ja ristikko-osan (kolmion tai neliön) sivun pituus vaihtelee noin 500 mm - 700 mm välillä.
Putkiosien halkaisija vaihtelee noin 500 - 700 mm välillä.
Pylvästoimittajan rakennesuunnittelija mitoittaa ja suunnittelee pylvään 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 värityssuunnitelma laitesuojan omasta piirustuksesta

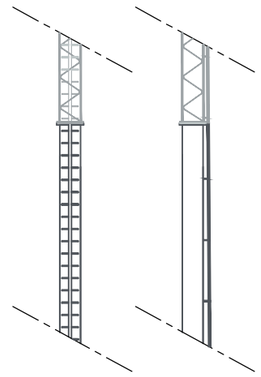
RR23
tumma harmaa



julkisivu edestä

julkisivu sivusta

Pylvääseen asennetaan kiipeilytikas.
Kiipeilytikkaaseen tulee kiipeilynesto (pylvästoimittajan suunnitelman mukaan).

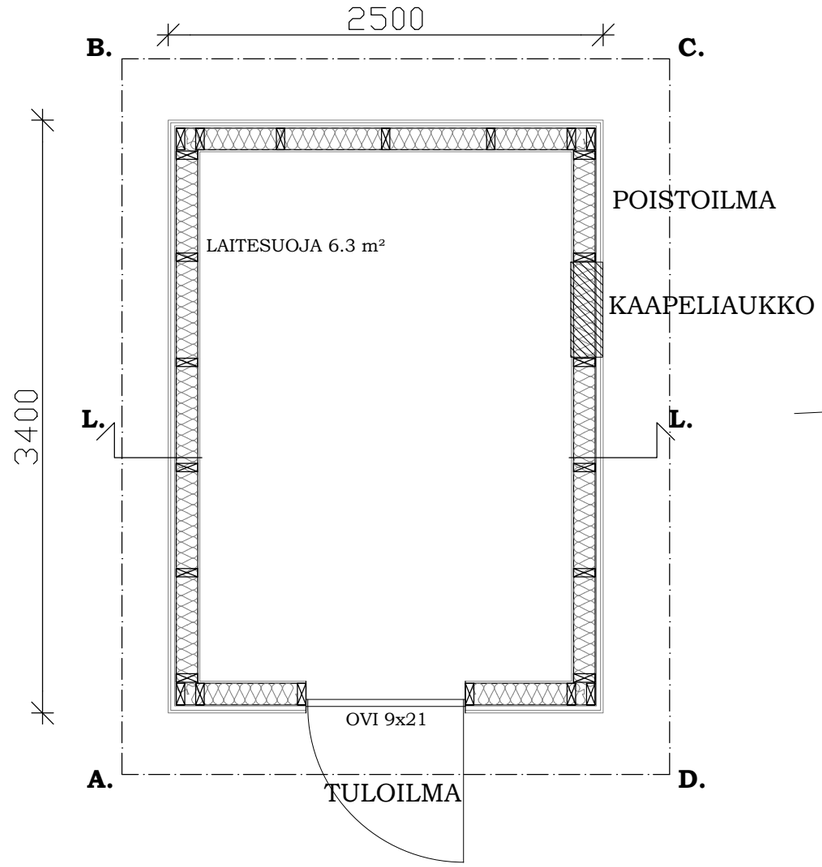


Tulostetut värisävyt voivat tulostusteknisistä syistä poiketa hieman oikeasta sävystä.

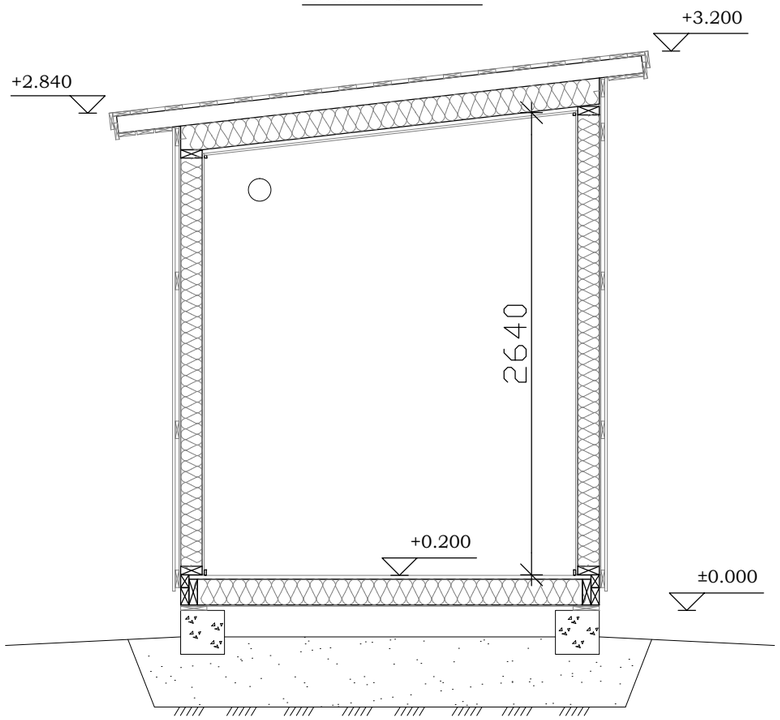
(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 83 Metsola)

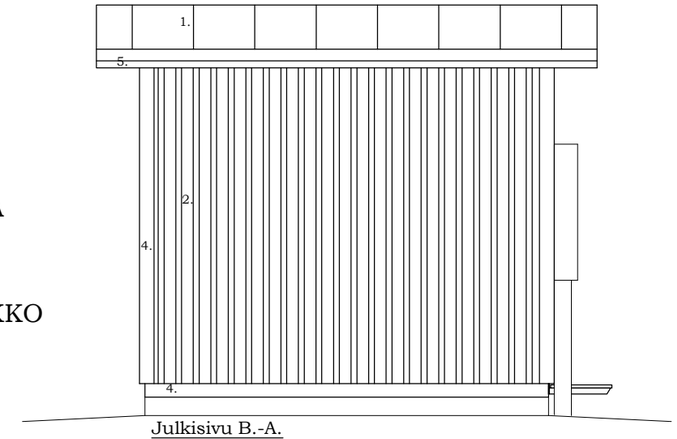
Kaup.osa / Kylä: 401 Alikerava	Kortteli/Tila: Suomäki	Tontti/RNo: 1:357	Pääsuunnittelija: Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen
Rakennustoimenpide: ERILLISLAITE	Pvm.: 12.5.2014		Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS — Juokseva nro: 2/6
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema Kauriinrinne, site no: 09 092 21760 Marsupolku (24) (Vesikkopuisto) 01450 Vantaa			Piirustuksen sisältö: JULKISIVUT / PYLVÄÄN PÄÄMITAT Värisävyt Pylväs ja laitesuoja — Mittakaava: 1:150 — Piir. koko: A3
SITO	Piirt.: AE		
Suunnittelija: Sito Oy, Ari Ervasti		Suunnitteluala: ARK	Numero: 02 — Rev.

TULO- JA POISTOILMARITILÄN SIJOITUS JULKISIVUSSA TARVITTAESSA RAKENNUSPAIKAN **ILMANSUUNTIEN MUKAAN** (ESIM. TULOILMA POHJOISEN PUOLELTA / NS. "KYLMEMMÄSTÄ" ILMANSUUNNASTA).

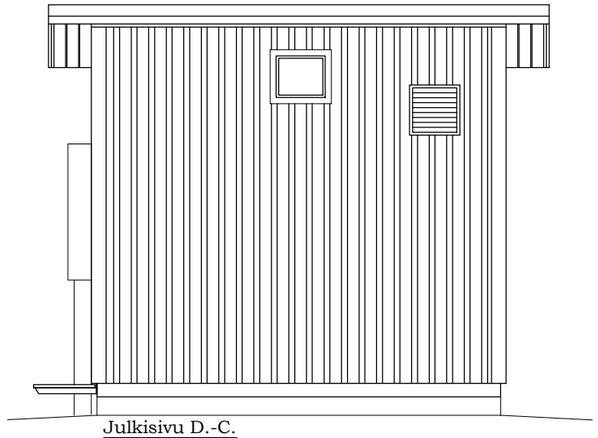


Leikkaus L.-L.

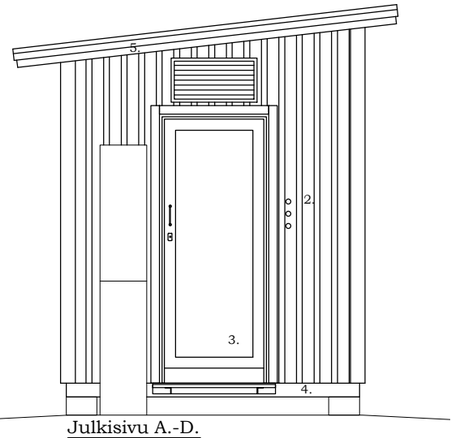




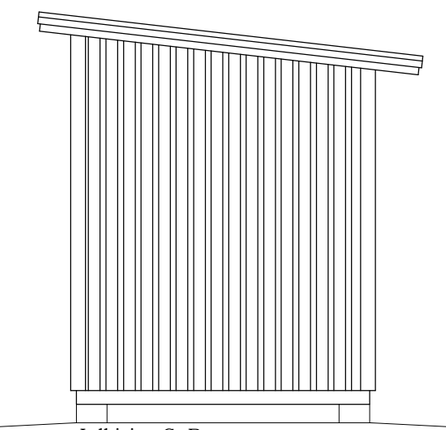
Julkisivu B.-A.



Julkisivu D.-C.



Julkisivu A.-D.



Julkisivu C.-B.

