

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 09.11.2015

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 § Ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikatauluksi vuonna 2016 / HP	12
- : Ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikatauluksi vuonna 2016 / HP	13
9 § Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinta / asemakaavamuutos nro 001925 Myyrmäen keskusta / HP	14
- : Kilpailuehdotusten yleisöpalautte ja asemakaavamuutoksen (nro 001925) osallistuminen 9.11.2015	18
- : Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun arvostelupöytäkirja 9.11.2015	66
- : Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelma	88
- : Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymä Oyj:n, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) kilpailuehdotukset / ilove	102
- : Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymä Oyj:n, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) kilpailuehdotukset / Myrssi	123
- : Tiivistelmä muista kilpailuehdotuksista, 5 kuvaa/ehdotus	149
10 § Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, YK0043 / TLA	193
- : Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 / Raportti	195
11 § Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksen liikenneratkaisut / TLA	261
12 § Suunnittelutarveratkaisun 22 Keimola / Sontag Ralf / Helsingin hallinto-oikeuden päätös / TLA	262
- : Helsingin hallinto-oikeuden päätös 16.10.2015 suunnittelutarveratkaisua koskevaan valitukseen/ Sontag Ralf	263
13 § Asemakaavamuutos 002031 ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkotia Laajavuoren koulutontille / TLA	269
- : Asemakaavamuutos 002031 / Lausunnot ja vastineet	272
- Asemakaavamuutosselostus 9.11.2015 II osa 1 / Asemakaavamuutos nro 002031 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkotia Laajavuoren koulutontille	278
- Asemakaavamuutosselostus 9.11.2015/II osa 2 / Asemakaavamuutos nro 002031 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkotia Laajavuoren koulutontille	334
14 § Asemakaavamuutos 002178 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen / TLA	352
- : Asemakaavamuutos 002178 / Lausunnot ja vastineet	356
- : Asemakaavamuutosselostus 9.11.2015 osa 1 / Asemakaavamuutos 002178 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen	363

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 09.11.2015

- : Asemakaavamuutosselostus 9.11.2015 osa 2 / Asemakaavamuutos 002178 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen	422
15 § Asemakaavamuutos 002072 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 16 Kaivoksela / Laitilankuja 7 / Asia poistettiin esityslistalta / TLA	430
- : Asemakaavamuutosselostus 9.11.2015 / Asemakaavamuutos 002072 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 16 Kaivoksela / Laitilankuja 7	431
16 § Erillispientalotontin 23172/11 myyminen asuntomessualueelta / Janne ja Karoliina Juurinen / LM-H	445
- : Tontin 23172/11 kartta / myynti	447
17 § Tonttien 93137/8 ja 9 myynti Vaaralasta / Real Estate Fund Finland III Ky / Kastelli-talot Oy / LM-H	448
- Kartta tonteista 93137/8 ja 9	451
18 § Ilolan tonttien 71224/6 ja 7 myynti / Asunto Oy Vantaan Laulupiha / Skanska Talonrakennus Oy / LM-H	452
- : Kartta tonteista 71224/6 ja 7 / myynti	453
19 § Ylästön tonttien 40039/8 ja 11-14 myynti / LähiTapiola Tontit I Ky / kauppakirjat tiedoksi / LM-H	454
- : Allekirjoitettu kauppakirja 40039/11 ja 12 /14.10.2015/LähiTapiola	457
- : Allekirjoitettu kauppakirja 40039/14 /14.10.2015/LähiTapiola	463
- : Allekirjoitettu kauppakirja 40039/8 ja 13 /14.10.2015/LähiTapiola	469
20 § Kiinteistön RN:o 92-426-5-30 ostaminen Ylästöstä / Veera Maria ja Veikko Pellervo Pitkäsen kuolinpesien osakkaat / LM-H	475
- : Kartta ostettavasta kiinteistöstä	476
21 § Maa-alueen (92-401-8-216) vuokrauksen uusiminen pienteollisuustoimintaa varten Korsossa/ Korson Pienteollisuustalo Oy / LM-H	477
- : Kartta vuokrattavasta maa-alueesta	479
- : Vuokrasopimusluonnos 29102015 pdf	480
22 § Hakemus tontin 13005/24 rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Vesa ja Kaisa Maja / LM-H	485
23 § Hakemus tontin 13005/26 rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Elsa ja Markku Ahonen / LM-H	487
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	489
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	490



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 9.11.2015 klo 17.00 – 19.10
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Jäsenet		Varajäsenet	
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Aittakallio Matti	x	Kähkönen Osmo	
Eklund Tarja	x	Väänänen Pirjo	
Härmälä Göran	x	Juslin Marit	
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x	Kuula Markku	
Kuusela Minna	x	Peltola Mervi	
Kyyrö Marja	x	Lauren Leena	
Leikkainen Christian	-	Meri Jari	x
Mäkelä Mikko	x	Jääskeläinen Kimmo	
Nieminen Johannes	-	Korkalainen Olli	x
Pajula Vesa	x	Päärne Reijo	
Puha Seija	x	Homan Riitta	
Päivinen Tiina-Maaria	x	Pääkkönen Taru	
Romppainen Leena	-	Oksman Yrjö	x
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			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Hurme Tuula, yrityspalvelujohtaja vs.		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x	
Nordström Ralf, talous- ja hallintojohtaja		x	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x	
Westlin Henry, kaupungininsinööri		17.00 – 17.28	
Vähä-Piikkiö Armi, tonttipäällikkö		17.00 – 17.28	
Tiira Hanna, asemakaavasuunnittelija		17.00 – 17.50	
Virkkunen Heikki, projektijohtaja		17.00 – 17.50	
Kallaluoto Timo, aluearkkitehti		17.00 – 17.50	
Heikkola Joni, yleiskaavasuunnittelija		17.00 – 18.40	
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö		17.00 – 18.45	
Tarvonen Erja, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 12.11.2015

Marianne Sipilä

Risto Tamminen

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 13.11.2015 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
(Tikkurila)



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § **Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP**

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Marianne Sipilä (varalla Matti Aittakallio ja Johannes Nieminen) ja Risto Tamminen (varalla Maija Vanhanen ja Christian Leikkainen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:

Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Marianne Sipilä ja Risto Tamminen.



3 § **Työjärjestyksen hyväksyminen / HP**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:

Hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi lähetetty esityslista siten muutettuna, että asia 15 poistettiin esityslistalta.



4 §

Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 9 / 12.10.2015 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös:

Todettiin.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

Sisäisen tarkastuksen tarkastusraportti 15.6.2015 **MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET** (raportti kiertää kokouksessa) / tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö ja kaupungininsinööri Henry Westlin

Asia 9 Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinta / asemakaavamuutos nro 001925 Myyrmäen keskusta / asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira. Paikalla projektijohtaja Heikki Virkkunen ja aluearkkitehti Timo Kallaluoto

Asia 10 Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, YK0043 / yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola. Paikalla yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

Asia 11 Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksen liikenneratkaisut / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

Asia 12 Suunnittelutarveratkaisun 22 Keimola / Sontag Ralf / Helsingin hallinto-oikeuden päätös / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



6 §

Tiedoksi merkittävät asiat / HP

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.

Käsittely:

Lautakunnan joulukuun ja vuoden päättäjäiset pidetään 7.12.2015 klo 19.00 lautakunnan kokouksen jälkeen Ravintola Oklahomassa.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

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/118729_kaupsu_251000_oas_paivitetty.pdf
232100	Kivistö/Lipputie-nimisen kadun asemakaavoittamaton osa+ messualueen muutosta	19.1.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/107477_kaupsu_232100_oas.pdf
2243	Myyrmäki/15801 tontti 2	12.2.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/106310_kaupsu_002243_oas.pdf
2267	Viinikkala/41271	12.2.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/107127_kaupsu_002267_oas.pdf
261500	Petikko/ Petikonniitty	16.2.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/114245_kaupsu_261500_oas.pdf
1737	VAARALA/OSA KORTTELIA 93222	11.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105462_kaupsu_001737_oas.pdf
2144	Korso/81101, osa 81102, LP- ja LPY-alueet	11.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105109_kaupsu_002144_oas.pdf
2269	Hämeenkylä/12058 tontti 8	12.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/109010_kaupsu_002269_oas.pdf
232200	Kivistö/ Linnan kartanon alue	13.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105186_kaupsu_232200_oas.pdf
240400	Lapinkylä/ Murron alue (ent. Riipiläntien varsi, länsiosa)	13.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105182_kaupsu_240400_oas.pdf
2171	Tammisto/50004 tontti 18	16.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105145_kaupsu_002171_oas.pdf
2255	Tammisto/50004 tontti 20	16.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/118522_kaupsu_002255_oas.pdf
231900	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 6	20.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/106933_kaupsu_231900_oas.pdf
2262	Jokiniemi/osa Satomäenrantapuistoa (1:153)	30.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/108080_kaupsu_002262_oas.pdf
211900	Piispankylä/ 21139 eteläreunalla olevan kaavoittamaton alue + 21139 kaavamuutos	21.4.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/108870_kaupsu_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/110821_kaupsu_002270_oas.pdf
YK0045	Kaivokselan yleiskaavan muutos	24.6.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/117895_Kaupsu_YK0045Osallistumis_ ja_arviointisuunnitelma_Kaivokselan_yleiskaavan_muutos.pdf
2266	Kaivoksela/16131	26.6.2015	http://www.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/113915_kaupsu_002098_oas_30072015.pdf
2268	Viinikkala/41250 tontti 5	30.7.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/113917_kaupsu_002268_oas30072015.pdf
2272	Vantaanlaakso/18089	30.7.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/113924_kaupsu_002272_oas.pdf
2273	Varisto/ Varistonmäki-puisto	30.7.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/113920_kaupsu_002273_oas.pdf
2275	Vapaala / Kaavintie 26, Vuolatie 9b vieressä olevat puistoalueet	30.7.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/113927_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/114153_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/114056_kaupsu_002277_oas.pdf
2047	Ruskeasanta/osa puistoaluetta k 67112 länsipuolella	20.8.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/118317_kaupsu_002047_oas.pdf
1925	Myyrmäki/15409 tontti 4 ym.	21.8.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/114238_kaupsu_001925_oas_21082015.pdf
660900	Hakkila/ Rusokallio 1 - Tässä mukana muutos 002280.	27.10.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/119570_kaupsu_660900_002280_oas.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 28



7 §

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 79 Apulaiskaupunginjohtajan päätöspykälät 1, 24 ja 56 / 2015

Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo

§ 4 Maankäyttöinsinöörin vakinaisen viran (vakanssinumero 000515) täyttäminen, työavain 5-1-15

Talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström

§ 20 Päätös Vantaa -ständin toteuttajan valinnasta Omakoti-messuille 2015

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 18 Maanvuokrasopimuksen uusiminen / jatkaminen Koivuhaassa autopesukatu-toimintaa varten / GT Auto Service Oy

Maankäyttöinsinööri Tommi Raappana

§ 17 Rasitesopimus kiinteistöjen välisestä kulkuyhteysrasitteesta Leinelässä / Kiinteistö 92-70-116-7

§ 19 Maankäyttölupa työmaaparakeille Koivukylän Leinelässä / Lemminkäinen Talo Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 29 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen polttonesteiden jakeluasemaa varten Varistossa / Oy Teboil Ab

§ 30 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5319 Havukoskella / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 38 Maankäyttölupa työmaatukikohdalle Kivistössä tontille 23132-11 / Pakrak Oy

§ 39 Sopimuksen muuttaminen kiinteistöjen yhteisjärjestelystä Kivistön korttelissa 23125

§ 40 Maankäyttölupa sähkölinjojen johtokaturaivauspuun tilapäiseen varastointiin Ruskeasannassa / Raivausryhmä Kelloniemi & Kumpp.

§ 41 Sopimuksen hyväksyminen kiinteistöjen yhteisjärjestelystä Kivistön kortteissa 23131

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme

§ 36 Vuokratontin 92-12-1-7 omaksi lunastaminen / Henry Lindsten

§ 37 Erillispientalotontin 92-20-60-1 myyminen / Askisto / ns. jatkuva myynti

Erityisasumisen asiantuntija vs. Wilma Toljander

§ 21 Välivuokrauslupa Ruukkukuja 1 / VAV Asunnot Oy

§ 22 Asukasvalinnan hyväksyminen Veturipolun palvelutaloon / Vantaan vanhuspalvelut

§ 23 Asukasvalinnan hyväksyminen Pähkinärinteen palvelutaloon / Vantaan vanhuspalvelut

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 19 Määräalojen ostaminen Vaaralassa / Vantaan Energia Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 42 Maanomistajan lupa tonttilliittymän rakentamista ja pysyttämistä varten



Hakunilassa / As Oy Vantaan Kaskelan Puro

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1



8 § **Ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikatauluksi vuonna 2016 / HP**

VD/9284/00.02.02.00/2015

HP/RN/ET

Vantaan kaupungin hallintosäännön 2 §:n mukaan kaupungin toimielimet pitävät kokouksensa kutakin kalenterivuotta varten päättämääränsä aikoina ja tarvittaessa puheenjohtajan ja tämän estyneenä ollessa varapuheenjohtajan kutsusta muinakin aikoina.

Toimielinten kokoukset ovat keskitetty maanantaipäiviksi. Toimielimet, joilla on useampia lautakuntia, kokouksia on myös tiistaisin ja keskiviikkoisin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikataulu vuodelle 2016 seuraavasti:

18.1.2016
15.2.2016
14.3.2016
11.4.2016
9.5.2016
13.6.2016
22.8.2016
12.9.2016
10.10.2016
7.11.2016
19.12.2016

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Luonnos kokousaikatauluksi 2016

Täytäntöönpano: Talous- ja hallintopalvelut

Lisätiedot:

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

VANTAAN KAUPUNKI													Kokousaikataulut 2016					
Kaupunginvaltuuston, kaupunginhallituksen, lautakuntien ja niiden jaostojen kokousajat. Hyväksytty kaupunginvaltuustossa xx.xx.2015																		
VKC	KH	KH ik	Yja	KV	KV info	KV ik	KV valt.val.	TARLA	OPLA	Rkj	VALA	SOSTER	Sosterj	KALA	TELA	YLA	Raja	
	klo 14 tai 17	klo 13	klo 13	klo 18	klo 17		klo 12	klo 17	klo 17	klo 17	klo 17	klo 17	klo 15	klo 17	klo 17	klo 17	klo 17	
Tammikuu																		
2	11.1.	11.1.								12.1.								
3			18.1.		21.1.				18.1.		19.1.	18.1.	18.1.	18.1.	19.1.	20.1.	19.1.	
4	25.1.			25.1.		28.1.												
Helmikuu																		
5																		
6	8.2.	8.2.					8.2.			9.2.								
7									15.2.		16.2.	15.2.	15.2.	15.2.	16.2.	17.2.		
8							Koulujen talviloma 22.2.-26.2.2016											
Maaliskuu																		
9					3.3.													
10	7.3.			7.3.						8.3.							8.3.	
11			14.3.						14.3.		15.3.	14.3.	14.3.	14.3.	15.3.	16.3.		
12	21.3.	21.3.																
13						31.3.	Pääsiäinen 25.3.-28.3.2016										29.3.	
Huhtikuu																		
14	4.4.	4.4.					4.4.			5.4.								
15			11.4.		14.4.				11.4.		12.4.	11.4.	11.4.	11.4.	12.4.	13.4.		
16	18.4.			18.4.													19.4.	
17																		
Toukokuu																		
18	2.5.									3.5.								
19			9.5.	12.-13.5 KV seminaari					9.5.		10.5.	9.5.	9.5.	9.5.	10.5.	11.5.	10.5.	
20					19.5.													
21	23.5.			23.5 Lähetekeskustelu+TP 2015														
22							Vappu su 1.5., helatorstai 5.5.										31.5.	
Kesäkuu																		
23	6.6. Kehys	6.6.					6.6.			7.6.								
24			13.6.		16.6.				13.6.		14.6.	13.6.	13.6.	13.6.	14.6.	15.6.	21.6.	
25	20.6.			20.6 kehys tied.			Juhannusaatto pe 24.6.											
Heinäkuu / Kesätauko																		
Elokuu																		
33	15.8.									16.8.							16.8.	
34			22.8.		25.8.				22.8.		23.8.	22.8.	22.8.	22.8.	23.8.	24.8.		
35	29.8.			29.8.														
Syyskuu																		
36	5.9.	5.9.		8.9 KV seminaari			5.9.			6.9.							6.9.	
37			12.9.		15.9.				12.9.		13.9.	12.9.	12.9.	12.9.	13.9.	14.9.		
38	19.9.			19.9.		22.9.											27.9.	
39																		
Lokakuu																		
40	3.10.	3.10.					3.10.			4.10.								
41			10.10.						10.10.		11.10.	10.10.	10.10.	10.10.	11.10.	12.10.		
42				17.10.	17.10.2015 TS info												18.10.	
43	24.10.																	
44	31.10 (TS neuv.)																	
					Koulujen syysloma 13.-14.10. tai 20.-21.10 (vahvistamaton)													
Marraskuu																		
45					10.11.					8.11.				7.11.	8.11.	9.11.	8.11.	
46	14.11.			14.11 (TS klo 14)														
47						24.11.			21.11.		22.11.	21.11.	21.11.					
48	28.11.		28.11.															
Joulukuu																		
49					8.12.													
50	12.12.			12.12.					13.12.		14.12.	13.12.			13.12.	14.12.		
51						Itsenäisyyspäivä ti 6.12.				Joulu la 24.12.- ma 26.12.				19.12.			20.12.	
KH ik = kaupunginhallituksen iltakoulu																		
KV info = kaupunginvaltuuston selostustilaisuus																		
KV ik = kaupunginvaltuuston iltakoulu (suljettu tilaisuus)						Päivitetty 21.10.2015												
KV valt.val. = valtuustovalioikunta																		



9 § **Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinta / asemakaavamuutos nro 001925 Myyrmäen keskusta / HP**

VD/8515/10.00.02.00/2014

HP/TLA/LM-H/TKA/HV/HTI/SRU

Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu pidettiin 26.11.2014 - 31.3.2015. Kaupunginhallitus päätti kilpailun järjestämisestä 20.10.2014 § 37. Kilpailuohjelman mukaan kaupunginhallitus päättää vähintään kaksi kilpailun voittajaa. Kilpailun voittajaksi voidaan vaihtoehtoisesti valita vain yksi kilpailuehdotus, jonka on laatinut usea toimija ja toteuttaja yhdessä. Kilpailuun osallistuivat lähes kaikki Suomessa toimivat suuret rakennusliikkeet tai rakennuttajat. Kilpailuehdotuksia saatiin kaikkiaan 9 kpl.

Kilpailu liittyy Myyrmäen keskustan asemakaavamuutokseen 001925. Kaavaan järjestettiin osallistuminen ja kilpailuehdotukset olivat esillä näyttelynä 8.-22.9.2015 Myyrmäkitalolla ja Myyrmäen asemalla. Palautetta kilpailuehdotuksista saatiin noin 180 kpl. Palaute oli pääsääntöisesti positiivista ja rakentavaa ja siitä kävi ilmi, että asukkaat pitivät keskustan uudistamista hyvänä asiana. Suunnitelmista tuli runsaasti kehittämis ehdotuksia koskien mm. rakentamisen ilmettä ja rakennusten sijoittelua, kävely- ja pyöräily-yhteyksiä, toria, puistoaluetta, palveluja ja alueen toiminnallisuutta.

Kilpailun tavoitteena on rakentaa Myyrmäen keskustasta korkeatasoinen kaupunkikeskus, joka saadaan aikaan tehokkaalla rakentamisella ja laadukkaalla julkisella ulkotilalla. Kilpailuohjelman mukaan rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Rakennusten arkkitehtuuri sekä sijoittelu yhdessä julkisten ulkotilojen kanssa tulee luoda Myyrmäkeen omaleimainen kaupunkikeskus. Asuinrakennusten katutasoon tulee sijoittaa liike-, ravintola-, kahvila- ja palvelutiloja. Toimisto-, hotelli- ja muu liikerakentaminen on myös mahdollista. Lisäksi suunnitelmasta tulee ilmetä, kuinka keskustassa voidaan järjestää erilaisia tapahtumia ja esityksiä. Rakennusten kerrosluvulle ei asetettu rajoitusta. Samoin kilpailuohjelmassa ei esitetty rakennusoikeustavoitetta eikä viitesuunnitelmaa. Tavoitteena oli antaa suunnittelijoille mahdollisimman suuri vapaus esittää oma näkemys Myyrmäkeen rakennettavasta uudesta kaupunkikeskustasta. Pysäköinti tuli sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Kilpailualueen pinta-ala on 25.000 m², joka on kaupungin omistuksessa. Kaupunki pidätti oikeuden osoittaa noin 20 % asuntotonteista valtion tukemaan asuntotuotantoon. Kilpailuun osallistujan oli laadittava kilpailualueen maankäytön suunnitelma havainnekuvineen sekä tehdä ostotarjous.

Kilpailuun osallistuivat seuraavat tahot:

1. Lemminkäinen Talo Oy
2. Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oyj, Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy
3. Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara Oy, ELO, Taaleritehdas Oyj, Asuntoverstaas-yhtiöt, A-Kruunu Oy
4. SRV Rakennus Oy, Avara Amplus Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
5. YIT Rakennus Oy
6. NCC Rakennus Oy
7. Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS) Kaksi kilpailuehdotusta.
8. Lujatalo Oy

Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet olivat kilpailuohjelman mukaan seuraavat:

- Kuinka hyvin suunnitelma täyttää kilpailun tavoitteet hyvästä kaupunkikeskuksesta sekä kilpailuohjelmassa annetut suunnitteluohjeet
- Suunnitelman toteuttamiskelpoisuus
- Suunnitelman aiheuttamat toteuttamiskustannukset kaupungille
- Tarjottu rakennusoikeuden yksikköhinta
- Rakennusoikeuden määrä

Kaikki kilpailuehdotukset olivat kilpailuohjelman mukaisia ja täyttivät kilpailun tavoitteen hyvästä kaupunkikeskustasta. Kilpailuehdotusten välisiä eroja oli toki paljon. Suurimmat eroavuudet olivat



rakennusten sijoittelussa ja korkeudessa, julkisten ulkotilojen käsittelyssä, rakennusoikeuden määrässä ja tarjotussa yksikkö hinnassa.

Arvostelupöytäkirjassa on kaikista kilpailuehdotuksista arviointi.

Myyrmäenraitin länsipuolen rakennusmassat koostuivat suunnitelmissa joko yhdestä isosta umpikorttelista, kahdesta umpikorttelista tai kortteli muodostui useista toisistaan erillisistä rakennuksista. Myyrmäenraitin itäpuolella olevaan Paalukylänpuistoon oli seitsemässä suunnitelmassa sijoitettu yksi tai useampia rakennuksia, kahdessa suunnitelmassa ei puistoon osoitettu rakentamista. Ehdotusten kerrosluvut vaihtelivat 4 – 18 välillä. Lisäksi suunnitelmissa oli yksikerroksisia liiketiloja. Rakennusten julkisivut olivat valtaosaltaan vaaleita ja rapattuja. Myös tiili- ja levyverhouksia oli esitetty.

Kilpailuehdotusten kokonaisrakennusoikeus vaihteli välillä 22.000 k-m² – 38.000 k-m², josta asumisen rakennusoikeus oli 21.000 k-m² – 35.000 k-m² ja liiketilojen 300 k-m² – 3.800 k-m². Kahdessa ehdotuksessa esitettiin optiona 10.000 k-m² lisärakentamista. Ehdotettu asuntojen lukumäärä vaihteli noin 330 -530 asunnon välillä.

Kaupunkikuva muodostuu mm. rakennusten sijoittelusta ja arkkitehtuurista, rakennusten katutasen ilmeestä, katutasen liike- ja palvelutilojen määrästä, kävelykeskustan ja kävelyreittien ilmeikkyydestä, viherrakentamisesta sekä keskustassa kävelevien ihmisten määrästä. Useimmissa ehdotuksissa oli esitetty runsaasti katutasen liiketilaa, joka on edellytys vilkkaalle keskustalle. Kävelyraiteille ja kävelykeskustalle oli kaikissa ehdotuksissa jätetty runsaasti tilaa. Joissakin ehdotuksissa oli Myyrmäenraitti saatu ilmeikkäämmäksi rikkomalla raitin suoraa linjaa. Ehdotuksista kävi ilmi, että Paalukylänpuiston reunaan on kaupunkikuvallisesti mahdollista sijoittaa rakentamista kunhan puistollekin jää tilaa.

Keskustassa järjestettävien tapahtumien paikaksi oli esitetty joko Paalutoria tai Myyrmäenraittia. Paalutorille oli esitetty mm. länsireunaan katsomoa, joka aukeaa torille päin sekä esiintymislavaa Myyrmäkitalon seinustalle. Myyrmäenraitin tapahtumapaikat tukeutuivat yleensä Paalukylänpuiston rinteeseen rakennettavaan katsomoon.

Vaparaahoitteisten asuntotuotannon tonttien ostotarjoukset vaihtelivat 330 €/k-m² – 689 €/k-m² välillä ja liikerakennusoikeuden 150 €/k-m² – 500 €/k-m² välillä. Joissakin ehdotuksissa liiketilasta ei annettu erillistä hintatarjousta vaan se sisältyi tarjottuun asuntorakennusoikeuden hintaan.

Kokonaistarjoukset vaihtelivat 9,1 M€ – 19,7 M€ välillä. Kilpailuohjelmassa pyydettiin esittämään ostotarjous yksikköhintoina. Kaupunki on laskenut tarjotusta yksikkö hinnasta ja rakennusoikeudesta kilpailuehdotusten kokonaistarjoukset. Suunnitelmat ovat vasta lähtökohta jatkosuunnittelulle ja kaavoitukselle. Kokonaishinta selviää lopullisesti vasta asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden kautta.

Kunnallistekniikan kustannukset eivät eri suunnitelmissa juuri eroa toisistaan, mikäli ei oteta huomioon joissakin ehdotuksissa esitettyjä hulevesiratkaisuja ja vesialtaita. Ainoa suurempi kustannusero syntyy pysäköintiratkaisusta, joissa pysäköintiä on esitetty Myyrmäenraitin alle. Tällöin joudutaan siirtämään raitin alla olevan kaukolämpöputken nykyistä sijaintia. Kilpailualueen kunnallistekniikan kustannukset tulevat olemaan noin 4 M€ ilman hulevesiratkaisuja vesialtainteen ja kaukolämpöputken siirtoa. Kaukolämpöputken siirron kustannusarvio on noin 30.000 €.

Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi arviointityöryhmä esittää Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymä Oyj:n ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) muodostaman työryhmän, joka teki kaksi kilpailuehdotusta. Arviointityöryhmä arvioi tarjoajatyöryhmän molemmat kilpailuehdotukset (1 <3 Myyrmäki ja #myrksi) kokonaisuudeltaan parhaiksi suunnitelmiksi ja parhaiksi lähtökohdiksi Myyrmäen keskustan jatkosuunnitteluun ja toteutukseen. Molemmissa suunnitelmissa kaupunkirakenne, rakennusten sijoittelu, katutasen liiketilat ja julkinen ulkotila muodostavat kilpailussa tavoitellun korkeatasoisen ja toimivan kaupunkikeskuksen ja luovat Myyrmäen keskustalle tunnistettavan ilmeen. Valinta perustuu kokonaisarviointiin, jossa merkittävimmit ansioiksi voittajan ehdotuksissa nousivat seuraavat asiat.

Voittajaehdotusten rakennusten arkkitehtuuri poikkeaa toisistaan, mutta molemmissa rakennusmassat ovat veistoksellisia ja korkeudeltaan vaihtelevia. Molemmissa ehdotuksissa runsaat



katutason liiketilat tuovat elävyyttä julkiselle ulkotilalle jalankulkijan mittakaavassa ja luovat vaihtelevaa ja mielenkiintoista kaupunkitilaa.

Paalutoritorin käsittely on voittajaehdotuksissa ansiokasta. Paalutorin länsireunassa oleva katsomo rajaa Paalutorin hyvin ja tekee siitä yhtenäisen tilan. Katsomon eteen on esitetty tapahtuma-aukio. Paalukylänpuistolle on jätetty hyvin tilaa Myyrmäenraitin itäpuolelle sijoitetuista asuinrakennuksista huolimatta.

Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun risteykseen muodostuu uusi liiketilojen reunustama keskeinen kaupunkitila, Ruukkutori. Molemmissa ehdotuksissa Myyrmäenraitin linjaus on polveileva, jonka myötä katutason liiketilat avautuvat jalankulkijalle houkuttelevasti.

Kevyen liikenteen yhteydet on ratkaistu hyvin. Julkisten ulkotilojen liittymistä Paalukylänpuistoon ja kulkua rautatieasemalle Myyrmäkitalon takaa on ideoitu onnistuneesti. Terassoitu rinne liittyy Myyrmäenraitin katutilan hyvin Paalukylänpuistoon.

Voittajaehdotuksissa on esitetty eniten ja toiseksi eniten asuinrakennusoikeutta ja katutason liiketilaa on runsaasti, mikä tuo paljon asukkaita ja elävöittää keskustaa.

Voittajatyöryhmän toisessa kilpailuehdotuksessa on asuntorakennusoikeutta 34.000 k-m² ja toisessa 35.000 k-m². Liikerakennusoikeutta molemmissa ehdotuksissa on 3.000 k-m². Vapaarahoitteisten omistusasuntojen tonttien hintatarjous on 530 €/k-m², vapaarahoitteisten vuokratilojen tonttien 500 €/k-m² ja valtion tukeman asuntotuotannon tonttien 415 €/k-m². Liiketilojen rakennusoikeudelle ei ole annettu erillistä hintatarjousta. Se sisältyy asuntorakennusoikeuden tarjoukseen. Ehdotuksista lasketut kokonaistarjoukset ovat 17,7 M€ ja 17,1 M€. Lopullinen kauppahinta muodostuu laadittavassa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Molemmat ehdotukset sisältävät 10.000 k-m²:n option lisärakentamisesta. Option toteutuminen selviää jatkosuunnittelussa.

Voittajaehdotuksissa on esitetty Myyrmäenraitin alle sijoittuva pysäköintiratkaisu, joka vaatii olevan kaukolämpöputken siirtoa.

Voittajaehdotusten ostotarjousten yksikköhinnat olivat tarjousten keskitasoa ja vastaavat kaupungin näkemystä alueen käyvästä hintatasosta. Rakennusoikeuden kokonaismäärät ovat kaikista kilpailuehdotuksista suurimmat. Lasketut kokonaishintatarjoukset olivat voittajaehdotuksilla toiseksi ja kolmanneksi suurimmat.

Molemmissa kilpailuehdotuksissa on asuntorakennusoikeudesta noin 14 % osoitettu valtion tukemaan asuntotuotantoon, noin 29 % vapaarahoitteiseen vuokratuotantoon ja noin 57 % vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Rakennusoikeuden jakautuminen eri rahoitus- ja hallintamuotoihin on oikeasuuntainen, joskin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuus jää ehdotuksessa tavoitetta (20 %) alhaisemmaksi. Kaupunki pidättää edelleen kilpailuohjelman mukaisesti oikeuden osoittaa noin 20 % asuntotonteista (rakennusoikeudesta) valtion tukemaan asuntotuotantoon.

Kilpailualueen suunnittelua jatketaan kumppanuuskaavoituksena kilpailun voittajan kanssa. Kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset ja luovutuksista tehdään esisopimukset samaan aikaan asemakaavamuutoksen käsittelyn kanssa. Kauppakirjoissa noudatetaan kaupungin sillä hetkellä voimassa olevia tontinluovutusehtoja mm. rakentamisvelvoitteen ja sopimussakkojen osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi valitaan Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS) kilpailuehdotusten mukaisilla hankkeilla ja ostotarjouksien mukaisilla yksikköhinnoilla.
- b) Kaupunki pidättää oikeuden osoittaa noin 20 % asuntotonteista valtion tukemaan asuntotuotantoon kuitenkin siten, että HOAS:n valtion tukema asuntotuotanto otetaan huomioon prosenttiosuutta laskettaessa.
- c) Kaupunki antaa suunnitteluvarauksen voittajalle 30.6.2017 asti. Kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää suunnitteluvarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen.



Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka voittajalle saattavat aiheutua siitä,

- että varausalueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta,
- että kaupunki ja voittaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi tehtävistä kiinteistökaupan esisopimuksista tai kaupungin luottamusmieselimet hylkäävät neuvotellut sopimukset,
- että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt suunnitteluvarauksen.

d) Kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset.

Käsittely:

Apulaiskaupunginjohtaja korjasi esittelyosan lauseen seuraavasti: Vapaaohoitteisten omistusasuntojen tonttien hintatarjous **530 €/k-m²**, vapaaohoitteisten vuokratalojen tonttien **500 €/k-m²** ja valtion tukeman asuntotuotannon tonttien 415 €/k-m².

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian jättämistä pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelma
- Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun arvostelupöytäkirja 9.11.2015
- Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymä Oyj:n, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) kilpailuehdotukset, 2 kilpailuehdotusta
- Tiivistelmä muista kilpailuehdotuksista, 5 kuvaa/ehdotus
(Kaikki kilpailuehdotukset ovat kokonaisuudessaan nähtävissä nettiosoitteessa: www.vantaa.fi/myyрмаenkeskustakilpailu)
- Kilpailuehdotusten yleisöpalautte ja asemakaavamuutoksen (nro 001925) osallistuminen 9.11.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675
projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 09 8392 2241
asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira, puh. 09 8392 8786
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MYYRMÄEN KESKUSTAN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

KILPAILUEHDOTUSTEN YLEISÖPALAUTE JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN (nro 001925) OSALLISTUMINEN

Vantaan kaupunki järjesti Myyrmäen keskustan suunnittelusta kaikille avoimen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 26.11.2014–31.3.2015. Kilpailuun saatiin yhdeksän ehdotusta. Kilpailuehdotusten esittely ja näyttelyn avajaiset järjestettiin yleisötilaisuutena Myyrmäen asemalla tiistaina 8.9.2015. Kilpailuehdotukset olivat esillä näyttelynä Myyrmäen asemalla ja Myyrmäkitalossa sekä sähköisesti kilpailun nettisivuilla. Kilpailuehdotuksiin oli mahdollista tutustua ja antaa niistä palautetta ja mielipiteitä 22.9.2015 mennessä. Palautetta oli mahdollista antaa näyttelypaikkojen ja nettisivujen lisäksi Vantaan kaupungin kirjaamoon. Avajaisissa kirjattiin lisäksi kunkin kilpailuehdotuksen osalta palautetta. Tilaisuuteen osallistui 39 henkilöä.

Palautetta kilpailuehdotuksista saatiin yhteensä hieman yli 180 kappaletta. Saatu palaute vietiin kilpailun arviointityöryhmälle tiedoksi.

Kilpailuehdotus	Palautteiden määrä
A	60
B	11
C	16
D	11
E	10
F	16
G	16
H	9
I	16
Muu	11
Yhteensä	176

Seuraavassa avataan saatu palaute kilpailuehdotuksittain:

KILPAILUEHDOTUS A
LEMMINKÄINEN TALO OY

Ehdotuksessa hyvää on

Vastaajien määrä: 49

- Pidän vaihtelevuudesta korttelin julkisivussa, arkadista ja liiketiloista mitkä aukeavat kadulle. Rajaa myös toria pienemmäksi ja toimivammaksi. Hotellilla olisi varsin hyvät liikenneyhteydet mm. lentokentälle ja keskustaan. Antaisi omaleimaista karaktääriä muraalien lisäksi muuten tylsälle Myyrmäen asemanseudulle.
- Kaikki muut suunnitelmat näyttivät olevan samankorkuista valkoista laatikkotaloa ilman kulmia tai sitten matalat ja torni yhdessä. Tässä suunnitelmassa sen sijaan oli uskallettu lähteä leikkimään vähän tuollaista isoa linnaa kohti, valita muodoiltaan tavallisesta massasta poikkeavia kaariholveja ja suuntautua vähän enemmän samanlaiseen tyyliin kuin mitä näin Kanadan Montrealissa asuessani. On silmää miellyttävämpi, kun vaihtelua on vähän enemmän eikä ole pelkkää "modernia" (=tylsää) laatikkota. Plussaa siitä, että valinnassa ei ole käytetty tuota valkoista lämpörappausta tjsp, mikä kaikissa muissa näyttää olevan. Tiili on paljon lämpimämpi ja kutsuvampi. Tämä vaihtoehto näyttää arvokkaimmalta ratkaisulta.
- Jätetty hiukan näkymää Myyrmäenraitin ja Liesikujan risteykseen; Mannilta mäkeä alas tulevat pyöräilijät tulevat vauhdilla. Nykyisin vasemmalla oleva kerostalo plokkaa näkyvyyden täysin. Monessa muussa ehdotuksessa tämä on tuleva ongelma risteys. Puisto jätetty mukavan luonnolliseksi
- Monipuolisuus ja mielenkiintoinen ulkoasu, liiketilojen ja asumisen yhdistäminen, elävyyttä kaupunkikuvassa
- Katettu käytävä liiketilojen edessä, puisto on puistona.
- Asuin- ja liikekorttelin rakennukset ovat esteettisesti miellyttäviä. Sopivasti yhtenäistä ja vaihtelevaa (korkeus-, leveys- ja sävyerot), kokonaisuus säilyy tasapainoisena. Kaupunkimainen, keskieuropalainen tunnelma
- Mielenkiintoisin..
- Maltillinen, hyvä puistoalue, ei riko nykyistä, kuten monet muut ehdotukset
- Suunnitelma on mielestäni selkeä, sopii hyvin entisen rakennustyylin parantamiseen.
- Istuu maisemaan, ei liian korkeita rakennuksia. Tulee uutta liiketilaa jo ummehtuneen Myyrmännin rinnalle. Sopivasti viheralueita.
- Kaaret ovat kauniit. Kivijalkakaupat elävöittävät. Etelä-Eurooppalainen viihtyisän näköinen suunnitelma. Ehdotus kutsui viihtymään, viettämään aikaa. Ei kylmiä, liian avoimia, liian korkeita rakennuksia.
- Kaaret ovat kauniit. Kivijalkakaupat elävöittävät. Etelä-eurooppalainen viihtyisän näköinen suunnitelma. Ehdotus kutsui viihtymään, viettämään aikaa. Ei kylmiä, liian avoimia, liian korkeita rakennuksia.
- Kahvila, näkymä raitille, kuntoilupaikka, hotelli
- Puisto, kahvila, kiosk, kuntoilupaikka, hotelli, erilainen kuin muut suunnitelmat
- Mukavaa vanhan ajan katetut kivijalkakauppojen edustat kaarevine holvineen.
- Erilainen kuin muut vaihtoehdot. Mielenkiintoinen kokonaisuus. Ihanat kivijalkamyymälät. Tämä on ehdottomasti paras.

- Moderni arkkitehtuuri ja monipuoliset palvelut, asuinkorttelit hyvin suunniteltu
- Väljää tilaa alueella. Hieno kävelykatu säilyy. Rakennukset kauniita
- Talot ja arkkitehtuuri näyttää kivalle. Ihanan tunnelmallinen. Pienet kahvilat kivoja
- Yllättävä, poikkeava, kaupunkimainen. Tykkään myös selkeydestä. Asiat helposti löydettävissä
- Kävelykatu säilyy. Jää tilaa myös torille. Rakennukset kauniita
- Keski-eurooppalainen tyyli. Korkeat talot ok! Tuntui heti kotoiselta alueelta!
- Runsas oleskelutila, paljon tekemistä, kiosk
- Avoin kaupunkiarkkitehtuuri. Arkkitehtuuri mielenkiintoista ja modernia ja houkuttelee turisteja. Ei liian korkeaa, max. 18 kerrosta, kutsuva, kaupunkimainen miljö
- Kaikki, monipuolinen design
- Pidän tummemmista väreistä. Myyrmäenraitilla voi kävellä sateen suojassa kivijalassa
- Rakennusten yksityiskohdat ja muodot. Hienot holvikaari tyypiset ikkunat katutasossa, muuttaa ilmettä. Kävely alueet ja maisemointi. C ja E myös tyylikkäitä moderneja ympäristöjä ja rakennuksia.
- Selkeä rakenne ja yhtenäinen, reilunkokoinen viheralue
- Ei liian korkeita taloja. Kivat "kaaret" 1. kerroksessa, jossa on kivijalkamyymälöitä. Yleisilme arvokkaan ja tyylikkään näköinen
- Esteettisyys, kivijalkaliikkeit
- Ei mitään
- Erilainen, keskieuropalainen ja houkuttelee turisteja. Ehdottomasti parasta arkkitehtuuria mitä suomessa ei tällä hetkellä hirveästi ole. Kaupunkimainen/keskustamainen
- Erottuu positiivisesti muista ehdotuksista, erilaista arkkitehtuuria suomeen.
- Ehdoton suosikkini! Katettu arkadi Myyrmäenraitin varrella tarjoaa tervetulleen suojan syyskuun sateista maaliskuun viimeisiin lumipyryihin. Myös eniten "kaupunkimainen" ehdotus. Ekstraplussaa ei-valkoisista seinistä! Niitä alueella on muutenkin liikaa.
- A:ssa modernisuus, talojen pohjapiirustukset tehty hyvään järjestykseen
- Eloisa, toimii mihin vuoden aikaan vaan
- Yksinkertaisesti tyylikäs
- Tunnelmallinen, hienot kaaret!
- Rauhallinen kokonaisuus. Kaupunkimainen, harmoninen kaarevine ikkuna holveineen ja katutason kahviloineen ja putiikkeineen
- Ehdotus A on juuri sitä, mitä Myyrmäkeen kaivataan. Se on oikealla tavalla kaupunkimainen
- Leffaseinä ja leikki- ja kuntoilualueet
- Keski-Eurooppalainen tunnelma, lapset huomioitu hyvin
- Paljon leikki- ja urheilupaikkoja, talot todella kauniita.
- Prettiest design (arcs look good, colors ok). The design that cuts the less trees from the nearby park gets my vote. Original and classic in a good way.
- Erikoinen, miellyttävä
- Keskustahotelli hyvä juttu. Hotellirakennuksen muotokieli. Häikäistynyt A-ehdotuksen arcadista
- Voi kävellä ilman sateenvarjoja! Erilainen ulkonäkö. Arkadit! Paras nopeasti katsottuna
- Luo kaupunkimaista tuntua alueelle. Keskustahotelli hyvä idea. Parkkitilat katutason alapuolelle
- Hyvä arkadi, hotelli ja liiketiloja tarpeeksi

Ehdotuksessa kehitettävää on

Vastaajien määrä: 32

- Rakennukset sijoittuvat tunkkaisesti ja ahtaasti. Liian tiivis ja sekava julkisivu raitille päin. Katutason kaariholvirivistö on täysin vieras myyrmäkeläiseen maisemaan. Korkea hotellirakennus lukuisine kaariholvineen luo sekavan vaikutelman. Paalukylän puistoa muokataan liikaa
- Hämmäntävää, etten keksi mitään.
- Kaariholvit voisivat olla vähän pyöreämmät, mikäli liiketilojen valoisuus pysyttäisiin säilyttämään. Saako myyrmäenraitilla ajaa pyörällä? Aiotaanko leikki- ja liikuntakatu sulkea pyöräliikenteeltä? Noin kapea ala leikkimiseen aiheuttaa taatusti vaaratilanteita pyöräilijöiden kanssa, mikäli pätkee ei suljeta pyöräilyltä.
- Hotellin alle jäävä monitoimitilalle EI KIITOS. Vaikuttaa tulevalta spurgujen ym. jengien hengailua alueelta, joten turvallinen jalankulku torilta ja torille on mennyttä. Muutenkin rakennukset ovat kolkkia massoja. Asuinrakennukset muodostaa linnamaisen muurin eli ei mukava avoin keskusta, mitä haetaan.
- Muurimaisuus ja kolhous pitäisi saada suunnitelmista pois.
- Kovin suljettu kortteli. Puisto ei toimi metsäisenä, voisi avata lisää. Hallitseeko hotelli liikaa toriaukiota? Sopiiko tällainen arkkitehtuuri Myyrmäkeen?
- Jäin pohtimaan pyrkiikö matkimaan vanhoja suurkaupunkeja Euroopassa?
- Rakennukset hyvässä sopusuhteessa, miellyttävä ulkonäkö luo todellisen keskipisteen Myyrmäen keskustaan. Näyttää jopa kodikkaalta.
- Kunhan liiketiloihin ei tule pizzerioita vrt. rautatieasemat. Pysäköinninvalvonnan tulee käydä myös tällä alueella. Nykyään 9 tarkastajan toiminta painottuu Tikkurilaan ja Itä-Vantaalle.
- Huomioitavaa, ettei jää häiriökäytöksiä ihmisiä dokailemaan puistoihin.
- Huomioitavaa, ettei jää häiriökäytöksiä ihmisiä dokailemaan puistoihin.
- Uima-allas.
- Uima-allas
- Tornitalo voisi olla korkeampi, 18–22 kerroksinen
- Isomuurin alue
- Talojen parvekkeet hieman pieniä ja keski-eurooppalaisia
- Lisää julkista tilaa? Millaista kahvilaa tai ravintolaa?
- Isomyyrin alue uusiksi kokonaisuudessaan
- Lisää ruohoa, kestää kävellä matkoja.
- Enemmän nykyaikaisia liikuntatiloja ja jotain mullistavaa / uutta.
- Julkisivujen värit hiukan valoisammaksi.
- 50 m² asuntoon luulisi mahtuvan iso kylpyhuone / kodinhoituhuone + sauna
- Lisää tornitaloon kerroksia
- A:ssa olisi hyvä saada enemmän kahviloita / ravintola (enemmän työvoimaa) hehe.
- Lava pitäisi olla tässä suunnitelmassa ja graffiti aita myös
- Enemmän värejä.
- A ja G. Sic!
- En osaa avustaa tässä :)
- Ugly facades, or at least not pretty enough. Apartments seem too big, too expensive, aimed at rich people.
- Hyvä ostospaikka. Upea kävelykatu.

- Umpikortteli massiivinen ja korkea
- Vesielementtiä yleisiin paikkoihin (suihkukaivo, altaat, luistelurata!)
(P.s. en ehtinyt katsoa tarkasti)

Avoim palaute

Vastaajien määrä: 30

- Toivon rohkeutta päätöstä tehtäessä. Aluekeskuksen profiilia kohottaessa ja kehittäessä on myös pidettävä sence of place mielessä. Tällä hetkellä Myrksistä ei tule mieleen muuta kuin Myyrmäki. Tällä olisi mahdollista luoda sosiaalista kontrollia ja omistajuuden tunnetta muuten hieman levottomalle alueelle. Alueella ennen pitkään asuneena toivon todella tämän onnistuvan.
- Jos tämän suunnitelman mukaan rakennetaan, loppuu myös meidän perheen vuosien ämpyily siitä, että ostammeko asunnon Myyrmäestä.
- Vanhanaikainen ratkaisu, jäljittelee Helsingin keskustaa, ei sovi Myyrmäen muihin rakennuksiin.
- Hyvä että Länsi-Vantaata kehitetään :)
- En pitänyt ollenkaan Monitoimikatoksesta (hotellin alla): vetää ei-toivottuja hengailijoita. Helsingin Rautatieasemalla samantyyppinen kamalan synkeä tila hotellin alla
- Tästä vaihtoehdosta pidin eniten! Toivon, että suunnittelu ja toteutus lähtevät nykyisestä korostaen sen vahvoja puolia. Tuo kuitenkin aistillisesti jotain voimallista, mutta ei hyökkäävää lisäksi
- Hyvä, että vihdoinkin Länsi-Vantaalle tulee kaupunkimainen keskusta. Päätöksentekijät työskentelevät ja asuvat ihanassa idässä ja se näkyy.
- Ihanan näköinen
- Todella hyvä ja ihana
- Paras suunnitelma kaikista
- Miinusta maan päällisen parkkialueen häviäminen.
- Tosi kiva, avoin, ei paljon puita ja ei pala auringossa. On myös paljon istumistilaa / lepotilaa.
- Ei perinteistä laatikkotaloa vaan jotain muotoja, tyyliä.
- Tämä on paras!
- Huomioitava asukkaiden ja kävijöiden "ohjaaminen" liikkumaan laajemminkin kuin vain ostoskeskukseen kivijalkaliikkeiden vuoksi
- Synkän näköinen, väritys liian tummaa. Hotelli ei sovi kuvaa, liian irrallinen muusta
- Joka suunnasta hyvän näköinen
- Oli vaan ulkonäön perusteella houkutteleva
- Muut ehdotukset eivät vakuuttaneet. Monessa ehdotuksessa Myyrmäenraitille muodostuu kunnon tuulitunneli, joka talvella tekee reitistä sietämättömän.
- Pyöreät muodot rauhoittavat. Tyylikäs vaikutelma.
- Myös ehdotus G on erittäin hyvä! Muut ovat vähän kolkkoja ja steriilejä vaihtoehtoja
- Mahdollisimman paljon vihreää, vaikka kaupungissa ollaan
- Nykyään rakennetaan niin paljon modernia ja persoonatonta että tämä olisi todella kivaa vaihtelua!
- Kuntoilupaikkoihin kannattaa panostaa hyvillä laitteilla.
- Myyrmäenraitin tulee jatkua selkeästi kohteenaolevan alueen kohdalla. Monissa ehdotuksissa raitti "supistuu" lähes olemattomaksi. Tällainen ratkaisu katkaisisi raitin ja avoimen linjan kohti Myyrmäen keskustaa.
- Don't cut trees from the park! I don't live in Myyrmäki but I come here every single week, several times.

Best designs: A, B, F. Worst: D, E, H, I

- Luo yhteisöllisyyden tuntua ja vaikuttaa kotoisalta.
- Toivottavasti kaavoitetaan tehokkaita umpikortteleja, korkeaa rakentamista ja alakerroksiin liiketilaa
- Ehdotus A on paras, toiseksi paras on I
- Avajaisissa suuri osa osallistujista kannatti kahviloita

KILPAILUEHDOTUS B**SKANSKA TALONRAKENNUS OY, SATO OYJ, SETTLEMENTTIASUNNOT OY,
SETTLEMENTTIASUMISOIKEUS OY****Ehdotuksessa hyvää on**

Vastaajien määrä: 8

- Paalutorin länsireunalla on puita (vihreitä läikkiä). Puisto jätetty aika rauhalliseksi, riippuen tornitalon käyttötarkoituksesta. Tornitalon lasipinnat (?) heijastavat luontoa. Kattoterassin sauna-alue vaikuttaa mukavalta, mutta tuskin sinne muut kuin talon asukkaat pääsee käyttää.
- Parvekkeiden puukaihtimet, kattoterassit, aurinkopanelit, sisäpyöräparkit ja valokuilut parkkihalliin
- Aurinkopaneelit
- Has many trees! That's great. Lots of new housing. Some small (31 m2) to middle size (62 m2) apartments, that's good too.
- Pop-up paikat. Asukkaille kivaa. Torin, kadun läheisyydessä. Vehreys.
- Kahvila katutasossa
- Kiitettävästi asuntoja monipuolisessa ympäristössä, viihtyisyyttä lisäävä konsepti, parkkitilat katutason alapuolelle
- Talon asukkaita ajateltu hyvin, mutta ei keskustakohteena

Ehdotuksessa kehitettävää on

Vastaajien määrä: 6

- Yleisesti aika taviksen näköinen ratkaisu/rakennukset. Linnamuurimaisuutta vähemmäksi, kiitos. Miten puistossa olevalle tornitalolle (hotelli?) autolla kuljetaan?
- Parkkipaikat pois torilta sekä muurimaisuutta pois. Väriä saisi olla enemmän.
- Keskellä puistoa (?) oleva rakennus varjostaa eikä sovi arkkitehtuuriltaan kaupunkikuvaan. Eivätkö aurinkopaneelit kannattaisi sijoittaa rakennuksen korkeimpaan osaan?
- VERY ugly building facades. The tower in the middle of the park looks like a bad idea. If you really intend to build it then it doesn't get my vote.
- Vihreyttä, ja olohuone tapaisia paikkoja lisää
- Myyrmäessä on jo tarpeeksi väritystä graffiteissa ja värikkäissä katutaiteessa. Ei niitä jaksaa katsella

Avoin palaute

Vastaajien määrä: 6

- Myyrmäenraitin ja Liesikuja risteyksessä ei näkyvyyttä, pyöräilijät huristelevat päälle mäkeä alas tullessaan. Talokompleksin läpi pääsee vain Ruukkukujalta vaikka Liesikuja on pääväylä esim. urheilupuistoon.
- Onko soikiotalo talo opiskelija-asuntola?
- Don't cut trees from the park! I don't live in Myyrmäki but I come here every single week, several times. Best designs: A, B, F. Worst: D, E, H, I.
- Seinämaalaukset jo nyt pop!
- Taas käytetty liian tummaa väriä, ilmeisesti halvempia kuin pastellivärit. Liian paljon asuntoja
- Ovaali pistetalo reuna, kammottavan näköinen, ja mikä jalusta

KILPAILUEHDOTUS C

RAKENNUTTAJATOIMISTO HTJ OY, RAKENNUTTAJATOIMISTO HTJ OY, AVARA OY, ELO,
TAALERITEHDAS OYJ, ASUNTOVERSTAS-YHTIÖT, A-KRUUNU OY

Ehdotuksessa hyvää on

Vastaajien määrä: 14

- Asuntojen valtavan kokoiset parvekkeet, kyllä niissä on mukava hengaila ja seurata keskustan kuhinaa. Puita siellä täällä raitilla. Paalutorin reunassa olevan talo on viksusti matalampi niin jää hiukan avarampi tunnelma.
- Erikorkuiset rakennukset, varsinkin matalarakennus Myyrmäen raitin ja Paalutorin kulmassa tuo avaruutta. Puiston tornitalo taas tuntuu uhkaavalta.
- Lännenpuoleiset rakennukset (B- ja C-toteutusyksiköt) sijoitettu mukavasti, esim. korkeiden osien limittäisyys ja näkymät
- Ei luo ahdasta tunnelmaa kuten muut ehdotukset
- Avointa tilaa, ei suljettuja korttelipihoja, erikorkuiset rakennukset, isot ikkunat ja parvekkeet
- Avara
- Avara, liiketilaa
- Katutasossa torni ei dominoi liikaa. Rauhalliset ja ajattomat julkisivut. Korttelirakenne sopii alueelle
- Erilaisten talokorkeuksien rytmi, joka vähentää massiivisuutta ja luo kiintopisteitä silmälle. Parasta se, että Paalutorin puolella "matalampaa". Aurinko tulee Paalutorille ja jää ihmisen kokoinen mittakaava.
- Jotain rauhallisen oloista tässä on, joka on hyvä
- Tornitalo, liiketilaa runsaasti, asuntoja riittävästi
- Ilmava, kaupunkimainen, tyylikäs. Ei tuki keskustaa, kivasti liiketiloja katutasossa.
- Mannermainen ja komea, vaihtelevuus kerrosmäärän välillä, ei massiivinen möhkäle, maantasossa katseltavaa
- Talojen arkkitehtuuri ajaton, selkeä, rauhallinen, tyylikäs, millä on suuri vaikutus alueen arvostettavuuteen
- Värilliset pyöräkaistat

Ehdotuksessa kehitettävää on

Vastaajien määrä: 11

- Puisto jää keskusta tornitalojen taakse piiloon. Myyrmäen raitin kummallakin puolella on korkeita rakennuksia, aiheuttaako tunnelimaisen vaikutelman? Puiston puolisia rakennuksia pitäisi vähentää tai muuten sijoittaa. Istuma-alueita siis muita kuin kahviloiden tuolit?
- Liikaa rakennuksia; muurimaisuutta ja sokkelokäytäviä. Paalutori jäänyt liian paljaaksi, penkkejä ja vihreyttä lisää. Puisto karsittu liian paljaaksi/ rakennettu täyteen.
- Puisto jää syrjään ja varjoon. Myyrmäkeen ei kaupunkikuvallisestikaan sovi kovin korkea rakennus.
- Tornitalon kerrosluku. Mielestäni tornitalo on liian korkea
- Lisää oleskelunurkkauksia. Pyöräteiden selkeys ja "luettavuus". Pyörien säilytyspaikat?
- Tylsän tavallinen, kuten kaikki muutkin nykyään
- Paalutori vajaa käytöllä
- Tornin ei tarvitsisi olla 18 kerrosta korkea.

- Enemmän 50 m²:n kaksioita, omistus. Parvekelasitukset + asuntoihin ilman viilennystoiminta. Kylpyhuoneet isommiksi
- Iskostien ja Iskoskujan "kävelykaduksi" muuttaminen
- Lasiparvekkeet kamalat

Avoin palaute

Vastaajien määrä: 7

- Myyrmäenraitin ja Liesikuja risteyksessä ei näkyvyyttä, pyöräilijät huristelevat päälle mäkeä alas tullessaan. Selkeämpi tie talokompleksin läpi Ruukkukujalta Myyrmäen raitille on kiva, mutta toivoisin tie/kuja kulkevan enemmänkin Liesikujan suuntaan Paalutorilta. Liesikuja on pääväylä esim. urheilupuistoon.
- Luontoa olisi säilytettävä mahdollisimman paljon viihtyisyyden säilymiseksi
- Hyvä pohjatyö ja innovatiivinen istutus ympäristöön. Vahvistaa sosiaalisuutta ja yhteisöllisyyttä
- Ei liian korkeita rakennuksia, että säilyy avaruuden tunne.
- Liikaa vuokra-asuntoja, tulee vuokraslummi. Pistetalon maksimikorkeus 10. kerrosta on riittävä
- Mitä tulee "kuopan" paikalle ja milloin?
- Ulkona taloista roikkuvat parvekkeet tekevät taloista rauhattoman ja halvan näköisiä, millä on vaikutus alueen kokonaisilmeeseen ja arvostettavuuteen.

KILPAILUEHDOTUS D**SRV RAKENNUS OY, AVARA AMPLUS OY, ASUNTOSÄÄTIÖN ASUMISOIKEUS OY****Ehdotuksessa hyvää on**

Vastaajien määrä: 8

- Pyöreä kiosk Paalutorilla: Pitkin Myyrmäki raittia kävelen näkisi muutakin kuin Myyrmannin ja (usein) tyhjä aukion. Pyörien säilytykseen se ei varmaan käytännössä toimisi... mutta penkkejä tehden mukavana näköala/treffitornina. Myyrmäki-talon julkisivun uudistaminen: haluttu esiintymislava/istumapaikka, ja ennen kaikkea Myyrmäen tärkeimmän kohtaamispaikan arvoon nostaminen. Myyrmäkitalon pohjoisseinälle voisi tehdä ikkunoita (ainakin kirjastoon) niin valvonta pelittäisi kujalle/uudelle avenuelle.
- Torin merkitys otettu hyvin huomioon ja käyttöä mietitty eri tilanteisiin sopivaksi. Viherkatot
- Pyöreä kiosk torilla, viherkatot (tosin ei näy kuin linnuille ja lentokoneille), liiketilojen sijoittelu.
- Asuntoja, "matalia" taloja
- Että siinä on luistelukenttä ja hienot valot.
- Visuaalisesti kaunein vaihtoehtoista, hyvä määrä asuntoja ja liiketilaa
- Yritetty ratkaista pyörien säilytysongelmaa. Esiintymislava, Myyrmäkitalo huomioitu, luistinrata
- Rakennukset eivät ole liian korkeita, viihtyisiä, ei ihan tavallinen, asuntoja tulossa runsaasti
- Ei energian huomiointia

Ehdotuksessa kehitettävää on

Vastaajien määrä: 7

- Kaikki muut rakennukset. Asuintalot ovat tylsän tavanomaisia ja tyypillisesti pienen pihan ympäri. Varsinkin Kalliopuiston paikalle on ahdettu liikaa. Puistoaluetta ei ole parannettu.
- Rakennettujen kortteleiden tunnelma hieman tasapaksu ja sitä myötä ahdas.
- Liikaa rakennuksia, samankokoisia rakennuksia. Puisto rakennettu täyteen. Väriä rakennuksiin lisää sekä luontoa ja penkkejä enemmän.
- Pyöreä kahvila huvitta yksityiskohta - realismia!
- Ei mitään.
- Vähemmän hyvää kuin muissa
- Värisävyjen oltava vaaleita ja koko alueen valoisa. Myyrmäen monttu katoaa!

Avoin palaute

Vastaajien määrä: 3

- Lähes kaikista ehdotuksista puuttuu sujuva kävelykatu Liesikuja/Iskostien kulmasta kohti Paalutoria. Urheilukentälle menon pääkatu on Liesikuja eikä Ruukkupolku. Sekä palvelutalolta ym. päin tultaessa tarvitsee tehdä monia mutkia.
- Komea paikka.
- Toivottavasti alueelle ei jää nk. "lymymyypaikkoja" asukkaiden turvallisuuden huomioimiseksi varsinkin pimeään aikaan

**KILPAILUEHDOTUS E
YIT RAKENNUS OY**

Ehdotuksessa hyvää on

Vastaajien määrä: 8

- Joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen suosiminen
- Polkupyörä parkit/kaapit kuulostaa turvalliselta. Onko kaapit tarkoitettu yleiseen käyttöön vai vaan asukkaille? Ainakin ovat liian kaukana Mannista ja Myyrmäki-talosta. Rakennusten "vinot" seinät eli ei 90 asteen kulmia.
- Kivan muotoinen tornitalo puistoreunassa
- On se, että on liiketiloja, asuntoja. Ja siinä on kaupunkimaisuutta enemmän.
- Pihat ja puistoalueet ja hulevedet
- Moderni ilme ja siisti
- Otettu hyvin jalankulku huomioon, Myyrmäkiraitti otettu hienosti käyttöön. Ei liian avoin, kaupunkimaista kuvaa
- Talojen arkkitehtuuri ajaton, selkeä, rauhallinen, tyylikäs, millä on suuri vaikutus alueen arvostettavuuteen.

Ehdotuksessa kehitettävää on

Vastaajien määrä: 5

- Myyrmäen raitti on aika kolkko käytävä, kummallakin puolella tasapaksua (tylsää) korkeata rakennusta. Jääkö puisto piiloon tornitalon taakse?
- Puisto jää korkean rakennuksen taakse varjoon. Kovin umpinaiset korttelit, rakennusmassaa voisi vähän katkaista. Suunnitelman kokonaisilme keskeneräisen oloinen. Epätasapainoinen ja raskas
- Muurimaisuus ja kujaisuus pois (liian lähekkäin olevat raskaat rakennukset). Torin ja puiston parantaminen ja näkyvyys, parkkipaikat pois torilta
- Siistinä pitäminen
- Lisää pieniä kauppia alueella, ottakaa huomioon vanhusten talot ja nuoret.

Avoin palaute

Vastaajien määrä: 3

- 70-lukulaista laatikkorakentamista kauheimmillaan
- Myyrmäenraitin ja Liesikuja risteyksessä ei näkyvyyttä, pyöräilijät huristelevat päälle mäkeä alas tullessaan. Talokompleksin läpi pääsee vain Ruukkukujalta vaikka Liesikuja on pääväylä esim. urheilupuistoon.
- Ulkona taloista roikkuvat parvekkeet tekevät taloista rauhattoman ja halvan näköisiä, millä on vaikutus alueen kokonaisilmeeseen ja arvostettavuuteen

KILPAILUEHDOTUS F
NCC RAKENNUS OY**Ehdotuksessa hyvää on**

Vastaajien määrä: 12

- Rakennusten ilmava muoto ja sijoittelu, vehreys, Paalukylän puiston säilyttäminen ja kehittäminen, pyöräily ja jalankulku huomioitu hyvin
- Tässä ehdotuksessa oli tuo Ruukkukujan tienjatke hiukan viksummin kuin muilla, kohti Paalutoria. Kaupoille ja asemalle mihiset haluavat suorinta tietä. Jospa vaan kuja tulisi enemmän Liesikujan suunnalta, niin väylä urheilupuistoon olisi selkeämpi. Paalupuiston istumaterassit ja muutenkin avoimuus puistoon sekä yleinen vihreys pihilla. Puiston mahdollinen triangeli rakennus, kivan erilainen. Rakennusten lomittainen sijoittelu, naapuritalo ei ala ihan samasta linjasta kun mihin edellinen päättyi.
- Loppuun asti mietitty auringonvalo ja varjostus. Rakennusmassa on vaihtelevaa ja samalla yhtenäistä, ei dominoi tilaa, joka jää kokonaisuudessaan erittäin miellyttävän oloiseksi. Tila tuntuu hyvin luonnolliselta. Puisto helposti lähestyttävä ja avoin, hyviä toimintoja. Aurinkoinen kulttuurialue
- Muurimaisuutta yritetty rikkoa ja rakennusten korkeuksien vaihtelu. Puisto ei jää rakennusten taakse piiloon ja muutenkin on jätetty tilaa "hengittämiseen". Liiketilaa ja väriä näyttäisi olevan.
- Ei liian korkeita rakennuksia, joissa on suuri turvallisuusriski, mm. vanhuksille, vammaisille ja lapsille esim. tulipalon sattuessa
- Ei liian korkeita taloja.
- Tasapainoinen, valoisa, viihtyisä miljöö
- Avaraa ei putkimaista
- Muotokieli hyvä, puistoalueen pistetaloidea, kävelyn kulkuyhteydet optimoitu hyvin, parkkipaikat katutasen alapuolella
- F:ssä hyvää ovat talojen korkeus, moderni ulkomuoto ja hyvin suunniteltu pohja, hyvät ulkoilumahdollisuudet ja kaunis somistus.
- Muotoilu rakennuksissa hyvää, puistoalueen pistetalo, jalankulku huomioitu aktiivisesti
- Kiva aukio (avaruuttakin täytyy olla), viheralue, kauniit katot jne.

Ehdotuksessa kehitettävää on

Vastaajien määrä: 6

- Ulkonevat parvekkeet tietävät yleensä "ei käyttökelpoiset" ja "näkyvät varastot". Myyrmäki on yhä Suomessa (vaikka Myyr Yorkiksi kutsutaan), jossa vietetään myös talvea. Myyrmäenraitin ja Liesikuja risteyksessä ei näkyvyyttä, pyöräilijät huristelevat päälle mäkeä alas tullessaan.
- Ei häkkiparvekkeita tai muita turhia ulokeparvekkeita, ei ihmiset niissä hengaile ja näyttävät kamailta. Istumapaikkoja ehkä voisi lisätä torille.
- Sopivan matalat talot, ei synny tuulitunneleita
- Vehreyttä, kasvillisuutta lisää, lisää penkkejä, koska valoa valoa väljyyttä riittää
- F:ssä olisi hyvä saada enemmän kahviloita / ravintoloita. (enemmän työvoimaa) hehe.
- Jätän asiantuntijoille!

Avoin palaute

Vastaajien määrä: 4

- Kunpa muukin väki, kuin asukkaat, pääsisi noille kattoterasseille kaupungin kuhinaa katsomaan.
- Oma suosikki!
- Taitaa olla ehdotuksista yksi parhaista!
- Kiva, että kehitetään... Ottaisin kaikista vaihtoehtoista hyvät puolet. Ei kalleinta vaihtoehtoa

KILPAILUEHDOTUS G**RAKENNUSOSAKEYHTIÖ HARTELA, VVO-YHTYMÄ OYJ, HELSINGIN SEUDUN
OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ (HOAS)****Ehdotuksessa hyvää on****Vastaajien määrä: 13**

- Luistintrata, värikkyys, tori, oleskelurinne, valaistus.
- Paalutorin katsomoterassi on viksusti toteutettu, huoltovarastot jää piiloon. Katsomon sijainti tuo eloa myös torin länsireunalle kun nykyisin torin elämä painottuu itäreunaan. Rakennusten sijoittelu, auki raitille päin. Myyrmäki-talon takainen kuja saa valoa ja siitä tulee mukavampi reitti asemalle.
- Puistoa avattu hyvin, viherkatot, valoverkosto
- Kattoterassit ja korkeuserot. Puistolle jätetty tilaa, torilla mukavasti istumapaikkoja (katsomo), värikästä kasvillisuutta (kirsikkapuita?). Lisätty valastusta kävelypaikoille
- "Avoin" ratkaisu
- Avoin, moderni rakennus Paalutorin varrelle. Nykyaikainen ja viehättävä, kaunis jopa. Sitä meillä Myyrmäessä tarvitaan.
- Mitä enemmän asukkaita sen enemmän palveluita, kilpailua ja valikoimaa, kysyntää. Näivettyminen pysäytetään.
- Paljon liiketiloja, asuntoja ja oleskelupaikkoja
- Hieno ruutuelementti -look. Komea, mutta selväpiirteinen. Talo sopii paikkaan. Raitin suoruu/pituus tulee hyvin esiin! Hieno kävelyaihe
- Asuntojen määrä hyvä! Suhteessa liiketilojakin hyvin. Eri tasot tuovat elämää. Esitys on moderni
- Kivan näkönen. Ei "ahdistava", avoin, kivan tyylinen
- Viihtyisä, tunnelmallinen, Eurooppalaistyylinen katukahviloineen. Kivasti istumapaikkoja
- Ei näytä hullummalta. Paljon liiketilaa. Nurkan tornit eivät varjosta. Terassi + katsomo. Kaikkien keskusta
- 3000 liiketilaa = hyvä, ehkä liian korkeat tornit kulmissa = hyvä

Ehdotuksessa kehitettävää on**Vastaajien määrä: 7**

- Torilla ei olisi noita pyöreitä kiviä, vaikka kauniita ovatkin. Mielummin pois jotta saadaan enemmän tilaa markkinoille yms.
- Kolmen tornin sijoittelua miettsin enemmän raitilta kauemmaksi. Varsinkin Paalutorin keskelle tuleva torni voisi olla lähempänä koulua, näin torin avoimuus säilyisi. Puiston reunan rakennus tylsän tavanomainen, muotoa lisää tai edes sijoittelua vinoon. Vaikka vino ja värikäs parveke on kiva niin miksi kaikki rakennukset toistavat tätä? Pientä erilaisuutta rakennuksiin mukaan. Väriäkin saa käyttää enemmän /isommissa pinnoissa.
- Rakennusten korkeista osista toria lähinnä oleva nousee hieman liian hallitsevaksi, sillä kontrasti aukion ja äkkijyrkän piikin välillä on kovin suuri. Samalla suunnitelmaan kuuluva terassi/lava jää varjoon. Eteläisin rakennus voisi siis olla mieluummin läntisestä päästään hieman korkeampi ja madaltua puistoa kohti. Parvekkeet eivät esteettisesti miellytä. Mielleyhtymä on risteilyalus.
- Parvekkeiden väriläikät voisivat levitä laajemmalle ja yhtenäisemmälle pinnalle, yksittäiset pienet väritäplät tekee levottomaksi. Tornien sijoittelua voisi muuttaa niin ettei tori ja raitti tunnu ahtaalta.

Muurimaisuutta voisi rikkoa esim. Liestorin, uuden palvelutalon ja Kilterin koulun kulmilta (avarat porttikäytävät?). Talopäätytaideteokset voisivat rauhoittaa levotonta ikkunaseinämää.

- Näivettymisen pysäyttäminen, kaupat ja palvelut takaisin, shoppailijat takaisin Jumbosta ja Sellosta. Puliukot pois kirjaston päädyistä!!! + pusikoista!!! Vireä tori, tiloja "sukankutojamummoille" + kirpputori + pienyrittäjille myyntipaikkoja.
- Siistinä pitäminen.
- Lisää väriä

Avoim palaute

Vastaajien määrä: 6

- Olisi ihanaa käydä luistelemassa ja mennä sen jälkeen kahvilaan juomaan jotain lämmintä. Kesäisin taas olisi kiva istua kahvilan pihalla auringossa. Torille suunnitellut kivet ovat muuten todella kiva ja kaunis idea, mutta koen silti torin paremmaksi jos siellä olisi enemmän tilaa. Tietenkin kivien sijoitusta voisi harkita ja niiden lukumäärää voisi pienentää. Onhan se kiva kivillä istua eikä aina vain tavallisilla penkeillä. Katsomosta pidin sillä siitä näkee koko torin.
- Sama ongelma kuin muilla ehdotuksilla: Myyrmäenraitin ja Liesikuja risteyksessä ei näkyvyyttä, pyöräilijät huristelevat päälle mäkeä alas tullessaan. Talokompleksin läpi pääsee vain Ruukkupolulta vaikka Liesikuja on pääväylä esim. urheilupuistoon. Tässä suunnitelmassa toteutus ei ehkä olisikaan vaikeaa.
- Voisi olla yksi suosikeista kun parannukset toteutettaisiin.
- Mitä enemmän ihmisiä, viihtyisyyttä sen vähemmän ilkivaltaa ja graffitteja. Pysyvä kahvila, ravintoloita, bistro yms. torille = jatkuvasti ihmisiä = vähemmän ilkivaltaa..
- Hyvältä näyttää.
- Ihana että parkkipaikat jyrätään!

KILPAILUEHDOTUS H

**RAKENNUSOSAKE YHTIÖ HARTELA, VVO-YHTYMÄ OYJ, HELSINGIN SEUDUN
OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ (HOAS)**

Ehdotuksessa hyvää on

Vastaajien määrä: 9

- Tuotu vihreää aluetta Paalutorin länsireunalle. Mukavasti istumapaikkoja torin ja puiston reunalla. Valaistusta tuotu Myyrmäki-talon pohjoiskujalle. Pieni puistikko yrittää rikkoa Myyrmäkiraitin tunnelimaisuutta. Rakennukset on kivasti pätkitty ja tehty aukkoja /kulkureittejä pihalle.
- Arkkitehtonisesti miellyttävä (julkisivut ja kaltevat katot). Puistoa avattu hyvin
- Muurimaisuutta yritetty poistaa aukoilla. Puisto ja pihat vaikuttavat mukavilta ja torillekin tuotu vehreyttä. Kohdevalot puistossa ja kaduilla. Oleskelurinne toimii kesäsin lepopaikkana ja talvisin lasten liukumäkenä? Kalliolle viety taidetta
- Värikäs, luistinerata
- Värejä paljon, paljon viheralueita, suunnitelmia alueelle niin talvelle kuin kesälle
- Paljon vihreää, pyöräpysäköinti hyvin huomioon
- Vaaleus hyvää, talojen sijoittelu
- Liiketilat. Puupinnat parvekkeiden taustalla, luo hyvän kontrastin. Katsomo, itäpuolen istuimet. Kattojen kallistus ehkä hyvä. Rakennusten korottaminen kannatettavaa
- Liiketilat

Ehdotuksessa kehitettävää on

Vastaajien määrä: 8

- Vanha puisto taitaa jäädä piiloon raitin rakennusten taakse? Rakennusten julkisivut liian samanlaiset ja tylsät. Tulee tunne, että rakennukset kääntävät selkänsä torille ja raitille. Iskostie (?) on enemmän kyläraittia kuin itse raitti.
- Puiston saisi tuoda osaksi muuta aukiota, nyt jää eteläisemmän puistoon rajoittuvan rakennuksen taakse.
- Myyrmäen raitti liian kujamainen, korkeita rakennuksia tien kummallakin puolella. Voisiko pihasuuntia avata enemmän raitille kuin koululle päin tai vähentää puiston rakennuksia? Korkeuseroja rakennuksiin ja pintoihin eloa (taidetta, väriä, materiaalia).
- Edullisia kahviloita ja ravintoloita tarvitaan
- Ei liian modernia suunnittelua käytännöllisyyden kustannuksella
- Julkisivu ankea, veistoskatto ei istu alueelle
- Taas käytetty rumaa ruskeaa, pastellivärejä on olemassa. Kaltevat katot kerää veden ja lumen, ei hyvä
- En pitänyt tästä kilpailuehdotuksesta, muut parempia

Avoin palaute

Vastaajien määrä: 6

- Myyrmäenraitin ja Liesikuja risteyksessä ei näkyvyyttä, pyöräilijät huristelevat päälle mäkeä alas tullessaan. Talokompleksin läpi pääsee vain Ruukkukujalta vaikka Liesikuja on pääväylä esim. urheilupuistoon.

- Toiseksi paras (F:n jälkeen)!
- Viivotin joutunut ylitöihin suunnitelmaa tehdessä
- Muistakaa laittaa penkkejä!
- Muistakaa laittaa penkkejä
- Ei luistelurataa. Ei katutaidetta (sitä on jo tarpeeksi). Ei konserttilavaa. Miksi sitä graffitia ja katutaidetta ja esiintymislavoja pitäisi olla joka paikassa! Haloo

**KILPAILUEHDOTUS I
LUJATALO OY****Ehdotuksessa hyvää on**

Vastaajien määrä: 13

- Värikäs ja suuri puistoalue ja pitkät penkit eli paljon istumapaikkoja. Julkisivuseinien monilaisuus ja väriä.
- Toisi paljon kaivattua raikkautta Myyrmäen keskusta-alueeseen.
- Viherkatot
- Puisto ja tori on valaistu. Torin parkkipaikat viety kannen alle ja päälle tuotu puistoa. Puisto jätetty rakentamatta ja luotu muotoja (kivoja alueita) sekä tuotu väriä. Penkkejä mukavasti pitkin raittia ja toria. Rakennusten isot väripinnat (toivottavasti Kartanonkosken tyyliä, eikä Kilterimäen). Puupylväsvalaisimet kuulosti kivalta.
- Paljon liiketilaa, paljon asuntoja
- Kivan näköinen.
- Talot, puisto, kahvila, vesialtaa
- Vesi ja vihreys, olohuone ulkona, toivottavasti tapahtumia, kirpputoreja, esityksiä
- Sopivasti asuntoja ja liiketiloja, ok.
- Moderni, korkeat talot
- Ilmakuva kaakosta on hyvä (ilman keltaista väriä). Talojen sijoittelu hyvä
- Sopii tänne ok. Koulun puoleinen reuna on matalampaa. Iso torni on hyvä. Värikkäät pinnat. Historianäkökulma. Palveluolohuone, liiketila, pysäköinti
- Paljon hyvää – julkiset tilat, terassi & katsomo, vesielementti, luistelu, ruokaravintoloita, näköalapaaviljonki, kahvila ylös – näkisi lentokoneiden nousut ja laskut

Ehdotuksessa kehitettävää on

Vastaajien määrä: 7

- Rakennukset neliössä, pari tylsää kuutiota keskellä myyrmäkeä. Suljetut sisäpihat. Paalutorin keskellä tornitalo luomassa ankeutta (varjoa) ja ahtautta (tunnetta).
- Ei miellytä esteettisesti (rakennukset ja julkiset tilat). Korkean rakennuksen ulospäin työntyvä yläosa tuntuu liian hallitsevalta, jopa hyökkäävältä. Paalutorin vesiallas vie turhaa tilaa keskeisellä paikalla. Kokonaisuutta tasapainottaisi korkeimman osan madaltaminen ja lisärakennuksen sijoittaminen puiston pohjoisosaan (suurinpiirtein altaan tilalle).
- Rakennukset kuutiomaisesti, suljetut sisäpihat ja suorat muodot. Katto/pihaterassien (siis nuo liiketilojen päälle suunnitellut terassit) elävöittäminen
- Olis paljon kahvila- ja ruokapaikkoja. Huom! Esteettömyys. (huonojalkaisille)
- Ei mitää
- Lapsiperheille monipuolinen ruokailumahdollisuus. Avarat tilat
- Näkymä lounaasta sekava. Katukivet pitää olla vaaleita, ei mukulakiviä. Ei sitten rokkilavoja. Tornitalo suoraksi? Asuntoja max. 350 kpl, joista max. 100 vuokra-asuntoa

Avoim palaute

Vastaajien määrä: 7

- Myymälä (ruokakauppa) voisi tuoda eloa Liesitorin suuntaan. Paalutorin kupeessa oleva myymälä ei ole tarpeeksi iso Cittarin kilpailijaksi ja taitaa olla liian iso 24/7 myymäläksi? Myymälöiden takaseinät ja huoltoliikenne ei ainakaan katukuvaa korista. Paalutorin piasarasta ei oikein ottanut selvää mikä se on.
- Toivoisin tiloja jonne voi ikäihmiset mennä tapaamaan ystäviään toisella tavalla kuin kirkko ja palvelukeskukset on.
- Ei mitää
- Esteettömyys, liikkua vaunuilla. Turvallinen ja viihtyisät tilat, lapsille esim. järjestää synttäreitä.
- Kauhea väritys. Vaaleaan rauhalliseen väritykseen ei kyllästy. Pitää huomioida n. 50 v. eteenpäin, että jaksaa katsella. Näkymä Iskostieltä räikeä väritykseltä
- Ehdotus A on paras, toiseksi paras on I

Yleinen palaute kilpailuehdotuksista avajaistilaisuudessa

- Vaikea valita parasta
- A & I parhaita
- Ilman sateenvarjoa kävely olisi hyvä keskustassa
- On massiivisia rakennuksia
- Parkkitilat maan alle → positiivinen asia
- Hotelli
- Kattojen huomiointi → ilmasta käsin katsottuna viherkatot olisivat hyviä
- Vesielementti puuttuu
- Teatteri
- Kunnon ravintola, ei pubityyppisiä → korkeiden talojen päälle, kävisi muualtakin väkeä
- Kahviloita
- Tornitalo → sauna + kahvila ylhäällä
- Nämä ehdotukset paljon parempia kuin aiemmat → kehitystä on tapahtunut
- Liikenne: Autoliikennettä kortteleiden välillä? Mistä syöttöliikenne?
- Risteyksien huomiointi
- Polkupyörätörmäysten ennalta ehkäisy
- Tutkimuksen teettäminen liikenteeseen liittyen
- Onko tornitalot turvallisia asua?

MYYRMÄKI-liike:

Myyrmäen keskustakilpailun kommentointi

Kaavanumero 001925



1. Johdanto

MYYRMÄKI-liike haluaa esittää Myyrmäen keskustan kilpailutöiden johdosta huomioon otettavaksi seuraavan kommentoinnin. Emme halua emmekä kykene määrittelemään mitään ehdotuksista selvästi muita paremmaksi. Mielummin lähestymme kilpailutöiden arviointia hieman laajemmin koko Myyrmäen keskusta-alueen kehittämisen näkökulmasta. Varsinaisesti kilpailutöitä koskevat kommentit löytyvät kohdasta kuusi.

Olisimme pitäneet parempana mikäli käynnistymässä olevan Myyrmäen kehityskuvan laadinnassa olisi edetty ennen kilpailun ratkaisemista. Tällöin kilpailutöitä olisi kyetty arvioimaan osana laajempaa kokonaisuutta. Toivomme että tämä näkökulma kyetään pitämään myös nykytilanteessa esillä.

Olemme jättäneet tässä kommentoinnissa monet esityksissä esille nostetut pienet yksityiskohdat esimerkiksi valaistuksen, pihakenteiden, istutusten laadun ja yksityiskohtaisen sijoittelun osalta pienemmälle huomiolle, koska kyseisen kaltaiset yksityiskohdat ovat säädettävissä kaikkien esitysten osalta mahdollisen jatkosuunnittelun puitteissa. Kilpailussa päähuomio tulisi kiinnittää esitettyyn perusratkaisuun.

MYYRMÄKI-liikkeen kommentit on laadittu lähinnä kaupunkikuvan ja julkisen kaupunkitilan toiminnallisuuden näkökulmasta. Ehdotetut energiaratkaisut aurinkopaneleineen, hulevesiratkaisut ja viher-

katot ovat kaikki kannatettavia, mutta emme ole tässä yhteydessä erityisemmin paneutuneet niihin. Myyrmäen keskustakorttelin tulisi kuitenkin olla myös näistä lähtökohdista edelläkävijä.

Toteutusvaiheessa tulee myös pitää kiinni siitä, ettei valittua esitystä karsita liian keskinkertaiseksi.

Myyrmäestä on ennustettu eräänlaista lähiövyöhykkeen omaleimaista trendialuetta. Tästä mielikuvasta kannattaa pitää kiinni ja sitä kannattaa tukea. Myyrmäestä on mahdollista rakentaa nuoria edelläkävijäperheitä kiinnostava alue.

Keskustakilpailun ratkaisun tulisi olla riittävän kunnianhimoinen sillä tässä yhteydessä määritellään pitkälti keskustan ilme seuraavaksi 50 - 100 vuodeksi. Huonoa tai keskinkertaista ratkaisua ei tulisi valita, vaikka se lyhyellä tähtäimellä näyttäisi taloudellisesti järkevimmältä.

Myyrmäen keskustan tulisi olla merkityksensä puolesta rinnastettavissa Helsingin Kalasatamaan tai Keski-Pasilain.

Esitämme harkittavaksi olisiko kilpailua syytä jatkaa niin, että esimerkiksi kolmen parhaimmaksi arvioidun esityksen tekijöitä pyydetään kehittämään suunnitelmiaan edelleen kunnianhimoisempaan suuntaan.

2. Myyrmäki aluekeskuksena

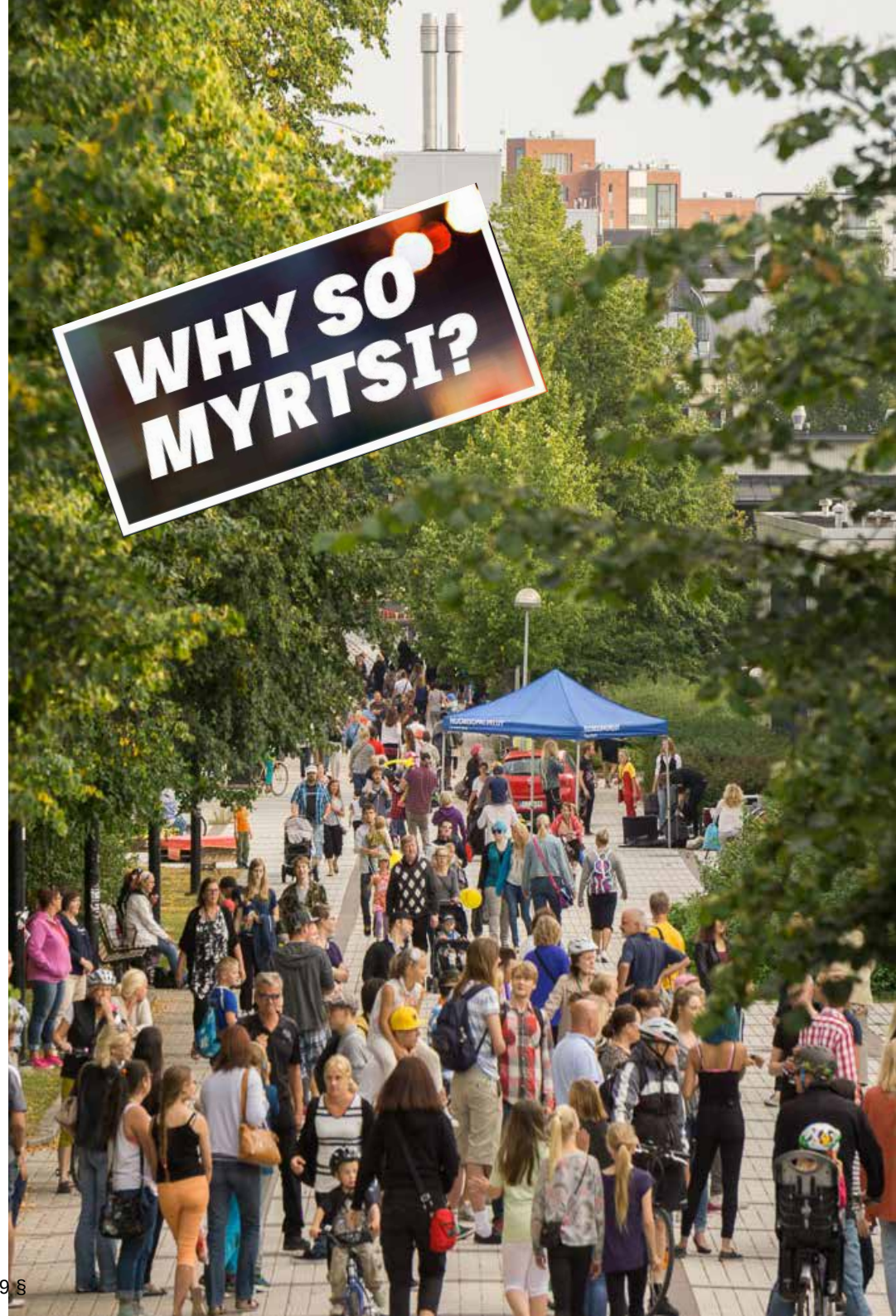
Myyrmäen suuralueella asuu yli 52 951 asukasta ja itse kaupunginosassa 15 884 asukasta. Myyrmäki ja Martinlaakso 11 847 asukkaalla ovat Vantaan kaksi suurinta kaupunginosaa ja Myyrmäki on suuralueista ylivoimaisesti väkirikkein.

Myyrmäki on myös yksi Helsingin seudun aluekeskuksista, jonka vaikutusalueeseen voidaan katsoa kuuluvan koko Länsi-Vantaa Ylästö mukaan lukien, Helsingin puolelta Hakuninmaa, Kannelmäki, Konala, Malminkartano ja Pohjois-Haaga, Pohjois-Espoo, Laaksolahti, Lintuvaara sekä Klaukkala Nurmijärveltä. Vaikutusalueella asuu noin 100 000 ihmistä.

Lähimmät muut aluekeskukset ovat Leppävaara Espoossa, Malmi Helsingissä sekä Tikkurila Vantaalla. Muiden aluekeskusten tavoin Myyrmäki tukeutuu Helsingin kantakaupunkiin. Tikkurila on Vantaan hallinnollinen keskus, mutta sinne lähdetään vartavasten toimittamaan jotakin asiaa tai osallistumaan tiettyyn tapahtumaan. Mikäli Myyrmäestä lähdetään ilman ennalta laadittua suunnitelmaa alueen ulkopuolelle ostoksille tai vapaa-aikaa viettämään, matka suuntautuu pääsääntöisesti Helsingin keskusta, joka on myös nopeammin saavutettavissa.

Kivistön suuralueen rakentuminen vahvistaa Myyrmäen merkitystä kattavien palveluiden rakentuessa uudelle alueelle viiveellä. Ensimmäiset 5 - 10 vuotta kivistöläiset joutuvat hakemaan merkittävän osan kaupallisista-, julkisista sekä vapaa-ajan palveluista muualta. Myyrmäen merkitys kivistöläisille korostuu erityisesti julkisissa palveluissa sekä vapaa-ajan palveluissa, mutta myös helposti junalla saavutettavissa kaupallisissa palveluissa.

Myyrmäen keskustan merkitystä korostaa myös uudet Kuninkaantammen ja Honkasuon alueet Helsingin puolella. Vaikka Helsinki pyrki tuottamana itse näiden alueiden tarvitsemat julkiset palvelut, kaupallisten palveluiden sekä vapaa-ajan palveluiden osalta Myyrmäki on helpoin valinta.



3. Myyrmäen nykyisiä vetovoimatekijöitä

Monipuolinen asuntokanta

Myyrmäkeä on rakennettu yhtäjaksoisesti liki 50 vuoden ajan vuodesta 1969 ja olemassa olevien suunnitelmien pohjalta rakentaminen jatkuu ainakin 2020 luvulle. Tämän ansiosta alueelle on syntynyt monipuolinen asuntorakenne, joka pitää sisällään eri ikäisiä, kokoisia ja hintaisia asuntoja. Alueella on sekoittunut myös eri tyyppinen vuokra-asuminen, muu yhteiskunnan tukema asuminen sekä omistusasunnot. Runsaan asuntokantansa ansiosta alueelta on jatkuvasti löydettävissä vapaita asuntoja erilaisiin tarpeisiin.

Erinomaiset liikenneyhteydet ja sijoittuminen uudelle joukkoliikenteen B -vyöhykkeelle.

Myyrmäkeen on erinomaiset liikenneyhteydet. Matka junalla Helsingin keskustasta tai lentokentältä kestää hieman runsaan vartin ja Tikkurilasta

pääradan varresta vajaan puoli tuntia. Alue sijoittuu Hämeenlinnanväylän ja Vihdintien väliin Kehä III:n eteläpuolelle.

HSL:n tariffiuudistuksen myötä matkat Myyrmäestä niin Helsingin keskustaan kuin Tikkurilaan voi tehdä halvimmalla kahden vyöhykkeen lipulla. Tämä vahvistaa Myyrmäen vetovoimaa erityisesti nuorten ja opiskelijoiden keskuudessa ja voi tehdä alueesta kaupan ja yritysten silmissä kiinnostavamman sijoittumisalueen.

Myyrmäestä löytyvät erinomaiset kevyen liikenteen väylät ja kaupunginosan laidasta laitaan voi liikkua joutumatta ylittämään suuria liikenneväyliä. Myyrmäen halki kulkee vilkas Myyrmäenraitin kävelykatu joka kokoaa kulkioita niin Myyrmäen oppilaitoksiin, asemalle kuin Myyrmäen keskustan kaupallisiin palveluihin.

Kaupalliset palvelut

Myyrmäen kaupalliset palvelut ovat nykyisin keskittyneet pitkälti Myyrmäen aseman ympäristöön. Valtaosa Uomatien ja Virtatien varteen sekä radan itäpuolelle 1970-luvulla syntyneistä päivittäistavarakaupoista lopettivat toimintansa siinä vaiheessa kun Isomyyrin kauppakeskus (1987) ja Myyrmanni (1994) valmistuivat.

Kävelen tai kevyellä liikenteellä saapuvien asiakkaiden suhteellinen osuus on Myyrmannissa suurin verrattuna muihin Helsingin seudun kauppakeskuksiin. Tämä kertoo välittömästi aseman vieressä ja asutuksen keskellä sijaitsevan kauppakeskuksen oikeasta sijainnista suhteessa paikallisiin asukkaisiin, mutta ehkä myös kauppakeskuksen seudullisen vetovoiman puutteesta.

Jalan ja kevuella liikenteellä tapahtuva asiointi tukee myös kauppakeskuksen ympäristössä sijaitsevaa kivijalkakauppaa. Kiinteistöjen kivijaloissa sijaitsevien liiketilojen vuokrausaste onkin Myyrmäen eteläosissa liki 100 %.

Torikauppiaat pitävät Myyrmannin edustalla sijaitsevaa Paalutoria Helsingin seudun kolmanneksi toimivimpana torikaupan paikkana Helsingin kauppatorin sekä Hakaniemen torin jälkeen. Torilla on laaja valikoima kalakauppiaita lukuunottamatta ja onpa siellä vierailut myös Helsingissä mainetta niittäneitä ruokarekkoja.

Koulutustarjonta

Myyrmäessä on monipuolinen koulutustarjonta. Peruskoulun lisäksi Myyrmäestä löytyy maamme huippuihin lukeutuva Vaskivuoren musiikki- ja tanssilukio sekä naapurikaupunginosassa sijaitseva Martinlaakson lukio. Vaskivuoresta on noussut monia musiikkimailman eturivin tähtiä.

Varian Ojahaan toimipisteessä voi opiskella sähkö-, elintarvike-, matkailu- sekä sosiaali- ja terveysalan ammattitutkintoihin. Martinlaaksossa sijaitseva Mercuria Kauppiaiden kauppapilaitos kouluttaa monipuolisesti kaupalliselle alalle.

Metropolia ammattikorkeakoulu on keskittämässä toimintaansa muutamalle kampukselle. Myyrmäkeen syntyy jopa 4 500 opiskelijan kampus jonne keskitetään talouden ja tekniikan opetusta.

Liikunta- ja ulkoilumahdollisuudet

Myyrmäestä löytyy erinomaiset liikunta- ja ulkoilumahdollisuudet. Aluetta reunustaa Mätäjojanlaakson viheralue sekä Raappavuoren ulkoilumaastot. Yhteydet Helsingin keskuspuistoon sekä Petikon ulkoilualueelle ovat myös hyvät. Noin puolentoista



kilometrin etäisyydellä Myyrmäen keskustasta sijaitsee Vetokannaksen maauimala.

Myös sisäliikuntamahdollisuudet ovat hyvät. Myyrmäessä ja Martinlaakossa sijaitsee 2 uimahallia, Myyrmäen urheilupuistossa 2 jäähallia, sisäpalloluuhalli, jalkapallohalli, jalkapallostadion sekä urheilukenttä. Myyrmäestä on noussut muun muassa lukuisia NHL pelaajia.