1. KONESAUMATTUPELTI VÄRI RR23 tumma harmaa
2. SEINÄPELTI T15-115V-1134 VÄRI RR23 tumma harmaa
3. TERÄSOVI VÄRI RR23 tumma harmaa
4. PELTILISTAT VÄRI RR23 tumma harmaa
5. RÄYSTÄSLAUDAT VÄRI RR23 tumma harmaa

ALAPOHJA U-ARVO 0,29 W/m²K

PERUSTUSPALKKI
PAINEKYLLÄSTETTY LAUTA
VANERI
ERISTYS 150mm (RUNKO 48x148 k400)
TERVAPAPERI
LATTIALEVY OSB3 22mm
MUOVIMATTO

YLÄPOHJA U-ARVO 0,26W/m²K

KONESAUMATTUPELTI
RUOTEET
ALUSKATE
TUULETUSRAKO
ERISTYS 150mm + VAARNAPALKKI k900
HÖYRYNSULKU
HARVALAUDOITUS
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

ULKOSEINÄ U-ARVO 0,29 W/m²K

PELTI (RUUKKI T15-115V-1134)
TUULETUSRAKO(NAULAUSRIMA)
TUULENSUOJALEVY
ERISTYS 125mm (RUNKO 48x123 k600)
HÖYRYNSULKU
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

PINTA-ALA 8.5 m²
TILAVUUS 22.6 m³

PALOLUOKKA P3

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 83 Metsola)

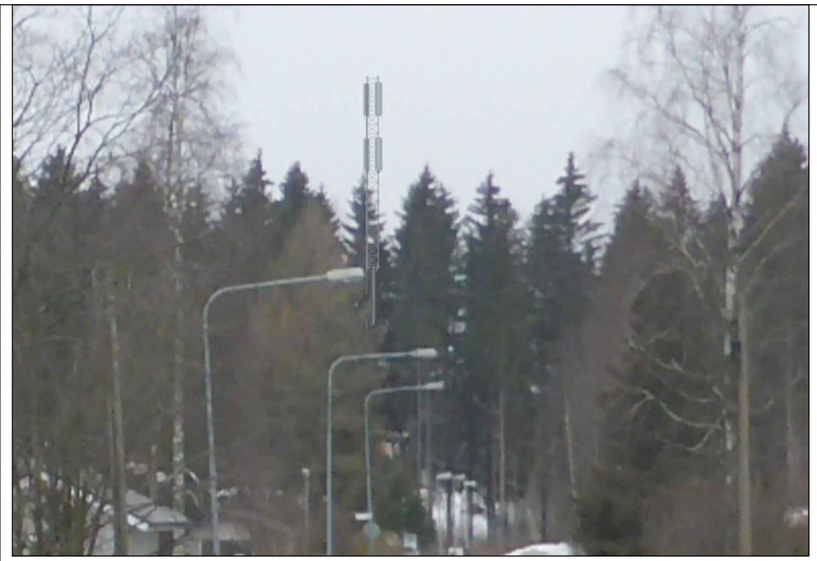
Kaup.osa / Kylä: 401 Alikerava	Kortteli/Tila: Suomäki	Tontti/RNo: 1:357	Pääsuunnittelija: Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen	
Rakennustoimenpide: ERILLISLAITE		Pvm.: 12.5.2014	Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro: 3/6
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema Kauriinrinne, site no: 09 092 21760 Marsupolku (24) (Vesikkopuisto) 01450 Vantaa			Piirustuksen sisältö: LAITESUOJA Pohja, leikkaus ja julkisivu City mini (vasen, matalampi sivu vasemm.)	Mittakaava: 1:50 Piir. koko: A3
		Piirt. JK/AE	Suunnitteluala: ARK	Numero: 03 / Rev.
Suunnittelija: Esari Oy, RI Jonas Knutar	ESARI Oy Veikontie 3, 69600 Kaustinen			

Marsupolun päädystä,
etäisyys antennipylvääseen noin 35 metriä

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 83 Metsola)

Kaup.osa / Kylä: 401 Alikerava	Kortteli/Tila: Suomäki	Tontti/RNo: 1:357	Pääsuunnittelija: Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen
Rakennustoimenpide: ERILLISLAITE	Pvm.: 12.5.2014		Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS; Juokseva nro: 4/6
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema Kauriinrinne, site no: 09 092 21760 Marsupolku (24) (Vesikkopuisto) 01450 Vantaa			Piirustuksen sisältö: HAVAINNEKUVAT 1/2 Pylväs ja laitesuoja; Mittakaava: - ; Piir. koko: A3
SITO	Piirt. AE		Suunnitteluala: ARK; Numero: 04; Rev.
Suunnittelija: Sito Oy, Ari Ervasti			

Marsupolun ja Norppatien risteyksen läheltä,
etäisyys antennipylvääseen noin 250 metriä



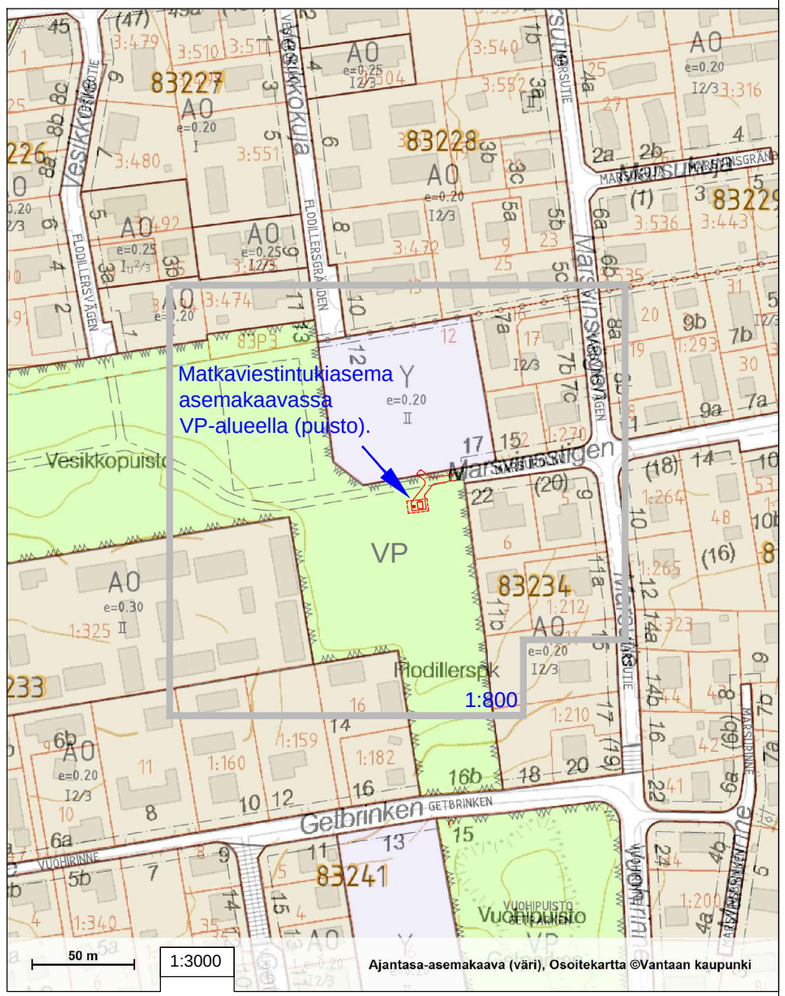
suurennos

Marsupolun ja Marsutien risteyksen läheltä,
etäisyys antennipylvääseen noin 115 metriä

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 83 Metsola)

Kaup.osa / Kylä: 401 Alikerava	Kortteli/Tila: Suomäki	Tontti/RNo: 1:357	Pääsuunnittelija: Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen
Rakennustoimenpide: ERILLISLAITE	Pvm.: 12.5.2014		Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS; Juokseva nro: 5/6
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema Kauriinrinne, site no: 09 092 21760 Marsupolku (24) (Vesikkopuisto) 01450 Vantaa			Piirustuksen sisältö: HAVAINNEKUVAT 2/2 Pylväs; Mittakaava: - ; Piir. koko: A3
SITO; Piirt. AE; Suunnittelija: Sito Oy, Ari Ervasti			Suunnitteluala: ARK; Numero: 05; Rev.

Ilmakuvaan merkitty pylvään etäisyys lähimpiin asuinrakennuksiin (n.31m - 62m).



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 83 Metsola)

Kaup.osa / Kylä: 401 Alikerava	Kortteli/Tila: Suomäki	Tontti/RNo: 1:357	Pääsuunnittelija: Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen
Rakennustoimenpide: ERILLISLAITE	Pvm.: 12.5.2014		Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS; Juokseva nro: 6/6
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema Kauriinrinne, site no: 09 092 21760 Marsupolku (24) (Vesikkopuisto) 01450 Vantaa	TeliaSonera		Piirustuksen sisältö: ILMAKUVA Pylvään ja laitesuojan sijainti; Mittakaava: 1:800; Piir. koko: A3
SITO; Piirt.: AE			Suunnitteluala: ARK; Numero: 06; Rev.:
Suunnittelija: Sito Oy, Ari Ervasti			

Helsinki 12.6.2015
tunnus: ”Kauriinrinne”

Vantaan kaupunki
Yrityspalvelut, maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
Kielotie 28
01300 Vantaa

VIITE: Uusimmassa 5.2.1999 annetussa ja 1.1.2000 voimaan astuneessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälässä 64 § määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävät selvitykset.

1 Yleistä matkapuhelinverkoista

Tukiasemapaikkojen rakentamistarvetta pyritään suunnittelemaan ja ennustamaan vuosiksi eteenpäin. Suunnitelmat perustuvat nykyisen ja lähitulevaisuuden teknologioiden asettamiin vaatimuksiin.

Nykyinen maanlaajuinen matkapuhelinverkko tunnetaan GSM-verkkona, Teleoperaattorit rakentavat parhaillaan sen rinnalle seuraavien sukupolvien matkapuhelinverkkoja, ns. 3G-verkkoa (UMTS) ja 4G-verkkoa (LTE). 3G- ja 4G-verkkotekniikat mahdollistavat etenkin suurta datakapasiteettia vaativat langattomat telepalvelut (internet, sähköposti, video- ja mobiilipalvelut). Näistä on myös tulossa maanlaajuinen verkko ja se tulee korvaamaan myöhemmin purkautuvan GSM-verkon.

Uutta 3G- ja 4G-verkkoa laajennetaan pääasiassa olemassa olevien tukiasemapaikkojen kautta. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät, -nopeudet ja käytettävä teknologia edellyttävät kuitenkin näiden lisäksi myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa myös pitkälti sekä asukasmäärään että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä.

Uusien tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden. **Onkin hyvin tavallista, että matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle osaksi muuta infrastruktuuria.** Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaatkin ovat. 3G- ja 4G-tukiasemien signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa, joten tukiasemat rakennetaan lähelle asiakkaita.

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 ja kaavoitukseen. Heidän kanssaan yhteistyössä on katsottu sopiva paikka tukiasemalle. Viheralueyksikön kanssa on mm. tehty maastokäynti, jossa katsottiin tukiaseman paikkaa.

Antennipylvään lähimmät asuinnaapurit sijaitsevat koillisen, idän, kaakon ja lännen suunnissa, joiden asuinrakennuksiin tulee matkaa noin 31 - 62 metriä. Lupahakemuksen yhdessä pääpiirustuksessa näkyy ilmakuva, johon on merkitty etäisyyksiä ympärillä oleviin lähimpiin asuinrakennuksiin. Lupapyynnön liitteenä on suunnitelmaesitys, johon on piirretty poikkileikkaus länsi–itä suunnassa. Poikkileikkauksella pyritään osoittamaan pylvään matala korkeus suhteessa Vesikkopuiston tiheään ja korkeaan havupuustoon. Pylväs ulottuu muutamia metrejä olevan puustorajan yläpuolelle.

Antennipylväs/tukiasema ei häiritse yleisen alueen toimintaa millään tavalla.

Antennipylvään yläosa (ristikko-osa) tulisi näkymään lähiympäristöön hieman, mutta lentoeste-merkintöjen ja valojen sijaan harmaa pylvään päässä oleva ristikko-osa (väri ”sinkitty”) soveltuu hyvin taustaansa horisonttia vasten. Muutoin pylvään alimmat osat (putki-osat) tulevat olemaan väritykseltään tummia, jolloin pylvään alimmat osat soveltuvat alueen puuston taustaa vasten hyvin. Ilmailulaitos ei määrää antennipylväälle lentoestemerkintöjä. Rakennettava antennipylvästyyppi on ohutrakenteinen, joten se sulautuu varsin huomaamattomasti ympäristöönsä.

Antennipylväät eivät aiheuta melua juuri enempää kuin esim. valaisintolpat, joita on kaikkialla. Tukiasema ei aiheuta häiriöitä radio- ja tv-lähetyksiin, vaikka se käyttääkin tiedonvälitykseen radioaaltoja, kuten radio- ja tv-lähetykset. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Antennipylväät suunnitellaan 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 antenneja ei asenneta tavalla, joka voisi aiheuttaa vaaratekijän työntekijöille itselleen tai tukiaseman lähistöllä asuville ihmisille. Käytettävistä tehoista johtuen alue, jolla säädösten mukaiset raja-arvot ylittyvät on noin 2 metriä antennista (pääkeilan suunnassa). Sivukeiloissa (myös alaspäin) ja takana varoalue on noin 0,5 m. Ylhäälle antennipylvääseen sijoitettujen antennien asennustavasta johtuen, jokapäiväisessä elämässä ei ole mahdollista, että lähistön asukkaat joutuisivat tälle varoalueelle. Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käyttämistämme tukiasemista.

Työterveyslaitos on tutkinut satunnaisesti valittujen tukiasemien aiheuttamaa altistusta ja siitä johtuvan varoalueen suuruutta. Nämä tulokset on julkaistu kirjasessa "Työntekijöiden altistuminen tukiasemien radiotaajuisille kentille" (p.2006), jota on saatavissa TTL:sta. Myös TTL ilmoittaa pääkeilan suuntaiset varoetäisyydet suurelle yleisölle noin 2 m ja työntekijöille n. 1 m. Suomen ja useimpien muiden maiden asiaa koskevan lainsäädännön ja määräysten

pohjana on Euroopan unionin v.1999 tekemä suositus yleisön altistamisesta sähkömagneettisille kentille. Tätä suositusta ja sen pohjana olevaa tieteellistä tutkimustietoa on tarkasteltu säännöllisesti. Niinkin vastikään kuin tammikuussa (2009) Euroopan Komission tieteellinen asiantuntijatyöryhmä SCENIHR julkaisi lausunnon, jossa todetaan että uusinkaan tutkimustieto ei anna aihetta muuttaa nykyisiä altistusrajoja.

Euroopan parlamentti hyväksyi 2.4.2009 kannanoton, jonka mukaan altistuksen raja-arvot tulee järjestää SCENIHR-komitean kannan mukaisesti ja että tukiasemien turvaetäisyyksissä tulee noudattaa tieteellisiä kriteerejä (ts. nykyisiä). 16.11.2009 STUK ja neljä muuta pohjoismaista säteilyturvaviranomaista julkaisivat yhteisen lausunnon, jossa ne totesivat, että nykyisiä tukiasemissa käytettyjä tehoja ei ole tarpeen alentaa eikä altistumismääräyksiä muuttaa.

Yhteenvetona voidaan todeta, että matkaviestitukiasemat anteineen eivät ole määräysten mukaisesti toteutettuina vaaraksi ihmisille. Altistuminen lähelle raja-arvon mukaista säteilyä toteutuu vain matkapuhelimen käyttäjäänsä kohdistavan säteilyn osalta, kun matkapuhelinta käytetään heikossa kentässä ja sen on lähetettävä täydellä teholla. Niissäkään tapauksissa ei ole tutkimuksissa todettu terveydellisiä haittoja. Näin ollen, mitä lähempänä matkaviestitukiasema on, sitä vähemmän ihmisten käyttämä matkapuhelin tai muu datalaite tarvitsee lähetystehoa ja sitä turvallisempaa on ko. laiteen 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 antennipylväästä aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkoneet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1 - 2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.

Mielestämme antennipylvään rakentaminen ei ole ristiriidassa alueen ympäristön, luonnon, naapureiden ja alueen muun kehittämisen kanssa. Korostamme lisäksi, että lähtökohtana tukiaseman rakentamiselle on parempien ja laadukkaampien matkaviestinpalveluiden tarjoaminen alueen asukkaille, palveluille, yrittäjille, työntekijöille sekä alueen liikenneväylillä liikkujille.

3 Selvitys tukiasemapaikkahankkeen tarpeellisuudesta ja sijainnista

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 lähimmistä olemassa olevasta tukiasemapaikasta halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin suuri, että korvaavaa vaihtoehtoa ei ollut tarjolla. Alueella ei myöskään ole jo olemassa olevia soveltuvia rakenteita tukiasemalaitteiden asennusta varten.

Katsomme että uuden antennipylvään rakentaminen tässä suhteessa on perusteltua.

TELIASONERA FINLAND OYJ
TEOLLISUUSKATU 15, 00510 HELSINKI
KOTIPAIKKA: HELSINKI
Y-TUNNUS: 1475607-9, ALV REK

TELIASONERA FINLAND
ELIMÄENKATU 8
PL320, 00051 SONERA

VAIHDE 020 401
FAKSI 0424 285 201
WWW.SONERA.FI

Antennipylväs tulee palvelemaan Vantaan kaupungin valaisinten lisäksi myös muita teleoperaattoreita.

4 Lähimmät suunnitellut muut mastot / pylväät

Tämän hankkeen aikana TeliaSonera Finland Oyj:llä on myös muita pylväshankkeita Vantaan kaupungin alueella. Niiden osalta TeliaSonera Finland Oyj on ollut viheralueyksikön kanssa yhteydessä ja saanutkin alustavasti myönteisiä kommentteja ja suhtautumista hankkeille. Nämä muut lähimmät pylväshankkeet sijaitsevat tästä hankkeesta luoteen ja etelän suunnilla. Lähimpään muuhun hankkeeseen etelän suunnalla tulee matkaa noin 1.8 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 Oyj:llä ei ole näiden mainittujen muiden pylväshankkeiden lisäksi tiedossa muita lähialueelle tarvittavia masto- tai pylväshankkeita.

Kunnioittaen
Jari Toivonen
Rakennuttamispäällikkö

TELIASONERA FINLAND OYJ
TEOLLISUUSKATU 15, 00510 HELSINKI
KOTIPAIKKA: HELSINKI
Y-TUNNUS: 1475607-9, ALV REK

TELIASONERA FINLAND
ELIMÄENKATU 8
PL320, 00051 SONERA

VAIHDE 020 401
FAKSI 0424 285 201
WWW.SONERA.FI

VIITE: LAUSUNTOPYYNTÖ MATKAVIESTINTUKIASEMAN SIJOITTAMISESTA
02.06.2015 TeliaSonera, Sito Oy/ Ari Ervasti

VIHERALUEYKSIKÖN LAUSUNTO MATKAPUHELINPYLVÄÄN JA LAITESUOJAN SIJOITTAMISESTA VIHERALUEELLE

Vantaan kaupungin viheralueyksikkö puoltaa matkapuhelinpylvään 30 m ja laitesuojan sijoittamista viheralueelle Vesikkopuisto (Marsupolku/Kauriinrinne 2 (92-401-1-357, 83 METSOLA) asemapiirustuksen ARK 01-06 pvm. 12.5.2015 mukaisesti.