Kulttuuripalvelut

Alueelta löytyy myös monipuoliset kulttuuripalvelut. Myyrmäessä sijaitseva Vantaan Taidemuseo on lähiösijaintinsa puolesta ainutlaatuinen kohde. Myöskään omaa elokuvateatteria ei Myyrmäen lisäksi löydy kovin monesta lähiöstä. Martinlaaksossa sijaitsee liki 500 paikkainen Martinus-konserttitali, jonka lisäksi Energia-areenaa voidaan käyttää isompien kulttuuritapahtumien estradina.

Kupliva kaupunkikulttuuri ja omaleimaisuus

Helsingin Sanomat julkaisi 30.11.2014 artikkelin Helsingin seudun alueista joiden vetovoima on nousussa. Alueista 4 oli Espoossa, 13 Helsingissä ja 5 Vantaalla. Myyrmäki oli Helsingin kantakaupungin ulkopuolisista kohteista ainoa, jossa vetovoimaa kasvatti täydennysrakentamisen sekä parantuneiden liikenneyhteyksien lisäksi kaupunkikulttuuri.

Musiikilla ja katutaiteella on pitkät perinteet Myyrmäessä. Vaskivuoren musiikkilukion edeltäjän Myyrmäen yhteiskoulun kellarissa syntyi jo 70-luvulla Agentsin kaltaisia rock-yhtyeitä. Alueen omalla festarilla kesäkuun ensimmäisenä sunnuntaina järjestettävällä Louhela Jam -tapahtumalla on yli 20 vuoden perinteet. Väliaikaistilana toimiva Myyrmäen monttu on mahdollistanut useiden uusien tapahtumien synnyn.

Ensimmäiset graffitit Myyrmäkeen maalattiin 1980- ja 90-luvuilla, jolloin paikallisten koulujen oppilaat maalasivat Myyrmäenraitin alikulkutunnelit Virtatien ja Vaskivuorentien kohdalla. Nykyisin Myyrmäestä löytyy liki parikymmentä maalattua alikulkutunnelia sekä Helsingin seudun toiseksi pisin avoin graffitiseinä.

Myyrmäen asema on myös ainutlaatuinen taideasemakokonaisuus.



4. Myyrmäen muutostekijöitä

Kehärata ja uudet alueet

Kesällä 2015 avattu kehärata kytkee Myyrmäen Kivistön uuteen asuinalueeseen, lentoasemaan sekä Tikkurilaan. Kivistön asukkaat joutuvat ensimmäisen 5 - 10 vuoden aikana hakemaan suuren osan palveluistaan Myyrmäestä mikä kasvattaa kaupallisten palveluiden sekä vapaa-ajan palveluiden asiakaspotentiaalia Myyrmäessä. Vastaava vaikutus on Helsingin puolelle rakennettavilla kokoluokaltaan pienemmillä Kuninkaan-tammen ja Honkasuon alueilla, jotka tukeutuvat luonnostaan Myyrmäkeen.

Lentokenttäyhteys avaa uusia mahdollisuuksia erityisesti matkailun alueella, kun Myyrmäen katutaidekaupunginosaa sekä Vantaan Taidemu-seota voidaan merkinoida uudella tavalla lentomatkustajille. Huomion-arvoista on myös että Paalutorille sijoittuvasta Hotellista on mahdollista kulkea lentoaseman lähtöportille ajallisesti nopeammin kuin Flamingon hotellista. Mutkaton yhteys lentoasemalle synnyttää varmaan uutta kysyntää myös Myyrmäen asuntomarkkinoille alueella jossa palvelut ovat jo olemassa.

Metropolia ammattikorkeakoulun kampus

Metropolia ammattikorkeakoulu keskittää toimintansa neljään kampukseen, joista Myyrmäkeen sijoittuisi opiskelijoiden määrältä toiseksi suurin liki 4 500 opiskelijan kampus. Korkeakouluopiskelijoiden kolminkertaistuminen tulee näkymään Myyrmäen katu-kuvassa, palveluiden käytössä sekä pienten asuntojen kysynnässä. Ammattikorkeakoulu mahdollistaa myös erilaista startu yritystoi-mintaa sekä yrityshautomotoimintaa.

Ikärakenne

Myyrmäen nykyisessä ikärakenteessa yli 65 vuotiaiden osuus on keskimääräistä suurempi. Alueella tulee lähitulevaisuudessa ta-



pahtumaan sukupolvenvaihdos, jota vauhdittaa opiskelijoiden määrän kasvu Metropolian kampuksen myötä.

Myyrmäen omaleimaisuuden vahvistuminen lisää kiinnostusta nuorempien muuttajien keskuudessa. Monet Myyrmäestä ensimmäisten opiskeluvuosien myötä pois muuttaneet palaavat perheen perustamisen jälkeen takaisin kotiseudulleen.

Myös uudisrakentaminen on omiaan nuorentamaan ikärakennetta.

Asuntokanta

Myyrmäen asuntokannassa on keskimääräistä enemmän pieniä yksi-öitä ja kaksioita. Yhdessä opiskelijoiden määrän lisääntymisen kanssa tämä saattaa vauhdittaa sukupolvenvaihdosta.

5. Myyrmäen kehityshaasteita



Kaupalliset palvelut

Myyrmäen kaupalliset palvelut ovat keskittyneet kahteen aseman lähistöllä sijaitsevaan kauppakeskukseen. Kauppakeskuksissa liikkeen vaihtuvuus on ollut silmämääräisesti arvioiden keskimääräistä suurempaa. Myyrmäki on menettänyt vetovoimaa suhteessa lähiseudun muihin kauppakeskuksiin Jumboon, Selloon ja Kaareen. Osaltaan tämä on seurausta siitä, että kauppakeskus ei ole kyennyt uudistumaan samassa tahdissa kun lähistölle on noussut uusia suurempia kauppakeskuksia. Myyrmäen ongelmana on myös kauppakeskuksen rakentuminen yhden ison ankkuriliikkeen (Citymarket) ympärille. Asukkaat ovat kokeneet että päivittäistavarakaupan kilpailun puute on vaikuttanut hintatasoon ja valikoimiin.

Myyrmäki sekä vanha IsoMyyrin kauppakeskus eivät sijaitse riittävän lähellä, jotta ne voisivat aidosti tukea toisiaan. Toisaalta

muutaman sadan metrin päässä sijaitseva IsoMyyri on liian lähellä kyetäkseen profiloitumaan itsenäisenä kauppapaikkana. Myyrmäessä olisi ehkä viisaampaa keskittää kauppakeskusmuotoinen toiminta yhteen keskukseen, jota laajennettaisiin toisella päivittäistavarakaupan yksiköllä riittävän kilpailun saamiseksi. Näin torjuttaisiin yksityisautoilla lähistön muihin kauppakeskuksiin tapahtuvaa ostosmatkailua ja pidettäisiin Myyrmäen kaupalliset palvelut elinvoimaisina. Toistaiseksi laajenemisvaran muodostaa vielä vanha terveysaseman tontti sekä Myyrmäen ja Rajatorpantienvälinen jäävä torialue.

Myyrmäen ympärille on jo nyt syntynyt elävä kivijalka- ja torikaupan vyöhyke jossa kivijalkatilojen vuokrausaste on liki sata prosenttia. Kauppakeskuksen vetovoiman kasvu vahvistaisi osaltaan kivijalkamyymälöiden elinvoimaa niin, että kivijalkatilan määrää olisi mahdollista lisätä radikaalisti keskustan uusissa kaa-

varatkaisuissa (kilpailualue, Jönsaksentien varren pysäköintialueet sekä mahdollisesti myös vanhusten palvelukeskus). Toisaalta mikäli Myyrmanni ei kykene uudistumaan on olemassa konkreettinen uhka myös kivijalkakaupan menestymismahdollisuuksien hiipumisesta asiakasvirtojen vähenemisen seurauksena.

Uusien kivijalkatilojen osalta on syytä selvittää olisiko niiden hallintointia- ja vuokrausta mahdollista hoitaa keskitetysti kauppakeskusten tapaan. Malli mahdollistaisi myös tehokkaan yhteismarkkinoinnin. Keskitetyt hallinnoinnin käänköpuolena saattaa tosin olla vuokratason kohoaminen.

Vanhan IsoMyyrin kauppakeskuksen tulevaisuus kannattaa ottaa harkintaan. Myyrmässä tuskin on kysyntää toiselle kauppakeskusmuotoiselle kiinteistölle. IsoMyyrin kolmannessa kerroksessa sijaitsee jo nyt kaupungin nuoriso- ja asukastiloja. Yksi mahdollisuus olisi muuttaa kiinteistö kokonaisuudessaan asukas- ja kulttuuritaloksi josta löytyisi eri tyyppisiä asukas-, konsertti-, näyttely- ja teatteritiloja. Toinen vaihtoehto olisi purkaa nykyinen kauppakeskus ja miettiä tontin käyttö uudelleen esimerkiksi asunto- tai hotellikäyttöön. Molemmissa vaihtoehtoissa kivijalat on syytä säilyttää myymälätiloina.

Mikäli päädytään ensimmäiseen vaihtoehtoon, työnjakoa Myyrmäkitalon kanssa tulisi selkeyttää. Kirjastolla olisi mahdollisuus saada isommat tilat Isomyyrin katutasosta. Samoin nuorisotilat olisi mahdollista sijoittaa katutasoon joko IsoMyyrissä tai Myyrmäkitalossa. Jossakin vaiheessa oli kaupallisten investoreiden puolelta esillä myös vaihtoehto, jossa Myyrmäkitalo olisi muutettu ainakin taidemuseon tiloja lukuunottamatta useamman salin multiplex elokuvateatteriksi.





Työpaikkojen säilyminen

Elävävä kaupunginosa on vireä lähes vuorokauden ympäri. Hyvien kaupallisten palveluiden säilyminen edellyttää säännöllistä asiakasvirtaa myös päivällä. Tämä ei ole mahdollista, mikäli alue muuttuu nukkumalähiöksi.

Myyrmäkeen on alun perin 1960-luvulla suunniteltu silloisen kompaktikaupunki -ajattelun mukaisesti myös runsaasti työpaikkoja. Työpaikkojen myötä myös alueen palveluille löytyy enemmän käyttäjiä. Entisen Imatran Voiman korttelin päärakennusta lukuunottamatta kaikkia Myyrmäen työpaikkakiinteistöjä uhkaa purkaminen asuntorakentamisen alta.

Myyrmäessä tulisi jatkossakin sekoittaa eri toimintoja ja säilyttää riittävä määrä toimitilakiinteistöjä. Myyrmäkeä olisi mahdollisuus markkinoida toimitiloja etsiville yrityksille alueena jossa on valmiina työvoima, palvelut ja asunnot.

Eri ikäisen kiinteistökannan säilyttäminen turvaa myös sen että alueelta löytyy startup yrityksille, erilaisille pop up toiminnolle sekä kansalaisyhteiskunnan käyttöön myös edullisempaa toimitilaa.

Asuntorakentamisen tiivistäminen, pysäköintipaikat ja liikennealueet

Asuntorakenteen tiivistäminen raideyhteyksien vaikutusalueilla alkaa tänä päivänä olemaan jo itsestään selvyyttä. Myyrmäen keskustan ympäristössä on runsaasti pysäköintikenttiä, jotka olisi mahdollista ottaa tehokkaaseen asuntorakentamiseen.

Myyrmäen pääväylät on mitoitettu 60-luvun suunnitteluihanteiden mukaisesti turhan monikaistaisiksi. Kaventamalla esimerkiksi Vaskivuorentien liikenneväyliä ja yhdistämällä niihin kadun varren pysäköintikenttiä löydetään asuntorakentamiselle lisää tilaa.

Aseman ympäristö

Myyrmäen aseman ympäristön kehittämiseen tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Radan alla olevat liityntäpysäköintipaikat olisi mahdollista siirtää jo tämän kilpailun yhteydessä maan- alaiseen pysäköintiin, jolloin radan alle jäävää tilaa voisi kehittää vaikka pienimuotoisena Lontoon Portobello Roadin kaltaisena kirpputorialueena.

Nykyisin läpikulkualueena toimivalle Punamultatorille olisi löydettävä pysyviä aktiviteetteja joiden turvin aseman välittömässä läheisyydessä sijaitseva tori pysyisi rauhallisena.

Myyrmäen "kaapelitehdas"

Myyrmäkeen tarvitaan kulttuurikeskus joka pitäisi sisällään pienimutoisia konserttitiloja, teatteritiloja sekä artesaani- versaita, minkä kaltaisesta tilasta Helsingin seudulla on huutava pula.

Mikäli Isomyyrin muuttaminen kulttuurikäyttöön ei onnistu, tarvittava tila voisi löytyä Elon Colosseumin kiinteistön C- rakennuksesta jossa on runsaasti vaikeasti vuokrattavia epätyy- pillisiä tiloja.



6. Kilpailualueetta ja kilpailutöitä koskevat yksityiskohtaisemmat kommentit

Korttelirakenne

Pidämme perusteltuna, että keskustakortteleita kehitetään pitkälti umpikorttelinomaisen ratkaisun pohjalta vaikka tämä ei ole ominaista Myyrmäen muulle rakennuskannalle. Avoin korttelirakenne johtaa helposti sekavaan ja vaikeasti hahmotettavaan lopputulokseen joka ei välttämättä tue esimerkiksi kivijalkakaupan menestymismahdollisuuksia.

Pidämme myös hyvinä eratkaisuja, joissa liiketilat kiertävät kokonaisuudessaan kilpailualueelle syntyviä kortteleita. Tällöin liiketilat voisivat jatkaa luontevasti myös Myyrmäen palvelukeskuksen kortteliin. Liiketilat vahvistavat turvallisuudentunnetta reunustavilla kulkuväylillä verrattuna umpinaiseen seinään. Asuntojen terassirat-

kaisut eivät taas sovellu keskusta-alueella julkisivujen katutasoon ja muodostuvat helposti myös asukkaiden kannalta rauhattomiksi.

Riittävän tehokas asuntorakentaminen

MYYRMÄKI-liike pitää tärkeänä että Myyrmäen keskustan asuntorakentaminen toteutetaan riittävän tehokkaasti. Kilpailualueella olisi ollut potentiaalia jopa yli 50 000 k-m² asuntorakentamiselle. Siinä suhteessa erityisen kannatettavia ovat ehdotukset joissa asuntorakentamisen ala ylittää 30 000 k-m² ja joista osassa on vielä esitetty optioita lisärakentamiselle. Optioiden hyödyntämistä kannattaa harkita, vaikka se merkitsisi kaupungin kannalta alhaisempia myyntituloja.



Riittävä kivijalkakauppojen tarjonta

MYYRMÄKI-liike pitää myös tärkeänä että kilpailualueelle sijoittuu riittävästi liiketilaa, joka lisää kaupallisten palveluiden vetovoimaa Myyrmäen keskustassa. Yhdessä ehdotuksista kivijalkaliiketilamäärä (300 k-m²) oli jäänyt aivan liian vähäiseksi, kun huomioidaan se että kilpailualueen yhtenä tarkoituksena oli korvata toteutumatta jäänyt Myyrmannin laajennus. Tässä yhteydessä ei voi olla korostamatta sitä, että kivijalkamyymälöiden vuokrausaste on Myyrmannin ympärillä nykyisin lähes 100 %.

Pidämme erittäin hyvänä myös ehdotuksessa A esitettyä katettua arkadia, jonka varrelle kivijalkamyymälät sijoittuvat. Toimiakseen arkadin tulee olla riittävän korkeatasoinen. Pimeät ja ahtaat arkadit heikentävät kivijalkatilojen vetovoimaa mikä on havaittavissa esimerkiksi Malminkartanossa.

Arkadien ja sisään vedettyjen kiistaton etu muodostuu niiden toimivuudesta Suomen vaihtelevissa sääoloissa. Muuten kivijalkakaupan vetovoiman kannalta houkuttelevimpia ovat esitysten isot pitkälle näkyvät näyteikkunat (mm. D, G ja H)

Myyrmäen keskustassa on tilausta myös pienemmälle päivittäistavaraliikkeelle, jota kaupan aukiolomääräykset eivät sitoisi. Ehdotukseen I sisältyvä katutasen alapuolelle sijoittuva 1 900 k-m² liiketila mahdollistaisi Lidlin tai S-marketin kokoluokkaa olevan päivittäistavarakaupan sijoittumisen tavalla joka saattaisi lisätä kaivattua päivittäistavarakaupan kilpailua Myyrmäessä.

Hotelli

Pariin esitykseen (ainakin A ja D) sisältyy mahdollisuus Paalutorille tai sen varteen sijoittuvasta hotellista. Tämä on hyvä. Erityisesti pylväiden varaan torialueelle sijoittuva hotelli voisi kehittyä yhdeksi Myyrmäen keskustan maamerkeistä. Paalutorille sijoittuva hotelli palvelisi urheilupuiston majoitustarvetta, lentomatrustajien majoitustarvetta sekä paikallisten asukkaiden ja yritysten tarpeita. Pitkään



urheilupuistoon kaavailtu hotelli olisi ollut muiden käyttötarkoitusten kannalta liian syrjässä.

MYYRMÄKI-liike pitää tärkeänä että Myyrmäen keskustan hotelliahnketta edistetään aktiivisesti. Esitykseen A sisältyvä hotelli olisi mahdollista toteuttaa yhdessä useamman muunkin kilpailutyön kanssa.

Asukastila, nuorisotila sekä esittävän taiteen estradi

MYYRMÄKI-liike pitää hyvänä eräiden kilpailuehdotusten sisältämiä asukastiloja. Erityisen ansiokkaasti asukastilakysymystä oli kehitelty ehdotuksessa B.



Myyrmäen keskustassa on erityinen tarve katutason kahvilatyypiselle nuorisotilalle. Mikäli Isomyyrin korttelin käyttötarkoitusta muutetaan tulevaisuudessa ja kiinteistö puretaan tulevissa ratkaisuissa tulisi varmistaa Myyrinkiä korvaavan myös koko kaupunginosaa palvelevan asukastilan sijaintipaikka.

Myyrmäessä on lisäksi tarve noin 100 paikkaiselle esittävän taiteen estradille, johon olisi mahdollista toteuttaa nouseva katsomo, riittävän suuri teatteri- ja tanssiesityksille soveltuva esiintymislava sekä atrvittavat aputilat. Vähintään 1,5 kerroksen korkuinen teatteritila olisi mahdollista sisällyttää useampiin kilpailuehdotuksiin.

Loft-, hybriditilat ja työtilat

MYYRMÄKI-liike pitää hyvänä muutamissa ehdotuksissa esitettyjä ratkaisuja, joissa osa tiloista oli muunneltavissa olevia loft- tai hybridimäisiä tiloja. Tämä koskee sekä asuintiloja että asukas- ja liiketiloja. Perinteisten loft asuntojen lisäksi kortteli voisi pitää sisälleen esimerkiksi artesaani -ammateille soveltuvia tiloja joissa samassa tilassa yhdistyis yrittäjän asunto, että työ ja liiketilat. Katutasoon sijoittuvat loft-tyyliset tilat mahdollistaisivat myös kol-

mannen sektorin toimijoille sekä startup yrittäjille edullisemman mahdollisuuden päästä käsiksi tiloihin joita muokattaisiin toiminnan kehittyessä esimerkiksi talkoovoimin.

Pidämme myös hyvänä ehdotuksen E sisältyneitä pieniä työtiloja, minitoimistoja tai minivarastoja. Samankaltaisia ratkaisuja löytyy ehdotuksen D hybriditalosta.

Värimaailma

Kilpailutyöt ovat värimaailmaltaan pääosin vaaleita lukuunottamatta esitystä A. Asukkaiden näkemykset ilmeen ja värimaailman osalta vaihtelevat runsaasti. Merkitsevänä jakolinjana voidaan pitää palautteen atajan ikää. Seniorikansalaiset toivovat vaalensävyisiä ja rauhallisia julkisivuja kun taas nuoremmat asukkaat ovat valmiita käyttämään värejä rohkeasti. MYYRMÄKI-liike katso ettei keskustan tarvitse lähteä kilpailemaan värikkyudessa Kilterinmäen kanssa, mutta suotavaa olisi että vallitsevat värisävyt olisivat jotain muuta kuin aivan valkoista. Vaaleista pinnoista jää helposti joidenkin vuosien kuluessa jäljelle vain ankea betoni, joka vetää puoleensa töhryjä.





Myyrmäenraitti, tori ja muut kevyen liikenteen yhteydet

MYYRMÄKI-liike pitää tärkeänä, että Paalutorilla on torikaupalle varattu vähintään nykyisen suuruinen alue. Tori on jo nyt kauppiaiden mukaan kolmanneksi vilkkain torikauppapaikka Helsingin seudulla heti kauppatorin ja Hakaniementorin jälkeen. Mikäli kivijalkakaupan määrä alueella kasvaa, on oletettavaa että myös kysyntä toripaikkoja kohtaan kasvaa.

Keinotekoisten aktiviteettien esittäminen Paalutorille ei ole tarkoituksenmukaista. Ulkoilmalavaa katsomorakennelmiseen pidämme kuitenkin perusteltuna, koska vanhan terveystaseman tontilla sijaitseva tapahtumamonttu tullaan jossain vaiheessa varaamaan rakentamiselle. Monikäyttöinen tila mahdollistaisi niin ulkoilmaelokuvan, kesäteatterin, konsertit kuin erilaiset puhetilaisuudet.

Emme pidä hyvänä ratkaisuja joissa Paalutorille tuodaan torin

monikäyttöisyyttä, torikauppaa ja markkinoita rajoittavia kiinteitä rakennelmia.

Myyrmäessä sijaitsee jo nykyisin runsaasti aukioita, joilla ei ole selkeästi hahmotettavaa käyttötarkoitusta (mm. Liesitori, Punamultatorin jalankulkualue) joten kilpailualueelle ei ole perusteltua synnyttää uusia aukioita, mikäli niille ei samalla esitetä toiminnallista sisältöä.

Pidimme myös mielenkiintoisina esityksiä, jossa nykyisin viivasuora Myyrmäenraitti voisi jossain määrin mutkitella. Erikseen kannattaa tutkia onko nykyinen näköyhteys Myyrmannille aina Vaskivuoren lukiolta lähtien säilyttämisen arvoinen.

Myyrmäenraittia tulee kehittää kävelykatuna jonka varrelta löytyy entistä enemmän kivijalkaliikkeitä sekä muita aktiviteetteja. Pyöräilyn ja jalankulun erottaminen eri väylille ei raitilla ja torilla ole tar-

koituksenmukaista, koska erillisillä pyöräväylillä nopeudet kasvavat ja aiheuttavat riskipaikkoja niitä ylittävälle jalan-
kulkijoille.

Ehdotuksissa oli pohdittu ansioituneesti pyörien säilytys-
paikkoja sekä niiden turvallisuutta. Esitys osakepohjaisista
(tai vuokrattavista) pyörätalleista oli sinänsä mielenkiin-
toinen. Koska asukkaiden tarpeet säilytystilojen suhteen
vaihtelevat suuresti kannattaisi harkita malleja, joissa
kukin asukas voisi vuokrata kellaritiloista tarvitsemansa
kokoisia säilytystiloja nykyisen kaltaisten vakiokokoisten
verkkokellareiden sijaan.

MYYRMÄKI-liike pitää hyvänä että ehdotuksissa on läh-
detty rakentamaan aitoa kävelykeskustaa. Muutamissa
ehdotuksissa (mm. B,D,E,G) Paalutoria oli kavennetty
laajentamalla pysäköintialuetta torin länsilaidalla Iskostien
päässä. Emme pidä tätä tarkoituksenmukaisena, esityisesti
ottaen huomioon torin länsipuolella sijaitsevan koulun.

Huoltoliikenteen ohjaamiseen tulee kiinnittää erityistä
huomiota, jotta liikenne ei muodosta riskiä alueella kulke-
ville ihmisille. Torialueesta ja kevyen liikenteen väylistä ei
myöskään saa muodostua epävirallisia pysäköintipaikkoja.

Yhteen esitykseen (C) sisältyvän jätteiden imuputkikeräyk-
sen toteutusmahdollisuus olisi syytä tutkia.

Paalukylän puisto

Paalukylän puistoa tulisi kehittää enemmän kaupunki-
puiston ja oleskelutilan suuntaan. Puiston puolelle Myyr-
mäenraitin varteen on mahdollista sijoittaa yksi rakennus,
mutta muuten alue olisi hyvä säilyttää puistona.



Keskustan taidekonsepti

Useissa kilpailutöissä on nostettu esille taiteen merkitys ympäristön elävöittäjänä. Ainakin yhdessä sityksistä esitettiin erityisen taidekaavan laatimista.

Myyrmäki on hyvää vauhtia kehittymässä Helsingin seudun johtavaksi katutaidekaupunginosaksi. Tämä vahvuus tulisi huomioida myös keskustan taidekonseptissa, eikä esimerkiksi lähteä hakemaan vastaavaa toteutusta mihin Kivistössä ja Leinelässä on päädytty.

Myyrmäen ilme voidaan tietoisesti pitää elämänmakuisena ja rouheana.

Myyrmäen keskustan omaleimainen ilme

Myyrmäen keskustalle tulisi löytää omaleimainen ilme ja toteutus josta muodostuisi kaupunginosan maamerkki. Keskustaan soveltuisi hyvin myös yksittäinen korkeampi rakennus, sillä kaupunkikuvasta löytyvät jo nykyisin 1970-luvulla rakennetut Myyrmäenraitin korkeat asuintalot. Tornin kattoterassille sijoittuva kahvila- tai ravintola voisi muodostua alueelliseksi vetovoimatekijäksi, mutta tämän kaltaista hanketta julkistettaessa tulee varmistua pysyvän toiminnan edellytyksistä. Tilojen tulee olla riittävät kannattavan kahvila- tai ravintolatoiminnan kannalta eikä taloyhtiölle tule jättää mahdollisuutta lopettaa toimintaa mahdollisen asukaspalautteen seurauksena.

Parhaiten urbaanin kaupunkikeskuksen tunnelma käy ilmi esityksen A visualisoinneista, mutta myös esitysten G ja H kuvista. Selkein umpikorttelirakenne sisältyy esityksiin A ja I.



–Mä synnyin vuonna -45 ja kuljin täällä lapsena. Oli metsää ja korpea, täällä oli kärrytiet vaan siihen aikaan. Oli semmoisia hevoshakoja ja kaikkea. Veräjät oli tien varrella, ne piti ottaa auki että pääsi eteenpäin. Joka puolella oli veräjiä, tuolla nykyisen asemankin kohdalla. Oli myös kaikenlaisia puuaitoja. Ei se ollut tätä aikaa ollenkaan, sodan jälkeen kun elettiin.

-Tää oli ihana paikka. Tossakin Myyrinkodin takana, missä nykyisin on lastentarha, oli oikein lähde. Puutynnyri oli siinä purossa, josta sai vettä ottaa ennen vanhaan.

- Pitäjänmäen asemalla oli hevostallit, jonne jätettiin hevonen kun mentiin junalla Helsinkiin. Kimpassa tehtiin silloin kaikki, oli vanhan ajan kyläyhteisöllisyyttä. Kaikki tunsivat toisensa ja autoivat toisiaan.

Kuva: Olli Berg, Humans of Myyr York

MYYRMÄKI-liike M 6:2015

Kuvat: Olli Berg, Mikko Jaakkola, Markku Kähkönen ja Petteri Niskanen

RE: Asemakaavanmuutos 001925 /15. Myyrmäki / Myyrmäen keskusta
Lähetetty: ke 2.9.2015

Hei!

Olemassa olevat voimajohtomme tai uusien johtojemme linjavaraukset eivät osu kaava-alueelle, joten meillä ei ole huomautettavaa asemakaava muutokseen.

Ystävällisin terveisin,

Anne Mankki

Anne Mankki
Project Manager/ Network designer
Caruna
Keilaniementie 1, 02150 Espoo
POB 1, FI-00068 CARUNA, Finland

21.09.2015

171/07.70.701/2010

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Asematie 10
01300 Vantaa
kirjaamo@vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 22.9.2015
Dn:o KA/1015/10.02.04.01/2010

Viite

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.8.2015

HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄN KANNANOTTO ASEMAKAAVAMUUTOKSEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAAN 001925, MYYRMÄKI

Asemakaavan nro 001925 muutosalue sijaitsee Myyrmäen kaupunginosan keskustassa. Etelässä aluetta rajaa Kilterinraitti, lännessä Iskostie. Pohjoisessa kaava-alueen rajoina ovat Liesikuja ja asuinkerrostalojen korttelialue. Idässä alueen raja muodostuu pääosin asuin-, liike- ja toimistorakennuksista.

Myyrmäen keskustaa on suunniteltu 1970-luvulta, mutta keskusta on jäänyt keskeneräiseksi. Alueella on Paalutori, Paalukylänpuisto ja pysäköintikenttiä. Alueen asemakaavoitusta varten kaupunki on järjestänyt suunnittelu- ja toteutuskilpailun 26.10. – 31.3.2015. Kilpailuun saatiin yhdeksän ehdotusta.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuu asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa:

Myyrmäen keskusta-alueella on erinomaiset joukkoliikennepalvelut. Kehärata tarjoaa vaihdottoman yhteyden sekä Helsingin keskustaan että Vantaan kaupungin muihin aluekeskuksiin ja uusi runkolinja 560 kulkee tiheästi Koillis- ja Itä-Helsingin eri alueille. Myyrmäki on liityntälinjojen tärkeä solmupiste Länsi- ja Keski-Vantaalle ja Vantaan poikittaislinjat tarjoavat bussiasemalta vaihdottomat yhteydet myös Itä-Vantaan suuntaan. Alueella uusien lähibussien palvelu on suunniteltu iäkkäämpien matkustustarpeiden mukaan.

Kokonaisuudessaan HSL puoltaa voimakkaasti näin keskeisen alueen täydennysrakentamista.

HSL pitää tärkeänä, että alueen kevyen liikenteen nykyiset yhteydet juna- ja linja-autoaseman suuntaan säilyvät myös Myyrmäen uudessa keskustassa. Asemien ja Kilterin koulun välinen suora ja nopea ympärivuorokautinen kävely-yhteys on välttämätön.

HSL:n näkemyksen mukaan sekä jalankulkuyhteydet että pyörätiet on hyvin suunniteltu ehdotuksissa. Useissa ehdotuksissa on hyvin otettu pyöräpysäköintikin huomioon.

21.09.2015

171/07.70.701/2010

Kaava-alueella liikennöivät pienkalustolla lähibussilinjat, joilla matkustajat pääsevät nykyään Paalutorilla ihan Myyrmäkitalon oven eteen. HSL pitää erittäin tärkeänä, että pienkalustolinjojen ajomahdollisuudet säilyvät kaava-alueella tulevaisuudessakin.

Lisätietoja antaa Jenö Adam, puh. 040 739 1235.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)



Suvi Rihtniemi
toimitusjohtaja



Tero Anttila
joukkoliikennesuunnitteluosaston
johtaja

TIEDOKSI

HSL:n kirjaamo
Tuomas Autere
Hannu Palmén
Kyösti Ronkainen
Emmi Koskinen
Arttu Kuukankorpi
Johanna Vilkkuna
Ville Uusi-Rauva
Janne Markkula
Matti Verkkonen
Ossi Berg
Jussi Saarinen
Jenö Adam

Uudenmaan ELY
Uudenmaan ELY
Vantaa
Vantaa
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL

1669/00.02.022.0220/2015

21.9.2015

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo

Saapunut: 22.9.2015

Dn:o KA/1015/10.02.04.01/2015

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
Asematie 7
01300 VANTAA

Asianne KA/1015/10.02.04.01/2010

KANNANOTTO MYYRMÄEN KESKUSTAN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KILPAILUEHDOTUKSIIN

Myyrmäen keskustan suunnittelusta on järjestetty avoin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu. Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan tulosalueet kaupunkisuunnittelu, yrityspalvelut, kuntatekniikka, rakennusvalvonta ja tilakeskus.

Kilpailuun osallistujan on laadittava maankäytön suunnitelma Myyrmäen keskustasta. Tavoitteena on saada kilpailualueelle tehokasta kaupunkirakentamista, joka koostuu pääosin asuinkerrostaloista ja kivijalkakaupoista. Asuinrakentamisen tulee olla monimuotoista ja asuntojakaumaltaan monipuolista. Rakennusten kerrosluvulle ei aseteta rajoitusta.

Kilpailuohjelmassa todetaan mm. "Kaupunki rakentaa kustannuksellaan kilpailualueen yleisen kunnallistekniikan sisältäen julkiset ulkotilat. Samoin kaupunki suorittaa kustannuksellaan tarvittavat johtosiirrot."

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää kannanottonaan asiasta seuraavaa:

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee yleistä vesihuoltoa ja yksityisiä tonttijohtoja. Asemakaavamuutos edellyttää näiden siirtoa, mikä tulee ottaa huomioon kaavan jatkotyössä. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytään HSY:llä.

HSY:n oikeus sijoittaa, pitää ja huoltaa vesijohtoja ja viemäreitä tulee mainita alueen toteuttamista koskevissa sopimuksissa, mikäli johtoja joudutaan sijoittamaan tonteille.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Minna Järvenpää, p. 09 1561 3305

Helsingin seudun ympäristöpalveluilla on asemakaava-alueella kierrätyspiste Myyrmäenraitti/Ruukkupolulla. Jos kierrätyspistettä ei ole mahdollista säilyttää nykyisellä paikalla, niin HSY toivoo kierrätyspisteelle korvaavaa paikkaa.

Lisätietoja kierrätyspisteiden sijoittamisesta saa projekti-insinööri Suvi Anttonen selta, puh. 0400 609 494, suvi.anttonen@hsy.fi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä



Raimo Inkinen
toimitusjohtaja

Tiedoksi

HSY:n kirjaamo



VANTAAN
KAUPUNGINMUSEO
VANDA STADSMUSEUM
VANTAA CITY MUSEUM

PVM:

16.09.2015

DNRO:

VKM/159/2015

MIELIPIDE

Vantaan kaupungin kirjaamo
(Kaupunkisuunnittelu / Hanna Tiira)
Asematie 7
01300 Vantaa

Viite: Mielipiteiden kuuleminen 21.8.2015

Asia: ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 001925, MYYRMÄEN KESKUSTA

Sijainti: Myyrmäen keskusta-alue rajautuen Kiltterinraittiin, Iskostiehen, Liesikujaan, Paalukylän puistoalueeseen ja Paalukylän polkuun
Myyrmäki 15

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville asemakaavamuutoksen 001925, Myyrmäen keskusta osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön tarkoituksena on täydentää asemakaavaa meneillään olevan suunnittelukilpailun voittoehdotuksen toteuttamisen mahdollistamiseksi. Kilpailuohjelma ja -ehdotukset ovat nähtävillä Vantaan kaupunkisuunnittelun internetsivuilla.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi 1990-luvulla rakennettua asuinkerrostaloa, sekä 1987 rakennettu liikerakennus. Lisäksi alueella sijaitsee 1993 rakennettu monitoimitalo, jossa on käyttäjinä muun muassa Vantaan kaupungin taidemuseo ja kirjasto. Loppu alueesta on parkkipaikkoja, tori- ja puistoalueita.

Kaava-alueella Paalukylä -puistossa sijaitsee esihistoriallinen muinaismuisto Jönsaksen asuinpaikka. Kaikissa kilpailuehdotuksissa muinaismuistoalueelle kohdistuu maankäyttöä. Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen perusteella Museovirasto lausuu arkeologisen kulttuuriperintöön liittyvästä suojelusta Vantaan kaupungin alueella.

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



Leena Hiltula
Museonjohtaja



Susanna Paavola
Rakennustutkija

Tiedoksi:

Museovirasto
Ely-keskus

Vantaan kaupunki
Asematie 7
01300 Vantaa

Viite Vantaan kaupunginmuseon kirje 16.9.2015

Asia **VANTAA; Asemakaavamuutos nro 002195, Myyrmäki, Metropolian laajennus**

Museovirasto on 07.05.2013 antamassaan lausunnossa ilmoittanut, ettei asemakaavamuutokseen nro 002195 Myyrmäki Metropolian laajennus ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa. Museoviraston vuonna 2013 käytössä olleen tiedon mukaan kaava-alueella, Paalukylä-puistossa, sijainnut kiinteää muinaisjäännös, Jönsas-nimellä tunnettu kohde (muinaisjäännösrekisterissä numerolla 920010031), ei ollut enää muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama.

Helsingin yliopiston keväällä 2015 paikalla tekemien alustavien tutkimusten perusteella on kuitenkin ilmennyt, että ko. alueella saattaa olla muinaismuistolain tarkoittamaa ja rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä jäljellä. Helsingin yliopiston on tarkoitus tehdä koetutkimuksia paikalla keväällä 2016 muinaisjäännöksen tarkemman merkityksen toteutukseksi. Näin ollen hankkeen jatkosuunnittelun ja toteuttamisen kannalta mahdollinen kiinteä muinaisjäännös tulee ottaa huomioon siten, että paikalla ehditään suorittaa riittävät arkeologiset tutkimukset ennen hankkeen toteuttamista.

Asiaa Museovirastossa hoitaa intendentti Tuula Heikkurinen-Montell, 0295 33 6282, tuula.heikkurinen-montell@museovirasto.fi.

Yli-intendentti

Helena Taskinen

Intendentti

Tuula Heikkurinen-Montell

Tiedoksi Vantaan kaupunki/kaupunginmuseo
Satu Mikkonen-Hirvonen, Museovirasto
Marja Ahola, Helsingin yliopisto
Helsingin kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

MYYRMÄEN KESKUSTAN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

26.11.2014 – 31.3.2015

ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA

9.11.2015



**MITÄ SEURAAVAKSI?
SUUNNITTELE JA TOTEUTA!**

1. Kilpailun järjestäminen

Vantaan kaupunki järjesti Myyrmäen keskustan suunnittelusta kaikille avoimen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 26.11.2014 - 31.3.2015.

2. Kilpailutehtävä

Kilpailutehtävänä oli laatia maankäytön suunnitelma Myyrmäen keskustasta ja tehdä ostotarjous suunnitelman mukaisista tonteista.

Kilpailun tavoitteena on rakentaa Myyrmäkeen korkeatasoinen ja elävä kaupunkikeskusta, joka saadaan aikaan tehokkaalla rakentamisella kivijalkakauppoineen ja laadukkaalla julkisella ulkotilalla.

3. Kilpailuehdotukset

Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet kilpailuohjelman mukaan ovat olleet seuraavat; kuinka hyvin suunnitelma täyttää kilpailuohjelmassa esitetyt tavoitteet hyvästä kaupunkikeskustasta sekä erityiset tavoitteet ja suunnitteluohjeet, suunnitelman toteuttamiskelpoisuus, suunnitelman aiheuttamat toteuttamiskustannukset kaupungille, tarjottu rakennusoikeuden yksikköhinta tonteittain ja käyttötarkoituksittain (€/k-m²) sekä rakennusoikeuden määrä.

Kilpailuun saatiin 9 ehdotusta määräaikaan mennessä 31.3.2015 klo 16.00.

Ehdotuksen jättivät seuraavat tahot:

1. Lemminkäinen Talo Oy
2. Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oyj, Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy
3. Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara Oy, ELO, Taaleritehdas Oyj, Asuntoverstas-yhtiöt, A-Kruunu Oy
4. SRV Rakennus Oy, Avara Amplus Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy –yhteenliittymä
5. YIT Rakennus Oy
6. NCC Rakennus Oy
7. Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS)
Kaksi kilpailuehdotusta.
8. Lujatalo Oy

Kilpailuehdotukset olivat esillä näyttelynä 8.-22.9.2015 Myyrmäkitalolla ja Myyrmäen asemalla. Palautetta kilpailuehdotuksista saatiin n. 180 kpl. Kaikki kilpailuehdotukset ovat kokonaisuudessaan nähtävissä nettiosoitteessa: www.vantaa.fi/myyрмаenkeskustakilpailu

4. Ehdotusten arviointityöryhmä

Ehdotusten arvioinnin on tehnyt seuraava työryhmä:

Hannu Penttilä	apulaiskaupunginjohtaja / Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Tarja Laine	kaupunkisuunnittelujohtaja / Kaupunkisuunnittelu
Leea Markkula-Heilamo	yrittäjäpalvelujohtaja / Yrittäjäpalvelut
Henry Westlin	kaupungininsinööri / Kuntateknikka
Heikki Virkkunen	projektijohtaja / Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Timo Kallaluoto	aluearkkitehti / Kaupunkisuunnittelu
Hanna Tiira	asemakaavasuunnittelija (kilpailun sihteeri) / Kaupunkisuunnittelu
Laura Muukka	maisema-arkkitehti / Kaupunkisuunnittelu
Tuula Hurme	asumisasioiden päällikkö / Yrittäjäpalvelut

Tomi Henriksson	asumisen erityisasiantuntija / Yrityspalvelut
Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti / Rakennusvalvonta
Ilkka Rekonen	lupapäällikkö / Rakennusvalvonta
Matti Karjanoja	lupa-arkkitehti / Rakennusvalvonta
Sampo Sälevaara	lupa-arkkitehti / Rakennusvalvonta
Mikko Juolahti	rakennuttaja-arkkitehti / Tilakeskus
Hanna Keskinen	puistosuunnittelupäällikkö / Kuntatekniikka
Jaana Virtanen	liikenneinsinööri / Kuntatekniikka
Elena Kettunen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto) / Kuntatekniikka

Päätösesityksen kilpailun ratkaisusta kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja kaupunginhallitukselle esittelee apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä.

5. Kilpailun ratkaisu

Arviointiryhmä esittää Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymä Oyj:n ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön muodostamaa työryhmää, joka teki kaksi kilpailuehdotusta.

Arviointiryhmä arvioi tarjoajaryhmän molemmat kilpailuehdotukset (I <3 Myyrmäki ja #myrksi) kokonaisuudeltaan parhaiksi kilpailuehdotuksiksi ja parhaiksi lähtökohdiksi Myyrmäen keskustan jatkosuunnitteluun ja toteutukseen. Molemmissa suunnitelmissa kaupunkirakenne, rakennusten sijoittelu, katutaso liiketilat ja julkinen ulkotila muodostavat kilpailussa tavoitellun korkeatasoisen ja toimivan kaupunkikeskuksen ja luovat Myyrmäen keskustalle tunnistettavan ilmeen.

Päätöksen kilpailun ratkaisusta tekee kaupunginhallitus.

Kilpailualueen asemakaavan muutosta ryhdytään laatimaan yhteistyössä voittajan kanssa. Tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset asemakaavoituksen etenemisen myötä.

6. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuehdotukset ja arviointi

Yleistä:

Kaikki kilpailuun saadut ehdotukset olivat kilpailuohjelman mukaisia.

Kilpailuehdotusten kokonaisrakennusoikeus vaihteli välillä 22.000 k-m² – 38.000 k-m².

Asumisen rakennusoikeus oli 21.000 k-m² ja 35.000 k-m² ja liiketilojen 300 – 3.800 k-m². Kahdessa ehdotuksessa esitettiin optiona 10.000 k-m² lisärakentamista. Ehdotettu asuntojen lukumäärä vaihteli noin 330 -530 asunnon välillä.

Vapaaarahoitteisten asuntotuotannon tonttien ostotarjoukset vaihtelivat 330 €/k-m² – 689 €/k-m² välillä ja liikerakennusoikeuden 150 €/k-m² – 500 €/k-m² välillä. Joissakin ehdotuksissa liiketilasta ei annettu erillistä hintatarjousta vaan se sisältyi tarjottuun asuntorakennusoikeuden hintaan. Valtion tukemaan asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien rakennusoikeuden hinta vuonna 2015 on 415 €/k-m².

Kokonaistarjoukset esitetystä rakennusoikeudesta vaihtelivat 9,1 M€ -19,7 M€ välillä. Kaupunki on laskenut kokonaistarjoukset itse, koska kilpailuohjelmassa pyydettiin esittämään ostotarjous yksikköhintoina (€/km²) käyttötarkoituksittain - ei kokonaistarjouksena. Kilpailuohjelman mukaan kaupunki pidättää oikeuden osoittaa asuntorakennusoikeudesta noin 20 % valtion tukemaan asuntotuotantoon. Kilpailuehdotukset sisälsivät keskenään eri määrän ko. tuotantoa, josta johtuen kokonaistarjoukset eivät ole aivan vertailukelpoisia.

Viidessä kilpailuehdotuksessa kilpailuehdotuksen ja –tarjouksen jätti useamman toimijan yhteenliittymä ja neljässä ehdotuksessa tarjouksen jätti yksi toimija.

Kaikissa kilpailuehdotuksissa toteutuu kilpailuohjelman mukainen tavoiteltu kävelykeskusta. Samoin pyöräily on kaikissa ehdotuksissa huomioitu hyvin.

Ajo maanalaiseen pysäköintiin on kaikissa esitetty kilpailuohjelman mukaisesti. Huoltoliikenne on kaikissa ehdotuksissa ratkaistu samanarvoisesti ja yhtenäisesti.

Useimmissa ehdotuksissa esitettiin korkeaa rakentamista. Korkeat rakennukset luovat ympärilleen tuulisuutta ja varjoa. Tuulisuuden hallinnan keinoja olisi jatkokehitettävä kaikissa ehdotuksissa.

Yleisinä tavoitteina kilpailutehtävässä oli Panu Söderströmin kirjassa Elävät kaupunkikeskukset (Suomen ympäristö 32/2012. Suomen Ympäristökeskus, Helsinki 2012) esitetty kaupunkiympäristön monipuolisuuden ja laadun arviointia varten laadittu kriteeristö. Kilpailuehdotukset arvioitiin em. kymmenen monipuolisuus- ja laatukriteerin näkökulmasta kirjassa esitetyllä arvosteluasteikolla. Yleisesti voidaan todeta, että kaikissa ehdotuksissa painopiste hyvän kaupunkiympäristön syntymiselle jalankulkijan näkökulmasta ilmeni Myyrmäenraitilla ja Paalutorilla. Muut suunnittelualueelle sijoittuvat reitit vaatisivat kriteeristön pohjalta kaikissa ehdotuksissa parantamista.

Kilpailualueen länsipuolelle rakennetaan vanhusten palvelukeskus. Osassa kilpailuehdotuksista on tuleva vanhusten palvelukeskus huomioitu suunniteltaessa kevyenliikenteen reittejä ja korttelirakennetta. Osassa ehdotuksista korkeat rakennusmassat kohoavat Iskostien molemmin puolin, osassa ehdotuksista kilpailukortteli on avattu länteen, jolloin vanhusten palvelukeskuksen näkymät ovat avarammat ja myös asuinkortteliin saadaan valoa.

Kilpailualueen julkisten ulkotilojen toteuttaminen kuuluu kaupungille. Kustannukset ovat noin 4 M€ ilman kilpailuehdotuksissa esitettyjä erillisiä rakenteita kuten vesialtaita. Ehdotusten välillä ei rakentamiskustannuksissa ollut suuria eroja. Joidenkin ehdotusten toteuttaminen edellyttää Myyrmäenraitin alla olevan kaukolämpöputken siirtoa maanalaisen pysäköinnin ja rakennusten sijainnin johdosta. Siirron kustannus on noin 30.000 €.

1. Tarjoaja:
Lemminkäinen Talo Oy

Työryhmä:

Lemminkäinen Talo Oy, Huttunen-Lipasti-Pakkanen Arkkitehdit Oy, WE3 Oy (maisema-arkkitehtuuri), Oy Nortecon Ab (kaupallinen konsepti)



1. Tarjoaja:

Lemminkäinen Talo Oy

Työryhmä:

Lemminkäinen Talo Oy, Huttunen-Lipasti-Pakkanen Arkkitehdit Oy, WE3 Oy (maisema-arkkitehtuuri), Oy Nortecon Ab (kaupallinen konsepti)

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Ehdotus perustuu yhteen isoon umpikortteliin. Rakennusten korkeuden vaihtelu ja julkisivun vertikaali rytmitys jaksottaa julkisivun näyttämään erillisiltä rakennuksilta.—Jokaisessa kerroksessa porraskäytävän yhteydessä sijaitsee viherhuone. Koko korttelia kiertää arkadi, joka on muotoiltu veistoksellisesti ja siinä on erikokoisia kaarevia arkadirakenteita. Katutasen liiketilaa on runsaasti korttelin ympäri. Liiketilat sijoittuvat arkadin taakse ja eivät siksi tule avoimesti esiin. Arkadit luovat säänsuojaa. Arkadien kaarimainen muotokieli on mielenkiintoinen, mutta ehkä vieras Myyrmäkeen. Arkadikäytävään jäävä puolisoljettu tila mahdollistaa piiloutumisen ja voi siksi aiheuttaa ongelmia.

Paalutorille on esitetty arkkitehtuuriltaan leimaa-antava hotellirakennus, joka on suunnitelmassa esitetty optiona, eikä sen toteuttamiseen ole sitouduttu. Pysäköinti on järjestetty korttelin alle kahteen tasoon. Mikäli hotelli rakennettaisiin, pysäköinti on kolmessa tasossa.

Ehdotus on kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja luo Myyrmäkeen kaupunkikeskustamaisen ilmeen.

Julkiset ulkotilat

Paalutorin toritoiminnot sijoittuvat sopivalle paikalle ja tori on julkista tilaa, jota rajaamaan on esitetty hotellirakennus. Sen toteuttamiseen ei ehdotuksessa ole sitouduttu. Ilman hotellirakennusta Paalutori vaikuttaa autiolta. Hotellin alimmassa kerroksessa oleva monitoimikatos on veistoksellinen ja näyttävä, mutta sen toteutus edellyttää hotellin rakentamista. Monitoimikatos ei sijoitu luontevan reitin varrelle. Korkea rakennus Paalutorilla saattaa luoda ympäristöönsä tuulisuutta ja varjoa.

Paalukylänpuistoon ei ole esitetty rakentamista, vaan sinne on osoitettu monipuolista puistotoimintaa. Yhtenäinen puisto- ja raittikokonaisuus mahdollistaa toimivan ulkotilan kehittämisen. Iskostie on esitetty toiminnallisena leikki- ja liikuntakatuna.

Muuta

Myyrmannin seinustalle esitetyt torin lyhytaikaisen pysäköinnin paikat katkaisevat Kilterinraitin kevyenliikenteen yhteyden ja ovat turvallisuusriski Kilterin koululle kuljettaessa.

Suunnitelmassa on esitetty rakennuksille viherkattoja, mutta varsinaisia hulevesiaihteita tai -ratkaisuja ei ole esitetty.

Rahoitus- ja hallintamuodoiltaan ehdotuksessa esitettiin vain vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Oletuksena on ilmeisesti, että kaupunki pidättää itsellään valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettavan rakennusoikeuden. Jäljempänä esitettyyn kokonaistarjoukseen ei ole laskettu valtion tukemaa asuntotuotantoa, koska sen sijaintia ja määrää ei ole tarjouksessa esitetty.

Rakennusoikeudet	Asunnot	24.500 k-m ²
	Liiketilat	1.920 k-m ²
	Yhteensä	26.420 k-m ²
	Hotelli	6.800 k-m ²
Tonttien yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	550 €/k-m ²
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	550 €/k-m ²
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	- €/k-m ²
	Liiketilat	275 €/k-m ²
	Hotelli	ei annettu hintatarjousta
Kokonaistarjous	14,0 M€	
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntotonteista on 0 %.	
	Tarjous laskettu vaihtoehdosta, jossa hotellia ei rakenneta.	

2. Tarjoaja:

Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oyj, Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy
Työryhmä:

Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oyj, Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy,
Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy



2. Tarjoaja:

Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oyj, Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy

Työryhmä:

Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oyj, Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy,
Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Ehdotus rakentuu kahdesta osasta, Paalutorin pohjoispuolisesta umpikorttelimaisesta korttelista ja Paalukylänpuistoon sijoittuvasta ovaalinmuotoisesta pistetalosta. Liiketilojen määrä katutasossa on erittäin vähäinen otteen huomioon keskustasijainti. Setlementtiasuntojen rakennuksen pohjakerrokseen Myyrmäenraitin varteen sijoitetut asukastila, työpaja ja korttelipesula tuovat yhteisöllisyyttä ja virikkeellisuutta alueelle. Asukastila toimii myös pienkurssien pitopaikkana. Tilojen toimintoja ja tapahtumia ylläpitää Setlementtiasunnot Oy:n yhteisökoordinaattori. Katutason liiketilojen sekä asukastilan yhteismäärä jää kuitenkin pieneksi. Iso osa katutason kerroksesta on asuntoa ja varastoa. Erityisen maininnan ansaitsee kattopihoille esitetyt kattopuutarhat ja saunat.

Paalukylänpuiston puolelle esitetty ovaalinmuotoinen pistetalo sijoittuu keskelle puistoa. Pistetalo sijaitsee etäällä Myyrmäenraitilta eikä kokonaisuus muodosta yhtenäistä keskustamaista kaupunkikuvaa.

Julkiset ulkotilat

Katutason vähäinen liiketilojen määrä ja katutason asunnot ja varastot eivät luo riittävän elävää julkista ulkotilaa Paalutorille ja Myyrmäenraitille. Paalutori on ratkaisultaan tavanomainen. Torikauppiaiden tarpeet on huomioitu hyvin, mutta julkiselle tilalle ei ole esitetty uusia ideoita.

Iskostien kävelykatua on elävöitetty puuryhmillä ja penkeillä.

Paalukylänpuiston keskelle esitetty pistetalo jakaa puiston kahteen osaan. Rakennus vie huomattavan osan julkisen puiston pinta-alasta, eikä liity kaupunkirakenteeseen kaupunkia elävöittävällä tavalla. Puisto on jätetty pääosin luonnontilaiseksi, sitä ei ole kehitetty keskustapuiston suuntaan.

Muuta

Hulevesien hallintaa on mietitty tonteilla, julkisilla alueilla sitä ei ole tutkittu.

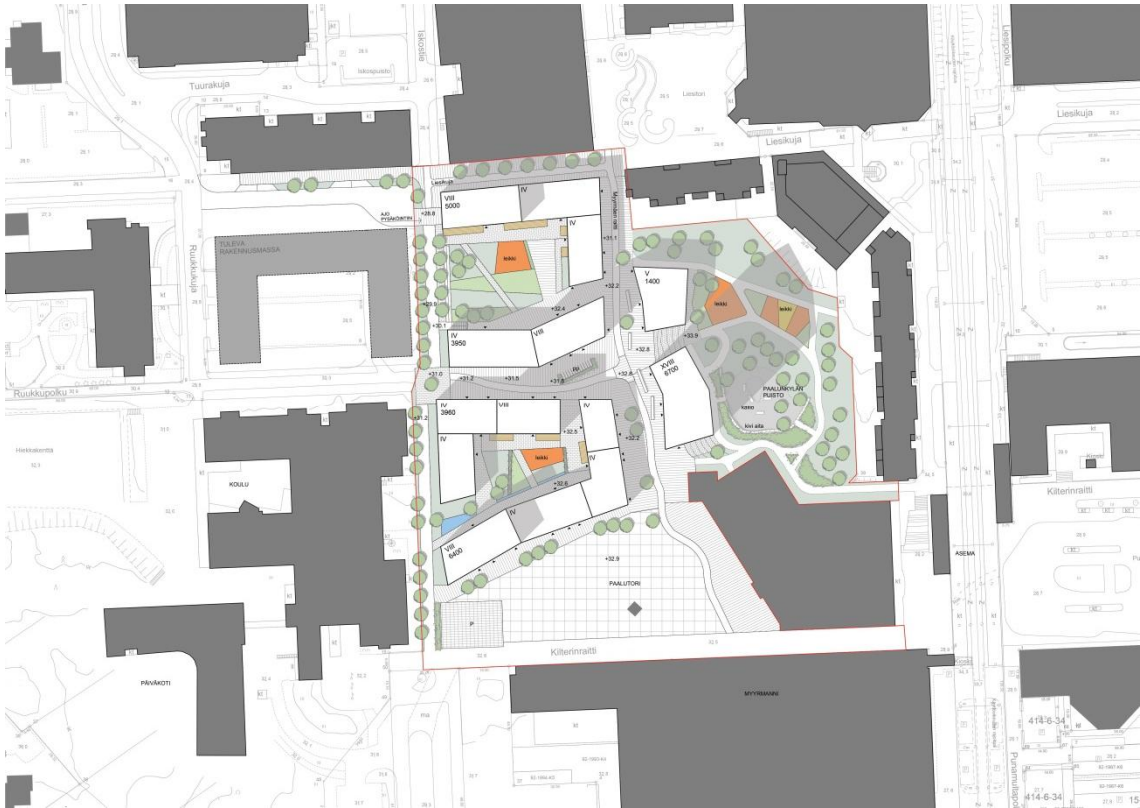
Rahoitus- ja hallintamuodoiltaan ehdotus on monipuolinen.

Rakennusoikeudet	Asunnot	28.450 k-m ²
	Liiketila	300 k-m ²
	Yhteensä	28.750 k-m ²
Tonttien yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	500 €/k-m ²
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	500 €/k-m ²
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	415 €/k-m ²
	Liiketilat	200 €/k-m ²
Kokonaistarjous	13,8 M€	
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntorakennusoikeudesta on 21 %.	

3. Tarjoaja:

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara Oy, ELO, Taaleritehdas Oyj, Asuntoverstas-yhtiöt, A-Kruunu Oy
Työryhmä:

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Asuntoverstas Kiinteistökehitys Oy



3. Tarjoaja:

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara Oy, ELO, Taaleritehdas Oyj, Asuntoverstas-yhtiöt, A-Kruunu Oy

Työryhmä:

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Asuntoverstas Kiinteistökehitys Oy

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Ehdotuksessa on esitetty kaksi lamellitaloista muodostuvaa asumisen korttelia Myyrmäenraitin länsipuolelle ja Paalukylän puiston puolelle kaksi pistetaloa, joista toinen on 18-kerroksinen tornitalo. Tornitalo on korkein rakennus, joita kilpailuehdotuksissa on esitetty. Se on sijoitettu kaupunkikuvallisesti hyvään paikkaan, mutta luo valitettavasti varjoa Paalukylänpuistoon esitetyille toiminnoille. Yksittäinen korkea torni on myös todennäköisesti pienilmaston kannalta haastava.

Rakennusmassat ovat Paalutorin puolelta matalampia eli ottavat yhteyden Myyrmäkitalon ja Myyrmannin mittakaavaan. Erikorkuisia rakennusmassoja on limitetty, joten se tarjoaa hyvin näkymiä asunnoista. Kilpailuehdotuksen yleisilme on kaupunkimainen, mutta kaupunkikeskukseksi hieman tavanomainen.

Julkiset ulkotilat

Julkisille ulkotiloille ei ole esitetty ideoita kilpailun edellyttämällä tavoitetasolla. Esim. Paalutorille ei ole suunnitelmassa esitetty toimintoja, se jää jäsentymättömäksi tilaksi.

Paalukylänpuistoa on säästetty hyvin, mutta keskustapuisto ei avaudu kutsuvasti ja se jää rakennusten taakse ja irralleen keskustasta.

Liiketilaja on esitetty hyvin Paalutorin ja Myyrmäenraitin varrelle.

Muuta

Hulevesien hallintaa on mietitty vain tekstin tasolla, mutta varsinaisia hulevesiaiheita tai -ratkaisuja ei ole suunnitelmassa esitetty.

Rakentamisen vaihteellisuus ja toteutusvaiheet on esitetty hyvin.

Rakennusoikeudet	Asunnot	25.000 k-m ²
	Liiketilat	1.710 k-m ²
	Yhteensä	26.710 k-m ²
Tonttien yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	480 €/k-m ² , 500 €/k-m ² , 530 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	480 €/k-m ² , 480 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	415 €/k-m ²
	Liiketilat	150 €/k-m ²
Kokonaistarjous	12,4 M€	
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntorakennusoikeudesta on 20 %.	

4. Tarjoaja:

SRV Rakennus Oy, Avara Amplus Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Työryhmä:

SRV Rakennus Oy, Aavara Amplus Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Ramboll Finland Oy



4. Tarjoaja:

SRV Rakennus Oy, Avara Amplus Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Työryhmä:

SRV Rakennus Oy, Avara Amplus Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Ramboll Finland Oy

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Ehdotuksessa on sijoitettu kaksi korttelia Myyrmäenraitin länsipuolelle ja yksi kortteli itäpuolelle, Paalukylänpuistoon. Kaikki rakennukset ovat kahdeksankerroksisia, joissa on yksikerroksisia liiketilan osia. Pihat aukeavat länteen. Kortteleissa on urbaani tunnelma, mutta kaupunkikuva ei vastaa keskustarakentamista. Kahdeksankerroksisuus luo raskaan yleisilmeen ja tunnelman, jota on kevennetty julkisivujen jaksottelulla. Hybriditalossa Paalutorin laidalla on liike- toimisto- ja asuin-/huoneistohotellitiloja, jotka monipuolistavat Myyrmäen keskustaa.

Julkiset ulkotilat

Paalukylänpuiston pohjoisosaan sijoitettu kerrostalokortteli ei mahdollista keskustapuiston kehittämistä. Lisäksi kortteli sijoittuu olemassa olevien kerrostalojen eteen ja peittää nykyisiä näkymiä.

Paalukylänpuistolle ei jää tilaa lukuun ottamatta kalliota. Suunnitelmassa puisto on supistunut kävelyreitiksi. Tämä ei vastaa keskustapuistotavoitetta.

Paalutorin eri tilanteiden ja vuodenaikojen tutkiminen on esitetty hyvin. Paalutorille torin alla sijaitsevan Myyrmannin pysäköintilaitoksen uloskäytävän kohdalle on esitetty paviljonki, johon sijoittuisi kahvila ja pyöräpysäköintiä. Paviljonki jakaa torin etu- ja takatilaan eikä auta tilan rajaamisessa. Paviljongin toteuttaminen ei kuulu tarjoukseen. Myyrmäkitalolle on esitetty Paalutorille päin uusi julkisivu, johon on sijoitettu esiintymislava.

Liiketiloihin on esitetty hyvin Paalutorin ja Myyrmäenraitin varrelle. Myyrmäenraitille esitetyt terassit jättävät liiketilat kuitenkin irralleen jalankulkualueesta. Kaupalliselta sekä kunnossapidon kannalta terassit eivät ole luontevia raitin varrella. Myyrmäenraitti jää varjoiseksi ja pienilmastoltaan ikäväksi.

Maanalaisen pysäköinnin ajoramppijärjestely on Iskostien puolella ja se luo Iskostielle huoltokatumaisten tunnelman.

Muuta

Ehdotus sisältää kilpailuehdotuksista ainoana toimistotiloja.

Hulevesiaiheita tai -ratkaisuja ei ole suunnitelmassa esitetty viherkattoja lukuun ottamatta.

Kokonaistarjous on kilpailuehdotuksista suurin. Rakennusoikeutta ehdotuksessa on esitetty runsaasti. Arviointityöryhmän mielestä Paalukylänpuistoon voidaan sijoittaa rakentamista, mutta ei siinä laajuudessa kuin ehdotuksessa on esitetty ja toteutuksessa rakentamisen määrää jouduttaisiin vähentämään.

Rakennusoikeudet	Asunnot	31.160 k-m ²
	Liiketilat	1.600 k-m ²
	Toimistotilat	1.070 k-m ²
	Yhteensä	33.830 k-m ²

Tonttien yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	689 €/k-m ²
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	508 €/k-m ²
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	415 €/k-m ²
	Liiketilat	500 €/k-m ²
	Toimistotilat	350 €/k-m ²

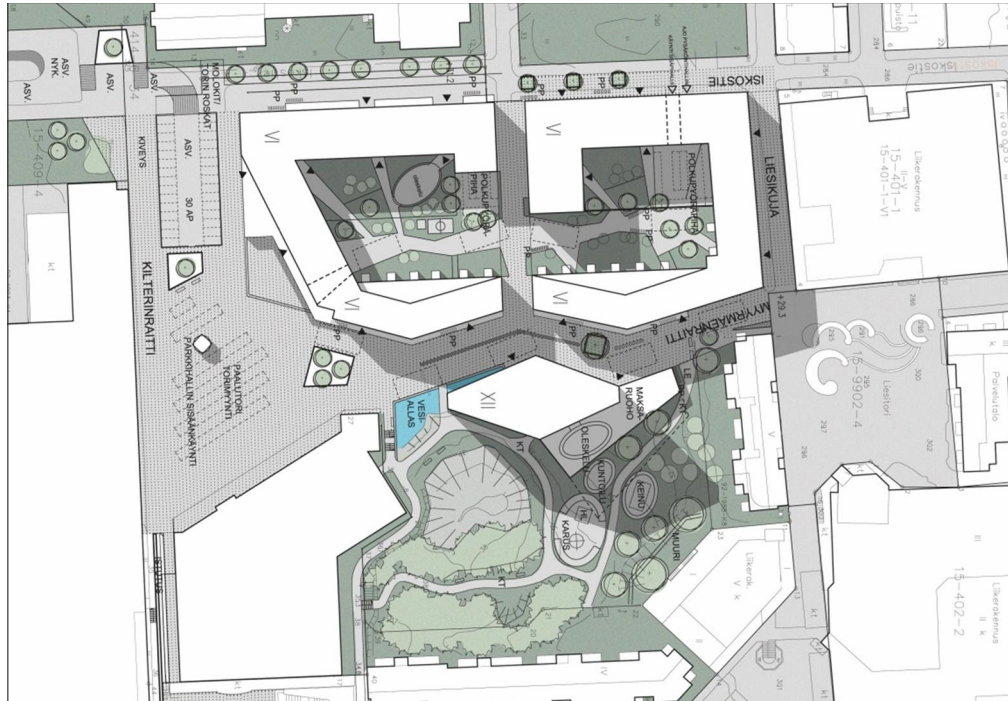
Kokonaistarjous	19,7 M€
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntorakennusoikeudesta on 22 %.

5. Tarjoaja:

YIT Rakennus Oy

Työryhmä:

YIT Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto HMM Oy, MA-Arkkitehdit (maisema-arkkitehtuuri), WISE Group (rakennus- ja energiasuunnittelu), Trafix Oy (liikennesuunnittelu)



5. Tarjoaja:

YIT Rakennus Oy

Työryhmä:

YIT Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto HMM Oy, MA-Arkkitehdit (maisema-arkkitehti), WISE Group (rakennus- ja energiasuunnittelu), Trafex Oy (liikennesuunnittelu)

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Ehdotuksessa on Myyrmäenraitin länsipuolella kaksi umpikorttelia ja itäpuolella salmiakin muotoinen tornitalo. Tornitalo on hieno ja luo Myyrmäen keskustaan tunnistettavan identiteetin. Tornitalo mahdollistaa vaihtelevasti julkisivuja hyvään ilmansuuntaan. Tornitalon sijainti ja muoto eivät peitä olemassa olevien kerrostalojen näkymiä. Tornitalon pohjoispuolelle esitetty mahdollinen terveystalo tuo huoltoliikenteen lisäksi alueelle asiointiliikennettä. Myyrmäenraitin länsipuolen korttelit ovat kuusikerroksisia ja kompakteja kaupunkikortteliteita.

Julkiset ulkotilat

Myyrmäenraitin sik-sak-linjaus tuo rakennukset ja liiketilat hyvin esiin ja luo elävän kaupunkirakenteen, vaihtelevia näkymiä ja on mielenkiintoinen jalankulkijan näkökulmasta. Liiketiloihin on esitetty hyvin Paalutorin ja Myyrmäenraitin varrelle.

Iskostielle on ehdotettu puita ja pyöräpysäköintiä. Iskostien ilme on kuitenkin takapihamainen, koska tien molemmiin puoliin tulisi palvelukeskuksen kohdalla olemaan korkeat rakennukset.

Paalukylänpuistolle on varattu riittävästi tilaa ja sinne on osoitettu erilaisia toimintoja.

Hulevesiaiheita on esitetty hyvin Myyrmäenraitille ja puiston kulmalle. Myyrmäenraitille on tuotu hulevesirakenne vesialtaineen.

Paalutoria on rajattu rakennuksen katoksella ja istutuksin sekä torin länsiosaan on tuotu pysäköintiä, mutta merkittäviä uusia ideoita torille ei ole esitetty.

Muuta

Ostotarjouksen yksikköhinnat ovat kilpailuehdotusten alhaisimmat, jolloin kokonaistarjous jää alhaiseksi.

YIT on tarjouksessaan esittänyt heille jäävän vapaarahoitteisen asuntorakennusoikeuden rahoitusmuodon jakauman. Oletuksena on ilmeisesti, että kaupunki pidättää itsellään valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettavan rakennusoikeuden. Jäljempänä esitettyyn kokonaistarjoukseen ei ole laskettu valtion tukemaa asuntotuotantoa, koska sen sijaintia ja määrää ei ole tarjouksessa esitetty.

Liikerakennusoikeuden hinta sisältyy asuntorakennusoikeuden tarjoukseen.

Rakennusoikeudet	Asunnot	28.300 k-m ²
	Liiketilat	1.175 k-m ²
	Yhteensä	29.475 k-m ²
Tonttien yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	330 €/k-m ² , 360 €/k-m ² , 465 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	330 €/k-m ² , 360 €/k-m ² , 465 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	- €/k-m ²
	Liiketilat	- €/k-m ²
Kokonaistarjous	11,1 M€	
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntorakennusoikeudesta on 0 %.	

6. Tarjoaja:
NCC Rakennus Oy, Asuminen
Työryhmä:
NCC Rakennus Oy, Asuminen, ICECAPITAL REAM Oy, Suomen Vuokradot Oy, Playa Arkkitehdit Oy, LOCI
maisema-arkkitehdit Oy, SITO (liikennesuunnittelu)



NÄKYMÄ MYYRMÄENRAITILTA KOHTI POHJOISTA

6. Tarjoaja:

NCC Rakennus Oy, Asuminen

Työryhmä:

NCC Rakennus Oy, Asuminen, ICECAPITAL REAM Oy, Suomen Vuokrakodit Oy, Playa Arkkitehdit Oy, LOCI maisema-arkkitehdit Oy, SITO (liikennesuunnittelu)

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Ehdotuksessa on Myyrmäenraitin länsipuolella asuinrakennusten kortteli, joka muodostuu toisistaan erillisistä rakennuksista. Asuntorakentamisen määrä on kilpailuehdotuksista pienin. Kortteli on muotoiltu ilmansuunnat huomioon ottaen. Arkkitehtuuri on veistoksellista ja omintakeista, mutta kokonaisuus ei muodosta keskustamaista kaupunkikuvaa.

Myyrmäenraitin itäpuolella on pistetalo, joka rajaa hyvin Myyrmäenraittia ja Paalukylänpuistoa.

Kaupunkikuvallisesti suunnitelmassa pitäisi olla enemmän rakennusmassaa. Kilpailualueella tulisi olla runsaammin asuntoja ja työpaikkoja, koska Myyrmäen keskustan saavutettavuus pääkaupunkiseudulla on erinomainen.

Kokonaisuudessaan suunnitelmassa on herkkyyttä, etenkin ulkotiloihin on saatu hyvin sisältöjä ja ratkaisuja.

Julkiset ulkotilat

Paalukylänpuisto on säilytetty vehreänä ja ehdotus mahdollistaa korkeatasoisen kaupunkipuiston toteuttamisen. Yhteys Paalutorilta aukion ja Myyrmäenraitin kautta puistoon on onnistuneesti tärkeimmässä kohdassa ja liittyminen kallioon on tehty taidokkaasti. Puuterassien muotoilu on luontevaa. Puiston ilta-aurinkoisuus on hyvä; terasseille saadaan sekä ilta-aurinkoinen oleskelupaikka että elokuvakatsomo varjoon.

Liiketilaja on sijoitettu hyvin, mutta Myyrmäenraitin keskivaiheille ei ole esitetty liiketilaa.

Aukiosarjat luovat vaihtelevaa ja toimivaa ulkotilaa ja kevyenliikenteen reitit ovat hyvin linjattuja, johdattelevia ja luontevia.

Muuta

Hulevesien hallintaa on mietitty vain tekstin tasolla ja varsinaisia hulevesiaiheita tai –ratkaisuja ei ole suunnitelmassa esitetty.

Kokonaistarjous on kilpailuehdotuksista matalin. Tämä johtuu muihin kilpailuehdotuksiin verrattuna pienimmästä rakennusoikeuden määrästä sekä alhaisesta rakennusoikeuden yksikkö hinnasta. Liikerakennusoikeuden hinta sisältyy asuntorakennusoikeuden tarjoukseen.

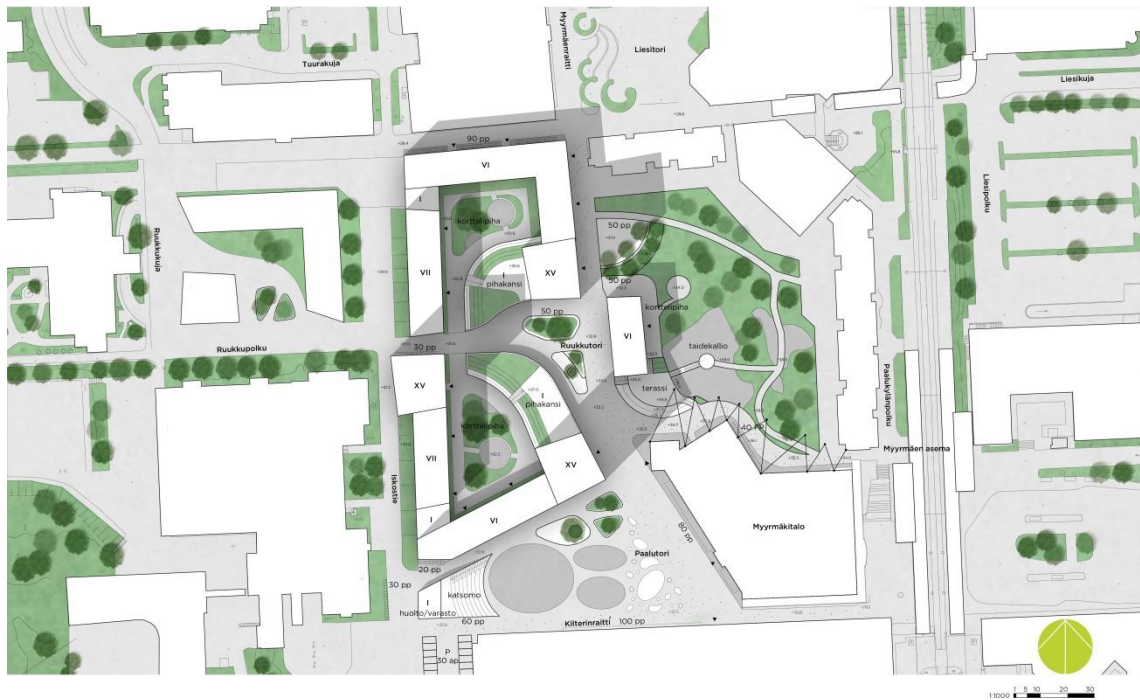
Rakennusoikeudet	Asunnot	20.840 k-m ²
	Liiketilat	1.250 k-m ²
	Yhteensä	22.090 k-m ²
Yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	420 €/k-m ² , 439 €/k-m ² , 487 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	420 €/k-m ² , 439 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	415 €/k-m ²
	Liiketila	- €/k-m ²
Kokonaistarjous	9,1 M€	
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntorakennusoikeudesta on 17 %.	

7. Tarjoaja:

Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oy, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS)

Työryhmä: Hartela-yhtiöt Oy, Innovarch Oy (arkitehti- ja miljöösuunnittelu), WSP Finland Oy (liikenne-,
miljö- ja maisemasuunnittelu), VAV, Citycon, Myyrmäki-liike, Metropolia Ammattikorkeakoulu, Panu
Söderström, Muutostehdas Oy, Filosofian Akatemia

Ehdotus: I <3 Myyrmäki



7. Tarjoaja:

Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oy, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS)
Työryhmä: Hartela-yhtiöt Oy, Innovarch Oy (arkkitehti- ja miljösuunnittelu), WSP Finland Oy (liikenne-,
miljö- ja maisemasuunnittelu), VAV, Citycon, Myyrmäki-liike, Metropolia Ammattikorkeakoulu, Panu
Söderström, Muutostehdas Oy, Filosofian Akatemia
Ehdotus: I <3 Myyrmäki

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Ehdotuksessa on Myyrmäenraitin länsipuolella kaksi korttelia, joihin on matalammilla, terassoiduilla rakennusmassoilla luotu suojaisat korttelipihat. Myyrmäenraittia on itäpuolelta rajattu asuinkerrostalolla. Ehdotuksessa on esitetty kolme 15 kerroksista tornia. Suunnitelmassa on lisäoptiona esitetty korkeampia osia kortteleiden rakennuksiin. Tornit saattavat luoda ympärilleen tuulisuutta ja varjoisuutta.

Arkkitehtuurilla ja tornirakentamisella on pyritty korostamaan keskustaa. Ehdotuksessa on kilpailuehdotuksista eniten asuinrakennusoikeutta ja katutason liiketilaa on runsaasti. Rakennusten sijoittelu ja julkinen ulkotila muodostavat toimivan kaupunkikeskuksen ja saavat aikaan keskustamaisen ilmeen. Tätä korostavat Myyrmäenraitin länsireunalla Ruukkupolun risteyksessä sijaitsevat osin yksikerroksiset liikerakennukset, jotka luovat avaran ja kutsuvan vaikutelman. Liiketilojen määrä on ehdotuksessa muutoinkin suuri (3.000 k-m²).

Julkiset ulkotilat

Ruukkupolun risteyskohtaan on muodostettu uusi aukiotila, joka on osa aukoiden sarjaa ja se jaksottaa Myyrmäenraittia. Rakennusten sijoittelu rikkoo Myyrmäenraitin suoraa linjausta, jolloin katutason liiketilat avautuvat jalankulkijalle houkuttelevasti. Uusi Ruukkutori on aurinkoinen ja ympäröivine katutason yksikerroksisine liiketiloineen se muodostaa elävän aukion. Julkisten ulkotilojen liittymistä puistoon ja kulkua asemalle Myyrmäkitalon takaa on ideoitu onnistuneesti ja reitistä muodostuu omaperäinen.

Paalukylänpuistolle on jätetty suunnitelmassa hyvin tilaa puiston puolelle sijoitetusta asuinrakennuksesta huolimatta. Terassoitu rinne liittyy Myyrmäenraitin katutilan hyvin Paalukylänpuistoon ja kallioon. Raitin varrella on aurinkoinen seinusta, jolla on kahvila ja terassi.

Paalutorin länsireunassa oleva katsomo rajaa Paalutorin hyvin ja tekee siitä yhtenäisen tilan. Katsomon eteen on esitetty tapahtuma-aukio. Torimyyntin paikat on esitetty torin keskelle, niiden tulisi sijaita keskeisten reittien ja ihmisvirtojen varsilla.

Periaatteiltaan ehdotuksen ulkotilojen ratkaisut ovat hyviä, mutta maiseman käsittely ei ole erityisen hienostunutta.

Muuta

Hulevesien hallintaa on mietitty vain tekstin tasolla ja varsinaisia hulevesiaiheita tai –ratkaisuja ei ole suunnitelmassa esitetty.

Kokonaistarjous on kilpailuehdotuksista toiseksi suurin. Liikerakennusoikeuden hinta sisältyy asuntorakennusoikeuden tarjoukseen.

Rakennusoikeudet	Asunnot	35.000 k-m ²
	Liiketilat	3.000 k-m ²
	Yhteensä	38.000 k-m ²

Tonttien yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	530 €/k-m ²
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	500 €/k-m ²
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	415 €/k-m ²
	Liiketilat	- €/k-m ²

Kokonaistarjous	17,7 M€
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntorakennusoikeudesta on 14 %.

8. Tarjoaja:

Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oy, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS)

Työryhmä: Hartela-yhtiöt Oy, Innovarch Oy (arkkitehti- ja miljöösuunnittelu), WSP Finland Oy (liikenne-,
miljöö- ja maisemasuunnittelu), VAV, Citycon, Myyrmäki-liike, Metropolia Ammattikorkeakoulu, Panu
Söderström, Muutostehdas Oy, Filosofian Akatemia

Ehdotus: #Myrtsi



8. Tarjoaja:

Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oy, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS)
Työryhmä: Hartela-yhtiöt Oy, Innovarch Oy (arkkitehti- ja miljöosuunnittelu), WSP Finland Oy (liikenne-,
miljö- ja maisemasuunnittelu), VAV, Citycon, Myyrmäki-liike, Metropolia Ammattikorkeakoulu, Panu
Söderström, Muutostehdas Oy, Filosofian Akatemia
Ehdotus: #Myrksi

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Ehdotuksessa on Myyrmäenraitin länsipuolella kaksi länteen avautuvaa korttelia sekä itäpuolella Paalukylänpuistoa rajaava kortteli. Keskustaa on korostettu veistoksellisella rakentamisella. Lisäoptiona on esitetty korkeampia osia kortteleiden rakennuksiin. Veistokselliset ja polveilevat rakennusmassat sekä runsaat katutaso liiketilat tuovat elävyyttä julkiselle ulkotilalle ja luovat vaihtelevan ja mielenkiintoisen kaupunkitilan keskustaan. Rakennusten sijoittelu ja julkinen ulkotila muodostavat toimivan kaupunkikeskuksen. Ehdotuksessa on kilpailuehdotuksista toiseksi eniten asuinrakennusoikeutta ja katutaso liiketilaa on runsaasti.

Länteen aukeavat korttelipihat ovat valoisia, mutta korkeimmat rakennukset varjostavat julkista ulkotilaa. Asuinkorttelit eivät sijoitu suoraan vastasuorasti tulevaan vanhusten palvelukeskukseen. Sisäpihan puolen julkisivut poikkeavat käsittelyltään kadun puolen julkisivuista.

Julkiset ulkotilat

Paalukylänpuistolle on jätetty suunnitelmassa hyvin tilaa, vaikka Myyrmäenraitin itäpuolelle on esitetty kaksi asuinkerrostaloa. Eteläisempi rakennus kuitenkin osin estää jouhevan yhteyden Paalutorilta Paalukylänpuistoon.

Ruukkupolun ja Myyrmäenraitin risteyskohtaan on muodostettu uusi aukiotila, jota ympäröi katutaso liiketilat. Tämä muodostaa uuden mielenkiintoisen kaupunkitilan Myyrmäenraitin yhteyteen, joka on osa aukoiden sarjaa. Rakennusten sijoittelu rikkoo Myyrmäenraitin suoraa linjausta, jolloin katutaso liiketilat avautuvat jalankulkijalle houkuttelevasti ja luo avaran ja kutsuvan vaikutelman.

Liiketiloihin on esitetty hyvin Paalutorin ja Myyrmäenraitin varrelle. Liiketilakerros luo avaran ja kutsuvan vaikutelman.

Paalutori on rajattu hyvin. Paalutorin länsireunassa oleva katsomo rajaa sen hyvin ja muodostaa Paalutorista yhtenäisen tilan. Katsomon eteen on esitetty tapahtuma-aukio.

Periaatteiltaan ehdotuksen ulkotilojen ratkaisut ovat hyviä, mutta maiseman käsittely ei ole erityisen hienostunutta.

Muuta

Hulevesien hallintaa on mietitty vain tekstin tasolla ja varsinaisia hulevesiaiheita tai –ratkaisuja ei ole suunnitelmassa esitetty.

. Kokonaistarjous on kilpailuehdotuksista kolmanneksi suurin. Liikerakennusoikeuden hinta sisältyy asuntorakennusoikeuden tarjoukseen.

Rakennusoikeudet	Asunnot	34.000 k-m ²
	Liiketilat	3.000 k-m ²
	Yhteensä	37.000 k-m ²
Yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	530 €/k-m ²
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	500 €/k-m ²
	Asunnot, valtion tukema	415 €/k-m ²
	Liiketilat	- €/k-m ²
Kokonaistarjous	17,1 M€	
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntorakennusoikeudesta on 15 %.	

9. Tarjoaja:

Lujatalo Oy

Työryhmä:

Lujatalo Oy, TA-Rakennuttaja Oy, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, Ramboll Finland Oy
(maisemasuunnittelu), Trafix Oy (liikennesuunnittelu)

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Ehdotuksessa on Myyrmäenraitin länsipuolella kaksi umpikorttelia, joissa rakennusten sijoittelu on kaavamaisista, mutta rauhallista. Eteläisemmässä korttelissa on Myyrmäenraitin ja Paalutorin kulmassa 17 kerroksinen tornitalo. Korkea kulmatorni tuo varjoa ympäristöönsä ja saattaa aiheuttaa tuulisuutta.

Värimaailma on korttelin ulkoreunalla, lukuun ottamatta kivijalkakerrosta vaalea, mutta sisäpihojen puolella voimakkaan värikäs. Kivijalkakerroksen liiketilat työntyvät muusta rakennuslinjasta hieman ulommaksi.

Tiukka kortteliratkaisu muodostaa melko monotonista kaupunkikuvaa. Sen sijaan se mahdollistaa laajat julkiset ulkotilat, joiden ilme on luotu maisema-arkkitehtuurin keinoin.

Julkiset ulkotilat

Paalukylänpuiston puolelle ei ole esitetty rakentamista. Puistosuunnitelma on pitkälle viety ja Myyrmäenraitista ja Paalukylänpuistosta muodostuu yhtenäinen puisto- ja raittikokonaisuus. Puistosuunnitelman maisemakonsepti nousee paikan historiasta ja maisemarakenteesta ja aiheita on otettu alueen muinaishistoriasta.

Liiketiloja on runsaasti Myyrmäenraitin ja Paalutorin varsilla sekä päivittäistavarakauppa maan alla. Vahva kaupallinen julkisivu erottuu hyvin.

Yleisille alueille on suunniteltu hulevesiaiheita ja –ratkaisuja sekä kaikissa rakennuksissa on viherkatot. Paalutorille esitetty hulevesiallas tosin sijoittuu pysäköintikannen päälle ja toritoimintojen kannalta parhaimmalle kauppapaikalle. Tonttien hulevesien hallintaa ei ole esitetty.

Muuta

Ehdotuksessa on kilpailuehdotuksista eniten liiketilaa. Mielenkiintoisena ratkaisuna on esitetty maanalainen päivittäistavarakauppa.

Rakennusoikeudet	Asunnot	26.750 k-m ²
	<u>Liiketilat</u>	<u>3.750 k-m²</u>
	Yhteensä	30.500 k-m ²

Yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	570 €/k-m ²
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	570 €/k-m ²
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	415 €/k-m ²
	Liiketilat	350 €/k-m ²

Kokonaistarjous	15,2 M€
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntorakennusoikeudesta on 33 %.

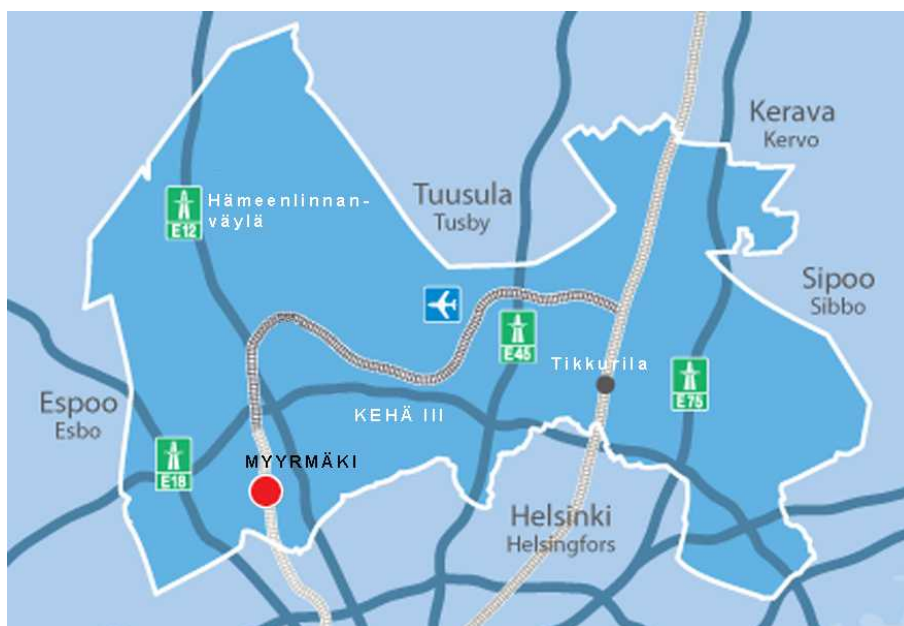
MYYRMÄEN KESKUSTAN SUUNNITTELU JA
TONTINLUOVUTUSKILPAILU
26.11.2014 – 31.3.2015



**MITÄ SEURAAVAKSI?
SUUNNITTELE JA TOTEUTA!**

SISÄLTÖ

1. KILPAILUKUTSU	3
2. KILPAILUKOHDE	4
3. KILPAILUTEHTÄVÄ	5
3.1 Yleiset tavoitteet Myyrmäen keskustan suunnittelusta ja toteutuksesta	5
3.2 Erityiset tavoitteet ja suunnitteluohjeet	6
4. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET	9
5. KILPAILUN KULKU	9
5.1 Kilpailuun osallistuminen, kilpailuaika, esittelytilaisuus	9
5.2 Arviointiryhmä ja kilpailun sihteeri	10
5.3 Tulosten julkaisu	10
5.4 Kilpailun jatkotoimenpiteet	10
5.5 Asiakirjajulkisuus ja kilpailuehdotusten käyttöoikeus	11
5.6 Kilpailun säännöt	11
6. KILPAILUTEKNISET TIEDOT	11
7. EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET	11
7.1 Suunnitelma	11
7.2 Ostotarjous	12
8. LÄHTÖTIETOJA MYYRMÄEN KESKUSTASTA	12



Kuva 1. Myyrmäen sijainti Vantaalla.

1. KILPAILUKUTSU

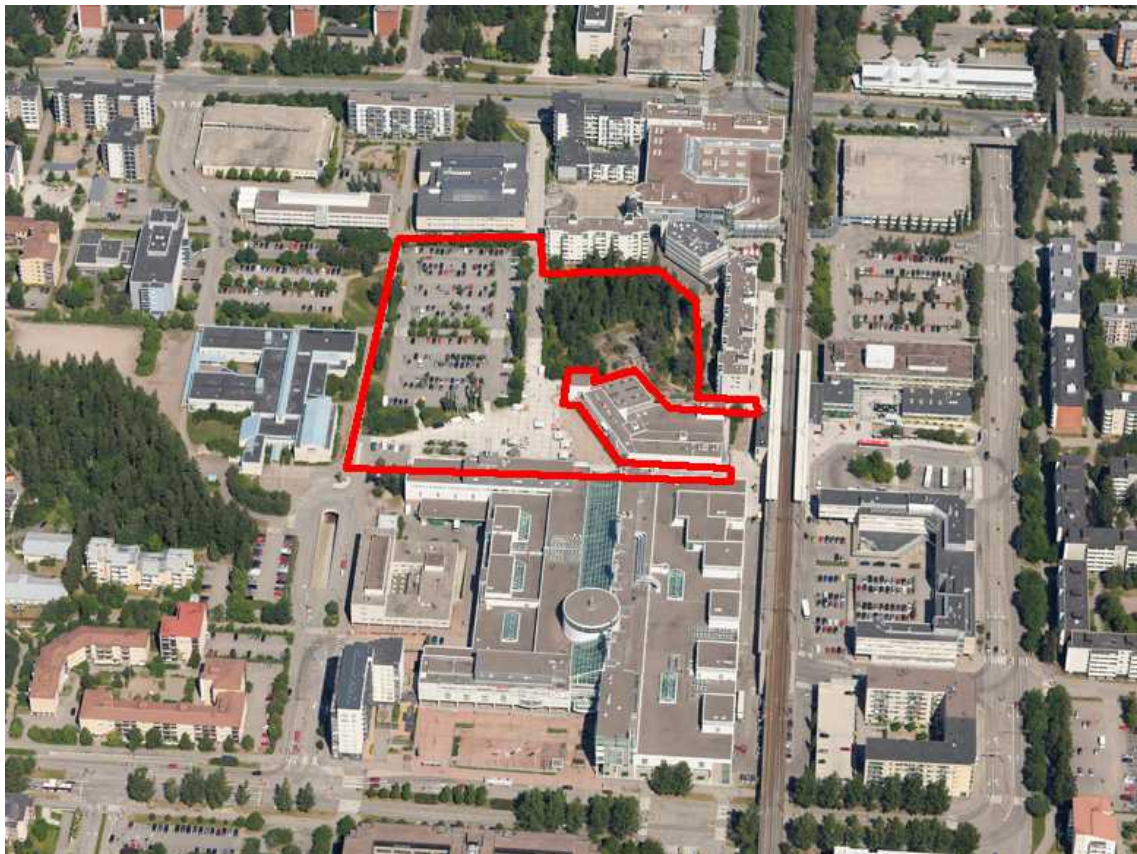
Vantaan kaupunki järjestää Myyrmäen keskustan suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan tontinluovutuskilpailun. Kilpailun tavoitteena on rakentaa Myyrmäen keskustasta korkeatasoinen kaupunkikeskus, joka saadaan aikaan tehokkaalla rakentamisella ja laadukkaalla julkisella ulkotilalla.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Rakennusten arkkitehtuuri sekä sijoittelu yhdessä julkisten ulkotilojen kanssa tulee luoda Myyrmäkeen omaleimaisen kaupunkikeskuksen. Asuinrakennusten katutasoon tulee sijoittaa liike-, ravintola-, kahvila- ja palvelutiloja. Toimisto-, hotelli- ja muu liikerakentaminen on myös mahdollista. Rakennusten kerrosluvulle ei aseteta rajoitusta. Kilpailulta toivotaan mielenkiintoisia ja toteutuskelpoisia ideoita puistoista, torista sekä jalankulku- ja pyöräilyalueista. Kilpailualueen pinta-ala on 25.000 m², joka on kaupungin omistuksessa.

Kilpailuun osallistujan on laadittava maankäytön suunnitelma Myyrmäen keskustasta sekä tehtävä ostotarjous suunnitelman mukaisista tonteista. Kaupunki valitsee voittajaksi vähintään kaksi kilpailuehdotusta, joiden tekijöiden kanssa kaupunki jatkaa kaavasunnittelua ja joille kaupunki tulee luovuttamaan rakennustontit. Kilpailun voittajaksi voidaan vaihtoehtoisesti valita vain yksi kilpailuehdotus, jonka on laatinut usea toimija ja toteuttaja yhdessä. Kaupunki pidättää oikeuden osoittaa noin 20 % suunnitelman mukaisista asuntotonteista valtion tukemaan asuntotuotantoon. Nämä tontit tai tontin kaupunki luovuttaa suoraan rakennuttajalle.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan tulosalueet kaupunkisuunnittelu, yrityspalvelut, kuntatekniikka, rakennusvalvonta ja tilakeskus.