Rakentamisessa tulee huomioida seuraavaa:

- Viheralueen puustoa tai kasvillisuutta ei saa poistaa. Tarvittaessa kaadettavista puista tulee sopia aloituskatselmuksen yhteydessä.
- 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 10.06.2015

Camilla Lindroth-Vanhala
Viheraluesuunnittelija, Itä-Vantaa

Tiedoksi: Valvojapuutarhuri Juha Kivimäki

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Kielotie 13
01300

Puhelin 09 8392 2422
Matkapuhelin 050 3030534

camilla.lindroth-vanhala@vantaa.fi
www.vantaa.fi

32 § Metsästysvuokrasopimuksen uusiminen Lopella / Suden Suntin Erä ry / LM-H

VD/7689/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AV-P/TJ

Suden Suntin Erä ry:llä on ollut vuosikymmeniä vuokralla metsästysoikeus yhteensä noin 33 hehtaarin suuruisiin maa-alueisiin Lopen kunnan Tevännön ja Hunsalan kylien kiinteistöistä RN:ot 433-412-3-77 ja 433-401-19-48. Maa-alueet sijaitsevat keskellä yhdistyksen yhteensä noin 3500 hehtaarin suuruisia metsästysalueita.

Yhdistys on pyytänyt, että Vantaan kaupunki uusisi metsästysvuokrasopimuksen viideksi vuodeksi takautuvasti alkaen 1.2.2015, jolloin edellinen sopimus päättyi.

Solmittavaan sopimukseen on tehty vähäinen aluetarkennus (lue: alue pienenee n. 0,4 ha), koska alueelle on laadittu Vantaan kaupungin toimesta Punelian ranta-asemakaava- ja Jokilanlahden rantakaavojen muutos, joissa Vantaan kaupungin omistamille alueille on osoitettu joitakin rakennuspaikkoja. Aluetarkennuksella ei metsästysoikeutta vuokrata tulevien rakennuspaikkojen alueilta. Mainittu kaavojen muutos ei ole lainvoimainen.

Vuokrasopimukseen otetaan vielä turvallisuutta nimenomaisesti korostava seuraava klausuuli: ”Vuokranantaja edellyttää asutuksen, ulkoilualueiden, liikenneväylien jne. läheisyydessä metsästettäessä kiinnittämään erityistä huomiota turvallisuuteen.” Näin on toimittu muidenkin solmittavien uusien sopimusten suhteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 32

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään, että Vantaan kaupunki vuokraa Suden Suntin Erä ry:lle karttaliitteen osoittamien alueiden metsästysoikeuden. Alueet ovat osia kiinteistöistä RN:ot 433-412-3-77 (noin 30 ha) ja 433-401-19-48 (noin 2,6 ha). Vuokra-aika on 1.2.2015 alkaen viisi (5) vuotta. Vuokraa peritään 0,50 euroa hehtaarilta vuodessa.

Vuokrasopimus laaditaan edellä esitetyllä lisäyksellä kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.3.2004 hyväksymän metsästysvuokrasopimusmallin mukaisesti ja oikeutetaan yrityspalvelut tekemään solmittavaan sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia sekä sopimuksen tarkoitus huomioon ottaen sen sisältöön merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kartta vuokrattavasta metsästysoikeudesta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut / tonttiyksikkö / Jääskeläinen

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

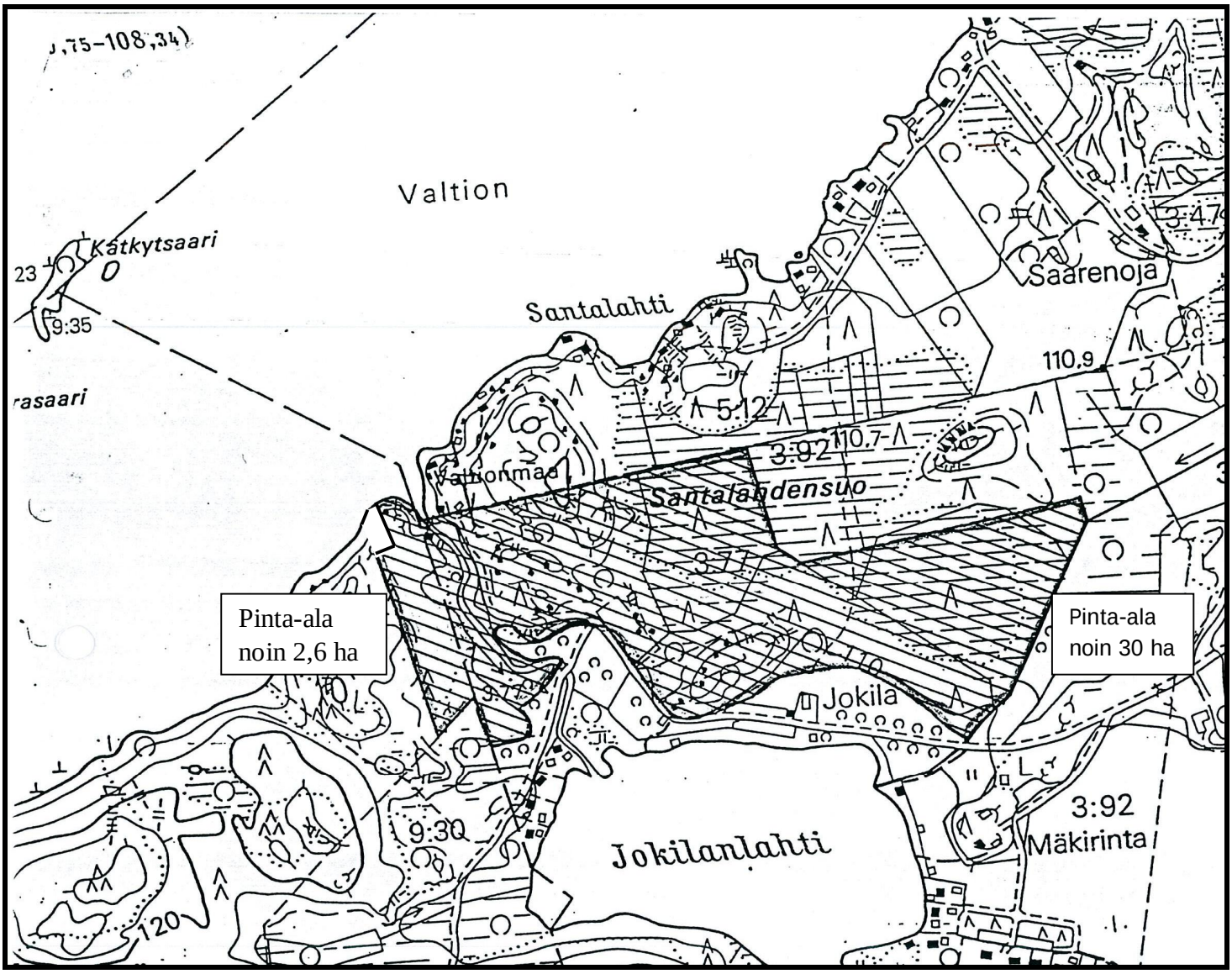
Metsästysvuokrasopimus / Suden Suntin Erä r.y.

YPA / TJ

Kunta : Loppi

Kylä : Teväntö
Tila : 433-412-3-77
Kylä : Hunsala
Tila : 433-401-19-48

Pinta-alat yhteensä noin 32,6 ha.



33 § Metsästysvuokrasopimuspäätöksen (KALA 18.5.2015 § 32) korjaaminen / LM-H

VD/7792/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AV-P/TJ

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.5.2015 § 32 uusia metsästysvuokrasopimukset viiden eri metsästysseuran kanssa. Yksi seuroista oli Dickursby Jaktvårdsförening rf, jolle päätettiin vuokrata metsästysoikeus yhteensä noin 311,4 hehtaarin alueisiin. Sittemmin Dickursby Jaktvårdsförening rf ilmoitti, ettei se ole enää halukas vuokraamaan kyseisten alueiden metsästysoikeuksia kaupungilta toimintansa hiipumisen sekä alueiden pirstaleisuuden johdosta. Itse asiassa Dickursby Jaktvårdsförening rf ei ollut enää pyytänytkään vuokrasopimuksensa uusimista kaupungilta, mutta käsityksenä oli, että vuosikymmenten perinnettä jatkettaisiin.

Koska metsästysoikeuksien vuokraaminen on kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista muun muassa vahinko- ja haittaeläinten torjunnan sekä koirakurin valvonnan ”ulkoistamisten” näkökulmasta ja koska Dickursby Jaktvårdsförening rf:lle vuokrattaviksi esitetyt alueet rajoittuvat luontevasti Tikkurilan Eräkerho ry:lle vuokrattuihin metsästysalueisiin, esitetään alueiden metsästysoikeuksien vuokraamista nyt Tikkurilan Eräkerho ry:lle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 33

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään

a) kumota kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 18.5.2015 § 32 c - kohta, jossa päätettiin vuokrata Dickursby Jaktvårdsförening rf:lle yhteensä noin 311,4 ha:n suuruisten alueiden metsästysoikeus.

b) Mikäli päätettiin a -kohta esityksen mukaisesti, niin päätetään vuokrata liitekarttojen osoittamien yhteensä noin 311,4 ha:n suuruisten alueiden metsästysoikeus Tikkurilan Eräkerho ry:lle liittämällä alueet Tikkurilan Eräkerho ry:n voimassaolevaan metsästysvuokrasopimukseen.