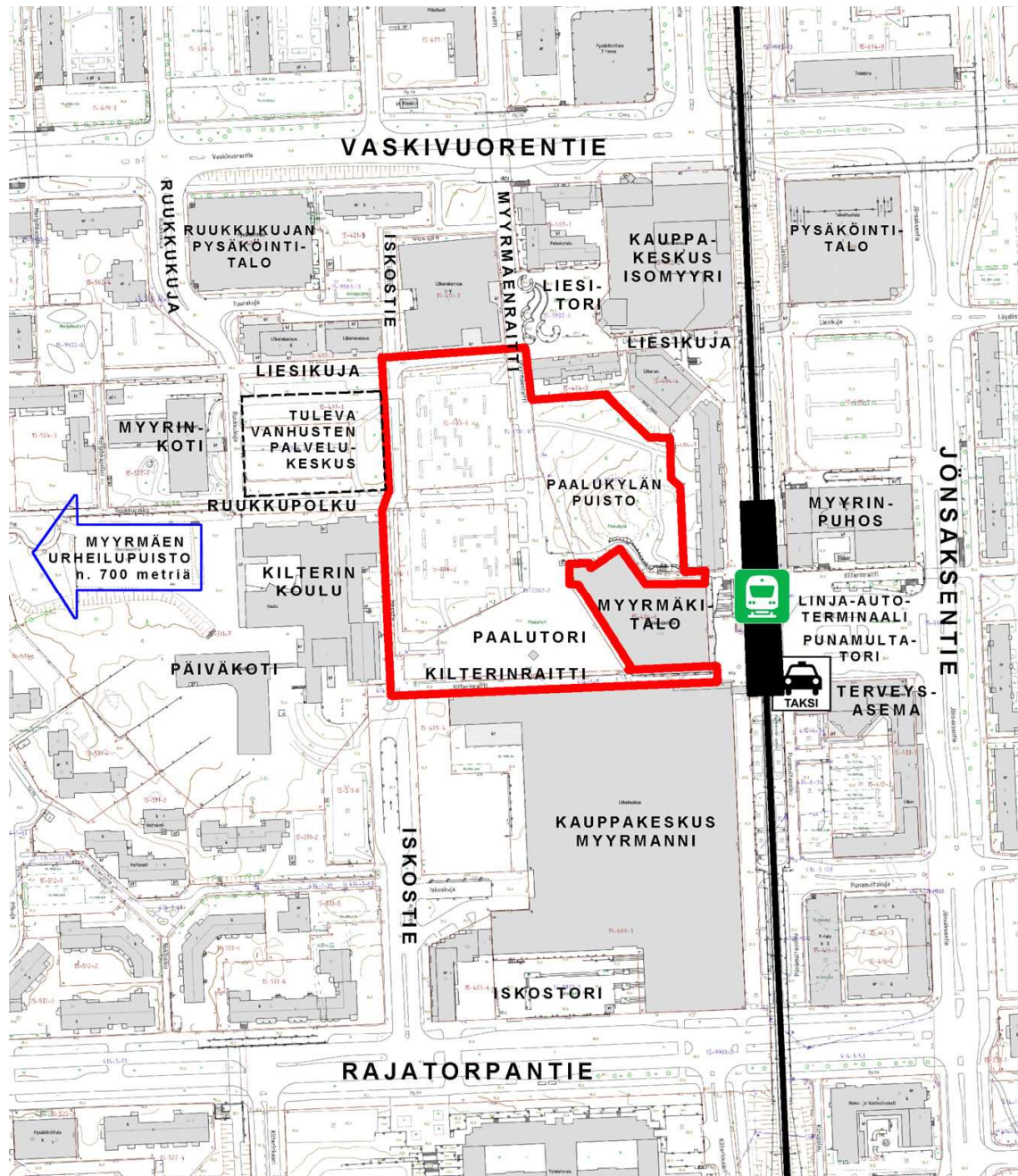
Kilpailu on kaikille avoin. Kilpailuaika on 26.11.2014 - 31.3.2015.



Kuva 2. Kilpailualue viistoilmakuvassa. Kuva vuodelta 2011.

2. KILPAILUKOHDE

Kilpailualue sijaitsee Myyrmäen keskustassa Kauppakeskus Myyrmannin pohjoispuolella ja radan länsipuolella. Alueen pinta-ala on noin 25.000 m². Kilpailualue on esitetty alla olevassa kuvassa 3.



Kuva 3. Kilpailualue

3. KILPAILUTEHTÄVÄ

3.1 Yleiset tavoitteet Myyrmäen keskustan suunnittelusta ja toteutuksesta

Kilpailun tavoitteena on rakentaa Myyrmäkeen korkeatasoinen ja elävä kaupunkikeskusta, joka saadaan aikaan tehokkaalla rakentamisella kivijalkakauppoineen sekä laadukkaalla julkisella ulkotilalla.

Panu Söderströmin kirjassa *Elävät kaupunkikeskukset* (Suomen ympäristö 32/2012. Suomen ympäristökeskus, Helsinki 2012) on esitetty kaupunkiympäristön monipuolisuuden ja laadun arviointia varten laadittu kriteeristö. Kriteeristö kuvaa erinomaisesti myös Myyrmäen uudelle kaupunkikeskustalle asetettuja tavoitteita. Seuraavassa em. kriteerit:

1. Pohjakerrosten aktiivisuus: Rakennusten pohjakerroksissa sijaitsee runsaasti palveluita, joihin on käynti suoraan kadulta. Osa palveluista on avoinna myös ilta- ja yöaikaan. Ainakin osa toiminnoista levittäytyy kesäaikana katutilaan esim. terasseille. Jos katuun rajautuu avointa tilaa, se on aktiivisessa käytössä (esim. torikauppa, vapaa-ajanvietto). Sisä- ja ulkotilan välillä on hyvät yhteydet.
2. Asuminen ja sosiaalinen valvonta: Kadun tai aukion tapahtumia voi seurata useista asuinhuoneistojen ikkunoista (1.–3. kerros). Ainakin osaan asunnoista liittyy ulkotiloja (etupihat, parvekkeet), joilta on näköyhteys kadulle. Sisä- ja ulkotilan välillä on hyvät yhteydet.
3. Sekoittunut rakenne: Rakennuksissa on runsaasti erilaisia asuntoja, työpaikkoja sekä yksityisiä ja julkisia palveluita. Ympäristössä on rakennuksia eri aikakausilta.
4. Visuaalinen monimuotoisuus ja kaupunkikulttuuri: Rakennusten julkisivut ovat monipuolisia ja niistä aukeaa ikkunoita kadulle. Kadulla tai aukiolla on mahdollista nauttia taiteesta (veistokset, patsaat, tilataide tms.). Ympäristössä näkyy merkkejä kaupunkikulttuurista tai katutai-teesta (julisteet, ilmoitukset, tarrat, kirjoitukset).
5. Toiminnalliset solmukohdat ja kohtaamispaikat: Reitin osa on yhteydessä vähintään yhteen keskeiseen aukioon tai muuhun solmukohtaan. Ulkotila sisältää kohtaamisen ja toiminnan paikkoja: torimyyntiä, leikkiäikän, katukahvilan.
6. Tilan mitoitus ja korttelirakenne: Katutila/aukio on selkeästi rajattu ja mitoitus on jalankulkijalle sopivan tiivis. Korttelit ovat lyhyitä ja eri katujen välillä on helppoa liikkua. Korttelirakenne on selvästi hahmotettavissa.
7. Jalankulun asema katutilassa: Suurin osa tilasta on varattu jalankululle. Autoliikenteen nopeudet ovat alhaisia. Kadun ylittäminen on helppoa ja kadun voi ylittää turvallisesti lähes mistä vain.
8. Jalankulkualueiden fyysinen laatu ja varustelu: Kävelyalueiden rakentamisessa on käytetty monipuolisesti laadukkaita materiaaleja ja alueet ovat hyvässä kunnossa. Jalankulkijoiden käytettävissä on riittävästi laadukkaita ja hyväkuntoisia kadunkalusteita (penkit, roskakorit, pysäkkikatokset ym.). Jalankulkualueet on valaistu korkeatasoisesti. Sekä itse valaisimet että valaistus on suunniteltu hyvin jalankulkuympäristöön sopiviksi.
9. Viherympäristö ja hulevesien hallinta: Katutilassa on puita, istutuksia tai muuta kasvillisuutta, jotka parantavat ympäristön viihtyisyyttä ja muodostavat monilajisen kokonaisuuden. Katutilaan liittyy vettä läpäiseviä pintoja, jotka imeyttävät ainakin osan kadulle kertyvistä hulevesistä.
10. Esteettömyys ja pyöräily: Ympäristö on esteetöntä, eikä esim. kadun pinnoite, portaat tai reunakivet risteyksissä vaikeuta kulkemista. Pyöräily on huomioitu kadun suunnittelussa. On selvää, missä kuuluu pyöräillä, verkosto on jatkuva ja järjestelyt risteyksissä pyöräilijän kannalta sujuvia. Pyörien pysäköintiin on varattu keskeisten kohteiden kohdalla selkeä paikka ja riittävästi telineitä, joista ainakin osa on runkolukittavia.

3.2 Erityiset tavoitteet ja suunnitteluohjeet

Asuntorakentaminen ja kivijalkakaupat sekä muut rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja rakennusten arkkitehtuuri sekä sijoittelu tulee luoda yhdessä julkisten tilojen kanssa Myyrmäkeen omaleimaisen kaupunkikituksen. Asuinrakennusten katutasoon tulee sijoittaa liike-, ravintola-, kahvila- ja palvelutiloja.

Tavoitteena on saada kilpailualueelle tehokasta kaupunkirakentamista, joka koostuu pääosin asuinkerrostaloista ja kivijalkakaupoista. Asuinrakentamisen tulee olla monimuotoista ja asuntojakaumaltaan monipuolista. Rakennusten kerrosluvulle ei aseteta rajoitusta.

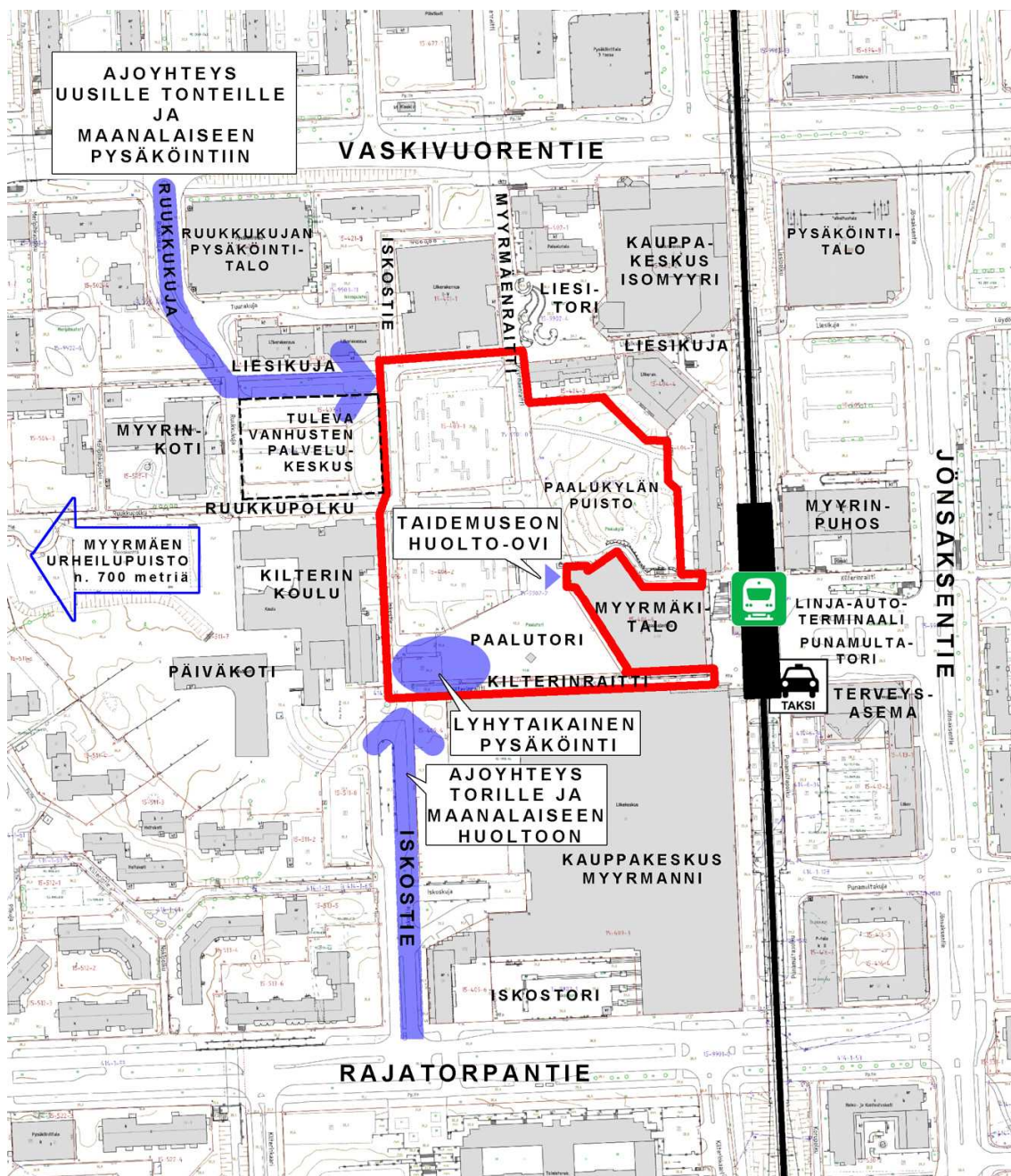
Suunnitelma voi sisältää myös ns. hybriditaloja, jolloin samassa rakennuksessa sijaitsee esim. asuntoja, liikkeitä ja toimistoja. Myös erilliset toimisto- ja hotellirakennukset ovat mahdollisia. Liikerakentaminen on integroitava muuhun rakentamiseen sekä kaupunkirakenteeseen. Päivittäistavarakaupan koko voi olla enintään noin 2.000 k-m².

Kaupunki pidättää oikeuden osoittaa noin 20 % suunnitelman mukaisista asuntotonteista valtion tukemaan asuntotuotantoon. Nämä tontit tai tontin kaupunki luovuttaa suoraan rakennuttajalle.

Ajoneuvoliikenne sekä pienkauppojen ja Myyrmäkitalon huolto

Ajoneuvoliikenne kilpailualueelle tapahtuu pohjoisesta Vaskivuorentieltä Ruukkukujan ja Liesikujan kautta. Nykyinen Liesikuja tulee jäämään kevyen liikenteen reitiksi asemalta urheilupuistoon. Liesikujan eteläpuolelle tullaan rakentamaan uusi ajoyhteys, joka johtaa kilpailualueelle (liite 11).

Keskusta-alueella ei sallita ajoneuvoliikennettä. Kivijalkakauppojen huolto voi tapahtua katutasosta. Huoltoliikenteen reittien suunnittelussa on huomioitava jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus. Pääosa Myyrmäkitalon huoltoliikenteestä tapahtuu Iskostien pohjoispäästä kauppakeskus Myyrmannin maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta. Myyrmäkitalossa sijaitsevan Vantaan taidemuseon isoja esineitä siirrettäessä käytetään Paalutorille avautuvia huolto-ovia (kuva 4).



Kuva 4. Ajoneuvoliikenteen reitit.

Julkiset ulkotilat, tori

Myyrmäki on Vantaan läntinen keskus. Kauniit ja toimivat julkiset ulkotilat ovat tärkeitä jokaiselle keskustaa käyttävälle. Tavoitteena on esittää mielenkiintoisia ja toteutuskelpoisia ideoita puistosta, torista sekä jalankulku- ja pyöräilyalueista.

Paikan henkeä luo Paalukylän puisto ja puistossa sijaitseva avokallio. Nykyiseen puistoon voidaan osoittaa lisärakentamista. Tällöinkin tulee varmistaa korkeatasoisen kaupunkipuiston toteuttaminen.

Torin tulee sijaita edelleen nykyisellä Paalutorilla (kuva 2 ja 4). Paalutorin alla sijaitsee Myyrmännin maanalainen pysäköintilaitos. Toripaikkojen määrän mitoituksessa tulee käyttää lähtökohtana nykyisiä toripaikkoja sekä mitoituksen että lukumäärän osalta. Yhden normaalin toripaikan koko on 4 m x 4 m ja toripaikkojen väliset käytävät ovat 3 m leveitä. Osaa paikoista tulee voida tarvittaessa käyttää automyyntipaikkoina yhdistämällä kaksi vierekkäistä paikkaa 4 x 8 m tilaksi. Torin varusteina tulee olla sähkönsyöttö esim. valaisinpylväiden jalustoista sekä vesipiste.

Myyrmäen tori on suosittu tapahtumapaikka. Suurten tapahtumien aikaan on tarvetta lisätä toripaikkoja sekä Paalutorin itäosaan että Myyrmäenraitin suuntaan. Toripaikkojen lukumäärä Paalutorilla on normaalitilanteessa 30 kpl normaalikokoisina torimyyntipaikkoina tai 18 kpl normaaleja torimyyntipaikkoja ja niiden lisäksi 6 automyyntipaikkaa.

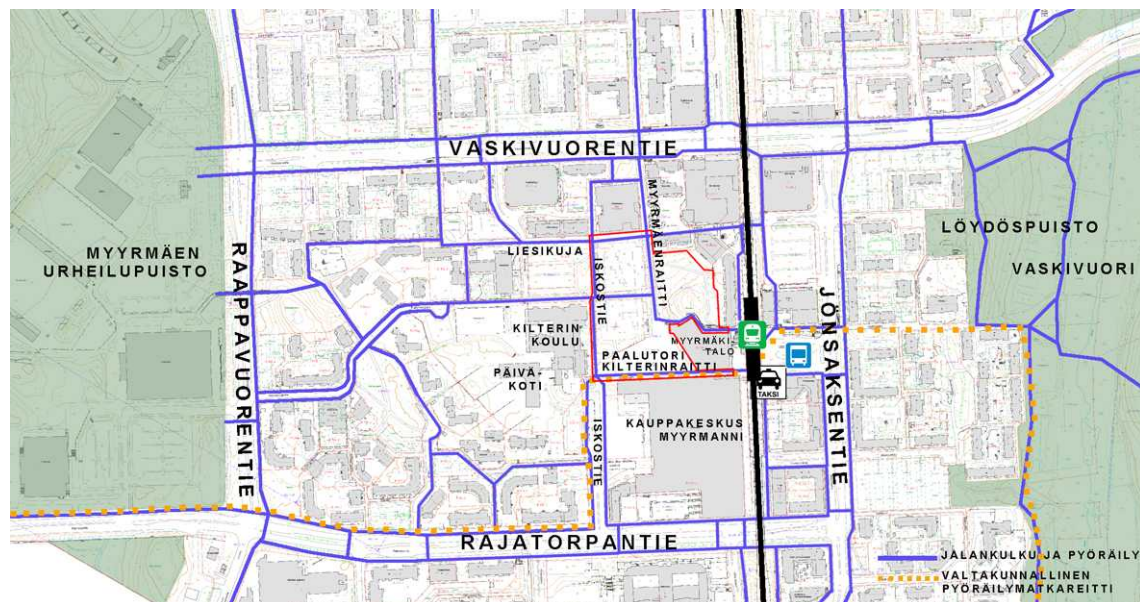
Suunnittelussa tulee esittää torin tulevan jätehuollon sijainti ja ajoyhteyden järjestäminen jätepiesteelle. Huomioitavaa on, että tyhjennysajoneuvo pääsee sujuvasti operoimaan sille varatulla paikalla. Toritoiminnalle tulee varata varasto- /toimistotilaa noin 30 m², joko pysäköintilaitokseen tai Paalutorille.

Keskustassa tulee voida järjestää monenlaisia tapahtumia ja esityksiä. Tällaisia ovat esimerkiksi konsertit, näytelmät, markkinat ja vaalitilaisuudet ym. julkiset tilaisuudet. Suunnitelmasta tulee käydä ilmi, miten tällaiset tapahtumat on mahdollista järjestää.

Jalankulku ja pyöräily

Myyrmäen keskusta-alueella on tällä hetkellä hyvät edellytykset jalankululle ja pyöräilylle. Keskustaa rajaavien Rajatorpantien, Jönsaksentien, Vaskivuorentien ja Raappavuorentien kummassakin reunassa sijaitsee pääsääntöisesti kevyen liikenteen pääraitit. Lisäksi alueen läpi itä-länsi-suunnassa kulkevat kevyen liikenteen reitit sekä Kilterinraittia että Liesikujaa pitkin. Näistä Kilterinraitin alikulusta saapuva ja Iskoscujalle kääntyvä yhteys on myös valtakunnallinen pyöräilymatkareitti. Pohjois-eteläsuunnassa alueen läpi kevyen liikenteen reitti muodostuu Iskostietä pitkin.

Jalankulku ja pyöräilyreittien merkittävä solmupiste on Paalutori, jonka ympärillä on erilaisia toimintoja. Toinen liikenteellinen solmupiste on bussiterminaali ja juna-asema. Kuvasta 5 voidaan havaita, että alueella on melko tiheä jalankulun ja pyöräilyn verkko. Yhteys asemalta Myyrmäen Urheilupuiston suuntaan on tärkeä. Paalutorilta alkava Myyrmäenraitti yhdistää Myyrmäen Martinlaakson alueeseen.



Kuva 5. Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet suunnittelualueelle.

Pysäköinti

Uusien rakennusten asukaspysäköinti osoitetaan yhteen tai useampaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Katutason kivijalkaliiketilöiden autopaikoista osoitetaan vähintään yksi autopaikka yhtä kivijalkaliiketilaa kohti maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Loput kivijalkaliiketilöiden autopaikoista voi sijoittaa Ruukkukujan pysäköintilaitoksessa (kuva 4) sekä katutasossa, mikäli suunnitelmassa pysäköinti ja ajoneuvoliikenne onnistutaan sovittamaan yhteen kävelykeskusta-tavoitteen kanssa.

Lyhytaikaiseen yleiseen pysäköintiin varataan alue Paalutorin länsilaidalta noin 30 autolle. (kuva 4). Alue toimii myös torimyyjien autojen pysäköintipaikkana. Muitakin yleisiä pysäköintialueita saa suunnitelmassa esittää. Kaupunki varaa oikeuden neuvotella liityntäpysäköintipaikkojen ostamisesta. Julkiset polkupyöräpaikat tulee olla hajautettuna useaan eri paikkaan.

Suunnittelussa käytettävät autopaikkamäärät ovat seuraavat:

-	Asuinkerrostalot	vähintään 1 ap/130 k-m ²
-	Erilliset liikekiinteistöt	vähintään 1 ap/ 35 k-m ²
-	Toimistot	vähintään 1 ap/ 50 k-m ²
-	Hotellit ja muut majoitustilat	vähintään 1 ap/100 k-m ²
-	Polkupyöräpaikat kerrostaloissa	vähintään 1 / 30 k-m ²
-	Julkisilla alueella sijaitsevat polkupyöräpaikat	vähintään 600 kpl

Kunnallistekniikka ja hulevedet

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan kilpailualueen yleisen kunnallistekniikan sisältäen julkiset ulkotilat. Samoin kaupunki suorittaa kustannuksellaan tarvittavat johtosiirrot.

Hulevesiä käsitellään tonteilla sekä yleisillä alueilla kaupungin hulevesiohjelman (liite 12) mukaisesti. Tavoitteena on esittää ideoita keskusta-alueelle sopivista hulevesien hallintamenetelmistä, jotka ovat samalla osa ulkotilojen maisema-arkkitehtuuria. Tarkempi hulevesisuunnitelma tehdään jatkosuunnittelun yhteydessä.

4. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET

Kilpailu ratkaistaan seuraavin perustein:

- Kuinka hyvin suunnitelma täyttää kohdassa 3.1 esitetyt kilpailun tavoitteet hyvästä kaupunkikeskustasta sekä kohdassa 3.2 sanotut erityiset tavoitteet ja suunnitteluohjeet
- Suunnitelman toteuttamiskelpoisuus
- Suunnitelman aiheuttamat toteuttamiskustannukset kaupungille
- Tarjottu rakennusoikeuden yksikköhinta tonteittain ja käyttötarkoituksittain (€/k-m²)
- Rakennusoikeuden määrä

5. KILPAILUN KULKU

5.1 Kilpailuun osallistuminen, kilpailuaika, esittelytilaisuus

Kilpailu on kaikille avoin. Kilpailukutsu julkaistaan Vantaan kaupungin internetsivuilla. Lisäksi tieto kilpailun alkamisesta lähetetään Vantaan kaupungin tiedossa oleville tonttitarjonnasta kiinnostuneille tahoille. Kilpailuehdotuksen voivat jättää myös useammat toimijat yhdessä. Kilpailuun osallistujia voi esittää myös useampia kilpailuehdotuksia.

Kilpailuaika on 26.11.2014 – 31.3.2015.

Kilpailijoille järjestetään tiistaina 13.1.2015 klo 14.00 tilaisuus, jossa kaupunki esittelee kilpailutehtävän ja sen tavoitteet. Tilaisuus järjestetään Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kokoushuoneessa 447 (4. krs) osoitteessa Kielotie 28, 01300 Vantaa.

Kilpailijoilla on oikeus esittää 30.1.2015 asti kilpailua koskevia kysymyksiä sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@vantaa.fi. Sähköpostin aiheeksi tulee laittaa "Myyrmäen keskustakilpailu". Kysymykset ja vastaukset on luettavissa kaupungin internetsivuilta 13.2.2015 lähtien.

Kilpailuehdotukset on toimitettava viimeistään 31.3.2015 klo 16.00 osoitteeseen Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa. Lähetys on varustettava maininnalla *"Myyrmäen keskustakilpailu"*. Kilpailun järjestäjä ei vakuuta eikä palauta kilpailuehdotuksia.

Kaupunki voi kutsua harkintansa mukaan kilpailuun osallistuneita esittelemään kilpailutoitään ehdotusten sisäänjätön jälkeen.

5.2 Arviointiryhmä ja kilpailun sihteeri

Kilpailuehdotukset arvioi maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan virkamiehistä koostuva arviointiryhmä, jota johtaa apulaiskaupunginjohtaja. Arviointiryhmä käyttää tarvittaessa asiantuntijoita.

Arvioinnista laaditaan pöytäkirja. Kilpailun sihteerinä toimii asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira, puh. (09) 8392 8786, hanna.tiira@vantaa.fi.

5.3 Tulosten julkaisu

Tavoitteena on, että kaupunginhallitus päättää voittajat keväällä 2015. Tieto kilpailun ratkaisusta lähetetään kaikille osallistujalle.

5.4 Kilpailun jatkotoimenpiteet

- Kaupunginhallitus
 - o päättää vähintään kaksi kilpailun voittajaa ja
 - o tekee suunnitteluvarauksen kilpailun voittajille.
- Kilpailun voittajat osallistuvat asemakaavamuutoksen laadintaan.
- Kaupunki tekee voittajien kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.
- Kaupunki myy tontit suunnitteluvarauksen saaneille asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Kilpailun voittajaksi voidaan vaihtoehtoisesti valita vain yksi kilpailuehdotus, jonka on laatinut usea toimija ja toteuttaja yhdessä.

Vantaan kaupunki pidättää oikeuden pyytää kilpailuehdotuksista lisäselvityksiä, suunnitelmaehdotuksen tarkistuksia, eri kilpailuehdotusten yhteensovitusta, tarkennettuja tarjouksia tai hylätä kaikki tarjoukset tai valita erityisistä syistä vain yhden voittajan. Lisäksi kaupunki pidättää oikeuden poiketa edellä esitetystä päätöksentekomenettelystä, mikäli kaupunki katsoo sen taroituksenmukaiseksi.

Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä elin aikanaan päättää olla myymättä tontteja tai mikäli päättävän toimielimen myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi tai kilpailualueen asemakaava ei tule voimaan. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltään osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

5.5 Asiakirjajulkisuus ja kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Päätöksenteon jälkeen asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain perusteella. Mikäli asiakirjoihin sisältyy liike- ja ammattisalaisuuksia, tulee ne eritellä ja ilmoittaa selkeästi. Kaupunki kuitenkin noudattaa asiakirjojen julkisuuden osalta viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia.

Kilpailun järjestäjillä on oikeus käyttää kilpailuaineistoa tekijätietoineen esittely-, näyttely- ja julkaisutarkoituksiin. Samoin kaupungilla on oikeus käyttää asemakaavan laadinnassa ja muussa suunnittelussa kaikkien kilpailuehdotusten ideoita. Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymysten osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

5.6 Kilpailun säännöt

Kilpailussa noudatetaan tämän kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä, jotka kilpailija osoittaa hyväksyvänsä osallistuessaan kilpailuun.

6. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

Kilpailuasiakirjat ovat ladattavissa aineistopankista kaupungin nettisivuilta osoitteista www.vantaa.fi/myyрмаenkeskustakilpailu ja www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto

Kilpailuasiakirjoihin kuuluu seuraava liiteaineisto:

1. Kilpailuohjelma (pdf)
2. Kilpailualue (pdf 1:1000 A3)
3. Kantakartta, kiinteistörekisterikartta ja johtokartta (zip/dwg, sekä pdf 1:2000 A3)
4. Ote yleiskaavakartasta (dwg ja pdf 1:2000 A3)
5. Ote alueen ajantasa-asetusta (dwg ja pdf 1:2000 A3)
6. Pohjatutkimusaineisto (zip/dwg, sekä pdf 1:2000 A3)
7. 3D-malli Myyrmäen alueelta (zip/skp+tekstuurit)
8. Viistoilmakuvia alueelta, vuosi 2014 (zip/dwg sekä jpeg)
9. Ortokuva, vuosi 2013 (tiff, pdf iso alue A3 ja pdf 1:2000 A3)
10. Myyrmäen pysäköintilaitoksen rajausta Paalutorin alla sekä rakennuslupakuvia pysäköintilaitoksesta (pdf 1:2000 A3, tiff)
11. Liesikujan kadun yleissuunnitelman luonnos (pdf)
12. Vantaan kaupungin hulevesiohjelma, 2009 (pdf)

Kaikki Vantaan kartta-aineistot ovat ETRS-GK25-tasokoordinaatistossa sekä N2000-korkeusjärjestelmässä.

Kilpailijat voivat lisäksi hyödyntää kartta- ja rekisteriaineistoa osoitteesta kartta.vantaa.fi

7. EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET

7.1 Suunnitelma

Kilpailutyöryhmän tulee olla monialainen, jossa tulee olla mukana ainakin arkkitehtuurin, maisema- ja liikennesuunnittelun ammattilaisia.

Kilpailuaineisto tulee lähettää sekä paperitilosteenä, että muistitikulla pdf-muodossa. Mittakaavallisiin esityksiin on liitettävä mittakaavajana. Paperitilosteita tulee olla kuusi sarjaa ja paperikoon maksimikoko on A3. Kilpailuehdotuksen tulee sisältää seuraavat dokumentit:

- Kilpailuehdotuksen selostus
- Yleissuunnitelma ja liittyminen ympäristöön 1:2000
- Asemapiirustus 1:1000, jossa esitetään rakennusmassat, maisemasuunnittelun periaatteet istutuksineen ja materiaaleineen, huoltoliikenne, pysäköintijärjestelyt ja polkupyöräpaikat

- Rakennusten pohjapiirustukset; kellari-/pysäköintikerros, katutasen kerros, normaali-kerros 1:500
- Leikkauspiirroksia 1:500
- Perspektiivikuvia
- Mallinnoskuvia
- Julkisivutarkastelu suunnitteluratkaisun kannalta oleellisista kohdista
- Halutessaan kilpailuun osallistuja voi esittää muuta havainnollistavaa aineistoa
- Tilastolomake, josta selviää rakennusoikeudet, arvioitu asuntojakauma ja asuntojen lukumäärä, autopaikkojen määrä, polkupyöräpaikat

7.2 Ostotarjous

Tonttien ostotarjoukset pyydetään esittämään seuraavien ehtojen mukaisesti:

- Tarjoukset tehdään tonteittain ja käyttötarkoituksittain rakennusoikeuksien yksikkö-hintoja €/ k-m² käyttäen. Tarjotut rakennusoikeuden yksikköhinnat sidotaan elinkustannusindeksiin muutokseen 1.4.2015 lähtien.
- Lopullinen kauppahinta määritellään voimaantulleen asemakaavan rakennusoikeuksien perusteella.
- Esitys kauppahinnan maksuaikataulusta.
- Arvio toteuttamisaikataulusta.
- Esitys rakennusten rahoitus- ja hallintamuodosta.
- Tarjousten tulee olla voimassa 31.12.2015 asti.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettavat tontit kaupunki luovuttaa suoraan rakennuttajalle.

8. LÄHTÖTIE TOJA MYYRMÄEN KESKUSTASTA

Myyrmäki on jo nykyiselläänkin voimakas Länsi-Vantaan keskus. Yhden kilometrin säteellä juna-asemasta asuu 14.000 ihmistä. Myyrmäessä sijaitsee lukuisia yksityisiä ja julkisia palveluita (kuva 6), joita ovat mm.

- Kauppakeskus Myyrmanni
- Kauppakeskus Isomyyri
- Paalutori, jossa on torimyyntiä
- Myyrmäkitalo, jossa sijaitsevat kirjasto, Vantaan taidemuseo, Vantaan kuvataidekoulu, kaupungin yhteispalvelupiste, elokuvateatteri Kino Myyri, ravintola sekä Vantaan aikuisopisto
- Terveysasema
- Vanhusten palvelukeskus Myyrinkoti
- Monitoimitila/nuorisotila Arkki
- Uimahalli
- Myyrmäen urheilupuisto, jossa sijaitsevat mm. jalkapallostadion, Energia areena, Myyrmäkihalli sekä kaksi jäähallia.
- Kirkko
- Päiväkoteja
- Peruskoulu
- Lukio Vantaan ammattiopisto Varia
- Metropolia ammattikorkeakoulu
- Juna-asema, joka on myös Kehäradan asema. Kehäradan liikenne alkaa kesällä 2015
- Linja-autoterminaali
- Lukuisia muita palveluita ja yrityksiä

Myyrmäen palvelukeskus-hanke

Kilpailualueen viereen tulee sijoittumaan vanhuksille asuin- ja palvelutiloja sekä vammaisille työ- ja päivätoimintatiloja. Hankkeeseen sisältyy myös ensihoitoyksikkö. Hankkeen laajuus on 15.000 k-m². Kilpailualueeseen rajautuva rakennuksen osa on kuusikerroksinen. Hankkeen edellyttämä asemakaavamuutos on parhaillaan laadittavana. Palvelukeskuksen toteuttajana on VAV-Palvelukodit Oy ja rakennuksen arvioidaan valmistuvan vuonna 2018.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa sekä yleiskaavassa Myyrmäen keskusta on keskustatoimintojen aluetta. Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, joka on tarkoitus muuttaa kilpailun tuloksien perusteella.

Joukkoliikenne

Myyrmäen juna-asemalla pysähtyy VR:n lähiliikennejuna M sekä kesästä 2015 lähtien Kehäradan junat. Asemaa käyttää päivittäin 9.000 matkustajaa. Juna-asema kunnostetaan vuonna 2014.

Linja-autoterminaali rakennettiin uudelleen entiselle paikalleen Myyrmäen Punamultatorille juna-aseman viereen vuonna 2014. Myyrmäen kautta kulkee kaikkiaan 15 linja-autolinjaa.

Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti

Myyrmäen keskustaa sivuaa kolme pääkatua, joista Jönsaksentien ja Rajatorpantien liikennemäärät olivat vuonna 2013 noin 13.000 ajoneuvoa/vrk ja Vaskivuorentien 7.000 ajoneuvoa/vrk.

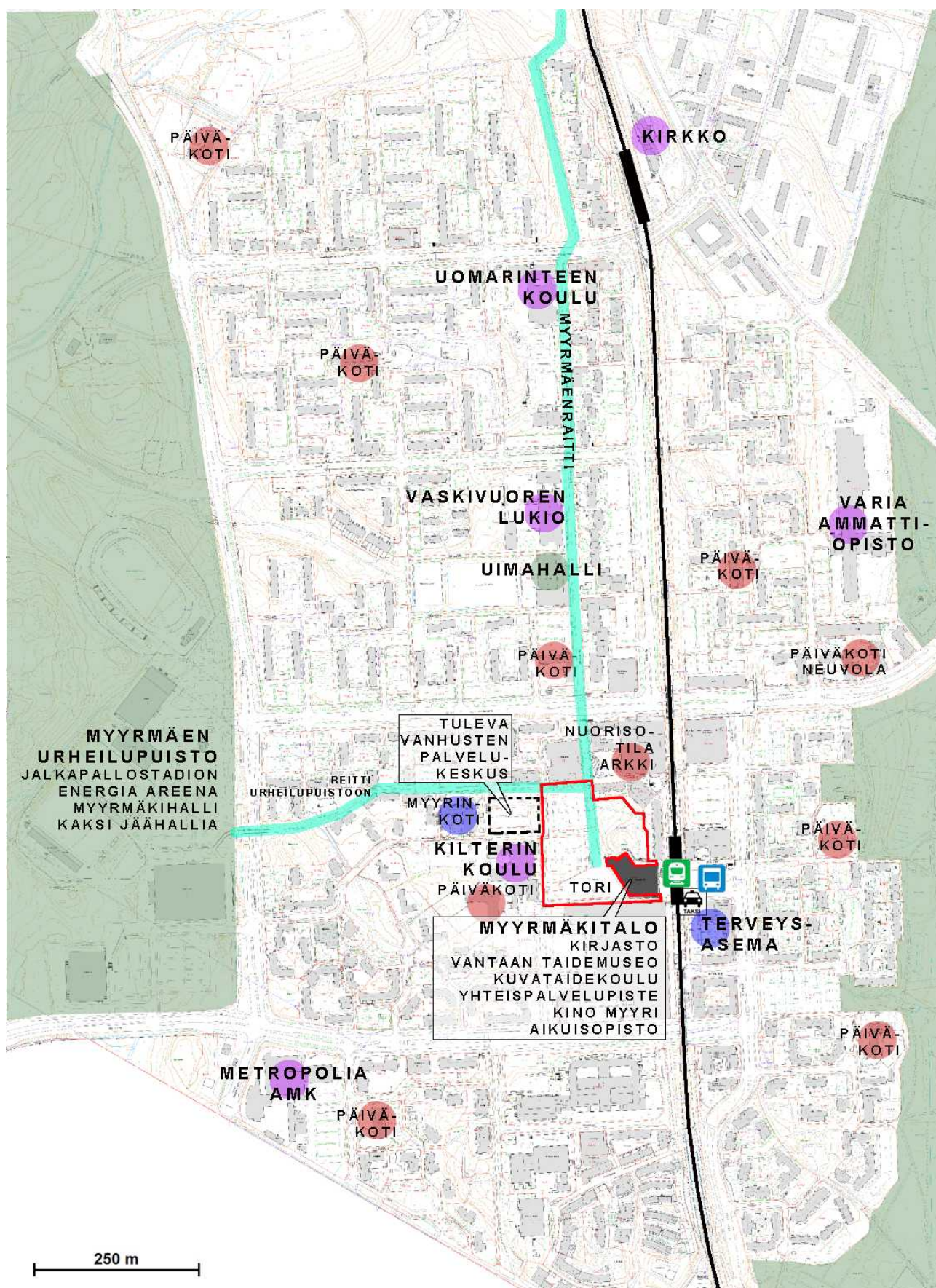
Myyrmäen keskustassa on voinut pysäköidä Paalutorin pohjoispuolella olevilla maantasoisilla pysäköintialueilla. Tämän kilpailun tuloksena nämä pysäköintialueet poistuvat, koska niille tullessaan rakentamaan kerrostaloja. Ruukkukujalla sijaitsee Ruukkukujan pysäköintitalo, jossa on yleistä pysäköintiä. Tämän lisäksi Myyrmäessä on Liesitorin pysäköintilaitos sekä Myyrmännin pysäköintilaitos.

Jalankulu ja pyöräily

Myyrmäen keskeiset kevyen liikenteen keskeiset väylät ovat pohjoiseen menevä Myyrmäen raitti sekä itään menevä Ruukkupolku, joka päättyy Myyrmäen urheilupuistoon (kuva 5).

Puistot sekä vapaa-ajan alueet

Myyrmäen keskuksen itäpuolella sijaitsee laajat puistoalueet sekä lännessä Myyrmäen urheilupuisto. Suunnittelualueella sijaitsee Paalukylän puisto, johon voidaan osoittaa lisärakentamista. Tällöin tulee varmistaa korkeatasoisen kaupunkipuiston toteuttaminen.



Kuva 6. Julkiset palvelut Myyrmäen keskustassa.

I ♥ MYYRMÄKI





KESÄPÄIVÄ AURINGOSSA • NÄKYMÄ PAALUTORIN KULMALTA ITÄÄN



VILINÄÄ PAALUTORILLA • NÄKYMÄ MYYRMANNILTA POHJOISEEN



RUUKKUTORI ILLALLA • NÄKYMÄ MYYRMÄENRAITILTA ETELÄÄN

KONSEPTI

Myyrmäen uudeksi maamerkiksi kohoaa polveileva rakennusnauha, jonka huippukohdiksi nousee kolmen tornin ryhmä. Lähtökohdaksi on otettu olemassa olevan kortteli-rakenteen täydentäminen jatkamalla nauhamaista talomassaa ja kiertämällä se niin, että rakennusten syleilyyn muodostuu uusi, suojaisa korttelipihojen maailma. Tärkeä pohjois-eteläakseli, Myyrmäenraitti, on linjauksineen säilytetty ja sen varrelle on tuotu elämää ja elämyksiä.

Kulmikkaiden talomassojen vastapainoksi on katutasoon tuotu pehmeyttä kaarevilla muodoilla. Kaaret ja pyöreys toistuvat niin maisemoinnissa, istutuksissa, päällysteissä, oleskelualueilla kuin pihoja rajaavissa liike- ja yhteistiloissakin. Pehmeyttä ja vehreyttä on lisäksi korostettu runsaalla ja monimuotoisella viherrakentamisella. Puisto, pihakannet, terassitasot ja istutusaltat rytmittävät ja värittävät jalankulkuympäristöä. Yhdessä ne muodostavat alueelle uuden viher sydämen, jossa limittyvät julkinen, puolijulkinen ja yksityinen tila.

Rakennusmassan ulkosivut on rytmitetty kolmiomaisilla ulokkeilla, jotka luovat julkisivuihin elävän pinnan. Ulokkeiden sisäpinta on värillinen, jolloin julkisivu näyttäytyy katutasosta ja sisälle asuntoon värikkäänä. Ulkopinta on rauhallisen valkoinen, joten kokonaisuus pysyy kauempaa katsottuna yksivärisenä ja veistoksellisuus korostuu.



ILMAKUVA ALUEESTA

1

1. NYKYTILANNE



Myyrmäen keskusta on hajanainen. Kaupunkiku-
vallinen ja toiminnallinen
eheyttäminen ja virkistämi-
nen otetaan lähtökohdiksi
alueen kehittäessä.

2

2. PERUSMASSA, KAUPUNKIRAKENTEEEN EHEYTTÄMINEN



Kaupunkirakenne täydenne-
tään jatkamalla Paalukylän
puistoa ympäröivien raken-
nusten nauhaa. Nauha pää-
tetään Paalutorin laidalle.
Rakennusmassaan avataan
viiltoja kulkuyhteyksille ja
näkyville.

3

3. KORKEAT OSAT JA TÄYDENTÄVÄT RAKENNUKSET



Pelkkää nauhamaista mas-
saa monipuolisempi kau-
punkikuva syntyy kolmen
tornin avulla. Ne sijoitetaan
edullisiin kohtiin talolamel-
lien päätteiksi ja niin, että
ne varjostavat ympäröiviä
rakennuksia mahdollisim-
man vähän. Suunnitelmaa
täydennetään vielä kahdella
rakennuspalalla, jotka luovat
eheän ja mielenkiintoisen,
vaihtelevia mittakaavoja tar-
joavan keskustakorttelin.

4

4. YMPÄRISTÖN LISÄRAKENTAMINEN



Keskustan täydennysraken-
tamiseen on otettu kantaa
kaaviotasolla. Keskustakort-
telin länsipuolen palvelukes-
kus ja Myyrmannin lähelle
esitetyt rakennusmassat
ottavat osaa kaupunki-
maisemman Myyrmäen
kehitykseen. Länsipuolen
palvelukeskus ja etelän
asunto- sekä liiketila-park-
kitalohybridi jatkavat mit-
takaavallisesti ja arkkiteh-
tuuriltaan keskustakorttelin
linjaa.

MASSOITTELU



1. AUKIOT

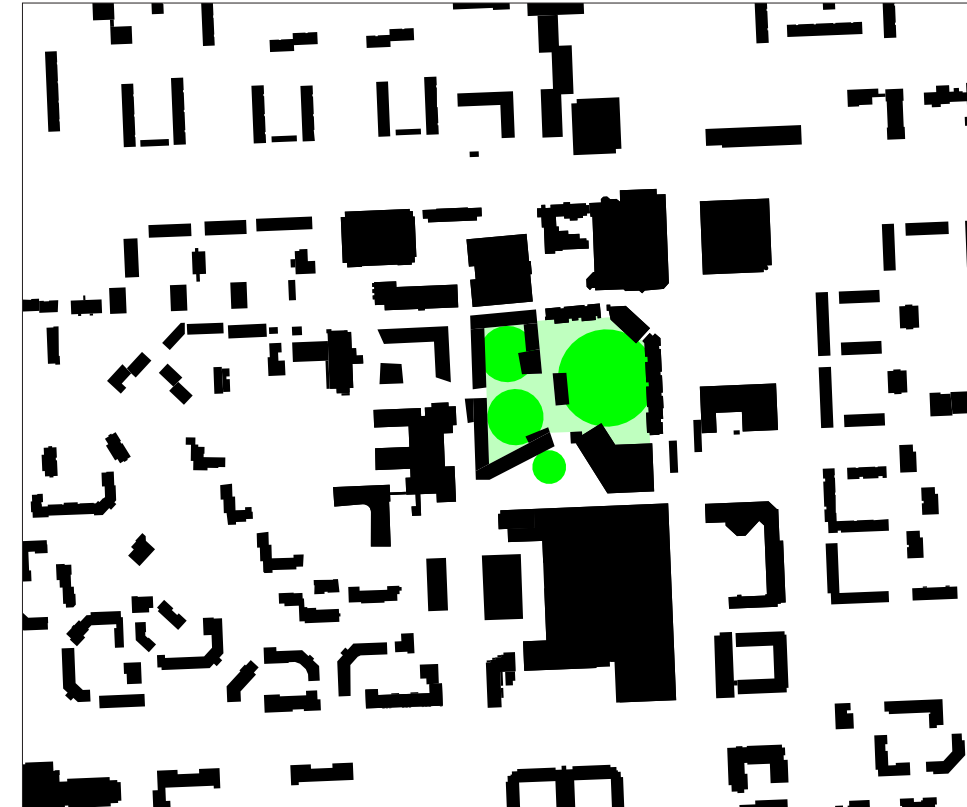
Olemassa olevien aukioiden sarjaa täydennetään Ruukkutorilla, joka sijaitsee uuden keskustakorttelin sydämessä. Vilkas kevyen liikenteen solmukohta synnyttää uuden eloisan kaupunkiaukion, jota reunustavat monikäyttötilat ja kivijalkaliikkeet.



2. KORTTELIPIHAT JA VIHERALUEET



Paranneltu puisto ja vehreät korttelipihat tuovat pehmeyttä rakennusmassojen keskelle. Terrassoidut pihakannet ja istutusaltaat kukkine ja puineen luovat keskustan suurkanneille vehmaan sydämen. Vihreys jatkuu rakennusten katoilla, joissa on terasseja asukkaiden yhteiskäyttöön.



3. KEVYT LIIKENNE

- Nopea liikenne / läpikulkureitit
- Keskinopea liikenne / paikalliset kulkureitit

Aluetta halkoo monipuolinen kevyen liikenteen verkosto. Olemassa olevia yhteyksiä on parannettu ja tehty houkuttelevammiksi. Koko uusi keskustakortteli on rauhoitettu autotottomaksi, huoltoajoa lukuun ottamatta.



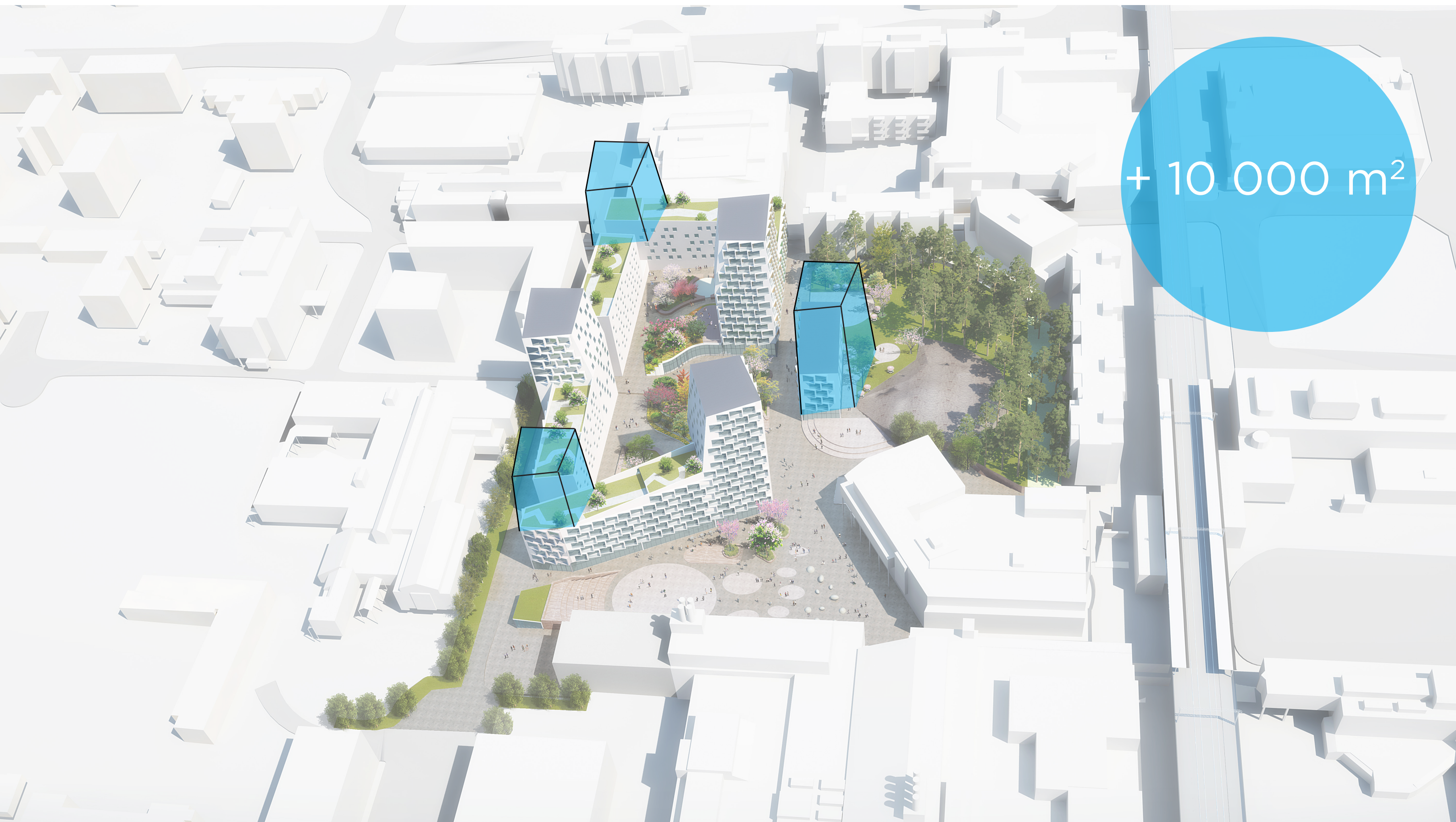
4. MUU LIIKENNE



- Ajo pysäköintihalliin ja huoltoon
- Pääkadut
- Rautatie



KAUPUNKITILAT JA KULKUYHTEYDET



KESKUSTAKORTTELIN TIIVISTÄMINEN, OPTIO

Myyrmäen keskustakilpailun yksi keskeinen tavoite on jalankulku- ja pyöräilypainotteisen keskusta-alueen laajentaminen nykyisen Paalutorin aluetta laajemmalle. Kilpailuehdotuksen jalankulun ja pyöräilyn raitit muodostuvat alueen aukioille johtavista pääreiteistä, ja eri saapumissuunnilla on selkeästi oma luonteensa. Pohjoinen pääreitti on näkemiltään avara ja toimii selkeänä runkoyhteytenä keskusta-alueelle ja joukkoliikenneterminaaliin. Lounaissuunnalla korostetaan torin sekä jalankulun ja pyöräilyn alueen alkamista rajaamalla katutilaa matalilla ja näkymät säilyttävillä rakenteilla. Lännen suunnalta saavutaan intiimimpään keskustamaiseen katutilaan ja pienimittakaavaiselle aukiolle. Idän suunnalla korostuu yhteys joukkoliikenneterminaaliin kahta reittiä. Eteläsuunnalta aukiot jatkavat Myyrmannin kauppakeskuksen kävelyaluetta kohti puistoa ja edelleen Louhelan suuntaan.

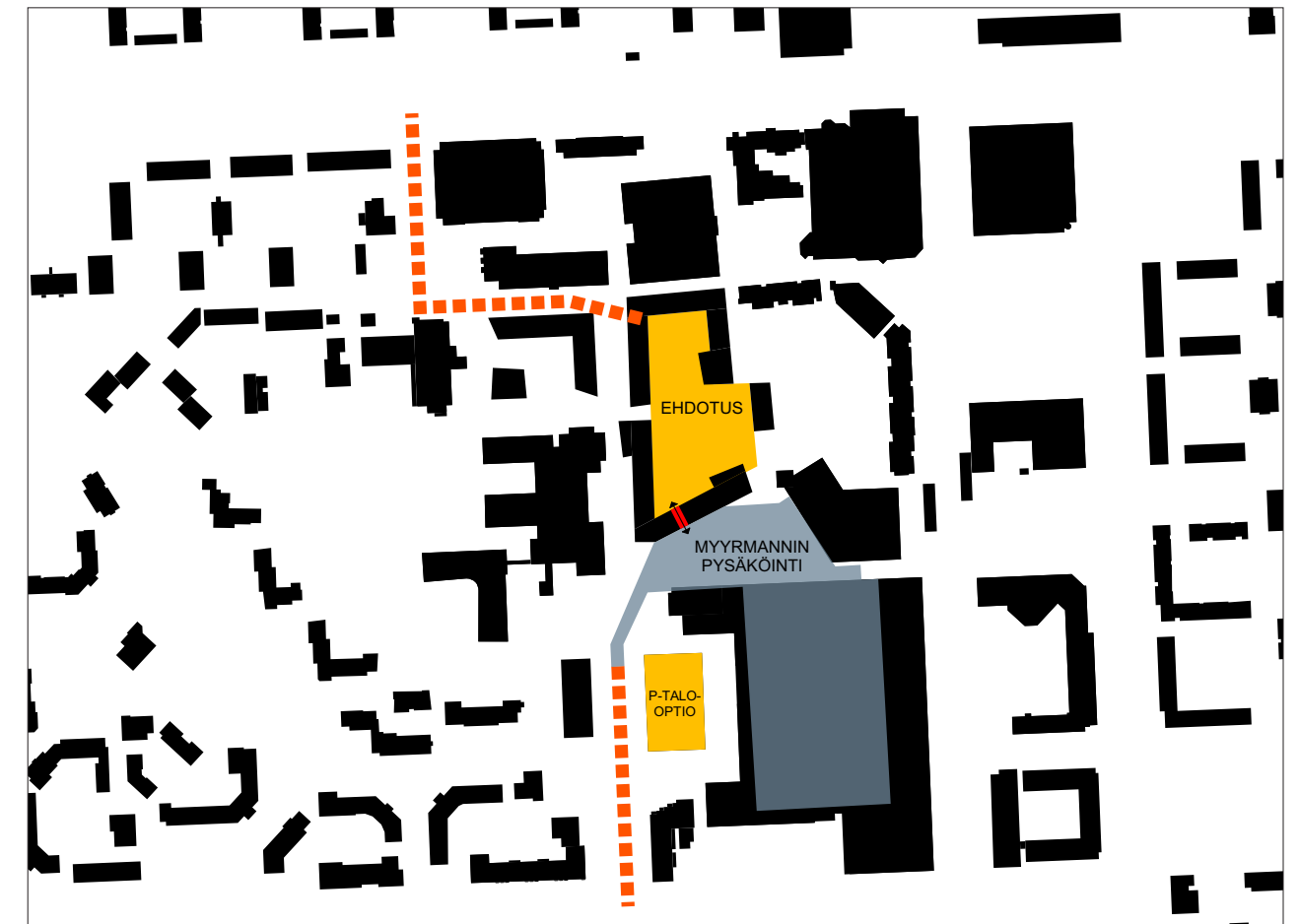
Alueen pyöräpysäköintipaikat on osoitettu paikoille, jossa ne liittyvät mahdollisimman kiinteästi niitä ympäröiviin toimintoihin. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu myös kortteleiden väliin keskelle katutilaa korostamaan vahvaa kävelykeskusta- ja pyöräilyidentiteettiä alueella.

Yhteyttä puistoalueeseen ja edelleen joukkoliikenneterminaaliin on korostettu panostamalla taidemuseon pohjoispuolen raitin leventämiseen ja laadukkaaseen toteutukseen. Raitin yhteyteen on osoitettu polkupyöräpysäköintiä, joka osaltaan voi palvella myös liityntäpysäköintiä.

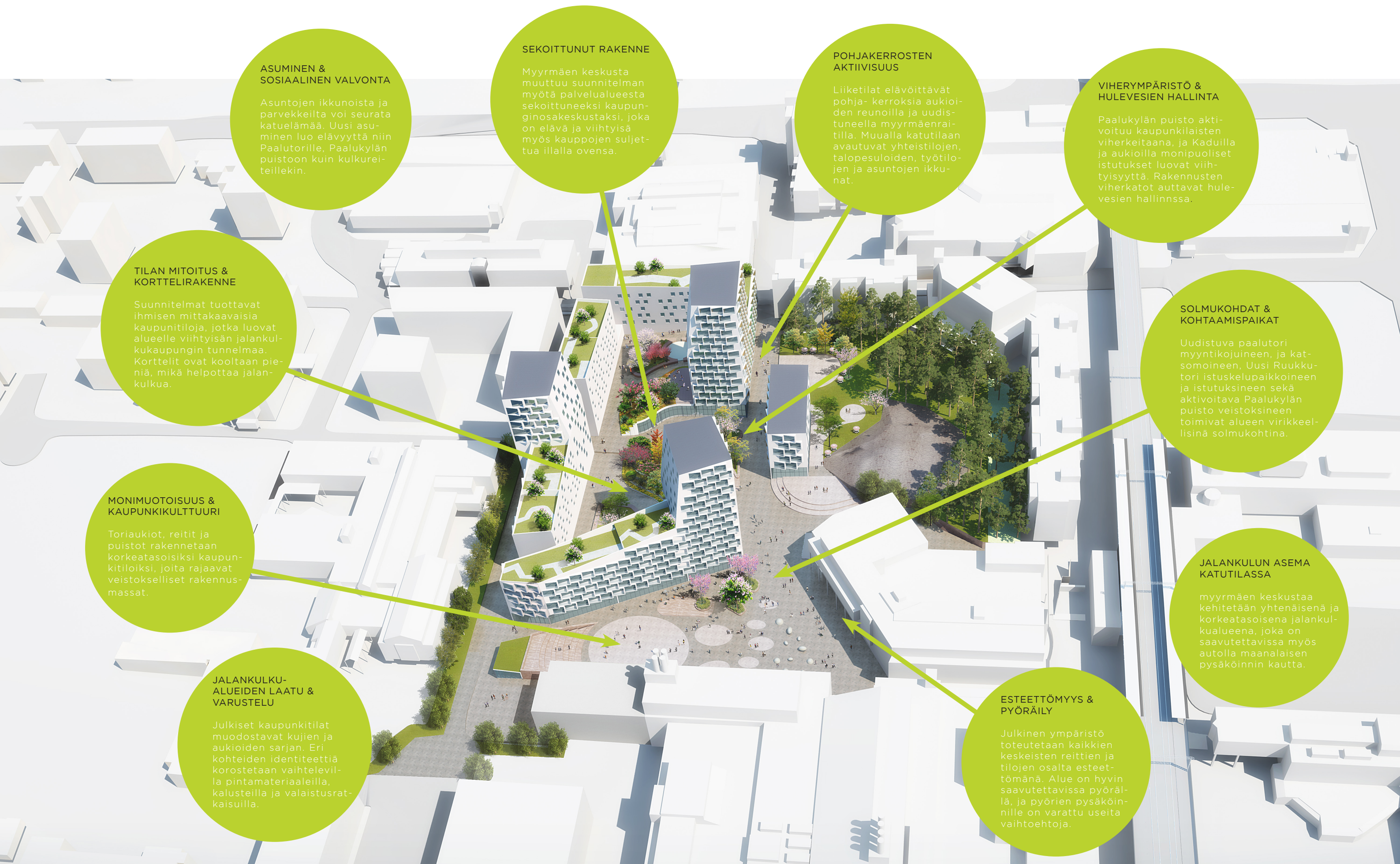
Kilpailualueen kortteleiden pysäköinti on toteutettu pihojen, matalien rakennusosien sekä jalankulun ja pyöräilyn alueiden alle. Pysäköinti on mahdollista toteuttaa kahdessa tasossa. Se rakentuu kiinni olemassa olevaan Myyrmannin pysäköintilaitokseen, jonne on mahdollista tarvittaessa toteuttaa ajoyhteys. Pääajoyhteys korttelien alle on esitetty Liesikujalle jatkossa rakentuvan päätyvän kadun kääntöpaikalta kaksisuuntaisena. Pysäköinnin ajoyhteyden edusta, jossa ajoneuvoliikenne risteää etelä-pohjoissuuntaisen jalankulun ja pyöräilyn raitin (Iskostie) kanssa reunakiven yli kulkiessaan, muotoillaan ja merkitään siten, että autoliikenteen alisteinen rooli kohdassa on selkeä.

Lyhytaikaiseen ja torialueen pysäköintiin tarkoitettu pysäköintialue on osoitettu kilpailualueen välittömään läheisyyteen torin ulkopuolelle, mihin se vaadittavan paikkamäärän puolesta mahtuu. Tämä vapauttaa merkittävästi torin lounaiskulman aluetta muiden toimintojen kehittämiseen.

Kortteleiden toimintoihin liittyvä huolto (mm. tavaratoimitukset liikkeisiin ja jätehuolto) toimivat katutasossa jalankulun ja pyöräilyn alueiden kautta. Huoltoajoyhteys alueelle on siten mahdollinen sekä Liesikujan että Iskostien kautta. Torin huoltotilat ja -piste voidaan toteuttaa torin lounaiskulmaan siten, että huoltoalue häiritsee mahdollisimman vähän toritoimintaa, kortteleita sekä jalankulun ja pyöräilyn alueita. Aukioiden ja raittien suunnittelussa on myös varmistettu, että Myyrmäkitalon satunnainen huolto maanpinnan tasolla on mahdollista.



LIIKENNE



ASUMINEN & SOSIAALINEN VALVONTA

Asuntojen ikkunoista ja parvekkeilta voi seurata katuelämää. Uusi asuminen luo elävyyttä niin Paalutorille, Paalukylän puistoon kuin kulkureitteillekin.

SEKOITTUNUT RAKENNE

Myyrmäen keskusta muuttuu suunnitelman myötä palvelualueesta sekoittuneeksi kaupunginosakeskustaksi, joka on elävä ja viihtyisä myös kauppojen suljettua illalla ovensa.

POHJAKERROSTEN AKTIIVISUUS

Liiketilat elävöittävät pohja- kerroksia aukoiden reunoilla ja uudistuneella myyrmäenraitiilla. Muualla katutilaan avautuvat yhteistilojen, talopesuloiden, työtilojen ja asuntojen ikkunat.

VIHERYMPÄRISTÖ & HULEVESIEN HALLINTA

Paalukylän puisto aktivoituu kaupunkilaisten viherkeitaana, ja Kaduilla ja aukioilla monipuoliset istutukset luovat viihtyisyyttä. Rakennusten viherkatot auttavat hulevesien hallinnassa.

TILAN MITOITUS & KORTTELIRAKENNE

Suunnitelmat tuottavat ihmisen mittakaavaisia kaupunkitiloja, jotka luovat alueelle viihtyisän jalankulukaupungin tunnelmaa. Korttelit ovat kooltaan pieniä, mikä helpottaa jalankulkua.

MONIMUOTOISUUS & KAUPUNKIKULTTUURI

Toriaukiot, reitit ja puistot rakennetaan korkeatasoisiksi kaupunkitiloiksi, joita rajaavat veistokselliset rakennusmassat.

JALANKULKU-ALUEIDEN LAATU & VARUSTELU

Julkiset kaupunkitilat muodostavat kujien ja aukoiden sarjan. Eri kohteiden identiteettiä korostetaan vaihtelevilla pintamateriaaleilla, kalusteilla ja valaistuskaisuuilla.

SOLMUKOHDAT & KOHTAAMISPAIKAT

Uudistuva paalutori myyntikokuineen, ja katosmoineen, Uusi Ruukutori istuskelupaikkoineen ja istutuksineen sekä aktivoitava Paalukylän puisto veistoksineen toimivat alueen virikkeellisinä solmukohtina.

JALANKULUN ASEMA KATUTILASSA

myyrmäen keskustaa kehitetään yhtenäisenä ja korkeatasoisena jalankulkualueena, joka on saavutettavissa myös autolla maanalaisen pysäköinnin kautta.

ESTEETTÖMYYS & PYÖRÄILY

Julkinen ympäristö toteutetaan kaikkien keskeisten reittien ja tilojen osalta esteettömänä. Alue on hyvin saavutettavissa pyörällä, ja pyörien pysäköinnille on varattu useita vaihtoehtoja.

Suunnitelman maiseman kantavana teemana on ajatus kansalaispuistosta, joka kytkeytyy alueen monikulttuuriseen, taiteellisesti korkealaatuiseen nyky-ympäristöön. Ulkotilaa avataan mahdollisimman paljon yhteiseen käyttöön, toistuvien aukio- ja puistikkotilojen sarjaksi. Ympäristön kaareva muotokieli, yksittäiset taide-elementit, betonilaattapinnat ja paikoittainen gobo-valaistus toistavat viereisten aukoiden, Punamultatorin ja Liesitorin, teemoja. Kaarevat muodot maisemarakenteissa ja puutarhamainen, kukkiva kasvillisuus tekevät alueesta lähestyttävän ja pienimittakaavaisen ja johdattelevat kulkijaa tapahtumien keskelle. Lähiympäristön ajankohtaista katutaidehanketta, Myyrmäkitalon kulttuuritoimintaa ja ylipäänsä Myyrmäen monikulttuurista ilmettä ilmennetään vaihtuvilla taideteoksilla, jotka sijoitetaan ulkotilojen keskeisiin solmukohtiin.

Paalutori ja Paalukylän puiston lounaiskulma toimivat ulkotilan keskusalueina, jotka täyttyvät vuorokauden ympäri eriluonteisista tapahtumista. Paalutori on kokonaisuudessaan vapautettu jalankulun ja aukiotapahtumien käyttöön. Kilpailuohjelmassa esitetty väliaikaisen pysäköinnin varaus Paalutorin lounaiskulmassa on siirretty kauppakeskus Myyrmannin länsipuolella. Ratkaisulla saadaan aikaan rauhallinen, pelkästään aukioelämää sykkivä kaupunkitila. Paalutori avautuu lounaiskulmassa valtakunnallisen pyöräilymatkareitin suuntaan juhlavalla puuterassilla, jonka lomasta on helppo seurata toritoimintaa ja aukiotilan monia julkisia tapahtumia. Aukiotilan keskelle on ruutuvarauksina mitoitettu toritoimintojen tarvitsema tila. Torialue valaistetaan mastovalaisimilla Punamultatorin tavoin, jotta toritila säilyy avoimena. Torialueen pinta jakautuu erikokoisiin pyöreisiin kiveyspintoihin, joita voidaan toritoiminnan ulkopuolella käyttää vapaamuotoisia esiintymisareenoina muissa tilaisuuksissa. Puuterassit, istutusalueet, osin istuttavat veistokset ja vapaamuotoiset pyöreät istuinryhmät luovat Paalutorin pohjois- ja itäreunaan Myyrmäkitalon kulttuuritoimintaan linkittyvän toiminta-alueen.

Paalukylän puisto on maisemassa arvokas lisä ja saa siksi suunnitelmassa erityisen painoarvon. Sen lounaiskulma kytketään osaksi puisto- ja aukiotilojen sarjaa puuterassoinnilla, joka toimii paitsi pysähdyspaikkana reitin varrella, myös tilana pienimuotoisille julkisille esiintymisille. Paalukylän puisto kytketään terassiin porras- ja luiskayhteyksillä. Sen kallioista lakialuetta korostetaan kohdevalaisulla sekä vaihtuvilla ympäristötaideteoksilla ja veistoksilla. Paalukylän puiston reitistö jäsennetään kokonaisuudessaan uusiksi; se liittyy kivituhka- ja puupintaisena viimeistellyksi osaksi ulkoalueita. Alue sidotaan entistä paremmin Myyrmäkitalon pohjoispuolen kevyen liikenteen yhteyteen nykyiset portaat korvaavalla luiskalla. Myyrmäkitalon pohjoispuolen reittiä avarretaan turvallisuuden tunteen parantamiseksi ja korostetaan katosmaisella valoverkostolla. Näin siitä muodostuu visuaalisesti miellyttävä ja toimiva osa alueen nykyistä kevyen liikenteen verkostoa.

Paalutorin ja Paalukylän puiston lounaiskulman ohella ulkotiloja rytmittävät puistikko Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun risteämässä sekä kevyesti terassoitu kukkivien puiden puistikko Myyrmäenraitin pohjoispäässä. Korkeatasoisten rakennettujen maisematilojen sarja aktivoi tasaisesti koko kilpailualueen ja luo kiinnostavaa, yhteistä kaupunkitilaa.

Alueen keskeisiä kevyen liikenteen yhteyksiä korostetaan maanpinnan tasoon upotetuilla pistevaloilla, jotka epätasaisesti reitin varrella ryhmiteltynä muodostavat leikkisän aiheen maisemassa. Myös kasvillisuus pääreittien varrella kohdevalaistetaan. Paalutorin kiveyspintoja nostetaan osin esiin gobo-valaisimilla. Pyöräpaikat sijoitetaan keskeisten reittien varsille ja solmukohtiin.

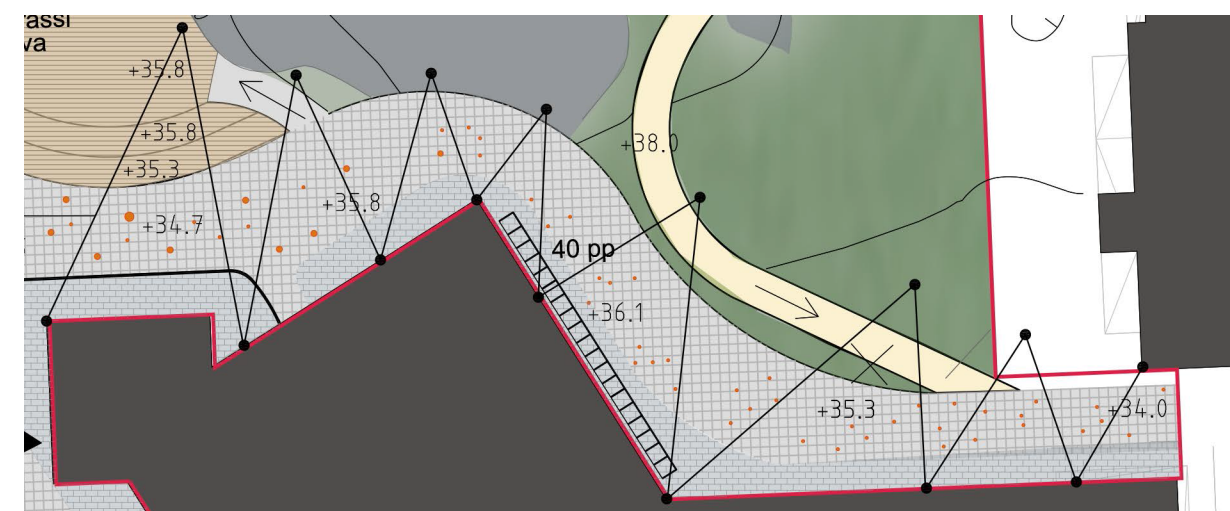
Rakennusten sisäpihat erottuvat avoimesta kaupunkitilasta yksityisinä kokonaisuuksina nostettujen pihakansien avulla, joka porrastuvat pihojen puolelle pensasistutettuna terassointina. Pihakanen päällisosa toimii oleskelu- ja viljelyalueena, maantasossa olevat sisäpihat taas rauhoitetaan leikille. Iskostien puolen pohjakerroksen asunnot aukeavat viihtyisille pienille yksityispihoille. Hulevesiä ohjataan kilpailualueella istutusaltaille ja maanalaisiin viivytyskennostoihin.



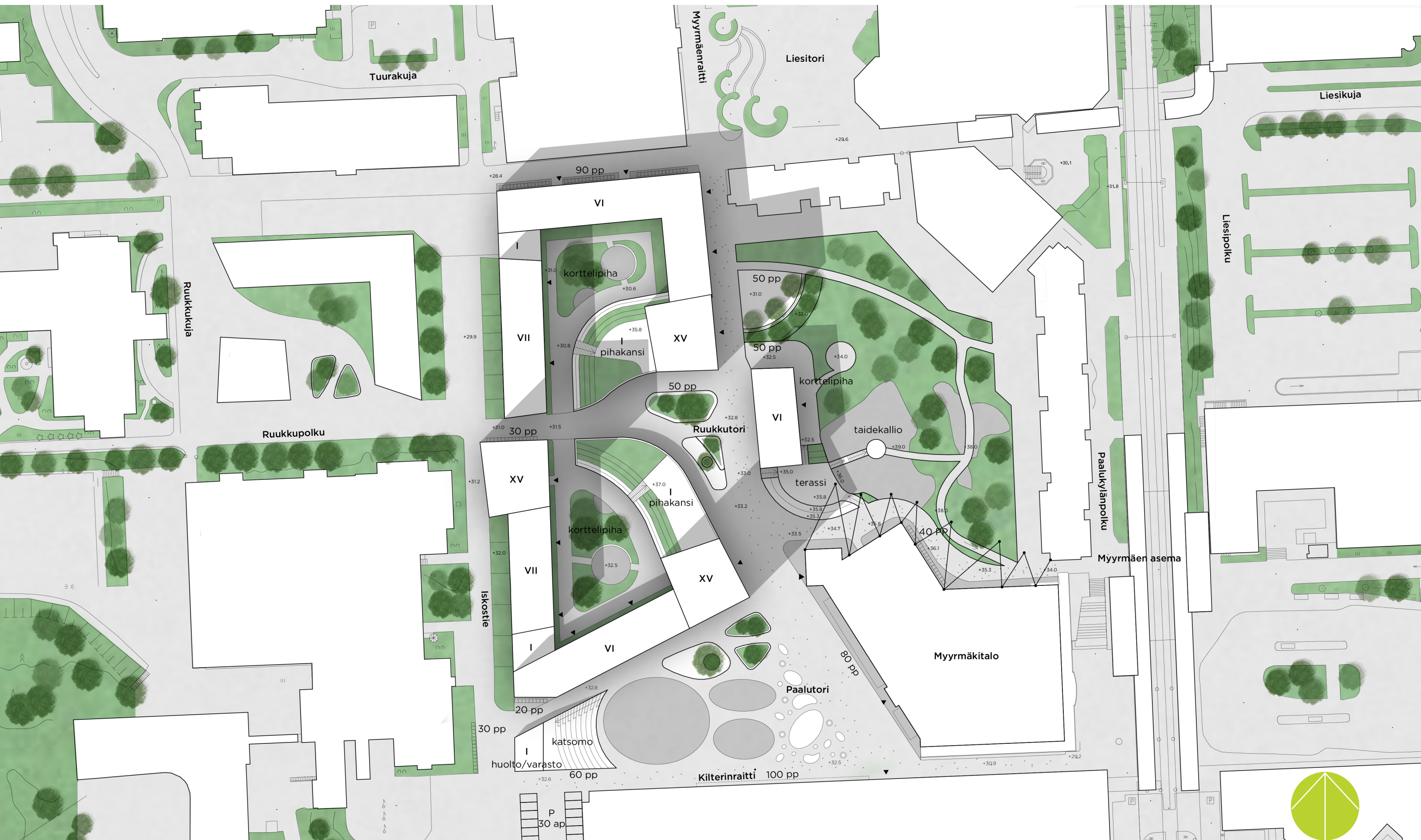
Taidetta tuodaan keskustakortteliin mm. uuden, parannetun yhteyden varrelle, joka johtaa Myyrmäkitalon viertä asemalle.

Reitin katoksi ripustetaan valoverkko, joka luo identiteettiä, mutta parantaa myös valaistusta ja tekee kulusta pimeälläkin miellyttävän. Valoverkon parina toimivat pistemäiset, katukiveykseen upotetut valaisimet.

Uusi, louhittu kalliopinta valaistetaan alhaalta päin ja siitä varataan osioita katutaiteelle ja maa-lauksille. Reitti voi toimia kesäisin myös Vantaan taidemuseon ulkogalleriana, jota täydentää kallion laelle varattu paikka vaihtuvalle valo- tai veistostaiteelle.

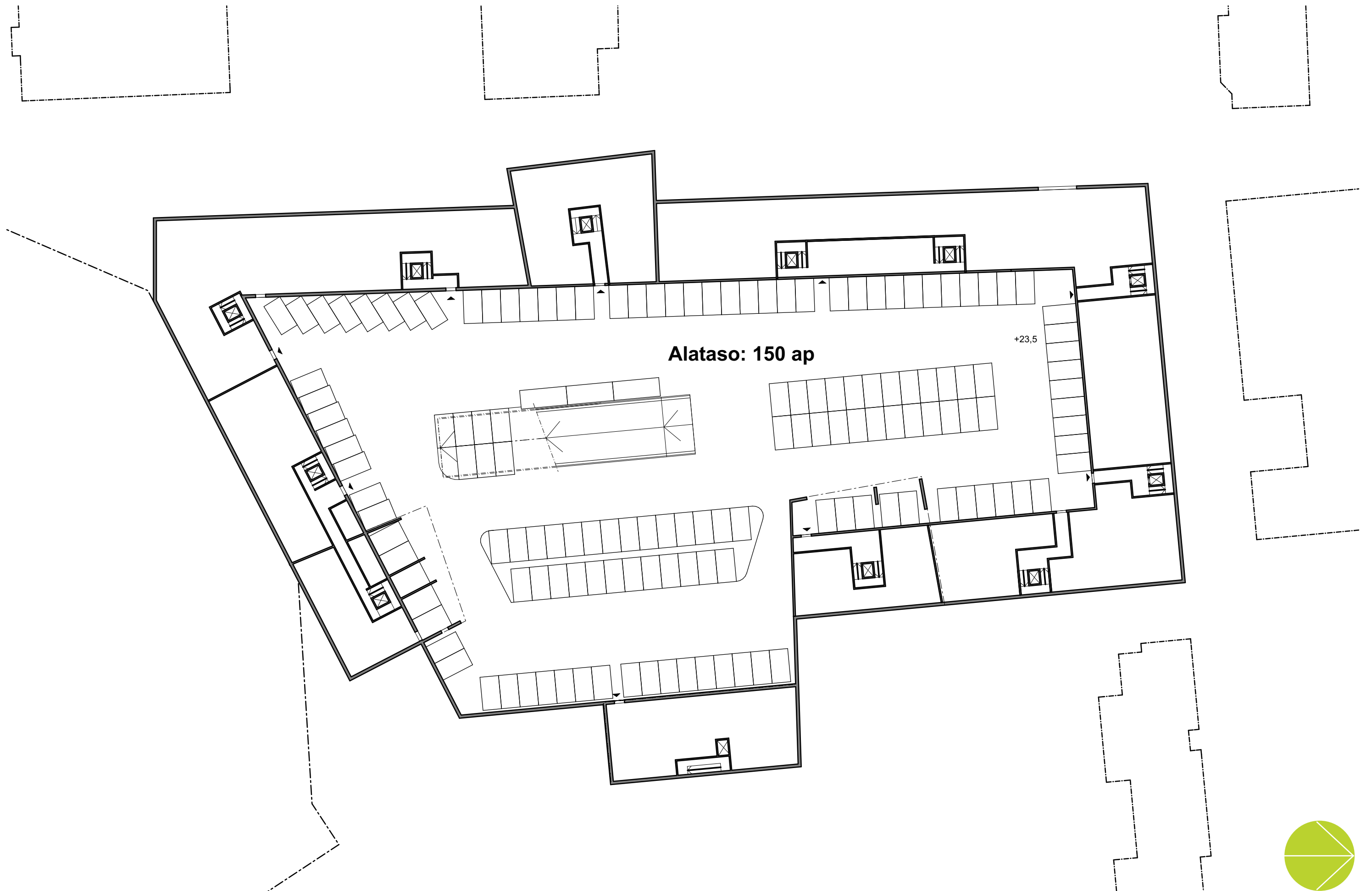


MAISEMA, VIHERALUEET JA TAIDE



ASEMAPIIRUSTUS

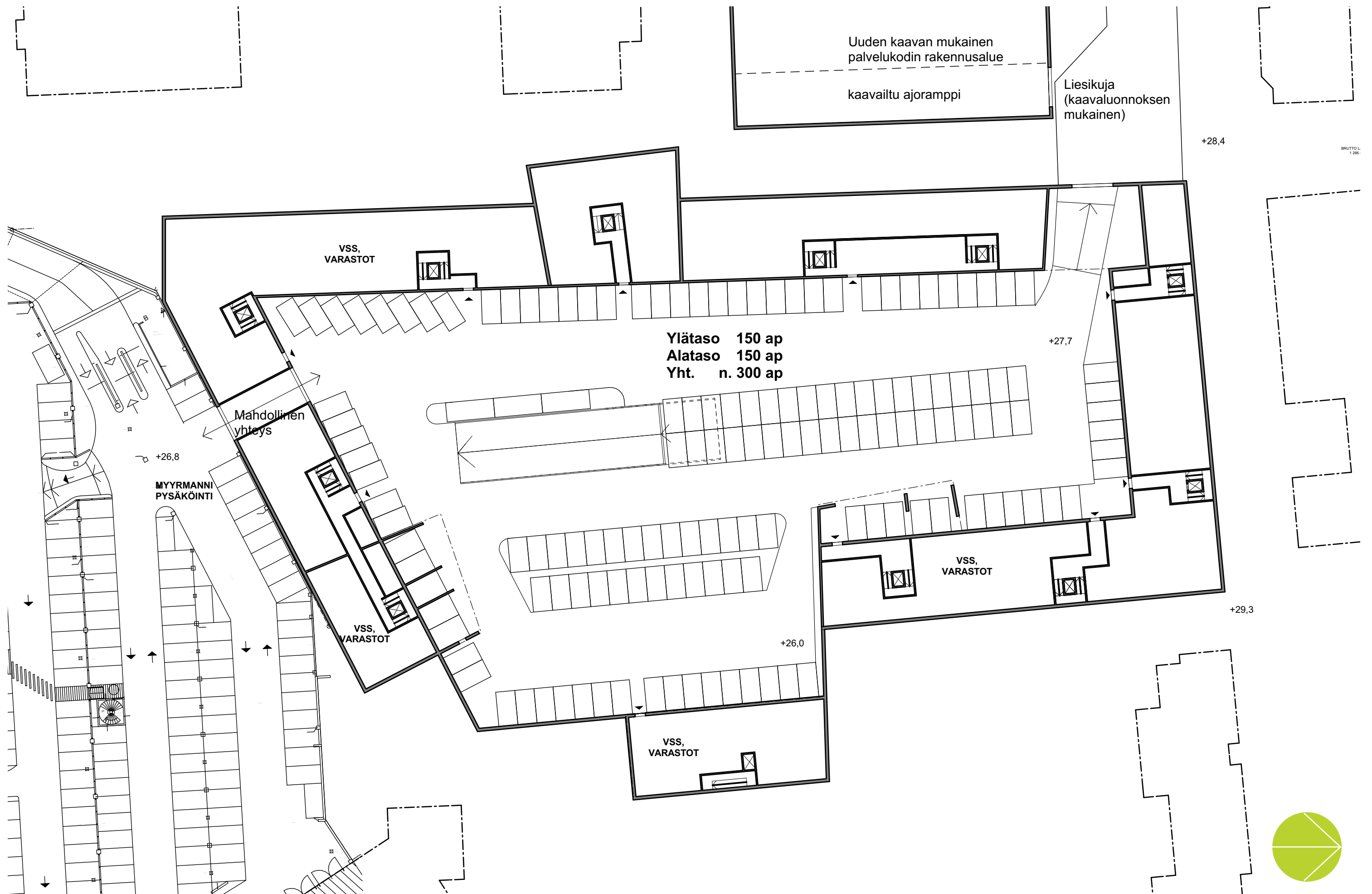
1:1000 1 5 10 20 30



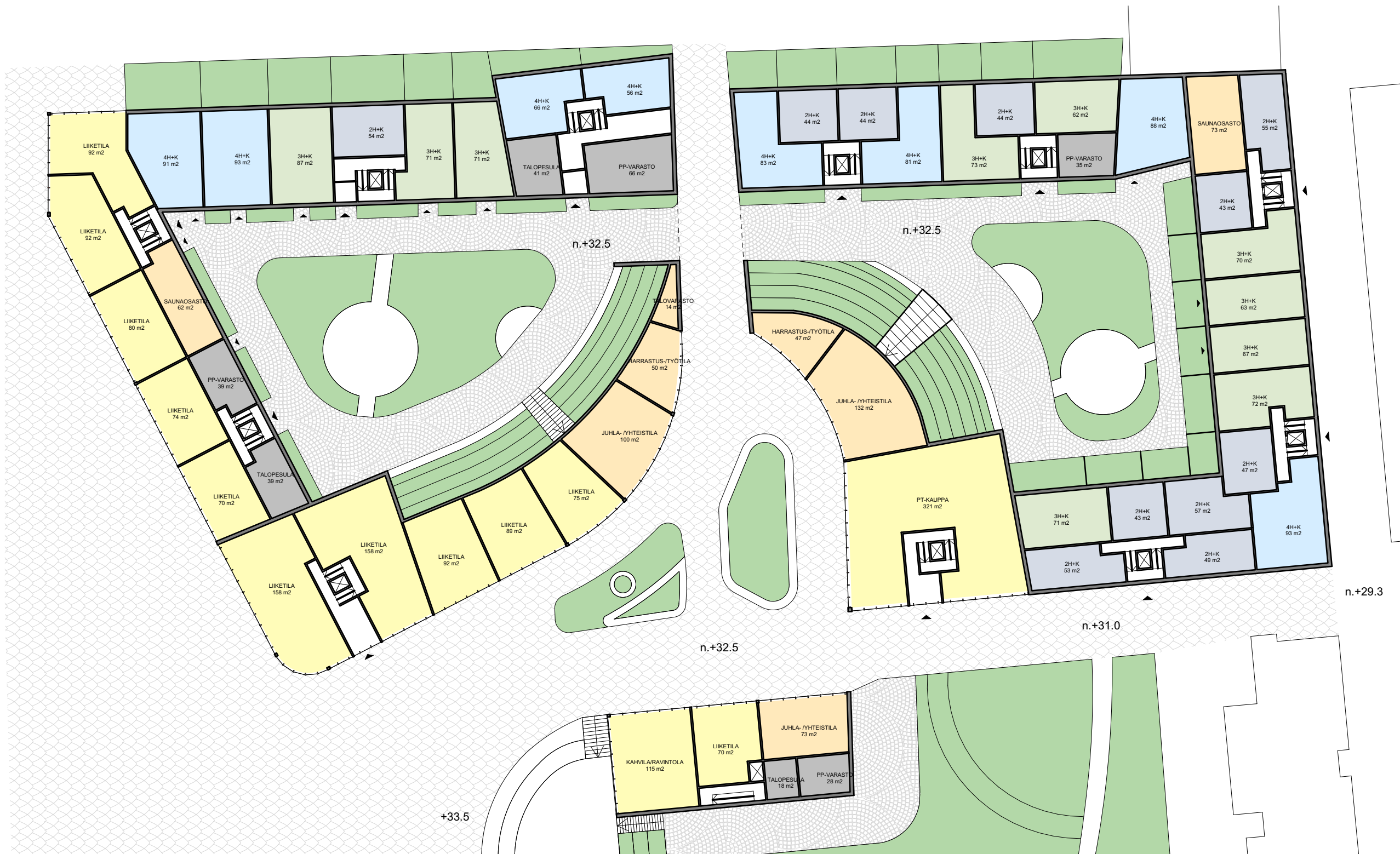
PYSÄKÖINTIKERROS -2

1:500 1 5 10 15





PYSÄKÖINTIKERROS -1

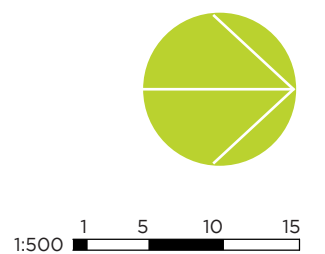


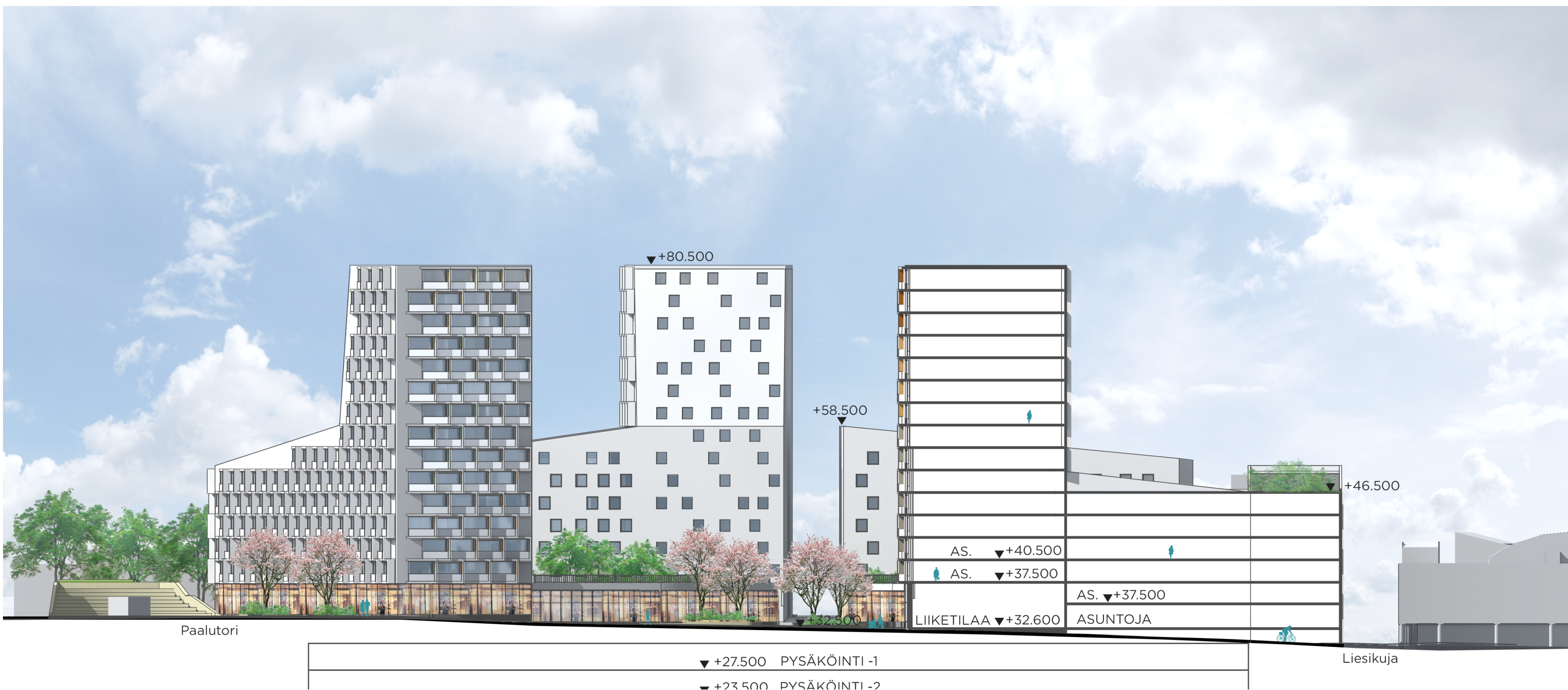
MAANTASOKERROS



Kerrosala yhteensä	38 000
Asunnot	35 000
Liiketilat	3 000
Bruttoala, lämmin	46200
Bruttoala kaikki (sis. autohalli)	57900
Asuntojen lukumäärä	450
Asuntojakauma	
1h	10 %
2h	60 %
3h	25 %
4h	5 %
Autopaikat	300
Polkupyörät, julkiset alueet	600
Polkupyörät, asunnot	1166

ASUINKERROS





LEIKKAUS LÄNTEEN MYYRMÄENRAITIN SUUNTAISESTI

1:500 1 5 10 15



LEIKKAUS ETELÄÄN RUUKKUPOLUN SUUNTAISESTI

1:500 1 5 10 15

1. Valkoinen rappaus
2. Lasi
3. Värillinen julkisivulevy



JULKISIVUOTE • 1:250



#myrtsi

ILMAKUVA ETELÄSTÄ POHJOISEEN



TALVINÄKYMÄ PAALUTORILTA



RUSKANÄKYMÄ ETELÄSTÄ POHJOISEEN



MYYRMÄENRAITTI



MASSOITTELUPERIAATE



NYKYTILANNE:

Hajanaisuus ja pirstaleisuus luovat epäyhtenäistä kaupunkikuvaa ja erottaa sen osat toisistaan.

Nykytilanne luo epäselvyyttä kaupunkikuvaan ja sen kokemiseen.



UUDET RAKENNUSMASSAT:

Ehdotuksessa korttelin typologia täydentää ja viimeistelee kilpailualueen luoden uudenlaista, urbaania ympäristöä. Se yhdistää avonaista, osin hajauttavaa ja eriyttävää aluetta.

Ehdotus liittyy luontevaksi osaksi Myyrmäen kaupunkimaista rakennetta luoden poikkeavalla ja tulevaisuuteen tähyävällä muotokielellä raikkaan ja monimuotoisen kehyksen niin julkisille kuin yksityiselle ulkotilalle. Aukioiden ja kevyenliikenteen väylien sarja täydentää Myyrmäen reitistöä.

Rakennuskortteleiden sisäpihat avautuvat länteen, näin varmistetaan optimaalinen auringonvalon saatavuus.



OPTIONALISET RAKENNUSMASSAT:

Palvelukeskus / pysäköintilaitos ja liiketiloja Myyrmannin viereen / toimistotalo

Ehdotusta täydentämään on esitetty viitteellisesti kuinka kilpailualueen välittömässä läheisyydessä olevat rakentamattomat alueet voitaisiin liittää kokonaisuudeksi yhdessä ehdotuksen kanssa.

VIHERALUEET JA AUKIOT

AUKIOT



KORTTELAPIHA



KEVYT LIIKENNE



MUU LIIKENNE

- Nopea liikenne / läpikulkureitit
- Keskinopea liikenne / paikalliset kulkureitit
- - - Ajoyhteys kilpailualueelle
- Pääkadut
- Rautatie

Myyrmäen keskustakilpailunyksikeskeinentavoite on jalankulku- ja pyöräilypainotteisen keskusta-alueen laajentaminen nykyisen Paalutorin aluetta laajemmalle. Kilpailuehdotuksen jalankulun ja pyöräilyn raitit muodostuvat alueen aukioille johtavista pääreiteistä, ja eri saapumissuunnilla on selkeästi oma luonteensa. Pohjoinen pääreitti on näkemiltään avara ja toimii selkeänä runkoyhteytenä keskusta-alueelle ja joukkoliikenneterminaaliin. Lounaissuunnalla korostetaan torin sekä jalankulun ja pyöräilyn alueen alkamista rajaamalla katutilaa matalilla ja näkymät säilyttävillä rakenteilla. Lännen suunnalta saavutaan intiimimpään keskustamaiseen katutilaan ja pienimittakaavaiselle aukiolle. Idän suunnalla korostuu yhteys joukkoliikenneterminaaliin kahta reittiä. Eteläsuunnalta aukiot jatkavat Myyrmannin kauppakeskuksen kävelyaluetta kohti puistoa ja edelleen Louhelan suuntaan.

Alueen pyöräpysäköintipaikat on osoitettu paikoille, jossa ne liittyvät mahdollisimman kiinteästi niitä ympäröiviin toimintoihin. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu myös kortteleiden väliin keskelle katutilaa korostamaan vahvaa kävelykeskusta- ja pyöräilyidentiteettiä alueella.