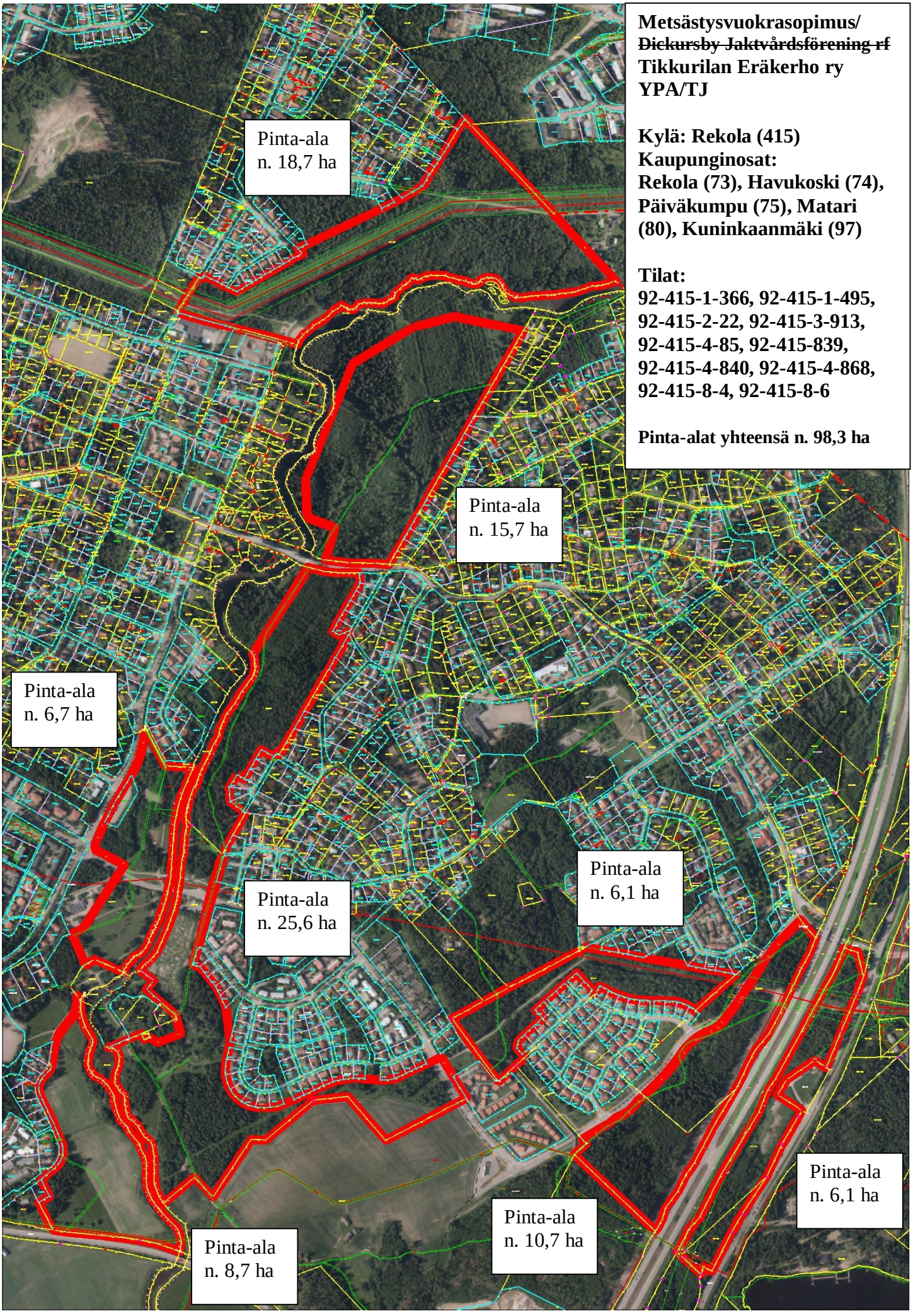
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartat (4 kpl) vuokrattavista metsästysalueista

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut / tonttiyksikkö / Jääskeläinen

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

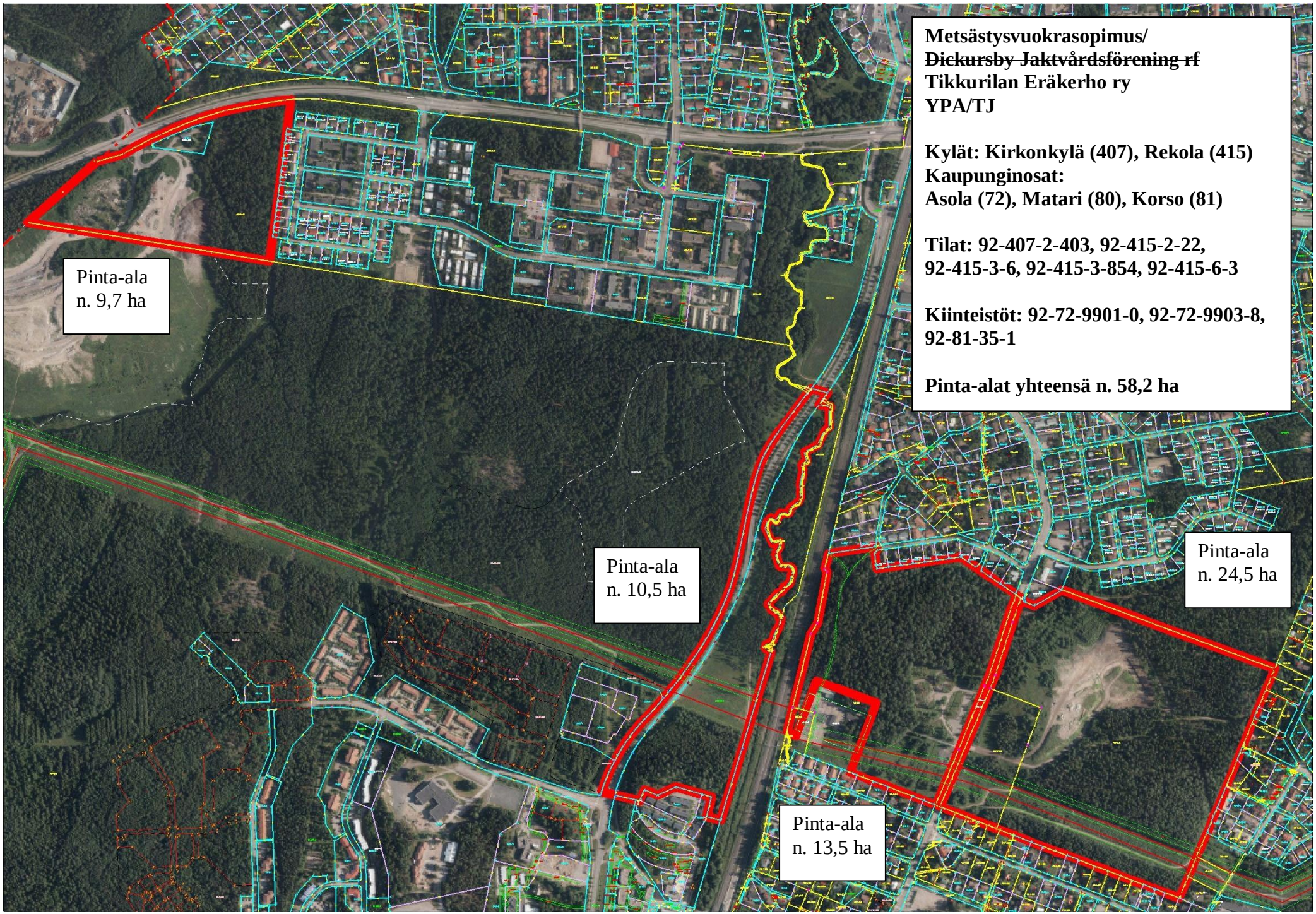


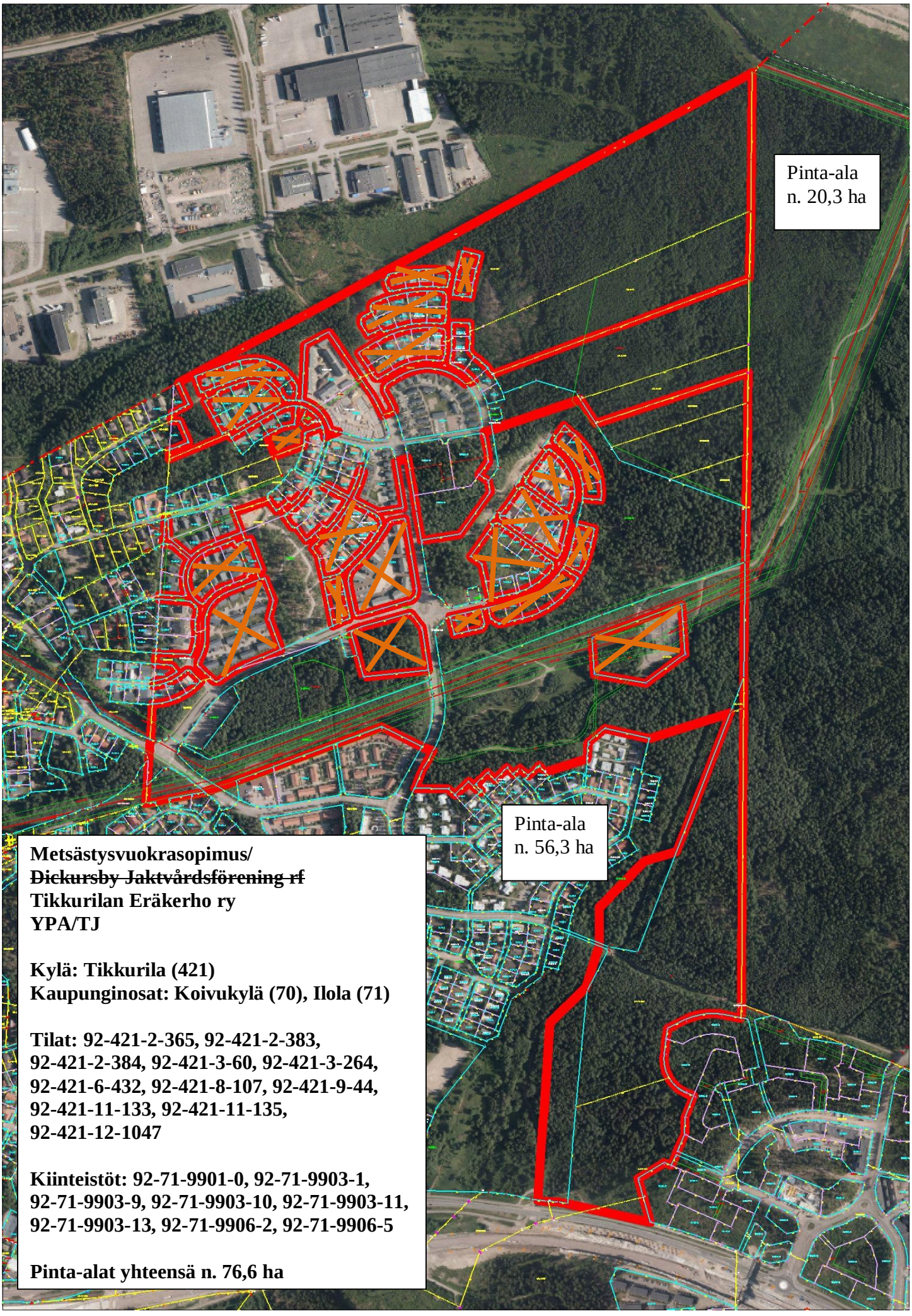
Metsästysvuokrasopimus/
~~Dickursby Jaktvårdsförening rf~~
Tikkurilan Eräkerho ry
YPA/TJ

Kylä: Rekola (415)
Kaupunginosat:
Rekola (73), Havukoski (74), Päiväkumpu (75), Matari (80), Kuninkaanmäki (97)

Tilat:
92-415-1-366, 92-415-1-495, 92-415-2-22, 92-415-3-913, 92-415-4-85, 92-415-839, 92-415-4-840, 92-415-4-868, 92-415-8-4, 92-415-8-6

Pinta-alat yhteensä n. 98,3 ha


Metsästysvuokrasopimus/
~~Dickursby Jaktvårdsförening rf~~
Tikkurilan Eräkerho ry
YPA/TJ
Kylät: Kirkonkylä (407), Rekola (415)
Kaupunginosat:
Asola (72), Matari (80), Korso (81)
Tilat: 92-407-2-403, 92-415-2-22,
92-415-3-6, 92-415-3-854, 92-415-6-3
Kiinteistöt: 92-72-9901-0, 92-72-9903-8,
92-81-35-1
Pinta-alat yhteensä n. 58,2 ha
Pinta-ala
n. 9,7 ha
Pinta-ala
n. 10,5 ha
Pinta-ala
n. 24,5 ha
Pinta-ala
n. 13,5 ha



Metsästysvuokrasopimus/
~~Dickursby Jaktvårdsförening rf~~
Tikkurilan Eräkerho ry
YPA/TJ

Kylä: Tikkurila (421)
Kaupunginosat: Koivukylä (70), Ilola (71)

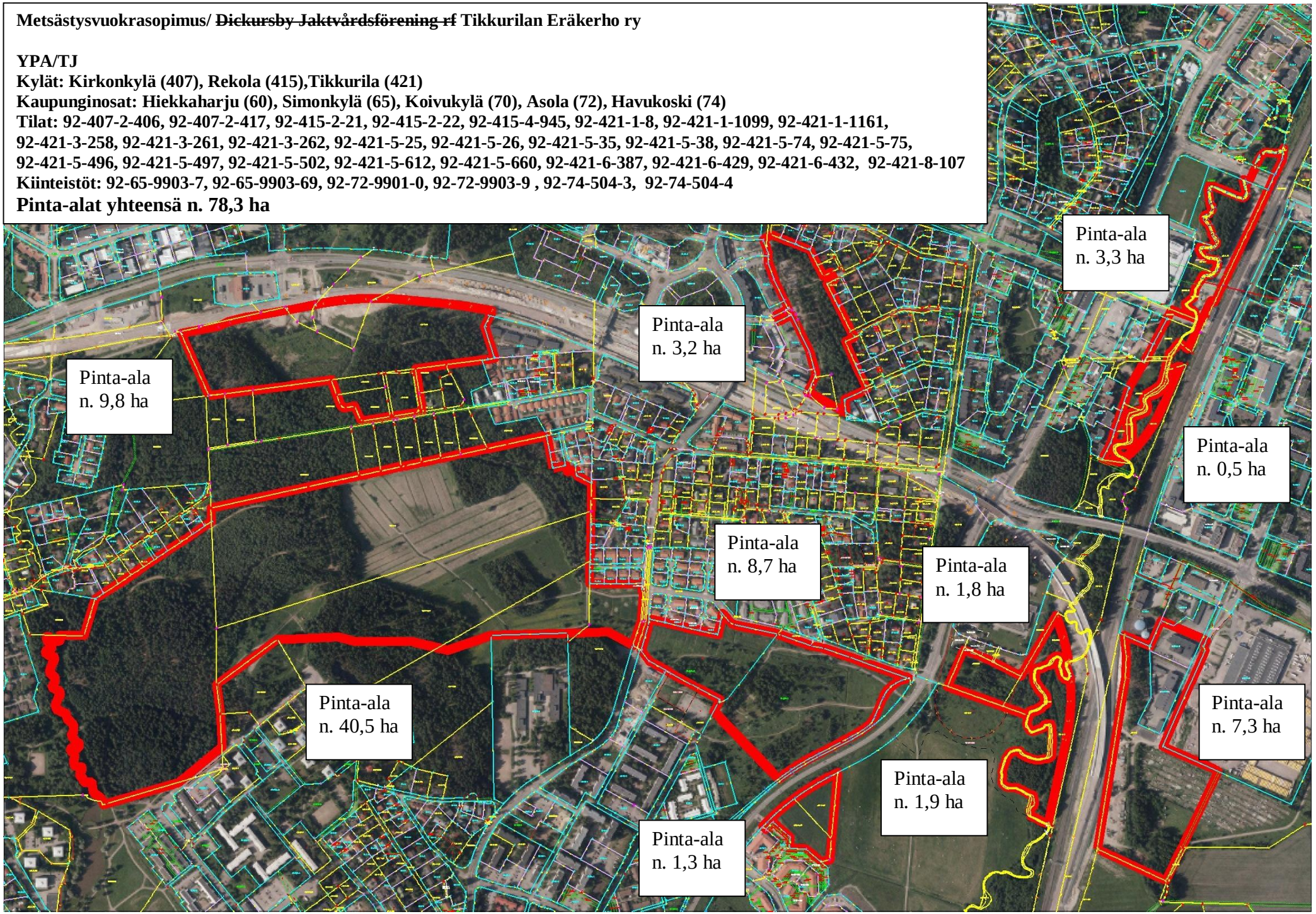
Tilat: 92-421-2-365, 92-421-2-383, 92-421-2-384, 92-421-3-60, 92-421-3-264, 92-421-6-432, 92-421-8-107, 92-421-9-44, 92-421-11-133, 92-421-11-135, 92-421-12-1047

Kiinteistöt: 92-71-9901-0, 92-71-9903-1, 92-71-9903-9, 92-71-9903-10, 92-71-9903-11, 92-71-9903-13, 92-71-9906-2, 92-71-9906-5

Pinta-alat yhteensä n. 76,6 ha

Metsästysvuokrasopimus/ ~~Dickursby Jaktvårdsförening rf~~ Tikkurilan Eräkerho ry

YPA/TJ
Kylät: Kirkonkylä (407), Rekola (415),Tikkurila (421)
Kaupunginosat: Hiekkaharju (60), Simonkylä (65), Koivukylä (70), Asola (72), Havukoski (74)
Tilat: 92-407-2-406, 92-407-2-417, 92-415-2-21, 92-415-2-22, 92-415-4-945, 92-421-1-8, 92-421-1-1099, 92-421-1-1161, 92-421-3-258, 92-421-3-261, 92-421-3-262, 92-421-5-25, 92-421-5-26, 92-421-5-35, 92-421-5-38, 92-421-5-74, 92-421-5-75, 92-421-5-496, 92-421-5-497, 92-421-5-502, 92-421-5-612, 92-421-5-660, 92-421-6-387, 92-421-6-429, 92-421-6-432, 92-421-8-107
Kiinteistöt: 92-65-9903-7, 92-65-9903-69, 92-72-9901-0, 92-72-9903-9 , 92-74-504-3, 92-74-504-4
Pinta-alat yhteensä n. 78,3 ha



34 § **Hakemus sopimussakon perinnästä luopumisesta ja Ilolan pientalotontin 92-71-226-2 takaisin ostamisesta / Sami Tilli ja Taina Hinkkanen sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 1.6.2015 § 40 kumoaminen / LM-H**

VD/4762/10.00.02.00/2015

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on 26.9.2012 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Ilolan kaupunginosasta tontin 92-71-226-2 Sami Tillille ja Taina Hinkkaselle 75.000 euron kauppahinnalla.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuivat kolmen vuoden kuluessa rakentamaan tontille asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määräajassa täyttäneet edellytettyä rakentamisvelvollisuuttaan, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta. Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on lähettänyt muistutuskirjeet 15.12.2014 ja 22.4.2015 Sami Tillille ja Taina Hinkkaselle. Kirjeissä on muistutettu ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan umpeutumisesta 26.9.2015.

Tontille ei ole vielä haettu rakennuslupaa.