Yhteyttä puistoalueeseen ja edelleen joukkoliikenneterminaaliin on korostettu panostamalla taidemuseon pohjoispuolen raitin leventämiseen ja laadukkaaseen toteutukseen. Raitinyhteyteen on osoitettu polkupyöräpysäköintiä, joka osaltaan voi palvella myös liityntäpysäköintinä.

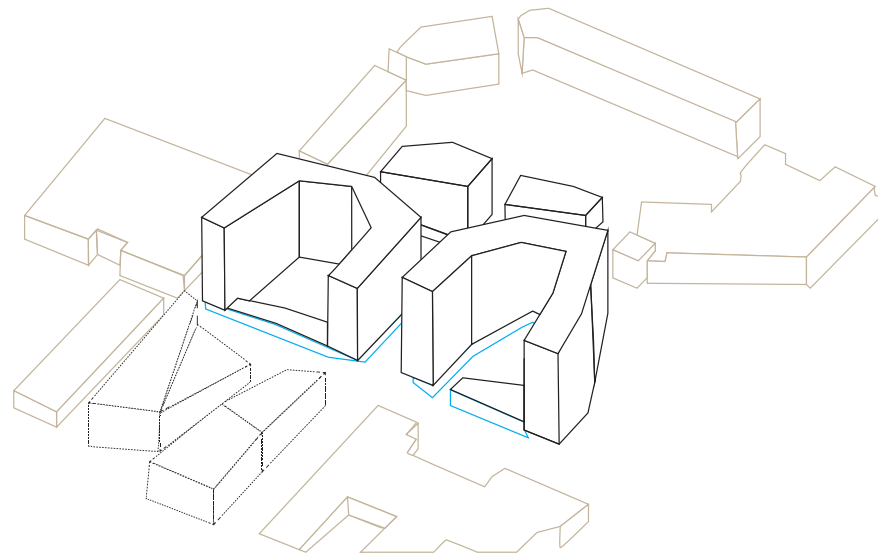
Kilpailualueen kortteleiden pysäköinti on toteutettu pihojen, matalien rakennusosien sekä jalankulun ja pyöräilyn alueiden alle. Pysäköinti on mahdollista toteuttaa kahdessa tasossa. Se rakentuu kiinni olemassa olevaan Myyrmannin pysäköintilaitokseen, jonne on mahdollista tarvittaessa toteuttaa ajoyhteys. Pääajoyhteys korttelien alle on esitetty Liesikujalle jatkossa rakentuvan päättävän kadun kääntöpaikalta kaksisuuntaisena. Pysäköinnin ajoyhteyden edusta, jossa ajoneuvoliikenne risteää etelä-pohjoissuuntaisen jalankulun ja pyöräilyn raitin (Iskostie) kanssa reunakiven yli kulkiessaan, muotoillaan ja merkitään siten, että autoliikenteen alisteinen rooli kohdassa on selkeä.

Lyhytaikaiseen ja torialueen pysäköintiin tarkoitettu pysäköintialue on osoitettu kilpailualueen välittömään läheisyyteen torin ulkopuolelle, mihin se vaadittavan paikkamäärän puolesta mahtuu. Tämä vapauttaa merkittävästi torin lounaiskulman aluetta muiden toimintojen kehittämiseen.

Kortteleiden toimintoihin liittyvä huolto (mm. tavaratoimitukset liikkeisiin ja jätehuolto) toimivat katutasossa jalankulun ja pyöräilyn alueiden kautta. Huoltoajoyhteys alueelle on siten mahdollinen sekä Liesikujan että Iskostien kautta. Torin huoltotilat ja -piste voidaan toteuttaa torin lounaiskulmaan siten, että huoltoalue häiritsee mahdollisimman vähän toritoimintaa, kortteleita sekä jalankulun ja pyöräilyn alueita. Aikioiden ja raittien suunnittelussa on myös varmistettu, että Myyrmäkitalon satunnainen huolto maanpinnan tasolla on mahdollista.

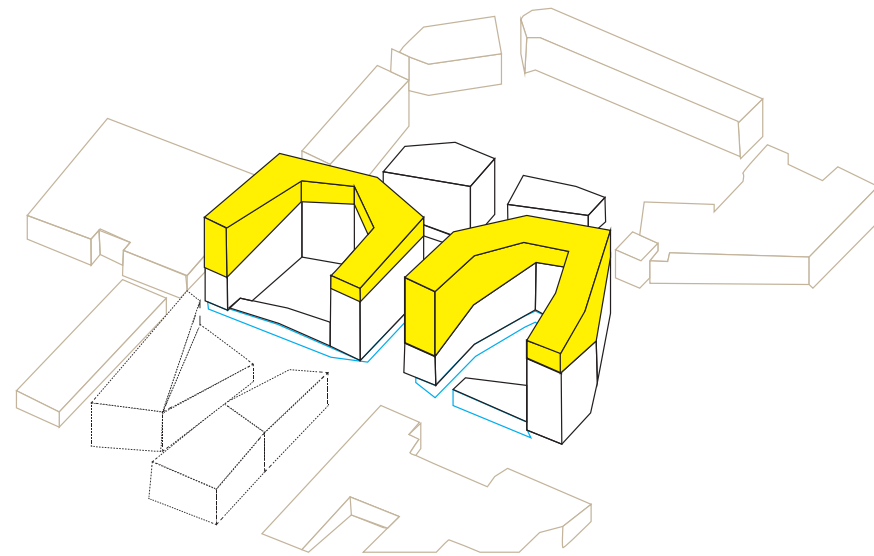


MASSOITTELUKONSEPTI



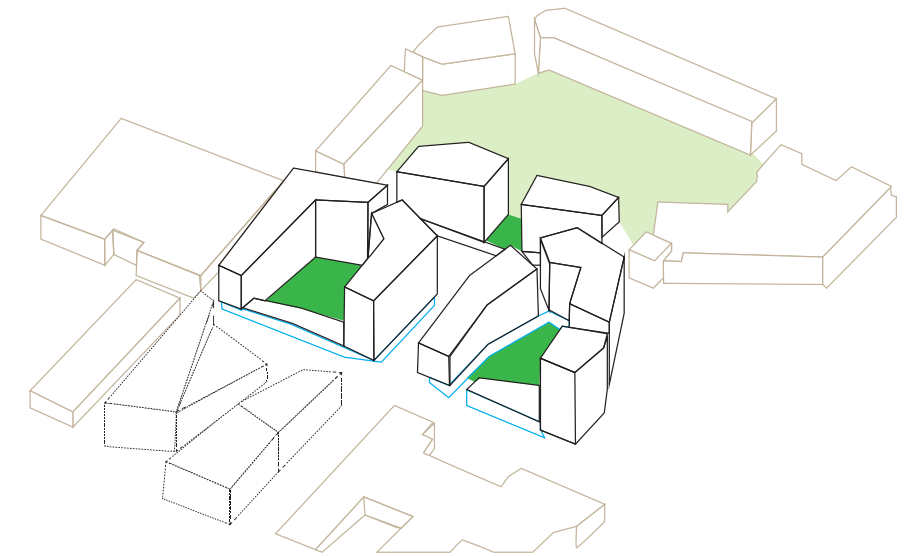
1. Massoitte­lun lähtökohta

Optimaalinen perusmassoitte­lun suunnittelu



2. Muodon luominen veistämällä

”Viipaloimalla” lähdettiin tavoitte­lemaan oikeaa mittakaavaa, yhteyttä ole­vaan ympäristöön sekä tehokkuutta tilallisessa mielessä.



3. Kaltevat katot ja vihreät sisäpihat

Kaltevat katot luovat dynaamista ja kontekstuaalista mitallisuutta ympäristöön. Lisäksi sillä maksimoidaan auringon valon saatavuus.

Viipalointia on työ­stetty useam­massa erässä siten, että mittakaavallinen ja visuaalinen yhteys rakennettuun ympäristöön on saatu toimivaksi ja aluetta luontevasti täydentäväksi.

REITIT



- Kaupallinen pääreitti - kahviloita, ravintoloita, kirpputori ja pieniä tapahtumia
- Sekundääriset kaupalliset reitit - kahviloita, ravintoloita ja putiikkeja
- Maisemalliset reitit, elämysreitit

AUKIOT



- Yhdistävä raitti - yhdistää aukoiden sarjat ja muodostaa pääreitit
- Aukio - tori, luistelurata, kirpputori, konsertit, katutaidejne
- Katsomo ja maisemataide

LISÄRAKENNUSOPTIO



Optiolla 10 000 m² lisäys rakentamisen volyymiin ehdotukseen nähden

ASUMINEN & SOSIAALINEN VALVONTA

Asuntojen ikkunoista ja parvekkeilta voi seurata katuelämää. Uusi asuminen luo elävyyttä niin Paalutorille, Paalukylän puistoon kuin kulkureillekin.

TILAN MITOITUS & KORTTELIRAKENNE

Suunnitelmat tuottavat ihmisen mittakaavaisia kaupunkitiloja, jotka luovat alueelle viihtyisän jalankulukaupungin tunnelmaa. Korttelit ovat kooltaan pieniä, mikä helpottaa jalankulkua.

MONIMUOTOISUUS & KAUPUNKIKULTTUURI

Toriaukiot, reitit ja puistot rakennetaan korkeatasoisiksi kaupunkitiloiksi, joita rajaavat veistokselliset rakennusmassat.

JALANKULKU-ALUEIDEN LAATU & VARUSTELU

Julkiset kaupunkitilat muodostavat kujien ja aukoiden sarjan. Eri kohteiden identiteettiä korostetaan vaihtelevilla pintamateriaaleilla, kalusteilla ja valaistusratkaisuilla.

SEKOITTUNUT RAKENNE

Myyrmäen keskusta muuttuu suunnitelman myötä palvelualueesta sekoittuneeksi kaupunginosakeskustaksi, joka on elävä ja viihtyisä myös kauppojen suljettua illalla ovensa.

POHJAKERROSTEN AKTIIVISUUS

Liiketilat elävöittävät pohja-kerroksia aukoiden reunoilla ja uudistuneella myyrmäenraiteilla. Muualla katutilaan avautuvat yhteistilojen, talopesuloiden, työtilojen ja asuntojen ikkunat.

VIHERYMPÄRISTÖ & HULEVESIEN HALLINTA

Paalukylän puisto aktivoituu kaupunkilaisten viherkehtaan, ja Kaduilla ja aukioilla monipuoliset istutukset luovat viihtyisyyttä. Rakennusten viherkatot auttavat hulevesien hallinnassa.

SOLMUKOHDAT & KOHTAAMISPAIKAT

Uudistuva paalutori myyntikojuineen, ja katosomineen, Uusi Ruukutori istuskelupaikkoineen ja istutuksineen sekä aktivoitava Paalukylän puisto veistoksineen toimivat alueen virikkeellisinä solmukohtina.

JALANKULUN ASEMA KATUTILASSA

myyrmäen keskustaa kehitetään yhtenäisenä ja korkeatasoisena jalankulukalueena, joka on saavutettavissa myös autolla maanalaisen pysäköinnin kautta.

ESTEETTÖMYYS & PYÖRÄILY

Julkinen ympäristö toteutetaan kaikkien keskeisten reittien ja tilojen osalta esteettömänä. Alue on hyvin saavutettavissa pyörällä, ja pyörien pysäköinnille on varattu useita vaihtoehtoja.

Kilpailualueen nykytilanne

Alueelta puuttuu voimakas kaupunkimainen luonne. Aukio laajoine pysäköintialueineen on mittakaavaton ja sen erottava luonne on voimakkaampi kuin yhdistävä. Tällainen tilallinen vajaakäyttö ei luo optimaalisia raameja julkisen tilan kehittämislle eläväksi osaksi Myyrmäkeä.

Oleva rakennuskanta aukiolla ei muodosta loppuun asti harkittua, miellyttävää ja elämyksellistä kaupunkitilaa. Kunnostettu Myyrmäen asema on kuitenkin osaltaan positiivinen merkki ja kertoo alueen dynaamisesta kasvuvaresta niin arkkitehtuurin kuin ihmisten elinympäristön kohentamisen suhteen.

Uusi urbaanisuus ja kontekstuaalisuus

Suunnitelma perustuu ajatukselle uusien rakennusten sarjasta joka sopeutuu olevaan rakennettuun ympäristöön: mittakaava, asemakaavallinen linjaus, ovat kevyenliikenteen väylät ja aukion päärakennusten saavutettavuus.

Rakennukset luovat uudenlaisen urbaanin ja elämyksellisen tilan, niin julkisen kuin yksityisen osalta. Niiden sijainnissa on otettu huomioon ovat kevyenliikenteen raitit. Ne muodostavat samalla kuitenkin uudenlaisen ajatusmallin urbaanista tilasta alueella, määritellen erityisesti Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun merkittävää asemaa. Lisääntyvä liiketilojen tarjonta katutasolla sekä erilaisten tapahtumien järjestämiselle luodut raamit muuttavat raitit eloisiksi, monimuotoisiksi ja yhteisöllisemmiksi kohtaamispaikoiksi.

Puistoa ja sen roolia on ehdotuksessa korostettu ja otettu se tiiviiksi osaksi kokonaisuutta. Reitti rautatieasemalta Myyrmäenraitille on uudistettu perusteellisesti. Puistoon on varattu tila vaihtuvalle veistokselle. Muoto, materiaalit, toiminnallisuus, mittakaava: uuden ja entistäkin elävämmän Myyrmäen keskustan ainesosat.

Uudet korttelit

Kolme uutta korttelia määrittelevät uudella tavalla olevaa kaupunkirakennetta. Yksi kortteli rajaa puistoa ja kaksi korttelia avautuu länteen. Ne muodostavat veistoksellisen ja monimuotoisen kokonaisuuden.

Uusien rakennusten eräänä voimakkaana elementtinä on kattojen kallistetut pinnat. Ne luovat voimakkaan, dynaamisen muotoaiheen, joka yhdistää uuden ja vanhan rakennuskannan mittakaavallisesti toisiinsa. Jokaisessa korttelissa on vehreä sisäpiha.

Julkisivut

Selkeät perusmuodot ja rakennusten pituussuunnassa kallistetut katot. Katualueille avautuvat julkisivut ovat aukotettuja säännöllisillä isoilla lasipinnoilla sekä sisäänvedetyillä parvekkeilla. Materiaalina pääasiassa vaalea rappaus tai vastaava sekä paneeliverhous sisäänvedetyillä osilla. Rakennukset edustavat monimuotoista ja ajatonta arkkitehtuuria.

Sisäpihojen julkisivut rajaavat vehreää, yksityisempää ympäristöä. Intiimi ja lämmin yleisilme luodaan laajoilla parvekkeilla ja niiden luonnonsävyisillä puupinnoilla.

KERROSALA YHTEENSÄ	37 000
ASUNNOT	34 000
LIIKETILAT	3 000

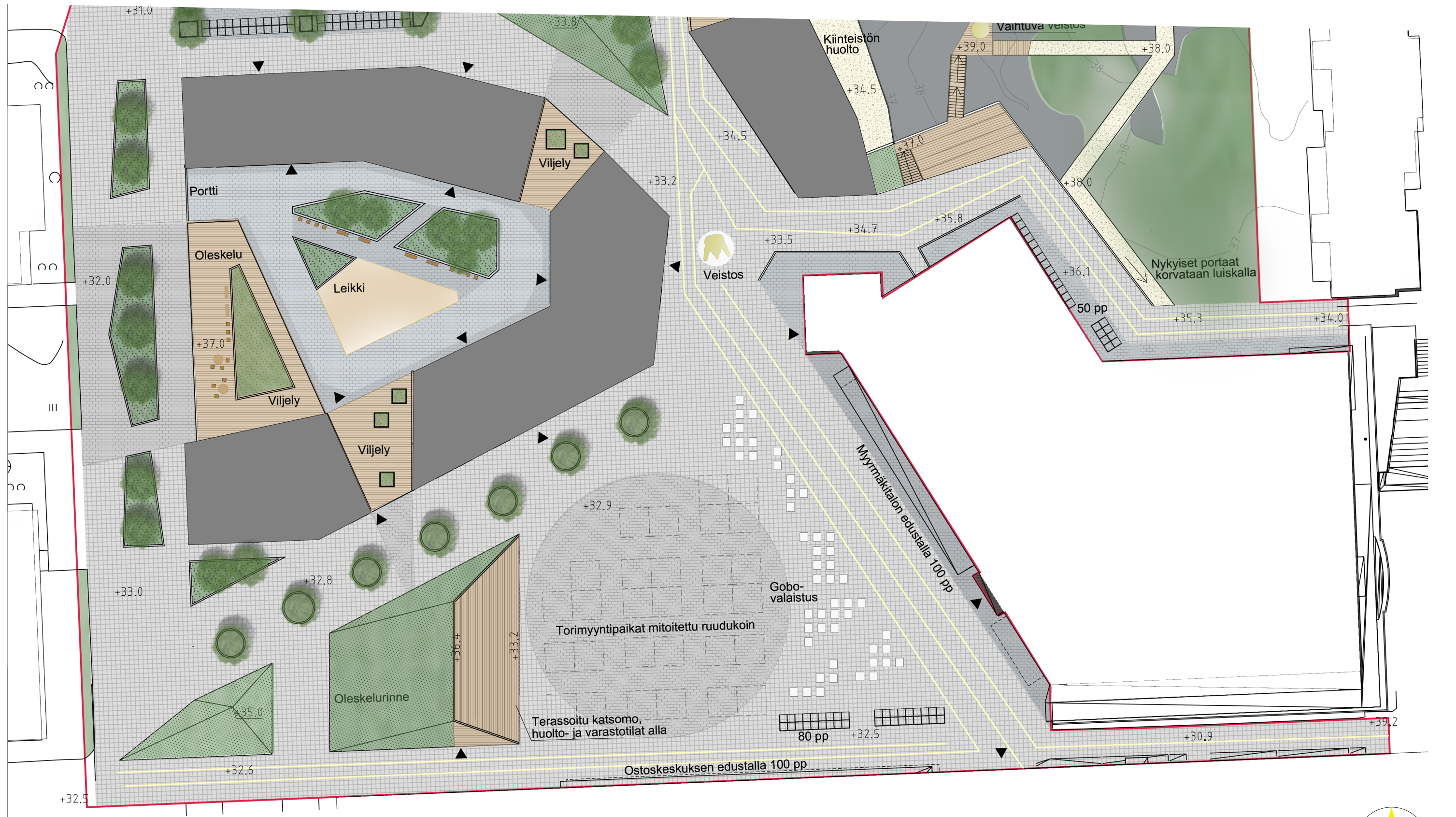
BRUTTOALA, LÄMMIN	44600
BRUTTOALA KAIKKI (SIS. AUTOHALLI)	57000

ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ	440
---------------------	-----

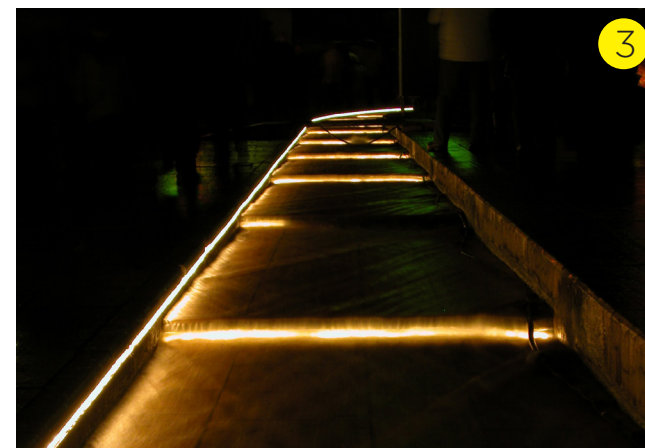
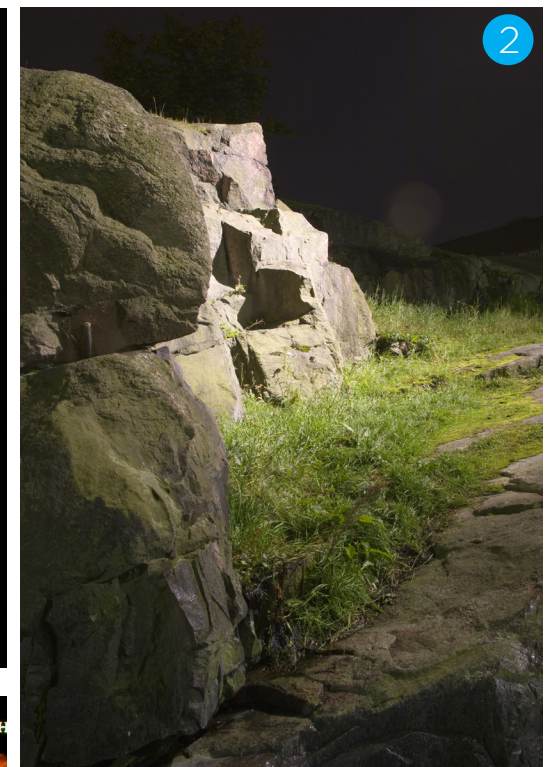
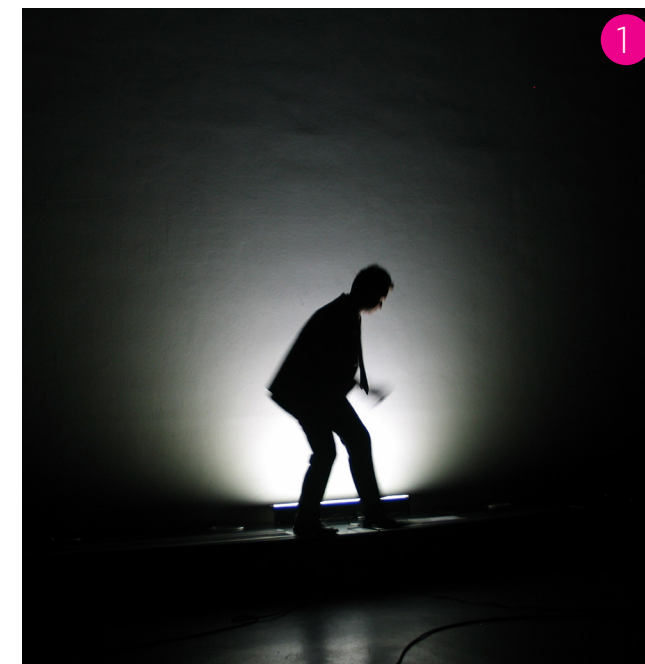
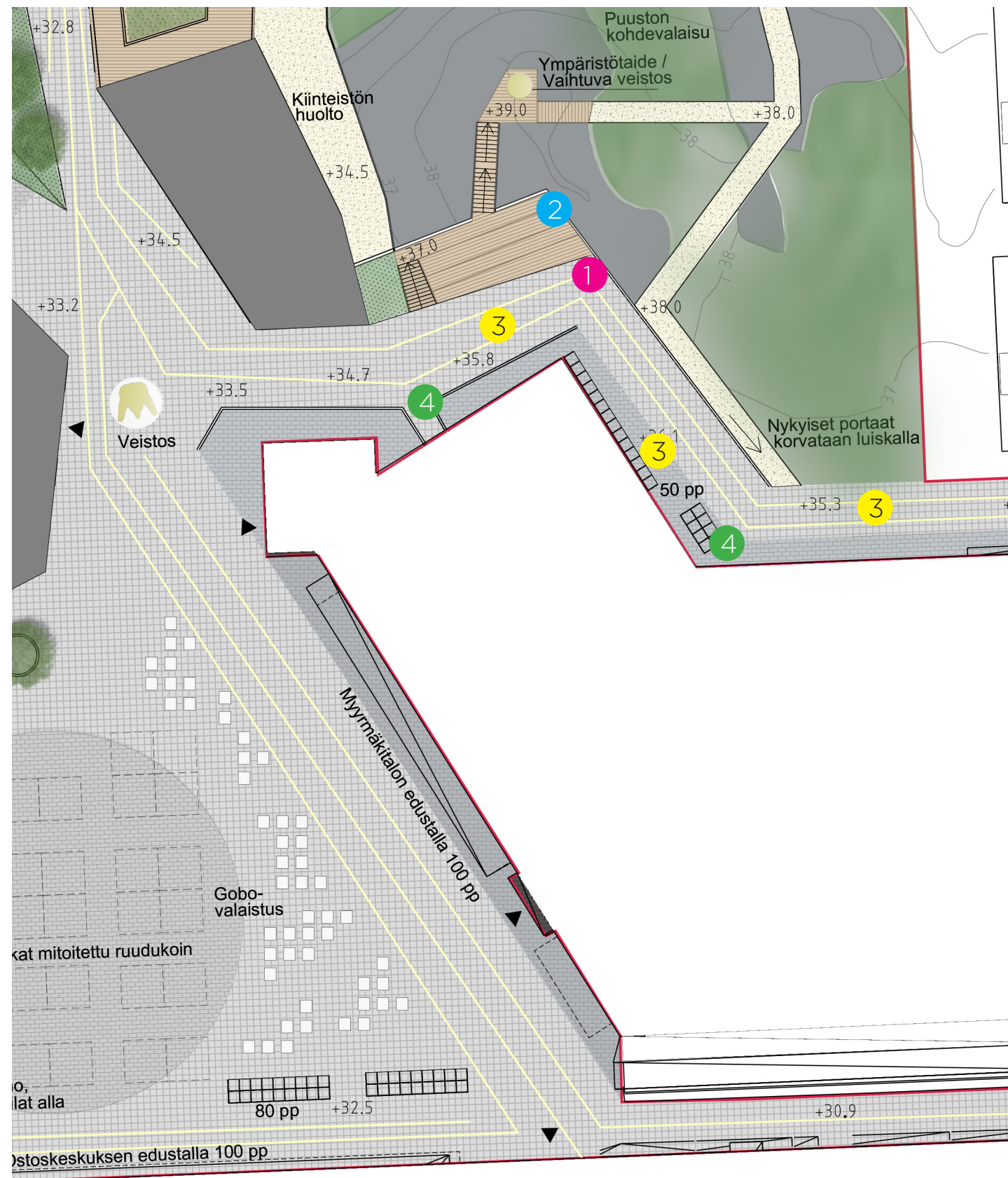
ASUNTOJAKAUMA	
1H	10 %
2H	60 %
3H	25 %
4H	5 %

AUTOPAIKAT	370
------------	-----

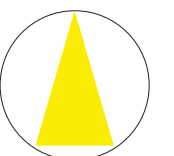
PIHASUUNNITELMA



PIHASUUNNITELMA



- 1 Seinä valaistaan alhaalta päin voimakkaain kohdevalaisimin.
- 2 Katsomo on louhittu kallioon. Rouhea pinta on jätetty näkyviin ja se valaistaan pimeällä.
- 3 Viivamaiset valot katukiveyksessä ohjaavat kulkua ja merkitsevät reitin.
- 4 Kohdevaloilla valaistaan kasvillisuutta ja luodaan tunnelmaa.



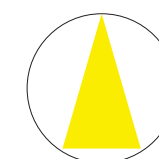
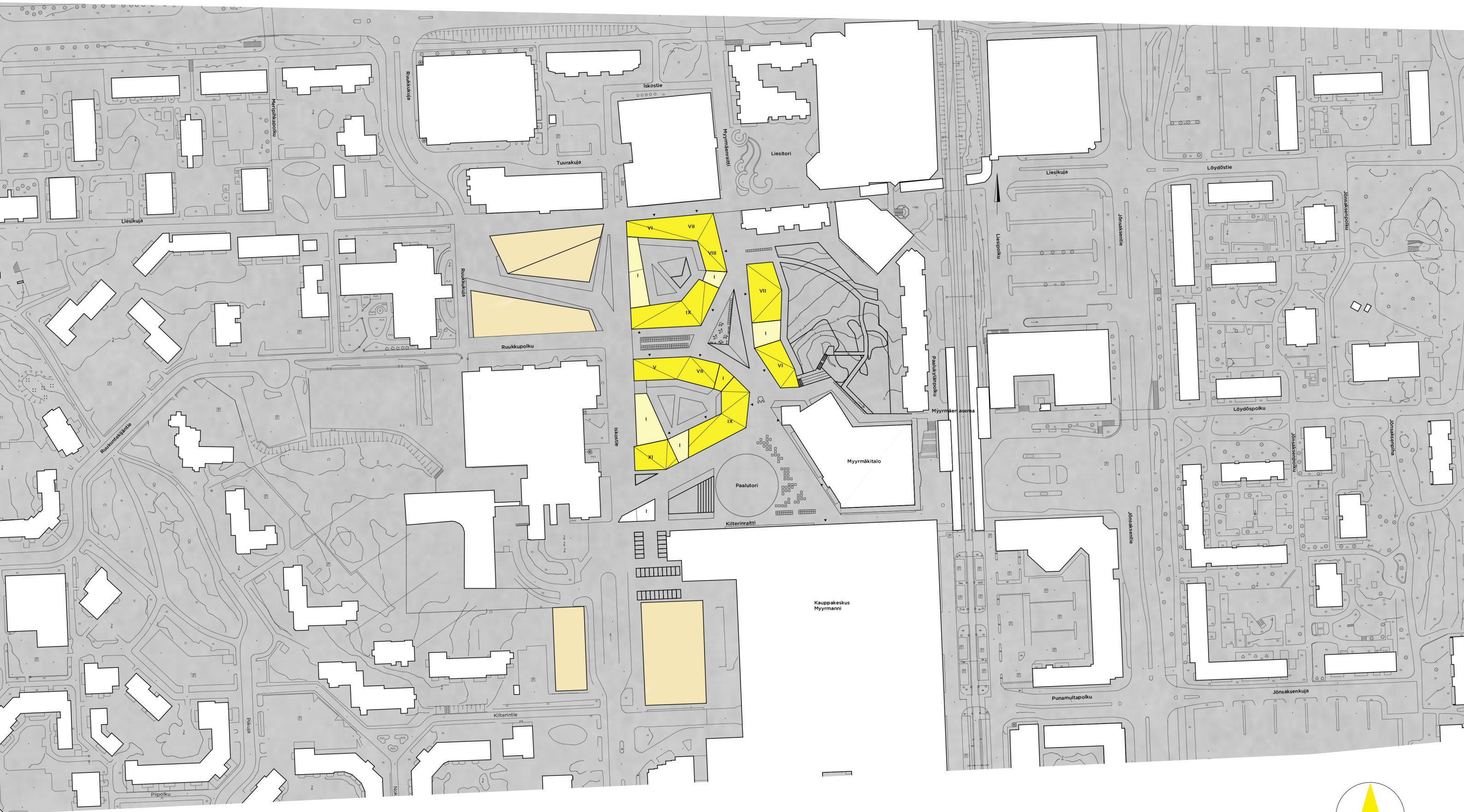
1:500 0 10 20 30 40 50

MAISEMAKONSEPTI

Ehdotuksen ympäristön käsittely korostaa rakennusten voimakasta, urbaania muotokieltä suoraviivaisten, kulmikkaiden istutusalueiden, aukoiden ja valaistusaiheiden muodossa. Kasvillisuus, kalusteet ja pintamateriaalit on valittu urbaaneja teemoja hyödyntäen; harmaan eri sävyjä ja kulmikkaita muotoja toistavat kiveykset yhdistyvät veistoksenomaisiin istuimiin, ympäristötaiteellisiin erikoisvalaistuselementteihin ja pelkistettyyn kasvillisuuteen. Koristeheinäpinnat, vehreät veistomaiset nurmipinnat ja yksittäiset voimakassävyiset kukkivat pikkupuut korostavat alueen selkää visuaalista linjaa. Valaistus nostaa esiin ulkotilan solmukohtia ja johdattelee kulkijaa: Kilterinraitti, Myyrmäenraitti ja Myyrmäkitalon pohjoisreunan reitti korostuvat keskeisinä kulkuväylinä maanpinnassa kulkevalla valojuovituksella, aukion solmukohtien istutukset ja veistokset sekä Paalukylän puiston laki kohdevalaisulla, Paalutorin tapahtuma-alueet gobovalaisulla. Pyöräpaikoitus on hahmoteltu keskeisten reittiyhteyksien varrelle sekä keskeisten toimintojen yhteyteen.

Paalutori jakautuu eriluonteisiin alueisiin ja toimii suunnitelman keskeisenä ulkotilana. Kilterinraitin ja Iskostien risteykseen rajautuva Paalutorin lounaiskulma jäsentyy veistoksellisella maastonmuodolla ja terassilla, jotka kutsuvat ohikulkijoita siimekseensä aukion tapahtumia seuraamaan. Lounaiskulmaa on korostettu suunnitelmassa puistomaisena avaavana porttiaiheena, joka kytkee aukion ja Kilterinraitin valtakunnalliseen pyöräilymatkareittiin. Kilpailuohjelmasta poiketen väliaikainen pysäköinti on osoitettu kilpailualueen ulkopuolelle, Iskostien varteen, kauppakeskus Myyrmannin länsipuolelle. Näin saadaan aikaan aktiivinen kevyelle liikenteelle, kulttuuritapahtumille ja torielämälle rauhoitettu aukiotila. Torimyyntipaikat on mitoitettu Paalutorin keskelle, myyntipisteiden muodostamat ryhmät valaistaan ja sähköistetään keskeltä. Paalutorin itäreunaa rajaa kuutionmuotoisten istuinten ryhmä, joka luo vapaamuotoista kohtaamista torin laidalle, Myyrmäkitalon aktiviteettien yhteyteen. Pienimuotoisia julkisia tilaisuuksia voi järjestää istuinkuutioiden lomassa, Paalutorin itäisellä reuna-alueella. Toritoiminnan ulkopuolella tapahtumat voivat laajeta myös aukion keskiosaan, jolloin itä- ja länsireuna toimivat katsomo-alueina. Ulkotilan solmukohdat korostuvat paitsi valon, myös taiteen ja maisemoinnin avulla. Myyrmäenraitin ja Myyrmäkitalon risteämäkohta nostetaan esiin suurella tilan mittakaavaa toistavalla veistoksella, Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun risteämä taas veistoksellisen maanmuodon rajaamalla puistikkoalueella. Paalukylänpuiston reitistöä parannetaan kokonaisuudessaan ja sen laelle osoitetaan korkealaatuisesti rakennettu yhteys myös aukion suunnasta. Myyrmäkitalon ahdasta, näkymiltään huonoa pohjoisreunan reittiä avarretaan kokonaisuudessaan niin, että siitä muodostuu toimiva, turvallinen osa alueen kulkuyhteyksiä. Porrasyhteys Paalukylän puistosta reitille korvataan luiskalla.

Paalukylänpuiston lakialue korostuu paitsi metsän kohdevalaistuksella, myös vaihtuvalla ympäristötaiteella ja veistoksilla. Näin alueen keskeiset ulkotilat niveltyvät Myyrmäen jo ennestään kaupunkitaiteellisesti korostuneeseen yleisilmeeseen, eli esimerkiksi Myyrmäkitalon moniin kulttuuriaktiviteetteihin ja rata-alueen ajankohtaisiin katutaidehankkeisiin. Pihat toistavat alueen rytmiä veistoksellisilla nurmipinnoilla, joiden reunat ja pinnat kutsuvat asukkaita loikoiluun ja istuskeluun. Leikkialueet järjestyvät näiden pintojen lomaan, viljely ja hulevesiä pidettävä kasvillisuus kattopinnoille. Hulevedet ohjataan koko suunnitelmassa istutusaltaille sekä maanalaisiin viivytyskennostoihin.



1:2000 10 20 50

LEIKKAUKSET



LEIKKAUS A-A NÄKYMÄ ITÄÄN



LEIKKAUS B-B NÄKYMÄ POHJOISEEN

JULKISIVUT



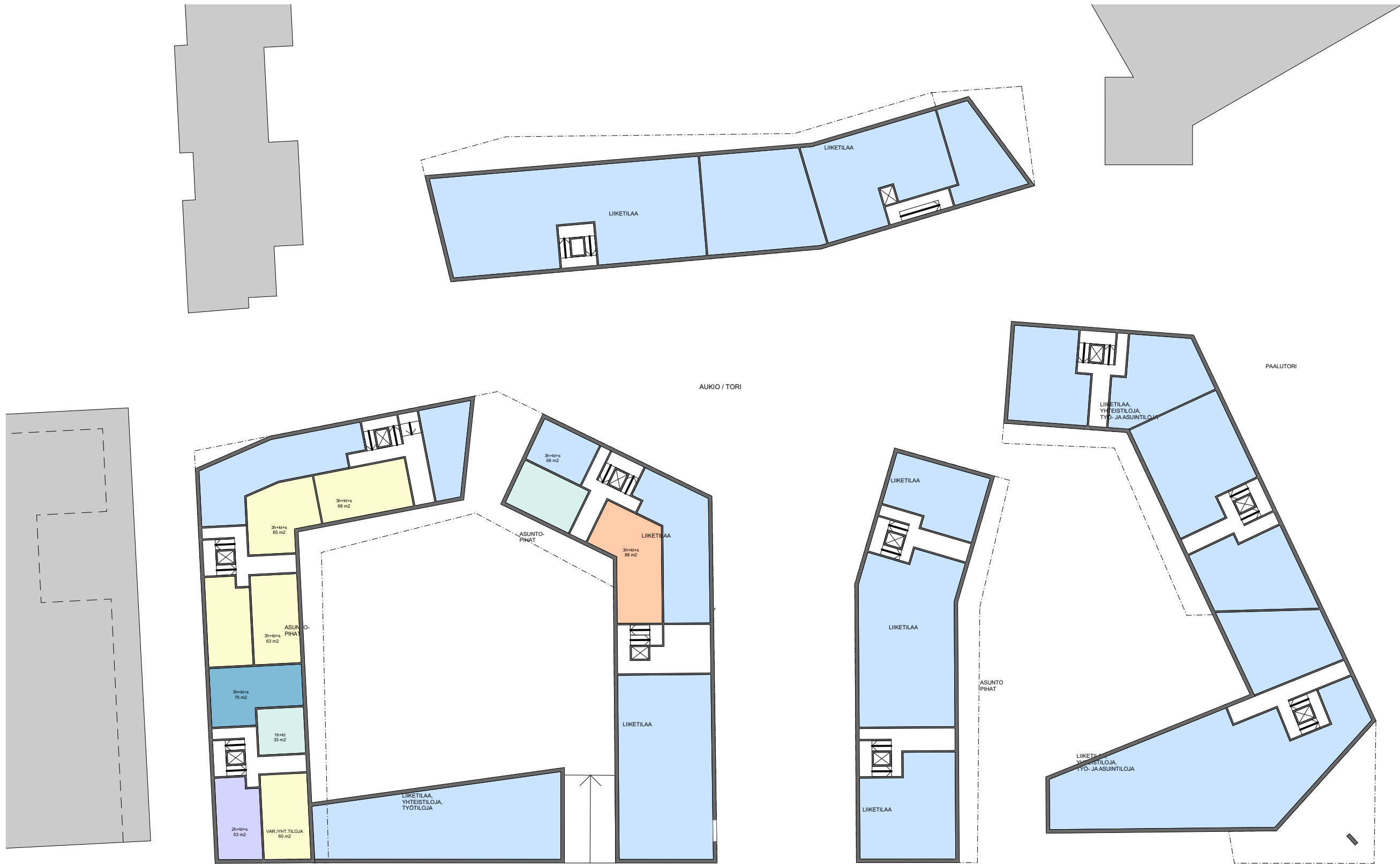
A- Valkoinen rappaus
B- Tummanharmaa sinkki
C- Puupintaiset parvekkeet, lasikaide
D- Lasi

LEIKKAUS A-A NÄKYMÄ ITÄÄN
1:400

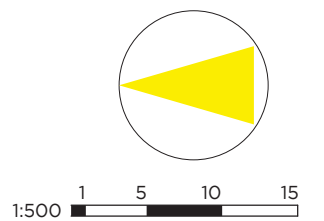


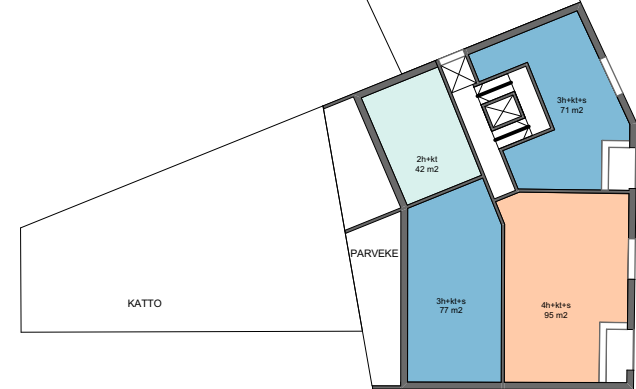
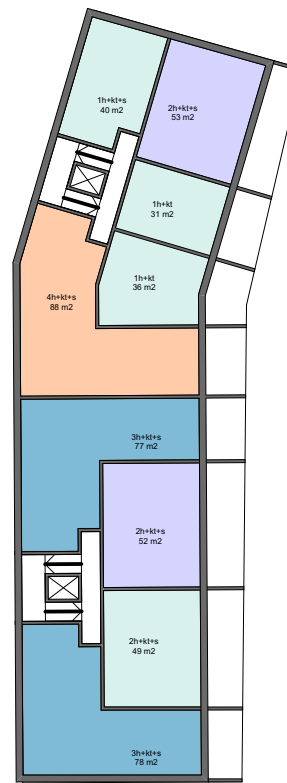
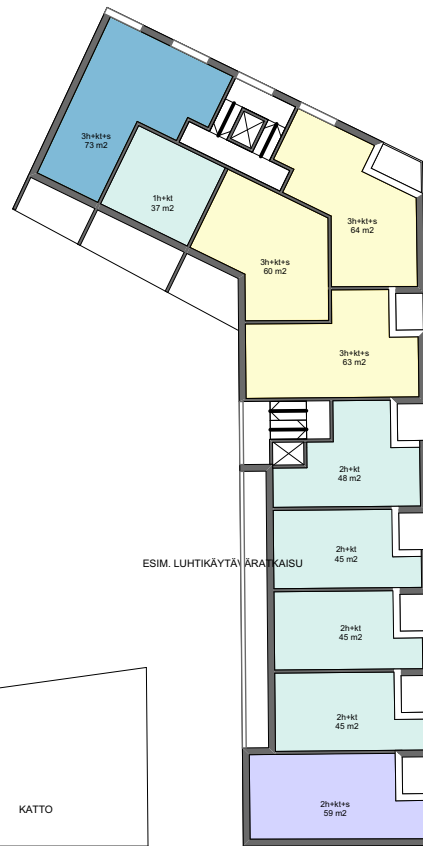
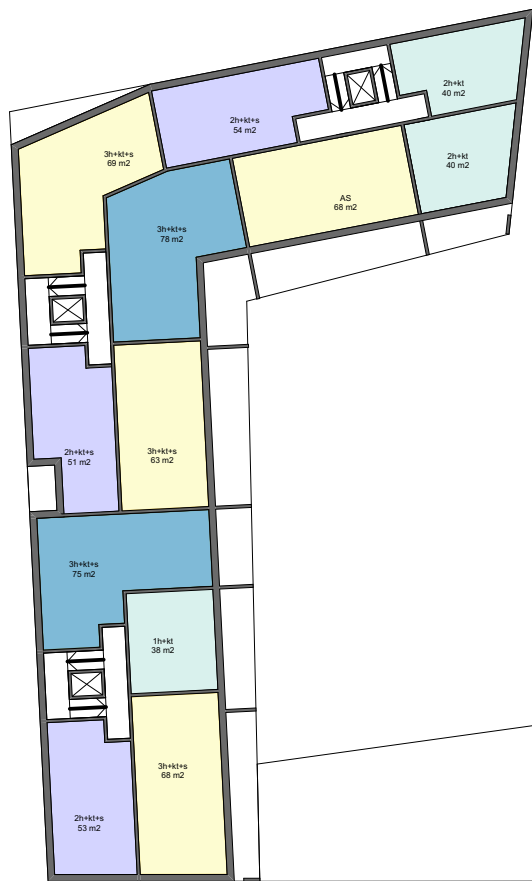
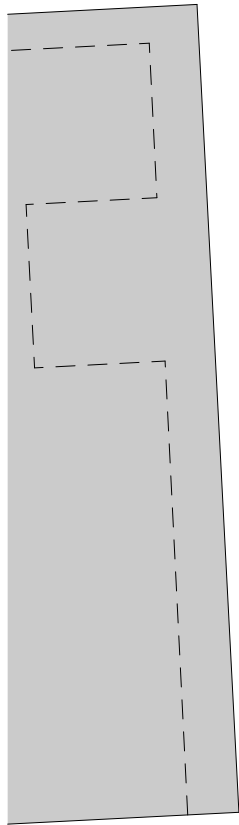
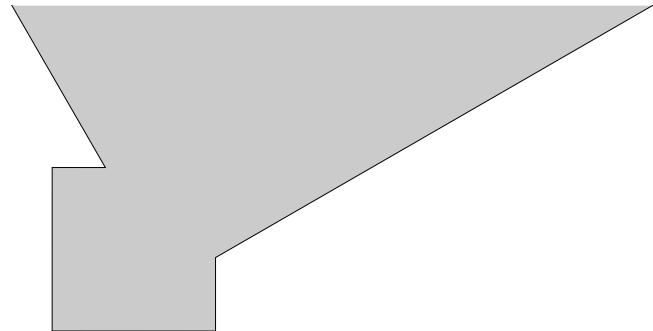
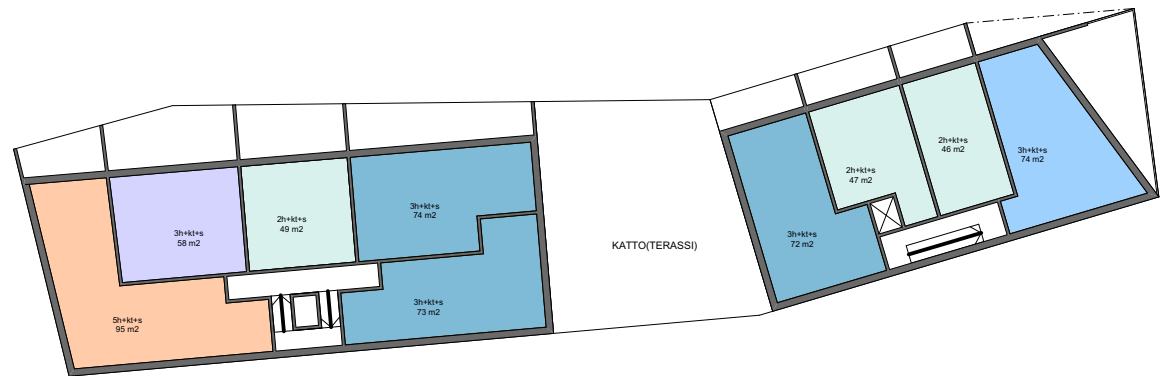
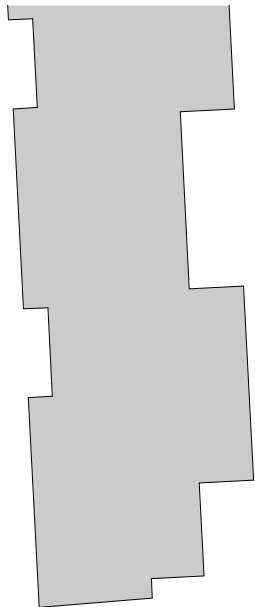
LEIKKAUS B-B NÄKYMÄ POHJOISEEN

1:500 1 5 10 15

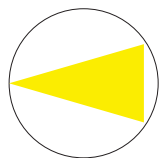


MAANTASOKERROS 1:500



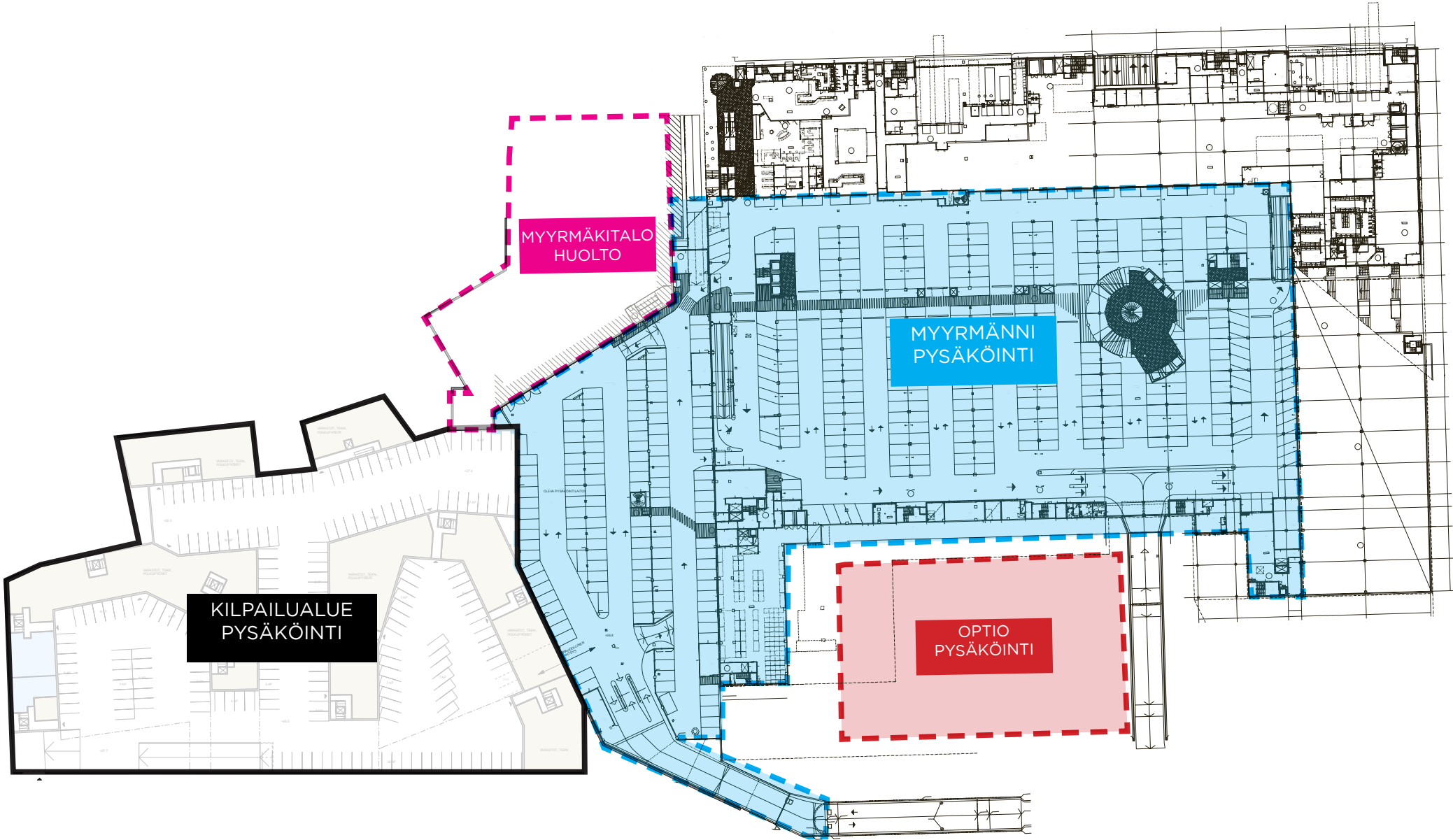


ASUINKERROS 1:500



1:500 1 5 10 15

PYSÄKÖINTIOPTIO



Optiolla 10 000 m2 lisäys rakentamisen volyymiin ehdotukseen nähden



Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Tiivistelmä kilpailuehdotuksista

9.11.2015

Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, tiivistelmä seitsemästä kilpailuehdotuksesta

Kilpailuehdotus A
Lemminkäinen Talo Oy

Kilpailuehdotus B
Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oyj, Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy

Kilpailuehdotus C
Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara Oy, ELO, Taaleritehdas Oyj, Asuntoverstas-yhtiöt, A-Kruunu oy

Kilpailuehdotus D
SRV Rakennus Oy, Avara Amplus Oy, Asuntosäätiön asumisoikeus Oy

Kilpailuehdotus E
YIT Rakennus Oy

Kilpailuehdotus F
NCC Rakennus Oy

Kilpailuehdotus I
Lujatalo Oy

Kilpailuehdotus A

Tarjoaja:
Lemminkäinen Talo Oy

Työryhmä:
Lemminkäinen Talo Oy, Huttunen-
Lipasti-Pakkanen Arkkitehdit Oy, WE3
Oy (maisema-arkkitehtuuri),
Oy Nortecon Ab (kaupallinen konsepti)



Tonttien yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	550 €/k-m ²
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	550 €/k-m ²
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	- €/k-m ²
	Liiketilat	275 €/k-m ²
	Hotelli	ei annettu hintatarjousta
Kokonaistarjous	14,0 M€	

Kilpailuehdotus A
Lemminkäinen Talo Oy



[illegible]

Kilpailuehdotus A
Lemminkäinen Talo Oy



NÄKYMÄ MYYRMÄEN RAITILTA

Kilpailuehdotus A
Lemminkäinen Talo Oy



Kilpailuehdotus A
Lemminkäinen Talo Oy



NÄKYMÄ PAALUTORILTA

Kilpailuehdotus B

Tarjoaja:

Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oyj,
Setlementtiasunnot Oy,
Setlementtiasumisoikeus Oy

Työryhmä:

Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oyj,
Setlementtiasunnot Oy,
Setlementtiasumisoikeus Oy, Arkkitehtitoimisto
Helamaa ja Pulkkinen Oy



Tonttien yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	500 €/k-m ²
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	500 €/k-m ²
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	415 €/k-m ²
	Liiketilat	200 €/k-m ²
Kokonaistarjous	13,8 M€	

Kilpailuehdotus B
Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oyj,
Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy



Kilpailuehdotus B
Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oyj,
Setlementtiasunnot Oy,
Setlementtiasumisoikeus Oy



Kilpailuehdotus B
Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oyj,
Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy



Kilpailuehdotus B
Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oyj,
Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy



Kilpailuehdotus B
Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oyj,
Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy



Kilpailuehdotus C

Tarjoaja:

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara Oy, ELO, Taaleritehdas Oyj, Asuntoverstas-yhtiöt, A-Kruunu Oy

Työryhmä:

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Asuntoverstas Kiinteistökehitys Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen



Tonttien
yksikköhinnat

Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto

480 €/k-m², 500 €/k-m², 530 €/k-m²
(yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)

Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto

480 €/k-m², 480 €/k-m²
(yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)

Asunnot, valtion tukema tuotanto
Liiketilat

415 €/k-m²
150 €/k-m²

Kokonaistarjous

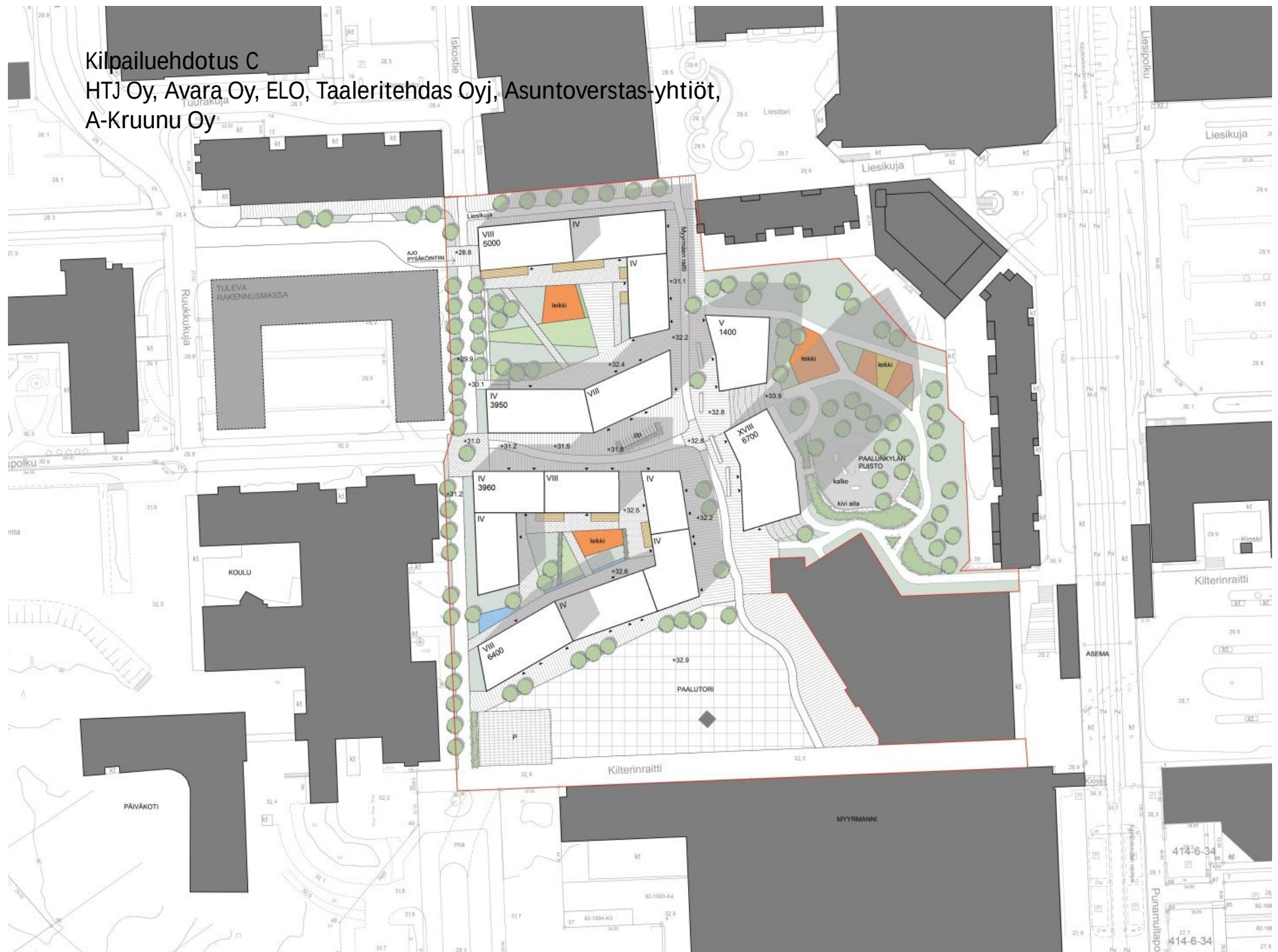
12,4 M€

Kilpailuehdotus C
HTJ Oy, Avara Oy, ELO, Taaleritehdas Oy, Asuntoverstas-yhtiöt,
A-Kruunu Oy

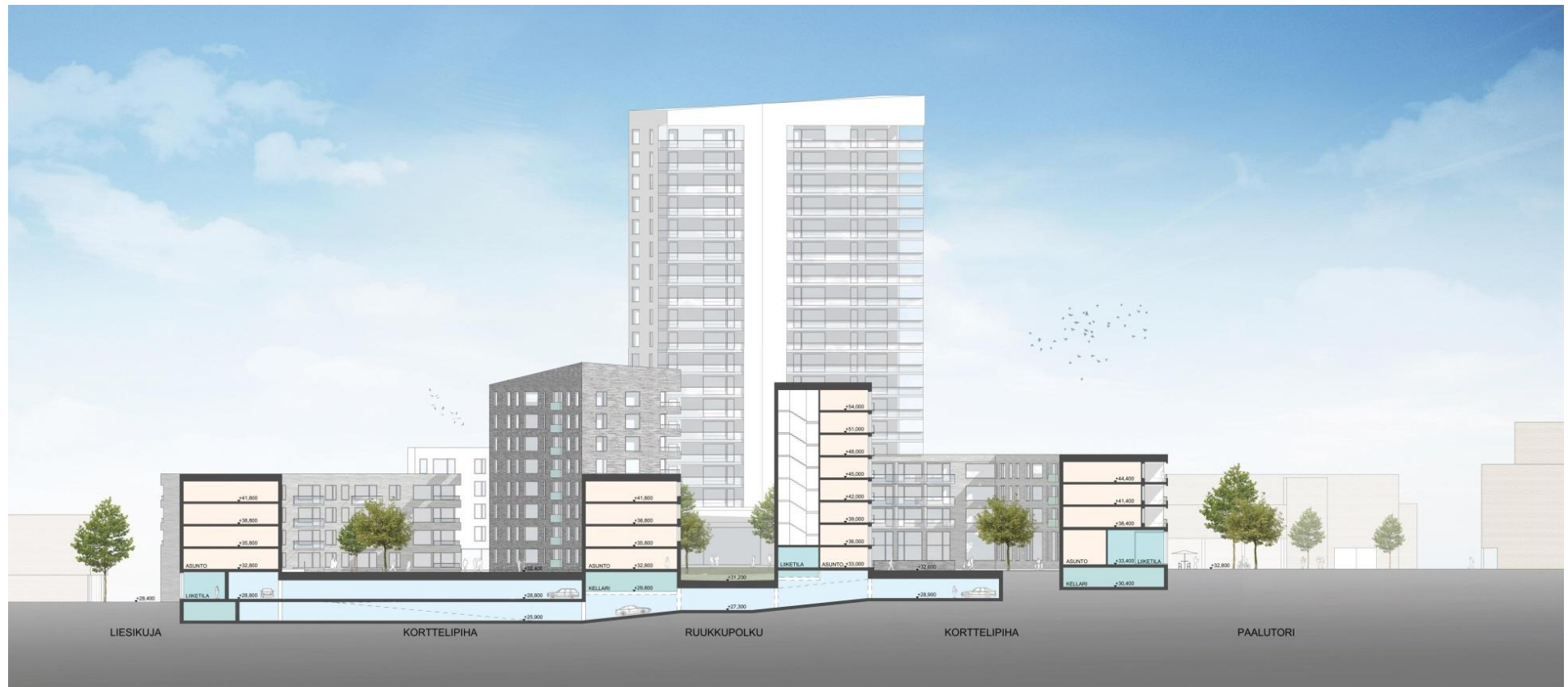


Kilpailuehdotus C

HTJ Oy, Avara Oy, ELO, Taaleritehdas Oyj, Asuntoverstas-yhtiöt,
A-Kruunu Oy



Kilpailuehdotus C
HTJ Oy, Avara Oy, ELO, Taaleritehdas Oyj, Asuntoverstas-yhtiöt,
A-Kruunu Oy



Kilpailuehdotus C
HTJ Oy, Avara Oy, ELO, Taaleritehdas Oyj, Asuntoverstas-yhtiöt,
A-Kruunu Oy



Kilpailuehdotus C
HTJ Oy, Avara Oy, ELO, Taaleritehdas Oy, Asuntoverstas-yhtiöt,
A-Kruunu Oy



Kilpailuehdotus D

Tarjoaja:

SRV Rakennus Oy, Asuntosäätiön
Asumisoikeus Oy, Avara Amplus Oy

Työryhmä:

SRV Rakennus Oy, Avara Amplus Oy,
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy,
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen
Oy, Ramboll Finland Oy



Tonttien yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	689 €/k-m ²
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	508 €/k-m ²
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	415 €/k-m ²
	Liiketilat	500 €/k-m ²
	Toimistotilat	350 €/k-m ²
Kokonaistarjous	19,7 M€	

Kilpailuehdotus D

SRV Rakennus Oy, Avara Amplus Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy



Kilpailuehdotus D

SRV Rakennus Oy, Avara Amplus Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy



--- UUDET KORTTELIRAJAT

Kilpailuehdotus D

SRV Rakennus Oy, Avara Amplus Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy



Kilpailuehdotus D

SRV Rakennus Oy, Avara Amplus Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy



Kilpailuehdotus D

SRV Rakennus Oy, Avara Amplus Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy



Kilpailuehdotus E

Tarjoaja:

YIT Rakennus Oy

Työryhmä:

YIT Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto
HMOV Oy, MA-Arkkitehdit (maisema-
arkkitehtuuri), WISE Group (rakenne- ja
energiasuunnittelu), Trafix Oy
(liikennesuunnittelu)



Tonttien yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	330 €/k-m ² , 360 €/k-m ² , 465 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	330 €/k-m ² , 360 €/k-m ² , 465 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	- €/k-m ²
	Liiketilat	- €/k-m ²
Kokonaistarjous	11,1 M€	

Kilpailuehdotus E
YIT Rakennus Oy



Kilpailuehdotus E
YIT Rakennus Oy



Kilpailuehdotus E
YIT Rakennus Oy



Kilpailuehdotus F

Tarjoaja:

NCC Rakennus Oy

Työryhmä:

NCC Rakennus Oy, ICECAPITAL
REAM Oy, Suomen Vuokrakodit
Oy, Playa Arkkitehdit Oy, LOCI
maisema-arkkitehdit Oy, SITO
(liikennesuunnittelu)



Yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	420 €/k-m ² , 439 €/k-m ² , 487 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	420 €/k-m ² , 439 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	415 €/k-m ²
	Liiketila	- €/k-m ²
Kokonaistarjous	9,1 M€	

Kilpailuehdotus F
NCC Rakennus Oy

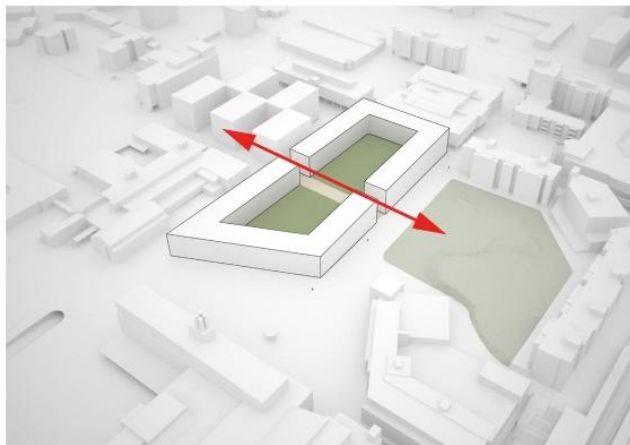


NÄKYMÄ MYYRMÄENRAITILTA KOHTI POHJOISTA

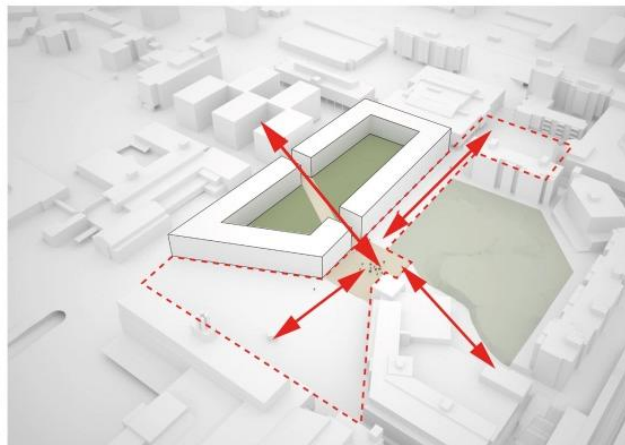
Kilpailuehdotus F NCC Rakennus Oy



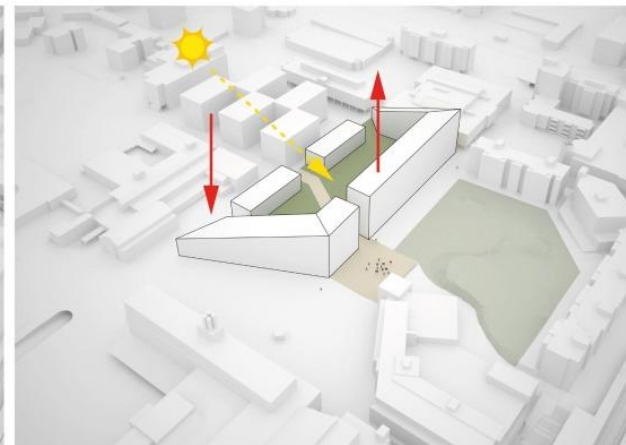
Kilpailuehdotus F NCC Rakennus Oy



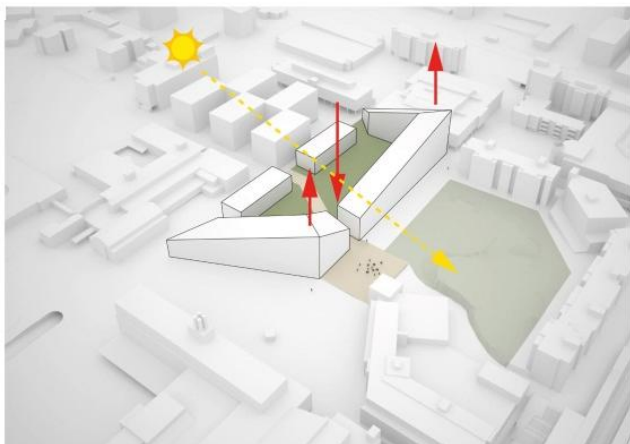
Kortteli nykyisten parkkipaikkojen paikalla. Korttelin halkaisee yhteys Ruukkupolulta Myyrmäenraitille. Paikotus korttelipihan alle.



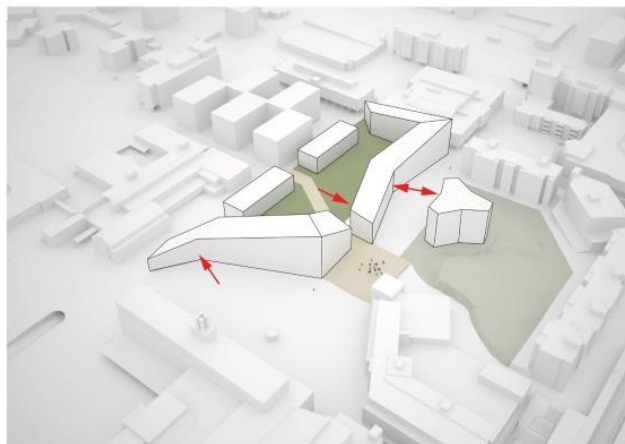
Uuden asuinkorttelin läpi kulkevan Ruukkupolun linjausta on käännetty kohti Myyrmäkitaloa ja Paalutoria. Myyrmäenraitin ja Ruukkukujan risteyskohtaan syntyy uusi toiminnallinen solmukohta, johon liittyvät Paalu- ja Liesitorin sekä asemalta tuleva Paalukylän puiston reunassa kulkeva reitti.



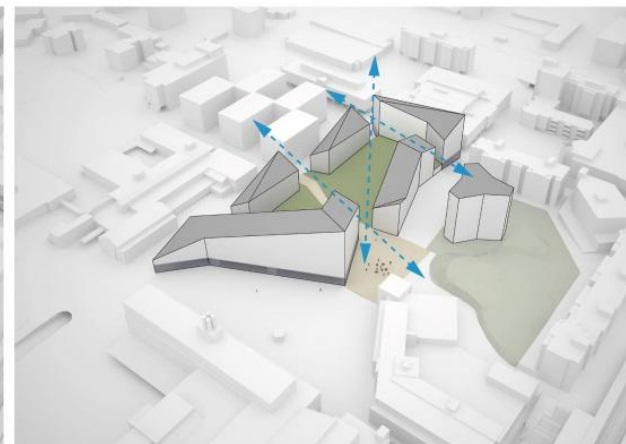
Uusi kortteli on muotoiltu ilmansuunnat ja kaupunkikuva huomioon ottaen. Rakentaminen on korkeampaa Paalutorin, Myyrmäenraitin ja Liesikujan ympäristössä mittakaavan pienentyessä kohti Iskostietä.



Kaupunkikuvallisesti tärkeimpiä kohtia (Paalutori ja Liesitorin kulma) on korostettu korkeilla rakennusmassoilla. Korttelin keskiosa on matalampi, jotta se ei varjosta Paalukylän puistoa.

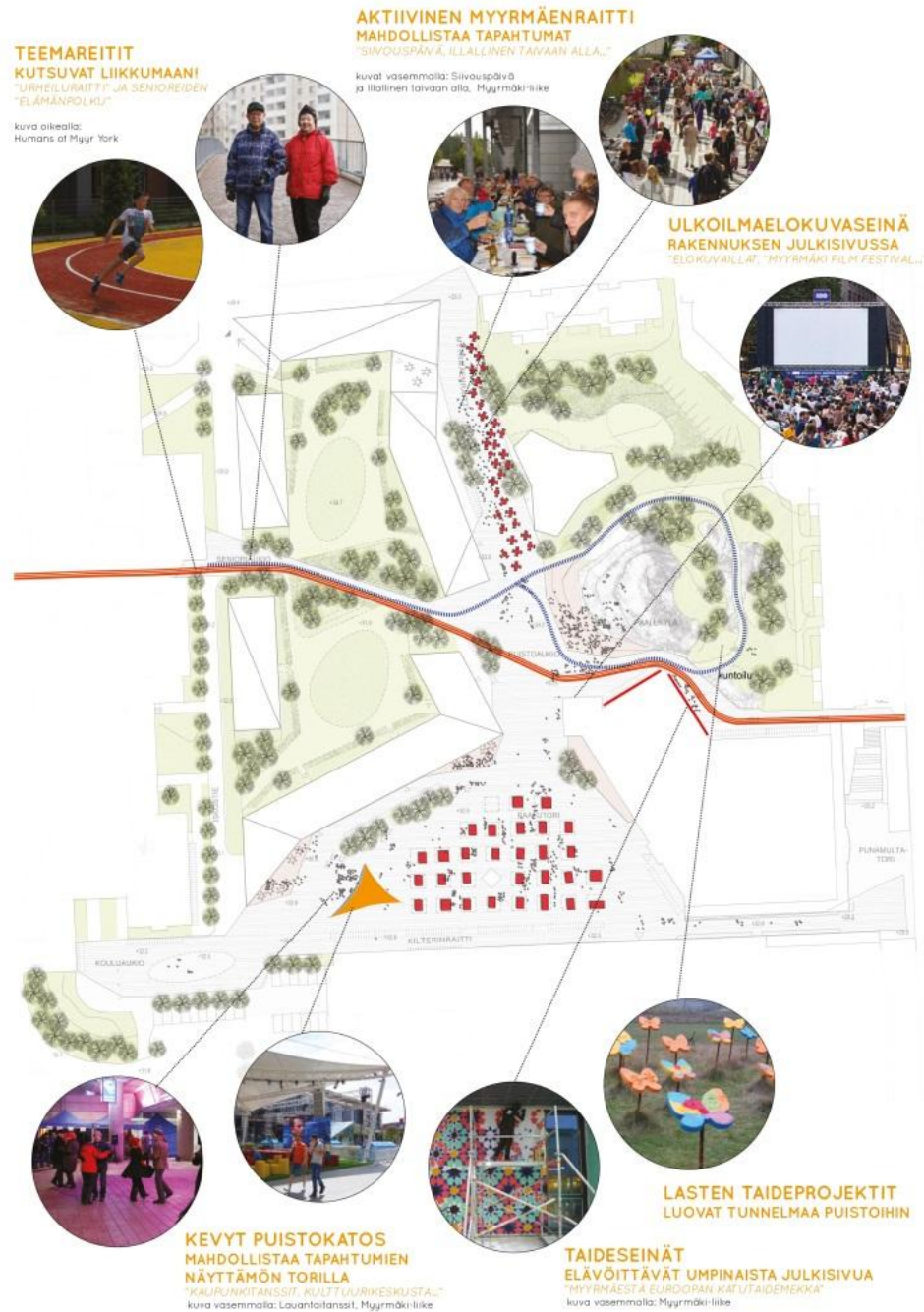


Alueen tärkeintä kevyen liikenteen kulkureittiä Myyrmäenraitia on rajattu uusilla rakennuksilla muodostaen näin miellyttävää jalankulkuympäristöä. Nykyisellään epämääräistä Paalukylän puistoa on selkeytetty sijoittamalla pohjoisosaan pistetalo, joka rajaa sekä Myyrmäenraitia että puistoa. Samalla puistoon saadaan nykyistä enemmän sosiaalista kontrollia. Paalutoria on rajattu hienovaraisesti rakennusmassalla länsireunasta.



Alueen täydennysrakentaminen on sovitettu ympäristöönsä kaupungin nykyistä rakennetta täydentäen. Vaikka kortteli on tiivis, se ei anna vaikutelmaa suljetusta umpikorttelista, joka olisi rakenteena Myyrmäen alueelle vieras. Korttelin läpi on avattu pitkiä näkymiä kaupunkirakenteeseen. Uudelle korttelille on annettu selkeästi tunnistettava hahmo rakennusten kattopintoja muotoilemalla.

AKTIIVINEN KAUPUNKITILA



Kilpailuehdotus F
NCC Rakennus Oy



NÄKYMÄ ISKOSTIELTÄ PAALUTORILLE

Kilpailuehdotus I

Tarjoaja:
Lujatalo Oy

Työryhmä:
Lujatalo Oy, TA-Rakennuttaja Oy,
Arkkitehdit Anttila ja Rusanen Oy,
Ramboll Finland Oy
(maisemasuunnittelu), Trafix Oy
(liikennesuunnittelu)



Yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	570 €/k-m ²
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	570 €/k-m ²
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	415 €/k-m ²
	Liiketilat	350 €/k-m ²
Kokonaistarjous	15,2 M€	

ILMAKUVA KAAKOSTA

Kilpailuehdotus I Lujatalo Oy

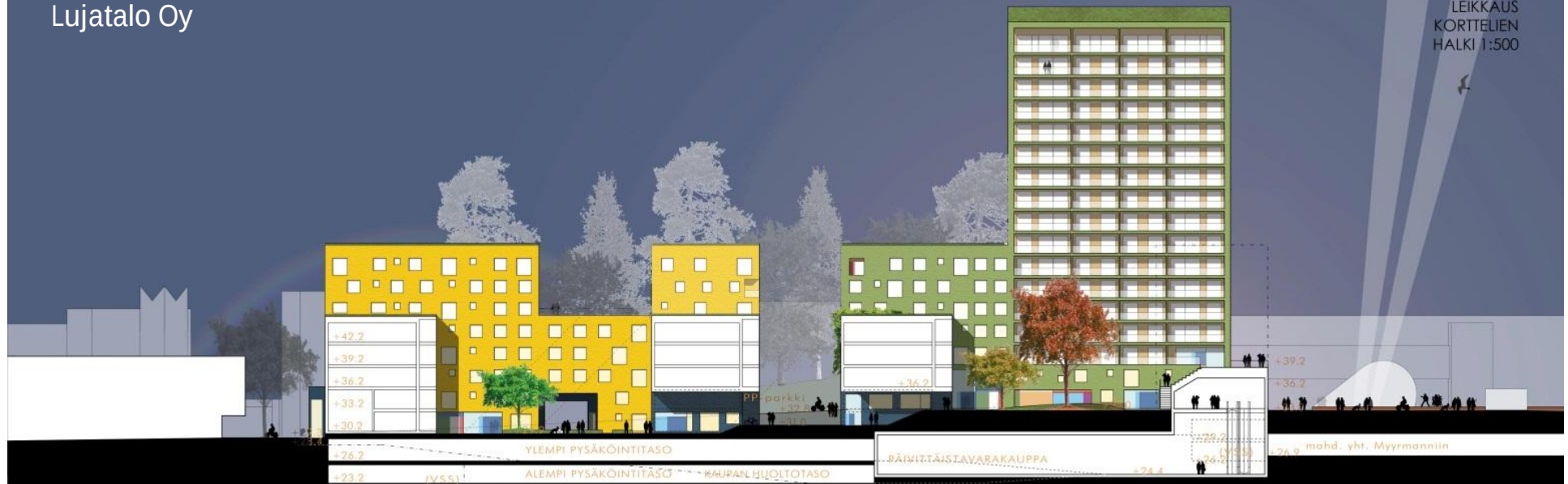


AŞEMAPIRROS 1:1000



Kilpailuehdotus I Lujatalo Oy

LEIKKAUS
KORTTELIN
HALKI 1:500



JULKISIVU 1:500
LIESIKUJALLE



Kilpailuehdotus I
Lujatalo Oy

NÄKYMÄ PUISTOAUKIOLTA KOHTI LÖUNASTA



Kilpailuehdotus I

Lujatalo Oy

MAKKAALUPORILTA KOHTI LUODETTA





10 § Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, YK0043 / TLA

VD/9343/10.02.03/2015

TLA/MSI/JHE/LM-H/SRU

Vantaan kaupan yleispiirteinen maankäytön ohjaaminen perustuu liki 10 vuotta vanhoihin yleiskaavoihin. Tämän jälkeen kaupan liiketoimintavoissa, rakenteissa ja kaupan maankäyttöä ohjaavassa lainsäädännössä on tapahtunut paljon muutoksia. Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 päivittää Vantaan kaupan maankäytöllisen kehittämisen ja ohjaamisen periaatteet. Selvitys ja suunnitelma tulee toimimaan suunnittelun lähtökohtana tulevissa yleiskaavoissa. Asemakaavahankkeissa selvitystä hyödynnetään voimassa olevien yleiskaavojen tukena.

Vantaa on vetovoimainen kaupan kaupunki ja alueen myynti on huomattavasti suurempaa kuin vantaalaisten ostovoima. Muutamat kauppapaikat ovat muodostuneet hyvin tunnetuiksi ja niihin ollaan valmiita matkustamaan pitkiä matkoja. Seudullisten kaupan sijaintien lisäksi Vantaan kaupan palveluverkko tarjoaa hyvät peruspalvelut lähellä asukasta. Tulevaisuudessa Vantaan palveluverkkoa on perusteltua kehittää molemmista lähtökohdista.

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma on toteutettu yhteistyössä kaupungin, kaupan sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien välillä. Prosessissa haastateltiin lukuisia asiantuntijoita sekä järjestettiin näkemyksiä yhteen sovittava työpaja. Lopuksi toteutettiin raportin kommentointikierros.

Selvityksen lähtökohdissa kuvataan kaupan maankäytön suunnittelu- ja kaavoitustilanne sekä yhdyskunta- ja kaupunkirakenteelliset tekijät ja niiden kehitysnäkymät. Kaupan palveluverkon osalta tarkastelleen erikseen päivittäistavarakauppaa, muuta erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja sekä paljon tilaa vaativaa kauppaa. Kaupan eri laaduista on tuotettu liiketilan lisätarvelaskelmat vuosille 2025 ja 2040. Liiketilan lisätarvelaskelmat ja nykyiset ostovoiman siirtymät toimivat kaupan palveluverkkosuunnittelun keskeisinä lähtökohtina.

Selvityksessä esitetään Vantaan kaupan tavoiteltava palveluverkko, johon on päädytty työpajassa tarkasteltujen viiden eri kaupan tulevaisuusskenaarioiden avulla. Monipuolinen kaupan rakenne on Vantaan kaupan palveluverkon tavoitteena, jolle esitetään raportin suunnitelmaosiossa erilaisia ohjeistuksia. Suunnitelmaosio sisältää aluekohtaiset tarkastelut, jotka havainnollistetaan kuudella eri suunnitelmakartalla. Kauppaa ohjataan keskustoissa keskusta-alueen ja kaupallisen ytimen aluemerkinnoilla. Näiden ulkopuolella käytetään kaupan alue merkintää. Suunnitelmakartat sisältävät lisäksi lukuisia potentiaalisia päivittäistavarakaupan / lähipalvelujen sijainteja sekä muita kaupan sijainteja.

Raportin esittämät kaupan kehittämisen ja ohjaamisen suunnitelmat on arvioitu suhteessa maankäytön suunnittelujärjestelmään, tavoiteltavaan palveluverkkoon ja seudun suunnitteilla oleviin kaupan hankkeisiin. Selvityksessä arvioidaan myös nykyisten yleiskaavojen ajantasaisuutta kaupan ohjaamisen osalta. Koko kaupunkia käsittelevä selvitys antaa hyvät lähtökohdat seuraavan yleiskaavan tekemiseen ja kaupan asemakaavatoihin samalla kun hankekohtaisten erillisselvitysten tarve vähenee.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 jatkosuunnittelun pohjaksi ja lähettää kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle



Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola, puh. 09 839 22742
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040



ESIPUHE	3	4	KAUPAN TULEVAISUUSSKENAARIOT VANTAALLA	37
TIIVISTELMÄ	4		4.1 Skenaarioiden muodostaminen	37
1 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	5		4.2 Skenaario 1 (tehokkaasti ja halvalla)	38
1.1 Vantaa - kaupan kaupunki	5		4.3 Skenaario 2 (monipuolinen rakenne)	39
1.2 Selvityksen tavoitteet	5		4.4 Skenaario 3 (kauppa osana urbaania ympäristöä)	40
1.3 Selvitysprosessi	6		4.5 Skenaario 4 (kaupan rakenteiden murros)	41
1.4 Kaupan sijainnin ohjaus	7		4.6 Skenaario 5 (suurimman ehdoilla)	42
1.5 Vantaan kaupan maankäytön suunnittelu- ja kaavoitustilanne	9	5	KAUPAN TAVOITELTAVA PALVELUVERKKO JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	43
1.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9		5.1 Monipuolinen kaupan rakenne Vantaan tavoitteena	43
1.5.2 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava	9		5.2 Vantaan kaupan ohjaamisen yleiset periaatteet	44
1.5.3 Yleiskaavat	11		5.3 Aluekohtaiset tarkastelut	45
1.5.4 Asemakaavat	12		5.3.1 Myyrmäki ja Martinlaakso	45
1.5.5 Muut Vantaan kaupan selvitykset ja suunnitelmat	14		5.3.2 Kivistö	47
1.6 Kaupungin liiketonttien luovutus- ja varausperiaatteet	15		5.3.3 Pakkala	48
1.7 Vantaan maankäytön, asumisen ja liikenteen nykytila sekä kehitysnäköymät	15		5.3.4 Tikkurila	50
			5.3.5 Koivukylä ja Korso	51
			5.3.6 Hakunila	52
2 KAUPAN PALVELUVERKON NYKYTILA	21		5.4 Palveluverkkosuunnitelman vaikutusten arviointi	54
2.1 Ostovoiman siirtymät	21	6	KEHITYSSUOSITUKSET JA OHJAUSTARVE	58
2.2 Päivittäistavarakauppa	22		6.1 Selvityksen hyödyntäminen ja ohjausvaikutus	58
2.3 Muu erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut	28		6.2 Yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi	58
2.4 Paljon tilaa vaativa kauppa	29		6.3 Vantaan kaupan kehittäminen	60
3 KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT	30		LÄHTEET	62
3.1 Kaupan viimeaikainen kehitys Vantaalla	30		LIITTEET	63
3.2 Tulevaisuuden kauppa	31		Liite 1. Selvityksessä haastatellut henkilöt	63
3.3 Ostovoiman kasvu ja liiketilan laskennallinen lisätarve	33		Liite 2. Haastatteluteemat	64
3.3.1 Vantaan väestöennuste	33		Liite 3. Palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman työpaja 5.6.2015	64
3.3.2 Työpaikat ja niiden kasvun vaikutus liiketilan lisätarpeeseen	33		Liite 4. Kaupungin työpaikkatonttien luovutus- ja varausperiaatteet liiketilojen osalta	65
3.3.3 Ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve vuosiin 2025 ja 2040	34		Liite 5. Kaupan keskeistä sanastoa	65
3.3.4 Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve Vantaan suuralueittain	36			



ESIPUHE

Kaupan liiketoimintatavat ja rakenteen uudistuvat tällä hetkellä nopeasti. Uudet innovaatiot haastavat kaupan vanhat toimintatavat ja kuluttajien rahapussista käydään kovaa kilpailua. Kaupan hankkeita suunnitellaan ja rakennetaan Helsingin seudulla merkittävästi ostovoiman kasvaessa tasaisesti. Vähittäiskaupan maankäyttöä ohjaavassa lainsäädännössä on tapahtunut muutoksia viimeisten vuosien aikana koskien muun muassa kaupan sijoittumista yhdyskuntarakenteessa ja kilpailun edistämistä. Vantaan viimeisin koko kaupunkia tarkasteleva kaupan palveluverkonäkitys on lähes 10 vuotta vanha. Vantaan yleiskaavoihin kiteytetty näkitys ohjaa edelleen keskeisesti kaupan hankkeita. Viime vuosina useat hankkeet ovat tarvinneet kuitenkin erillisselvityksiä perusteltujen kaupan ratkaisujen tueksi.

Tämä selvitys ja suunnitelma päivittää Vantaan kaupan kehittämisen ja ohjaamisen periaatteet muuttuneessa toimintaympäristössä. Samalla arvioidaan Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuutta kaupan ohjaamisen osalta. Koko kaupunkia käsittelevä selvitys antaa hyvät lähtökohdat seuraavan yleiskaavan tekemiseen ja kaupan asema-kaavatoihin samalla kun hankekohtaisten erillisselvitysten tarve vähenee.

Vantaa on vetovoimainen kaupan kaupunki ja alueen myynti on huomattavasti suurempaa kuin vantaalaisten ostovoima. Muutamat kauppapaikat ovat muodostuneet hyvin tunnetuiksi ja niihin ollaan valmiita matkustamaan pitkiä matkoja. Seudullisten kaupan sijaintien lisäksi Vantaan kaupan palveluverkko tarjoaa hyvät peruspalve-

lut lähellä asukasta. Tulevaisuudessa Vantaan palveluverkkoa on perusteltua kehittää molemmista lähtökohdista. Kesällä 2015 avattu kehärata on merkittävä Vantaan maankäytön muutostekijä. Uusi raideliikenneyhteys mahdollistaa uusia kaupunginosia ja hyviä kauppapaikkoja joukkoliikenteen ulottuvilla.

Kaupan maankäyttölinen kehittäminen ja hankkeiden läpivienti suunnittelupöydältä avajaispäivään vaatii hyvää yhteistyötä lukuisten eri toimijoiden välillä. Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksessä ja -suunnitelmassa yhteistyöhön on kiinnitetty erityistä huomiota. Selvitysprosessiin on osallistunut laaja joukko kaupungin ja kaupan edustajia sekä kiinteistökehittäjiä ja -omistajia. Hyvällä yhteistyöllä toimijoiden välillä on ollut mahdollista yhteen sovittaa erilaisia näkemyksiä ja löytää ratkaisuja, joissa kaikkien näkemykset on otettu huomioon.

Vantaalla 27.10.2015

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu

Joni Heikkola

Yleiskaavasunnittelija

Mari Siivola

Yleiskaavapäällikkö



TIIVISTELMÄ

Kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 päivittää Vantaan kaupan maankäytöllisen kehittämisen ja ohjaamisen periaatteet. Selvitysprosessissa on hyödynnetty laaja-alaisesti kaupan, maankäytön suunnittelun ja kiinteistökehityksen asiantuntemusta. Prosessissa haastateltiin lukuisia asiantuntijoita sekä järjestettiin näkemyksiä yhteen sovittava työpaja. Lopuksi toteutettiin raportin kommentointikierros.

Selvityksen lähtökohdissa kuvataan kaupan maankäytön suunnittelu- ja kaavoitus-tilanne sekä yhdyskunta- ja kaupunkirakenteelliset tekijät ja niiden kehitysnäkymät. Kaupan palveluverkon osalta tarkastellaan erikseen päivittäistavarakauppaa, muuta erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja sekä paljon tilaa vaativaa kauppaa. Kaupan eri laaduista on tuotettu liiketilan lisätarvelaskelmat vuosille 2025 ja 2040. Liiketilan lisätarvelaskelmat ja nykyiset ostovoiman siirtymät toimivat kaupan palveluverkkosuunnittelun keskeisinä lähtökohtina.

Selvityksessä esitetään Vantaan kaupan tavoiteltava palveluverkko, johon on päädytty työpajassa tarkasteltujen viiden eri kaupan tulevaisuusskenaarion avulla. Monipuolinen kaupan rakenne on Vantaan kaupan palveluverkon tavoitteena, jolle esitetään raportin suunnitelmaosiossa erilaisia ohjeistuksia. Suunnitelmaosio sisältää aluekohtaiset tarkastelut, jotka havainnollistetaan kuudella eri suunnitelmakartalla. Kaup-

paa ohjataan keskustoissa keskusta-alueen ja kaupallisen ytimen aluemerkinnoilla. Näiden ulkopuolella käytetään kaupan alue merkintää. Suunnitelmakartat sisältävät lisäksi lukuisia potentiaalisia päivittäistavarakaupan / lähipalvelujen sijainteja sekä muita kaupan sijainteja.

Raportin esittämät kaupan kehittämisen ja ohjaamisen suunnitelmat on arvioitu suhteessa maankäytön suunnittelujärjestelmään, tavoiteltavaan palveluverkkoon ja seudun suunnitteilla oleviin kaupan hankkeisiin. Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 tulee toimimaan suunnittelun lähtökohtana tulevissa yleiskaavoissa. Asemakaavahankkeissa selvitystä hyödynnetään voimassa olevien yleiskaavojen tukena.



1 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

1.1 Vantaa - kaupan kaupunki

Kauppa on ollut aina merkittävä osa Vantaata. Kaupungin hyvä yhdyskuntarakenneellinen sijainti Helsingin seudulla ja yrittäjämysteinen ilmapiiri ovat houkuttelleet Vantaalle merkittävästi kaupan toimijoita. Erinomaiset yhteydet ja saavutettavuus tarjoavat alueella hyvät yritystoiminnan mahdollisuudet. Alueen läpi kulkevat Kehä III ja valtatie kolme, neljä ja seitsemän sekä päärata ja kehärata, lisäksi Vantaalla sijaitsee Suomen merkittävin lentokenttä. Nämä tarjoavat kaupan toimijoille hyvät mahdollisuudet saavuttaa merkittävä asiakaspotentiaali niin Vantaalta ja Helsingin seudulta kuin kansallisesti ja kansainvälisestikin. Hyvä saavutettavuus ei tarkoita pelkästään kuluttajien vaivatonta pääsyä kauppoihin vaan myös kaupparyitysten logistiikkaketjun kustannustehokasta hallintaa. Tämä tarjoaa kaupparyityksille hyvät mahdollisuudet harjoittaa kannattavaa liiketoimintaa Vantaalla. Kauppa ja siihen liittyvä kuljetus ja varastointi ovat merkittävä osa Vantaan elinkeinoelämää. Vantaan yritysten työpaikoista 45 % kohdentuu kyseisille toimialoille (Vantaan kaupungin tilastollinen vuosikirja 2014).

Helsingin seutu kasvaa jatkuvasti. Alueen väestönkasvun ennakoidaan saavuttavan 2 miljoonan asukkaan rajapyykin vuoden 2050 jälkeen (Helsingin ja Helsingin seudun väestöennusteet 2013). Tämä tarkoittaa merkittävää ostovoiman lisääntymistä ja samalla uusien kauppajien rakentamista turvaamaan kuluttajille kaupan palvelut. Tällä hetkellä Vantaalla on useita hyvin vetovoimaisia kaupan sijainteja, keihäänkärkinä Jumbon/Flamingon kauppa- ja viihdekeskus sekä Tammiston kaupan alue. Nämä ovat usein uusien kansainvälisten kaupparyitysten ponnahdusalueita Suomen markkinoille.

Usein uudet hyvin merkittävät kaupalliset kehityshankkeet aiheuttavat lähialueen markkinatilanteessa äkillisiä muutoksia. Tilanne on vantaalaisille tuttu. Jumbon tullessa markkinoille, koki Tikkurilan keskusta asiakaskadon ja samalla myös kaupparyitysten poissiirtymisen. Tasapainoisen kaupan palveluverkon, mutta samalla vetovoimaisen kaupan keskittymien mahdollistaminen, luo haasteita kaupan kehittämiseksi. Tästä syystä kaupan toimijoiden liikepaikkasuunnittelua ja kaupungin kaupunkisuunnittelua tulee tehdä jatkuvassa vuorovaikutuksessa.

Tulevaisuuden Vantaan kaupan kehittämiseen vaikuttavat merkittävästi uusi kehärata ja sen tarjoamat hyvät liikepaikat. Toisaalta myös vanhoja kauppapaikkoja kehitetään jatkuvasti, jotta ne pysyvät kilpailussa mukana. Tulevaisuudessa yksityisten palveluiden on ennakoitu siirtyvän entistä voimakkaammin julkisten palveluiden toimialalle, millä on todennäköisesti vaikutuksia myös julkisten palvelujen palveluverkkoon. Julkisia palveluja on nähty jo vuosia esim. kauppakeskusten yhteydessä. Kaupunkilaisten asiointi toimii sujuvasti, jos julkiset ja kaupalliset palvelut ovat saatavissa samantien alta, kunhan liikepaikka on sijoitettu järkevästi.

1.2 Selvityksen tavoitteet

Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen tavoitteena on esittää kokonaisnäkemys Vantaa kaupan maankäytöllisestä kehittämisestä ja ohjaamisesta. Selvitys kuvaa kaupungin, kaupan toimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien yhteisen näkemyksen Vantaan kaupan tavoiteltavasta palveluverkosta. Se ottaa kantaa myös alu-

eellisiin kaupan suunnittelukysymyksiin. Raportti tulee toimimaan tausta-aineistona seuraavalle Vantaan yleiskaavalle ja uusille kaupan asemakaavoille. Tällöin hankekoh- taisten erillisselvitysten tarve vähenee. Selvityksessä käsitellään kaikkia vähittäiskaup- pan laatuja, mukaan lukien päivittäistavarakauppa, muu erikoiskauppa, paljon tilaa vaativa kauppa sekä kaupalliset palvelut. Tukkukauppaan ei oteta kantaa. Selvitykses- sä tehtävät liiketilan lisätarvelaskelmat on tuotettu vuosille 2025 ja 2040, joten nämä ovat myös selvityksen tavoitevuodet.

Selvitys ottaa huomioon kaupan maankäytöllisen ohjaamisen uuden lainsäädännön ja kaupan toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset. Selvityksen konkreettisia ta- voitteita ovat:

- Kaupan palveluverkon nykytilan kuvaaminen
- Liiketilan lisätarpeen arvioiminen vuosille 2025 ja 2040
- Keskustojen ulkopuolisten kaupan asemakaavojen kartoittaminen
- Kaupan ohjaamisen yleisten toimintaperiaatteiden esittäminen
- Keskustojen ja kaupan alueiden määrittelemine
- Uusien potentiaalisten kaupan sijaintien esittäminen
- Aluekohtaisten suunnittelukysymysten tarkastelu

Selvityksen tarkastelualue on koko Vantaa (kuva 1), mutta kauppaa tarkastellaan myös ylikunnallisesti, koska kuluttajat asioivat hyvin usein naapurikunnissa, varsinkin jos ostettavia tuotteita hankitaan harvoin tai ne ovat kalliita. Varsinaista seudullista tar- kastelua selvitys ei esitä vaan seudullisissa kysymyksissä hyödynnetään Uudenmaan liiton tuottamaa varsin ajantasaista selvitystä (Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi 2013).

Selvityksen yhtenä lähtökohtana on Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (2013), mikä ohjaa kaikkea kaupungin toimintaa. Strategian painopistealueista, var- sinkin kohdat ”kaupunkirakenne eheytyy” ja ”kaupungin elinvoima vahvistuu”, ovat kaupan palveluverkon kannalta keskeisiä. Muista strategioista muun muassa Vantaan elinvoimaohjelma sekä maapoliittiset linjaukset ohjeistavat kaupan palveluverkko- selvitystä. Elinvoimaohjelma (2013) korostaa muun muassa kaupungin erinomaista saavutettavuutta, eläviä keskuksia ja kehittyvää kauppaa Vantaan menestystekijöinä. Maapoliittisten linjausten (2014) tavoitteena on luoda kaupungille mahdollisuus ra- kentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Kaupungin omistamia liiketontteja kil- pailuttamalla ja luovuttamalla on mahdollisuus turvata liikerakentaminen ja turvata yritysten menestyminen.

Kauppayritykset harkitsevat uusien kauppojen perustamista ja vanhan palveluver- kon uudistamista liiketaloudellisen perustein. Kaupunki vastaa kysyntään tarjoamalla riittävästi kehitysmahdollisuuksia alueellaan. Kaupunki kaavoittaa liikerakentamista mahdollistavia tontteja, mutta lopullisen päätöksen kaupan rakentamisesta tekee aina kaupan toimija. Toisaalta kauppa ei pysty avaamaan myymäläänsä haluamaansa paikkaan, ellei kaupunki ole valmis kaavoittamaan sinne liiketiloja. Näistä syistä johtu- en kaupan maankäytöllinen kehittäminen vaatii hyvää yhteistyötä yksityisen ja julki- sen sektorin välillä, johon tällä selvityksellä on haluttu keskittyä.

1.3 Selvitysprosessi

Palveluverkkoselvitysprosessi koostui monesta vaiheesta ja siinä on huomioitu laa- ja-alaisesti kaupan maankäytölliseen kehittämiseen vaikuttavat tahot. Selvityksen lähtötiedot kerättiin syksyllä 2014 ja niitä hyödynnettiin mittavalla haastattelukierrok- sella. Haastateltavat edustivat Vantaan kaupungin toimijoita, kaupan keskusliikkeitä, muita kaupan toimijoita sekä kiinteistökehittäjiä ja -omistajia (liite 1). Haastattelujen pohjalta tunnistettiin muun muassa Vantaan kaupan ominaispiirteitä, mahdollisuuksia ja haasteita. Haastattelut keskittyivät erityisesti kaupan markkina- ja kehitysnäky- miin sekä kaupan sijoittumiseen ja ohjaamiseen (liite 2).

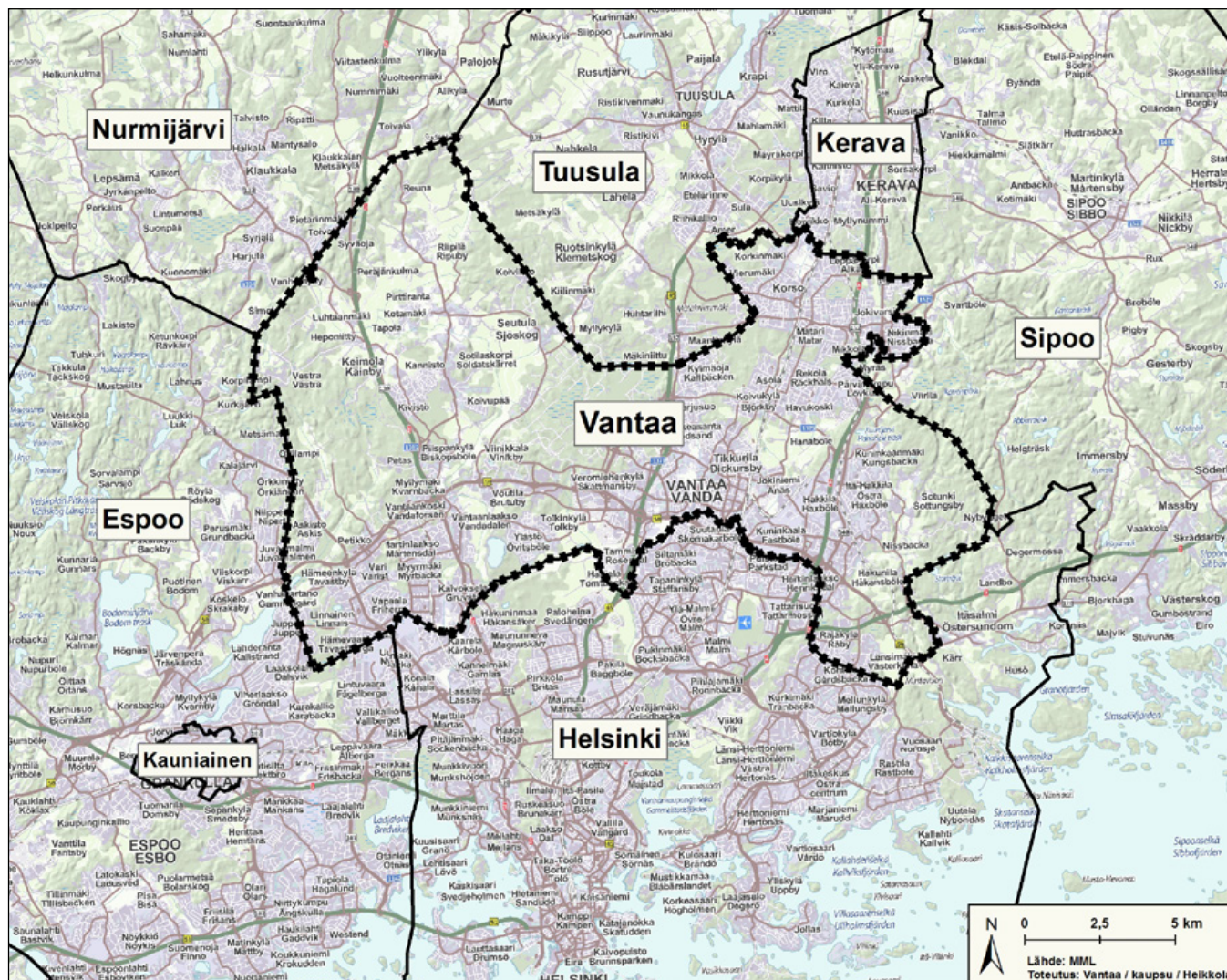
Keväällä 2015 tuotettiin viisi Vantaan kaupan tulevaisuusskenaariota hyödyntäen laajaa haastatteluaineistoa ja muita lähtötietoja. Skenaarioiden muodostamisessa sovellettiin tulevaisuustaulukkomenetelmää, jonka avulla on mahdollista jäsentää laa- jaa tietoaaineistoa erilaisiksi tulevaisuuden vaihtoehtoiksi. Kyseiset skenaariot tuotiin pääosin haastatelluista henkilöistä koostuvan työpajan arvioitavaksi (liite 3). Tulevai- suustaulukkomenetelmä ja skenaarioiden muodostaminen edesauttavat keskustelun herättämistä ja tulevaisuuden epävarmuuden levittämistä sekä mielipiteiden ravista- mista. Menetelmän hyötyinä ovat myös kommunikationaalinen ja oppimisprosessilli- nen arvo sekä sen mahdollisuus synnyttää uusia ideoita (Seppälä 1984; Mannermaa 2003). Skenaariopohjainen lähestymistapa edesauttoi työpajatyöskentelyä ja sen avulla voitiin keskustella onnistuneesti Vantaan kaupan maankäytön kehittämisestä.

Työpajassa keskusteltiin kaupan skenaarioiden lisäksi myös Vantaan teema- ja alue- kohtaisista kysymyksistä. Työpajassa hyödynnettiin anonyymiä äänestysjärjestel- mää, jossa jokainen osallistuja sai vaikuttaa yhteisen näkemyksen muodostamiseen äänestyskapulaa painamalla. Työpajan näkemyksien perusteella selvitys koostettiin raportiksi, jota kaikilla osallisilla oli mahdollisuus kommentoida.

Palveluverkkoselvityksen on tuottanut yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola. Työtä on ohjannut Vantaan kaupunkisuunnittelusta ja yrityspalveluista koostuva ohjausryhmä, johon kuului Mari Siivola (yleiskaavapäällikkö) Tarja Laine (kaupunkisuunnittelujohtaja), Leea Markkula-Heilamo (yrityspalvelujohtaja) ja Sakari Jäppinen (yleiskaavasuunnittelija).

1.4 Kaupan sijainnin ohjaus

Kaupan sijainnin ohjausjärjestelmässä on tapahtunut muutoksia viimeisen Vantaa kaupan palveluverkon kokonaistarkastelun jälkeen. Merkittävimmät muutokset tulivat voimaan 15.4.2011 maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen myötä. Uudistuksessa koottiin vähittäiskauppaa koskevat säädökset omaan 9 a lukuun. Säännösten keskeisenä tavoitteena on edistää kaupan palvelujen sijoittumista keskusta-alueille sekä turvata eri kulkumuodoin saavutettavissa olevan vähittäiskaupan palveluverkon säilymisen ja kehittymisen edellytykset. Ohjaus kohdistetaan erityisesti vähittäiskaupan suuryksiköihin, joilla tarkoitetaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Määritelmää sovelletaan myös myymäläkeskittymään, joka on vaihtokutsiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä ei riipu lakiuudistuksen myötä enää kaupan laadusta. Tosin vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää sovelletaan paljon tilaa vaativaan kauppaan vasta siirtymäajan lopputtua 15.4.2017 (Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus 2013; Maankäyttö- ja rakennuslaki 2015).



Kuva 1. Vantaa selvityksen tarkastelualueena ja Vantaan naapurikunnat

Ohjauksella pyritään edistämään toimivaa kilpailua osoittamalla riittävästi kilpailukykyisiä liikepaikkoja yhdyskuntarakenteen kannalta hyville paikoille. Toimivan kilpailun edistäminen lisättiin MRL:n 5 pykälän alueiden käytön suunnittelun tavoitteisiin 1.4.2015 (Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus 2013; Maankäyttö- ja rakennuslaki 2015).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä koostuu valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista sekä maakunta-, yleis- ja asemakaavoista. Kaavahierarkian mukaisesti yleispiirteinen kaava ohjaa yksityiskohtaisen kaavan laatimista tai muuttamista myös vähittäiskaupan osalta. Yleispiirteisempi kaava ei ole kuitenkaan voimassa alueilla, joilla on lainvoimainen yksityiskohtaisempi kaava (Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus 2013).

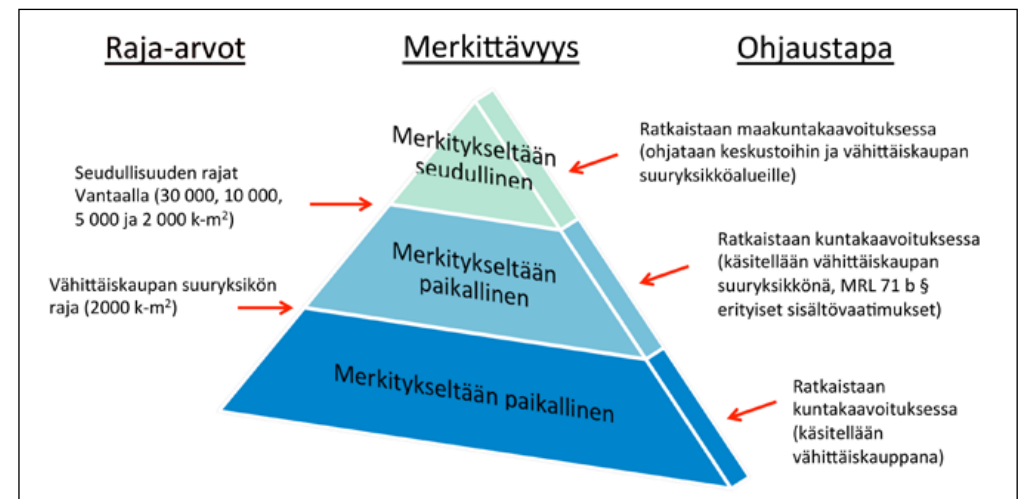
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet muodostuvat yleis- ja erityistavoitteista, joiden tarkoitus on tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpien tavoitteiden tarkoitus on edistää kestävää kehitystä ja hyvää elinympäristöä (Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 2008). Maakuntakaavan ohjaus perustuu seudullisten ja sitä laajempien suunnittelukysymysten ratkaisuun. Kaupan ohjaamisessa tämä tarkoittaa seudullisen keskusverkon sekä keskustojen ulkopuolisten seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ja mitoituksen määrittelyä. Yleiskaavassa tarkennetaan maakuntakaavan kaupan ratkaisu kuntatasolle. Maakuntakaavan kohdemerkintöjen alueellinen ulottuvuus ja mitoitus esitetään yleiskaavassa, lisäksi yleiskaava ottaa kantaa paikallisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoittumiseen ja mitoitukseen. Yleiskaava on keskeinen kaavamuoto kaupan palveluverkon ohjaamisessa. Asemakaavalla ohjataan vähittäiskaupan yksityiskohtaista toteutusta tavalla, joka tukee yleiskaavan tavoitteita. Asemakaavalla ohjataan kaupan laatua ja myymälätilojen toteutusta sekä niiden sovittamista rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan (Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus 2013). Kuvassa 2 on yksinkertaistettu kaupan maankäytön ohjausjärjestelmä. Keskeistä ohjauksessa on vähittäiskaupan merkittävyys sekä sitä vastaava ohjaustapa. Vähittäiskaupan merkittävyyttä on arvioitu kerrosneliömetrimääräisinä raja-arvoina.

Kuva 2. Vähittäiskaupan maankäytön yksinkertaistettu ohjausjärjestelmä

Jokaista kaavamuotoa ohjaavat omat sisältövaatimukset, jotka tulee ottaa huomioon kaavoja laadittaessa. Näissä kaavakohtaisissa sisältövaatimuksissa edellytetään huomiomaan myös vähittäiskauppaan liittyviä ohjaustarpeita. Edellisen lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:ään on koottu vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle. Kyseisessä pykälässä edellytetään, että:

1. suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen
2. alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
3. suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Maankäyttö ja rakennuslain 71 c § ohjaa vähittäiskaupan suuryksiköt ensisijaisesti keskusta-alueille, ellei muu sijainti ole kaupan laatu huomioon ottaen perusteltua. Tällä tarkoitetaan sellaisia kaupan toimialoja ja kaupan laatua, jotka eivät kilpaile keskusta-alueelle sijoittuvan kaupan kanssa. Tyypillisesti liiketoiminnan luonne ja ison tonttitilan tarve ohjaa keskustojen ulkopuolelle myös sellaisia toimijoita, joiden on vaikea sijoittua keskustoihin.



1.5 Vantaan kaupan maankäytön suunnittelu- ja kaavoitustilanne

1.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Vantaan kaupan palveluverkon näkökulmasta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden keskeisimmät tavoitteet liittyvät kaupan sijoittumiseen ja saavutettavuuteen, yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja keskustojen kehittämiseen sekä liikkumiseen ja liikenteeseen. Merkittävimmät tavoitteet ovat (Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 2008):

- Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.
- Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.
- Maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet. Erityisesti kaupunkiseuduilla on varmistettava henkilöautoliikenteen tarvetta vähentävä sekä joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä. Kaupunkiseuduilla on myös varmistettava palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä selvitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen.
- Uusia asuin-, työpaikka- tai palvelualueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävä kehityksen mukainen.

- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöautoliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot ohjataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muuten hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.
- Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka- ja palvelukeskuksina.

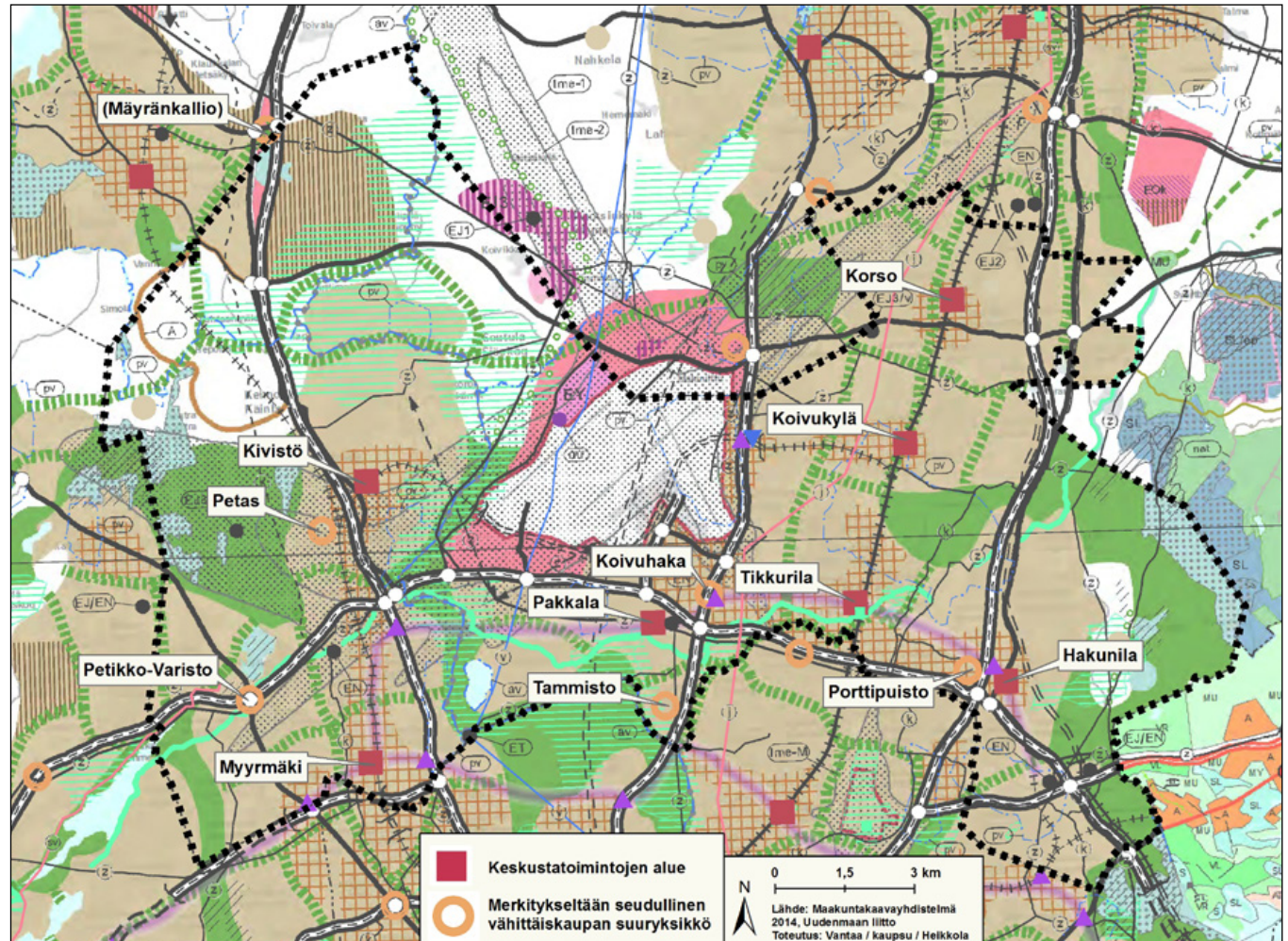
1.5.2 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

Vantaan yleispiirteistä maankäytön suunnittelua ohjaa maakuntakaava. Kaupan palveluverkon kannalta tärkein ohjaava kaava on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, jonka ympäristöministeriö vahvisti kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin osalta 30.10.2014. Kaavan tavoitevuosi on 2035 ja sen keskeisenä kaupan ohjaamisen periaatteena on kytkeä kaupan palveluverkko osaksi alue- ja yhdyskuntarakennetta. Kaavassa kauppa ohjataan ensisijaisesti keskusta-alueille ja sen tavoitteena on, että erityisesti päivittäiset kaupalliset palvelut olisivat saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen, ja että asiointimatkat olisivat kohtuulliset. Keskustojen ulkopuolelle ohjataan sellaista seudullista kauppaa, joka ei kilpaile keskustakaupan kanssa, kuten paljon tilaa vievää kauppaa (Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, selostus 2013).

Maakuntakaavan kaupan ohjaus perustuu ensisijaisesti keskustatoimintojen alueiden ja keskustatoimintojen ulkopuolisten merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden määrittelyyn (kuva 3). Vantaalle on osoitettu 7 pääkaupunkiseudun aluekeskusta (Myyrmäki, Kivistö, Pakkala, Tikkurila, Koivukylä, Korso ja Hakunila) ja 5 seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä (Petikko-Varisto, Tammisto, Porttipuisto, Koivuhaka ja Petas). Edellisille alueille voidaan suunnitella seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa ja muille alueille paikallista vähittäiskauppaa.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan määrittelemät seudullisuuden rajat on esitetty Vantaan osalta [taulukossa 1](#). Seudullisuuden rajat riippuvat alueelle osoitusta maankäytöstä ja kaupan laadusta. Näistä luvuista voidaan kuitenkin poiketa selvitysten niin osoittaessa. Lisäksi seudullisille vähittäiskaupan suuryksiköille on annettu enimmäismitoitukset, mitkä on osoitettu [taulukossa 2](#). Enimmäismitoituksella tarkoitetaan sekä olemassa olevaa että uutta liiketilaa. Keskustatoimintojen alueita ei ole Vantaan osalta mitoitettu numeerisesti.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ohjaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan laatua keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Keskusta-alueiden salliessa kaiken tyyppisen seudullisen kaupan, rajoittaa kaava keskustojen ulkopuolelle sijoittuvan seudullisen kaupan käytännössä paljon tilaa vaativaan kauppaan. Kaava käyttää tästä nimitystä ”merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle”. Maakuntakaava ei ota kantaa paikallisesti merkittävän kaupan ohjaamiseen, se on kuntakaavoituksen tehtävä.



Kuva 3. Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä (2014), kaavaan on nimetty Vantaan keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksiköt

	Päivittäistavarakauppa	Muu erikoiskauppa	Paljon tilaa vaativa kauppa
Taajamatoimintojen alue	5 000	10 000	30 000
Työpaikka-alue	2 000	2 000	30 000
Muut alueet	2 000	2 000	2 000

Taulukko 1. Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja kerrosneliömetreinä Vantaalla

Enimmäismitoitus (k-m ²)	50 000	100 000	125 000	150 000	175 000
Kohde	Mäyränkallio	Koivuhaka Petas	Porttipuisto	Tammisto	Petikko-Varisto

Taulukko 2. Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus kerrosneliömetreinä. Mäyränkallion vähittäiskaupan suuryksikkö sijaitsee suurimmalta osalta Nurmijärven kunnan puolella.

1.5.3 Yleiskaavat

Vantaan yleispiirteistä kaupan maankäyttöä ohjaa Vantaan yleiskaava 2007 ja Marja-Vantaan osayleiskaava. Kaavat on tehty samalla tarkkuustasolla ja samaan aikaan, joten kaupan ohjaaminen on molemmissa kaavoissa hyvin samanlaista. Yleiskaavojen kaupan ohjaaminen perustuu keskustatoimintojen alueiden (C), kaupallisten palvelujen alueiden (KM), teollisuus- ja varastoalueiden, joille voidaan sallia paljon tilaa vaativan kauppaa (T/tk) sekä keskustatoimintojen alakeskusten (c) määrittelyyn (kuva 4). Lisäksi kaupallisten lähipalveluiden rakentaminen voidaan sallia asuin- ja työpaikka-alueilla. (Vantaan yleiskaava 2007; Marja-Vantaan osayleiskaava 2006).

Yleiskaavojen ohjaus tavoittelee keskustatoimintojen alueille laaja-alaisesti kauppaa, eikä kaupan laatua tai määrää rajoiteta kaavojen osalta. Kyseiset alueet sijaitsevat Myyrmäessä, Martinlaaksossa, Kivistössä, Pakkalassa, Tikkurilassa, Koivukylässä, Korsossa ja Hakunilassa. Yleiskaavojen suunnitteluperiaatteiden mukaan keskustoja kehitetään toiminnoiltaan monipuoliseksi yhdyskuntien ytimiksi. Keskustoihin pyritään ohjaamaan seudulliset päivittäistavarakaupan suuryksiköt ja erikoistavarakaupat.

Vantaan keskustat ovat hyvin erilaisia ja paikoin vasta rakentumassa keskustamaisiksi. Tikkurila ja Korso sisältävät eniten ajallisia kaupunkirakenteen kerrostumia ja monipuolisen rakenteen. Myyrmäki, Martinlaakso, Koivukylä ja Hakunila näyttävät tyypillisinä 70-luvun rautatieaseman tai ostoskeskuksen ympärille muodostuvina lähiömäisinä keskustoina. Pakkala on puolestaan kauppakeskuksen ympärille muodostunut uuden tyyppinen keskusta ja Kivistö vasta kehittymässä keskustaksi.

Keskustatoimintojen alakeskukset (c) ovat asuntoalueille sijoittuvia lähipalvelujen keskittyviä. Pääosin alakeskukset ovat olemassa olevia palvelukeskittyviä, joiden säilymistä ja kehittämisedellytyksiä merkinnällä halutaan tukea. Lisäksi yleiskaavoissa on osoitettu vielä rakentumattomia alakeskuksia. Alakeskuksiin pyritään ohjaamaan varsinkin päivittäistavarakauppaa, sallimalla niille päivittäistavarakaupan suuryksiköt (yli 2 000 k-m²), kuitenkin niin, että yhteensä jokaiseen alakeskukseen saa sijoittaa enintään 3 500 k-m² päivittäistavarakauppaa. Yleiskaavoissa on 23 alakeskusta, joista suurin osa sijoittuu asuinalueen keskelle. Tällä hetkellä 13:sta on päivittäistavarakauppa, lisäksi kahteen on rakentumassa sellainen.

Yleiskaavojen periaatteiden mukaan kaupallisten palvelujen alueita (KM) kehitetään suurten erikoiskauppojen ja paljon tilaa vaativan kaupan alueina, joihin sijoittuvat liikkeet eivät suuren kokonsa vuoksi sovellu keskustatoimintojen alueille. KM-alueille ei siksi ohjata kauppiaita, joissa asioidaan säännöllisesti, kuten merkittäviä päivittäistavarakauppia tai pieniä erikoisliikkeitä, jotka soveltuvat keskustaympäristöön. KM-alueita koskeva yleiskaavamääräys kieltääkin päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältävät vähittäiskaupan suuryksiköt. Alueilla voidaan kuitenkin sallia päivittäistavarakaupan lähipalvelujen rakentaminen (alle 1000 k-m²). Yleiskaavan kaupallisten palveluiden alueet sijaitsevat Petikko-Varistossa, Petaksessa, Vantaanportissa, Tammistossa ja Porttipuistossa. Näistä varsinkin Tammisto on kehittynyt monipuoliseksi kaupan keskittymäksi, jossa myydään kaikkia kaupan laatuja. Petikko-Varisto ja Porttipuisto suuntautuvat erityisesti huonekalu-, sisustus- ja kodintarvikekauppaan. Petas on rakentumaton alue.

Kaupan ohjaamisen kannalta suurin ristiriita Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ja Vantaan yleiskaavojen välillä liittyy keskustatoimintojen ulkopuolisten merkityksellään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden ja yleiskaavojen kaupallisten palvelujen alueiden välisen ohjaamisen eroavaisuuteen. Maakuntakaava maksimimitoittaa alueet ja rajaa niiden kaupan laadun paljon tilaa vaativaan kauppaan, kun Vantaan yleiskaavamääräykset eivät osoita alueille mitoitusta, eivätkä ohjaa kaupan laatua muun kuin päivittäistavarakaupan suhteen.

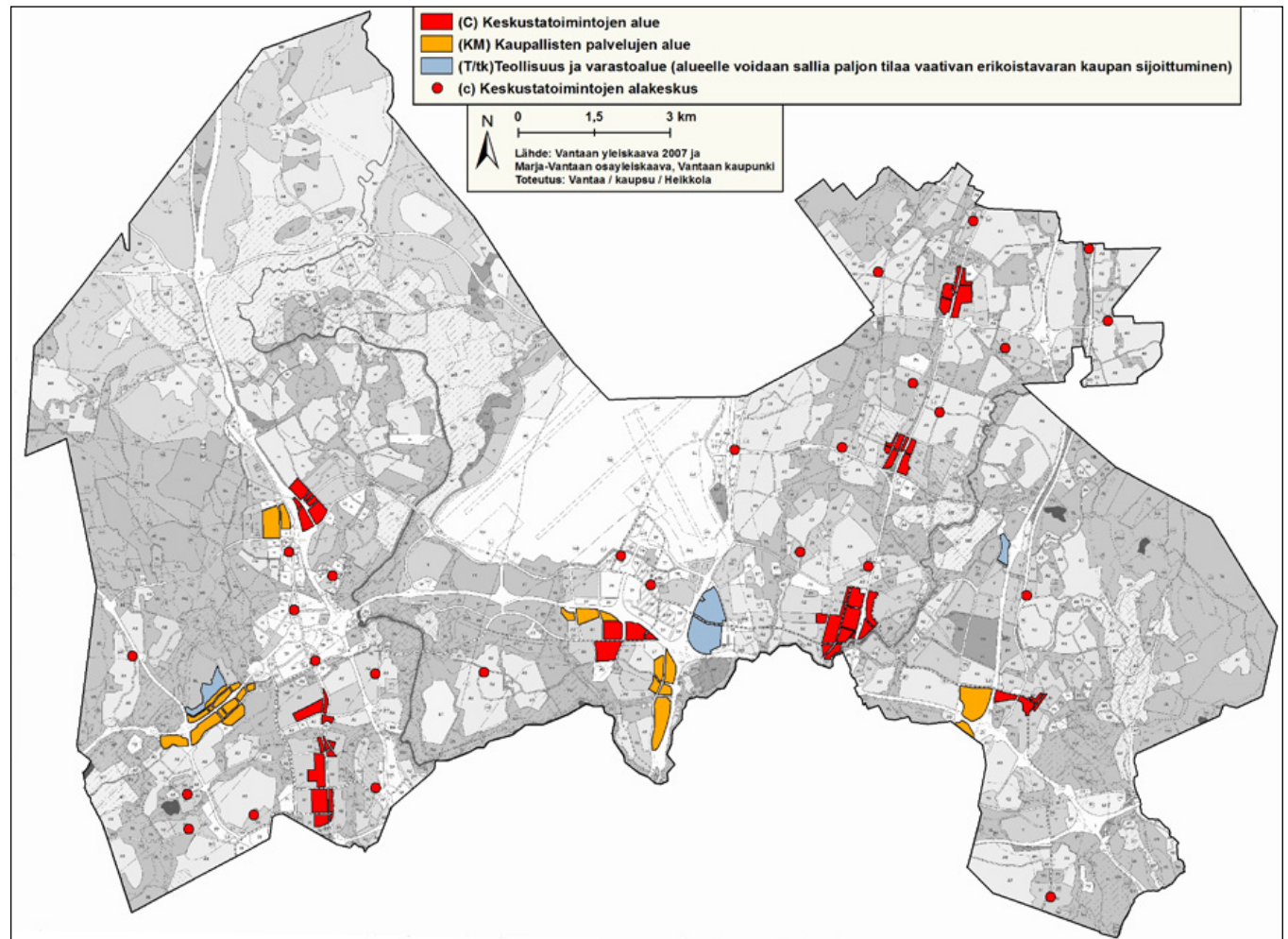
Vantaan yleiskaava sallii paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittumisen Petikon, Koivuhaan ja Hakkilan teollisuus- ja varastoalueille (T/tk). Kyseisille alueille sijoittuu sellaista kauppaa, joissa asioidaan harvemmin, kertaostokset ovat suuria ja usein kalliita. Tällaisia ovat esimerkiksi moottoriajoneuvojen kauppa, rautakauppa ja rakennustarvikekauppa. T/tk-alueista on suurin Koivuhaka, johon on keskittynyt merkittävästi autokauppaa.

1.5.4 Asemakaavat

Vantaan asemakaavoissa vähittäiskauppaa ohjataan lukuisilla erilaisilla liiketilaa sallivilla asemakaavamerkinnoillä. Kauppaa ohjataan yleisesti yhdessä muun liiketilan kanssa eli kaavalla ei haluta ottaa kantaa tuleeko liiketilaan esimerkiksi lähikauppa vai parturi. Liiketilojen kaavamerkinnot sallivat yleisesti kumman tahansa toteuttamisen. Yleisimpiä asemakaavamerkintöjä, joilla Vantaalla ohjataan vähittäiskauppaa ovat:

- KL (liikerakennusten korttelialue)
- K (liike- ja toimistorakennusten korttelialue)
- KM (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön)
- C (keskustatoimintojen korttelialue)

Edellisten lisäksi kaavamerkinnoilla, kuten AL, ALK, AK, KT, KTY, KY, KLT, KLTY, KTL, KTTY, T, TKL, TKT, TVK on Vantaalla sallittu vähittäiskaupan rakentaminen. Tällöin liiketilojen määrää kuitenkin miltei poikkeuksetta rajoitetaan haluttuun prosenttiosuuteen kokonaisrakennusoikeudesta tai haluttuun kerrosneliömetrimäärään. Merkintöinä on käytetty kl %, km %, ktl % tai m % tai nmt % -merkintöjä. Vaihtoehtoisesti liiketilaa myös pa-

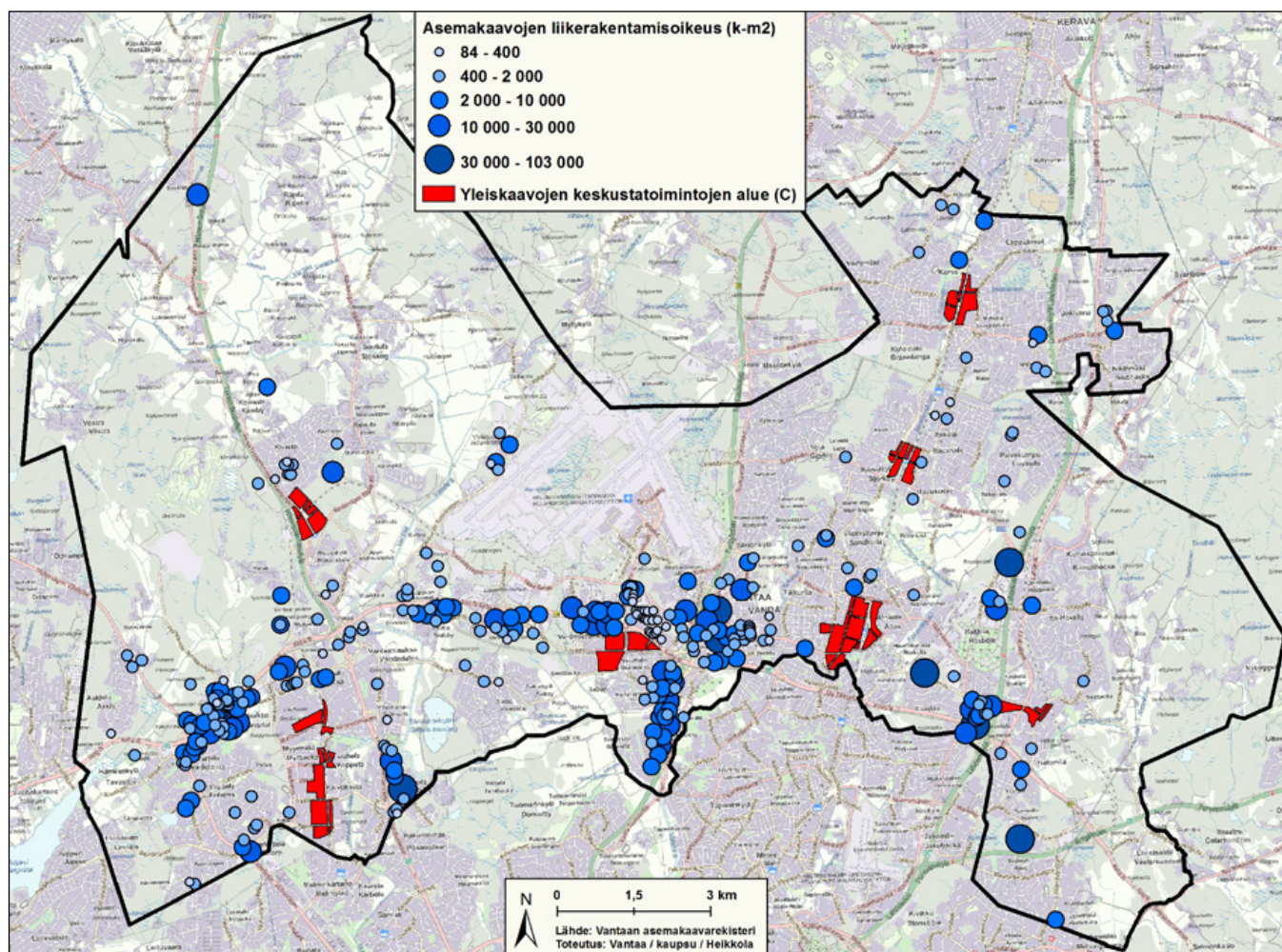


Kuva 4. Vantaan yleiskaavojen kaupan ohjaamisen pääperiaatteet

kotetaan rakennukseen esimerkiksi kl % -merkinnällä. Molemmissa tapauksissa liitetilat nähdään korttelialueen pääkäyttötarkoitusta tukevana toimintana, jolloin liiketilaprosentti rajataan usein 1-49 prosentin välille.

Vantaan asemakaavoitetut liiketiloja mahdollistavat korttelialueet sijoittuvat melko hyvin Vantaan yleiskaavojen mukaisille kaupan ohjaamisen alueille. Tästä poikkeuksena ovat kaupallisiksi lähipalveluiksi katsottavat liiketilakaavat, joita ei ole tarkoituksaan ohjata yleiskaavamerkinnöillä. Lisäksi Vantaalla on työpaikka-alueita, joiden asemakaavat sallivat paljon tilaa vaativan kaupan vähittäiskaupan suuryksiköitä, vaikka yleiskaava ei niitä alueille ohjaakaan. Näiden alueiden yleis- ja asemakaavamerkintöjä tulee ajantasaistaa vastaamaan muuttuneita säästöksiä, koska paljon tilaa vaativat kaupat katsotaan vähittäiskaupan suuryksiköiksi siirtymäjän jälkeen 15.4.2017.

Selvityksessä on kartoitettu yleiskaavojen keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset liiketilaa sallivat asemakaavat (kuva 5). Kartoitus osoittaa asemakaavoissa olevan hyvin merkittävä määrä liikerakentamisoikeutta, yhteensä noin 1 420 000 k-m². Luvun suuruutta kuvaa hyvin Vantaan kaupan alueiden tämän hetkinen kaupan käytössä oleva kaupan ala, joka on 458 000 k-m². Vantaan nykyinen kaupan ala voisi yli kolminkertaistua pelkästään nykyisillä asemakaavoilla. Kaupan alueilla sallittu liikerakentamisoikeus on hyödynnetty tehokkaasti, mutta kaupan alueiden ulkopuolella varsin tehottomamaisesti. Kaupan alueilla liikerakentamisoikeutta ohjataan liiketiloja sallivilla pääkäyttömerkinnöillä, kuten KL, K ja KM. Nämä merkinnät vastaavat 37 prosenttia kaikista keskustojen ulkopuolisista liiketilaa sallivista asemakaavayksiköistä ja niihin sijoittuu n. 850 000 k-m² kaupan rakennusoikeutta.



Kuva 5. Vantaan yleiskaavojen keskustatoimintojen ulkopuolisten alueiden asemakaavojen osoittama liikerakentamisoikeus

Käytännössä suurelle osalle liikerakentamista sallivista asemakaava-alueista on rakennettu jotakin muuta toimintaa kuin kauppaa, yleensä teollisuus- tai varastotoimintaa, joten kiinteistönomistaja ole halunnut hyödyntää asemakaavan sallimaa liikerakentamisoikeutta. Näillä alueilla liiketilaa ohjataan sitä sallivilla lisämerkinnöillä ja rajaamalla sitä usein prosentuaalisesti. Kyseisissä kaavoissa on hyvin suuri määrä liikerakentamisoikeutta, yhteensä n. 570 000 k-m². Tällaisilla alueilla kiinteistöt on rakennettu usein myös kaavan sallimaa tehottomammin, joten kaikkea rakennusoikeutta - varsinkaan liikerakentamisoikeutta - ei ole käytetty.

Tällä hetkellä suuri osa liikerakentamisoikeutta sallivista kaavoista ei vastaa enää kaupan tarpeita, joko liiketilan laadun tai koon rajauksesta johtuen tai väärän sijainnin perusteella. Kartoituksen perusteella havaittiin myös, ettei merkittävä osa kaavoista vastaa muuttunutta lainsäädäntöä enää paljon tilaa vaativan kaupan siirtymäajan jälkeen 15.4.2017.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (60 §) velvoittaa kuntaa arvioimaan asemakaavojen ajanmukaisuuden. Osa liiketilaa sallivista asemakaavoista on kartoituksen mukaan hyvinkin vanhoja, jolloin niiden ajanmukaisuus tulee arvioida ennen rakennusluvan myöntämistä. Näin tulee lain mukaan menetellä, jos asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta ja on merkittävältä osalta edelleen toteuttamatta, lisäksi uudella rakennuksella täytyy olla alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä.

1.5.5 Muut Vantaan kaupan selvitykset ja suunnitelmat

Vantaan kaupan ohjaaminen perustuu pitkäjänteiseen yleispiirteiseen suunnitteluun. Koko kaupungin kaupan palveluverkkoa on ohjattu lukuisilla eri yleissuunnitelmilla. Suunnittelumääräyksissä kaupalliset toiminnot mainitaan ensimmäisen kerran omalla ohjattavana asiakokonaisuutena Helsingin maalauskunnan yleiskaavassa 1968. Tämän jälkeen kauppaa on ohjattu yleiskaavatasolla Vantaan yleiskaavallisessa suunnitelmassa 1976-1980 sekä Vantaan yleiskaavoissa 1983, 1992 ja 2007. Viimeisin koko kunnan kattava kaupan palveluverkkoselvitys valmistui 2001, jota hyödynnettiin yleiskaavatyössä 2007. Kyseisen yleiskaavan kaupan ratkaisut on arvioitu kaupan alueiden ja palveluverkon vaikutusten arviointiraportissa. Koko kaupunkia koskevien suunnitelmien ja selvityksien lisäksi Vantaalla on valmistunut alue- ja hankekohtaisia suunnitelmia ja tarkasteluja kaupasta, joita ovat muun muassa:

- Kivistön kaupunkikeskus, kaupallisten vaikutusten arviointi, lähtökohdat ja päivitys (2013)
- Marja-Vantaan kauppakeskus, kaupallisten vaikutusten arviointi (2011)
Autolla kauppaan, kävellen ostoksille – Valimotien kaupunkikuvaselvitys (2008)
- Tikkurilan keskusta-alueen liiketilojen inventointi (2007)
Marja-Vantaan osayleiskaava (2006)
- Hakunilan kauppakeskus, kaupalliset ympäristövaikutukset (2006)
- Kivistön kaupallinen keskus: sijaintivaihtoehdot ja mitoitus – alustavia arvioita (2004)
- Petaksen kaupan keskus, kaupalliset ympäristövaikutukset (2003)
Koivukylän kehittämisprojekti, kaupalliset kehittämismahdollisuudet (2003)
- Kauppakeskus Jumbon laajennus, ympäristövaikutusten arviointi (2000)
Tammisto – Pakkala, alueen kehittyminen ja sen vaikutukset kaupan palveluverkkoon (2000)
- Bauhaus – Tammisto, kaupalliset ja liikenteelliset vaikutukset (2000)

1.6 Kaupungin liiketonttien luovutus- ja varausperiaatteet

Vantaan kaupunginhallitus on hyväksynyt 17.6.2013 kaupungin maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteet (2013). Kyseisten periaatteiden mukaan luovutetaan myös kaupungin omistuksessa olevat liiketontit. Periaatteet tukevat Vantaan maapoliittisia tavoitteita, joiden tarkoitus on:

1. luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja markkinoiden parempaan hallintaan,
2. yhdyskuntarakenteen eheyttäminen,
3. riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisen varmistaminen, sekä
4. Työpaikkarakentamisen edellytysten turvaaminen.

Linjausten tavoitteena on osaltaan lisätä päätöksenteon läpinäkyvyyttä ja toiminnan avoimuutta. Tavoitetta edistää se, että kilpailua lisätään ja mahdollisista varauksista päättävät ensisijaisesti luottamushenkilöelimet. Kaupunki luovuutta yritystontit, joihin myös kaupan liiketontit lukeutuvat:

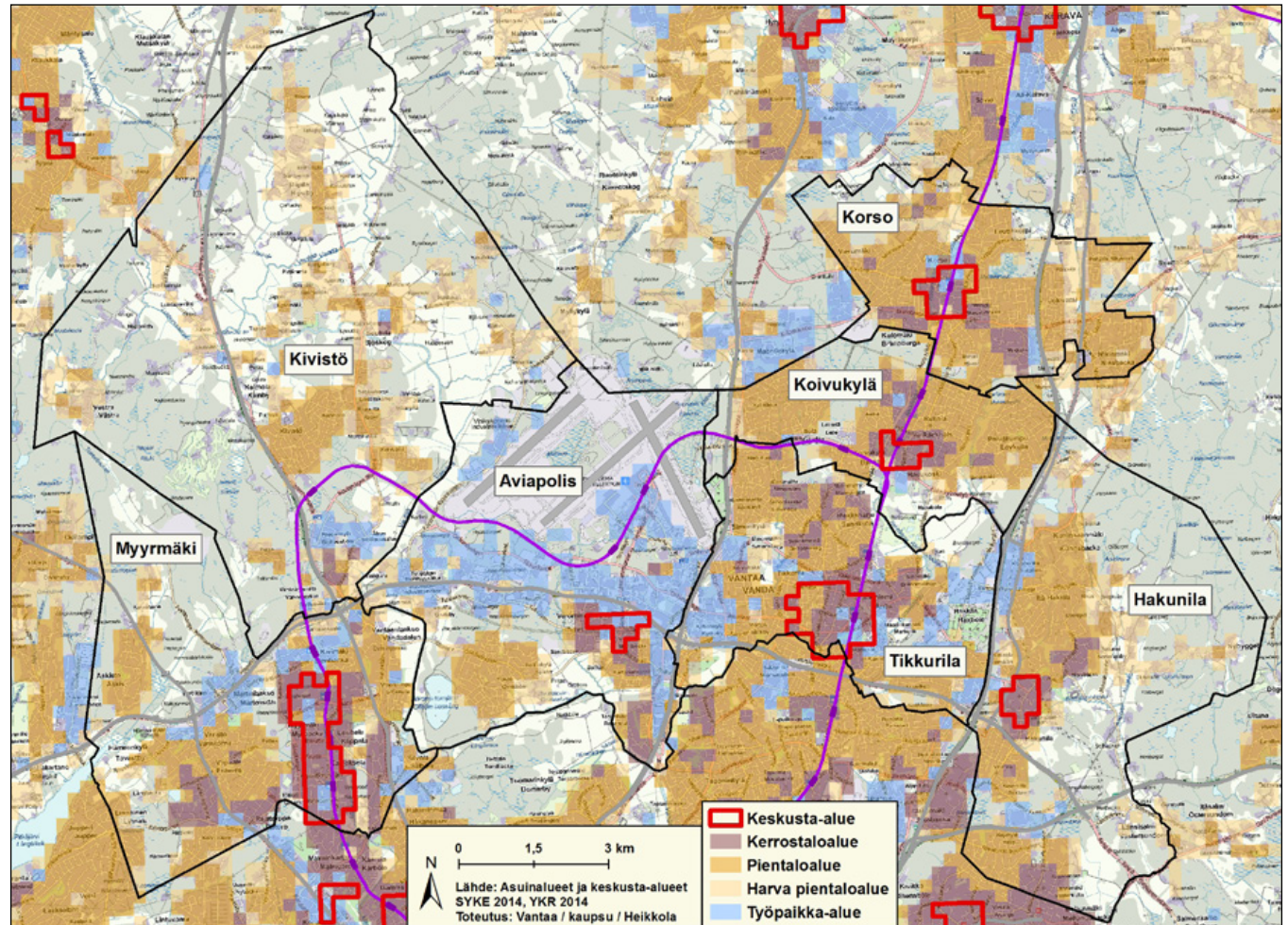
1. Kilpailuttamalla
2. Julkisella haulla
3. Varauksella tai luovutuksella

Tontin luovutukseen vaikuttaa ensisijaisesti rakennusoikeus ja päivittäistavarakaupan sijoittumisen mahdollisuus sekä tontin sijainti suhteessa keskuksiin ja asemanseutuihin (liite 4).

1.7 Vantaan maakäytön, asumisen ja liikenteen nykytila sekä kehitysnäkymät

Vantaan yhdyskuntarakenne on monikeskuksinen, missä jokaisella suuralueella on oma keskustansa. Keskukset yhdistyvät toisiinsa kattavan tie- ja katuverkoston, pääradan ja kehäradan sekä kevyen liikenteen reittien välityksellä. Vantaa on kehittynyt Helsinkiin tukeutuvasta lähiökaupungista vetovoimaiseksi verkostokaupungiksi, missä asuminen, työ ja palvelut kytkeytyvät hyvin toisiinsa. Vantaa on jo vuosia eheyttänyt kaupunkirakennettaan ja ohjannut kaupungin kasvun pääosin nykyisen rakenteen yhteyteen. Yleiskaavan 2007 päätavoite - yhdyskuntarakenteen eheyttäminen - toteutuu erityisesti Vantaan keskustoissa. Merkittävin Vantaan yhdyskuntarakenteellinen muutostekijä vuosiin oli kesällä 2015 avattu kehärata, joka mahdollistaa sujuvan poikittaisen joukkoliikenteen ja samalla tuo lentokentän raideliikenteen piiriin. Kehäradan myötä Vantaan kaupunkirakenne täydentyy ja kasvaa uusilla asunto- ja työpaikka- valtaisilla kaupunginosilla (kuva 6).

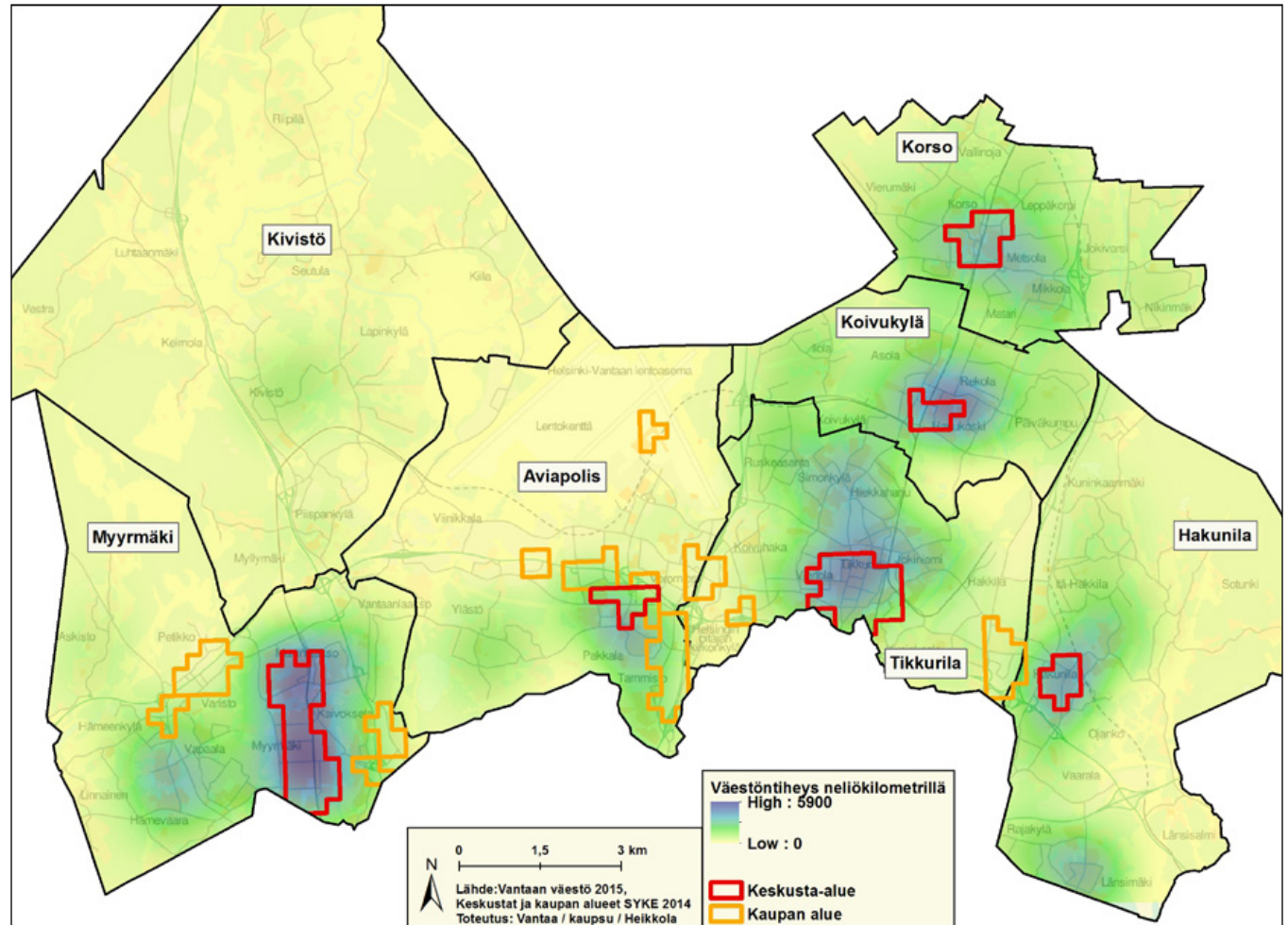
Vantaan väestö sijoittuu suurelta osin keskustojen läheisyyteen tai raideliikenteen varrelle (Kuva 7). Vantaan asukasluku oli vuoden 2015 alussa runsaat 210 000. Väestön sijoittumisen merkittävimpänä rajoitteena on lentoliikenteestä aiheutuva lentomelu, minkä johdosta laajat alueet – erityisesti Keski- ja Länsi-Vantaalta – on osoitettu työpaikkarakentamiselle. Vantaan väestö on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana keskimäärin 2 500 asukkaalla vuodessa, mikä tarkoittaa noin 1,3% vuotuista kasvua. Sama kehitys tulee Vantaan väestöennusteen mukaan jatkumaan myös tulevaisuudessa, joskin kasvun ennakoidaan hiukan hidastuvan. (Vantaan väestöennuste 2014). Vantaa on sitoutunut kantamaan osansa Helsingin seudun väestönkasvusta mahdollistamalla 2 000 uuden asunnon valmistumisen vuosittain (Valtion ja Helsingin seudun... 2012). Väestön ennakoidaan lisääntyvän hyvin merkittävästi myös muualla Helsingin seudulla, arviolta noin puolella miljoonalla asukkaalla seuraavan 35 vuoden aikana, jolloin Helsingin seudulla asuisi jo noin 1.9 miljoonaa asukasta (Helsingin ja Helsingin seudun väestöennusteet 2013).



Kuva 6. Vantaan yhdyskuntarakenne Suomen ympäristökeskuksen luokituksen mukaan. Kartassa ei näy Kivistön keskusta-alue, koska alue on vasta parhaillaan rakentumassa keskustaksi.

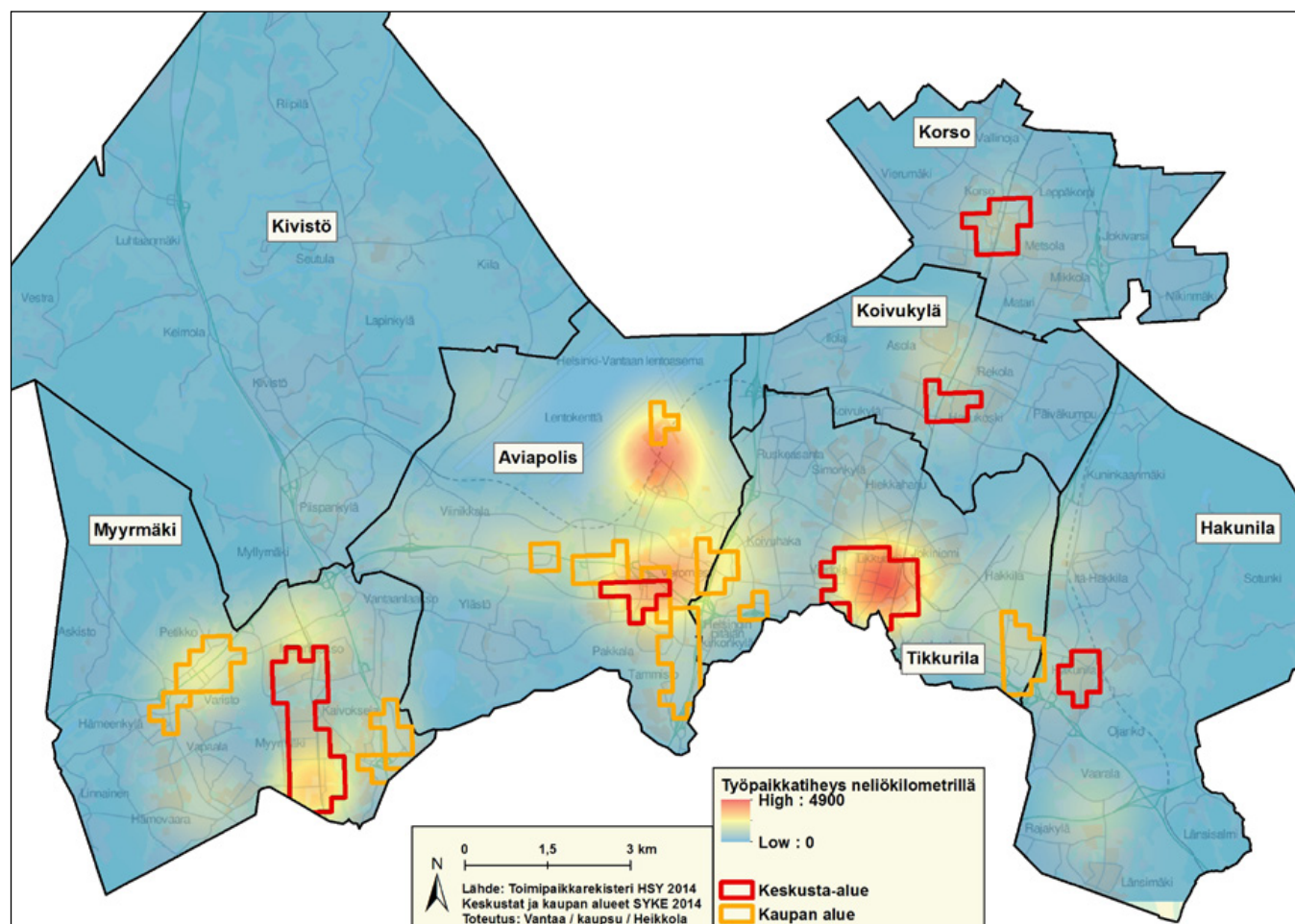
Vantaan julkiset palvelut tuotetaan kustannustehokkaasti ja ne sijoittuvat palvelun luonteesta riippuen joko asukkaan välittömään läheisyyteen tai keskitetysti palvelemaan laajempaa aluetta. Vantaan julkisten palvelujen sijoittuminen noudattelee väestön sijoittumista keskittyen suuralueiden keskuksiin ja niistä erityisesti Tikkurilaan ja Myyrmäkeen. Vantaalla on käytössä neljäportainen palvelumalli, jossa kaupungin palvelut jaotellaan seuraavasti (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2014):

1. Kuntalaisen kotona tuotettavat palvelut (sähköiset ja henkilökohtaiset)
2. Usein käytettävät ja helposti saavutettavat palvelut (palveluja käytetään päivittäin ja yleisesti paljon, esim. päivähoito ja perusopetus)
3. Keskitetyt ja keskustahakuiset palvelut (palvelevat laajempaa asukaspohjaa, eikä käytetä päivittäin, esim. kulttuuripalvelut ja monipuoliset liikuntapalvelut)
4. Seudulliset ja valtakunnalliset palvelut (palvelevat omaa kuntaa laajempaa aluetta, esim. erikoissairaanhoito)



Kuva 7. Vantaan väestötiheys neliökilometrillä sekä Suomen ympäristökeskuksen luokittelun mukaiset keskusta-alueet ja kaupan alueet

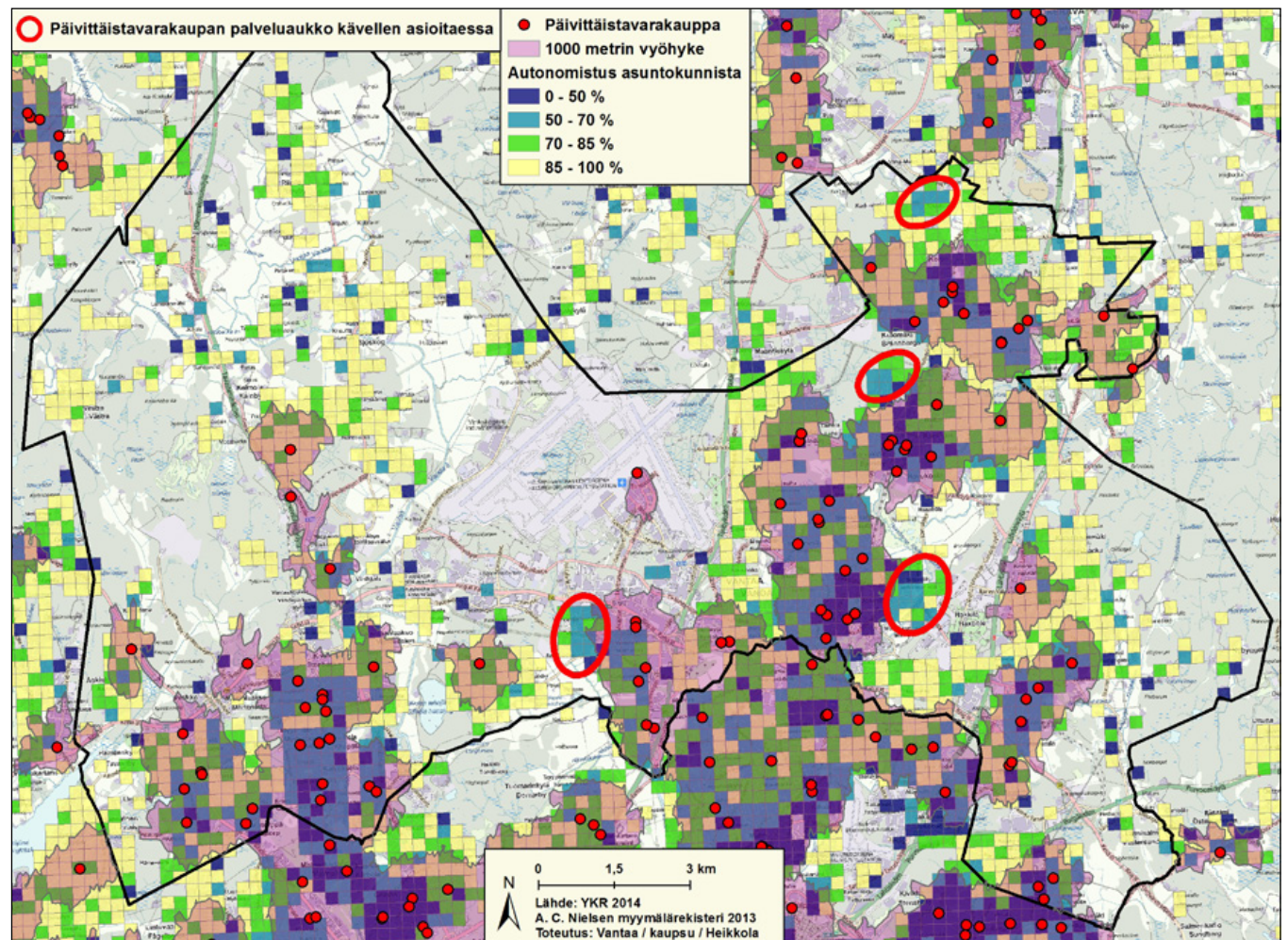
Vantaan työpaikat ovat suurelta osin klusteroituneet muutamiin keskeisiin sijainteihin (kuva 8). Tikkurilaan on sijoittunut merkittävästi julkisen sektorin työpaikkoja, mukaan lukien Vantaan kaupungin hallinto. Lentoaseman läheisyyteen on keskittynyt merkittävästi sekä välittömästi lentämiseen liittyvää että siihen tukeutuvaa liiketoimintaa. Toimistotyöpaikkoja ja vähittäiskaupan työpaikkoja on keskittynyt lentoaseman eteläpuolelle Kehä III:n varteen. Länsi-Vantaan työpaikkakeskittymistä suurimmat ovat Myyrmäki ja Vantaankoski, joihin on keskittynyt palvelujen sekä teollisuuden työpaikkoja. Korson, Koivukylän, Hakunilan ja Kivistön työpaikkojen määrä on kokonaisuudessaan vähäinen suhteessa muuhun Vantaaseen. Vantaa on työpaikkaomavaraisuudeltaan positiivinen (105 % vuonna 2012) eli kaupungissa on enemmän työpaikkoja kuin Vantaalla on työllisiä (Työpaikat Vantaalla... 2014).



Kuva 8. Vantaan työpaikkatiheys neliökilometrillä sekä Suomen ympäristökeskuksen luokittelun mukaiset keskusta-alueet ja kaupan alueet

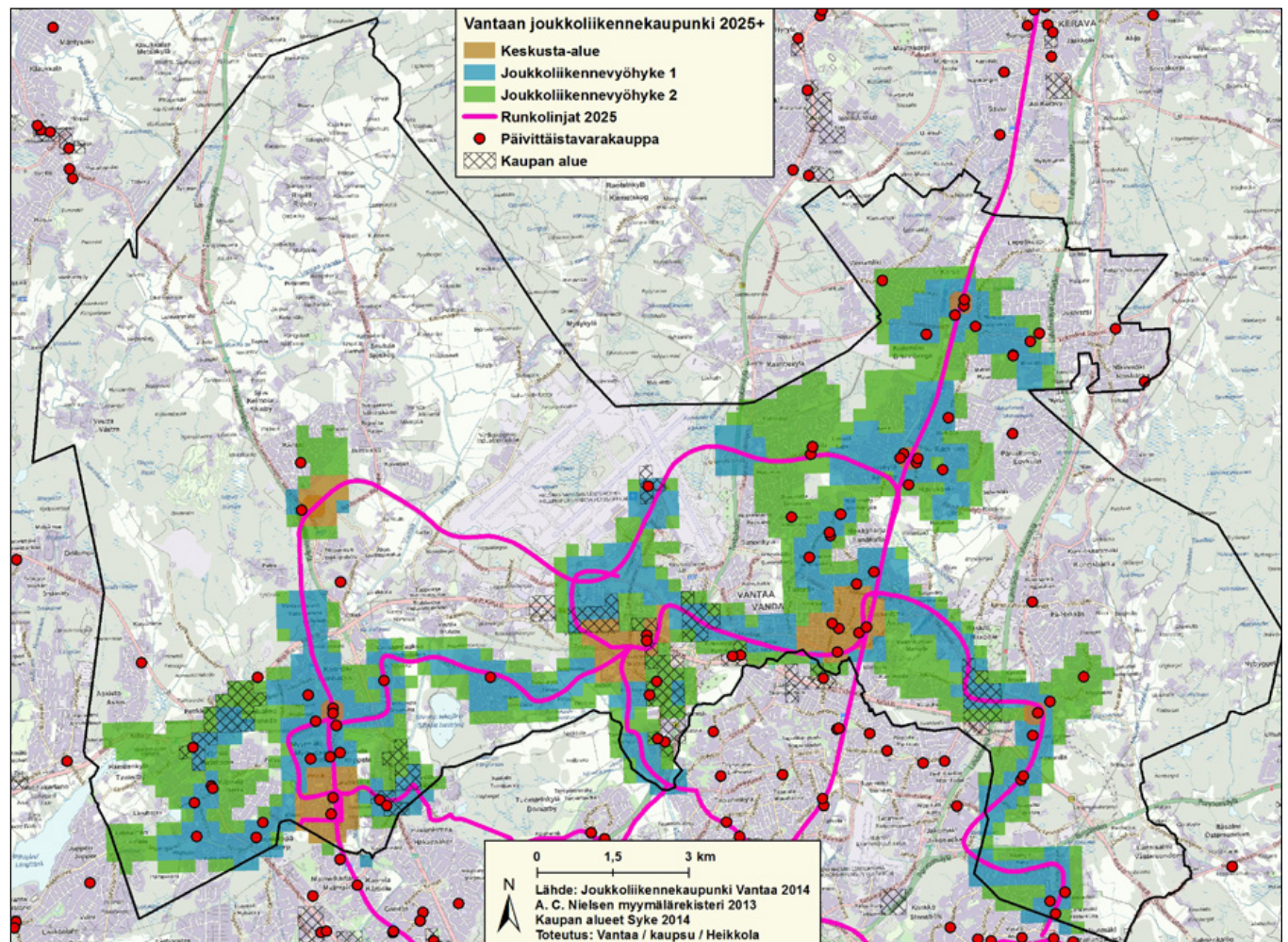
Auton omistaminen on Vantaalla yleistä. Vantaan reilusta 92 000 asutokunnasta liki 61 000 tuhannella on käytössään yksi tai useampi auto eli 66 % vantaalaisista asutokunnista omistaa auton. Kaupungin sisällä autonomistus jakautuu kuitenkin voimakkaasti. Rautatieasemien läheisyydessä auton omistus laskee yleisesti alle 50 prosentin ja kerrostalovaltaisilla alueilla alle 70 prosentin. Sen sijaan pientaloalueilla auton omistaminen on hyvin yleistä. Yleisesti näiden alueiden asutokunnista vähintään 85 % omistaa yhden tai useamman auton. Kuvasta 9 on nähtävissä Vantaan asutokuntien autonomistus. Karttaan on merkitty myös 1 000 metrin saavutettavuusvyöhykkeet päivittäistavarakauppojen ympärille. Tällöin on havaittavissa helposti sellaiset alueet, jotka eivät sijaitse kassinkantaman päässä päivittäistavarakaupasta ja joiden asutokuntien asutonomistus on keskimääräistä vähäisempää.

Vantaan keskeinen sijainti Helsingin seudulla sekä hyvä tie- ja katuverkosto ovat tehneet autoilusta alueen yleisimmän tavan liikkua. Autoilun suosio on kasvanut suhteessa joukkoliikenteeseen 1960-luvulta alkaen, aivan viimeisiä vuosia lukuun ottamatta. Joukkoliikenteen kulkutapaosuus on kääntynyt nousuun ja autoistumiskehitys on saavuttanut Helsingin seudulla suhteellisen huippunsa (Helsingin seudun liikennetutkimus 2012). Vantaa tukee joukkoliikenteen mahdollisuuksia varten otettavana liikkumismuotona suunnittelemalla sellaista kaupunkirakennetta, joka tukee joukkoliikenteen käyttöä, kehittämistä ja rakentamista. Tämä vaatii maankäytön, asumisen ja liikenteen saumatonta yhteensovittamista.



Kuva 9. Vantaalaisten asutokuntien autonomistusprosentti 250 m. * 250 m. ruuduissa sekä päivittäistavarakaupan 1 000 metrin vaikutusalue

Joukkoliikennekaupunki Vantaan -työssä on tunnistettu joukkoliikennekaupungin rakenne ja vyöhykkeet, joissa liikkuminen voi tukeutua kestäviin kulkumuotoihin. Näitä vyöhykkeitä kehittämällä niin täydennysrakentamalla kuin yksityisiä ja julkisia palveluja kehittämällä, on mahdollista tukea ja mahdollistaa joukkoliikenteeseen tukeutuvaa liikkumista. Kuvasta 10 on nähtävissä Vantaan tavoitteellisen joukkoliikennekaupungin rakenne vuonna 2025+, jossa keskustat ovat intensiivisiä ja monipuolisia maankäytön keskittymiä. Joukkoliikennevyöhyke yksi tarjoaa erinomaisen palvelutason, erittäin runsaan tarjonnan sekä hyvin tiheän vuorovälin. Joukkoliikennevyöhyke kaksi tarjoaa hyvän palvelutason, runsaan tarjonnan sekä tiheän vuorovälin. Runkolinja kuvaan keskeisiä joukkoliikennelinjoja, joilla matkustaminen nopeaa ja luotettavaa (Joukkoliikennekaupunki Vantaa 2014).



Kuva 10. Vantaan tavoitteellisia joukkoliikennevyöhykkeitä kuvaava rakenne vuonna 2025+ sekä päivittäistavara-kauppojen ja keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden sijoittuminen niille



2 KAUPAN PALVELUVERKON NYKYTILA

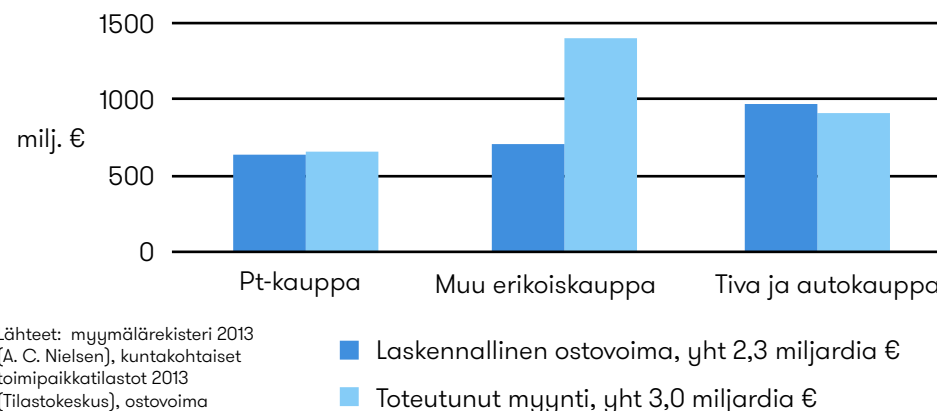
2.1 Ostovoiman siirtymät

Vantaalla tapahtuva vähittäiskaupan myynti on suurempaa kuin vantaalaisten ostovoima. Näin ollen Vantaalle siirtyy jatkuvasti ostovoimaa muilta alueilta. Vantaan vähittäiskaupan laskennallinen ostovoima oli vuonna 2013 2,3 miljardia euroa, kun myynti Vantaalla oli 3,0 miljardia euroa (Yritys- ja toimipaikkatilastot 2013). Edellisten erotusta – 700 miljoonan rahavirtaa – kutsutaan ostovoiman siirtymäksi, joka oli vuonna 2013 koko Vantaan osalta 23 % positiivinen.

Kuvassa 11 on tarkasteltu koko Vantaan laskennallista ostovoimaa ja toteutunutta myyntiä kaupan laadun mukaan jaoteltuna. Kuvasta on nähtävissä kuinka päivittäistavarakauppa sekä paljon tilaa vaativa kauppa ja autokauppa ovat laskennallisen ostovoiman ja toteutuneen myynnin suhteen melko tasapainossa. Näillä kaupan aloilla ostovoima ei siirry kokonaisuudessaan juuri Vantaan rajojen ulkopuolelle tai toisin päin. Yksittäiset kuluttajat asioivat luonnollisesti merkittävästikin yli kuntarajojen, mutta kokonaisuus on tasapainossa. Sen sijaan muussa erikois kaupassa vantaalaisten laskennallinen ostovoima on vain noin puolet siitä euromäärästä mitä Vantaalla myydään. Tämä tarkoittaa, että Vantaan muun erikoiskaupan liikkeet ovat hyvin veto-voimaisia, jolloin Vantaalle siirtyy merkittävästi ostovoimaa muilta alueilta, yhteensä noin 700 miljoonaa euroa. Tästä rahasummasta suuri osa virtaa todennäköisesti kauppakeskus Jumboon.

Vantaan suosituimmat muun erikoiskaupan ostospaikat ovat Jumbon ja Myyrmannin kauppakeskukset sekä Tammiston ja Porttipuiston kaupan alueet. Jumbon muun erikoiskaupan myynti oli vuonna 2014 noin 300 miljoonaa euroa ja Myyrmannin noin 100 miljoonaa euroa (Myymlärekisteri 2013; Kauppakeskukset 2015).

Vantaalaisten ostovoima ja myynti vuonna 2013



Lähteet: myymälärekisteri 2013 (A. C. Nielsen), kuntakohtaiset toimipaikkatilastot 2013 (Tilastokeskus), ostovoima 2012 (Sansatalo Ky)

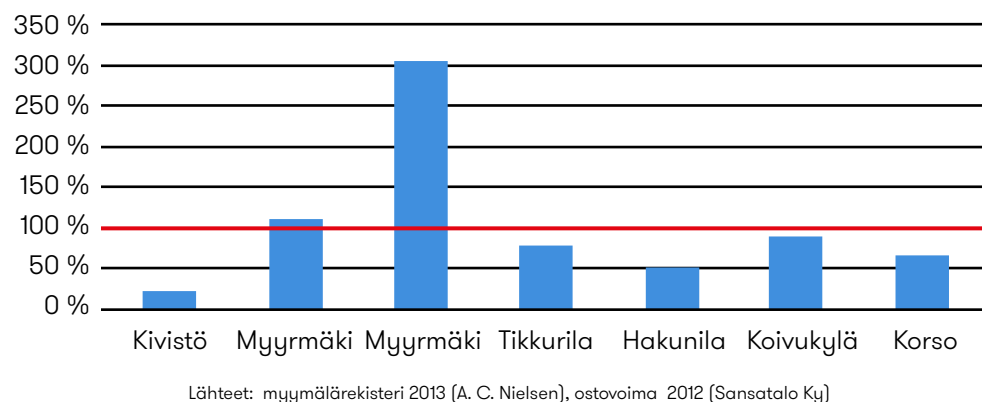
■ Laskennallinen ostovoima, yht 2,3 miljardia €
 ■ Toteutunut myynti, yht 3,0 miljardia €

Kuva 11. Vantaan ostovoimasiirtymät kaupan laadun mukaan jaoteltuna

Edellä todettiin, että Vantaan päivittäistavarakaupan ostovoimasiirtymä on koko kaupungin osalta tasapainossa. Vantaan suuralueiden välillä on kuitenkin merkittäviä ostovoiman siirtymiä. Tämä tarkoittaa sitä, että päivittäistavarakaupan ostokset tehdään usein jossain muualla kuin omalla suuralueella. Kuvasta 12 on nähtävissä kuinka kolmella Vantaan suuralueella (Kivistö, Hakunila ja Korso) maksimissaan 65 % alueen ostovoimasta toteutuu omalla suuralueella. Näiden alueiden ostovoimasiirtymät ovat voimakkaasti negatiivisia. Varsinkin Hakunilasta (- 43 milj. €) ja Korsosta (- 32 milj. €) virtaa niiden suuren asukasluvun johdosta kymmeniä miljoonia päivittäistavarakaupan euroja muille suuralueille tai naapurikuntiin. Kivistössä euromäärä (- 21 milj. €) ei ole niin suuri pienemmästä asukasluvusta johtuen, mutta prosentuaalisesti ostovoimasiirtymä muualle on voimakkain.

Myyrmäen, Tikkurilan ja Koivukylän suuralueilla ostovoiman siirtymät ovat melko tasapainossa. Myyrmäkeen siirtyy ostovoimaa muualta 14 miljoonaa euroa, Koivukylä menettää muualle 10 miljoonaa euroa, samoin kuin Tikkurila 28 miljoonaa euroa. Vantaan päivittäistavarakaupassa Aviapoliksen suuralue on selkeä voittaja. Sen päivittäistavarakaupan myynti ylittää alueen ostovoiman kolminkertaisesti, mikä tarkoittaa euromääräisesti 117 miljoonan siirtymää muualta.

Pt-kaupan ostovoiman toteutuminen omalla suuralueella



Kuva 12. Vantaan suuraluekohtaiset päivittäistavarakaupan ostovoimasiirtymät. Punainen viiva (100%) kuvaa tasapainoa suuralueen ostovoiman ja myynnin välillä.

2.2 Päivittäistavarakauppa

Vantaalla sijaitsee 79 koko päivittäistavaroiden valikoimaa myyvää päivittäistavarakauppaa. Myymälämäärä on lisääntynyt viime vuosikymmenien aikana tasaisesti samalla kun Vantaan asukasluku ja ostovoima ovat kasvaneet. Taulukosta 3 on nähtävissä kuinka myymälärakenne on kehittynyt eri kokoluokissa. Viimeisen viidentoista vuoden aikana Vantaalle on tullut 17 uutta päivittäistavarakauppaa, joista valtaosa alle 400 neliöisten kokoluokkaan. Yli 1000 neliöisten määrä on pysynyt jokseenkin ennallaan, mutta 400 – 1000 neliöisten kokoluokassa on tapahtunut pientä vähenemistä.

Päivittäistavarakaupan pinta-ala (my-m ²)	1999	2005	2009	2015
> 2000	7	9	7	8
1000 - 2000	11	9	10	12
400 - 1000	13	8	9	10
100 - 400	30	38	37	39
< 100	2	6	13	10
yhteensä	63	70	76	79

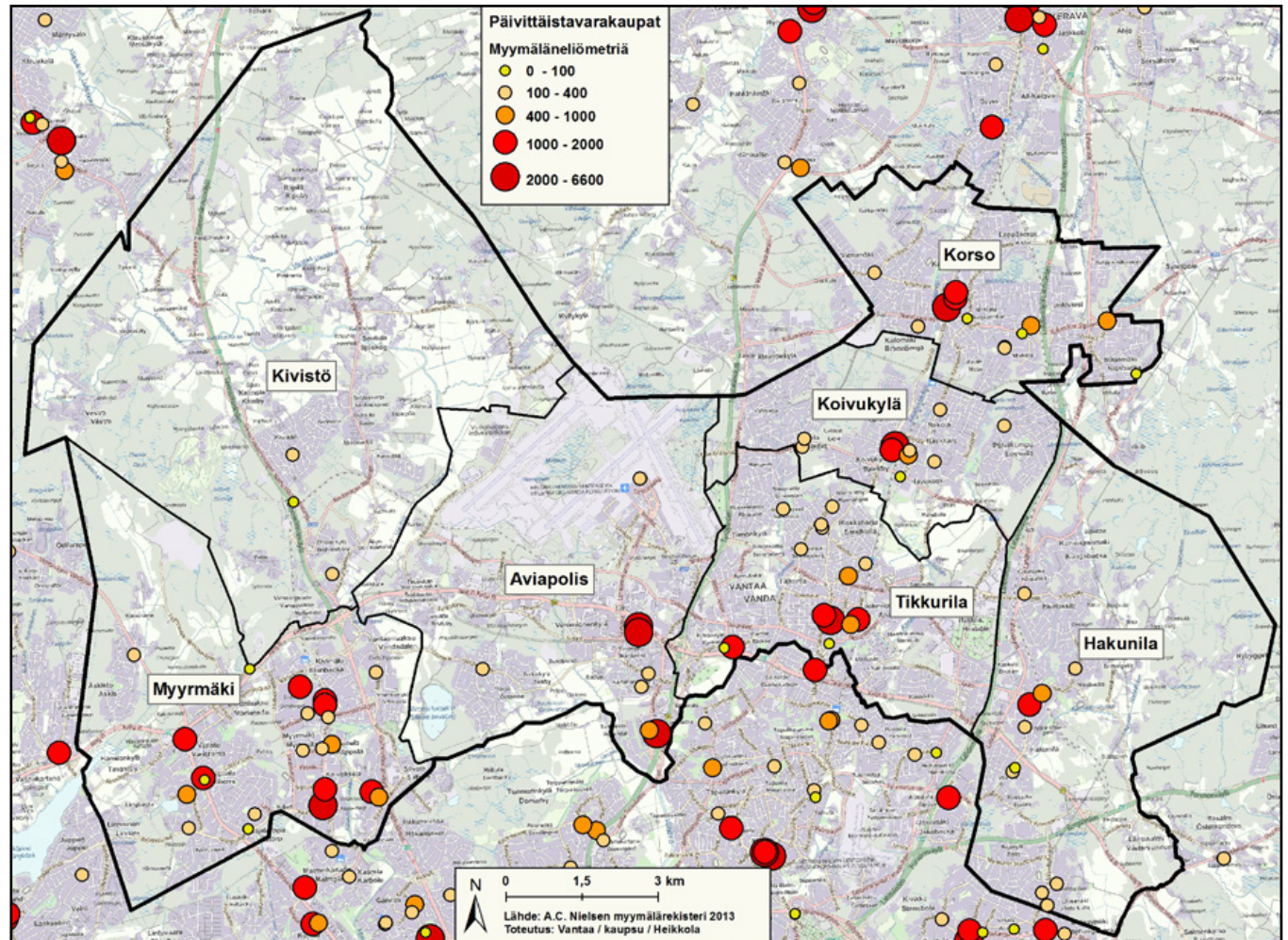
Taulukko 3. Vantaan päivittäistavarakaupan myymälöiden kehitys kokoluokittain (A. C. Nielsen myymälärekisterit 1999, 2005, 2009, 2013)

Vaikka Vantaan päivittäistavarakaupan myymälöistä suurin osa (62,5%) on alle 400 neliön suuruisia, tulee suurin osa myynnistä (67,7%) kuitenkin yli 1000 neliön kokoluokan myymälöistä (taulukko 4).

Päivittäistavarakaupan pinta-ala (my-m ²)	Osuus myymälöistä	Osuus mynnistä
> 2000	10,0 %	47,5 %
1000 - 2000	15,0 %	20,2 %
400 - 1000	12,5 %	12,8 %
100 - 400	50,0 %	17,7 %
< 100	12,5 %	1,8 %
yhteensä	100 %	100 %

Taulukko 4. Vantaan prosentuaalinen päivittäistavarakauppojen lukumäärä ja myynti kokoluokan mukaan jaoteltuna vuonna 2013 (A. C. Nielsen myymälärekisteri 2013)

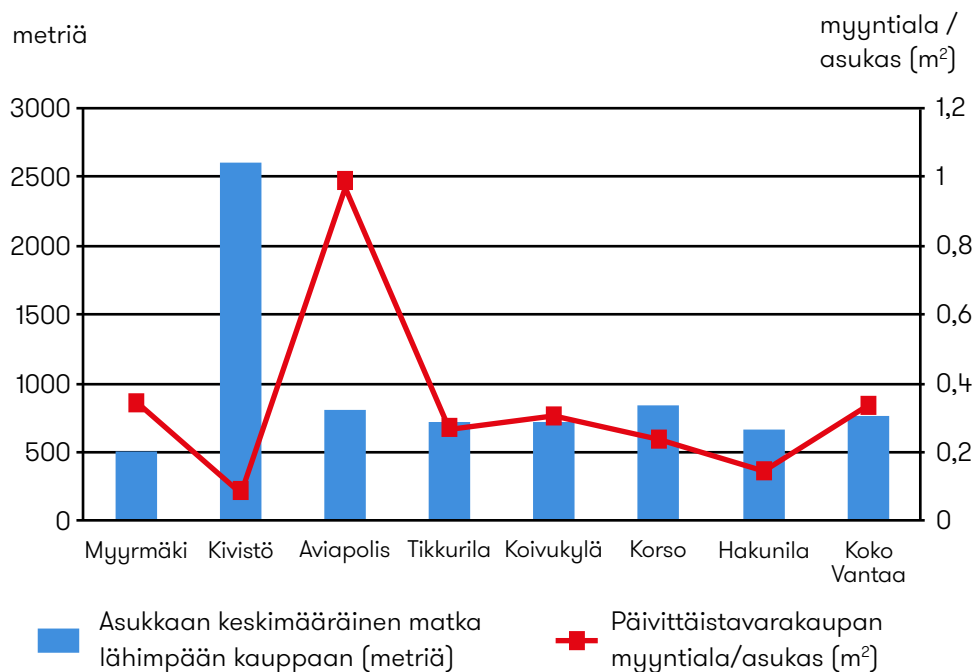
Vantaan päivittäistavarakaupan myymäläverkko on kattava ja koostuu usean eri kokoluokan myymälöistä ([kuva 13](#)). Vantaan päivittäistavarakaupan suuryksiköt sijaitsevat keskustoissa Tammiston K-citymarkettia lukuun ottamatta. Keskustojen hypermarketit sijoittuvat Myyrmäkeen, Pakkalaan, Tikkurilaan ja Koivukylään. Päivittäistavarakaupat jakautuvat neljän kaupan keskusliikkeen kesken, joiden liiketilat sijoittuvat ketjujen liikepaikkastrategioiden mukaisille sijainneille. Eri toimijoiden yksiköt jakautuvat koko Vantaan mittakaavassa tasaisesti Vantaan alueelle, jolloin asiakkaalla on usein mahdollisuus valita minkä keskusliikkeen kaupassa asioi.



Kuva 13. Päivittäistavarakaupat luokiteltuna kaupan koon mukaan. Karttaan on merkitty Vantaan suuralueet

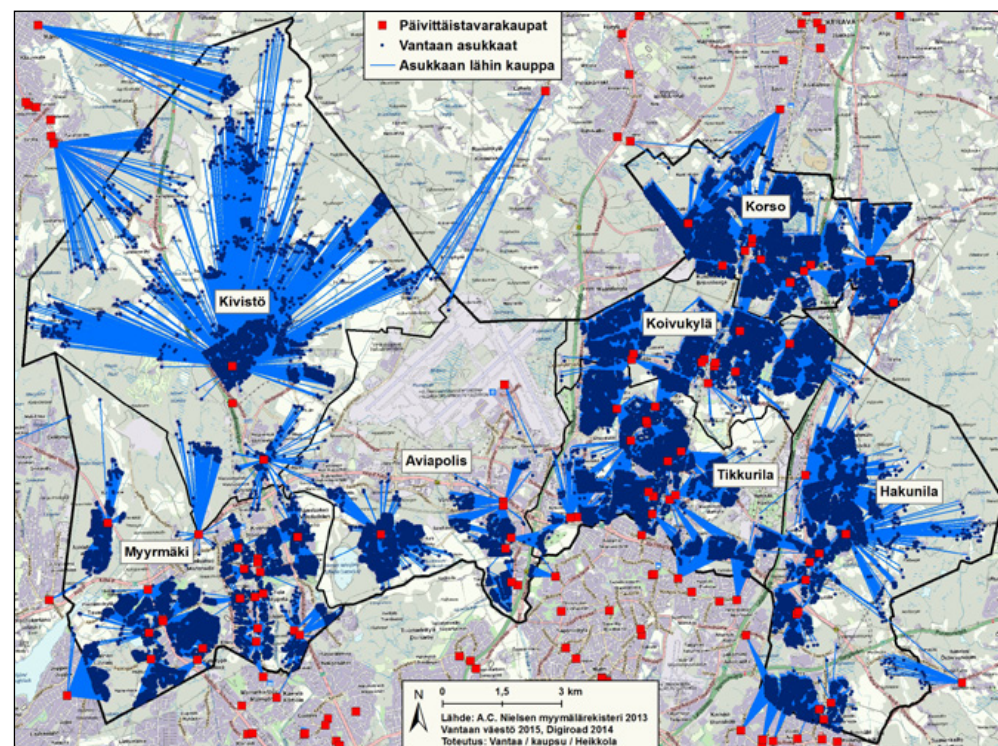
Kaupan sijainti vaikuttaa merkittävämmiin päivittäistavarakaupan ostospaikan valintaan (Raijas & Järvelä 2015). Tästä johtuen päivittäistavarakaupan sijainti suhteessa väestöön on keskeinen tekijä kaupan sijoittumista arvioitaessa. Vantaan päivittäistavarakaupan saavutettavuus ja saatavuus vaihtelevat hyvin paljon alueesta riippuen.

Kerrostalovaltaisilla ja tiheästi asutuilla suuralueilla matkaa lähimpään päivittäistavarakauppaan kertyy keskimäärin alle 700 metriä. Pientalovaltaisilla alueilla matkaa kertyy 800 metristä ylöspäin, aina Kivistön suuralueen 2,5 kilometriin (kuva 14).