Sami Tilli ja Taina Hinkkanen ovat 13.5.2015 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet kaupunkia luopumaan sopimussakon perimisestä, koska heidän mukaansa on haasteellista suunnitella talo, jossa on työ-/makuuhuone alakerrassa. Hakijat ovat esittäneet hakemuksessa, että heidän tavoitteena on aloittaa rakentaminen vielä tämän vuoden puolella. Heidän mukaansa lisähaastetta rakentamisen aloittamiseen tuo kuitenkin vallitseva taloustilanne ja oman asunnon myyminen kohtuullisella hinnalla.

Kaupungin ja Sami Tillin kanssa käydyssä keskustelussa 11.2.2015 on kaupungin puolelta kerrottu myös mahdollisesta vaihtoehdosta, että kaupunki ostaisi tontin takaisin, jos rakennushankkeeseen ei ryhdytä ennen rakentamisvelvoitteen umpeutumista.

Kaupunki on viime vuosina luovuttanut pientalotontteja Ilolasta ja tontit ovat olleet erittäin kysyttyjä. Mikäli tontti päätetään ostaa takaisin, tontin myynti ei tuottane kaupungille ongelmaa.

Ostajille on myönnetty lainhuuto tontille 25.3.2013. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen ei kohdistu kiinnityksiä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan uusia asioita ei ole vireillä.

Pientalotontteja takaisin ostettaessa maksetusta kauppahinnasta on vähennetty 1.000 euron varausmaksu, jolloin tontin takaisinostohinnaksi tulisi 74.500 euroa. Lisäksi myyjille on palautettu heidän maksamansa vesihuollon tonttijohtojen rakentamis- ja tarveainekustannukset sekä lohkomiskustannukset, koska kaupunki tulee perimään kyseiset kustannukset tontin tulevalta omistajalta.

Hakijoiden omistuksessa on ollut tontti 92-71-226-2 reilu kaksi ja puoli vuotta, eikä vieläkään rakentamisen aloittamisesta ole tarkempaa varmuutta. Rakentamisvelvoitteen tarkoituksena on huolehtia siitä, että kaavoitettu alue tulee nopeasti rakennettua ja kaupungin alueelle rakentama kunnallistekniikka ym. infrastruktuuri käyttöön. Tontteja ei luovuteta "varastoon".

Koska hakijat eivät ole esittäneet pätevää syytä kaupungille rakennustöiden viivästymiselle, esitetään, että kaupunki ei anna lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiselle. Samalla esitetään, että kaupunki ostaa tontin 92-71-226-2 panttaamattomana takaisin 74.500 euron kauppahinnalla ja mikäli kauppaa ei ole tehty 31.8.2015 mennessä, kaupunki perii Sami Tillitä ja Taina Hinkkaselta kauppakirjassa 5.1 kohdan määritetyn sopimussakon viivästysajalta 27.9.2015 lähtien, jos

rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 26.9.2015 mennessä. Sami Tillillä ja Taina Hinkkasella on ollut mahdollisuus rakentaa tontille asuinrakennus siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi 26.9.2015 mennessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 40

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään

a) olla myöntämättä edellä esittelyosassa mainituin perustein Sami Tillille ja Taina Hinkkaselle tontin 92-71-226-2 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa,

b) ostaa Sami Tilliltä ja Taina Hinkkaselta tontti 92-71-226-2 panttaamattomana takaisin 74.500 euron kauppahinnalla palauttaa heidän maksamansa vesihuollon tonttijohtojen rakentamis- ja tarveainekustannukset sekä lohkomiskustannukset ilmoittamalleen pankkitilille kaupanteon jälkeen. Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2015,

Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2015 mennessä, raukeaa ostopäätös (kohta b),

c) periä viivästysajalta sopimussakkoa, jos tontin 92-71-226-2 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2015 mennessä ja mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 26.9.2015 mennessä. Sopimussakonmäärä on vuodessa 20 prosenttia kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Sami Tilli ja Taina Hinkkanen ovat vaatineet oikaisua kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 1.6.2015 / § 40. Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 17.8.2015 / § 31 hylännyt Sami Tillin ja Taina Hinkkasen oikaisuvaatimuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.8.2015 / § 31 päätöksen jälkeen hakijat ovat olleet halukkaita myymään tontin 92-71-226-2 panttaamattomana takaisin 74.500 euron kauppahinnalla kaupungille.

Yrityspalvelut on tehnyt maastokatselmuksen tontilla 28.8.2015. Katselmuksessa on käynyt ilmi, että tontilla 92-71-226-2 on huomattavan paljon irtainta omaisuutta. Yrityspalvelut on ilmoittanut hakijoille, ettei kaupunki osta tonttia takaisin ennen kuin se on siivottu. Määräpäivään 31.8.2015 mennessä tonttia ei ollut siivottu, jonka johdosta luovutuskirjaa ei allekirjoitettu.

Hakijat ovat 4.9.2015 pyytäneet kaupungilta jatkoaikaa luovutuskirjan allekirjoittamiselle, jotta he kerkeävät poistamaan tontilta irtaimen omaisuuden. Em. syystä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää luovutuskirjan allekirjoittamiselle jatkoaikaa 30.10.2015 saakka.

Hakijat ja kaupunki ovat sopineet, että hakijat kustannuksellaan siivoavat tontin kaupunkia tyydyttävään tasoon. Mikäli aluetta ei ole ehditty siivota kauppakirjan allekirjoittamisajankohtaan mennessä, kaupunki pidättää 5000 euroa kauppahinnasta maksettavaksi sitten kun alue on siivottu. Kaupunki ei maksa korkoa pidätetylle kauppahinnan osalle.

Mikäli aluetta ei ole siivottu irtaimesta omaisuudesta kuukauden sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta, kaupungilla on oikeus poistaa ja kuljettaa pois tontilla oleva irtain omaisuus. Kaupungilla on oikeus kuitata em. toimenpiteistä syntyvät kustannukset pidätetystä kauppahinnasta.

Kaupunki tulee perimään viivästysajalta sopimussakon täysimääräisenä, jos luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 30.10.2015 mennessä ja mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 26.9.2015 mennessä.

Ostopäätös raukeaa, jos luovutuskirjaa ei allekirjoiteta 30.10.2015 mennessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 34

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään

a) kumota kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.6.2015 / § 40 päätös.

b) olla myöntämättä Sami Tillille ja Taina Hinkkaselle tontin 92-71-226-2 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa.

c) ostaa Sami Tilliltä ja Taina Hinkkaselta tontti 92-71-226-2 panttaamattomana takaisin 74.500 euron kauppahinnalla ja palauttaa heidän maksamansa vesihuollon tonttijohtojen rakentamis- ja tarveainekustannukset sekä lohkomiskustannukset ilmoittamalleen pankkitilille kaupanteon jälkeen.

Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.10.2015. Jos tonttia ei ole siivottu kauppakirjan allekirjoittamisajankohtaan mennessä kaupunkia tyydyttävään kuntoon, kaupungilla on oikeus pidättää 5000 euroa kauppahinnasta. Pidätetylle kauppahinnan osalle ei makseta korkoa.

Mikäli aluetta ei ole siivottu irtaimesta omaisuudesta kuukauden sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta, kaupungilla on oikeus poistaa ja kuljettaa pois tontilla oleva irtain omaisuus. Kaupungilla on oikeus kuitata em. toimenpiteistä syntyvät kustannukset pidätetystä kauppahinnasta.

Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 30.10.2015 mennessä, raukeaa ostopäätös (kohta c).

d) periä viivästysajalta sopimussakko täysimääräisenä, jos ostopäätös (kohta c) raukeaa ja rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 26.9.2015 mennessä. Tällöin sopimussakkoa peritään 27.9.2015 alkaen. Sopimussakonmäärä on vuodessa 20 prosenttia kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

35 § Suostumuksen antaminen rakentamattoman tontin 86007/1 edelleen luovuttamiseen Nikinmäessä sekä sopimussakon perimisestä luopuminen / YIT Rakennus Oy / LM-H

VD/7806/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunki on myynyt 28.12.2007 allekirjoitetulla kauppakirjalla YIT Rakennus Oy:lle Nikinmäen korttelin 86007 tontin nro 1. Tonttia koskeva rakentamisvelvoiteaika päättyi vuoden 2010 lopussa ja sitä on jatkettu lautakunnan päätöksellä, koska tontilla oli vireillä asemakaavan muutos, joka olisi mahdollistanut sen toteuttamisen rivitaloina. YIT perui asemakaavan muutoksen naapuruston vastustuksen johdosta ja ryhtyi etsimään tontin rakentamiselle voimassa olevan asemakaavan mukaista toteutuskelpoista ratkaisua. Tontti 86007/1 on asemakaavassa osoitettu erillispientaloryhmien korttelialueeksi AOR ja sen rakennusoikeus on1770 k-m2. Tontille saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia.

Seuraavaksi YIT tutki mahdollisuutta toteuttaa kohde ns. hypomallilla, jossa tontin omistaa sijoittaja, esim. rahasto tai eläkevakuutusyhtiö. Tämä vuokraa tontin asunto-osakeyhtiölle, jonka osakkaat voivat halutessaan lunastaa asuntoaan vastaavan tonttiosuuden tai maksaa siitä tontin omistajalle vuokraa kuukausittain. Hypomalli madaltaa kynnystä asunnon ostoon, koska asunnon myyntihinta ei sisällä tontin hintaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.9.2013 antaa kaupungin suostumuksen tontin 86007/1 luovuttamiseen rakentamattomana Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n hallinnoimien rahastojen lukuun ehdolla, että YIT Rakennus Oy tontin toteuttajana sitoutuu aloittamaan rakentamisen vuoden kuluessa ja rakentamaan kohteen valmiiksi kahden ja puolen vuoden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta. Lisäksi YIT velvoitettiin maksamaan sopimussakkona 28.12.2007 allekirjoitetun kauppakirjan mukaisen kauppahinnan (495 600 €) viisinkertaisen määrän mikäli YIT ei täytä em. rakentamisvelvoitetta.