Kuva 14. Päivittäistavarakauppojen saavutettavuus ja saatavuus Vantaan suuralueilla [A. C. Nielsen myymälärekisteri 2013, Vantaan väestö 2015, Digiroad 2014]

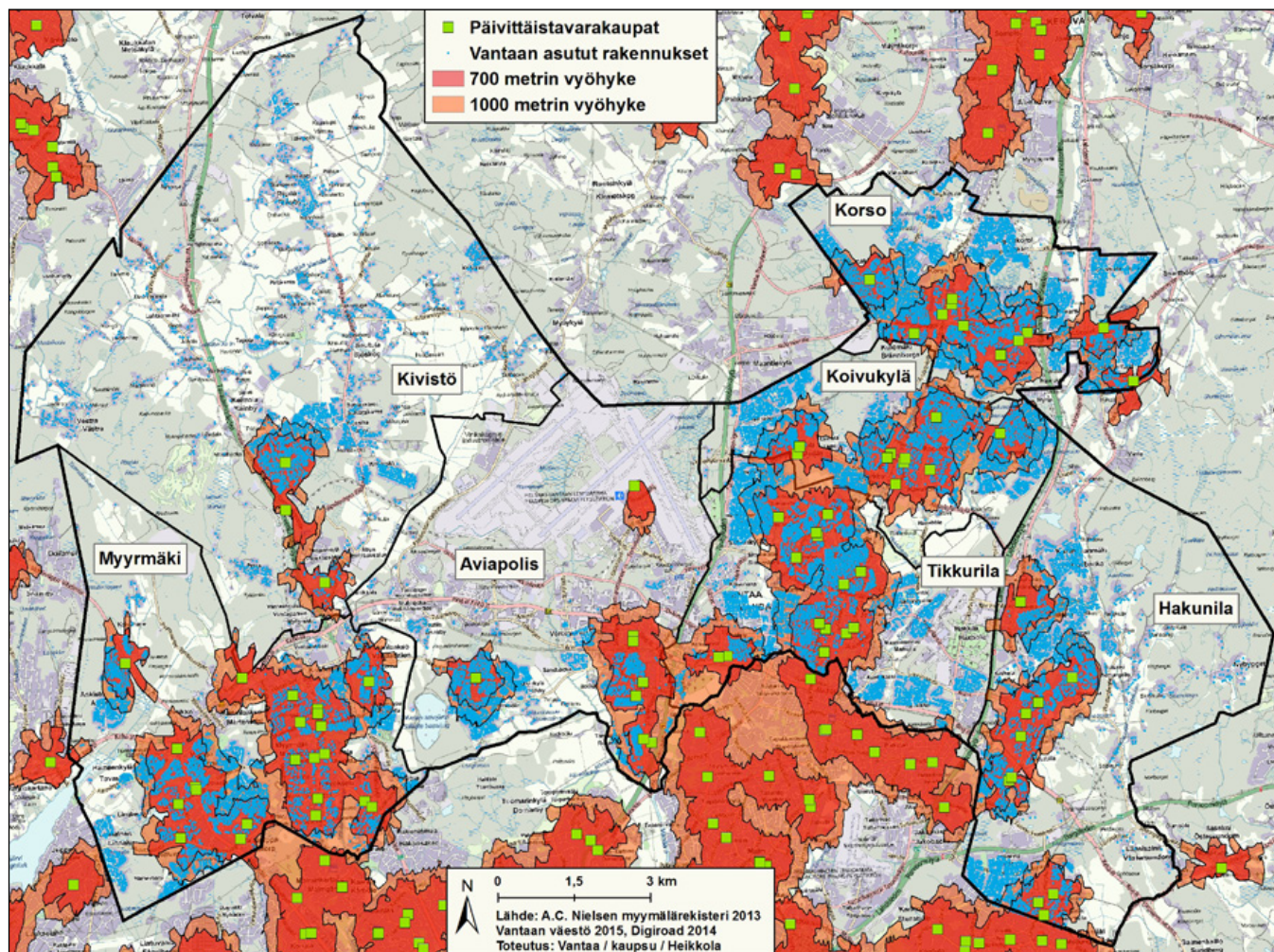
Kuvasta 15 on nähtävissä vantaalaisten lähimmät kaupat todellisia kulkureittejä pitkin mallinnettuna. Matka lähimpään kauppaan ei yksin kerro alueen kaupallisesta palvelusta vaan palvelutasoa arvioitaessa on tarkasteltava myös kauppojen myymäläalaa suhteessa alueen asukasmäärään. Keskimäärin Vantaalla on 0,33 myymälineliötä asukasta kohden. Eniten päivittäistavarakaupan alaa henkeä kohden on Aviapoliksen suuralueella (0,97 my-m²), jonne sijoittuu myös seudullisia hypermarketteja. Vastavasti vähiten kaupan alaa on Kivistön suuralueella, jossa jokaista asukasta kohden on vain 0,08 my-m² (kuva 14).



Kuva 15. Vantaan asukkaat ja heidän lähimmät päivittäistavarakaupat tieverkkoa pitkin mallinnettuna

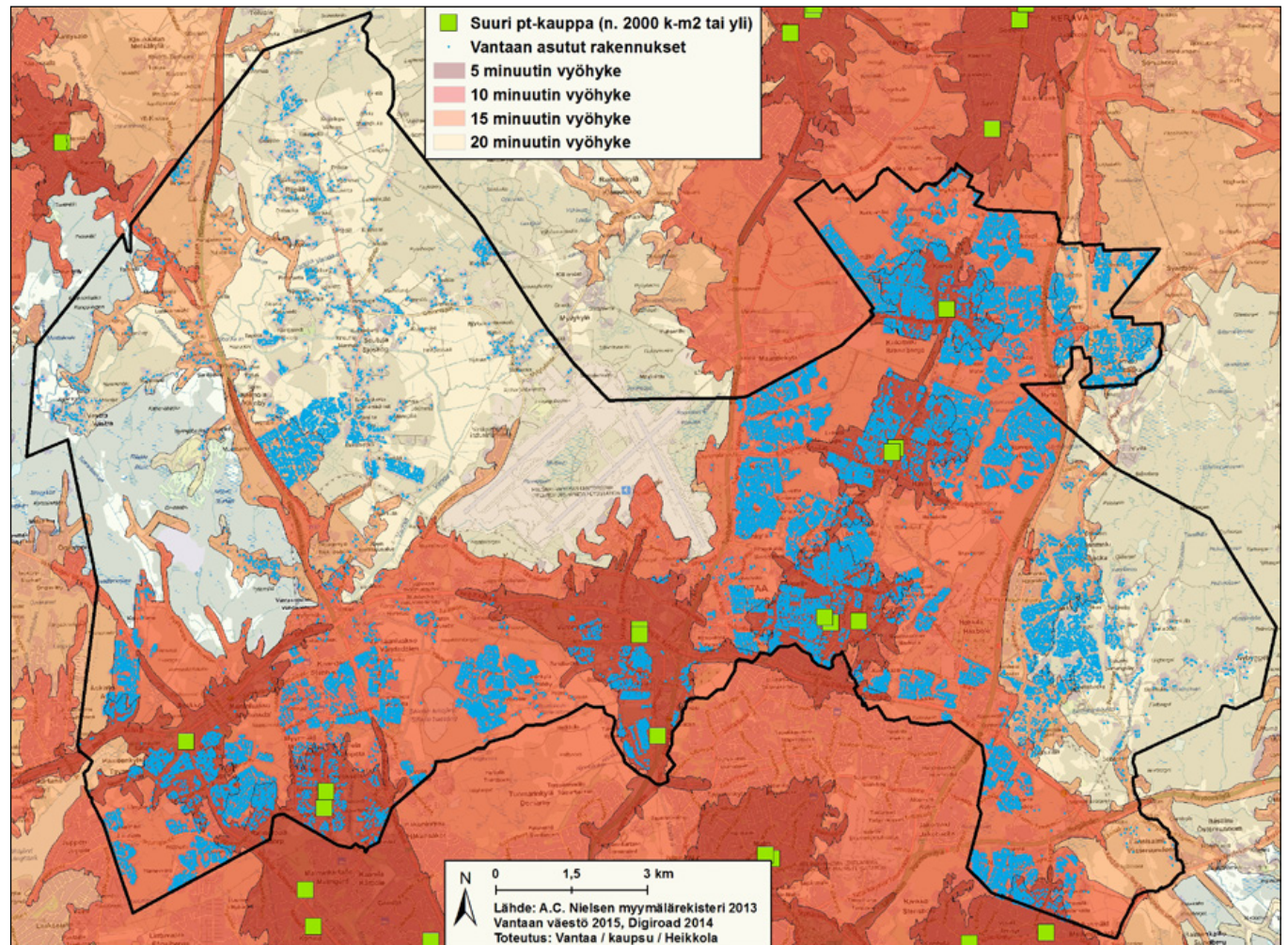
Päivittäistavarakaupan ostomatkat jakautuvat yleisesti pääasiallisiin ja täydentäviin matkoihin. Pääasiallisia ostoksia tehtäessä suositaan usein suuria ja kattavan tuotevalikoiman tarjoamia päivittäistavarakauppoja. Täydentävät ostokset tehdään puolestaan usein pienemmistä lähikaupoista (Raijas & Järvelä 2015). Kun ostoksia on paljon ja varsinkin kun ne ovat painavia, suositaan autoa liikkumisessa. Täydentävät ostokset on helppo tehdä puolestaan muilla kulkumuodoilla. Kuvas-
ta 16 nähdään päivittäistavarakaupat ja niiden 700 ja 1000 metrin saavutettavuusvyöhykkeet sekä asutuksen sijoittuminen. Kävelen ostoksia ei yleisesti lähdetä nou-
tamaan edellisiä metrimääriä kauempaa, jos kuluttajal-
la on muita vaihtoehtoja.

Vantaalaisista 61% asuu alle 700 metrin ja 77% alle 1000 metrin päässä päivittäistavarakaupasta. Tällöin 23% (noin 46 000 vantaalaista) ei asu kävelyetäisyy-
den päässä kaupasta. Näitä asukkaita on syytä tarkas-
tella suhteessa kotitalouksien autonomistukseen, mikä
on tehty [kuvassa 9](#).

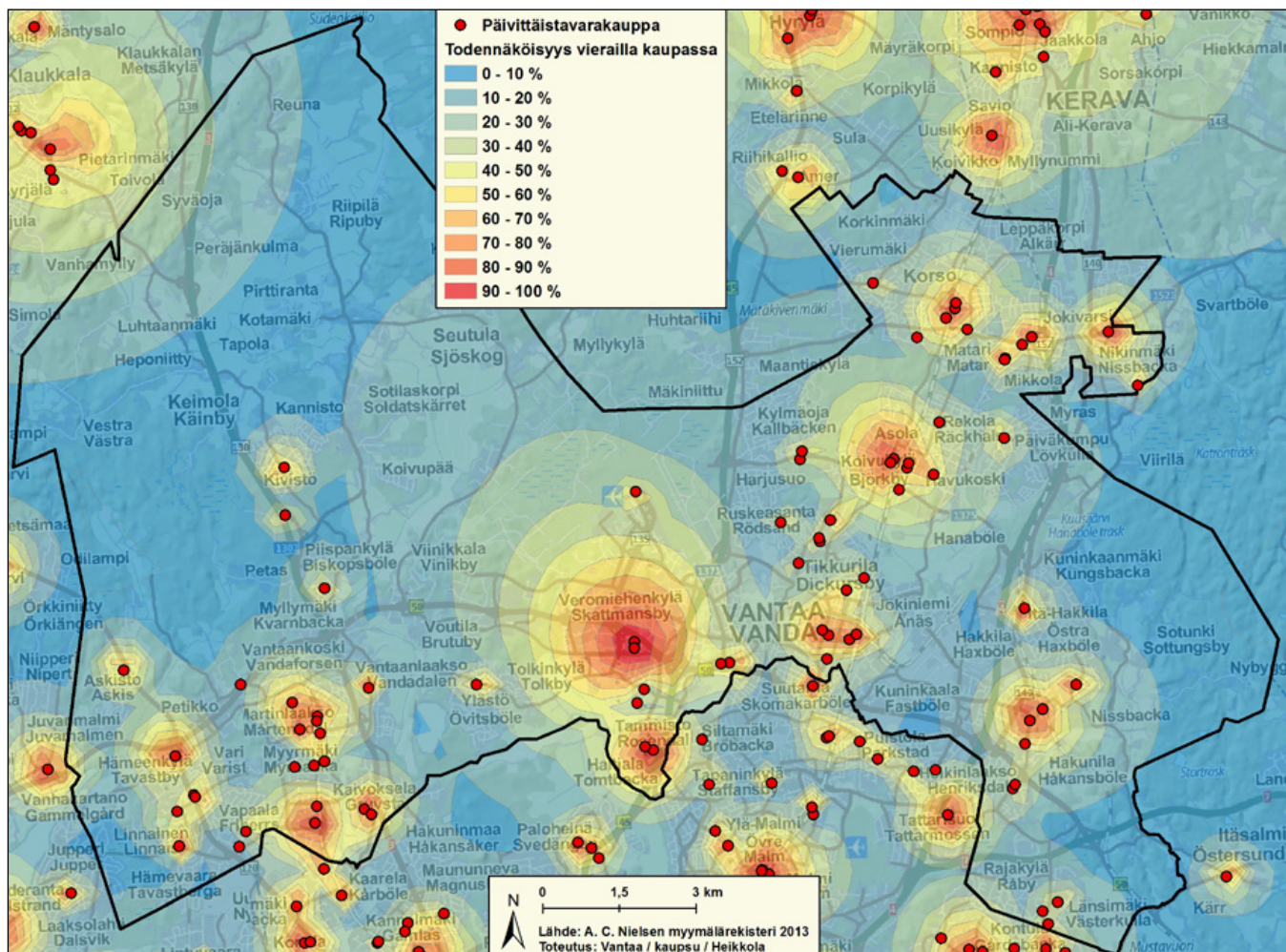


Kuva 16. Päivittäistavarakauppojen 700 ja 1000 merin vyöhykkeet sekä asuttujen rakennusten sijoittuminen niille

Autolla tehtäviin pääasiallisiin ostosmatkoihin vaikuttaa keskeisesti kaupan saavutettavuus minuutteina. Vantaan suuret päivittäistavarakaupat sijaitsevat kaikilla muilla suuralueilla paitsi Hakunilassa ja Kivistössä. Tällöin myös näiltä alueilta on pisin ajoaika kauppaan. Muilla suuralueilla suuri päivittäistavarakauppa on yleisesti saavutettavissa viidessä tai kymmenessä minuutissa (kuva 17).



Kuva 17. Suurten päivittäistavarakauppojen matka-aikavyöhykkeet autolla sekä asuttujen rakennusten sijoittuminen niille



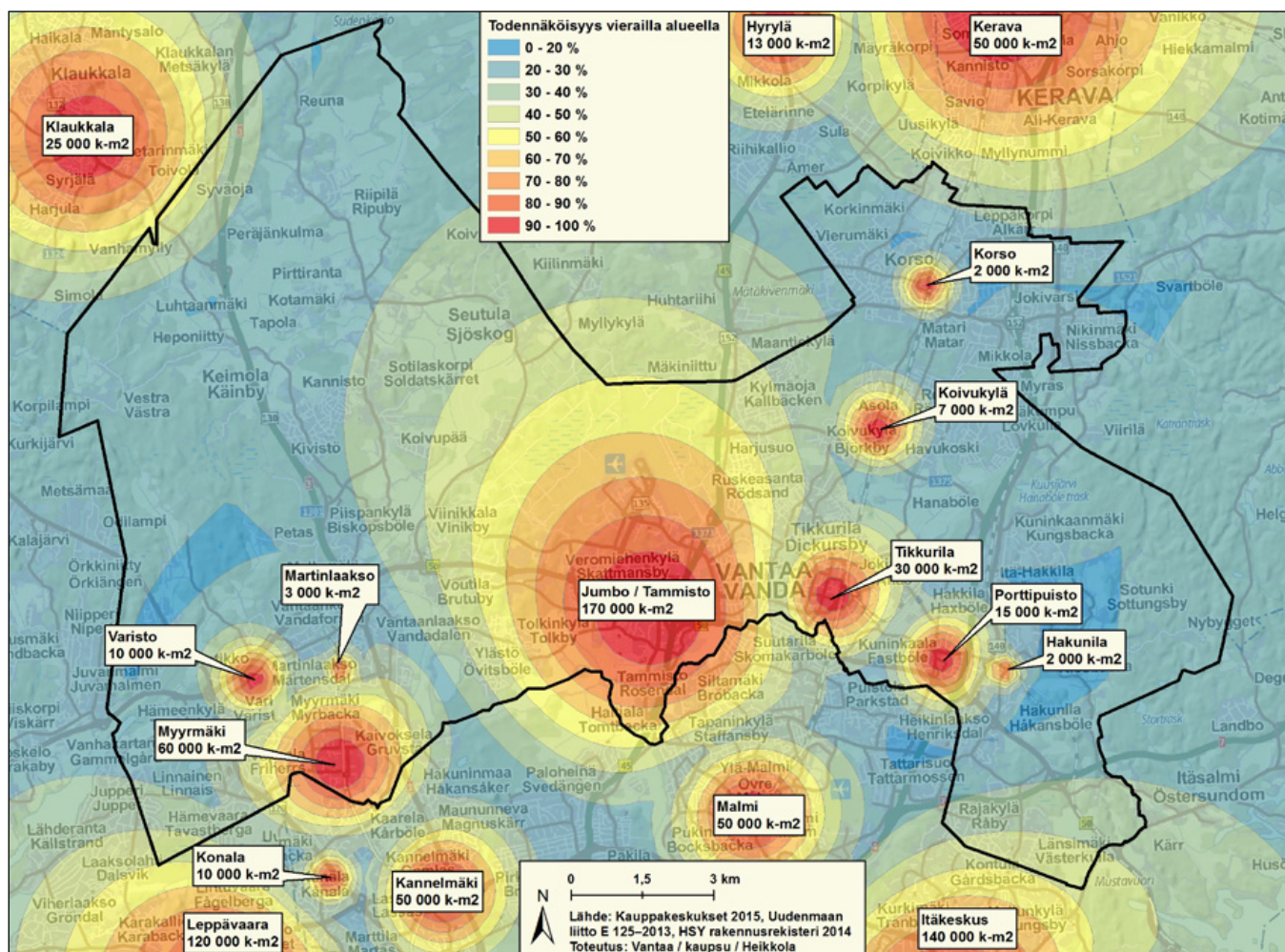
Kuva 18. Päivittäistavarakaupat sekä kuluttajan mallinnettu todennäköisyys asioida kauppoissa

Kuluttajan asioimista kaupassa voidaan mallintaa. Hufin mallin avulla on laskettu kuluttajan keskimääräinen todennäköisyys vierailta kussakin kaupan sijainnissa [kuva 18]. Todennäköisyys lasketaan kaupan vetovoiman ja sinne kertyvän matkan suhteesta. Vetovoimatekijänä on seuraavissa tarkasteluissa käytetty kauppohen pintaloja. Tarkastelusta nähdään kuinka suurissa päivittäistavarakaupoissa asioidaan todennäköisemmin myös laajimmalta alueelta, varsinkin jos lähetyvillä ei ole merkittävästi muita kauppohen. Vantaan houkuttelevimmat päivittäistavarakaupat sijoittuvat näin ollen erityisesti Keski-Vantaalle ja keskuksiin.

2.3 Muu erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut

Vantaalla sijaitsee 442 muun erikoiskaupan toimipaikkaa (YKR 2014 / yritys- ja toimipaikkarekisteri 2012). Merkittävä osa näistä on liikevaihdoltaan pieniä ja niiden merkitys asiakasvirroista on pieni. Muu erikoiskauppa on keskittynyt varsinkin Jumbon ja Myyrmäen kauppakeskuksiin sekä Tammiston kaupan alueelle. Myös muihin keskuksiin sekä Porttipuiston ja Petikko-Variston kaupan alueille sijoittuu muuta erikoiskauppaa (kuva 19). Jumbo ja Tammiston kaupan alue on Vantaan vetovoimaisin muun erikoiskaupan ostospaikka, joka houkuttelee asiakkaita laajalta alueelta Helsingin seudulta, varsinkin Vantaalta ja Vantaan pohjoispuolelta. Helsingistä ja Espoosta ostosmatkat suuntautuvat yleisemmin Helsingin keskustaan tai pääkaupunkiseudun muihin seudullisiin kauppakeskuksiin.

Merkittävimmit kaupalliset palvelut sijoittuvat Keski-Vantaalle viihdekeskus Flamingoon sekä Tikkurilan ja Myyrmäen keskustoihin. Kaupallisia palveluita sijoittuu pienimpiinkin keskuksiin, tosin yleensä vähäisessä määrässä.

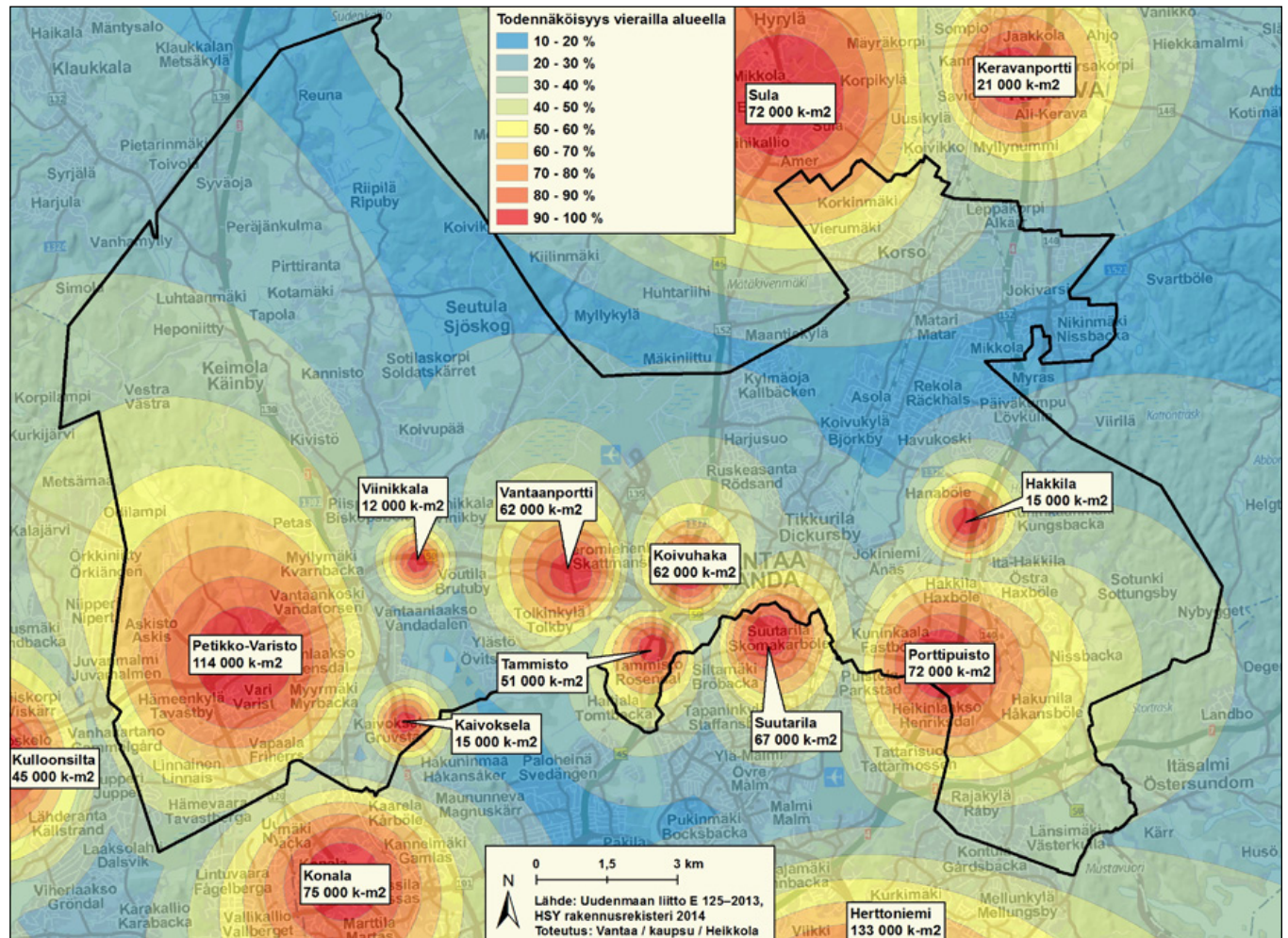


Kuva 19. Muu erikoiskaupan ja kaupallisen palveluiden keskittymät sekä asiakkaan keskimääräinen todennäköisyys asioida kyseisillä alueilla

2.4 Paljon tilaa vaativa kauppa

Vantaalla sijaitsee 453 paljon tilaa vaativan kaupan toimipaikkaa (YKR 2014 / yritys- ja toimipaikkarekisteri 2012). Merkittävä osa myös näistä on liikevaihdoiltaan pieniä ja niiden merkitys asiakasvirroista on pieni. Merkittävät paljon tilaa vaativan kaupan toimijat ovat sijoittuneet Petikko-Varistoon, Porttipuistoon sekä Keski-Vantaalle (kuva 20).

Kuluttajat ovat valmiina hankkimaan paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita kaukaakin, jos tuotteet ja kaupat ovat vain riittävän vetovoimaisia. Tästä johtuen ne voivat pärjätä myös yksittäisissä sijainneissa, ilman toisista liikkeistä saatavaa kasautumisetua. Tällaisia liikkeitä on Vantaalla esimerkiksi Hakkilan K-rauta 75 ja Keski-Vantaan Motonet. Toisaalta osa paljon tilaa vaativan kaupan liikkeistä on hyvinkin tietoisia saman toimialan kasautumisen hyödyistä. Tällaisia ovat muun muassa Petikko-Variston huonekalukaupat ja Koivuhaan auto-kaupat. Yhteistä kaikille paljon tilaa vaativille kaupoille on niiden sijoittuminen autoliikenteen kannalta mahdollisimman hyvin. Paljon tilaa vaativan kaupan tuotteet ovat nimensä mukaisesti isoja ja yleensä painavia. Tästä syystä näissä kaupoissa asioidaan usein autolla.



Kuva 20. Paljon tilaa vaativan kaupan keskittymät sekä asiakkaan mallinnettu todennäköisyys asioida kyseisillä alueilla



3 KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

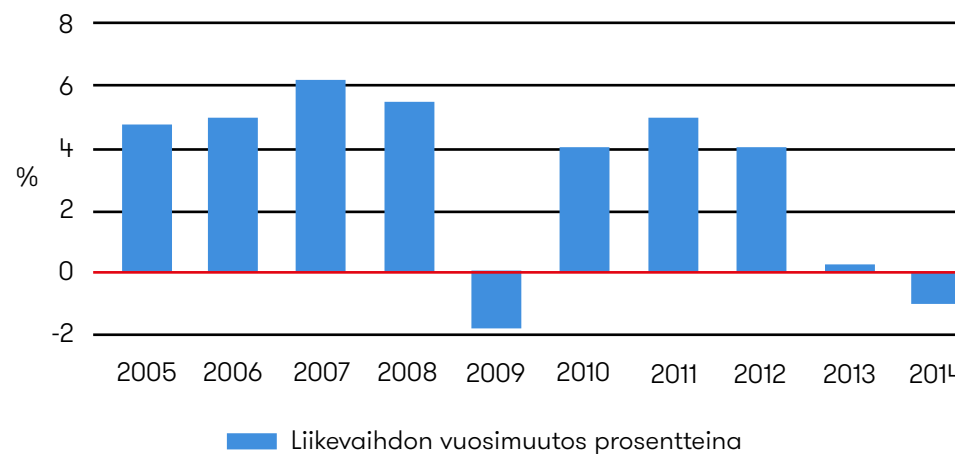
3.1 Kaupan viimeaikainen kehitys Vantaalla

Vähittäiskauppa on kasvanut Suomessa melko tasaisesti viimeisen 10-vuoden aikana, muutamaa taantumavuotta lukuun ottamatta (kuva 21). Keskimäärin liikevaihdon kasvu on ollut 3,16% vuodessa. Vantaalla vastaava kasvu on ollut keskimäärin hiukan suurempaa. Vuonna 2013 vähittäiskaupan toimialalla työskenteli Vantaalla noin 8 000 työntekijää (Yritys- ja toimipaikatilastot 2013).

Kaupan kehitys on sekä toimialasidonnaista että suhdannesidonnaista. Tämä näkyy muun muassa siinä, että taantuman aikana kulutustavoissa tapahtuu muutoksia. Esimerkiksi päivittäistavarakaupassa on tapahtunut markkinaosuuksien vaihtelua viimeisten vuosien aikana kilpailun kiristyessä. Kauppayritykset analysoivat markkina-tilannetta jatkuvasti ja tekevät sen perusteella muutoksia palveluverkossaan. Viimeisen vuosikymmenen aikana varsinkin Pakkalan, Tammiston sekä Porttipuiston alueet ovat laajentuneet ja onnistuneet houkuttelemaan merkittävästi uusia asiakkaita, myös seudullisesti. Näillä alueilla kauppa on sijoittunut suuryksiköihin, joita kuluttajat ovat viime vuosina suosineet.

Paikallisesti merkittäviä kaupan kokonaisuuksia on rakennettu muun muassa Tikkurilaan, Koivukylään ja Martinlaaksoon. Osalla alueista kehitys on ollut vähäisempää. Esimerkiksi Petikko-Variston kaupan alue ei ole juuri kasvanut vaan pyrkinyt lähinnä säilyttämään suosionsa erityisesti huonekalukaupan keskuksena. Tämä on ollut haasteellista muiden alueiden kehittyessä jatkuvasti.

Vähittäiskaupan kehitys Suomessa



Lähteet: Kaupan liikevaihtokuvaaja, Tilastokeskus 2015

Kuva 21. Vähittäiskaupan liikevaihdon prosentuaalinen vuosimuutos Suomessa

3.2 Tulevaisuuden kauppa

Vähittäiskaupan toimialalla on tällä hetkellä paljon haasteita, mutta myös lukuisia mahdollisuuksia. Suomi on ajautunut taloudelliseen taantumaan, millä on väistämättä vaikutuksia kuluttajien ostovoimaan ja samalla kaupan kasvunäkymiin. Suomi jakautuu entistä vahvemmin kahteen osaan, siihen joka kasvaa väestöllisesti, taloudellisesti ja kaupallisesti sekä siihen josta muutetaan edelliseen. Vantaa kuuluu ehdottomasti ensimmäiseen, mutta kasvu tuo mukanaan myös haasteita muun muassa kohonneiden asumiskustannusten, lisääntyvien ruuhkien ja kehitettävien liikepaikkojen vähäisyyden tai ongelmallisuuden muodossa. Lisääntynyt työttömyys vähentää ostovoimaa, mutta ennen kaikkea ajaa kuluttajia eriarvoiseen asemaan ostovoiman perusteella.

Verkkokaupan läpimurrosta on puhuttu jo pitkään ja muutamilla kaupan tuoteryhmillä verkkokaupan osuus onkin jo hyvin huomattava, kuten kirjoissa, elektroniikassa, musiikissa ja vaatteissa. Uusimpien näkemysten mukaan verkkokaupan ei katsota niinkään kilpailevan fyysisen kaupan kanssa vaan ennemmin tukevan tätä tarjoamalla digitaalisen vaihtoehdon fyysisen rinnalle. Tällöin puhutaan niin sanotusta monikanavaisesta kaupasta. Päivittäistavarakaupassa verkkokaupan läpimurto on Suomessa vielä tulematta, sen markkinaosuuden ollessa noin prosentin koko päivittäistavarakaupan myynnistä. Toimijat kuitenkin kehittävät liiketoimintastrategiaansa myös ruuan verkkokaupan näkökulmasta, sillä verkkokaupan kasvu on nopeaa.

Verkkokaupan kehittymiseen ja kehittämiseen liittyy keskeisesti tuotteiden ostosovelukset, yrityksen logistiikkaketjun hallinta (varastoinnit ja kuljetukset) sekä asiakkaalle toimitus tai toimituksen nouto sovitusta paikasta. Kaikkien osa-alueiden on oltava kunnossa, jotta toiminta olisi kannattavaa. Tähän mennessä verkkokaupan saaminen kannattavaksi on ollut haastavaa suurista toimituskustannuksista johtuen. Varsinkin viimeisten kilometrien kuljetuskustannukset asiakkaalle ”last mile distribution challenge” ovat osoittautuneet hankaliksi yrityksille. Toimijat uskovatkin niin sanottuun ”click and collect” toimintamalliin, jossa kuluttaja noutaa verkosta ostamansa tuotteen joko suoraan kaupasta tai noutopisteestä läheltä kotiaan.



Kuva 22. Tulevaisuuden kauppa

Ulkomaalaiset kauppaketjut ovat tulleet Suomeen jäädäkseen jo useita vuosikymmeniä sitten, eikä kaupan ketjuuntumiselle ole näköpiirissä suuria muutoksia. Kilpailun lisäämiseksi kuluttajat toivoivat tietenkin lisää toimijoita Suomen markkinoille. Verkkokauppa helpottaa uusien brändien ostamista suoraan kansainvälisiltä markkinoilta, eivätkä uudet ulkomaalaiset ketjut uskalla rantautua Suomen pienelle markkina-alueelle merkittävässä määrin. Ulkomaalaisten ketjujen tullessa ja tuodessa liiketoimintalogiikkansa Suomeen, kannustaa se Suomessa jo toimivia yrityksiä tehostamaan toimintaansa. Tämä on nähty muun muassa päivittäistavarakaupassa, jossa asiakkaista kilpaillaan tällä hetkellä suurelta osin hinnalla.

Suomen sosiodemografisessa rakenteessa on tapahtumassa merkittäviä muutoksia. Ikääntyvien osuus kasvaa huomattavasti, mikä korostaa lähipalveluiden merkitystä tulevaisuudessa. Samalla myös perhekoot ovat pienentyneet: niin ikäihmiset kuin nuoret elävät usein sinkku- ja dinkkuasukunnissa. Pienet asutuskunnat eivät halua välttämättä vierailla isoissa päivittäistavarakaupan suuryksiköissä vaan heille riittää pienempikin myymälä, koska ostettavaa on vähemmän. Sama koskee tuotteiden pakkauskokoa eli markkinoilla nähdään tulevaisuudessa entistä enemmän myös pieniä pakkauksia.

Suomen sosiodemografiseen rakenteeseen vaikuttaa myös maahanmuuton lisääntyminen. Uusien kulttuurien ja kulutustapojen lisääntyessä Suomessa kaupan alalle tulee uusia tiettyjä asiakasryhmiä palvelevia toimijoita.

Kauppa joutuu kilpailemaan jatkuvasti kuluttajien ajasta muiden aktiviteettien kanssa. Uusien kauppa- ja viihdekeskuksien myötä perinteisemmät ja hieman kehityksestä pudonneet yksiköt eivät vetoa enää riittävästi asiakkaisiin. Tämä on johtanut jatkuvaan kauppapaikkojen kehittämiseen, laajentamiseen ja kilpavarusteluun. Pääkaupunkiseudulle rakennetaan tällä hetkellä kahdeksaa uutta suurta liiketilakokonaisuutta ja kun lukuihin otetaan piakkoin aloitettava Triplan kauppakeskus, nousee rakentuva kokonaiskerrosala 275 000 neliömetriin. Samaan aikaan alueella on 159 000 k-m² liiketilaa vailla käyttäjää (Catella markkinakatsaus... 2015). Tämä jakaa todennäköisesti tulevaisuuden kauppapaikat entistä enemmän vetovoimaisiin ja hiipuviin kokonaisuuksiin.

Kuluttajat odottavat liikepaikoilta tulevaisuudessa entistä enemmän elämyksellisyyttä, digitaalisuutta ja yllätyksellisyyttä, paikkoja joissa vietetään sosiaalista elämää. Tällaiset keskittymät rakennetaan pääkaupunkiseudulla tulevaisuudessa todennäköisesti raideliikenteen varrelle. Kiinteistösijoittajat pitävät julkisella liikenteellä saavutettavia sijainteja turvallisina sijoituskohteina. Keskeiset sijainnit edistävät julkisten ja yksityisten toimijoiden sijoittumista samoihin kiinteistöihin, mikä tulee tulevaisuudessa todennäköisesti lisääntymään.

Pitkän aikaa vähittäiskaupan suuryksiköt ovat menestyneet kohtuullisen hyvin ja asiakkaat ovat suosineet esimerkiksi hypermarketteja, joista tarvittavan on saanut saman katon alta. Viime vuosina hypermarkettien käyttötavarapuolet ovat olleet kuitenkin vaikeuksissa, aivan kuten suuret tavaratalotkin. Asiakkaiden muuttuneiden kulutustottumusten – muun muassa siirtymisen verkkokauppaan – on nähty osaltaan aiheuttaneen tämän. Toisena tekijänä voi olla kuluttamisen siirtyminen rajatumman tuotesegmentin mukaisiin liikkeisiin. Tällaisista myymälöistä halutaan entistä erikoistuneempia tuotteita ja asiantuntevampaa palvelua, joita laajalla tuotesegmentillä kilpailevan kauppayrityksen on vaikea tarjota. Tulevaisuudessa erikoistuminen voi menä vieläkin pidemmälle, esimerkiksi tietyt harrastajaryhmät tai alakulttuurit saavat yleisesti omat kauppansa. Pitkään jatkunut vähittäiskaupan suuryksiköitymiskehitys näyttää näin ollen ainakin osittain taittuvan.

Kaupan viranomaisohjaus on ollut perinteisesti Suomessa tiukkaa. Vähittäiskauppaa ohjataan maankäytöllisesti sekä aukiolon ja tuotevalikoiman suhteen melko tiukasti verrattuna esimerkiksi muihin Euroopan maihin. Nykyisen Sipilän hallituksen hallitusohjelman mukaan näitä tiukkoja vähittäiskaupan ohjausjärjestelmiä tullaan osittain purkamaan.

Aukioloaikoja vapauttamalla nyt päivittäistavarakauppamarkkinoille muodostunut keinotekoisena pidetty 400 k-m² kokoraja tulee todennäköisesti poistumaan. Tällä hetkellä vapain aukiolo on vain alle 400 k-m² myymälöillä. Nykyisin sellaiset päivittäistavarakaupat, jotka sijoittuvat Alkon kanssa samaan kiinteistöön saavat Alkosta kilpailuetuna noin 10 prosentin myynninlisäyksen. Vapauttamalla alkoholin monopoli-myyntiä pienenisi etu näiltä yksiköiltä.

3.3 Ostovoiman kasvu ja liiketilan laskennallinen lisätarve

Vantaalaisten ostovoima kasvaa voimakkaasti selvityksen tarkasteluajanjaksolla. Ostovoiman kasvu muodostuu väestönkasvusta sekä nykyisten asukkaiden ostovoiman lisäyksestä. Liiketilan lisätarvelaskelmat perustuvat kyseisiin kasvulukuihin. Liiketilan lisätarve on laskettu vuosille 2025 ja 2040 seuraavia tietolähteitä hyödyntäen:

- Vantaan nykyinen väestö ja Vantaan väestöennuste vuosille 2015-2040
- Keskimääräiset kulutusluvut Uudellamaalla vuonna 2012 ja arvio niiden kehityksestä
- Vähittäiskaupan myyntitehokkuudet ja arvio niiden kehityksestä
- Arvio nettikaupan vaikutuksista kaupan liiketilarpeeseen
- Arvio liiketilan kaavallisen ylittämisen tarpeesta
- Arvio ostovoiman siirtymistä muilta alueilta Vantaalle

Selvitysten yksinkertaistamiseksi laskelmissa on keskitytty alueen kokonaiskulutuksen ja kokonaisliiketilarpeen määrittelyn sijaan kokonaiskulutuksen kasvuun ja liiketilan lisätarpeen arvioimiseen. Tällöin oletuksena on, että markkinat toimivat, jolloin kuluttajien muodostama kysyntä ja sitä vastaava liiketilamäärä ovat tällä hetkellä laajemmalla alueella tasapainossa. Ostovoiman kasvu on suunnattu näin ollen uusiin liiketiloihin. Todellisuudessa ostovoiman kasvu konkretisoituu myynteiksi osittain myös vanhoissa liiketiloissa, mikä vähentää liiketilan lisätarvetta. Tämä on huomioitu laskelmissa liiketilojen myyntitehokkuuksia kasvattamalla ja jättämällä laskelmista pois luonnollinen myymäläpoistuma mikä lisää liiketilan lisätarvetta.

3.3.1 Vantaan väestöennuste

Liiketilan lisätarvelaskelmissa on hyödynnetty Vantaan väestöennustetta (2014), mikä arvioi Vantaan väkiluvun kasvavan seuraavan 10 vuoden aikana noin 25 000 tuhannella ja seuraavan 25 vuoden aikana lähes 50 000 asukkaalla (taulukko 5). Vantaan väestö kasvaa tarkastelujakson aikana keskimäärin 2 000 asukkaalla vuodessa, jaksos alussa nopeammin kuin lopussa. Väestönkasvu ei tule olemaan tasaista kaikissa kaupunginosissa, vaikka Vantaa kehittääkin kaupunkia laaja-alaisesti. Kuvasta 23 on nähtävissä väestön arvioitu jakautuminen vuonna 2040 sekä väestönkasvu vuosille 2025 ja 2040.

	2015	2025	2040
Väestönkasvu	nykytila	25 429	48 969
Väestö yhteensä	210 538	234 078	259 507

Taulukko 5. Vantaan väestön nykytila ja väestöennuste vuosille 2025 ja 2040

3.3.2 Työpaikat ja niiden kasvun vaikutus liiketilan lisätarpeeseen

Perinteisesti kaupan palveluverkkoselvityksessä liiketilan lisätarvelaskelmat tuotetaan väestötietojen ja väestöennusteen perusteella. Näin menetellään myös tässä selvityksessä. Vantaan kaupan palveluverkon näkökulmasta työpaikoilla ja niiden sijoittumisella on kuitenkin tärkeä merkitys, koska suuri osa kaupungin alueesta sijoittuu lentomelualueelle, joilla asuinrakentamista rajoitetaan merkittävästi. Näille keskeisille sijainneille on keskittynyt merkittävä määrä työpaikkoja, jotka tarvitsevat kaupallisia palveluita, kuten lounasravintoloita ja työpaikka-alueita palvelevia kauppiaita.

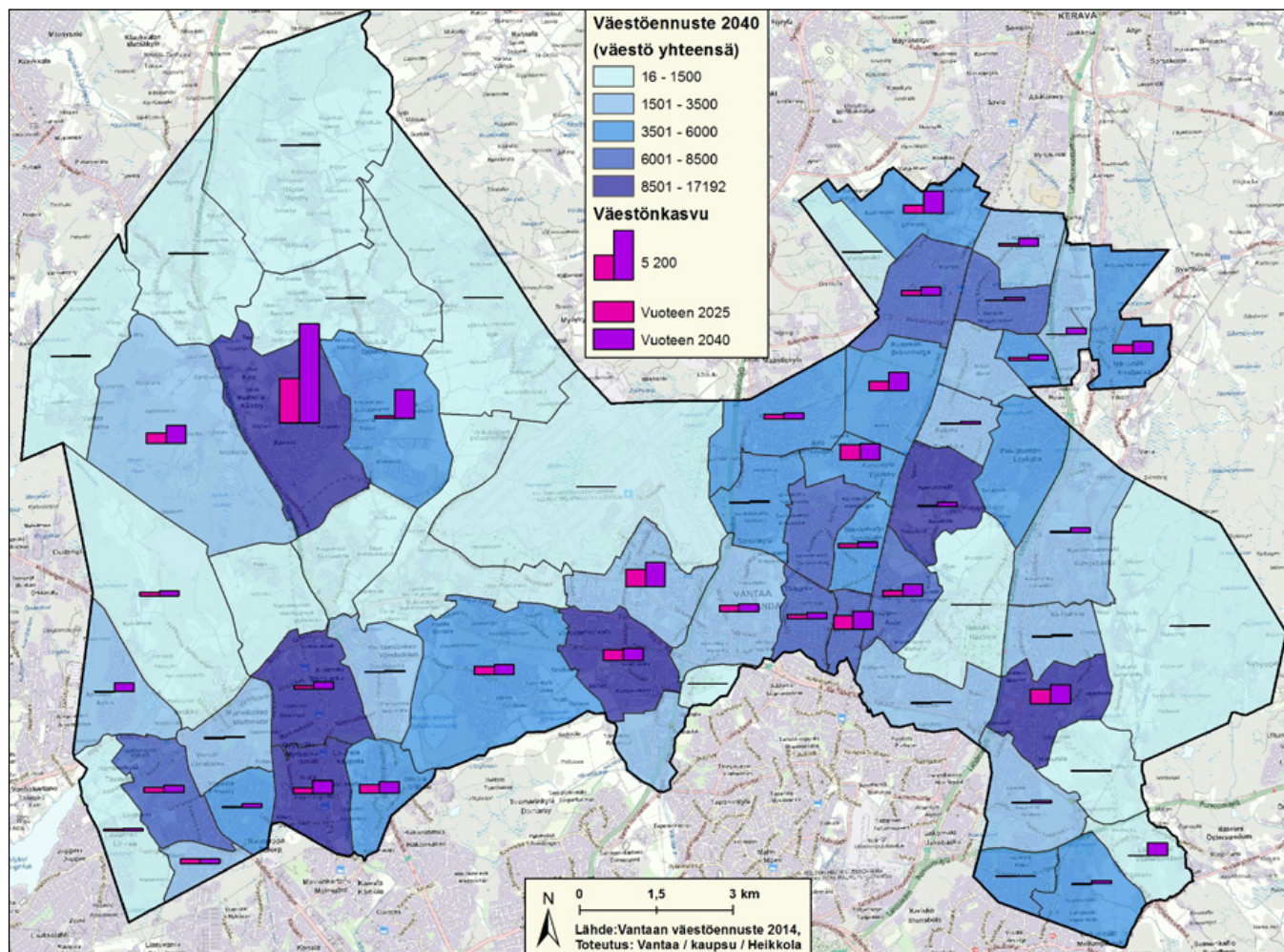
Työpaikkamäärän kehitystä on huomattavasti vaikeampi ennustaa kuin väestön, joten Vantaalla ei ole tehty virallista työpaikkaennustetta. Vantaan työpaikkaomavaraisuus on tällä hetkellä reilusti positiivinen, jollaisena se tulee todennäköisesti myös säilymään eli työpaikkojen määrä tulee kasvamaan yhdessä väestönkasvun kanssa. Tulevaisuudessa yritykset tulevat sijoittumaan suurelta osin samoille alueille, joihin ne ovat tälläkin hetkellä sijoittuneet. Viime vuosina kiinnostavin alue yritysten näkökulmasta on ollut Aviapolis, jonne uskotaan sijoittuvan tulevaisuudessa merkittävä määrä uusia työpaikkoja. Kehäradan myötä uusien työpaikka-alueiden saavutettavuus on parantunut. Tällainen alue on muun muassa Vehkala, jonka uskotaan houkuttelevan runsaasti uusia yrityksiä.

3.3.3 Ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve vuosiin 2025 ja 2040

Liiketilan lisätarvelaskelmissa on hyödynnetty Uudenmaan alueen keskimääräisiä asukaskohtaisia kulutuslukutietoja (Ostovoima 2012). Kyseisille luvuille on arvioitu vuosikohtaiset kasvuoletukset, jotka ovat erikoisliiketoiminnassa suuremmat kuin päivittäistavarakaupassa (taulukko 6). Kyseisiä kasvuoletuksia on perinteisesti käytetty luvuissa kaupan palveluverkkoselvityksissä ja niiden arvioidaan toteutuvan pitkällä aikavälillä, vaikka viime vuosina vähittäiskaupalla onkin ollut haasteita kuluttajien harkitessaan ostoksia entistä tarkemmin. Ostovoiman kasvu on kuvattu realisena kasvuna eli siinä ei ole mukana inflaatiovaikutusta.

Kuluttajien ostovoima muunnetaan liiketilaksi jakamalla ostovoima keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Myyntitehokkuudet vaihtelevat huomattavasti kaupan laadusta riippuen. Laskelmissa on hyödynnetty Uudenmaan alueen nykyisiä myyntitehokkuuksia, joita on kasvatettu 15 prosentilla (taulukko 7).

Vantaan laskennalliset ostovoiman lisäykset ja niitä vastaavat liiketilan lisätarpeet on esitetty taulukossa 8. Laskelmassa on huomioitu verkkokaupan lisääntymisen mahdollisesti aiheuttama liiketilan lisätarpeen väheneminen sekä liiketilojen myyntitehokkuuden ennakoitu kasvaminen. Nämä molemmat tekijät vähentävät liiketilan lisätarvetta. Laskelmia on ylimitoitettu kaavallisesti, jotta lisätarveluvut mahdollistaisivat vaihtoehtoisia liikepaikkoja kaavoituksessa. Todellisuudessa kaikki kaavoitettavat liikepaikat eivät tule rakentumaan, niin kuin ne eivät ole tähänkään mennessä rakentuneet. Markkinat lopulta päättävät, mitkä liikepaikoista ovat liiketaloudellisesti kannattavia. Kaupallisten palvelujen lisätarve on laskettu 20 prosentiksi vähittäiskaupan liiketilanlisätarpeesta. Luku perustuu vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen nykyiseen jakaumaan.



Kuva 23. Vantaan kaupunginosakohtainen väestöennuste vuoteen 2040 sekä väestönlisäys vuosille 2025 ja 2040

	2012, euroa	2025, euroa	2040, euroa	Kasvuoletus, %/vuosi
Pt-kauppa ja alko	3440	3920	4550	1 %
Muu erikoiskauppa	3420	4430	5960	2 %
Paljon tilaa vaativa kauppa	1790	2310	3110	2 %
Autokauppa ja huoltamot ⁽²⁰¹⁰⁾	2700	3630	4890	2 %
Vähittäiskauppa yhteensä	11 350	14 290	18 510	

Taulukko 6. Asukaskohtaiset vähittäiskaupan kulutusluvut vuonna 2012 ja niiden oletettu kasvu vuosiin 2025 ja 2040

	Nykytila Uudellamaalla		15% tehokkuuden kasvu	
	€/k-m ²	€/my-m ²	€/k-m ²	€/my-m ²
Pt-kauppa ja alko	7 000	8 750	8 050	10 060
Muu erikoiskauppa	3 400	4 250	3 910	4 890
Paljon tilaa vaativa kauppa	2 300	4 250	2 650	3 310
Autokauppa ja huoltamot	7 800	9 750	8 970	11 210

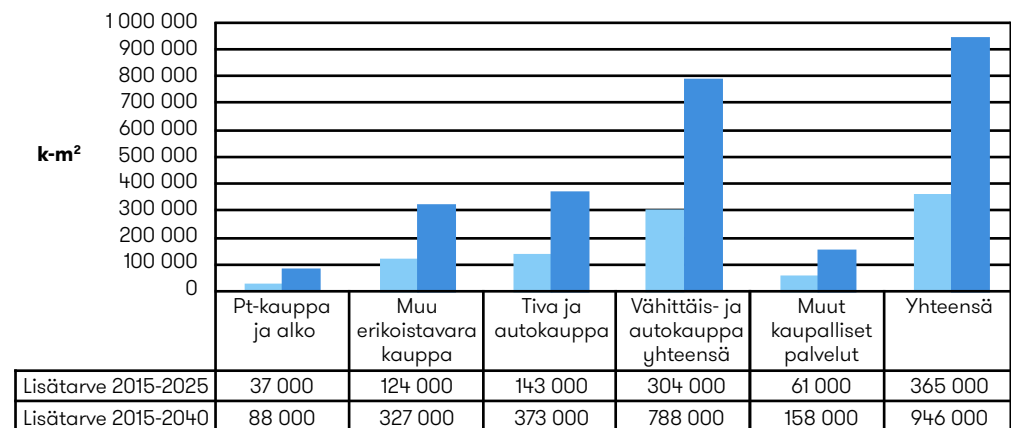
Taulukko 7. Nykyinen myyntitehokkuus Uudellamaalla ja laskelmissa käytetyt kasvatetut myyntitehokkuusluvut ($k\text{-m}^2 = 1,25 \cdot \text{my-ala}$)

	Ostovoiman lisäys 2015-2025 (milj. eur.)	Lisätarve 2015-2025 ilman ostovoiman siirtymiä (k-m ²)	Ostovoiman lisäys 2015-2040 (milj. eur.)	Lisätarve 2015-2040 ilman ostovoiman siirtymiä (k-m ²)
Pt-kauppa ja Alko	191	27 900	455	67 400
Muu erikoiskauppa	316	94 500	826	249 600
Tiva ja autokauppa	447	109 300	1 131	284 600
Vähittäis- ja autokauppa yhteensä	954	231 700	2 412	601 600
Muut kaupalliset palvelut		46 300		120 300
Yhteensä	1 145	278 000	2 894	721 900

Taulukko 8. Laskennalliset vantaalaisten ostovoimalisäykset vuosille 2015-2025 ja 2015-2040 sekä niistä johdetut vähittäiskaupan liike-tilan lisätarpeet 15% myyntitehokkuuden kasvulla, 10% verkkokauppavähennyksellä ja 30% kaavallisella ylimitoituksella

Liike-tilan laskennallinen lisätarve perustuu yksinomaan vantaalaisten ostovoimaan ja sen kehitykseen. Todellisuudessa Vantaalle siirtyy kuitenkin jatkuvasti ostovoimaa naapurikunnista ja muilta alueilta, kuten luvussa 2.1 (Ostovoiman siirtymät) on todettu. Vantaan myynti on 23 % suurempi kuin alueen ostovoima. Tästä syystä myös liike-tilan lisätarvetta on lisätty, olettaen että Vantaan vetovoima houkuttelevana kaupan kaupunkina tulee säilymään myös tulevaisuudessa. [Kuvassa 24](#) esitetään liike-tilan lisätarvelaskelmat sisältäen ostovoiman siirtymät muista kunnista ja ulkomailta. Luvut vastaavat Uudenmaan liiton seudullisen selvityksen (Uudenmaan 2. vaihemaakunta-kaava, kaupan... 2013) mukaisia Vantaalle osoitettuja liike-tilan lisätarvelukuja.

Liike-tilan lisätarvelaskelmiin liittyy aina epävarmuustekijöitä. Laskemiin vaikuttavat merkittävimmin väestöennuste sekä kulutusluku- ja myyntitehokkuustiedot, joissa kaikissa voi tapahtua muutoksia. Luonnollisesti ajanjaksoon 2015-2040 liittyy enemmän epävarmuutta, kun lähimmän kymmenen vuoden lisätarvetarkasteluun. Liike-tilan lisätarpeet on ilmoitettu tarkasti, mutta niitä pitää soveltaa suuntaa-antavasti.



Kuva 24. Vantaan laskennallinen liike-tilan lisätarve vuosille 2015-2025 ja 2015-2040 sisältäen ostovoiman siirtymät muista kunnista ja ulkomailta.

3.3.4 Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve Vantaan suuralueittain

Edellä kuvattuja liiketilan lisätarpeita ei osoiteta muun erikoiskaupan, paljon tilaa vaativan- ja autokaupan sekä kaupallisten palveluiden osalta koko kaupunkia tarkemmalle tasolle. Kuluttajat asioivat kyseisillä kaupan aloilla harvemmin ja ne sijoittuvat kauemmaksi toisistaan kuin päivittäistavarakaupat, jolloin erikoiskaupan toimijat keskittyvät usein samoihin houkutteleviin kokonaisuuksiin, esim. keskustat, kauppakeskukset ja kaupan alueet. Yritykset saavat kyseisistä sijainneista ja toistensa läheisyydestä synergia- ja klusteroitumisetua, kun kuluttajien on helppo saavuttaa useat eri liikkeet samalla kertaa. Vantaan kaikille suuralueille ei ole siten välttämättä edellytyksiä toteuttaa vetovoimaista erikoiskaupan kauppapaikkaa. Tästä johtuen palveluverkkoselvityksessä ei ole tarpeen osoittaa erikoiskaupan liiketilan lisätarvetta kuntatasoa tarkemmin.

Päivittäistavarakaupoissa asioidaan usein ja niiden tuotteet ovat välttämättömiä jokaiselle. Päivittäistavarakauppa haluaakin sijoittua juuri sinne missä ihmiset ovat ja asukkaat ovat tottuneet hakemaan varsinkin täydennysostoksensa läheltä. Vantaan päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve on jaettu suuralueittain [taulukossa 9](#). Taulukosta havaitaan, että kaikilla suuralueilla on usean tuhannen päivittäistavarakaupan kerrosneliömetrin lisätarve seuraavan kymmenen vuoden aikana, Myyrmäessä sekä Tikkurilassa on jopa yli 10 000 kerrosneliön lisätarve vuoteen 2040 mennessä. Pienin tarve alkuvuosina on Kivistössä, mutta ajanjaksolla 2025-2040 Kivistön tarve kasvaa huomattavasti alueen voimakkaan väestönkasvun johdosta.

[Taulukon 9](#) luvut kuvaavat ainoastaan liiketilan lisätarvetta, joten sitä on hyvä tarkastella varsinkin Kivistön, Hakunilan ja Korson suuralueen suhteen yhdessä [kuvan 12](#) (päivittäistavarakaupan ostovoimasiirtymät) kanssa. Luvun 2.1 kuvan tarkastelusta havaitaan, että Hakunilassa on jo tällä hetkellä reilun 6 000 k-m², Korsossa 4 500 k-m² ja Kivistössä 3 000 k-m² vajaus päivittäistavarakaupassa.

	Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve (k-m ²) 2015-2025	Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve (k-m ²) 2015- 2040
Myyrmäki	6 800	15 700
Kivistö	1 800	6 300
Aviapolis	2 700	6 200
Tikkurila	5 200	12 000
Koivukylä	3 700	8 500
Korso	4 000	9 700
Hakunila	3 700	9 000
Yhteensä	27 900	67 400

Taulukko 9. Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve suuralueittain vuosille 2025 ja 2040 ilman ostovoiman siirtymää



4 KAUPAN TULEVAISUUSKENAARIOT VANTAALLA

4.1 Skenaarioiden muodostaminen

Tulevaisuusskenaarioiden avulla voidaan kuvata vaihtoehtoisia ja määräämättömiä tulevaisuuksia. Selvityksessä tuotettiin viisi erilaista tulevaisuusskenaariota kuvaamaan Vantaan kaupan maankäytöllisen kehittämisen mahdollisuuksia ja haasteita kaupan toimintaympäristössä. Skenaariot tuottivat tärkeää tietoa määrittelemällä vaihtoehtoisia tulevaisuuksia, mutta ei niiden toteutumisen todennäköisyyksiä. Tämä jätettiin työpajan asiantuntijoiden arvioitavaksi. Skenaarioiden tarkoituksena oli edistää työpajatyöskentelyä, ravistaa mielipiteet esiin ja aiheuttaa keskustelua. Tästä syystä skenaarioista muodostettiin hyvinkin erilaisia. Vantaan kaupan tulevaisuusskenaariot ovat:

- **Skenaario 1** (tehokkaasti ja halvalla)
- **Skenaario 2** (monipuolinen rakenne)
- **Skenaario 3** (kauppa osana urbaania ympäristöä)
- **Skenaario 4** (kaupan rakenteiden murros)
- **Skenaario 5** (suurimman ehdoilla)

Skenaariot tuotettiin tarkastelemalla 12 osa-aluetta, jotka vaikuttavat keskeisesti vähittäiskauppaan ja vähittäiskaupan palveluverkkoon. Tarkasteltavat osa-alueet olivat:

1. Myymäläkonseptit
2. Kuluttajan aluekäyttäytyminen
3. Fyysiset myyntikanavat
4. Verkkokauppa
5. Liiketilojen sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa
6. Liiketilojen suhde lähiympäristöön
7. Ostovoima ja liiketilatarve
8. Yksikkökoko
9. Kilpailu ja grittäminen
10. Liiketilojen kiinteistökehittäminen
11. Kaupan maankäytön viranomaisohjaus
12. Kaupungistuminen

Skenaariot kuvaavat keskimääräisiä tulevaisuuden kaupan kehityssuuntia, jolloin kaupan painopiste muuttuisi skenaarion mukaiseen suuntaan. Skenaariotarkastelussa ei oleteta, että Vantaan kaupan kehitys muuttuisi kokonaisuudessaan jonkin skenaarion mukaiseksi. Työpajassa keskusteltiin skenaarioista yhdessä sekä pienryhmissä pohtien niiden hyviä ja huonoja puolia. Lopuksi skenaariot priorisoitiin

äänestämällä niiden tavoiteltavuudesta sekä todennäköisyydestä ja pelosta toteutua. Työpajan asiantuntijat pitivät skenaarioihin perustuvaa lähestymistapaa onnistuneena, mikä tuki yhteisen kehityssuunnan määrittelyä ja edisti palveluverkkoselvityksen toteuttamista.

Seuraavaksi esitellään kaikki viisi kaupan tulevaisuusskenaariota, joita työpajassa käsiteltiin. Luvussa 5 käsitellään tarkemmin työpajassa valittua tavoiteltavaa tulevaisuusskenaariota, jonka pohjalta Vantaa kaupan palveluverkon kehittämistä jatketaan.

4.2 Skenaario 1 (tehokkaasti ja halvalla)

Tehokkaasti ja halvalla -skenaariossa Suomen taloudellinen tilanne on haasteellinen ja samalla kuluttajien ostovoiman kasvu heikkoa, mikä näkyy kuluttajien valikoivassa ostoskäyttäytymisessä. Kaupparyitykset eivät uskalla investoida merkittävästi liike-tiloihinsa. Myymäläkonseptit ja liiketilat toteutetaan palvelemaan halpoja tuotteita arvostavia kuluttajia, jotka näkevät ostamisen pakollisena suorituksena. Tämä näkyy myymäläkonseptien kustannustehokkaassa toimintatavassa, jossa kaikki ylimääräinen on karsittu pois. Kuluttajat arvostavat hyvää autoliikenteellistä sijaintia, eivätkä ole valmiita matkustamaan ostosten perässä kovinkaan kauas. Kauppa sijoittuu autoliikenteellisesti hyvälle paikalle kustannustehokkaasti toteutettuihin erillisiin liikerakennuksiin, mikä yksipuolistaa liiketiloja.

Verkkokauppa ei ole onnistunut saavuttamaan kuluttajien luottamusta kalliista toimitusmaksuista johtuen. Hinnalla kilpailevat ja tehokkaat kaupan toimijat asettavat muun tyyppisille toimijoille haasteita, jotka joutuvat osittain vetäytymään markkinoilta. Tämä aiheuttaa kaupan alueiden välille kovaa kilpailua, mikä johtaa joidenkin kaupallisten sijaintien kuihtumiseen. Kiinteistökehittäjien kilpailu asiakkaista on kovaa vähäisestä liikerakentamisesta johtuen. Kiinteistökehittäjät rakentavat uusia liikekiinteistöjä uusille kauppapaikoille ja pyrkivät turvaamaan yritystensä tulevaisuuden toteuttamalla liikerakennuksia nopeasti niitä tarvitseville.

Viranomaiset eivät pysty koordinoimaan kaupunkiseutujen kaupallisen rakenteen kehittymistä onnistuneesti. Kuntien välillä käydään kovaa kilpailua kuluttajien arvostamien liikepaikkojen rakentamisesta. Tämä johtaa kaupan sijoittumiseen suurelta osin kaupparyitysten ehdoilla. Kuluttajat arvostavat omaa pientaloyhteisöään ja rauhallista elämää, jossa ylimääräistä ostamista ei nähdä tarpeellisena.

Maankäytöllisesti skenaarion päivittäistavarakaupan uudet yksiköt ja kaupan kasvu kohdistuvat keskisuuriin yksiköihin autoliikenteen solmukohtiin. Suurimpien keskuksien vetovoima vähenee, mutta myös sellaisten, joiden läheisyyteen tulee uusi keskisuuri yksikkö. Tämä johtaa usean lähikaupan lopettamiseen. Muun erikoiskaupan ja paljon tilaa vaativan kaupan suhteen keskitys on myös samantyyppistä kuin päivittäistavarakaupassa. Kasvu ohjautuu autoliikenteen solmukohtiin keskisuuriin yksiköihin keskustojen ja suurimpien kokonaisuuksien menettäessä vetovoimaansa.



Kuva 25. Skenaario 1 (tehokkaasti ja halvalla)

4.3 Skenaario 2 (monipuolinen rakenne)

Skenaarion kuluttajat asioivat monen tyyppisissä liiketiloissa tilanteen mukaan. Kaupan toimijat tarjoavat nopeaan palveluun erikoistuneita myymäläkonsepteja, joissa voi tehdä ostoksensa kiireisenä aikana, mutta toisaalta toimijat panostavat myös kauppapaikkoihin, joissa asiakas viihtyy pitkään, varsinkin vapaa-aikanaan. Yhdyskuntarakenne tukee sekä kuluttajia lähellä sijaitsevia kauppiaita että suuria ja monipuolisen kaupan keskittymiä. Asiointi tapahtuu edelleen merkittävässä määrin omalla autolla, varsinkin jos ostokset ovat painavia. Liikerakentamisessa tämä varmistetaan riittävällä määrällä parkkipaikkoja.

Kiinteistökehittäjät ovat kiinnostuneita hyvin erilaisista hankkeista, joita myös rakennetaan merkittävästi ostovoiman kasvaessa tasaisesti. Uudet paikalliset, lähiasutusta palvelevat kaupat ja seudulliset kaupan keskittymät varmistavat kilpailun toimivuuden markkinoilla, joskin vanhoilla toimijoilla on etulyöntiasema hyvillä liikepaikoilla. Uusi rakentaminen tuo alalle uudenlaisia fyysisiä myyntikanavia, mikä monipuolistaa kaupan yksikkökokoja.

Kuluttajat ovat ottaneet verkkokaupan osaksi viikoittaista asiointiaan, johon kaupan toimijat ovat vastanneet päivittämällä liiketoimintatapaansa. Verkkokauppa on yhdistetty osaksi fyysisiä myyntikanavia. Kaupan viranomaisohjaus toimii entiseen tapaan, kauppaa ohjataan ensisijaisesti keskusta-alueille. Kaupungistuminen jatkuu kaupunkirakenteen tiivistyessä ja uusia alueita rakennettaessa. Rakenne tarjoaa monipuolisia asumis- ja liikkumismuotoja.

Maankäytöllisesti skenaarion päivittäistavarakaupat sijoittuvat hyvin monen tyyppiin sijainteihin, suurimmat kaupat keskustoihin. Pieni osa lähikaupoista saattaa joutua kilpailun kiristyessä lopettamaan tai vaihtamaan sijaintia uuden suuremman yksikön rakentuessa lähelle. Muu erikoiskauppa suosii monen kokoisia uusia liiketiloja ja kokonaisuuksia, keskuksia painottaen. Heikkojen keskuksien vetovoima vähenee, samoin niiden, joiden lähelle rakennetaan uusi vetovoimainen keskittymä. Paljon tilaa vaativat kaupat sijoittuvat kaupan alueille suurimpia kokonaisuuksia painottaen. Heikkojen, syrjäisten ja pienien kaupan alueiden vetovoima vähenee.



Kuva 26. Skenaario 2 (monipuolinen rakenne)

4.4 Skenaario 3 (kauppa osana urbaania ympäristöä)

Kaupungistuminen etenee kiihtyvää vauhtia. Asukkaat haluavat muuttaa työpaikkojen ja palveluiden lähelle urbaaniin ympäristöön. Kuluttajat suosivat lähipalveluita, jossa ostokset voi tehdä nopeasti ja helposti. Kauppaan mennään tavallisesti kävelen, pyörällä tai julkista liikennettä käyttäen. Kaupan toimijat vastaavat kuluttajien kysyntään rakentamalla kivijalkaliiketoja ja urbaaneja liikerakennuksia, jotka sijoituvat lähelle asukkaita ja liikenteellisiin solmukohtiin. Liiketoilat rakentuvat osaksi monipuolista kaupunkiympäristöä. Kuluttajien aluekäyttämisen lisäksi lähipalveluiden elinvoimaisuutta edistää johdonmukainen viranomaisohjaus, jossa kauppa ohjataan osaksi asuntorakennetta.

Kuluttajat eivät halua viettää kaupassa montaa tuntia, mikä pienentää kauppojen yksikkökokoja, jotta nopeampi asiointi olisi mahdollista. Myymälät panostavat yksilöllisiin, erikoistuneisiin ja paikallisiin ratkaisuihin. Tämä ylläpitää kilpailua toimijoiden välillä yrittäjien etsiessä uusia ratkaisuja palvellakseen kuluttajaa. Kaikkea ei ole mahdollista ostaa lähikaupasta, jolloin kuluttajat asioivat verkkokaupassa. Verkkokaupan tuotteet noudetaan lähikaupasta, pakettiautomaatista tai ne toimitetaan suoraan kuluttajalle. Kuluttajien ostovoima kasvaa tasaisesti, mutta iso osa siitä suuntautuu muuhun kulutukseen kuin kauppaan. Kuluttajat arvostavat muun muassa erilaisia palveluita ja matkailua. Tästä syystä kaupan liiketoja rakennetaan maltillisesti, mutta erilaisten palvelujen liiketojen kysyntä kasvaa.

Maankäytöllisesti skenaarion päivittäistavarakaupat sijoittuvat keskuksiin tai tukeutuen asuntoalueisiin ja joukkoliikenteeseen. Uudet yksiköt muodostuvat pääsääntöisesti pienistä, mutta myös keskisuurista yksiköistä. Uusia maltillisen kokoisia muun erikoiskaupan kokonaisuuksia rakennetaan keskustoihin. Paljon tilaa vaativat kaupat rakentuvat jo olemassa oleville vetovoimaisille kaupan alueille, mutta myös keskuksiin. Ostovoiman suuntautuessa asukkaiden lähiympäristöön ja keskusta-alueille muusta yhdyskuntarakenteesta irralliset, pelkästään autoliikenteen varaan rakennetut kaupan keskittymät ovat vaikeuksissa. Kiinteistökehittäjät eivät ylimitoita kaupallisia hankkeitaan vaan sopeuttavat ne onnistuneesti paikalliseen markkinaan. Suuremmat kokonaisuudet toteutetaan joukkoliikenteen solmukohtiin.



Kuva 27. Skenaario 3 (kauppa osana urbaania ympäristöä)

4.5 Skenaario 4 (kaupan rakenteiden murros)

Verkkokauppa on mullistanut kaupan rakenteita. Kuluttajat ovat huomanneet kuinka laajan tuotevalikoiman verkkokauppa tarjoaa fyysiseen kauppaan verrattuna. Kaupan toimijat ovat onnistuneet pienentämään verkkokaupan logistiikkakustannuksia, jolloin siitä on tullut liiketaloudellisesti kannattavaa. Tehokas logistiikkaketju tarjoaa tuotteet kuluttajille myös kilpailukykyiseen hintaan. Myynti on siirtynyt suurimmalta osalta verkkoon. Kaupan toimijat ylläpitävät edelleen fyysisiä myyntikanavia, osittain verkkokaupasta ostettujen tuotteiden noutopaikkana ja osittain kuluttajien äkillisten ostotarpeiden mahdollistajana. Näin ollen kaikkia fyysisiä myyntikanavia tarvitaan edelleen, kuitenkin pienemmässä mittakaavassa kuin ennen. Varsinkin suurimmat yksiköt ovat vaikeuksissa vähentyneen fyysisen myynnin johdosta.

Osa myymäläkonsepteista pärjää edelleen panostamalla muun muassa erinomaiseen palveluun ja viihtyvyyteen, jota verkkokaupan on vaikea tarjota. Myymäläkonseptien mahdollisuudet pärjätä verkkokaupan kanssa ovat kuitenkin hyvin ennalta arvaamattomia. Kaupan keskittymien välillä käydään kovaa kilpailua. Ostovoima ei enää riitä varsinkaan syrjäisemmille ja houkuttelevuudeltaan heikoimmille kaupan kokonaisuuksille. Osa liikerakennuskokonaisuuksista muutetaan muuhun toimintaan. Kaupan sijainnista on tullut entistä merkittävämpi tekijä asioitaessa fyysisissä myymälöissä, koska niiden rakentaminen on vähentynyt. Verkkokaupan mahdollistaessa ostosten noutamisen läheltä tai kohtuuhintaisen kotiinkuljetuksen pienenee auton käyttötarve. Tämä tukee tiivistyvää kaupunkirakennetta. Fyysisissä kaupoissa asioidaankin usein kestäväillä kulkumuodoilla ja monipuolisessa kaupunkirakenteessa.

Kenen tahansa on helppoa perustaa verkkokauppa kohtuullisin kiintein kustannuksin, jolloin alalle riittää pyrkijöitä, mikä puolestaan kiristää kilpailua. Kilpailun ollessa kovaa alalle tulee ja sieltä poistuu paljon toimijoita. Kiinteistökehittäjien kiinnostus liiketilarakentamiseen vähenee liiketilan lisätarpeen vähenemisen myötä. Kunnat haluavat jatkossakin fyysisiä myymälöitä alueilleen taatakseen asukkaalleen myös muuta tarjontaa kuin verkkokauppaa. Tämä johtaa viranomaisten ohjaustapojen hajaantumiseen kilpailtaessa liiketilarakentamisesta.

Maankäytöllisesti skenaarion päivittäistavarakaupat rakennetaan ennalta-arvaamattomasti, suosien kuitenkin keskustoja ja asuinalueita. Suurimpien kokonaisuuksien vetovoima vähenee kuluttajien hankkiessa tuotteita helpommin verkkokaupasta. Muun erikoistavaran ja paljon tilaa vaativan kaupan suurimmat kokonaisuudet eivät vetoa

kuluttajiin enää entiseen tapaan. Uusien kokonaisuuksien rakentaminen on maltillisempaa ja ne sijoittuvat muun erikoiskaupan osalta keskustoihin ja paljon tilaa vaativan kaupan osalta kaupan alueille.



Kuva 28. Skenaario 4 (kaupan rakenteiden murros)

4.6 Skenaario 5 (suurimman ehdoilla)

Kaupan toimijoiden rakentamat suuret ja laajat myymäläkonseptit houkuttelevat runsaasti asiakkaita. Kuluttajat arvostavat sitä, että saavat tarvitsemansa tuotteet samalla ostokerralla ja saman katon alta. Fyysiset myyntikanavat ovat painottuneet seudullisiin kauppakeskuksiin ja hypermarketkeskuksiin. Kaupan yksikkökoot ovat kasvaneet entisestään, niin yksittäisten myymälöiden kuin kaupan keskittymienkin. Kuluttajia ei haittaa, vaikka he joutuvat asioimaan kaupassa kaukana kotoaan, sillä he kulkevat kauppapaikkoihin omalla autollaan. Liiketilojen lähiympäristö on rakennettu autoliikenteen ehdoilla, jolloin parkkipaikka on helppo löytää, eikä merkittäviä ruuhkia pääse muodostumaan.

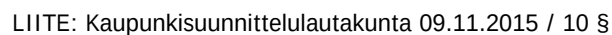
Kaupan toimijat ovat toteuttaneet seudullisiin kauppapaikkoihin verkkokaupan noutopisteitä, joista kuluttajat noutavat erikoisemmat tuotteet, joita edes suuret ja laajan tuotevalikoiman myymälät eivät pysty tarjoamaan. Kuluttajien ostovoima kasvaa taasisesti ja uusia liikekokonaisuuksia rakennetaan ja vetovoimaisia yksiköitä laajennetaan. Kiinteistökehittäjät ovat kiinnostuneita vain suurhankkeista, joista on saatavissa suurimmat voitot ja joita kuluttajat arvostavat.

Kaupan viranomaisohjausta puretaan yhteiskunnan halusta. Ohjaus on sopeutunut suurien kaupan keskittymien toteuttamiseen niin keskusta-alueille kuin keskustojen ulkopuolellekin. Myymälöiden suuri koko ja suuret kaupan keskittymät ovat johtaneet tilanteeseen, jossa vain suuret ja hyvän liikepaikan saaneet pärjäävät. Muutamien suurien toimijoiden hallitessa markkinoita kilpailutilanne on uusille toimijoille haastava. Tämä johtaa kilpailun heikkenemiseen. Kaupungistuminen hidastuu asukkaiden usein valitessa asuinpaikakseen rauhallisen omakotitaloalueen.

Maankäytöllisesti skenaarion päivittäistavarakaupat sijoittuvat autoliikenteen kannalta hyvillä paikoille muodostaen uusia suuria kokonaisuuksia. Ostovoiman suuntautuessa seudullisiin keskittymiin asuinalueiden ja pienempien keskittymien toimijat ovat suurissa vaikeuksissa, jolloin lähipalveluverkko supistuu. Tämä yksipuolistaa kaupan tarjontaa. Muussa erikoiskaupassa ja paljon tilaa vaativassa kaupassa maankäytöllinen kehitys on samanlaista. Isot ja vetovoimaiset keskittymät hyvillä autoliikenteellisillä sijainneilla menestyvät ja kasvavat, samalla kun pienet keskustat ja kaupan alueet ovat vaikeuksissa.



Kuva 29. Skenaario 5 (suurimman ehdoilla)



Monipuolinen rakenne -skenaariolle esitettiin parannustapoja, joita olivat muun muassa skenaarion 3 (kauppa osana urbaania ympäristöä) tarjoama erinomainen palvelukulttuuri, mahdolliset shop in shop ratkaisut, keskustojen elävyys ja hyvä kaupan saavutettavuus. Kauppa osana urbaania ympäristöä -skenaariota pidettiin hyvänä ratkaisuna pariin Vantaan suurimpaan keskustaan, jolloin skenario 3 voisi toimia valitun skenaarion jatkokehityksenä näillä alueilla.

Skenaariosta 1 (tehokkaasti ja halvalla) ja skenaarista 5 (suurimman ehdoilla) haluttiin ottaa valittuun skenaarioon mukaan ajatukset kaupan ja kiinteistökehittäjien kustannustehokkaasta ja taloudellisesti tuottavasta toimintatavasta. Lisäksi nähtiin, että suuri osa kuluttajista preferoi tässä taloudellisessa tilanteessa edullisia hintoja tehdessään ostopäätöksiä. Myynnit todistavat myös kuluttajien arvostavan suuria kaupan yksiköitä, vaikka he eivät sitä aina haluakaan myöntää. Skenaarioiden yksi ja neljä tyyppisellä kehityksellä myönnettiin kuitenkin olevan negatiivisia vaikutuksia keskustojen elinvoimaisuuteen, lähipalveluihin ja kaupunkikuvaan. Skenaariosta 4 haluttiin valittuun skenaarioon tuoda uudentyyppinen bisnesajattelu, mikä tulee viemään kaupan alaa eteenpäin.

Keskeisenä ajatuksena työpaja painotti Vantaan muodostuvan monentyyppisistä keskustoista, kaupan alueista sekä asunto- ja työpaikka-alueista, jolloin alueilla tulee hyödyntää eri skenaarioiden hyviä puolia tarpeen mukaan. Tämän tyyppinen alueiden profilointi kaupan toimialaa hyödyntämällä nähtiin kannatettavaksi. Esimerkiksi Keski-Vantaan Pakkalan keskustan ja sen läheisten kaupan alueiden jo muodostaessa seudun ja koko Suomen mittakaavassa hyvin merkittävän kokonaisuuden, tulee alueen kehittämiseen jatkossakin panostaa merkittävästi, jotta alueen vetovoima säilyy ja kasvaa yhtenä Vantaan kaupan keihäänkärkenä. Kun taas Martinlaakson keskusta-alue on puolestaan keskittynyt palvelemaan paikallisesti sen lähialueita ja rakentuu tiiviisti aseman ympärille, jolloin alueen kaupallinen kehittäminen on hyvin erityyppistä kuin Pakkalan alueella.

5.2 Vantaan kaupan ohjaamisen yleiset periaatteet

Työpajassa valittu Vantaan kaupan palveluverkkonäkemys tarvitsee kehittyäkseen ohjeistuksia. Seuraavaksi esitettävät ohjeistukset ja luvun 5.3 suunnitelmakartat ovat selvityksen suunnitelmaosuus. Luvussa 5.3 kuvataan tarkemmin Vantaan kaupan kehittämistä jokaisella keskustatoimintojen ja kaupan alueella sekä esitetään uusia potentiaalisia kauppapaikkoja. Suunnitelmakarttojen osoittamat päivittäistavara-kauppojen ja lähipalvelujen potentiaaliset sijainnit osoittavat hyviksi katsottuja kauppapaikkoja, mutta niitä voi tulevaisuudessa olla muitakin. Kaikki potentiaaliset sijainnit eivät tule toteutumaan, joten vierekkäiset sijainnit ovat usein vaihtoehtoisia toisilleen. Sijainnit eivät osoita kaupan tarkkaa paikkaa vaan ne tulee käsittää väljemmin. Seuraavat ohjeistukset tulee lukea yhdessä luvun 5.3 suunnitelmakarttojen kanssa.

Yleisohjeistus

- Vähittäiskaupan suuryksiköt ohjataan keskusta-alueille ja kaupan alueille.
- Päivittäistavara-kaupat ja muut erikoiskaupat tulee sijoittaa keskusta-alueille tai niiden tulee tukeutua asuntorakenteeseen tai raideliikenteeseen.
- Keskusta-alueiden ulkopuolisilla asuntovaltaisilla alueilla tulee edistää kaupallisten lähipalvelujen muodostumista.
- Työpaikka-alueille (muu kuin kaupan alue) saa sijoittaa alueen pääkäyttötarkoitusta tukevia liiketiloja tapauskohtaisesti. Liiketiloja ei saa rakentaa ilman tontin varsinaisen liiketoiminnan rakentamista. Tästä poikkeuksena ovat kehäradan asemanseudut, joille saa rakentaa kaikkia kaupan laatuja.
- Kaupungin tulee edistää riittävää kaupan tonttitarjontaa.

Nykyiset keskusta-alueet ja keskusta-alueiden laajennukset

- Tavoitellaan laaja-alaisesti kauppaa, erityisesti muuta erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa.
- Myymälätilojen suunnittelussa on otettava huomioon keskustojen erityispiirteet tiiviinä kaupunkirakenteen ytiminä. Keinoina ovat muun muassa liikeilojen integroiminen muihin toimintoihin ja myymälätilojen avautuminen katutilaan.
- Keskustojen liikeilat on suunniteltava tavalla, joka kannustaa asioimiseen kevyellä ja julkisella liikenteellä.
- Rakennusten maantasokerrosten kadulle aukeavat tilat on osoitettava keskeisillä paikoilla liikeiloiksi.
- Liikeilojen pysäköinti tulee toteuttaa pääsääntöisesti rakenteellisena ja osin kadunvarsipysäköintinä.
- Julkisten ja yksityisten palvelujen yhteisasioinnin helppoutta tulee edistää.

Keskusta-alueiden kaupallinen ydin

- Rakennusten maantasokerrosten kadulle aukeavat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liikeiloiksi
- Liikeilojen pysäköintiratkaisut tulee toteuttaa rakenteellisena ja osin kadunvarsipysäköintinä

Nykyiset kaupan alueet ja kaupan alueiden laajennukset

- Tavoitellaan kauppaa, joka ei suuren kokonsa vuoksi sovellu keskustatoimintojen alueille ja joissa myytävät tuotteet vievät paljon tilaa.
- Tammistoa, Porttipuistoa, Petikko-Varistoa ja Vantaanporttia kehitetään monipuolisina kaupan alueina. Kaupan toimiala ja laatu ei kuitenkaan saa olla selkeä, joka häiritsee merkittävästi keskusta-alueiden kehittämistä. Alueita tulee kehittää tavalla, joka edistää asioimista kevyellä ja julkisella liikenteellä.
- Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- Alueelle voidaan sallia päivittäistavarakauppoja, jotka palvelevat lähiasutusta (alle 1000 k-m²) ja tukeutuvat asuntorakenteeseen.
- Koivuhakaa, Viinikkalaa ja Hakkilaa kehitetään paljon tilaa vaativaan kaupan alueina, jonne ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppoja tai muuta erikoiskauppaa.

Päivittäistavarakaupan ja lähipalveluiden potentiaalinen sijainti

- Osoittaa keskusta-alueilla mahdollisen paikallisen tai seudullisen päivittäistavarakaupan sijainnin.
- Osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolella mahdollisen paikallisen päivittäistavarakaupan tai lähipalveluiden sijainnin.

5.3 Aluekohtaiset tarkastelut

5.3.1 Myyrmäki ja Martinlaakso

Keskusta-alueet

Myyrmäen keskusta tulee täydentymään uusien keskustakortteleiden valmistuttua. Keskustassa on helppo asioida jalan, mitä tukevat uusien kortteleiden kivijalkaliiketilat ja alueen ulkosyötteinen autoliikenneverkko. Myyrmäen länsipuolella, entisen terveysaseman paikalla on mahdollinen kauppakeskuksen laajentumisalue. Alueen kaupallinen ydin muodostuu pohjois-etelä -suuntaisesta akselista Rajatorpantieltä Myyrmäen läpi Vaskivuorentielle sekä itä-länsi -suuntaisesta yhteydestä Myyrmäenraitilta asemalle.

Pidemmällä aikavälillä Myyrmäen keskustan ensisijainen laajenemissuunta on Rajatorpantietä pitkin Myyrmäen urheilupuiston suuntaan. Kehitystä tukee katuyhteydelle suunniteltu joukkoliikenteen runkolinja ja Helsingin puolelle rakentuva Honkasuon asuinalue. Toinen keskustan laajenemissuunta on Louhelan asemalta Uomatietä länteen. Alueen painoarvo tulee kasvamaan, kun Luhtitie ja Uomatie yhdistetään tulevaisuudessa. Suunnittelussa pitää ottaa huomioon myös Kehä II:n mahdollinen rakentaminen keskustan eteläpuolelle ja sen yhdistäminen saumattomasti Myyrmäen keskustaan.

Martinlaakson keskusta tulee laajenemaan Martinlaaksontien eteläpuolelle ja aseman itäpuolelle. Keskustan kaupallinen ydin sijoittuu Martinlaakson ostarin ja purettavan vanhan ostoskeskuksen välille.

Potentiaaliset uudet kaupan sijainnit

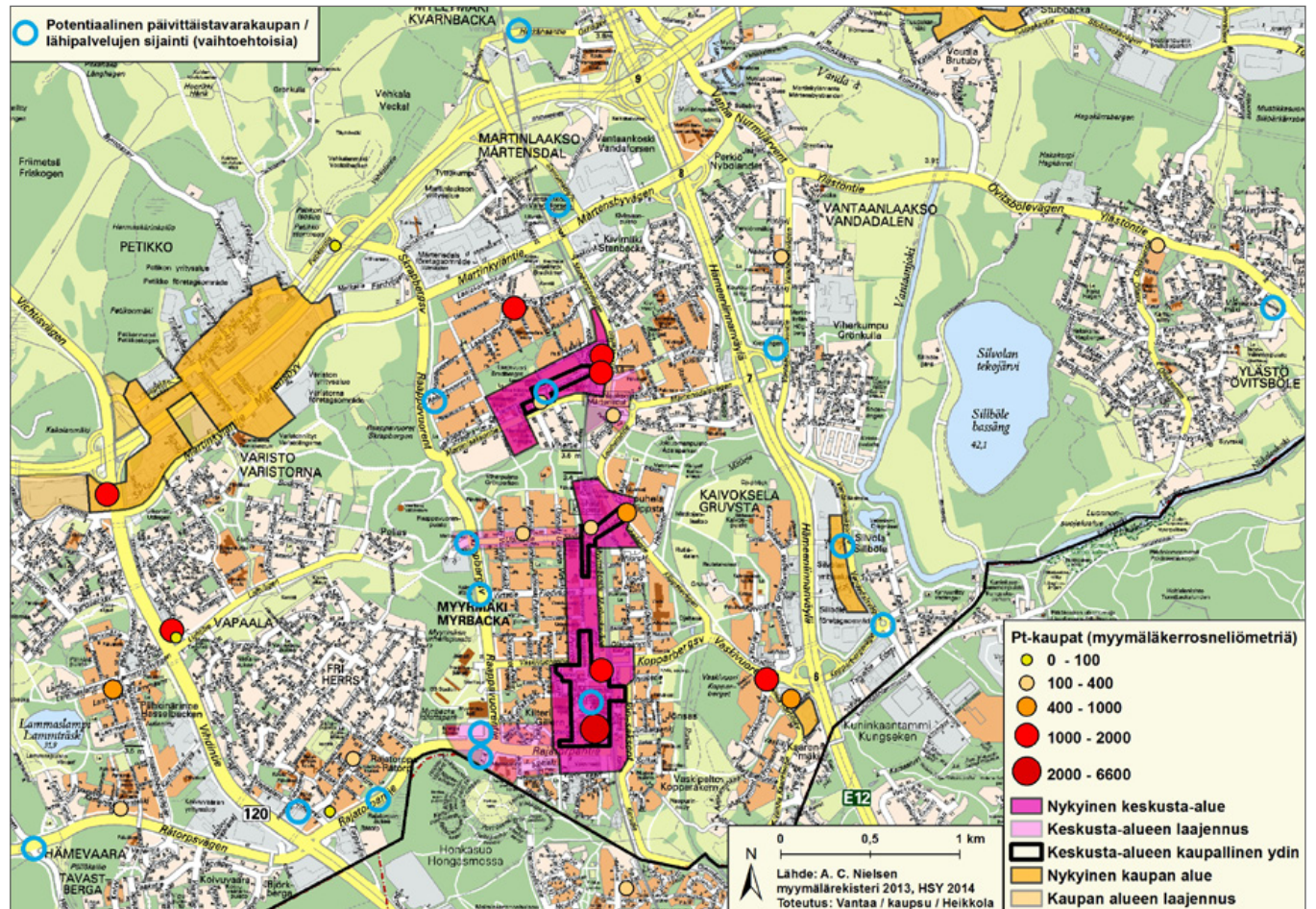
Myyrmäen ja Martinlaakson keskusta-alueet nähdään ensisijaisina kaupan sijainteina, Myyrmäkeen tulee sijoittumaan myös merkittävästi erikoiskauppaa. Uusia mahdollisia päivittäistavarakaupan ja lähipalvelujen sijainteja ovat Rajatorpantien ja Raappavuorentien varsi sekä Vantaankosken ja Vehkalan asemanseudut. Kyseisten asemanseutujen kaupalliseen potentiaaliin vaikuttavat keskeisesti niille rakentuvat työpaikkarakennukset ja työpaikkatiheys, koska alueelle ei voida osoittaa asumista lentomelusta johtuen. Vihdintien varteen toteutettavissa päivittäistavarakaupoissa tulee kiinnittää erityistä huomiota asiointimahdollisuuksiin myös kevyellä ja joukko liikenteellä.

Hämeenlinnanväylän itäpuolisen Kaivoksela tulee muuttamaan työpaikka-alueesta asuntovaltaiseksi alueeksi. Tämä mahdollistaa lähipalveluiden rakentamisen esimerkiksi Vantaanlaaksontien tai Vaskivuorentien varteen. Alueen välittömään läheisyyteen rakentuu Kuninkaantammen asuinalue, mikä lisää alueen ostovoimaa merkittävästi. Lisäksi alueen läpi kulkee joukko liikenteen runkolinja.

Linnaisten päivittäistavarakaupan tarjontaa tulee parantamaan Espoon puolelle rakennettava päivittäistavarakauppa.

Kaupan alueet

Petikko-Variston alueella on vielä paljon mahdollisuuksia. Alueen vetovoima on vähentynyt viime vuosina asiakkaiden valitessa usein muun seudullisen huonekalu-, sisustus- tai kodintarvikekaupan alueen asiointipaikkaan. Kaupan tiloja on mahdollista toteuttaa alueelle käyttötarkoituksen muutoksilla sekä rakentamalla vielä tyhjiä tontteja. Alueen haasteena on, ettei se muodosta yhtä kaupallista kokonaisuutta vaan useita toisiinsa heikosti kytkeytyneitä osia. Erityisesti Kehä III jakaa



Kuva 30. Myyrmäki - Martinlaakso alueen suunnitelmakartta

alueen toiminnallisesti kahteen osaan. Aluetta kehitettäessä tulee keskittyä muun muassa tonttien välisten yhteyksien ja jalankulun parantamiseen sekä mahdollisiin yhteispysäköintiratkaisuihin. Alueen kaupallinen painopiste sijoittuu Variston puolelle. Petikon puolella kauppa voi muuttua pidemmällä aikavälillä esimerkiksi tuotantoon tai varastointiin, mitä se tälläkin hetkellä suurimmalta osalta on.

Kaivoksen kehittyessä asuntovaltaiseksi siirtyvät alueen autokaupat Hämeenlinnan-väylän itäpuolelta vähitellen muualle.

5.3.2 Kivistö

Keskusta-alue

Kivistön keskusta-alue on vasta rakentumassa. Keskusta-alue muodostuu aseman ympärille jatkuen Ruusukvartsinkatua koilliseen. Alueen kaupallinen ydin tulee sisältämään kauppakeskuksen ja keskustakortteleita, joista muodostuu merkittävä seudullinen päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan kokonaisuus. Ydinalue rakentuu tehokkaaksi ja urbaaniksi jalankulkua suosivaksi ympäristöksi sisältäen paljon kivijalkaliiketilaa.

Kivistön tuleva kauppakeskus on alueen tulevaisuuden kannalta hyvin tärkeä. Alueelta virtaa Vantaan suuralueista prosentuaalisesti eniten ostovoimaa muille alueille. Kauppakeskuksesta ja sen ympärille rakentuvasta keskusta-alueesta on mahdollista muodostua vetovoimainen, kaikilla liikennemuodoilla helposti saavutettava kaupallinen kokonaisuus, joka palvelee sekä paikallisia että seudullisia asiakkaita.

Kaupan alueet

Petaksessa sijaitsee yleiskaavavaraus seudullisesti merkittävälle kaupan alueelle. Alue sijoittuu sekä autoliikenteen että joukkoliikenteen kannalta hyvälle paikalle ja sen viereen sijoittuu kehäradan asemavaraus. Alue on laaja ja siitä on ainutlaatuinen mahdollisuus kehittää uudentyypinen kaupan alue, jollaista Suomessa ei vielä ole. Tästä syystä alueen kehittämisen aloittamisen täytyy olla harkittu ja tietoinen päätös, jotta epävarmat ja vaihtoehtoiset ratkaisut eivät estä alueen kehittämistä. Toistaiseksi Petaksen avaamiselle ole katsottu olevan tarvetta, sillä kaupan toimijat mahtuvat hyvin vielä nykyisille kaupan alueille. Alueen kehittäminen ja rakentaminen tulee ajankohtaiseksi Kivistön keskustan kehittämisen jälkeen.

Viinikkalaan Kehä III:n ja Tuupakantien risteykseen on keskittynyt vähäisessä määrin paljon tilaa vaativaa kauppaa. Aluetta olisi mahdollista laajentaa myös kehätien pohjoispuolelle Turvalaaksontien varteen paikallisessa mittakaavassa. Alueen etuina ovat hyvä näkyvyys kehätielle ja liittymän välitön läheisyys. Aluetta ei ole tällä hetkellä osoitettu yleiskaavassa kaupallisille toiminnoille, joten kauppaa voi toteuttaa alueelle vain pääkäyttötarkoitusta tukevana toimintana. Kaavassa osoitetaan tällöin prosentiosuudella liiketilojen ala kokonaisrakennusoikeudesta.

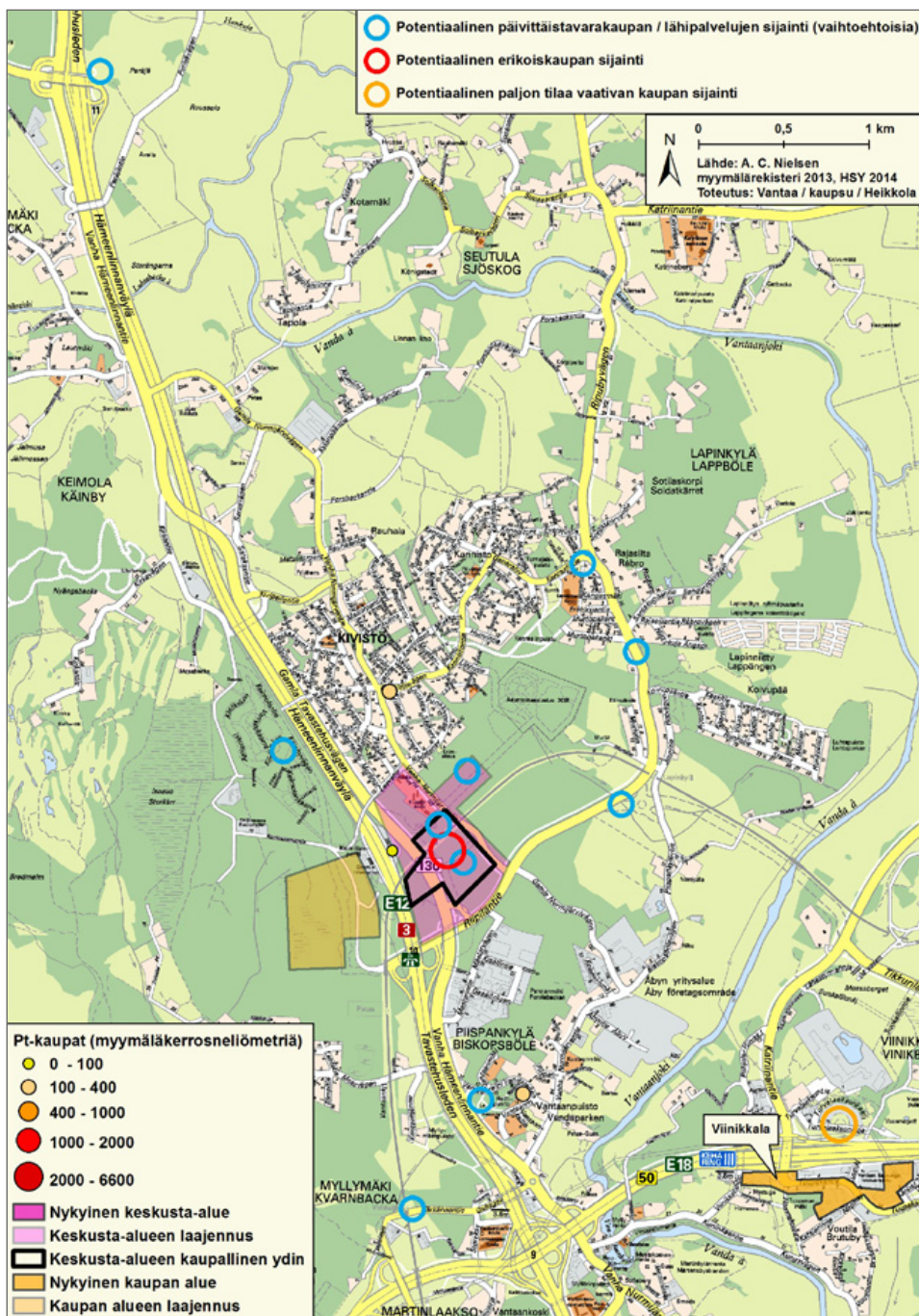
Alueella voidaan sallia vain paljon tilaa vaativan kaupan myymälätiloja, jota kyseinen sijainti tukee hyvin. Tilanne on samantyyppinen myös Vehkalassa. Viinikkalan ja Vehkalan kehittäminen ensisijaisina kaupan alueina vaikuttaisi negatiivisesti Petikko-Variston, Petaksen ja Kivistön elinvoimaisuuteen ja kehittämismahdollisuuksiin. Tästä syystä alueilla voidaan sallia vain pääkäyttötarkoitusta tukevia myymälätiloja lukuun ottamatta Vehkalan asemanseutua, jonne saa rakentaa kaikkia kaupan laatuja.