Valmiiden pientaloasuntojen kysyntä on ollut viime vuodet lähes olematonta eikä hypomalli tuonut odotettua helpotusta tilanteeseen. Aloituskynnyksen ylittävää määrää ostajia ei kohteelle löytynyt.

YIT tiedusteli syksyllä 2014, jolloin lautakunnan 16.9.2013 päättämä rakennustöiden aloittamisen määräaika umpeutui, yrityspalvelujen kantaa tontin myymiseen toiselle pientalorakentamiseen keskittyvälle rakentajalle. Kaupunki voi antaa suostumuksen rakentamattoman tontin myyntiin alkuperäistä kauppahintaa vastaavalla hinnalla kaupungin hyväksymälle toimijalle. YIT ryhtyi aktiivisesti etsimään tontille ostajaa, joka on valmis sitoutumaan kaupungin edellyttämään rakentamisvelvoiteaikaan. Kaupungin kannalta on merkityksellistä se, että tontille tulee rakennettua omistusasuntoja, ei niinkään se, kenen toimesta.

Ostajan ja rakentajan löytäminen on sekin ollut haasteellista. Asemakaavamääräys edellyttää yksiasuntoisten asuinrakennusten rakentamista ja rakennusoikeutta on 1770 k-m2, joka johtaa noin viidentoista erillispientalon toteuttamiseen. Hanke on niin laaja, ettei sellaista kyetä käynnistämään kerralla. YIT on löytänyt kaksi ostajaehdokasta, joista kumpikin on halukas ostamaan puolet tontista. Tämä edellyttää tonttijaon muutosta. YIT on allekirjoittanut esisopimukset tontin 86007/1 puolikkaiden myynnistä Sikla Invest Oy:lle ja Forentia Oy:lle. Esisopimuksissa todetaan, että ostaja on tietoinen siitä, että suostumuksessaan kaupunki tulee vaatimaan, että ostajat sitoutuvat kaupungin ja YIT rakennus Oy:n välisen kauppakirjan rakentamisvelvoitteeseen ja sen toteuttamiselle asetettuun sopimussakkoon. Kummankin ostajan tarkoituksena on toteuttaa hallinnanjakoon perustuen 7 erillispientalon kokonaisuudet. Toteuttajat ovat esitelleet hankkeet rakennusvalvonnalle, jossa on todettu niiden täyttävän asemakaavan asettamat vaatimukset siten, että hankkeet ovat toteutuskelpoisia.

YIT Rakennus Oy pyytää kaupunkia antamaan suostumuksen Nikinmäen tontin 86007/1 luovuttamiseen rakentamattomana Sikla Invest Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun sekä Forentia Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Kauppahintojen yhteenlaskettu summa ei saa ylittää Kaupungin ja YIT:n välisen 28.12.2007 allekirjoitetun kauppakirjan kauppahintaa lisättynä varainsiirtoverolla (495 600 € + 4 % = 515 000 €). Yrityspalvelujen näkemyksen mukaan suostumuksen antaminen edistää Nikinmäen rakentumista ja on siksi tarkoituksenmukaista. Markkinat myös avautuisivat

kahdelle uudelle toimijalle, joka lisää kilpailua pientalorakentamisen alalla. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2013 päättämän sopimussakon periminen on kohtuutonta ottaen huomioon yleinen suhdannetilanne, pientaloasuntojen markkinatilanne ja YIT:n ratkaisuhakuiset toimenpiteet tontin 86007/1 rakentamisen käynnistämiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 35

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään

a) antaa YIT Rakennus Oy:lle suostumus luovuttaa Nikinmäen korttelin 86007 tontti 1 rakentamattomana Sikla Invest Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun sekä Forentia Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ehdolla, että

1) tontin yhteenlaskettu kauppahinta ei saa ylittää kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n välisen 28.12.2007 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista kauppahintaa lisättynä varainsiirtoverolla ja
2) ostajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen yhden vuoden kuluessa ja rakentamaan tontille hyväksyttyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 80 % tontin kerrosalasta, kahden ja puolen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja ottavat muuten vastatakseen kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n välisen, 28.12.2007 allekirjoitetun kauppakirjan ehdoista kuten rakentamisvelvoitteelle asetetusta sopimussakosta.

b) olla perimättä kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2013 päättämää, rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä aiheutuvaa sopimussakkoa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- YIT Rakennus Oy:n kirje 13.8.2015

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 839 22030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

YIT Rakennus Oy
Asuintalot Uusimaa

13.8.2015

Vantaan Kaupunki / Yrityspalvelut
Tuula Hurme
Kielotie 28
01300 VANTAA

Hakemus Nikimäen tontin 86007/1 luovuttamisesta kolmannelle rakentamattomana

Taustatietoja

Vantaan kaupunki on myynyt 28.12.2007 YIT Rakennus Oy:lle (jälj. YIT) Vantaan kaupungin Nikinmäestä korttelista 86007 tontin nro 1 (tunnus 92-86-7-1) kauppahintaan 495.600 €. Kauppakirjan kohdan 4. perusteella YIT:llä ei ole oikeutta luovuttaa rakentamatonta tonttia kolmannelle ilman kaupungin suostumusta muuten kuin YIT Omakotikonseptin mukaisesti toteutettavaksi.

Luovuttuaan Omakotikonseptista YIT on neuvotellut Vantaan kaupungin kanssa tontin toteuttamisesta yhtiömuotoisena rivitalohankkeena. Naapuruston vastustuksen vuoksi YIT ei nähnyt edellytyksiä viedä ko. asemakaavamuutosta nro 002086 eteenpäin ja on sittemmin perunut kaavamuutoshakemuksen. Vaikka YIT:llä olisi sen jälkeen ollut mahdollisuus hakea tontille rakennuslupaa osittaiseen paritalo- ja osittaiseen erillistaloratkaisuun perustuen, YIT ei ole nähnyt nykyisessä pientalomarkkinatilanteessa taloudellisia edellytyksiä hankkeen käynnistämiseksi.

Tontin luovuttaminen kolmannelle rakentamattomana

YIT on kevään ja kesän 2015 aikana neuvotellut Sikla Invest Oy:n ja Forentia Oy:n kanssa tontin myymisestä heille ja osapuolet ovat allekirjoittaneet sitä koskevat esisopimukset 13.8.2015. Ostajien tarkoituksena on jakaa tontti kahteen osaan ja kumpikin ostaa erikseen omat määräalansa. YIT on keskustellut tontin myymisestä Vantaan kaupungin asumisasioiden kanssa ennen esisopimusten allekirjoittamista. Keskustelujen perusteella tontin myyminen on lähtökohtaisesti hyväksyttävissä, mikäli kauppahintana on korkeintaan YIT:n ja kaupungin välisen kaupan varainsiirtoverollinen kauppahinta. Näin ollen määräalojen kauppahinnat on YIT:n ja Siklan sekä YIT:n ja Forentian välillä sovittu siten, että kauppojen yhteenlaskettu summa on 515.000 €. Kummankin ostajan tarkoituksena on toteuttaa omille alueilleen hallinnanjakoon perustuen 7 erillistalon kokonaisuudet. Sikla ja Forentia ovat esitelleet hankkeet Vantaan rakennusvalvonnalle ja niiden on todettu täyttävän asemakaavan asettamat vaatimukset siten, että hankkeet ovat toteutuskelpoisia.

Allekirjoitettavat esisopimukset raukeavat, mikäli ostajat eivät ole jättäneet hankkeitaan koskevia rakennuslupahakemuksia kolmen viikon kuluessa esisopimusten allekirjoittamisesta Vantaan kaupungin rakennusvalvontaan. Lopullisten tonttikauppojen edellytyksenä on 1) Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyntä kauppojen tekemiselle; 2) ostajien hakemien rakennuslupien lainvoimistuminen sekä 3) tonttia koskevan VSS-rasitteen poistaminen kiinteistörekisteristä. VSS-rasitteen poistamiseksi vaadittava korttelin 86008 tontin 1 (92-86-8-1) hakema muutoslupa rakennuslupaansa on jo lainvoimainen ja oletuksena on, että rekisterimerkintä saadaan poistettua ostajien rakennuslu-

paprosessin aikana. Kiinteistökaupat tehdään viipymättä ostajien saatua lainvoimaiset rakennusluvat hankkeilleen.

Kaupungin kannalta tontin myymisestä Siklalle ja Forentialle on positiivinen vaikutus, koska näin alun perin kaupungin omistama tontti saadaan lopultakin rakenteille ja Pohjois-Nikinmäen alueen kehittyminen etenee tältäkin osin. Edellä mainituin perustein YIT pyytää alkuperäisen kauppakirjan kohdan 4.1 perusteella kaupungin suostumusta rakentamattoman tontin myymiselle Sikla Invest Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun sekä Forentia Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun, mikäli em. esisopimuksissa todetut kaupan edellytykset täyttyvät. Lisäksi YIT haluaa myös jo tässä yhteydessä esittää itsensä ja ostajatahojen puolesta kunnioittavimmin toiveensa em. tonttijaon muutos- ja tontin lohkomisprosessien mahdollisimman nopeasta käsittelystä, jotta ostajatahojen rakennuslupakäsittely ja sitä myöten rakentamisen aloittamisen mahdollistuminen ei venyisi niiden vuoksi.

Asiaa hoitaa YIT Rakennuksen Oy:n puolesta maanhankintapäällikkö Mikko Wikström puh: 040 539 7429 ja s-posti: mikko.wikstrom@yit.fi.

Helsingissä 13.8.2015

Tero Karislahti
Yksikönjohtaja

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Faksi: (09) 8392 4163
Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 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.