Potentiaaliset uudet kaupan sijainnit

Kivistön suuralueen kaupallinen kehittäminen perustuu huomattavalta osin Kivistön keskustan kehittämiseen. Alue on hyvin potentiaalinen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan sijainti, varsinkin pitkällä aikavälillä kun alueen ostovoima kasvaa väestönkasvun myötä. Kivistö on Vantaa suuralueista tällä hetkellä vielä ainoa, jolla ei ole keskustalle ominaisia kaupallisia palveluita. Tästä syystä alueelta virtaakin ostovoimaa jatkuvasti muualle. Keskustan lisäksi Riipiläntien varsi ja Keimolanmäen asuinalue näyttäytyvät potentiaalisina päivittäistavarakaupan sijainteina. Nämä sijainnit rakentuvat kuitenkin vasta riittävän kysynnän muodostuttua alueelle.

Kivistön keskustan kauppakeskuksen ja muiden kaupallisten toimintojen rakentuminen kestää useita vuosia. Tätä ennen alueelle tulisi houkutella pop-up-kauppoja, jotka voisivat toimia väliaikaisesti rakennettavissa tiloissa. Kyseiset toimijat palvelisivat alueen jatkuvasti kasvavaa kysyntää samalla kun asukkaat pystyisivät asioimaan lähellä kotia. Väliaikaiset toimijat eivät kuitenkaan saa aiheuttaa varsinaisen kaupan hankkeen viivästymistä, joten ne tulisi sijoittaa siten, että hanketta pystytään rakentamaan samalla kun väliaikainen pop-up-keskus on toiminnassa.

Vantaanpuiston asuinalueen ostoskeskuksesta on juuri lopettanut päivittäistavarakauppa. Tämän selvityksen karttatarkasteluissa kyseinen kauppa on kuitenkin vielä mukana. Vantaanpuisto on päivittäistavarakaupan kannalta haasteellinen sijainti, koska lentomelun johdosta alueen väestö ja samalla ostovoima ei voi juurikaan kasvaa. Alueen noin tuhannelle asukkaalle paikallinen lähikauppa on kuitenkin tärkeä,



joten suunnitelma osoittaa liiketaloudellisesti todennäköisesti kannattavamman kaupapaikan Vanhan Hämeenlinnantien ja Vantaanreitin risteysalueelta.

Hämeenlinnanväylän ja Klaukkalantien liittymäalue soveltuu hyvin huoltoasemalle. Jos kyseiseen sijaintiin yhdistetään liikennemyymälä, parantuu Luoteis-Vantaan päivittäistavarakaupan saavutettavuus merkittävästi. Hämeenlinnanväylän ja tulevaisuuden Klaukkalan ohikulkutien liittymäalue näyttäytyy potentiaalisena paljon tilaa vaativan kaupan sijaintina. Alueella on tällä hetkellä autojen kuljetusliiketoimintaan erikoistunut yritys, jonka yhteyteen sopisi esimerkiksi autokaupan toimintoja.

5.3.3 Pakkala

Keskusta-alue

Pakkalan keskusta-alue muodostuu hyvin suurelta osin Jumbon kauppakeskuksesta ja Flamingon viihdekeskuksesta, jotka ovat myös keskuksen kaupallisia ytimiä. Keskustan haasteena on houkuttelevan jalankulun mahdollistaminen. Kauppapaikkakonaisuus on rakennettu palvelemaan ensisijaisesti autoilevaa kuluttajaa, mikä näkyy muun muassa leveissä katutiloissa ja suurissa pysäköintijärjestelmissä. Myöhemmin asuminen on sijoittunut kauppakeskuksen välittömään läheisyyteen. Alue on Vantaan huomattavin päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan keskittymä, jollaisena sitä on tarkoitus kehittää jatkossakin.

Pitkällä aikavälillä keskusta-alueella on mahdollisuuksia laajentua merkittävästi Lentoesemantien länsipuolelle, jos alueen teollisuus ja varastotoiminnot siirtyvät muualle. Toinen laajenemissuunta on Kehä III:n pohjoispuolelle Rälssitien suuntaisesti. Keskustan kaupallisen ytimen laajentuminen voisi tapahtua katetulla kauppakujalla kehätien yli, jolloin kauppakeskukseen saataisiin nopea yhteys Veromiehen työpaikka- ja asuntoalueilta. Toinen kaupallisen ytimen laajenemismahdollisuus on Väinö Tannerin tietä länteen. Tämä laajenemissuunta edellyttää rakenteen muuttumista keskusta-toiminnoille ja itä-länsi suuntaisen voimalinjakokonaisuuden sijoittamista maan alle. Pakkalan keskustan kehittämisessä on panostettava ensisijaisesti viihtyisän kaupunkiympäristön luomiseen, jossa jalankulkijat ja julkisen liikenteen käyttäjät on otettu paremmin huomioon.

Kuva 31. Kivistön alueen suunnitelmakartta

Aviapoliksen asemanseudulle on osoitettu keskusta-alueen laajentumismerkintä. Alueen erinomainen saavutettavuus ja suunnitelmat monipuolisesta kaupunkiympäristöstä tukevat paikan kehittämistä keskustaksi.

Kaupan alueet

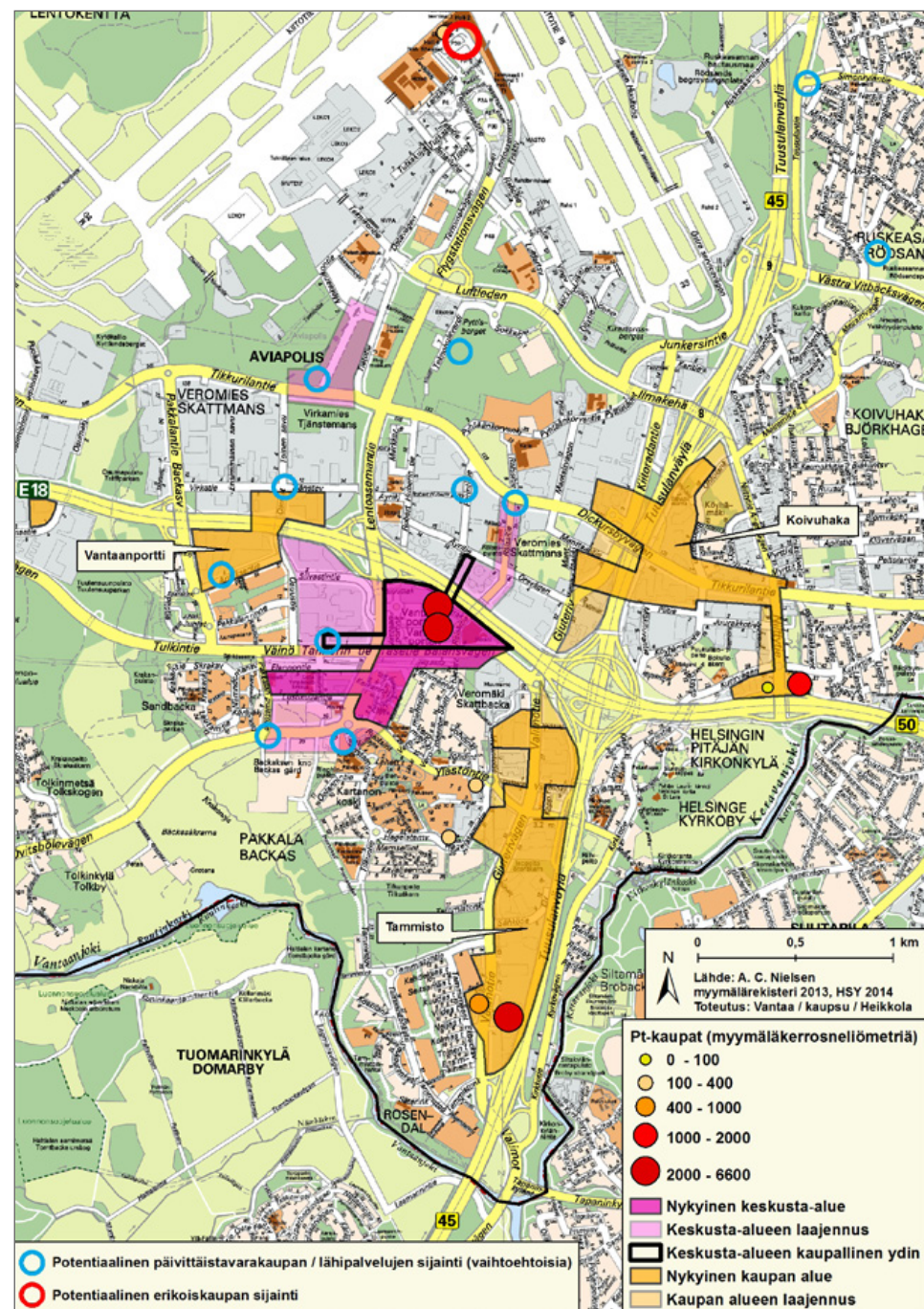
Pakkalan ja sen lähialueiden kaupan alueet muodostuvat kolmesta kokonaisuudesta, jotka kytkeytyvät läheisesti toisiinsa sekä Pakkalan keskusta. Tammiston kaupan alue on laajasti rakentunut, mutta alueella on vielä tyhjiä kaupalle kehitettäviä tontteja sekä kortteleiden käyttötarkoituksen muutoksilla mahdollistettavia kaupan paikkoja. Tammisto on hyvin vetovoimainen kaupan alue Helsingin seudulla, jollaisena sen kehittämistä on tarkoitus jatkaa, muun muassa täydentämällä ja tiivistämällä aluetta. Tällöin alueella on panostettava erityisesti sisäisten yhteyksien parantamiseen. Alueen pääkatuyhteys – Valimotie – on suosituimpina ostosaikoina ruuhkautunut lukuisien vetovoimaisen kauppaliikkeiden autoasointivirroista. Alueen sisäisiä, tonttien välisiä yhteyksiä tulee parantaa, jolloin kuluttajan ei tarvitse kiertää Valimotien kautta vaihtaessaan liikettä. Tämä vähentää ruuhkien muodostumista. Tonttien välisistä yhteyksistä tulee tehdä jalankulkijalle miellyttäviä, jolloin alueella on houkuttelevampaa asioida myös jalan. Ensijainen alueen tonttien välinen yhteys (kauppakuja) voisi kulkea pohjois-etelä-suuntaisesti Bauhausin eteläreunalta kortteleiden välistä aina Citymarketin läheisyyteen.

Vantaanportin kaupan alue muodostuu muutamasta kaupan korttelista Pakkalan keskustan länsipuolella. Aluetta ei ole tarkoitus laajentaa olennaisesti kaupan toiminnoille.

Koivuhaan kaupan alue keskittyy Tikkurilantien varteen. Alue on profiloitunut auto-kaupan alueeksi, jollaisena sen kehittämistä on kannattava jatkaa. Alueella on useita laajenemisalueita Tuusulanväylän itä- ja länsipuolen tiemelualuilla, jotka sopivat hyvin liikerakentamiseen. Uudet kaupan liiketilat tulee suunnitella niin, että ne suojaavat Veromiehen tulevia asuinkortteleita.

Potentiaaliset uudet kaupan sijainnit

Alueen päivittäistavarakaupan kehitys tulee suuntautumaan pieniin ja keski-suuriin yksiköihin, koska alueella jo sijaitsee huomattavia seudullisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Veromiehen suunnittelu perustuu tiiviiseen ja tehokkaaseen kaupunkirakenteeseen, mikä tukee lähipalveluiden muodostumista alueelle. Potentiaalisia päi-

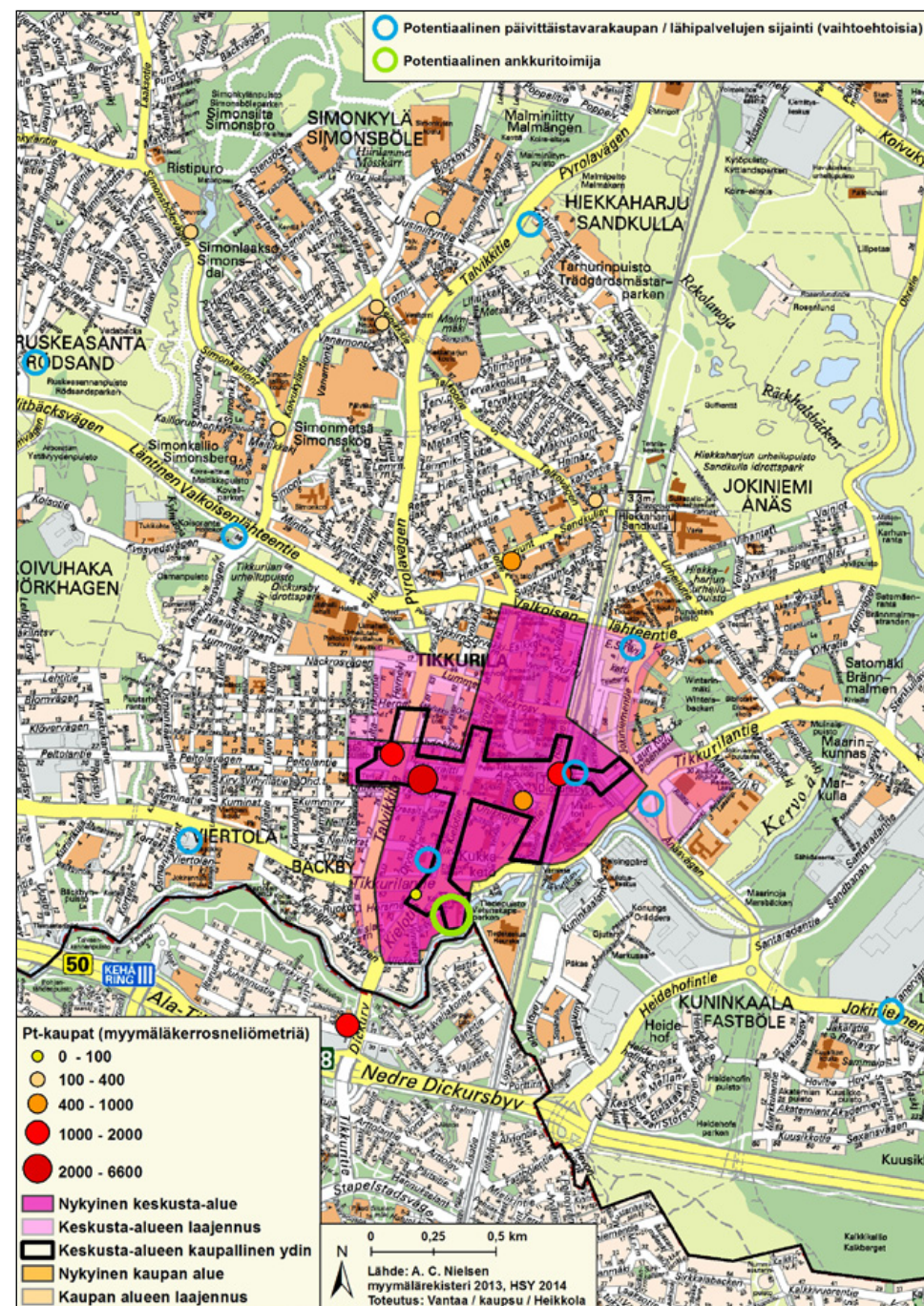


Kuva 32. Pakkalan alueen suunnitelmakartta

5.3.4 Tikkurila

Tikkurilan keskusta-alue kehittyi nopeasti. Alue on varsin laaja ja siellä on helppo asioida kaikilla kulkumuodoilla. Keskustan keskeisin laajenemissuunta on radan itäpuolella Jokiniemessä, jossa on lukuisia tyhjiä tontteja. Junaraiteet ylittävä asemasilta ja useat alikulut yhdistävät Jokiniemen radan länsipuoleen. Muut keskustan laajenemissuunnat ovat Tikkurilan urheilupuiston suunnassa sekä Talvikkitien varrella. Tikkurilan keskusta-aluetta kehitetään erikoiskaupan, päivittäistavarakaupan ja kaupallisen palvelujen keskuksena. Alueella on suuri potentiaali varsinkin kaupallisten palveluiden sijoittumisaikana sen kaupunkirakenteen ja kasvavan väestön johdosta.

Kuva 32. Tikkurilan alueen suunnitelmakartta



Potentiaaliset uudet kaupan sijainnit

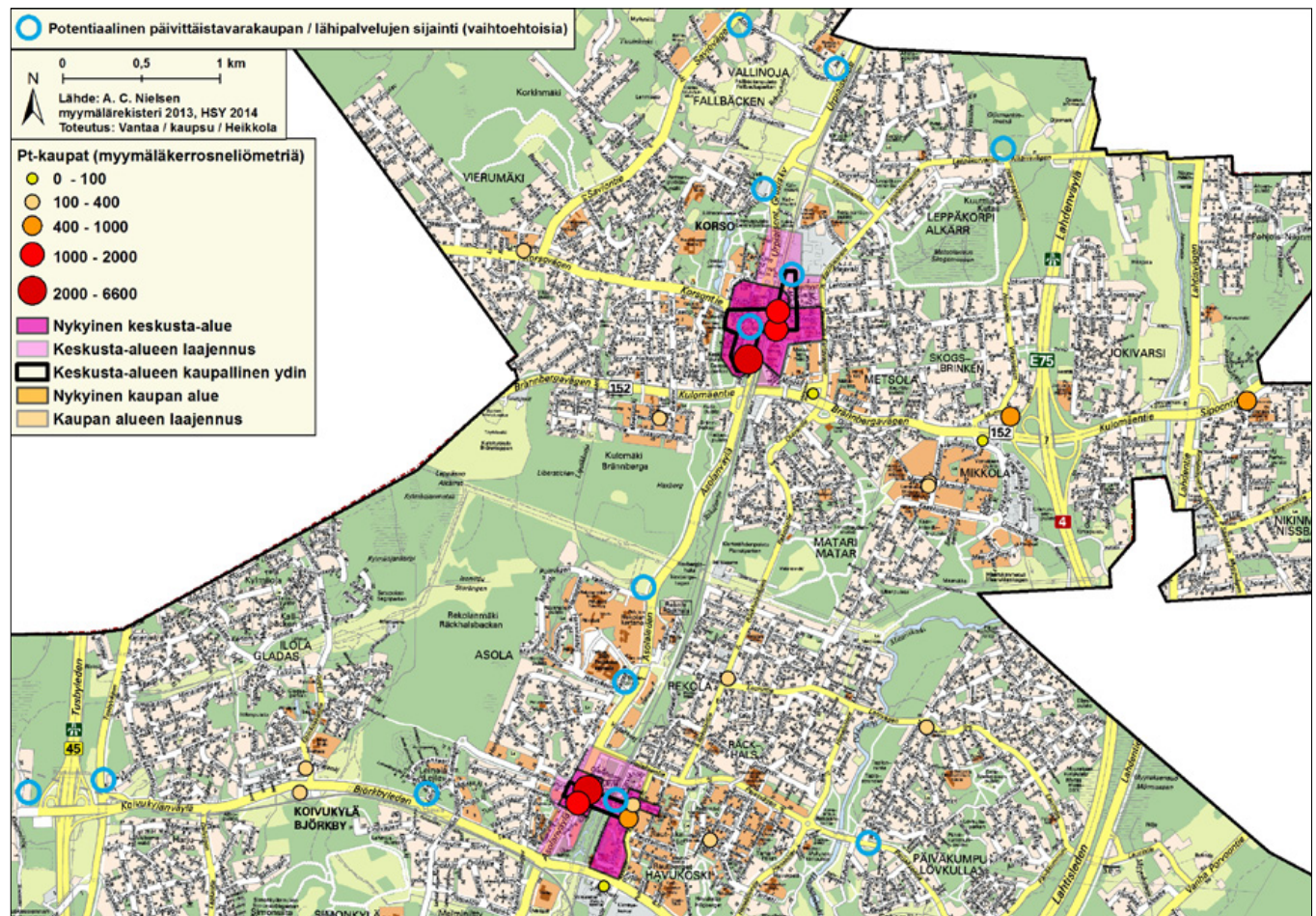
Tikkurilan alueella on lukuisia potentiaalisia päivittäistavarakaupan sijainteja. Keskustan tiivistyessä ja ostotoiman kasvaessa alueelle tarvitaan lukuisia uusia kauppia, varsinkin junaradan itäpuolelle. Simonkylän ja Hiekkaharjun kaupunginosissa on lukuisia pieniä päivittäistavarakauppoja, joten lähikauppojen saavutettavuus on erinomainen. Kaupunginosista ja lähialueilta puuttuvat kuitenkin laajemman valikoiman päivittäistavarakaupat, jotka voisivat sijoittua Läntisen Valkoisen-lähteentien ja Talvikkien varsille.

5.3.5 Koivukylä ja Korso

Keskusta-alueet

Koivukylän keskusta-alue on melko pieni kokonaisuus. Alue jakautuu kahteen osaan, junaradan ja sen viereisen Rekolanjoen jakaessa keskustaa. Keskustan kaupallinen ydin sijoittuu Koivukylän puistotien varteen Asolanväylän ja Kytötien väliin. Ytimen kaupallisen kehittämisen kannalta on tärkeää sitoa länsipuolen hypermarkettikeskus radan itäpuolen ostoskeskukseen. Tämä voisi tapahtua esimerkiksi uusilla liikerakennuksilla ja laadukkaalla kaupunkitilalla. Koivukylän keskustassa ja sen laajenemisalueilla on lukuisia tyhjiä tontteja, jonka lisäksi Koivutorin ja Rautkallion ostoskeskusten kortteleita on mahdollista kehittää.

Korson keskusta-alue muodostuu pienimittakaavaisista keskustakortteleista, joihin sijoittuu useita liikerakennuksia. Ostoskeskusten kortteleita ollaan kehittämässä pääsääntöisesti asumiseen, jolloin on tärkeä taata alueen kaupallinen potentiaali määräämällä rakennusten kivijalkoihin liiketilaa. Keskusta-alue rajautuu lännessä Rekolanjoen viheralueeseen ja idässä Otavantiehen. Keskustan merkittävin laajenemissuunta on pohjoisen Toyotan alue ja Urpiaisientien alue.



Kuva 34. Korso - Koivukylä alueen suunnitelmakartta

Korson keskusta-alueen kaupallinen ydin on melko laaja kaupallisten ankkureiden sijoittuessa sen reunoille ja kuluttajien liikkeessä niiden välillä. Kaupallista ydintä tukee Korson pienimittakaavainen ja jalankulkuystävällinen rakenne. Ytimen mahdollinen laajenemissuunta on Mäyräkujaa pitkin Toyotan alueelle, jossa on mahdollista kehittää laajempi liiketilakokoisuus, mikä ei muuten sovi vanhan Korson rakenteeseen. Tämä edellyttää kuitenkin nykyisen Korson kaupallisen ytimen kehittämistä, jotta alueen kaupat eivät siirry suurelta osin Toyotan alueelle.

Potentiaaliset uudet kaupan sijainnit

Koivukylän keskusta-alueella on tällä hetkellä sen kokoon nähden melko hyvä päivittäistavarakaupan tarjonta. Päivittäistavarakaupan ja lähipalvelujen kehittäminen kohdentuukin keskustan lisäksi merkittävästi asuntoalueille. Leinelän asemanseutu tulee saamaan lähiaikoina päivittäistavarakaupan. Ruskeasannan asemanseutu on myös potentiaalinen päivittäistavarakaupan sijainti aseman tulevaisuudessa rakentua sinne. Leinelän pohjoisosien rakentua myös Asolanvylän varren sijainnit ovat kaupallisesti potentiaalisia.

Korson suuralueelta karkaa jatkuvasti merkittävästi ostovoimaa muualle. Alueella on merkittäviä kehittämismahdollisuuksia etenkin päivittäistavarakaupassa. Korson keskustan korttelit tarjoavat useita kehityskohteita samoin kuin Leppäkorven ja Vallinojan kaupunginosat. Korson suuralueen kaupat muodostuvat pienistä ja keskisuurista yksiköistä. Yksi mahdollisuus pitää korsolaisten ostovoima omalla alueella, on kehittää alueelle laajemman tuotevalikoiman tarjoama kaupallinen kokonaisuus.

Leppäkorventien varrella on potentiaalisia lähipalvelujen sijainteja samoin kuin Urpiasentien varrella. Leppäkorvessa ostovoima on jo riittävä lähipalveluille, mutta Vallinoja tarvitsee vielä lisää asukkaita.

5.3.6 Hakunila

Keskusta-alue

Hakunilan keskusta-alue on pieni ja tiivis ostoskeskuksen ja S-marketin liikerakennuksen välille muodostuva kokonaisuus. Ostoskeskukseen on sijoittunut hyvin suuri osa alueen kaupoista ja yksityisistä palveluista. Tulevaisuudessa Hakunilan keskeisin laajenemissuunta on Kyytitietä länteen linja-autovarikolle. Rakenteen tiivistymistä tulee tapahtumaan myös Hakunilantien varrella ostoskeskukselta etelään. Hakunilan keskus-

taa on pyritty kehittämään jo vuosikymmeniä erilaisilla kaupan hankkeilla. Keskeisenä haasteena on ollut alueen kaupallisen keskittymän koon ja sijainnin määrittäminen.

Alueen kaksi keskeistä kehitysajatusta ovat olleet:

- Linja-autovarikon paikalle kehitettävä seudullinen kauppakeskus sisältäen ainakin yhden hypermarketin, merkittävästi erikoiskauppaa ja asuntorakentamista. Tällöin Hakunilan nykyistä keskustaa kehitettäisiin lähinnä asuntorakentamisella ja kivijalkaliiketoilla.
- Nykyisen Hakunilan ostoskeskuksen purkaminen ja sen paikalle rakennettava keskisuuri Hakunilan suuraluetta palveleva liikekeskus sisältäen asuntorakentamista. Tällöin linja-autovarikon sijaintia kehitettäisiin lähinnä asuntorakentamisella ja kivijalkaliiketoilla.

Hakunilan keskusta-aluetta on perusteltua kehittää jälkimmäisen kehitysajatuksen perusteella. Linja-autovarikon tontti on osoittautunut monella tavalla haasteelliseksi seudullisen kauppakeskuksen rakentamiseen useista yrityksistä huolimatta. Lisäksi vanha ostoskeskus ei enää vastaa riittävästi kuluttajien tarpeisiin, joten sitä ei ole kannattavaa korjata kalliisti.

Todennäköisin tapa kehittää Hakunilan keskusta-aluetta on ostoskeskuksen purkaminen ja sen tontille rakennettava paikallisesti vetovoimainen keskisuuri liikekeskus, joka sisältää suuren päivittäistavarakaupan tai -kauppoja, erikoiskauppaa sekä julkisia palveluita, ja jonka yhteyteen tulisi myös asumista. Linja-autovarikon aluetta kehitettäisiin asumiselle, mutta rakennusten kivijalkaan ohjattaisiin myös liiketoja. Tällöin Hakunilan keskustan kaupallisesta ytimestä tulisi itä-länsi-suuntainen, kuitenkin niin, että nykyisen ostoskeskuksen paikalla olisi alueen merkittävin kaupallinen keskittymä. Kaupallisen ytimen haasteena on saada se jatkumaan Kyytitietä länteen yli Lahdentien maastopainanteen. Todennäköisesti kaupallinen ydin muodostuu vielä pitkään kahdesta osasta, ennen kuin Lahdentien estevaikutus saadaan ratkaistuksi.

Länsisalmen ja Länsimäen alueelle suunnitellaan metroom tukeutuvaa kaupunginosaa osana laajempaa Östersundomin kokonaisuutta. Suunnittelun keskeneräisyydestä johtuen uuden keskusta-alueen sijaintia ei ole vielä määritelty. Tehokkaaseen raide-liikennejärjestelmään tukeutuva kaupunginosa tarvitsee kuitenkin selkeän keskustan, jonne tulee osoittaa riittävät varaukset päivittäistavarakaupalle ja erikoiskaupalle.

Kaupan alueet

Porttipuiston kaupan alue on yksi Vantaan vetovoimaisimmista kaupan alueista. Kaupapaikka houkuttelee asiakkaita laajalta alueelta muun muassa Ikean tavaratalon ansiosta. Kaupan alue rajautuu selkeästi Vanhaan Porvoontiehen, Jokiniementiehen ja Lahdenväylään. Alueen ainoa laajenemissuunta on Kehä III:n yli etelään.

Alueella sijaitsee useita käyttötarkoituksen muutoksella kaupalle kehitettäviä tontteja. Alueen haasteena ovat tonttien väliset yhteydet ja puutteellinen kävely-ympäristön huomioiminen. Alueen sijaitessa Hakunilan keskusta-alueen laajennuksen välittömässä läheisyydessä tulee keskustan ja kaupan alueen välisiä yhteyksiä kehittää toiminnallisesti sekä kaupunkirakenteellisesti. Tällöin keskusta-alueelle ja kaupan alueelle on mahdollista syntyä synergiaetuja.

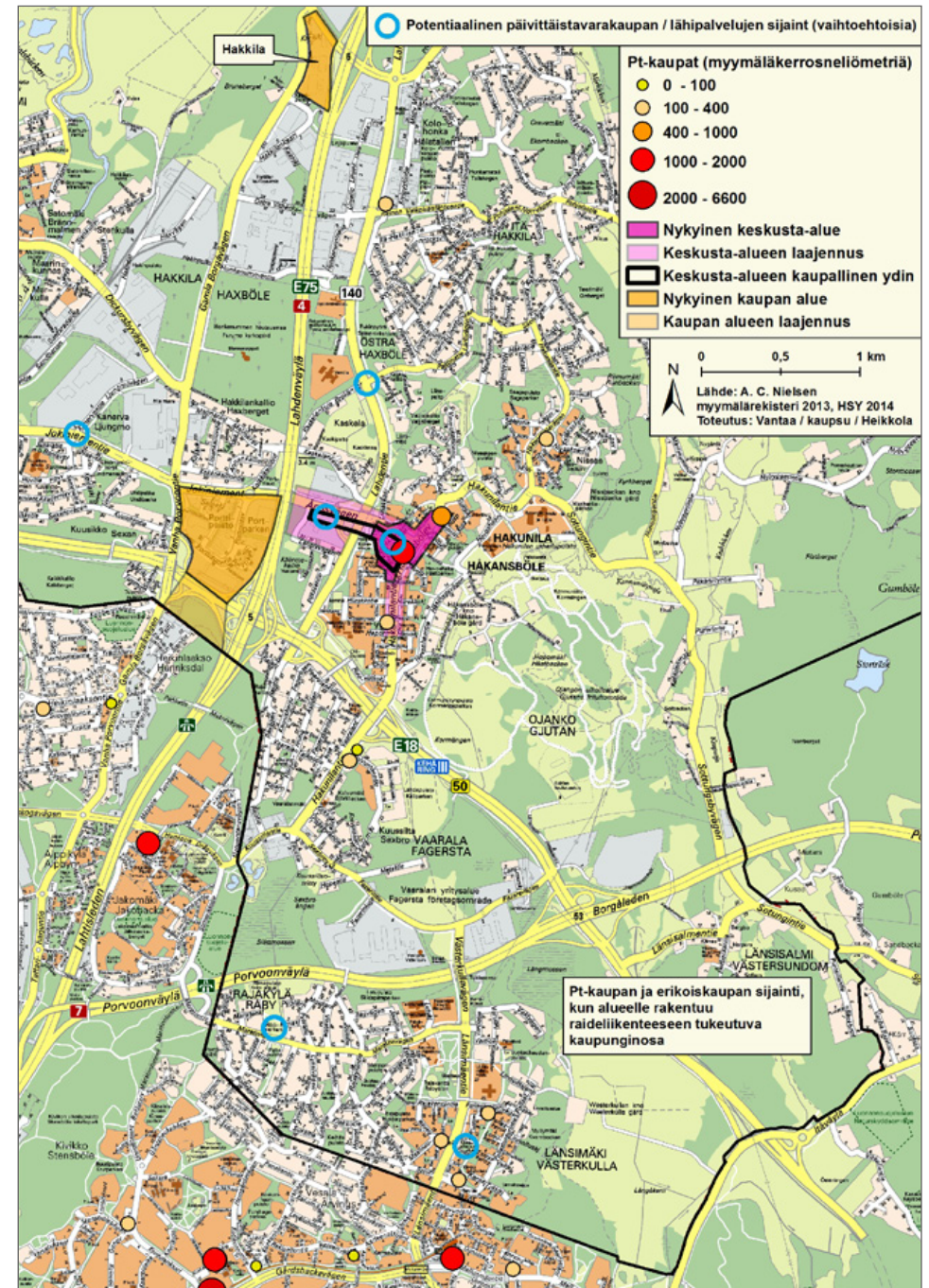
Hakkilaan Vanhan Porvoontien ja Koivukylänväylän kulmukseen on muodostunut pieni rauta- ja konekauppaan keskittynyt kaupan alue. Aluetta ei ole tarkoitus laajentaa merkittävästi.

Potentiaaliset uudet kaupan sijainnit

Hakunilan suuralueella on euromääräisesti Vantaan suurin päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä alueen ulkopuolelle (-43 milj. €). Tämä vastaa noin kolmen supermarketin tai yhden suuren hypermarketin myyntiä. Tällä hetkellä varsinkin Hakunilan suuralueen eteläosa menettää ostovoimaansa Helsingin puolen vetovoimaisille kauppoille Itäkeskuksen sijaitessa selkeästi lähempänä kuin Pakkalan kaupan kokonaisuus ja hieman lähempänä kuin Tikkurila. Hakunilan suuralue tulee tarvitsemaan oman, paikallista ostovoimaa vastaavan kaupan kokonaisuuden. Potentiaalinen sijainti tälle on Hakunilan keskusta-alue. Muita potentiaalisia päivittäistavarakaupan ja lähipalvelujen sijainteja ovat muun muassa Länsimäentien ja Maratontien varret sekä Lahdentien ja Kaskelankujan kulmaus.

Kuninkaalan kaupunginosassa on tällä hetkellä selkeä päivittäistavarakaupan palveluaukko. Kaupunginosan liki 3 000 asukkaalla ei ole omaa päivittäistavarakauppaa. Yksi vaihtoehto alueen päivittäistavarakaupan tarjonnan parantamiseksi olisi toteuttaa lähikauppa Kyytitien ja Sammaltien / Kanervantien kulmukseen.

Kuva 35. Hakunilan alueen suunnitelmakartta



5.4 Palveluverkkosuunnitelman vaikutusten arviointi

Suhde maankäyttö- ja rakennuslakiin (vähittäiskauppaa koskevat erityiset säädökset)

Vantaan kaupan palveluverkkosuunnitelma ohjaa vähittäiskaupan suuryksiköt keskusta-alueille ja sallii sellaisia suuryksiköitä kaupan alueilla, jotka eivät haittaa merkittävästi keskusta-alueiden kehittämistä. Suunnitelma edistää näin MRL:n (71 b §, 1) mukaista suuryksikköjen sijoittumista ensisijaisesti keskusta-alueille ja estää keskustoille aiheutuvia merkittäviä kaupallisen kehittämisen haitallisia vaikutuksia.

Palveluverkkosuunnitelma ohjaa päivittäistavarakaupat ja muut erikoiskaupat keskusta-alueille tai niiden tulee tukeutua asuntorakenteeseen tai raideliikenteeseen. Lisäksi kaupan alueita tulee kehittää tavalla, joka edistää asioimista kevyellä ja julkisella liikenteellä. Suunnitelma edistää näin MRL:n (71 b §, 2) mukaista mahdollisuutta saavuttaa palvelut joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

Palveluverkkosuunnitelma osoittaa keskusta-alueita, kaupan alueita ja paikallisia kaupan sijainteja kattavasti ympäri Vantaata. Suunnitelma edistää näin MRL:n (71 b §, 3) sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset. Palveluverkkosuunnitelmaa varten ei ole tehty erillistä liikennevaikutusten arviointi. Suunnitelma perustuu seudullisen kaupan osalta kuitenkin maakuntakaavan mukaiseen ratkaisuun, jossa liikennevaikutukset on arvioitu perusteellisesti (Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi 2013). Selvityksessä on tarkasteltu potentiaalisten päivittäistavarakauppojen / lähipalvelujen liityntämahdollisuuksia suhteessa olemassa olevaan tie- ja katuverkkoon.

Suhde Uudenmaan toiseen vaihemaakuntakaavaan

Maakuntakaava ohjeistaa kuntakaavoitusta määrittelemään maakuntakaavassa kohdemerkinnöillä esitettyjen keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksikköjen sijainnit ja laajuudet. Suunnitelmakartoissa on esitetty kyseisten alueiden sijainnit ja laajuudet.

Maakuntakaava osoittaa seudullisesti merkittävät keskustatoimintojen alueet. Nämä vastaavat palveluverkkosuunnitelman nykyisiä keskusta-alueita, lukuun ottamatta Martinlaakson keskusta-aluetta, jonka maakuntakaava on määritellyt paikalliseksi. Seudullisille keskustatoimintojen alueille on mahdollista kehittää seudullisesti mer-

kittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä, joilla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia. Palveluverkkosuunnitelma ei mitoitte numeerisesti Vantaan seudullisesti merkittäviä keskustoja. Selvityksen osoittamat liiketilan lisätarvelaskelmat tuottavat kuitenkin hyvän lähtökohdan seudullisesti merkittävien keskustatoimintojen alueiden liiketilatarpeen arvioimiseen. Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarpeet on selvityksessä osoitettu suuraluekohtaisesti.

Martinlaakson keskusta-alue toimii pääasiallisena ja lähimpänä keskustana - varsinkin päivittäistavarakaupan ostospaikkana - noin 12 000 asukkaalle. Alueen päivittäistavarakaupan ostovoima on alueella tällä hetkellä noin 41 miljoonaa ja myynti noin 44 miljoonaa euroa. Alueen kysyntä ja tarjonta ovat näin ollen tasapainossa. Martinlaaksoa voi kehittää jatkossakin kaupallisesti väestön ja ostovoiman kasvaessa, niin ettei alueesta muodostu seudullista keskustaa vaan alueen päivittäistavarakaupat palvelevat paikallista väestöä. Alueella on tällä hetkellä erikoiskauppaa huomattavasti vähemmän kuin alueen ostovoima osoittaa. Alueelle olisi mahdollista kehittää näin huomattavastikin erikoiskaupan myymälöitä. Alueen asukkaat asioivat erikoiskaupan tuotteita osalta muun muassa Myyrmannissa, Jumbossa sekä läheisillä kaupan alueilla.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava mitoittaa vähittäiskaupan suuryksiköt ja ohjaa niiden kaupan laatua. Palveluverkkosuunnitelma ohjaa kaupan laadun Koivuhaassa, Viinikkalassa ja Hakkilassa paljon tilaa vaativaan kauppaan. Tammistossa, Porttipuistossa, Petikko-Varistossa ja Vantaanportissa kaupan toimiala ja laatu eivät saa olla sellaista, joka haittaa merkittävästi keskusta-alueiden kehittämistä. Kaupan laadun ohjaus on näin ollen maakuntakaavan mukainen.

Palveluverkkosuunnitelma ei mitoitte kaupan alueita. Taulukosta 10 on nähtävissä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan osoittama kaupan alueiden mitoitus sekä alueilla jo olemassa oleva kaupan kerrosala. Jokaiselle Vantaan seudulliselle kaupan alueelle on vielä mahdollisuuksia rakentaa uusia liiketiloja maakuntakaavan ohjauksen mukaisesti, vaikka Vantaan vetovoimaisimmalla kaupan alueella Tammistossa maakuntakaavan mukaista rakentamisoikeutta ei olekaan merkittävästi jäljellä. Paikallisista kaupan alueista Vantaanportti on ylittänyt maakuntakaavan mukaisen seudullisuuden rajan.

Kaupan alue	Alueen kaupat (k-m ²)	Maakuntakaavan-mitoitus (k-m ²)	Merkittävyys
Petikko-Varisto	124 000	175 000	seudullinen
Tammisto	113 000	150 000	seudullinen
Porttipuisto	85 000	125 000	seudullinen
Koivuhaka	62 000	100 000	seudullinen
Petas	0	100 000	seudullinen
Mäyränkallio	0	50 000	seudullinen
Vantaanportti	32 000	30 000	paikallinen
Hakkila	15 000	30 000	paikallinen
Kaivoksela	15 000	30 000	paikallinen
Viinikkala	12 000	30 000	paikallinen

Taulukko 10. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan alueiden mitoitus ja alueiden olemassa oleva kaupan kerrosala

Suhde tavoiteltavaan palveluverkkoon

Palveluverkkosuunnitelmassa esitetään keskusta-alueiden ja kaupan alueiden laajenuksia, mikä edistää uusilla sijainneilla monipuolisen kaupan rakenteen muodostumista. Suunnitelmassa osoitetaan merkittävästi uusia potentiaalisia kaupan sijainteja keskusta-alueille, kaupan alueille ja niiden ulkopuolelle, mikä tukee monipuolista rakennetta vaihtoehtoisilla sijaintiratkaisuilla.

Kaupan alueita profiloidaan kaupan laadun perusteella, mikä edistää erityyppisten alueiden muodostumista niiden omia vahvuuksia hyödyntäen. Kaupan alueilla jätetään kaupan fyysiselle rakenteelle ja pysäköintiratkaisuille enemmän vapauksia, kuin keskusta-alueilla, missä niitä ohjataan tarkemmin. Tämä mahdollistaa erilaisten kaupan konseptien syntymistä. Kaupan alueilla tämä tukee kustannustehokkaita ratkaisuja ja keskusta-alueilla elävää keskustaympäristöä.

Keskusta-alueita ja kaupan alueita ei mitoiteta, mikä mahdollistaa niille hyvin erikoisia kaupan yksiköitä. Liiketilän lisätarvelaskelmat osoittavat kuitenkin tarpeellisen liiketilän lisätarpeen, joka jakautuu ympäri Vantaata. Lisäksi keskusta-alueiden ja kaupan alueiden fyysiset rajat ja olemassa oleva kaupunkirakenne tuottavat ylisuurille

hankkeille rajoituksia. Vähittäiskaupan suuryksiköt ohjataan keskustoihin ja kaupan alueille, mikä tukee pienempien yksiköiden pärjäämistä asuntoalueilla. Tämä ylläpitää kaupan monipuolista yksikkökokoja.

Suunnitelma ohjaa päivittäistavarakaupat ja muut erikoiskaupat kaupat keskusta-alueille tai tukeutumaan asuntorakenteeseen tai raideliikenteeseen. Tämä ylläpitää monipuolista kaupan saavutettavuutta. Suunnitelma ohjaa kaupan alueilla edistämään asioimista kevyellä ja joukkoliikenteellä. Tämä tukee kaupan alueiden monipuolista saavutettavuutta.

Suunnitelma mahdollistaa työpaikka-alueille pääkäyttötarkoitusta tukevia liiketiloja tapauskohtaisesti, mikä mahdollistaa monipuolisia liiketoimintakonsepteja, joissa kauppa on vain yhtenä osana. Suunnitelma ohjeistaa kaupunkia edistämään riittävää kaupan tonttitarjontaa, mikä lisää kaupan kilpailua vaihtoehtoisilla kaupan tonteilla.

Suhde suunniteltuihin kaupan hankkeisiin

Vantaalla on kaavoitusprosessissa, odottamassa investointipäätöstä tai rakennusvaiheessa tällä hetkellä monta kaupan hanketta (kuva 36). Vantaan hankkeet sijoittuvat laaja-alaisesti ympäri kaupunkia niin keskusta-alueille kuin keskusta-alueiden ulkopuolelle. Vantaan suurinta kaupan hanketta ryhdytään piakkoin rakentamaan Kivistössä, kun investointipäätös kauppakeskuksesta on tehty. Eniten kaupan hankkeita on Tikkurilan keskustan alueella. Vantaan kaupan hankkeet edustavat selvityksen suunnitelmaosion mukaista rakennetta.

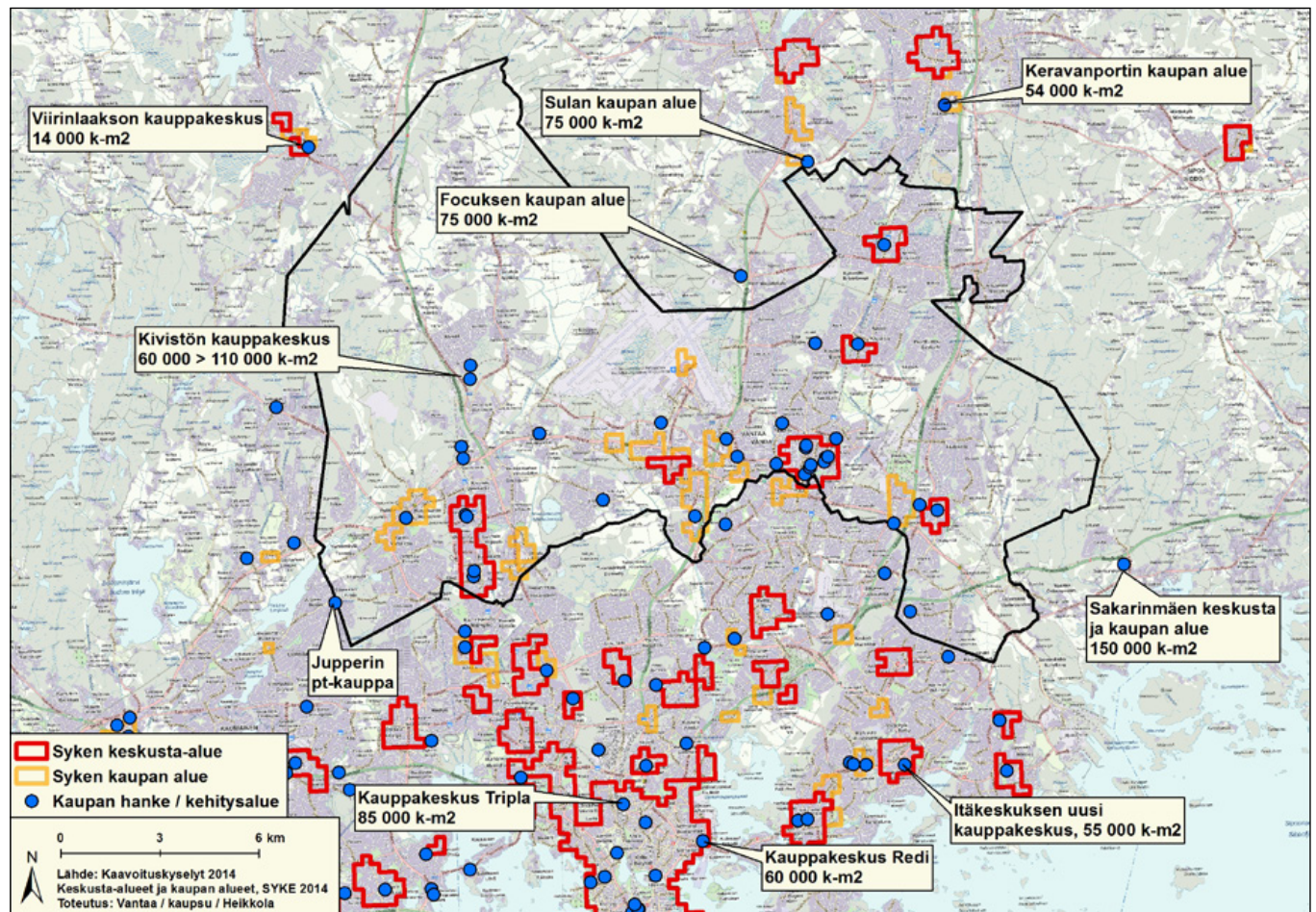
Vantaan naapurikunnissa on myös merkittävä määrä kaupan hankkeita tai laajempia kehitysalueita kaavoitusprosessissa, odottamassa investointipäätöstä tai rakennusvaiheessa. Merkittävimmin Vantaan kaupan palveluverkkoon vaikuttavat Vantaan pohjoisten naapurikuntien hankkeet. Keski-Vantaan kaupan alueilla asioidaan merkittävästi pohjoisen suunnalta. Jos Tuusulan kunnan Focuksen ja Sulan kaupan alueet kehittyvät koko laajuuteensa, vähenee Keski-Vantaan kaupan alueiden vetovoima pohjoisten kuluttajien näkökulmasta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava sallii Focukseen 75 000 k-m² kauppaa, joka on kaikki uutta liiketilaa ja Sulaan 100 000 k-m² kauppaa, josta osa on uutta liiketilaa. Focuksen kaupan alueelle sallitaan alueen asemakaavaluonnoksen mukaan kaksi kappaletta enintään 2 000 k-m² päivittäistavarakaupan yksikköä. Toteutuessaan Focuksen päivittäistavarakaupat parantavat muun

muassa Iolan päivittäistavarakaupan saatavuutta ja saavutettavuutta, mutta niillä saattaa olla myös negatiivisia vaikutuksia esimerkiksi Ruskeasannan tulevalle rautatieasemalle kehitettävään kauppaan.

Keravanportin alueelle on maakuntakaavassa osoitettu 75 000 k-m² kaupan alue, johon Kerava tekee tällä hetkellä laajoja kaupan alueita sallivaa yleiskaavaa. Toteutuessaan täysimittaisena Keravanportilla ei ole kuitenkaan merkittäviä vaikutuksia Vantaan kaupan alueille, koska Lahdenväylää pitkin Porttipuiston ja Hakikilan kaupan alueet sijaitsevat riittävän kaukana Keravanportista.

Nurmijärven Klaukkalan taajaman Viirinlaaksoon on valmistunut asemakaava kauppakeskusta varten, joka mahdollistaa uuden hypermarketin ja erikoiskauppaa. Toteutuessaan uusi kaupallinen kokonaisuus parantaa Luoteis-Vantaan kaupan saatavuutta. Kaupan toimijat näkevät Klaukkalan kaupan merkittävän kehittämisen ja Kivistön kauppakeskuksen toteuttamisen todennäköisesti vaihtoehtoisina toisilleen, molempien asiakaskunnan tullessa melko samoilta alueilta. Klaukkalassa sijaitsee tällä hetkellä jo hypermarket ja kohtuullisesti muuta kauppaa, joten Luoteis-Vantaan kaupan saatavuuden ja saavutettavuuden näkökulmasta kauppakeskuksen sijoittuminen Kivistöön olisi parempi ratkaisu. Lisäksi Kivistöön on tulossa merkittävä määrä uusia asukkaita, jotka kasvattavat alueen ostovoimaan huomattavasti.

Vantaan rajalle Espoon Jupperiin on tulossa päivittäistavarakauppa, joka vahvistaa Vantaa Linnaisten kaupunginosan päivittäistavarakaupan saatavuutta ja saavutettavuutta.



Kuva 36. Vantaan ja lähialueiden kaupan hankkeita sekä kehitysalueita. Kartassa on mainittu erikseen muutama suurimpi tai Vantaan palveluverkon kannalta merkityksellinen hanke.

Hakunilan kaupalliseen kehittämiseen vaikuttavat merkittävimmin Helsingin Itäkeskukseen rakennettava uusi kauppakeskus sekä mahdolliset laajat kaupalliset kehittämis-kohteet Östersundomin tulevassa seudullisessa keskustassa Sakarinmäessä. Kaupan toimijoiden ja kiinteistökehittäjien suunnatessa suuret investoinnit kyseisiin kohteisiin, on Hakunilasta hyvin haasteellista kehittää seudullisesti vetovoimainen kaupan keskus. Tämän selvityksen suunnitelmaosiossa ehdotetaan Hakunilan kehittämisen perustuvan paikallisesti vetovoimaiseen liikekeskukseen.

Helsingin kantakaupungin alueelle kehitetään suuria Redin ja Triplan kauppakeskuksia. Vantaan kaupoissa asioivat helsinkiläiset kuluttajat asuvat pääsääntöisesti Kehä I:n ulkopuolella. Redi ja Tripla tulevat keräämään asiakkaansa puolestaan valtaosin Kehä I:n sisäpuolelta, joten Redillä ja Triplalla ei tule olemaan merkittäviä vaikutuksia Vantaan kaupan palveluverkkoon tai sen kehittämiseen.



6 KEHITYSSUOSITUKSET JA OHJAUSTARVE

6.1 Selvityksen hyödyntäminen ja ohjausvaikutus

Perinteisesti kaupan palveluverkkoselvitysten tarkoitus on tuottaa informaatiota maankäytön suunnitteluun ja kaupan alalla toimiville. Vantaan palveluverkkoselvitykseen on yhdistetty suunnitelmaosio, joka ottaa kantaa Vantaan tulevaisuuden palveluverkkoon. Informaation tuottamisen lisäksi tämä selvitys ohjeistaa Vantaan tulevaa kaupan palveluverkkorakennetta. Palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman ollessa lähtökohta maankäytön suunnitteluun, ei sillä ole virallista maankäyttö- ja rakennuslain mukaista ohjausvaikutusta. Varsinainen ohjausvaikutus tuotetaan liiketilaa sallivissa asemakaavoissa ja Vantaan seuraavassa yleiskaavassa.

Vantaan palveluverkkoselvitys on tuotettu laajassa vuorovaikutusprosessissa kaupan keskusliikkeiden, muiden kaupan toimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien kanssa. Lisäksi se viedään hyväksyttäväksi jatkosuunnittelun pohjaksi Vantaan kaupunkisuunnittelulautakuntaan ja tiedoksi kaupunginhallitukseen.

Vaikka selvityksellä ja suunnitelmalla ei ole virallista asemaa maankäytön ohjausjärjestelmässä, on siitä selkeästi nähtävissä Vantaan ja prosessissa mukana olleiden yhteen sovitettu näkemys Vantaan kaupan palveluverkon kehittämisestä. Selvitys tulee toimimaan tausta-aineistona seuraavalle Vantaan yleiskaavalle ja uusille kaupan asemakaavoille. Niiden yhteydessä toteutetaan myös kaavaprosessin mukainen kaikkien osallisten kuuleminen.

6.2 Yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi

Vantaan viimeisen kaupan palveluverkon kokonaisnäkömyksen ollessa jo kahdeksan vuotta vanha, on sen laatimisen jälkeen ehtinyt tapahtua paljon nopeasyklisellä kaupan toimialalla. Vähittäiskauppaa ohjaava lainsäädäntö on myös tällä välin muuttunut ja sen ohjausvaikutukset ovat tulleet voimaan maakuntakaavatasolla. Vantaan seuraava yleiskaava joutuu ottamaan kantaa muuttuneeseen tilanteeseen. Merkittävimmät tarkistustarpeet Vantaan yleiskaavoissa tulevat liittymään enemminkin kaupan määräyksiin kuin kaupan aluerajauksiin. Tämän selvityksen suunnitelmaisuus toimii yhtenä yleiskaavan kaupan ohjaamisen lähtökohtana.

Yleiskaavojen keskustatoimintojen alueet (C) ovat suurelta osin riittävän laajoja mahdollistaen keskusta-alueiden laajentumisia ja uusia merkittäviä kaupan hankkeita. Alueiden laajuudesta johtuen, eivät yleiskaavat ohjaa kuitenkaan riittävästi keskustojen kaupallista ydintä. Näillä alueilla tulee panostaa erityisesti liikeilojen sijoittamiseen rakenteessa, jalankulkuympäristöön, pysäköintiratkaisuihin sekä kaupunkikuvaan. Seuraavassa yleiskaavassa voisikin olla perusteltua jakaa C-merkintä kahteen osaan, ydinalueeseen ja muuhun keskustatoimintojen alueeseen, joilla olisi erilaiset kaavamääräykset. Yleiskaava voisi osoittaa selkeämmin myös keskusta-alueiden strategiset laajenemissuunnat.

Yleiskaavan kaupallisten palvelujen alueilla (KM) on vielä riittävästi laajenemis- ja tiivistymispotentiaalia. Kaikilla alueilla on vielä tyhjiä tontteja ja Petaksen kaupan alue on kokonaan avaamatta. Tammisto ja Porttipuisto ovat Vantaan seudullisista kaupan alueista lähimpänä maksimilaajuuttaan, mutta näilläkin alueilla on potentiaalia kortteleiden käyttötarkoituksen muutoksilla toteutettaville kaupan hankkeille. Yleiskaavassa ja kaupan alueiden kehittämisessä tulisi keskittyä myös kaupan alueiden liikeneratkaisuihin ja yhteyksiin, jotta kuluttajien on helppo asioida myös suosituimmilla kaupan alueilla, ilman suuria ruuhkia.

Yleiskaavan teollisuus- ja varastoaluemerkintä, joille voidaan sallia paljon tilaa vaativaa kauppaa (T/tk) tulee poistumaan merkintänä seuraavassa yleiskaavassa, koska nykyisen lainsäädännön puitteissa paljon tilaa vaativaa kauppaa ei katsota enää erityistapaukseksi vaan sitä ohjataan samalla tavalla kuin muutakin vähittäiskauppaa. Nykyiset T/tk-merkinnät tulee muuttaa KM-merkinnöiksi, jos aluetta halutaan kehittää jatkossa kaupan toiminnoille. Jos alueen katsotaan soveltuvan paremmin muuhun käyttöön, tulee merkintä osoittaa sen mukaan. Tällöin kortteleiden pääkäyttötarkoitus ei voi kuitenkaan olla enää kauppa, eikä alueelle saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Yleiskaavojen KM-merkintä ohjaa tällä hetkellä jokaista KM-aluetta samalla tavalla. Seuraavassa yleiskaavassa osoitetaan todennäköisesti lisää KM-alueita, koska T/tk-merkintä poistuu käytöstä. Silloin on perusteltua profiloida Vantaan kaupan alueita niiden vahvuuksien mukaan. Tämä voisi tapahtua esimerkiksi samaan tapaan kuin tämän selvityksen suunnitelmaosuudessa on esitetty. Tammistoa, Porttipuistoa, Petikko-Varistoa ja Vantaanporttia kehitetään monipuolisina kaupan alueina. Koivuhakaa, Viinikkalaa ja Hakkilaa kehitetään puolestaan paljon tilaa vaativaan kaupan alueina. KM-alueiden nykyisen ohjaustavan mukainen määräys, jossa ohjataan vain päivittäistavarakauppaa, ei lainmuutoksen takia tule olemaan enää voimassa olevan Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukainen. Määräys tulee näin ollen ajantasaistaa ottamalla yleiskaavassa tarkemmin kantaa kaupan laatuun.

Viime vuosina kaupallisten palvelujen alueet (KM) ovat herättäneet kiinnostusta päivittäistavarakaupan toimijoiden keskuudessa. Vantaan yleiskaava 2007 ei salli KM-alueille päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta niille voidaan sallia erilaisia kaupallisia lähipalveluita. Yleiskaavaselvityksen mukaan kaupallisilla lähipalveluilla tarkoitetaan muun muassa lähikauppoja, kioskeja ja ravintoloita. Yleiskaava määrittelee lähikaupaksi n. 400 k-m² päivittäistavarakaupat, jotka palvelevat lähiasutusta tai -työpaikkoja, ja jotka ovat myös jalan saavutetta-

vissa. Pääsääntöisesti kuitenkin yli 1000 k-m² päivittäistavarakaupoilla on lähialuetta laajempi vaikutusalue. Kyseinen ohjeistus on edelleen tarpeellinen keskusta-alueiden elinvoimaisuuden ja asuntoalueiden lähikauppojen näkökulmasta.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava mitoittaa keskustan ulkopuoliset kaupan alueet. Tämä ohjaus tulee sisällyttää seuraavaan yleiskaavaan. Tässä selvityksessä mitoitus ei ole tehty, mutta maakuntakaavan mitoituksen mahdollistamaa rakentamispotentiaalia on tarkasteltu taulukossa 10. Vantaanportin paikallinen kaupan alue on Vantaan ainoa kaupan alue, joka on ylittänyt mitoituksen rajan, joten maakuntakaavan ohjauksen mukaan aluetta ei voisi enää laajentaa tai tiivistää. Jos aluetta halutaan kehittää ja laajentaa merkittävästi uusille kaupan toiminnoille, on ennen uutta yleiskaavaa alueelle osoitettava maakuntakaavoituksessa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintä.

Seuraavan yleiskaavan tulee myös määrittää maakuntakaavassa kohdamerkinnällä osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti ja laajuus. Tähän hyvän lähtökohdan tarjoaa tämän selvityksen suunnitelmaosio.

Yleiskaavan keskustatoimintojen alakeskusten (c) rooli on jäänyt ohjausvaikutuksiltaan lähinnä tavoitetilamuotoiseksi merkinnäksi vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaamisen kannalta. Merkintä osoittaa selkeästi asemakaavoitukselle, minne olisi perustelua sijoittaa asuntoalueen ydin. Merkinnällä ohjataan alueille kattavat päivittäistavarakaupan palvelut sallimalla sijainneille vähittäiskaupan suuryksiköt. Tätä ajatusta merkintä ei ole saavuttanut. Yhteenkään alakeskukseen ei ole muodostunut päivittäistavarakaupan suuryksikköä ohjauksen aikana, eikä aikana ennen kyseistä merkintää. Tämä johtuu todennäköisesti siitä, että yleiskaavojen alakeskukset sijoituvat asuinalueiden keskelle, jonne päivittäistavarakaupan toimijoiden mielestä ei ole kannattavaa toteuttaa yli 2 000 k-m² yksikköä vaan noin 400 – 1 800 k-m² yksikkö on tilanteesta riippuen riittävä.

Seuraavassa yleiskaavassa olisi perusteltua tarkistaa keskustatoimintojen alakeskusten ohjaustarkoituksen tavoitteita. Jos niillä halutaan houkuttaa asuinalueille kattavampia päivittäistavarakaupan myymälöitä, tulisi ne sijoittaa kokoojakadun varteen, jolloin myös kaupan toimijat olisivat valmiita rakentamaan niille suuryksikön. Yhtenä esimerkkinä tällaisesta on Kaivokselan alakeskus, joka on sijoittunut kahden asuntoalueen väliin vilkkaan tieyhteyden äärelle, josta kulkee myös kattava joukkoliikenteen tarjonta. Tällä alueella onkin Vantaan alakeskuksista paras päivittäistavarakaupan tarjonta.

Verkostoituneessa kaupunkirakenteessa myös alakeskusten kohdemerkintää tulisi tarkastella uudella tavalla. Yhtenä vaihtoehtona voisi olla alakeskuksen osoittaminen merkittävän kadun varrelle keskusvyöhykkeenä ennemmin kuin yhtenä sijaintina. Tällöin - varsinkin uusilla alueilla - kohdemerkintä ei lukitsisi jatkosuunnittelua vaan alakeskus voisi muodostua hyväksi katsotulle vyöhykkeelle.

6.3 Vantaan kaupan kehittäminen

Vetovoimaisen kauppaliikkeen tai liikekokonaisuuden onnistunut suunnittelu vaatii lukuisten eri suunnittelutasojen yhteensovittamista. Ei riitä, että sijainti on oikea, jos kyseiseen sijaintiin toteutetun kaupan liiketoimintakonsepti on väärä tai liikkeen lähiympäristön toiminnalliset ja rakenteelliset ratkaisut eivät tue liiketoimintakonseptia. Vantaa on tunnettu useista vetovoimaisista kaupan sijainneista, joissa kauppojen liiketoimintakonseptit sekä alueen sijainti ja rakenne tukevat onnistuneesti toisiaan. Kaupan ja kaupungin kehittyessä useat tällaiset sijainnit ovat kuitenkin muuttuneet niin, että alueella on mahdollista pärjätä myös uudenaikaisilla konsepteilla. Tämän on mahdollistanut muun muassa tiiviin kaupunkirakenteen ja asumisen laajeneminen kaupan toimintaan erikoistuneille alueille sekä kaupan digitalisoituminen.

Tulevissa kaupan kaavoitushankkeissa tulisi huomioida keskusta-alueiden ja kaupan alueiden tarjoamat uudet mahdollisuudet kaupan liiketoimintakonseptien kehittämisessä. Ennen kaikkea tulisi olla tekemättä sellaisia ratkaisuja, jotka estävät kaupan uusien innovaatioiden toteuttamista kaupunkirakenteessa, koska emme voi olla varmoja, mitä uudet innovaatiot tulevat olemaan. Keskusta-alueilla nämä voisivat tarkoittaa esimerkiksi digitaalisten ostosmaailmojen luomista tietyille kauppakaduille tai uudentyyppejä ostosten kotiinkuljetusmahdollisuuksia. Ehkäpä paljon tilaa vaativa kauppa voi pärjätä keskustojen pienemmissä liiketiloissa hyödyntämällä show room -ratkaisuja tai tarjoamalla asiakkaalle tuotekokemus 3D-lasien välityksellä esimerkiksi uudesta keittiöstä. Kaupan alueilla kauppaliikkeet voisivat hyödyntää enemmän myös lähiympäristön ostovoimaa tarjoamalla hyvät yhteydet lähialueelta liiketiloihin. Kyseisillä alueilla on myös enemmän tilaa, joten sinne voidaan toteuttaa esimerkiksi erilaisia tuotteiden testausalueita.

Kaikilla sijainneilla tulee suunnittelussa ottaa huomioon verkkokaupan asettamat tulevaisuuden mahdollisuudet ja vaatimukset. Liikerakennuksissa tämä tarkoittaa muun muassa hyvin sijoitettavia noutopisteitä. Rautatieasemille tai muihin liikenteen solmu-kohtiin on perusteltua sijoittaa myös erityyppisiä tuotteiden noutomahdollisuuksia. Rakennussuunnittelussa verkkokauppa voidaan huomioida muun muassa rappukäytäviin sijoitettavina lukittavina säilytystiloina, joissa on kylmäsäilytysmahdollisuus elintarvikkeita varten.

Vantaalle on kehittynyt muutamia seudullisesti vetovoimaisia kaupan kokonaisuuksia. Aluksi nämä keskittymät palvelivat miltei yksinomaan kauempaa saapuvia kuluttajia. Keskusten lähialueiden rakennuttua ja ostovoiman kasvettua, myös paikallisesta kulutuksesta on muodostunut merkittävä osa keskusten myyntiä. Tästä johtuen seudullisiksi keskittymiksi suunniteltavat kauppakeskukset ja kaupan alueet tulee suunnitella niin, että ne palvelevat onnistuneesti myös paikallista naapurustoa. Tämä voidaan toteuttaa hyvällä lähiympäristön toiminnallisella ja kaupunkikuvallisella suunnittelulla. Kaupan maankäytön ohjaamisessa yleiskaavatasoinen keskusta-alueiden ja kaupan alueiden sijoittumisen, yhteyksien sekä kokoluokkien suunnittelu ja asemakaavatasoinen kaupan lähiympäristön ja kaupunkikuvan ohjaaminen ovat yhtä tärkeitä.

Vantaalla on tällä hetkellä keskustan ulkopuolella hyvin paljon käyttämätöntä tai vajaasti käytettyä paljon tilaa vaativan kaupan asemakaavapotentiaalia, joka sallii myös vähittäiskaupan suuryksiköjä. Kyseiset kaavat vanhentuvat 17.4.2017 paljon tilaavaa vaativan kaupan siirtymäajan päätyttyä. Näitä kaavoja on uusittu viime vuosina ja niiden tarkistamista tulee jatkaa, jotta kaavat täyttävät lain mukaiset vaatimukset jatkossakin.

Vantaalla on paljon hyvinkin vanhoja liiketilaa sallivia asemakaavoja, joiden ajanmukaisuus tulee arvioida ennen rakennusluvan myöntämistä. Ajanmukaisuuden arviointi tehdään, jos asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta ja on merkittävältä osalta edelleen toteuttamatta, lisäksi uudella rakennuksella täytyy olla alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä.

Kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma esittää lukuisia ohjaus- ja kehitysajatuksia. Kauppaa on tarkastelu koko Vantaan tasolla keskittyen keskustojen, kaupan alueiden ja muiden alueiden välisiin suhteisiin ja rooliin Vantaan palveluverkossa. Tarkasteluja on tehty myös aluekohtaisesti määritellen yksittäisten kohteiden kaupan kehittämisen mahdollisuuksia ja haasteita. Selvityksen yleispiirteisyydestä johtuen kauppaa tulee tarkastella seuraavassa suunnitteluvaiheessa tietyillä alueilla tarkemmallalla tasolla.

Vantaan keskustoista Martinlaaksoon on hyväksytty vuonna 2015 alueen suunnittelua linjaava kehityskuva, joko tarkastelee kauppaa onnistuneesti. Tikkurilan kaavarunko (2015) ottaa myös esimerkillisesti kantaa alueen kaupan sijoittumiseen ja rakentamiseen. Kivistön keskusta-alueen suunnittelussa yhtenä keskeisenä lähtökohtana ovat olleet kaupan toiminnot. Näillä alueilla voidaan kaupan asemakaavasunnittelussa tukeutua hyvin alueiden kehitystarkasteluihin ja tähän kaupan selvitykseen.

Sen sijaan ainakin Hakunilaan ja Myyrmäkeen on tarpeen tehdä keskusta-alueiden tarkastelut, joissa kaupan kehittämiseen otetaan kantaa korttelikohtaisesti. Tämä selvitys toimii hyvänä lähtökohtana alueiden selvityksille. Korson keskeisimmistä keskustakortteleista järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu vuonna 2014. Voittajasuunnitelma ottaa kantaa Korson keskustan ydinalueeseen, mutta Korson keskustaa olisi perusteltua tarkastella myös hiukan laajemmin. Koivukylässä seuraavan suunnitteluvaiheen tulisi tarkastella radan itä- ja länsipuolen kehittämistä yhtenäisemmäksi alueeksi. Pakkalassa tulisi tutkia kauppa- ja viihdekeskuskokonaisuuden parempaa toiminnallista ja kaupunkikuvallista sitomista muuhun kaupunkirakenteeseen.

Kaupan alueista ainakin Tammistolle ja Petikko-Varistolle on tarpeen tehdä kehittämistarkastelut. Tammistossa keskeisenä tarkastelun kohteena on Valimotien liikenne ja sen ruuhkien hillitseminen sekä alueen jalankulkuympäristön parantaminen. Petikko-Varistossa kehittämisessä tulisi pohtia tapoja, miten alueen vetovoimaa saadaan kasvatettua.

Maankäytön suunnittelu, jonka keskeisenä osana on kaupan palveluverkon suunnittelu, on erilaisten näkemysten yhteensovittamista. Vantaan kaupan kehittäminen on perustunut hyvään yhteistyöhön kaupungin sekä kaupan toimijoiden ja kiinteistökehittäjien välillä. Tämän yhteistyön pohjalta on mahdollista löytää ratkaisuja, joissa kaikkien osapuolten näkemykset on otettu huomioon. Tämä kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma jatkaa osaltaan tätä yhteistyötä.

Asuinalueet -paikkatietokanta (2010) Suomen ympäristökeskus. <http://www.d3.ymparisto.fi/d3/aineistolataus.htm>, haettu 24.10.2014.

Helsingin ja Helsingin seudun väestöennusteet 2014-2050 (2013) Helsingin kaupungin tietokeskus. http://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/13_09_18_Tilastoja_29_Vuori.pdf, haettu 13.10.2015.

Helsingin seudun liikennetutkimus 2012 (2013) HSL. https://www.hsl.fi/sites/default/files/uploads/helsingin_seudun_liikkumistutkimus2012_hlj2015_tiivistelma.pdf, haettu 13.10.2015.

Joukkoliikennekaupunki Vantaa (2014) Vantaan kaupunki. http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/108268_Joukkoliikennekaupunki_Vantaa.pdf, haettu 13.10.2015

Kauppakeskukset (2015) Suomen Kauppakeskusyhdistys ry. <http://www.kauppakeskusyhdistys.fi/attachments/2015-03-2015-06-1748.pdf>, haettu 13.10.2015.

Kaupungin maomaisuuden luovutus ja varausperiaatteiden hyväksyminen (2013) Vantaan kaupunginhallitus, pöytäkirjaote 17.6.2013.

Keskustat ja kaupan alueet -paikkatietokannat (2010 ja 2012) Suomen ympäristökeskus. <http://www.d3.ymparisto.fi/d3/aineistolataus.htm>, haettu 24.10.2014.

Maapolittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien (2014) Vantaan kaupunki. http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/113623_Mapo_2015_web.pdf, haettu 13.10.2015.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (2015) Finlex. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>, haettu 13.10.2015.

Mannermaa, Mika (2003) Tulevaisuudentutkimus tieteellisenä tutkimusalanä. Teoksessa: Miten tutkimme tulevaisuutta, toim. Vapaa-vuori Matti – Santtu von Bruun, Acta Fennica Futura no 5. Tulevaisuudentutkimuksen seura ry, Tampere.

Catella markkinakatsaus, syksy 2015 Suomi (2015) Catella Property Oy.

Marja-Vantaan osayleiskaavan selostus (2006) Vantaan kaupunkisuunnittelun julkaisuja 5/2005.

Myymälärekisteri (2013) A. C. Nielsen Finland Oy.

Ostovoima (2012) Tuomas Santasalo Ky. <http://www.tuomassantasalo.fi/pages/ostovoima.php>, haettu 24.6.2015.

Raijas Anu & Katja Järvelä (2015) Päivittäistavaroiden ostaminen ja kuluttajien näkemykset kaupan kanta-asiakasjärjestelmistä. Kilpailu- ja kuluttajaviraston selvityksiä 1/2015. <http://www.kkv.fi/globalassets/kkv-suomi/julkaisut/selvitykset/2015/kkv-selvityksia-1-2015-kanta-asiakasjarjestelmat.pdf>, haettu 13.10.2015.

SeutuCD-14 (2015) Helsingin seudun ympäristöpalvelut.

Seppälä, Yrjö (1984) 84 tuhatta tulevaisuutta. Gaudeamus, Helsinki.

Työpaikat Vantaalla vuonna 2012 (2014) Vantaan kaupunki. http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/107524_Tilastokatsaus_11_2014_Tyopaikat_Vantaalla_vuonna_2012.pdf, haettu 13.10.2015.

Yritys- ja toimipaikkatilastot (2013) Tilastokeskus. <http://www2.toimialaonline.fi>, haettu 24.4.2015.

YKR-ruututietoaineisto (2014) Suomen ympäristökeskus.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi (2013) Uudenmaan liiton julkaisuja E 125-2013.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, selostus, maakuntavaltuuston hyväksymä 20.3.2013 (2013) Uudenmaan liitto.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus 2012-2015, liiteaineisto (2012) <http://www2.kauniainen.fi/dynasty/fin/kokous/2012926-12-7778.PDF>, haettu 13.10.2015.

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (2008) Ympäristöministeriö. <http://www.ymparisto.fi/download/no-name/%7BA2516D1A-DF52-4E0B-A00C-E2DDC51EF440%7D/59386>, haettu 13.10.2015.

Valtuustokauden 2013-2017 strategia, KV 17.6.2013 (2013) Vantaan kaupunki. http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/117515_Strategia_2013-2017_valiarviointi-suomi.pdf, haettu 13.10.2015.

Vantaan elinvoimaohjelma 2014-2016 (2013) Vantaan kaupunki. http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/106602_Elinvoimaohjelma.pdf, haettu 13.10.2015.

Vantaan kaupungin tilastollinen vuosikirja (2013) Vantaan kaupunki. http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/106632_Tilastollinen_vuosikirja_2013.pdf, haettu 13.10.2015.

Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2014-2023 (2014) Taloussuunnittelu, Vantaan kaupunki.

Vantaan yleiskaava, yleiskaavan selostus (2007) Vantaan kaupunkisuunnittelun julkaisuja 15/2007.

Vantaan väestöennuste 2014, koko kaupungin ennuste 2015-2040, osa-alue-ennuste 2015-2024 (2014) Tietopalvelu A4:2014. Vantaan kaupunki.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus (2013) Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013. Ympäristöministeriö.

Liite 1. Selvityksessä haastatellut henkilöt

Vähittäiskaupan keskusliikkeet

Kesko Oyj, 18.2.2015

- Antti Palomäki (pääkaupunkiseudun aluejohtaja)
- Päivi Lindholm (Ruokakeskon kauppapaikkapäällikkö)

Suomen lähikauppa Oy, 20.2.2015

- Mika Vesterinen (kauppapaikkajohtaja)
- Hanna Santasalo (suunnittelupäällikkö)

Lidl Suomi Ky, 20.2.2015

- Antti-Ville Haapanen (liikepaikkapäällikkö)
- Atso Laxell (liikepaikkapäällikkö)

HOK-Elanto, 23.2.2015

- Jyrki Karjalainen (kiinteistöjohtaja)

Muut kaupan toimijat

Erikoiskaupan liitto ry, 16.2.2015

- Tuomas Santasalo (tutkija)

Helsingin seudun kauppakamari, 19.2.2015

- Ari Tulensalo (johtaja)
- Tiina Pasuri (maankäyttö- ja liikenneasioiden päällikkö)

Kauppakeskusyhdistys ry, 4.3.2015

- Johanna Aho (toiminnanjohtaja)
- Mikko Östring (johtaja)

Matti Himberg Oy, 23.3.2015

- Matti Himberg (kauppias)

Kiinteistökehittäjät ja -omistajat

YIT Rakennus Oy, 19.3.2015

- Juha Rinne (hankekehityspäällikkö)

Skanska Oy, 27.3.2015

- Antti Tuomainen (johtaja)

SRV Rakennus Oy, 31.3.2015

- Jouko Pöyhönen (johtaja, hankekehitys)

Citycon Oyj, 1.4.2015

- Elena Stenholm (kaupallinen johtaja)

NCC Property Development Oy ja NCC Rakennus Oy, 22.5.2015

- Markus Salmela (projektijohtaja)
- Pekka Harstila (hankekehitysjohtaja)
- Mauri Sahi (hankekehityspäällikkö)

Vantaan kaupungin edustajat

Kaupunkisuunnittelu

- Tarja Laine (kaupunkisuunnittelujohtaja) 26.1.2015
- Mari Siivola (yleiskaavapäällikkö) 26.1.2015
- Timo Kallaluoto (aluearkkitehti) 27.1.2015
- Asta Tirkkonen (aluearkkitehti) 28.1.2015
- Vesa Karisalo (aluearkkitehti) 2.2.2015
- Lea Varpanen (kaavoituspäällikkö) 4.2.2015

Yrityspalvelut

- Leea Markkula-Heilamo (yrityspalvelujohtaja) 2.2.2015

Elinkeinopalvelut

- Jose Valanta (elinkeinojohtaja) 2.2.2015

Liite 2. Haastatteluteemat

Haastatteluissa käsiteltiin päivittäistavarakauppaa, paljon tilaa vaativaan kauppaan, muuta erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita haastateltavan edustamasta organisaatioista riippuen.

Kaupan markkina- ja kehitysnäkymät

Yksikkökoko (yksittäiset liikkeet ja liikekokonaisuudet)

Myyntitehokkuus

Ostovoiman kehitys ja liiketilan lisätarve

Fyysiset myyntikanavat

- Lähikaupat ja kivijalkakaupat
- Kauppa- ja hypermarketkeskukset
- Yksittäiset liikeyritykset ja erikoiskauppojen keskukset
- Ostoskeskukset
- Muut fyysiset myyntikanavat

Verkkokauppa

Kaupan ketjut ja konseptit

Kaupan megatrendit ja heikot signaalit

Kuluttajakäyttäytyminen

Kilpailu, kilpailun edistäminen ja kilpailuttaminen

Kaupan ja julkisten palveluiden yhdistäminen

Kaupan sijoittuminen ja ohjaaminen

Keskusta-alueet (aluekeskukset ja paikalliskeskukset)

Keskustojen ulkopuoliset kaupan alueet (seudulliset ja paikalliset)

Kaupan saavutettavuus ja saatavuus

Keskustojen ja kaupan alueiden laajuus

Kaupan suhde lähiympäristöön

Uudet kaupan paikat ja kauppapaikkojen laajentuminen

Kauppapaikkojen agglomeraatio

Vantaan kiinnostus kaupan sijaintina

Alueiden profilointi

Kaupan ohjaaminen (sijainti, laatu ja koko)

Liite 3. Palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman työpaja 5.6.2015

Asialista

1. Palveluverkkoselvityksen tavoitteet, prosessi ja aikataulu
2. Näkemyksiä haastattelukierrokselta
3. Skenaarioiden esittely
4. Skenaarioista keskustelu pienryhmissä (kahvin parissa)
5. Keskustelujen purku
6. Skenaarioiden priorisointi
7. Tavoiteltavan skenaarion valinta
8. Aluekohtaiset kysymykset
9. Loppukeskustelu

Osallistujat

- Päivi Lindholm (Kesko Oyj)
- Jyrki Karjalainen (HOK-Elanto)
- Tommi Seppänen (HOK-Elanto)
- Jari Pynnönen (Suomen lähikauppa Oy)
- Antti-Ville Haapanen (Lidl Suomi Ky)
- Tuomas Santasalo (Erikoiskaupan liitto ry)
- Ari Tulensalo (Helsingin seudun kauppakamari)
- Tiina Pasuri (Helsingin seudun kauppakamari)
- Markus Salmela (NCC Property Development Oy)
- Jouko Pöyhönen (SRV Rakennus Oy)
- Juha Rinne (YIT Rakennus Oy)
- Heikki Hannukkala (YIT Rakennus Oy)
- Tarja Laine (Vantaan kaupunki)
- Mari Siivola (Vantaan kaupunki)
- Anitta Penttimikko (Vantaan kaupunki)
- Asta Tirkkonen (Vantaan kaupunki)
- Vesa Karisalo (Vantaan kaupunki)
- Leea Markkula-Heilamo (Vantaan kaupunki)
- Jose Valanta (Vantaan kaupunki)

Järjestäjät (eivät äänestäneet)

- Joni Heikkola (Vantaan kaupunki)
- Pia Tasanko (Vantaan kaupunki)
- Satu Onnela (Vantaan kaupunki)

Liite 4. Kaupungin työpaikkatonttien luovutus- ja varausperiaatteet liiketilojen osalta

Kilpailut/julkinen haku

Kaupunki kilpailuttaa työpaikkatontit aina silloin, kun kysymyksessä on:

- yli 10 000 k-m² liiketontit, joihin saa rakentaa päivittäistavaramyymälän,
- keskustoissa ja asemien läheisyydessä sijaitsevat yli 2000 k-m² suuruiset liiketontit, joihin saa rakentaa päivittäistavaramyymälän

Kaupunki **voi kilpailuttaa** työpaikkatontit KALA:n päätöksellä silloin, kun kysymyksessä on:

- yli 10 000 k-m² suuruiset liiketontit (ilman pt-kauppaa)
- keskustoissa ja asemien läheisyydessä sijaitsevat alle 2000 k-m² suuruiset liiketontit, joihin saa rakentaa päivittäistavaramyymälän
- keskustoissa ja asemien läheisyydessä sijaitsevat toimistokeskittymät (ns. business parkit)
- teollisuus-, tuotanto- ja varastotontit (ns. trade park).

Kaupunki **laittaa julkiseen hakuun** työpaikkatontit KALA:n päätöksellä silloin, kun kysymyksessä on:

- alle 10 000 k-m² kokoiset liiketontit, joihin saa rakentaa päivittäistavaramyymälän keskustojen ulkopuolella,
- polttonesteiden jakeluasemat
- osa uusien pienteollisuusalueiden tonteista (esim. Mikkola, Vehkala)
- palvelu-, hotelli- ja monitoimikohteet.

Edellä oleva jako kilpailun, julkisen haun ja suoraan loppukäyttäjälle luovuttamisen välillä on tehty ottaen huomioon hankkeen suuruus sekä se, onko alalla todellista kilpailua. Loppukäyttäjien toimitilojen luovutuksessa on lisäksi otettava huomioon liikesalaisuuden/pörssisalaisuuden tai muun vastaavan julkisuutta rajoittavan seikan vaatimukset.

Kilpailun järjestämisestä päättää aina se elin, joka päättää johtosääntöjen mukaisesti tonttien luovutuksesta (KH tai KALA).

Varaukset ja luovutukset

Niiden työpaikkatonttien varaukset, joita ei kilpailuteta tai laiteta julkiseen hakuun, antaa pääsääntöisesti se luottamusmieselin, joka päättää johtosääntöjen mukaisesti tonttien luovutuksesta (KH tai KALA).

Mikäli liike- tai pörssisalaisuus tai muun vastaavan julkisuutta rajoittavan seikan vaatimukset estävät asian käsittelyn luottamusmieselimissä, niin työpaikkatontin varauksen loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle antaa kaupunginjohtaja tai apulaiskaupunginjohtaja.

Liite 5. Kaupan keskeistä sanastoa

Erikoiskauppa

Erikoiskaupat ovat erikoistavaroita tarjoavia vähittäiskauppoja. Erikoiskaupat edustavat erilaisia toimialoja, joilla on kuitenkin paljon yhteisiä piirteitä sekä rakenteellisesti että toiminnallisesti. Erikoiskauppojen toiminnan ytimenä ovat henkilökohtainen palvelu, korkea asiantuntemus ja erikoistunut tuotevalikoima. Vähittäiskaupan kaikista yrityksistä valtaosa on erikoiskauppoja. Erikoiskaupan yritysten koko vaihtelee pienistä yksityisyrittäjästä kansainvälisiin ketjuihin (Kaupan liitto, www.kauppa.fi).

Erikoistavaroiden kauppa

Kaupankäynnin muoto, jossa yritys myy erilaisia tavaroita. Erikoistavaroiden kauppaa harjoittavat myymälät myyvät tietyn alan tuotteita, joko kapeampaa tai laajempaa valikoimaa. Päivittäistavara-kaupassa voidaan myös harjoittaa erikoistavaroiden kauppaa. Tavaratalot harjoittavat osastoillaan erikoistavaroiden kauppaa. (Santasalo & Heusala 2002).

Hypermarket

Hypermarket on monen alan tavaroita myyvä, pääosin itsepalveluperiaatteella toimiva myymälä, jossa myynnin painopiste on päivittäistavaroissa. Hypermarketin myyntipinta-ala on yli 2 500 neliömetriä. Elintarvikkeiden osuus on alle puolet (< 50 %) myyntipinta-alasta. Mikäli elintarvikkeiden osuus myyntipinta-alasta on yli puolet (>50 %), kyseessä on suuri supermarket (Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus 2013).

Kaupan laatu

Kaupan laadulla tarkoitetaan kaupan toimialaa. Arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen otetaan huomioon muun muassa kaupan laatu. Keskusta-alueille sijoittuu tyypillisesti päivittäistavarakauppaa ja tiettyjä erikoistavarakaupan toimialoja, kuten muoti- ja urheilukauppaa, kun taas toiset erikoistavarakaupan toimialat hakeutuvat usein niiden reunoille ja ulkopuolelle, eivätkä kilpaile keskustakaupan kanssa (Vähittäiskaupan suuryksikköjen kaavoitus 2013). Tässä selvityksessä kauppa jaetaan laadun perusteella kolmeen ryhmään, joita ovat:

- Päivittäistavarakauppa
- Muu erikoiskauppa
- Paljon tilaa vaativa kauppa

Kauppakeskus

Kauppakeskus muodostuu liikerakennuksesta, jossa myymälät ja palvelut avautuvat sisäänpäin käytäville tai keskusaukiolle. Vuokrattavan liiketilan määrä on yleensä vähintään 5000 h-m². Kauppakeskuksessa on vähintään 10 myymälää. Kauppakeskuksessa on yksi tai useampi ankuri tai veturiyritys ja joukko avainyrittäjiä sekä muita myymälöitä ja palveluja. Palvelut voivat olla joko kaupallisia tai julkisia. Yksittäisen yrityksen osuus liiketilan kokonaismäärästä ei ylitä 50 %. Kauppakeskuksella on yhteinen johto ja markkinointi (Kauppakeskukset 2015).

Muu erikoiskauppa

Tässä selvityksessä muulla erikoiskaupalla tarkoitetaan vähittäiskauppaa, jota ei määritellä päivittäistavarakaupaksi, eikä paljon tilaa vaativaksi erikoistavaran kaupaksi. Tällaisia kauppajia ovat muun muassa vaate- ja kenkäkaupat, kirjakaupat, kulta- ja kellokaupat, terveystuotekaupat, optikkoliikkeet, lukkoseppä- ja avainliikkeet sekä apteekit.

Myyntitehokkuus

Myyntitehokkuutta on tässä selvityksessä tarkasteltu suhteessa myyntipinta-alaan (euromääräinen myynti / myyntipinta-ala / vuosi).

Ostokeskus

Ostokeskus muodostuu yhdestä tai useammasta liikerakennuksesta, joissa myymälät yleensä avautuvat ulkotilaan (Kauppakeskukset 2015).

Ostovoima

Alueen ostovoima lasketaan väestö- ja kulutustietojen avulla seuraavasti: kulutus euroa/henkilö/vuosi x väestömäärä. Ostovoiman kehitys muodostuu siten kulutuksen kasvun ja väestökehityksen yhteisvaikutuksena. Ostovoimatarkasteluissa on pidettävä mielessä, että ostovoima kuvaa kuluttajien ostopotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä. Lähinnä kulutuksessa olevien erojen vuoksi ostovoimaa ja sen kehitystä tarkastellaan yleensä erikseen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan osalta (Kauppa kaavoituksessa 2004).

Ostovoiman siirtymä

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen ostovoiman ja vähittäiskaupan myynnin erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan kunnan ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Ostovoiman siirtymää tapahtuu myös kunnan sisällä, esimerkiksi asuntoalueilta kuntakeskukseen tai muihin keskuksiin (Kauppa 2005).

Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa

Ympäristöministeriön suosituksen mukaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan (tiiva-kauppa) kuuluu moottoriajoneuvojen kauppa, moottoriajoneuvojen varaosien ja tarvikkeiden kauppa, rengaskauppa, venekauppa, veneilytarvikkeiden kauppa, matkailuvaunujen kauppa, huonekalukauppa, sisustustarvikkeiden kauppa (rakenteellinen sisustus), rautakauppa, rakennustarvikkeiden kauppa, maatalouskauppa, puutarha-alan kauppa ja kodintekniikkakauppa (Ympäristöministeriö 2000: Suositus paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulkinna).

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupalla (pt-kauppa) tarkoitetaan päivittäistavaroiden koko valikoimaa myyvää (ruoka, juomat, teknokemian tuotteet, kodin paperit, tupakkatuotteet, lehdet ja päivittäiskosmetiikka) pääasiassa itsepalveluperiaatteella toimivaa marketmyymälää. Ruoan osuus päivittäistavaramyymälöiden kokonaismyynnistä on noin 80 % (Kaupan liitto, www.kauppa.fi).

Saatavuus ja saavutettavuus

Saatavuudella tarkoitetaan kaupan ja palvelujen saatavilla oloa, tai saantia eli tarjolla oloa. Kaupan ja palvelujen saavutettavuudella tarkoitetaan sitä, miten tarjolla olevia palveluja pääsee käyttämään. Saavutettavuuden käsitteen voidaan siten katsoa sisältävän saatavuuden (Kohijoki 2013; Vähittäiskaupan suuryksikköjen kaavoitus 2013).

Seudullinen ja paikallinen merkittävyys

Seudullisesti merkittävällä vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia. Seudullista merkitystä omaavan suuryksikön alaraja voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Paikallisesti merkittävä yksikkö on sellainen, jota ei luokitella seudullisesti merkittäväksi (Vähittäiskaupan suuryksikköjen kaavoitus 2013).

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan kooltaan yli 2000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Kerrosalaltaan 2000 neliömetrin suuruinen myymälä vastaa myyntipinta-alaltaan 1 300 – 1 500 neliömetrin myymälää (Vähittäiskaupan suuryksikköjen kaavoitus 2013).



11 § Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksen liikenn ratkaisut / TLA

VD/463/00.04.03/2015

TLA/MSI/JVI/SRU

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on nyt viimeistelyvaiheessa. Maakuntahallitus käsittelee kaavaehdotusta 16.11.2015, mistä ehdotus lähtee lausunnoille viranomaisille. Nähtäville kaavaehdotus tulee vasta lausuntokierroksen jälkeen ensi keväänä.

Yksi keskeinen vaihekaavan teema on logistiikka aluevarauksineen ja liikenneverkon muutostarpeineen. Logistiikan aluevarauksia ei sijoitu Vantaan alueelle, mutta naapurikunnissa Sipoossa ja Tuusulassa niitä on. Nämä tilaa vaativat uudet logistiikkakeskukset vaikuttavat voimakkaasti myös liikenneverkkoon. Keski-Uudenmaan liikenneyhteyksistä oli maakuntakaavaluonnoksessa useita vaihtoehtoja, joista Uudenmaan ELY on laatinut yhteistyössä HSL:n, Uudenmaanliiton ja alueen kuntien kanssa "Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien selvityksen". Kaupunki on antanut selvitysluonnoksesta lausunnon (kala 17.8.2015 § 11 / kaupunginhallitus 24.8.2015 § 26).

Selvitys nosti kolme tärkeintä logistiikan liikenneyhteyksien kehittämistoimenpidettä, joista toiseksi nousi maantien 152 jatkeen rakentaminen (ns. Kehä IV). Vantaan voimassa olevassa yleiskaavassa tämä yhteys on linjattu kulkemaan Myllykyläntieltä Klaukkalan nykyiseen liittymään. Maakuntakaavaluonnoksessa ja selvityksessä oli mukana myös pohjoisempia vaihtoehtoja, joista kaupunki käynnisti oman esisuunnitelman. Suunnitelma laadittiin maakuntakaavan ratkaisujen täsmentämiseksi. Pohjoiselle linjaukselle määriteltiin ohjeellinen sijainti siten, että linjausta ja sen vaikutuksia voitiin verrata eteläiseen, yleiskaavan mukaiseen vaihtoehtoon. Esisuunnitelman perusteella voitiin todeta pohjoinen, Klaukkalan ohikulkutiehen kytkeytyvä linjaus logistiikan tarpeita paremmin palvelevaksi vaihtoehdoksi.

Esiselvitysraportti on lautakunnan esittelyaineistossa luottamushenkilö extrassa.

Maakuntakaavaehdotukseen ollaan tuomassa tästä maantiestä vain yksi ohjeellinen linjaus, joka on laadittujen selvitysten perusteella päätetty viedä pohjoisemman vaihtoehdon mukaisena. Alueen maankäyttö ja liikenteelliset ratkaisut määritellään vasta seuraavassa yleiskaavatyössä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksen liikenn ratkaisut.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 09 8392 2745,
liikenneinsinööri Jaana Virtanen puh. 09 8392 2430
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



12 § **Suunnittelutarveratkaisun 22 Keimola / Sontag Ralf / Helsingin hallinto-oikeuden päätös / TLA**

VD/5940/10.03.00.02/2014

TLA/MSI/SRU

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 15.9.2014 § 15 yksimielisesti hylätä suunnittelutarveratkaisuhakemuksen (Sontag Ralf, kaupunginosa 22, Keimola), koska se katsoi, että myönteisellä suunnittelutarveratkaisupäätöksellä olisi merkitystä ennakkotapauksena maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Hakija valitti lautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, joka nyt on antanut ratkaisunsa asiasta. Hallinto-oikeus päätti 16.10.2015 kumota ja poistaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen ja hylätä suunnittelutarveratkaisuhakemuksen tarpeettomana, koska se katsoi, ettei ko. lupaa hankkeeseen tarvita.

Lähes samansisältöiselle hankkeelle on haettu Etelä-Suomen aluehallintovirastosta ympäristölupaa, mistä kaupunki antoi kielteisen lausunnon kaupunginhallituksen päätöksellä 21.9.2015 § 24. Aluehallintovirasto ei ole vielä tehnyt lupapäätöstä.

Koska hallinto-oikeuden päätöksen mukaan poikkeamislupa ei ole tässä hankkeessa tarpeellinen, niin ei ole tarkoituksenmukaista valittaa asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään merkitä päätös tiedoksi ja olla siitä valittamatta.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja korjasi esittelyosassa olevan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöspäivämääräksi 15.9.2014.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys kaupunkisuunnittelujohtajan tekemällä korjauksella.

Liite:

- Hallinto-oikeuden päätös 16.10.2015

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5

00520 HELSINKI

Puhelin 029 56 42000

Faksi 029 56 42079

Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

Päätös

1 (6)

15/0835/5

Antopäivä 16.10.2015

Diaarinumero

06505/14/4112

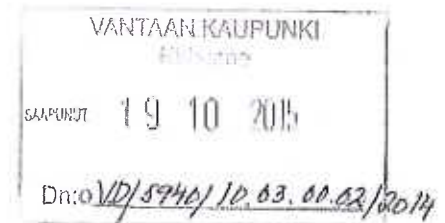
Finlex

Asia

Suunnittelutarveratkaisua koskeva valitus

Valittaja

Ralf Sontag

Päätös, josta valitetaan**Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 15**

Ralf Sontag on hakenut suunnittelutarveratkaisua pellon parannushankkeelle noin 15 hehtaarin suuruiselle peltoalueelle kiinteistöstä Östergård 1:45 Vantaan kaupungin Keimolan kylässä. Hakemuksen mukaan hankkeen tarkoituksena on pellon kasvuolosuhteiden parantaminen pellon pintaa nostamalla. Hakemuksessa esitetty täyttömassojen määrä on noin 300 000-400 000 m³, mikä vastaa yli kahden metrin keskimääräistä täyttöä koko alueelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hylännyt hakemuksen. Päätöksen perustelujen mukaan myönteisellä suunnittelutarveratkaisupäätöksellä olisi merkitystä ennakkotapauksena maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on kumottava. Lisäksi hallinto-oikeuden on todettava, ettei hanke ole ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan eikä yleiskaavan kanssa.

Hankkeen tarkoitus on pellon kasvuolosuhteiden perusparantaminen nostamalla pellon pintaa 1 - 3 metriä. Alue täytetään kaivetuilla puhtailla ja vain pellon täytöksi sopivilla maa-aineilla, jotka tuodaan suoraan YIT Rakennus Oy:n rakennustyömailta. Täyttömäärä on noin 40 000 tonnia vuodessa kymmenen vuoden aikana. Vaihtoehtoisesti esitettiin noin 100 000 tonnia vuodessa viiden vuoden ajan tai noin 200 000 tonnia kolmen vuoden aikana. Tällä hetkellä pellon pinta on eroosion ja pintavesivalumiinien takia tiivistynyt vettä läpäisemättömäksi ja salaojien toimivuus on heikko. Tavoitteena on nostaa pellon korkeus-asmaa ja parantaa kallistuksia siten, että uusien salaojien tekeminen tulee mahdolliseksi ja vanha salaojajärjestelmä säilyy toimintakuntoisena. Peltoviljelyä jatketaan ja hankkeen myötä viljelyn kannattavuus paranee. Muuttamalla pellon pinnan kallistuksia pintavedet saadaan paremmin hallintaan ja ravinteet saadaan talteen. Hankkeessa on kyse normaalista maataloustoiminnasta.

Vantaan kaupunki ei ole perustellut, minkä vuoksi hankkeeseen on täytynyt hakea suunnittelutarveratkaisua. Kaupungin tulkinta siitä, että hankkeessa rakennettaisiin mitään, ei ole oikea. Maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen esitoissa ei ole viittausta, että maatalous ja pellonkunnostus olisivat rakentamista. Pellon parantaminen ei ole maankäyttö- ja rakennuslain alaista toimintaa. Hankkeen toteuttaminen ei tarvitse rakennuslupaa. Hanketta puoltavia lausuntoja ei ole päätöksenteossa huomioitu.

Hanke on yleiskaavan mukainen, sillä hankealue sijaitsee kaavan maatalous-alueella (MT). Suunniteltu toimenpide ei estä alueen maatalouskäyttötarkoitusta, vaan edistää sitä. Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntojen mukaan hankkeella ei ole haitallisia vaikutuksia ympäristölle. Vantaan kaupunki rikkoo tasapuolisen kohtelun vaatimusta päätöksellään, sillä kaupunki on aiemmin sallinut vastaavia hankkeita valituksessa tarkemmin kuvatuin tavoin.

Asian käsittely ja selvittäminen

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut lausunnon. Lausunnonssa on todettu muun ohella, että Vantaan kaupunki katsoo, ettei hanke ole yleiskaavan mukaista maataloustoimintaa, vaan kyseessä on yhteistyössä YIT:n kanssa suunniteltu maanlajitysalue. Voimassa olevassa yleiskaavassa on määriteltä erilliset alueet kyseiselle toiminnalle.

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

Vantaan kaupunki on päättänyt ohjata pellonparannushanketta suunnittelutarveratkaisulla ja rakennusluvalla, 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 mainittuja esimerkkihankkeita ei voi rinnastaa nyt kysymyksessä olevaan hankkeeseen muun muassa hankkeiden mittakaavasta ja sijainnista johtuen. Molemmat esimerkkihankkeet on aikanaan käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisina lupa-asioina.

Ralf Sontag on antanut vastaselityksen, jossa on todettu muun ohella, että kohteen maataloustoiminta jatkuu koko hankkeen ajan ja että suurin osa pellostasta on viljelyssä rakentamisen aikana. Vantaan kaupunki on esittänyt, että se on tapauksen johdosta tehnyt laajoja juridisia selvityksiä. Selvitysten sisältöä ei ole toimitettu valittajalle. Kaupunki ei paljasta, millä perusteella katsotaan, että kyseessä ei ole maataloustoimenpide vaan maanlajitystoiminta. Hanke ei ole ristiriidassa 2. vaiheen maakuntakaavan kanssa, koska Uudenmaan 2. vaiheen maakuntakaavan mukaan tulevat taajamarakennemerkinnot eivät estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä nykyisessä käytössä. Pellon täyttö ei häitä mahdollista radan rakentamista. Hankkeesta on jo toimitettu kaupungille toimenpidelupahakemukseen liittyvät suunnitelmat, lausunnot ja selvitykset.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoo ja poistaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen ja hylkää suunnittelutarveratkaisuhakemuksen tarpeettomana.

Perustelut

Sovellettavista oikeusohjeista

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 momentin mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Pykälän 3 momentin mukaan kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen lain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää muun ohessa, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 138 §:n 1 momentin mukaan siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä 72, 135, 136 ja 137 §:ssä sekä rakennuskielloista säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös pykälässä määriteltäviin korjaus- ja muutostöihin sekä rakennuksen tai sen käyttötarkoituksen olennaiseen muuttamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n 2 momentin mukaan toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n 1 momentin mukaan edellä 126 §:n mukainen toimenpidelupa tarvitaan muun ohella sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen muun ohella muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestämiseen (*säilytys- tai varastointialue*) sekä muihin kaupunki- ja ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttaviin järjestelyihin tai muutoksiin (*kaupunkikuvajärjestelyt*).

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n 1 momentin mukaan maisemaa muuttava maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (*toimenpiderajoitus*) asemakaava-alueella, yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, eikä alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Asiassa saatu selvitys ja oikeudellinen arviointi

Hankkeessa on hakemuksen mukaan kyse pellon kasvuolosuhteiden parantamisesta pellon pintaa nostamalla. Hankealue on noin 15 hehtaarin suuruinen peltoalue kiinteistöstä Östergård 1:45 Vantaan kaupungin Keimolan kylässä. Hakemuksessa esitetty täyttömassojen määrä on noin 300 000 - 400 000 m³, mikä vastaa valituksenalaisen päätöksen mukaan yli kahden metrin keskimääräistä täyttöä koko alueelle. Hakijan mukaan pellon pintaa nostetaan 1 – 3 metriä maaston muodoista riippuen.

Hankealue sijaitsee oikeusvaikutteisen Vantaan yleiskaavan 2007 maatalous-alueella (MT). Alue on kaavamääräyksen mukaan varattu maatalouteen. Kaavan yleismääräysten mukaan AT-, VL-, VR-, M- ja MT-alueiden rakentamista säädellään pääsääntöisesti yleiskaavalla. Muilla alueilla rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. Hankealueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Kun otetaan huomioon asiakirjoista ilmenevä hankealueen lähistöllä jo tapahtunut rakentaminen, aluetta on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 momentissa tarkoitettuna suunnittelutarvealueena, jolle rakennettaessa on otettava huomioon mainitun lain 137 §:n säännökset rakennusluvan erityisistä edellytyksistä. Lisäksi Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaan koko Vantaan kaupungin asemakaavoittamaton alue on suunnittelutarvealuetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on katsonut, että hanke tarvitsee suunnittelutarveratkaisun ja rakennusluvan, koska hanke on erittäin mittava, teknisesti vaativa ja laaja.

Hallinto-oikeus toteaa, että suunnittelutarveratkaisu tarvitaan silloin, kun kysymys on rakennuslupaa edellyttävästä hankkeesta tai silloin, kun on kyse sellaisesta toimenpidelupaa edellyttävästä hankkeesta, jonka maankäytölliset ja ympäristölliset vaikutukset ovat niin merkittäviä, että toimenpiteen voidaan katsoa olevan vaikutuksiltaan rakentamiseen verrattava. Maisematyölupaa koskevassa säännöksessä ei ole viittausta maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ään.

Puheena olevassa hankkeessa ei ole kysymys maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:ssä tarkoitettusta rakentamisesta. Hanke ei sen vuoksi edellytä rakennuslupaa.

Hanke ei, riippumatta siitä tulkitaanko se hakijan esittämäksi pellon parantamiseksi vai kaupungin näkemyksen mukaiseksi yhteistyössä YIT:n kanssa suunnitelluksi maan läjittämiseksi, edellytä myöskään toimenpidelupaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n mukaista toimenpidelupaa hankkeen toteuttamiseen ei vaadita, sillä hankkeessa ei ole kyse saman lain 126 a §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettua muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestämisestä

eikä saman momentin 10 kohdassa tarkoitetusta muusta kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavasta järjestelystä tai mistään muustakaan 126 a §:n 1 momentin luettelon mukaisesta toimenpiteestä. Se kaupungin esittämä maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto, joten hanke ei edellytä maisematyölupaakaan.

Alueella ei ole asemakaavaa, Vantaan yleiskaavassa 2007 ei ole määrätty maisematyöluvan tarpeesta eikä asiakirjoista ilmene, että alueella olisi voimassa myöskään maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto, joten hanke ei edellytä maisematyölupaakaan.

Koska hanke ei edellytä mitään maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupaa, on suunnittelutarveratkaisua koskeva hakemus hylättävä tarpeettomana ja kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös kumottava ja poistettava.

Hallinto-oikeus ei ole tämän asian yhteydessä ratkaissut eikä ole voinutkaan ratkaista, edellyttääkö hanke jonkin muun lainsäädännön kuin maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupaa tai onko se muutoin muun lainsäädännön vaatimusten mukainen. Hallinto-oikeus toteaa kuitenkin, että maankaatopaikkaan sovelletaan jätelain ja ympäristönsuojelulain säännöksiä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Muutoksenhaku

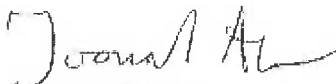
Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Ilkka Hartikainen, Taina Pyysäri ja Marja Viima (t).

Esittelijä


Joonas Ahtonen

Jakelu

Päätös

Ralf Sontag


(tiedote oikeudenkäyntimaksusta)

Jäljennös

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

Tiedoksi tilastollista seurantaa varten (EV 248/1998 vp - HE 101(1998 vp):
- ympäristöministeriö



13 § **Asemakaavamuutos 002031 ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkotia Laajavuoren koulutontille / TLA**

KA/1627/10.02.04.01/2008

TLA/TKA/JOR/SRU

Asemakaavan tavoitteena on luoda korkeatasoinen asuinkorttelikokonaisuus, jossa toiminnalliset, arkkitehtoniset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Suunnitelman keskeinen lähtökohta on luoda Martinlaaksoon keskustakortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheissa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katu ympäristö. Asemakaavamuutoksessa Laajavuoren koulun alueelle osoitetaan päiväkotia, asuinkerrostalorakentamista (15350 kem2) ja liiketilaa.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17567 sekä katualuetta, kaupunginosassa 17, Martinlaakso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 17567 sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17567.

Alue sijaitsee korttelin 17567 tontilla 3. Pohjoisessa aluetta rajaa Laajavuoren puisto, idässä Laajaniitynpolku, lännessä Raappavuorenpolku ja etelässä Martinlaaksonpolku.

Tontilla sijaitsee kaksi koulurakennusta sekä urheilukenttä. Martinlaakson koulu on peruskorjattu ja laajennettu muutama vuosi sitten. Koulurakentaminen on tehty voimassa olevan asemakaavan pohjalta, mutta sen alue päivitetään uuteen asemakaavaan. Laajavuoren koulu on tarkoitus purkaa huonokuntoisuuden vuoksi. Koulurakennukselle on myönnetty purkulupa (Raja 14.1.2014).

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen sekä MA-Arkkitehdit Oy konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaavan muutos
Asemakaavan tavoitteena on luoda korkeatasoinen asuinkorttelikokonaisuus, jossa toiminnalliset, arkkitehtoniset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Suunnitelman keskeinen lähtökohta on luoda Martinlaaksoon keskustakortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheissa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katu ympäristö.

Vantaan kaupunki järjesti Martinlaakson keskustakorttelin / Laajavuoren koulutontin suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun keväällä 2014. Kilpailuraati arvioi kokonaisidealtaan parhaaksi ehdotukseksi T2H Rakennus Oy/ Avain Rakennuttaja Oy:n tekemän ehdotuksen, jossa suunnittelijana on Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen sekä MA-Arkkitehdit Oy.

Alueen kehittämisessä huomioidaan Martinlaakson kehityskuvan tavoitteet. Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että Laajavuoren koulun alueelle osoitetaan sekä päiväkotia että uutta asuinkerrostalorakentamista. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista 15 350 kem2, liiketilaa 150 kem2 sekä asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä tilaa 300 kem2. Päiväkodille osoitetaan 2500kem2 omalle tontilleen. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva



ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Kaavamuutosta tehdään erillään eteläpuolisen alueen (Martinkeskuksen tontti, kaavamuutos 002178) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty kokouksia.

Asemakaavamuutoksella osa korttelin 17567 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosalaa korttelialueelle osoitetaan asuinkerrostalorakentamiselle 15 350 kem², liiketilalle 150 kem² sekä asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle tilalle 300 kem². Päiväkodille osoitetaan 2500 kem² omalle tontilleen. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan. Koululle esitetään kerrosalaksi 15 000 kem², jolla voidaan varautua mahdollisiin tulevaisuuden laajentamistarpeisiin. Rakennusala on rajattu siten, että suojellun rakennuksen pohjoispuolelle on mahdollista rakentaa tulevaisuudessa. Koulurakennukselle esitetään kaavassa suojelumerkintä sr: Koulu on aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suunniteltava olevan asuinkorttelin tontin tehokkuus on $e=1,7$. Asemakaava koostuu uudesta korttelista AK-korttelialueen lisäksi kahdesta YO-korttelialueen tontista 4 ja 5. Kaava mahdollistaa noin 385 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen korttelin eteläosaan. Kulku pysäköintilaitokseen järjestetään Martinlaaksonpolun alta ajotunnelissa korttelin 17568 kautta. Korttelin itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Kerrosalat:

AK-korttelialue korttelissa 17567: kerrosala yhteensä 15800 km², tontin pinta-ala 9257 m², $e=1,7$
YO-korttelialue tontit 17567/4-5: kerrosala yhteensä 17500 km², tontin pinta-ala 27876 m², $e=0,6$

Asemakaavaan merkitään tonttijaon muutos:

Osasta korttelia 17567 muodostetaan korttelin 17567 tontit 4 ja 5. Osa nykyistä YO-korttelialuetta korttelissa 17567 muutetaan katualueeksi toisessa vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa 002178.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.11.2014

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 4 kpl. Niissä ei ollut erityistä huomautettavaa. (tarkemmin kaavaselostuksessa)

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002031 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkotia Laajavuoren koulutontille,

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.8.-10.9.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.



Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.6.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 2, Vantaan Energialta ja kaupunginmuseolta. Vantaan Energian kanssa on neuvoteltu erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista. Muuntamon ja maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaava-muutoksessa. Mahdollisissa putkien siirroissa toimitaan laaditun yhteistyö-sopimuksen mukaisesti. Kaupunginmuseo esittää tarkennusta Martinlaakson koulun suojelumääräykseen. Määräys korjataan.

Tehdyt tarkistukset

Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin myös pieniä korjauksia ja kaavamääräyksiin tarkennuksia. YO-korttelialueelle lisättiin johtorasite ja tontin rajaa korjattiin hieman suhteessa katualueeseen. YO-korttelualueen autopaikkojen vähimmäismäärää korjattiin päiväkodin osalta: Päiväkodin henkilökunnalle varataan korttelin 17568 kansipaikoituksesta vähintään 10 ap (aiemmin 12) sekä saattoliikenteelle vähintään 2 ap. Määräys päiväkotirakennuksen julkisivun tiilipintaaisuudesta poistettiin. Tällä haluttiin mahdollistaa erilaiset suunnitteluratkaisut päiväkotitontin arkkitehtuurikilpailussa. Martinlaakson koulun rakennusalan rajaa tarkennettiin ja suojelumerkintä korjattiin.

Kaavan tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen teknisten tarkistusten vuoksi.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014). Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (15350 k-m², n. 329 asuntoa).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.11.2015 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002031 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkotia Laajavuoren koulutontille.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja teki teknisen korjauksen selostukseen sekä kaavakarttaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys kaupunkisuunnittelujohtajan tekemällä teknisellä korjauksella.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 9.11.2015 / II
- Lausunnot ja vastineet 9.11.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675,
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 09 8392 2238
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002031 / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkotia Laajavuoren koulutontille, Martinlaakso. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	Kaupunginmuseumo esittää tarkennusta Martinlaakson koulun suojelumääräykseen.	Muutetaan sr-merkinnän tekstiä seuraavanlaiseksi: <i>sr - Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennushistoriallinen ja rakennustaiteellinen merkitys säilyy. Alkuperäistä arkkitehtuuria ja säilyneitä rakennusosia tulee vaalia rakennuksen muodossa, näkyvissä julkisivun rakenneosissa ja detaljeissa, kuten sisääntulokatoksissa, ikkunapinnoissa, lasilankkuseinissä ja portaikoissa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille tulee hankkia museoviranomaisen lausunto.</i>
NRO 2 VANTAAN ENERGIA OY	Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli muuntamo, maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	-

1. 26.8.2015 Vantaan kaupunginmuseo

rakennustaiteellinen merkitys säilyy. Alkuperäistä arkkitehtuuria ja säilyneitä rakennusosia tulee vaalia rakennuksen muodossa, näkyvissä julkisivun rakenneosissa ja detaljeissa, kuten sisääntulokatoksissa, ikkunapinnoissa, lasilankkuseinissä ja portaikoissa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille tulee hankkia museoviranomaisen lausunto.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavamuutoksesta nro 002031. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa purettavan Laajavuoren koulun sijalle suunniteltujen päiväkodin, asuinkerrostalon ja liiketilojen rakentamisen. Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä kaksi koulurakennusta, Laajavuoren koulu ja Martinlaakson koulu. Asemakaavan toteutuessa Laajavuoren koulu puretaan, kun taas Martinlaakson koulu tullaan suojelemaan sr-merkinnällä.

Kaupunginmuseo on lausunut mielipiteensä asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.12.2014. Mielipiteessään kaupunginmuseo ei ole esittänyt Laajavuoren koulun suojelemista asemakaavassa. Martinlaakson koulun osalta kaupunginmuseo on esittänyt rakennuksesta tehdyn rakennushistoriallisen selvityksen (Martinlaakson koulu, rakennushistoriallinen selvitys hankesuunnittelua varten. 23.11.2007. Arkkitehtitoimisto Sari Nieminen Oy / Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy) ottamista lähtökohdaksi suojelumääräysten laatimiselle.

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa esitetyt suojelumääräykset eivät takaa tarpeellisella tarkkuudella rakennuksen suojelua. Suojelumääräystä tulisi tarkentaa esimerkiksi seuraavalla tavalla:

"sr - Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa.

Rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennushistoriallinen ja

rakennustaiteellinen merkitys säilyy. Alkuperäistä arkkitehtuuria ja säilyneitä rakennusosia tulee vaalia rakennuksen muodossa, näkyvissä julkisivun rakenneosissa ja detaljeissa, kuten sisääntulokatoksissa, ikkunapinnoissa, lasilankkuseinissä ja portaikoissa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille tulee hankkia museoviranomaisen lausunto.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

- Muutetaan sr-merkinnän tekstiä seuraavanlaiseksi:

sr - Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa

Rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennushistoriallinen ja rakennustaiteellinen merkitys säilyy. Alkuperäistä arkkitehtuuria ja säilyneitä rakennusosia tulee vaalia rakennuksen muodossa, näkyvissä julkisivun rakenneosissa ja detaljeissa, kuten sisääntulokatoksissa, ikkunapinnoissa, lasilankkuseinissä ja portaikoissa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille tulee hankkia museoviranomaisen lausunto.

2. 28.8.2015 Vantaan Energia

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M 2714 sekä keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1. ja 2. mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti.

Mikäli muuntamo ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa Yleissuunnitteluinsinööri Mikko Tella, puh. 050 5294 363.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpösiirtolinja (DN500) liitteenä olevan piirustuksen 3. mukaisesti.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan siirtolinjan sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050 3502 664.

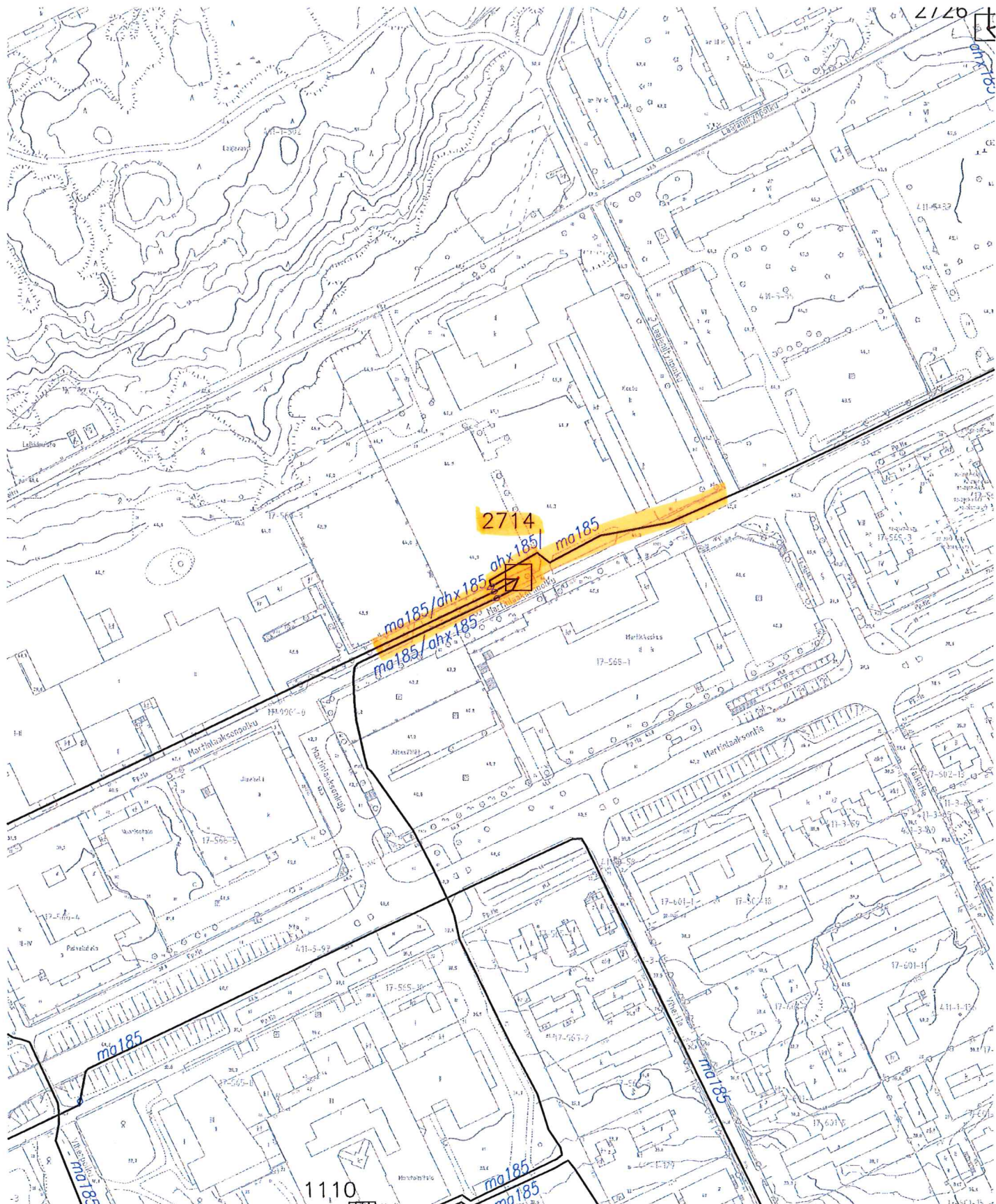
Vastine:

- Vantaan Energian kanssa on neuvoteltu erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.
- Muuntamon ja maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaavamuutoksessa.
- Mahdollisissa putkien siirroissa toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.



Paperikoko (mm x mm)	A4
----------------------	----

SUUNN.	SUUNN.PVM
TARK.	TARK.PVM
HYV.	HYV.PVM
SUHDE 1:2000	KARTTA
PIIR NRO	
HANKE NRO	



 VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY PL95, 01301 VANTAA Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517	SUUNN.		SUUNN.PVM
	TARK.		TARK.PVM
	Paperikoko (mm x mm)	HYV.	HYV.PVM
	A4	SUHDE 1:2000	KARTTA
	PIIR NRO		HANKE NRO

KAUP.OSA 17 MARTINLAAKSO
 OSOITE LAAJAVUOREN KOULUN TONTTI
 TYÖ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002031
 KESKIJÄNNITEVERKKO 20kV

LIITE 3 KAUKOLÄMPÖVERKKO 1:1500





VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002031

Martinlaakso

Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkotia Laajavuoren koulutontille



Asemakaavamuutoksen selostus ja tonttijaon muutos, joka koskee
9.11.2015 / II päivättyä asemakaavanmuutuskarttaa nro 002031

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa, Martinlaakso

Asemakaavan muutos

- Kortteli 17567 sekä katualuetta
- (Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 17567 sekä katualuetta.)

Tonttijaon muutos

- Osa korttelia 17567

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunniteltavana oleva alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa karttaliitteen rajaamalla alueella korttelin 17567 tontilla 3. Pohjoisessa aluetta rajaa Laajavuoren puisto, idässä Laajaniitynpolku, lännessä Raappavuorenpolku ja etelässä Martinlaaksonpolku. Tontilla sijaitsee kaksi koulurakennusta sekä urheilukenttä. Martinlaakson koulu on peruskorjattu ja laajennettu muutama vuosi sitten. Koulurakentaminen on tehty voimassa olevan asemakaavan pohjalta, mutta sen alue päivitetään uuteen asemakaavaan. Laajavuoren koulu on tarkoitus purkaa huonokuntoisuuden vuoksi. Koulurakennukselle on myönnetty purkulupa (Raja 14.1.2014).



0 0.5 1km 1:20 000 Kuva 3. Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan lähtökohtana on alueen kehittäminen huomioiden Martinlaakson kehityskuvan tavoitteet. Asemakaavamuutos koskee korttelia 17567 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17567. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että Laajavuoren koulun alueelle osoitetaan sekä päiväkotia että uutta asuinkerrostalorakentamista. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista 15 350 kem², liiketilaa 150 kem² sekä asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä tilaa 300 kem². Päiväkodille osoitetaan 2500kem² omalle tontilleen. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Kaavamuutosta tehdään erillään eteläpuolisen alueen (Martinkeskuksen tontti, kaavamuutos 002178) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty kokouksia.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<u>1 Perus ja tunnistetiedot</u>	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
<u>2 Tiivistelmä</u>	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
<u>3 Lähtökohdat</u>	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	9
3.1.5 Palvelut	9
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	10
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö	10
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne	10
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
<u>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet</u>	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1 Osalliset	14
4.3.2 Vireille tulo	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	19
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	26
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	32
<u>5 Asemakaavan kuvaus</u>	33
5.1 Kaavan rakenne	33
5.1.1 Mitoitus	33
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.3 Aluevaraukset	34
5.3.1 Korttelialueet	34
5.3.2 Muut alueet	34
5.4 Kaavan vaikutukset	35
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	35
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	35
5.4.3 Vaikutukset väestöön	35
5.5 Ympäristön häiriötekijät	35
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	35
5.7 Nimistö	36
<u>6 Asemakaavan toteutus</u>	37
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
6.2 Aikataulu	37
Liitteet	38

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
5. Leikkaus, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
6. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
7. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
8. Asukkaiden kädenjälki
9. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
10. Pelastusreitit tontilla, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
11. Pelastusreitit, Sito Oy 18.5.2015
12. Katupiirustukset, Sito Oy 29.6.2015
13. Katuleikkaukset, Sito Oy 29.6.2015
14. Hulevesien hallinta, Taratest Oy 13.5.2015
15. Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 22.9.2015

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2014.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 9.4.2008.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 18.5.2015/ Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen
- Hulevesien hallintasuunnitelma 13.5.2015/ Taratest Oy
- Liikennesuunnitelmat 15.5.2015/ Sito Oy
- Martinlaakson kaavamuutos, liikennetarkastelut/ Sito Oy 19.2.2015
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- Martinlaakson kehityskuva Kala 19.1.2015, Kh 26.1.2015

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vantaan yrityspalveluiden tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 25.3.2008. Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2014 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2014 ja kevään 2015 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014 ja mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Taustaa

Asemakaavamuutos tuli ensimmäisen kerran vireille vuonna 2008. Kaupunkisuunnittelu teetti tällöin tausta-aineistoksi Laajavuoren asuntorakentamisen idealuonnoksen (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen 2007), jolla pyrittiin selvittämään, kuinka tontti olisi rakennettavissa. Osallistuminen järjestettiin 9.4. - 16.5.2008. Aluetta oli kuitenkin tarpeen tarkastella laajemmin. Martinlaaksosta on juuri tehty kehityskuva, jossa on otettu kantaa muun muassa Laajavuoren koulutontin ja Martinkeskuksen alueen suunnitteluun.

Lähtökohdat

Vantaan yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että Laajavuoren koulun alueelle sijoitetaan sekä päiväkotia että uutta asuinkerrostalorakentamista. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista, liiketilaa sekä asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä tilaa. Päiväkodille osoitetaan tilat omalta tonttiltaan. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Kaavamuutosta tehdään erillään eteläpuolisen alueen (Martinkeskuksen tontti, kaavamuutos 002178) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty kokouksia.

Vantaan kaupunki järjesti Martinlaakson keskustakorttelin / Laajavuoren koulutontin suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun keväällä 2014. Kilpailuraati arvioi kokonaisidealtaan parhaaksi ehdotukseksi T2H Rakennus Oy/ Avain Rakennuttaja Oy:n tekemän ehdotuksen, jossa suunnittelijana on Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen sekä MA-Arkkitehdit Oy.

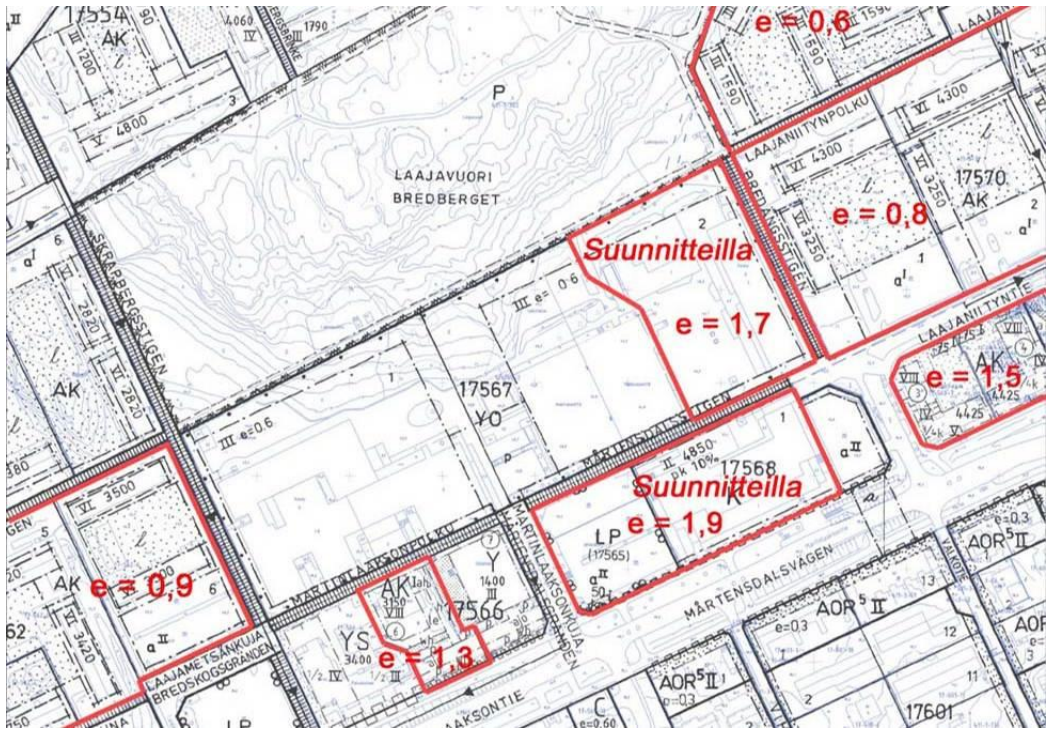
Viitesuunnitelmat ja selvitykset

Konsulttina hankkeessa on Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen sekä MA-Arkkitehdit Oy. Toteuttaja ja suunnittelukonsultit: T2H Rakennus Oy, Avain Rakennuttaja Oy, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen, MA-Arkkitehdit Oy.

Asemakaava

Asemakaavanmuutos koskee korttelia 17567 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17567. Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 15 770 kem² (e=0,6 kahdella rakennusallalla). Toteutettu kerrosalamäärä on 15122 kem², josta Laajavuoren koulun osuus on 4890 kem².

Suunnittelualueella sijaitsee Laajavuoren koulu, jotka on tarkoitus purkaa. Äskettäin laajennettu Martinlaakson koulu säilyy ja sen alue on tarkoitus päivittää asemakaavaan. Suunnittelualueen itä- ja länsipuolella on 6-7-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat e = 0,6 – 1,5 (kuva 4.). Alueen pohjoispuolella on Laajavuoren puistoalue. Kaava-alueen eteläpuolella on Martinlaaksonpolun kevyen liikenteen katualuetta, jonka eteläpuolella on vireillä kaavamuutos 002178 asumiselle ja liiketilalle tehokkuudella e = 1,9.



Kuva 4. Vireisten asuintonttien tehokkuudet

Asemakaavamuutoksella osa korttelin 17567 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosalaa korttelialueelle osoitetaan asuinkerrostalorakentamiselle 15 350 kem², liiketilalle 150 kem² sekä asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle tilalle 300 kem². Päiväkodille osoitetaan 2500kem² omalle tontilleen. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan ja sille osoitetaan rakennusoikeudeksi 15 000 kem². Martinlaakson koululle esitetään kaavassa suojelumerkintä sr - Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa: Rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennushistoriallinen ja rakennustaiteellinen merkitys säilyy. Alkuperäistä arkkitehtuuria ja säilyneitä rakennusosia tulee vaalia rakennuksen muodossa, näkyvissä julkisivun rakenneosissa ja detaljeissa, kuten sisääntulokatoksissa, ikkunapinnoissa, lasilankkuseinissä ja portaikoissa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille tulee hankkia museoviranomaisen lausunto.

Suunniteltava olevan asuinkorttelin tontin tehokkuus on $e=1,7$. Asemakaava koostuu uuden AK-korttelialueen lisäksi kahdesta YO-korttelialueen tontista 4 ja 5. Kaava mahdollistaa noin 385 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen korttelin eteläosaan. Kulku pysäköintilaitokseen järjestetään Martinlaaksonpolun alta ajotunnelissa korttelin 17568 kautta. Korttelin itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Kerrosalat:

AK-korttelialue korttelissa 17567: kerrosala yhteensä 15800 km², tontin pinta-ala 9257 m², $e=1,7$
YO-korttelialue tontit 17567/4-5: kerrosala yhteensä 17500 km², tontin pinta-ala 27876 m², $e=0,6$

Asemakaavaan merkitään tonttijaon muutos:

Osasta korttelia 17567 muodostetaan korttelin 17567 tontit 4 ja 5. Osa nykyistä YO-korttelialuetta korttelissa 17567 muutetaan katualueeksi toisessa vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa 002178.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



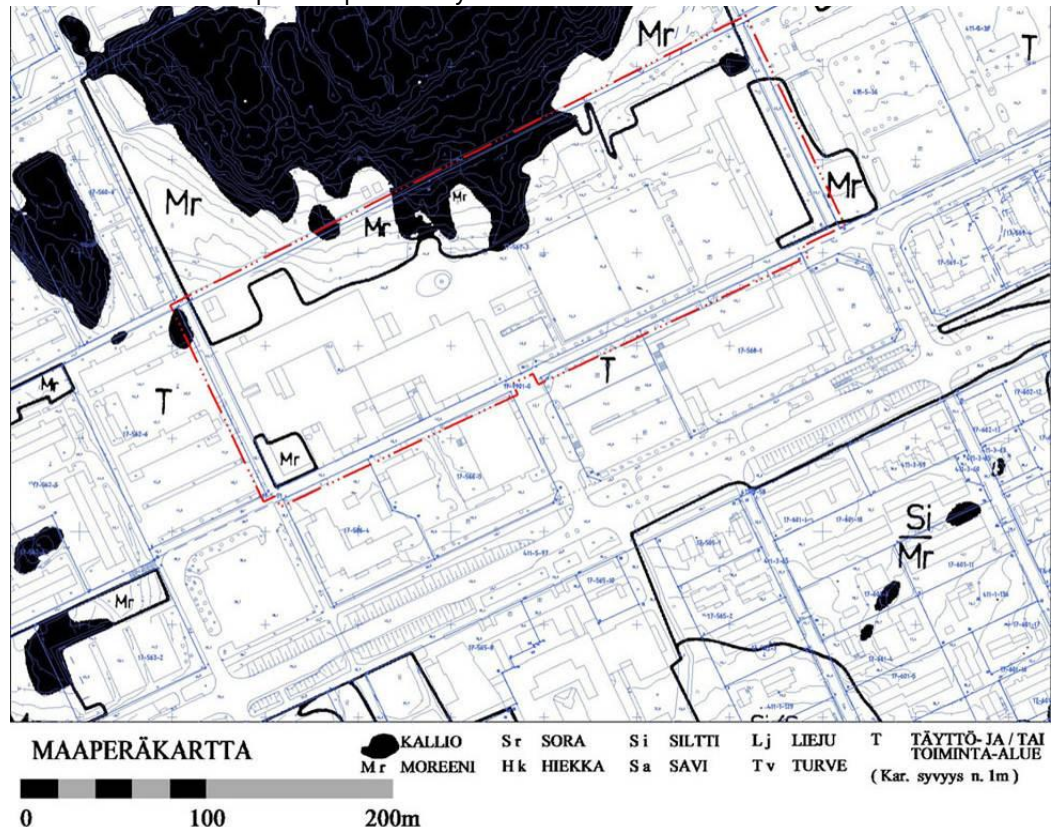
Kuva 5. uutta asuinrakentamista Martinlaaksossa

3.1.2 Luonnonympäristö

1970-luvun alussa rakennettu Martinlaakso suunniteltiin metsäisille kallioselänteille. Laajavuori, kaikkein korkein kalliomäki, jätettiin kaupunginosan keskeiseksi viheralueeksi, jonne pääsee helposti kevyen liikenteen teitä pitkin. Kerrostalokorttelien keskelle suunniteltiin suuret pihat, joilla ennen rakentamista vallinnut luonnontila pistää esiin: kalliot ja kalliometsien puut. Nämä suuret, luonnonläheiset kerrostalopihat ovat edelleen Martinlaakson vahvuus.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin täyttömaata.



kuva 6.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

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



Kuva 7.

Suunnittelualueen itäpuolella on 1970-luvulla rakennettuja 6-kerroksisia asuinkekkaloja. Länsipuolella on Martinlaakson koulu, joka kuuluu Vantaan kaupunginmuseon ylläpitämässä rakennus-perintökohteiden luokituksessa luokkaan R1. Rakennuksesta on laadittu tarkempi rakennushistoriallinen selvitys. Koulu on aikansa esimerkki peruskoulurakentamisesta. Purettavalla Laajavuoren koululla sen sijaan ei ole erityistä arvoa rakennusperinnön kannalta (luokka K). Kohteen kulttuurihistoriallista merkittävyyttä arvioidaan seuraavilla perusteilla: harvinaisuus, tyypillisuus, edustavuus, alkuperäisyys, historiallinen todistusvoimaisuus ja historiallinen kerroksisuus:

R1 inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä

R2 inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti merkittävä

K inventoidun kohteen arvottaminen on kesken



Kuva 8. Martinlaakson koulu

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Martinlaaksonpolkuun sekä idässä Laajaniitynpolkuun. Martinlaakson asema on noin 300m päässä suunnittelualueelta. Asemalla pysähtyvät kaikki Martinlaakson radan paikallisjunat arkisin noin 10 minuutin välein ja viikonloppuisin 10-15 minuutin välein. Heinäkuusta 2015 alkaen Martinlaaksossa pysähtyvät myös Kehäradan paikallisjunat, joilla pääsee Kivistöön, lentoasemalle ja Tikkurilaan. Suurin osa alueen ohi kulkevista busseista pysähtyy Martinlaakson aseman bussi-terminaalissa. Martinlaaksontien kautta kulkee lukuisia paikallisliikenteen ja seutuliikenteen busseja. Liikenteeltään pääosin ulkosityöissä Martinlaaksossa on iso yhtenäinen autoton jalankulkualue, joka koostuu lähinnä yhdistetyistä jalankulku- ja pyöräteistä.

Martinlaaksontien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 7000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta 10 % on raskasta liikennettä. Illan liikenteellisenä huipputuntina liikennemäärä on noin 700 ajoneuvoa. Nykytilanteessa kaava-alueella on ainoastaan kaupallista toimintaa (Martinkeskus).

Autopaikkoja on noin 150 ja vuorokauden arvioitu liikennetuotos on noin 1100 ajoneuvoa. Martinkeskuksen liikenne liittyy Martinlaaksontielle Laajaniityntien ja Martinlaaksonkujan kautta. Molemmat liittymät Martinlaaksontielle ovat valo-ohjaamattomia liittymiä, jossa sivusuunnat ovat väistämisvelvollisia. Liittymien toimivuus nykytilanteessa on riittävä. Laajaniityntie on kokoojaku, jolla on vähäistä läpiajoliikennettä. Martinlaaksontielle liikennettä aiheuttavat uimahalli ja Martinlaakson koulu.

Yhdyskuntatekninen huolto

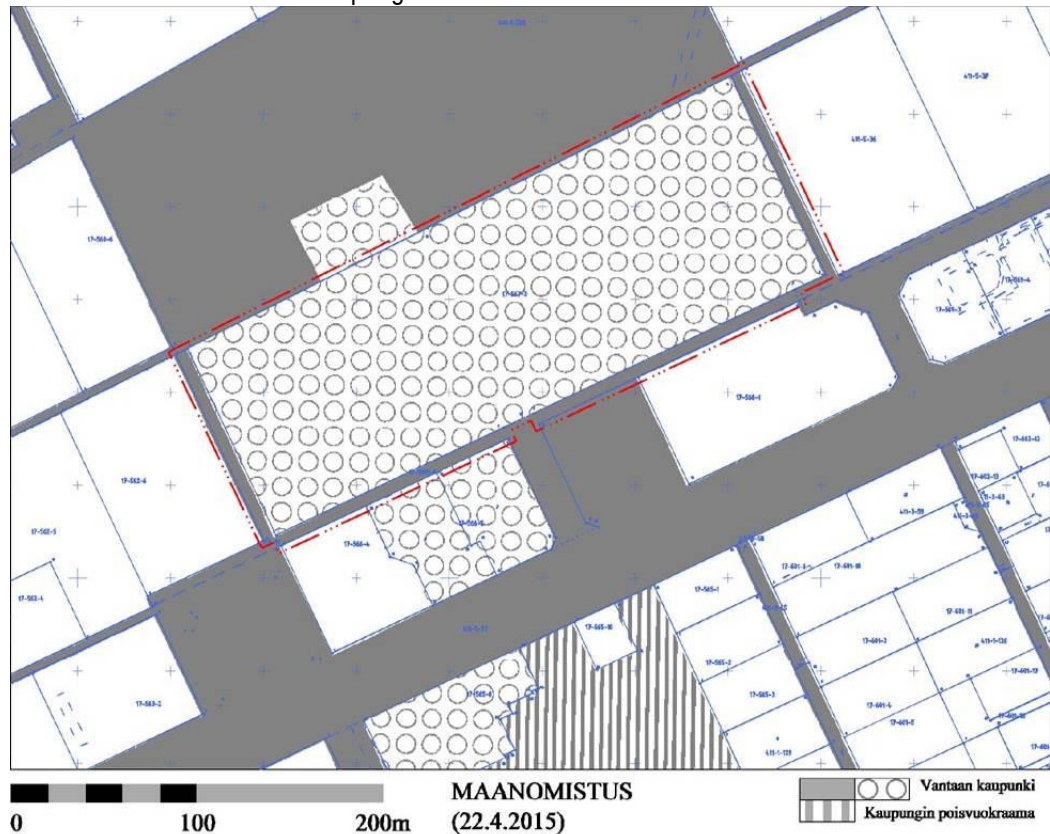
Alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto Martinlaaksonkujalla, josta koululle on tuotu vesihuolto yksityisinä putkina Martinlaakson koulun tontin kautta. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot vaihtelevat alueella +86.00...+96.00 mvp (merenpinnasta) välillä.

Alueen jätevedet johdetaan lounaaseen Vapaalan ja Hämevaaran kautta Espoon Lintuvaaraan. Lintuvaarasta jätevedet ohjataan Espoon Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Kaava-alueella on nykytilanteessa purettava koulurakennus, jonka kuivatusvedet on johdettu yleiseen hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesiviemäriässä vedet johdetaan etelään Viherpuistossa virtaavaan Pellaksenojaan. Pellaksenoja johtaa vedet länteen Varistonojaan, josta vedet päätyvät lopulta Espoon Pitkäjärveen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Vantaan kaupungin omistuksessa.



kuva 9.

3.1.5 Palvelut

Alue kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat nykyisessä Martinkeskuksessa. Päivittäistavarakauppa tulee palveluna säilymään korttelissa. Martinlaakson uusi ostari on muutaman sadan metrin päässä. Lähin virkistysalue on viereinen Laajavuoren puistoalue.

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Melunlähteet ja niiden vaikutukset tutkitaan kaavamuutostyön yhteydessä. Suunnittelualue on lentomelualueetta, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melun suojaus otetaan huomioon rakenteissa.

3.1.7 Sosiaalinen ympäristö

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

3.2 Suunnittelutilanne

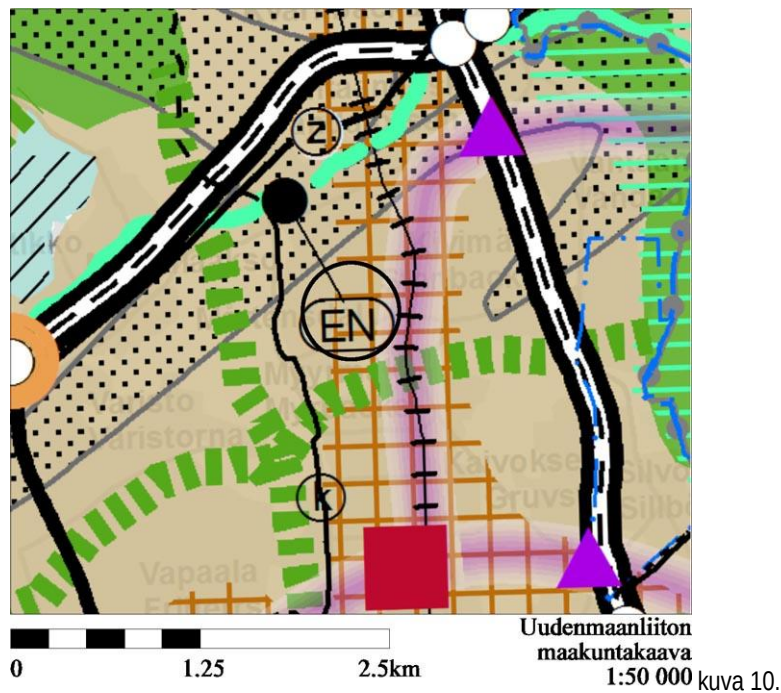
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

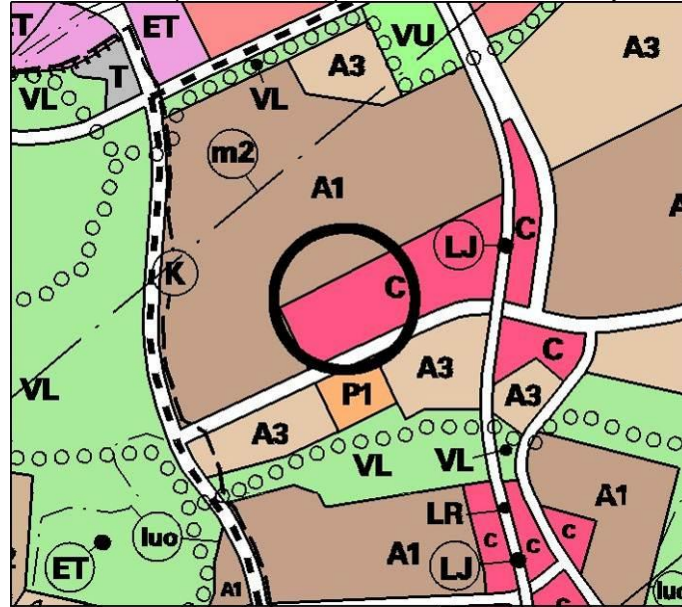
Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta. Valmisteilla olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa Martinlaakso ei ole enää keskusta vaan tiivistettävää aluetta.



Yleiskaava

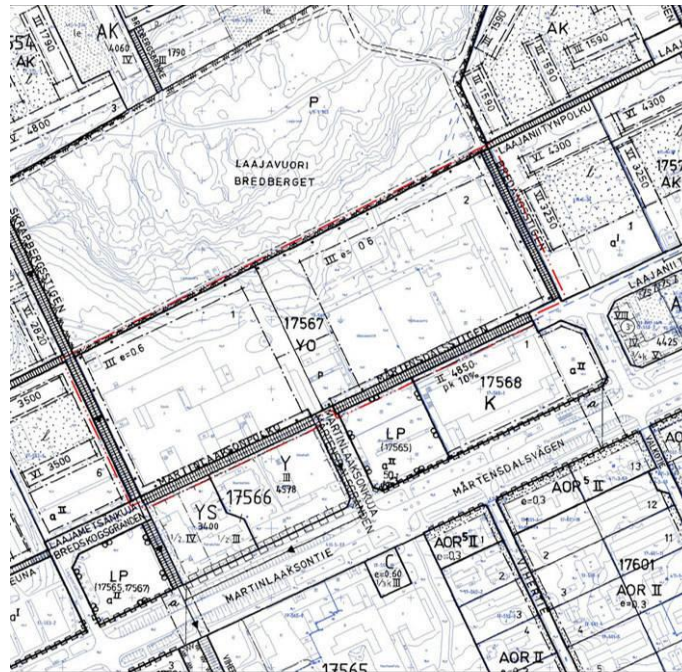
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on keskustatoimintojen aluetta (C).



0 0.5 1km 1:20 000 kuva 11.

Voimassaoleva asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO. Suunnittelualueen itä- ja länsipuolella on 6-7-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat $e = 0,6 - 1,5$ (kuva 4.). Alueen pohjoispuolella on Laajavuoren puistoalue. Kaava-alueen eteläpuolella on Martinlaaksonpolun kevyen liikenteen katualue, jonka eteläpuolella on vireillä kaavamuutos 002178 asumiselle ja liiketilalle tehokkuudella $e = 1,9$.



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 0 100 200m kuva 12. Ote ajantasakaavasta

AK Asuinkerrostalojen korttelialue. **AOR** Rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialue. **K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. **LP** Yleinen pysäköintialue. **Y** Yleisten rakennusten korttelialue. **YO** Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. **YS** Sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. **P** Puisto. **17567** Korttelin numero. $e=0,60$ Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan. **III** Suurin sallittu kerrosaluku (roomalaisin numeroin).

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:

- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988
- Martinlaakso 000680 Kh 12.6.1989

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueelle ei ole rakennuskielloja.

Asunto-ohjelma 2009-2017

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

Esisuunnitelmat

Kaavan viitesuunnitelmat on tehnyt Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:

- Martinlaakso 170300 Sm 28.4.1975x
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988
- Martinlaakso 000680 Kh 12.6.1989
- Martinlaakso 001842 Kv 14.2.2005
- Martinlaakso 002159 Kv 17.11.2014

3.2.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2014
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 9.4.2008
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 18.5.2015/ Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen
- Hulevesien hallintasuunnitelma 13.5.2015/ Taratest Oy
- Liikennesuunnitelmat 15.5.2015/ Sito Oy
- Martinlaakson kaavamuutos, liikennetarkastelut/ Sito Oy 19.2.2015
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- Opetuslautakunta 26.2.2008 hyväksyi koulutilojen hankesuunnitelman peruskorjausvaihtoehdon, että Martinlaakson koulu peruskorjataan ja laajennetaan ja Laajavuoren koulu voidaan puretaan.
- Tilakeskuksen lautakunta 11.3.2008 hyväksyi hankesuunnitelmassa esitetyn Martinlaakson perusparannus/laajennus -vaihtoehdon jatkosuunnittelun pohjaksi.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2008 merkitsi tiedoksi Laajavuoren koulutontin asuntorakentamisen idealuonnoksen ja päätti asettaa idealuonnoksen MRL 62 § mukaisesti 30 pv ajaksi nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.
- Martinlaakson aluetoimikunta käsitteli kouluhanketta 1.4.2008. Toimikunta haluaa, että Martinlaakson koulun yhteyteen toteutettavaan nuorisotilaan sisällytetään myös

asukaskäyttöön sopivaa tilaa, ja että peli- ja liikuntatarpeisiin nähden varataan riittävän kokoiset liikuntatilat. Myös pallokenttä halutaan säilytettäväksi.

- Tilakeskuksen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 8.4.2008 Martinlaakson Laajavuoren koulurakennuksen hankesuunnitelman. Hanke päätettiin viedä eteenpäin aiemmin päätetyn perusparannus- ja laajennusvaihtoehdon mukaisesti, jolloin Martinlaakson koulun laajennusosa korvaa nykyisen Laajavuoren koulun tilat. Samalla Martinlaakson koulun vanha osa peruskorjataan. Lisäksi päätettiin selvittää erillisenä hankkeena Laajavuoren koulun liikuntatiloille korvaavat tilat.
- Laajavuoren koulurakennukselle myönnetty purkulupa: Raja 14.1.2014

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vantaan yrityspalveluiden tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 25.3.2008.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2014 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2014 ja kevään 2015 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014 ja mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa ovat:

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

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 4 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä:

- 1. Vantaan kaupunginmuseo

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville asemakaavamuutoksen 002031 osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa purettavan Laajavuoren koulun sijalle suunniteltujen päiväkodin ja asuinkerrostalon rakentaminen. Tällä hetkellä tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Laajavuoren koulun kanssa samalla kiinteistöllä sijaitseva Martinlaakson koulu on otettu mukaan kaava-alueeseen ja sen osalta tontti säilyy vielä opetustoimintaa palvelevana korttelialueena.

Vantaan kaupunginmuseo on lausunut Laajavuoren koulun purkamisesta 10.12.2014. Kaupunginmuseo ei ole tehnyt huomautusta koskien rakennuksen purkua. Näin ollen rakennuksen kohtalo on ratkaistu lupaprosessin yhteydessä. Sen sijaan Laajavuoren koulun länsipuolella sijaitsevan Martinlaakson koulun suhteen kaupunginmuseo on esittänyt suojelutavoitteita, jotka perustuvat rakennuksesta tehtyyn rakennushistorialliseen selvitykseen ja siinä ilmenneisiin rakennusperintöarvoihin (Lausunto rakennuksen perusparannuksesta ja laajennuksesta 16.9.2009 / Martinlaakson koulu, rakennushistoriallinen selvitys hankesuunnittelua varten. 23.11.2007. Arkkitehtitoimisto Sari Nieminen Oy / Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy). Nämä suojelutavoitteet tulisi huomioida nyt vireillä olevassa kaavassa, ja taata sopivalla kaavamerkinnällä ja siihen liittyvällä määräyksellä rakennusperintöarvojen säilyminen.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

- ➔ *Martinlaakson koululle esitetään kaavassa suojelumerkintä sr - Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa sekä kuvaus: "Rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennushistoriallinen ja rakennustaiteellinen merkitys säilyy. Alkuperäistä arkkitehtuuria ja säilyneitä rakennusosia tulee vaalia rakennuksen muodossa, näkyvissä julkisivun rakenneosissa ja detaljeissa, kuten sisääntulokatoksissa, ikkunapinnoissa, lasilankkuseinissä ja portaikoissa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille tulee hankkia museoviranomaisen lausunto."*
- 2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
Vesijohtoverkoston kapasiteetti ja asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä. Mahdolliset muutokset esitetään kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa kustannusarvioineen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.
➔ Ok.
- 3. Vantaan Energia
Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli muuntamo ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
Kaukolämpöverkko: Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan siirtolinjan sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
➔ *Vantaan Energian kanssa neuvotellaan erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.*
- 5. Museovirasto
Museovirastolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa.
➔ ok.

Asukastilaisuus

25.11.2014 pidettiin asukastilaisuus, jossa keskusteltiin sekä Martinkeskuksen alueen että Laajavuoren koulutontin asemakaavamuutoksista 002178 ja 002031. Vantaan kaupungin edustajien lisäksi paikalla oli yleisöä noin 100 henkeä. Lisäksi paikalla olivat rakennuttajien ja konsulttien edustajat. Keskustelussa tuli esiin erityisesti autopaikkojen riittävyys. Muuten varsinaista rakentamista ei erityisemmin vastustettu.

Katso myös kohta 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet: *Asukkaiden kädenjälki ja yhteisöllisyys.*

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

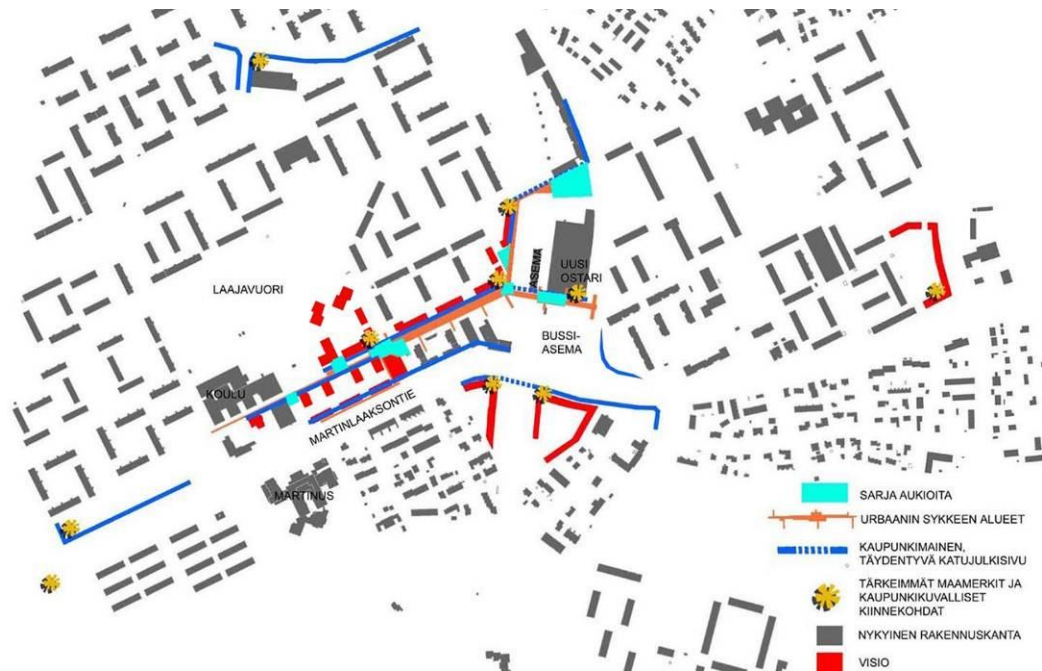
Kaupungin tavoitteet

Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen. Kaavamuutosalueen rakentaminen kuuluu osana Martinlaakson kehityskuvassa esitettyyn kokonaissuunnitelmaan. Kehityskuvassa on tutkittu muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuuutta. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille. Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen. Suunnittelun tavoitteissa on erityisesti painotettu yhteisöllisyyttä ja elävää kaupunkitilaa.

Kehityskuvassa on määritelty niin sanottuja 'urbaanin sykkeen alueita', joille sijoittuu runsaasti uutta asuinrakentamista ja palveluita. Pääpaino on Martinlaakson koululta asemalle vievällä

raitilla, josta pyritään tekemään asukkaiden yhteinen "ulko-olohuone". Suunnittelussa on ollut vahva kevyen liikenteen näkökulma ja turvallinen kulku erityisryhmille. Raitti sisältää erilaisia virikkeitä kauppakeskuksesta koululle. Kaavamuutosalue sijoittuu juuri tälle alueelle.

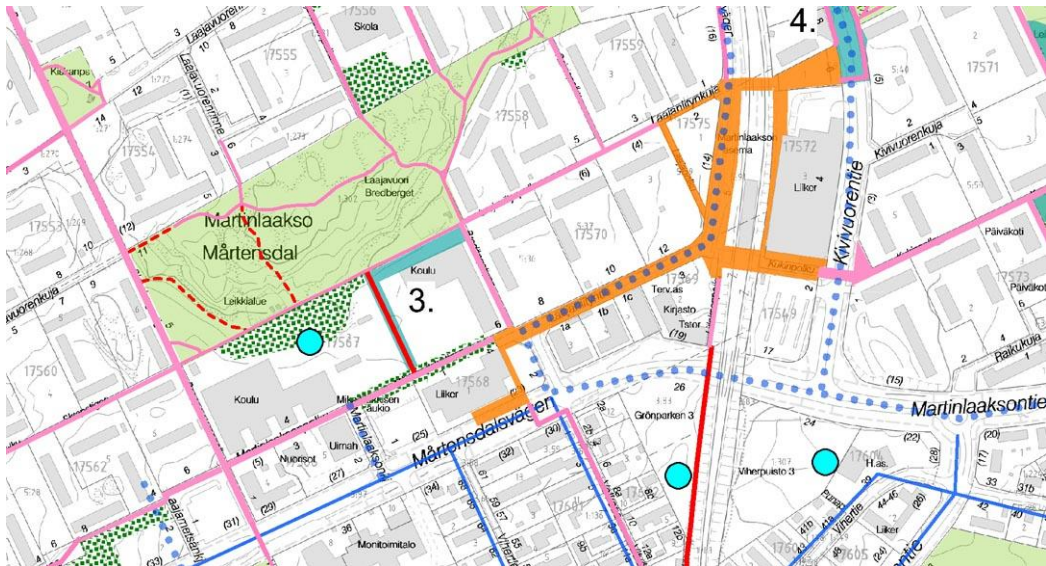
Kaupunkimaisilla, täydentyvillä katujulkisivuilla luodaan yhtenäisyyttä raittien varrelle ja kaupunkikuvallisesti tärkeille katujulkisivuille. Olemassa olevat ja uudet pikkuaukiot ja torialueet pyritään yhdistämään mielenkiintoiseksi sarjaksi erilaisia urbaaneja kaupunkitiloja. Ne toimivat myös pieninä sosiaalisina solmukohtina. Raittia jaksottaa sarja erityyppisiä aukioita: *Martintori* uuden ostarin edustalla (uusi aukio Martinlaaksonpolun ja Laajaniitynpolun risteyksessä) "yhteisöaukio" uuden päiväkodin edustalla sekä uudistunut *Mika Häkkinen aukio*. Välillä kaupunkitila tiivistyy ja kuljetaan porttimaisten tilojen läpi. Välillä tila aukeaa vihreille pihaille ja virkistysalueiden suuntaan. Tärkeät näkymälinjat muun muassa Laajavuoren puiston suuntaan pyritään säilyttämään.



Kuva 13. Ote Martinlaakson kehityskuvasta: Martinlaakson kehityskuva yleiset periaatteet



Kuva 14. Ote Martinlaakson kehityskuvasta: kaupunkikuvallista analyysiä



Kuva 15. Suhde maisemaan kehityskuvan mukaan

Ympäristöä kehitetään - Alueen täydennysrakentamisen yhteydessä suunnitellaan uusi reitti yhteys Martinlaaksonpolulta Laajavuorelle. Tontin ulkotilat liitetään luontevasti Laajavuoreen ja raitteihin.

Urbaani syke - Ulkotila yhdistyy rakennusten alimpien kerrosten liiketiloihin, työtiloihin ja etupihoihin ja levenee välillä aukioiksi. Ulkotila rakennetaan laadukkaaksi ja viihtyisäksi käyttäen erilaisia pintamateriaaleja, kasvillisuutta, kalusteita ja valaistusta.

Vehreät reitit - Kevyen liikenteen turvallinen ja viihtyisä verkosto säilytetään ja sitä kohennetaan. Raittien valaistus ja pinnoitteet ovat paikoin kunnostuksen tarpeessa. Mahdollisuuksien mukaan rakennetaan pyöräilylle erilliset kaistat. Usein tonteilla oleva kasvillisuus tekee kävelyreitistä miellyttävän. Mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä säilytetään tonttien kasvillisuutta kävelyreittien varrella.

Uusi vehreä reitti

Maiseman kauniita kohtia muualla kuin asemakaavoitetulla viheralueella. Mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä tutkitaan tarkemmin säilytettävä maasto ja kasvillisuus sekä rakentamisen liittyminen maisemaan.

Nykyiset avo-ojat

Kadut, joille on mahdollista rakentaa hulevesipainanteita tai hulevesien biosuodatusta

Uusi hulevesiaihe tontilla tai puistossa. Tässä on esitetty joitain, muuallekin voidaan tehdä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnitelmalla pyritään täydentämään Martinlaakson kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikennedyhteyksien ja valmiin infrastruktuurin äärelle. Ympäristön häiriötekijöistä tehdään tarvittavat selvitykset. Korttelisuunnitelmalla pyritään mahdollistamaan myös pienilmastollisesti suotuisa piha-alue.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

Vertailu eri kaavatasoihin

Asemakaava on maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

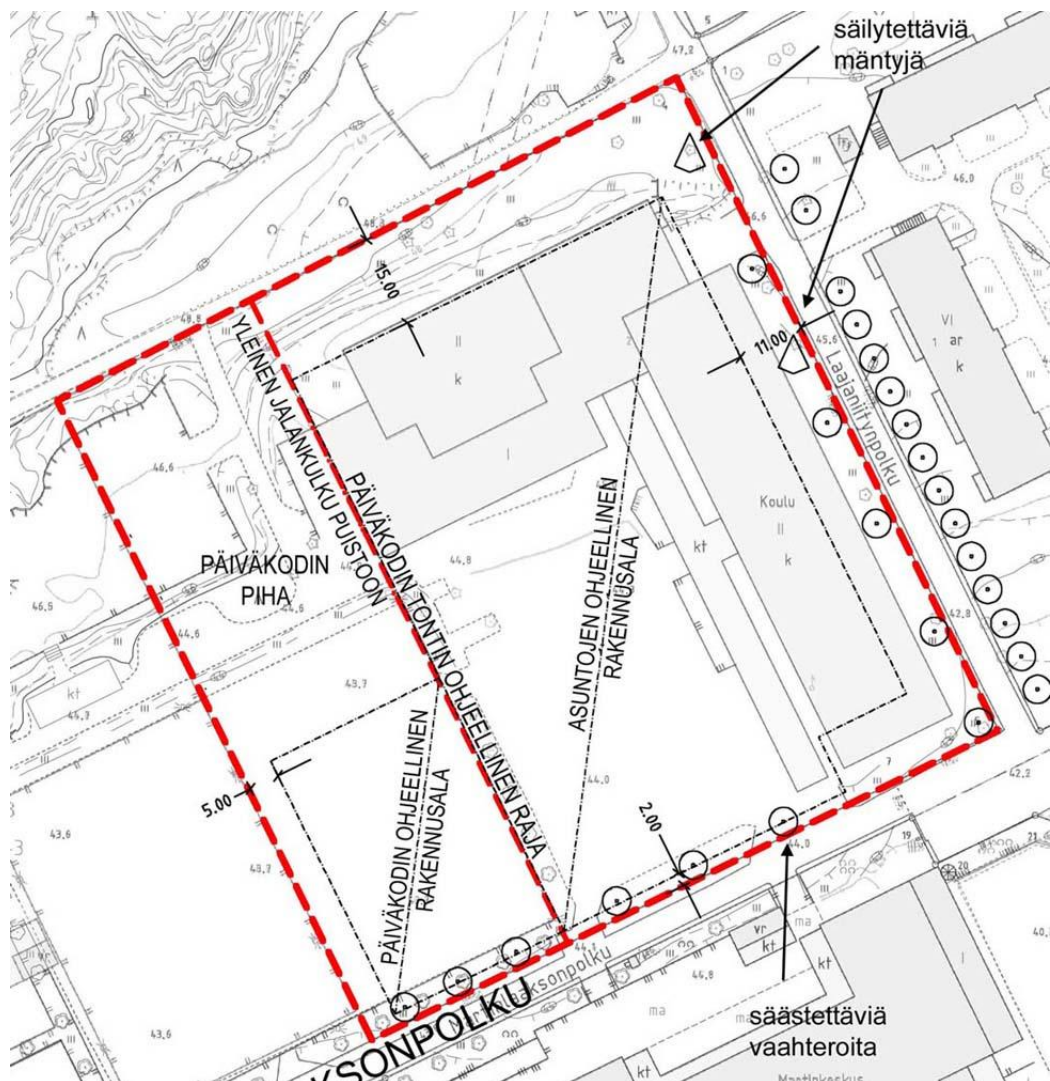
Suunnittelukonsepti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet: tavoitteena yhteisöllinen keskuskortteli

Suunnittelun tavoitteena on luoda korkeatasoinen asuinkorttelikokonaisuus, jossa toiminnalliset, arkkitehtoniset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Suunnitelman keskeinen lähtökohta on luoda Martinlaaksoon keskustakortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katuympäristö. Elämäntapaajattelussa otetaan huomioon ihmisten mahdollisuus asua ja viihtyä tutuksi tulleella alueella elämäntilanteiden ja asumistarpeiden muuttuessa. Asumisen elinkaaren suunnittelussa on oleellista huomioida alueen toimintojen ja palvelujen monipuolisuus, asuntotyyppien ja hallintamuotojen vaihtelevuus, esteettömyys sekä tilojen muunneltavuus.

Suunnittelualueen keskiosaan pallokentän itäpuolelle suunnitellaan osana kokonaissuunnitelmaa omalle tontilleen 2-kerroksinen päiväkotirakennus sekä sen piha ja yhteistilat. Päiväkotiin suunnitellaan sali, jota voidaan vuokrata kuntalaisille vapaa-ajan käyttöön.

Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään vahvistamaan Martinlaaksonpolun katukuvaa ja säilyttämään palvelutarjontaa alueella. Asumisen yhteyteen tulee suunnitella liiketilaa katutasoon Martinlaaksonpolun varteen. Rakentamisen tulee yhdistyä sekä lähiympäristöön että olemassa olevaan Martinlaakson rakenteeseen.



Kuva 16.

Tontin liikenne huoltoliikennettä lukuun ottamatta tulee kulkemaan eteläpuolisen Martinkeskuksen tontin kautta Martinlaaksonpolun ali. Alikulun suunnittelun yhteydessä huomioidaan tietoliikennekaapeli, sähkökaapeli ja kaukolämpöjohto. Martinlaaksonpolun rakenteet vahvistetaan pelastusajoneuvoja kestäväksi. Martinlaaksonpolku ja uusi aukiotila rauhoitetaan autoliikenteeltä. Aukiolle sijoittuvien kivijalkaliikkeiden huolto voidaan kuitenkin hoitaa aukiolta tietyin kelloa ajoin. Päiväkodin henkilökunnan parkkipaikat sekä saattoliikenteen autopaikat sijoitetaan Martinlaakson liikekeskuksen uuden rakentamisen yhteyteen.

Asukkaiden mielipiteet otettiin huomioon kilpailun lähtökohdissa, jotka perustuvat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (2008) saatuihin mielipiteisiin että Martinlaakson kehityskuvassa (2013-2014) saatuun palautteeseen. Asukkaita huolestuttanut ajoneuvoliikenne on järjestetty siten, että kulku pihakannen alla olevaan parkkilaitokseen on osoitettu Martinkeskuksen tontin kautta tunnelissa Martinlaaksonpolun ali. Tällöin Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien risteysaukion saadaan rauhoitettua asukasliikenteeltä.



Kuva 17.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Tontinluovutuskilpailu

Vantaan kaupunki järjesti Martinlaakson keskustakorttelin / Laajavuoren koulutontin suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun keväällä 2014. Kilpailualue koski Laajavuoren koulun tonttia: kiinteistön 17-567-3 itäosaa osoitteessa Martinlaaksonpolku 6. Kilpailutehtävänä oli laatia Martinlaaksoon Laajavuoren koulutontille keskustakortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheissa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katu ympäristö. Kilpailun tavoitteena oli luoda korkeatasoinen, asunto-jakaumaltaan monipuolinen asuinkorttelikokonaisuus, jossa toiminnalliset, arkkitehtoniset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti.

Kilpailuehdotuksia saatiin määräaikaan mennessä 9 kpl ja ne arvosteltiin ehdotusten kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden sekä tarjotun hinnan perusteella. Kilpailuraati arvioi kokonaisidealtaan parhaaksi ehdotukseksi T2H Rakennus Oy/ Avain Rakennuttaja Oy:n tekemän ehdotuksen, jossa suunnittelijana on Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen sekä MA-Arkkitehdit Oy.

Kilpailuehdotukset lyhyesti:

1-vaihtoehto: Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy

- n. 13 294 k-m² (n. 12 114 k-m² vapaarahoitteista), liiketilaa yht. 180 k-m²
- Parasta suunnitelmassa on asuntojen muunneltavuus ja asuntopiha.
- Rakennuksen rungosta ulkonevat "reppuasunnot" on kiva ja raikas idea.
- Väri- ja materiaaalimaailma mietitty tarkkaan.
- Elinkaarirakentaminen otettu hyvin huomioon muuntojoustavassa asumiskonseptissa.
- Korttelipiha suunniteltu viihtyisäksi asukkaiden yhteiseksi kohtaamispaikaksi, jossa yhteisöllisiä elementtejä.
- Piha ja hulevedet on hyvin mietitty, viherkatot ja viljelypalstat plussaa.

- Rakennukset eivät varsinaisesti muodosta korttelimaista rakennetta.
- Päiväkodin osalta ehdotus ei ole kilpailuohjelman mukainen. Suunnitelmassa ylitetään annetut tontin rajat ja edellytetään kentän siirtoa. Kentän siirtoon ei ole mahdollisuuksia Vantaan tiukan investointiohjelman puitteissa.
- Ehdotuksessa ei ole esitetty ARA-tuotantoa.



Kuva 18. kilpailuehdotus Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy

2a-vaihtoehto: Hartela Oy, Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, S-Asunnot

- n. 16 080 k-m2 (n. 10 000 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 5 600 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeusasuntoja) liiketilaa yht. 480 k-m2 (sis. liike- ja palvelutilaa)
- Aineistossa on paneuduttu elämänkaarikorttelin konseptiin ja yhteisöllisyyden käsitteeseen kiitettävästi. Yhteisölliset tilat ja aukiotilat on yhdistetty luontevasti.
- Vaihtelevanmuotoisten rakennusmassojen väliin syntyy mielenkiintoisia tiloja.
- Omaleimainen kokonaisuus muodostaa ikään kuin oman pikkukaupungin.
- Rakennusten veistoksellisessa massoittelussa ja sijoittelussa otettu erinomaisesti huomioon näkymät, auringonkierto ja liittyminen luontoon
- Päiväkoti sopii osana kokonaisuuteen luontevasti
- Hieman sekava kokonaisuus, mutta voidaan jatkosuunnittelussa kuitenkin hioa. > Toisaalta voidaan nähdä myös vahvuutena
- Huomattavasti alhaisempi hintatarjous muihin kilpailuehdotuksiin verrattuna
- Liikenne ratkaisu ei selviä esityksestä.



Kuva 19. kilpailuehdotus Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, S-Asunnot

2b-vaihtoehto: Hartela Oy, Innovarch Oy, S-Asunnot

- n. 15 929 k-m² (n. 10 000 k-m² vapaarahoitteista tuotantoa ja 5 600 k-m² ara-vuokra- ja asumisoikeusasuntoja), liiketilaa yht. 329 k-m²
- Näyttävät ja ilmeikkäät rakennukset. Korkeatasoinen rakentaminen tuo Martinlaakson keskustalle lisäarvoa. Päiväkodin ja asuintalon väliin syntyy aukio.
- Asukkailla valittavana monipuolisia asuntoratkaisuja, jotka perustuvat tutkimuksiin. -> asukkaiden toiveet ja muunneltavuus hyvin toteutettavissa.
- Paneuduttu elämänkaarikorttelin konseptiin ja yhteisöllisyyden käsitteeseen hyvin.
- Yhteisölliset tilat ja aukiotilat yhdistetty luontevasti.
- Pienilmastolliset näkökohdat huomioitu hyvin.
- Viereiset asuinrakennukset huomioitu hyvin: Länsipuolella olevan kerrostalon edessä aukeaa piha, mikä tarjoaa mukavat näkymät nykyisille asukkaille
- Päiväkotina osana kokonaisuutta kompakti ja taloudellinen: mahdollisuudet tehokkaasti toimivaan pohjaratkaisuun ja tilankäyttöön
- Huomattavasti alhaisempi hintatarjous muihin kilpailuehdotuksiin verrattuna
- Liikenne- ja hulevesiratkaisut osin puutteellisia tai ei toimivia
- Suunnitelmassa ei ole esitetty miten ja missä tontin hulevedet käsitellään.



Kuva 20. kilpailuehdotus Hartela Oy, Innovarch Oy, S-Asunnot

3-vaihtoehto: Avain Rakennuttaja Oy, T2H Rakennus Oy, Invalidiliitto, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

- n. 15 100 – 16 100 k-m² (ehdotuksessa ilmoitettu minimi ja maksimi rakennusoikeus omistusasuntojen osalta, n. 7500-8500 k-m² vapaarahoitteista tuotantoa ja 7200 k-m² ara-vuokra- ja asumisoikeus- ja muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 400 k-m²
- Asuntojakauman suhteen (vapaarahoitteinen/ARA) monipuolisin ja kilpailuohjelman mukainen
- Hyvä hintatarjous
- Uusi rakentaminen liittyy hyvin sekä Martinlaakson uuteen rakentamiseen että olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen
- Korkeatasoista arkkitehtuuria, selkeä kokonaisuus, joka on helposti jaettavissa eri toteutusmuotoihin.
- Aukiosta ja raitista muodostuu yhteisöllinen julkinen tila, kun liiketilojen lisäksi yhteistiloja ja päiväkodin sali avautuvat raitille. Tosin sisäpihalle ei ole juurikaan esitetty yhteisöllisiä elementtejä.
- Kivijalkaliiketilat ja kortteliklubi liittyvät hyvin raittiin ja Laajaniityntien pään aukioon
- Viereiset olemassa olevat asuinrakennukset huomioitu hyvin.
- Liikenne- ja hulevesiratkaisua sekä päiväkodin yhdistämistä kokonaisuuteen tulisi vielä hioa mahdollisessa jatkosuunnittelussa



Kuva 21. kilpailuehdotus Avain Rakennuttaja Oy, T2H Rakennus Oy, Invalidiliitto, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

4-vaihtoehto: Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara, Taaleritehdas, Asuntoverstas, A-Kruunu Oy, Sito Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

- n. 14 625 k-m2 (n. 7 121 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 7 121 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeus- tai muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 383 k-m2
- Melko monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma.
- Muodostaa selkeän korttelikokonaisuuden.
- Liiketilat yhdistyvät hyvin raittiin ja Laajaniitynpään aukioon.
- Asuntojen muunneltavuutta, asuntotyyppejä ja niiden kohderyhmiä mietitty kiitettävästi.
- Esitetty runsaasti yhteistiloja asukkaille mm. yhteinen pihasauna, pesula ja kerhotiloja.
- Talojen väliin muodostuu iso piha, jota on hyvät mahdollisuudet kehittää viihtyisäksi keitaaksi.
- Hulevesirakenteiden tekninen toteutus on huomioitu varhaisessa vaiheessa ja käsittelylle on varattu paikka korttelista.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottavaksi.



Kuva 22. kilpailuehdotus Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara, Taaleritehdas, Asuntoverstas, A-Kruunu Oy, Sito Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

[illegible][illegible]

	10	500	1	0	/	0	000	1	0	:	1	000	1	0	:	0050	1	0	:	1	:
--	----	-----	---	---	---	---	-----	---	---	---	---	-----	---	---	---	------	---	---	---	---	---



Kuva 24. kilpailuehdotus JM-Suomi Oy, Vuorelma Arkkitehdit Oy

7-vaihtoehto: Rakennusliike Lapti Oy, Ark 7 Oy

- n. 14 000 k-m2 (arvioitu, kerrosalaa ja sen jakaumaa ei ole ilmoitettu selvästi), liiketilan määrää ei ole mainittu
- Asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauma esitetty epämääräisesti, painottuen kuitenkin selvästi vapaarahoitteiseen tuotantoon.
- Rakennusten vapaa sijoittelu metsäkaupunkiajatuksen mukaisesti kiva idea, mutta ei istu alueen kaupunkirakenteeseen
- Ei oikein muodosta kokonaista korttelikokonaisuutta, koostuu irrallisista osista. Kokonaisidea voisi kuitenkin soveltua hyvin toisenlaiseen paikkaan.
- Maanalaiset ratkaisut ovat päiväkotirakentamisessa vieraita; syntyy kalliita ja teknisesti riskialttiita ratkaisuja, pimeä salitila ei ole tavoiteltava.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottaviksi, varjoisiksi kaistaleiksi.
- Ei yhteisiä sisäpihoja, eikä ole juurikaan paneuduttu yhteisöllisyyteen
- Päiväkodin saattoliikenne järjestetty Martinlaaksonpolulta, mikä ei ole sallittu, huoltoliikenteen järjestely hyvä



Kuva 25. kilpailuehdotus Rakennusliike Lapti Oy, Ark 7 Oy

8-vaihtoehto: Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Sito

- n. 10450 k-m² (6144 k-m² vapaarahoitteista tuotantoa ja 4096 k-m² ara-vuokra- ja asumisoikeus- tai muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 210 k-m²
- Melko monipuolinen asumisen rahoitus- ja hallintamuotojakauma.
- Arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, onnistuneet väri- ja materiaalivalinnat, kiinnitetty huomiota myös yksityiskohtiin
- Esteetön ja houkutteleva sisäpiha kannustaa yhteisöllisyyteen.
- Esitetty hyvin, miten saadaan luotua Martinlaakson suurpihoille tyypillinen vehreys. Pihalle on saatu suurehko maanvarainen osuus, joka mahdollistaa isot puut ja pinnan läpäisevyyden.
- Suunnitelma yhdistyy hyvin Laajaniityntien pään aukioon.
- Istuu hyvin Martinlaakson olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottaviksi, varjoisiksi kaistaleiksi. Huoltoajo hankala.
- Alhainen asuntorakennusoikeuden määrä (huomattavasti vähemmän kuin muissa kilpailuehdotuksissa)
- Ei ole selkeästi määriteltyä huoltopihaa.



Kuva 26. kilpailuehdotus Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Sito

9-vaihtoehto: YIT, Yrjö ja Hanna Säätiö, Arkkitehtiryhmä A6

- n. 13 140 k-m² (n. 6 500 k-m² vapaarahoitteista tuotantoa ja 6 500 k-m² ara-vuokra- ja asumisoikeus- tai muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 140 k-m²
- Melko monipuolinen asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauma.
- Kivijalkaliiketilat ja yhteistilat yhdistyvät hyvin pikkuaukioihin
- Korttelikierrros-ulkoilureitti on hauska idea.
- Ei oikein muodosta kokonaista korttelikokonaisuutta, koostuu ikään kuin irrallisista osista
- Elämänkaariasumista ei käydä läpi ehdotuksessa muuten kuin tuomalla palvelutalokohde kortteliin.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottavaksi.
- Pihasuunnitelma on melko viitteellinen.
- Ei ole selkeästi määriteltyä huoltopihaa. Noin puolet päiväkodin ja asuinkorttelin välissä kulkevasta kevyenliikenteen raitista on huollon käytössä.



Kuva 27. kilpailuehdotus YIT, Yrjö ja Hanna Säätiö, Arkkitehtiryhmä A6

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan suunnittelutyö

Kaavatyön aloituskokous pidettiin 12.11.2014 kummankin kaavahankkeen (002031 Laajavuoren koulutontti ja 002178 Martinlaakson liikekeskus) yhteissuunnittelukokouksena. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoiden lisäksi rakennuttajien ja konsulttien edustajat. Palaverissa käytiin läpi kaavahankkeiden yhteensovittamiseen liittyviä haasteita, lähtökohtia ja tavoitteita.

Jatkosuunnittelussa kolme pistetaloa yhdistettiin kahdeksi taloksi. Talojen korkeus haluttiin länteen päin laskevaksi, jotta rakennusmassat yhdistyisivät paremmin koulun ja päiväkodin kokonaisuuteen. Martintorin pohjoispuolista kulmataloa siirrettiin hieman pohjoisemmaksi, jotta aukiolle jäisi enemmän tilaa. Päiväkodin tonttia suhteessa asumisen tonttiin suurennettiin, jotta päiväkodin piha-alueet saadaan riittävin kokoisiksi.

Aiemmissa viite- ja konseptisuunnitelmissa esitettyä jalankulkuyhteyttä päiväkotitontin ja asuintontin välistä ei toteutettu tilanpuutteen vuoksi. Päiväkodin eteen muodostettiin yhteisöllinen aukio, johon tulisi avautumaan päiväkodin salitilaa sekä asuntojen kerhotilaa. Muuntamon paikka osoitettiin Martinlaaksonpolun varteen. Muuntamon ulkonäköön tulee kiinnittää jatkosuunnittelussa huomiota.

T2H:n kaksi pistetaloa ovat omistusasumista. Avain Rakennuttajan asuinrakennus on asumisoikeus- ja vuokratyöhuone. Tärkein kaupungin kannalta on pitkän korkotuetun tuotannon osuus, joka tulee olla vähintään 20%.

Kevään 2015 aikana käytiin eri palavereissa läpi sekä yksittäisiä kaavamääräyksiä että liikenne- ja meluasioita.

Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskasen selostus hankkeesta

Suunnitelma esittää mahdollisuuden monimuotoiseen kerrostaloasumiseen Martinlaakson keskustakorttelissa. Ratkaisussa on kehitetty kerrostaloasumista yksilöllisiin asumistarpeisiin. Tarkoituksena on muodostaa kortteliin eri-ikäisten asumisyhteisö.

Korttelin rakennukset muodostavat Martinlaaksonpolun suuntaan kaupunkimaisen katujulkisivun, joka rajaa Martintoria ja elävöittää kävelykadun tunnelmaa kadulle avautuvilla liikehuoneistoilla. Liikehuoneistoihin avattavien kerhotilojen tai kahvilan terassilta on mukava seurata ohikulkijoita. Päiväkodin pääsisäänkäynti ja aula avautuvat myös Martinlaaksonpolulle korostaen päiväkodin salin ja ravintolan käyttöä Martinlaakson yhteisenä olohuoneena.

Asuinkorttelin piha on suunniteltu avautuvaksi Laajavuoren puistoon tarjoten näkymiä asunnoista kallioille ja kalliometsään. Pistetalojen sijoittaminen puiston reunaan avaa näkymiä ja päästää auringonvaloa pihaan. Rakennukset on sijoitettu vinoon koordinaatistoon puiston reunan rakennusten suuntaa seuraten ja keskuspuiston merkitystä kaupunkirakenteessa korostaen. Koulun asfalttipiha on korvattu maisemaan sovitetuilla istutuksilla. Tavoitteena on palauttaa pihaan mahdollisimman paljon luonnonmukaista kasvualustaa suurille puille ja istutuksille. Rakennusten sivuille toteutetaan asuntopihoja, jotka rajataan yhteisistä alueista alkuperäisistä pihakallioita muistuttavilla muureilla. Korttelipihaan on suunniteltu myös istutuspalstoja korotettuihin laatikoihin vanhempia asukkaita varten ja hulevesiaihe, joka rakennetaan turvallisen matalaksi puroksi päiväkodin pihan ja korttelin läpi. Hulevesi viivytetään tontille rakennettavissa rakenteissa ennen liittämistä sadevesiviemäriin. Piharakennusten vesikatoilla käytetään viherkattoja viivyttämään sadevettä. Pihan maisemallinen tavoite on pienentää kerrostalojen mittakaavaa ja pehmentää istutuksilla rakennetun kansipihan vaikutelmaa luonnonmukaisemmaksi.

Rakennusten arkkitehtuuri täydentää Martinlaakson kaupunkikuvaa modernilla tavalla. Korttelin erikorkuiset rakennukset porrastuvat tavoitellen viereisten rakennusten mittakaavaa. Rakennusten massoitellussa ja julkisivuaiheissa käytetään veistoksellisia aiheita: koloja, syvennyksiä ja materiaalin vaihtoja, jotka luovat arkkitehtuuriin ns. välittämättömän yksittäisen kerroksen korkeuden ja rakennuksen korkeuden väliin.

Katujulkisivuja on korostettu poltetulla tiiliverhouksella. Pihajulkisivuissa ja pistetaloissa julkisivut ovat vaaleita antaen valoa ja raikkautta pihanäkymiin. Ilmettä luovat vaaleat seinät, joita korostavat kontrastisesti tummat graafiset aukotukset ja metallirakenteet sekä tehostevärillä maalatut väripinnat.

Rakennukset ovat energiataloudellisia ja ne on rakennettu korkealuokkaisista materiaaleista ajatuksena tuottaa asukkailleen ja ohikulkijoille miellyttävän tunteen niistä kosketeltaessa tai katseltaessa. Katujulkisivun liiketilat ovat kerroskorkeudeltaan korkeampia ja avautuvat suurten näyteikkunoiden kautta terassille ja kadulle. Kadulta avataan rajattu näkymä pihan läpi kohden Laajavuorenpuistoa. Näkymässä yhdistyy elävä katunäkymä kahviloineen korkealuokkaiseen pihanäkymään, jossa näkyvät modernit vaaleat rakennukset ja istutettu puistopiha Laajavuoren puistoa vasten.

Liikenne

Asuinkorttelin pysäköinti järjestetään pihakannen alle. Liikenne Laajavuoren koulun tontille tulee kulkemaan eteläpuolisen Martinkeskuksen tontin kautta Martinlaaksonpolun ali. Martinlaaksonpolku ja uudet toriaukio rauhoitetaan autoliikenteeltä. Ainoastaan päiväkodin huolto liikenne ja pelastusajo on sallittu Martinlaaksonpolulla. Muu liikenne estetään ajoestein. Aukiolle sijoittuvien kivijalkaliikkeiden huolto voidaan kuitenkin hoitaa aukiolta tietyin kellon ajoin. Martinlaaksonpolun rakenteet vahvistetaan pelastusajoneuvoja kestäväksi. Eteläpuolisen korttelin yhteyteen varataan autopaikkoja yleiselle pysäköinnille 27, pohjoispuolisen suunnitteilla olevan korttelin päiväkodin henkilökunnalle 10 autopaikkaa sekä päiväkodin saattoliikenteelle 8 autopaikka Martinlaaksonkujalta. 2 lisäpaikkaa päiväkodin saattoliikenteelle ovat eteläpuolisen korttelin pysäköintihallissa, josta järjestetään oma käynti Martinlaaksonpolulle.

Kaavatyön yhteydessä on tehty Sito Oy:n toimesta liikenteen toimivuustarkastelu, jossa on otettu huomioon sekä Laajavuoren koulutontin että Martinkeskuksen tontin suunnitelmien liikennemäärät. Kaavamuutoksen jälkeen liikennetuotoksen oletetaan pysyvän samana kuin kaava-alueen nykyinen liikennetuotos, kun otetaan huomioon pohjoisen korttelialueen tuottamaliikenne. Martinlaakson tien liikenteellistä toimivuutta on tarkasteltu tavoitetilanteessa vuonna 2030. Martinlaakson liikennemäärä (KVL) on kasvanut noin 40 %. Martinlaakson kaavamuutos on toteutunut. Kaavamuutos vähentää kaava-alueen liikennetuotosta. Martinlaakson tien liittymissä ei esiinny merkittävää haittaa aiheuttavaa viivytystä tai jonoutumista. Liittymäjärjestelyt ovat kaavamuutoksen jälkeen riittäviä.

Liikenteestä laadittiin kumpaakin kaavahanketta (002031 ja 002178) koskeva katukartta sekä putkivaraustarkastelut Sito Oy:n konsulttien toimesta. (katso liitteet 12-13)

Uusi autopaikkanormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja. Suunnitelmissa on esitetty 124 autopaikkaa. Tontilta on varattava riittävästi tilaa myös polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 paikka/ 30 kerrosneliömetriä.

Vesihuollon yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys

Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta (ks. erillinen hulevesiselvitys). Katso kohta 5.4.1. Hulevesien hallintasuunnitelman alueesta on tehnyt Taratest Oy.

Pihat

Pohjoisessa suunnittelualue liittyy Laajavuoreen. Liitos puistoon käsitellään herkästi maasto ja puusto huomioon ottaen. Asfaltoituina koulun pihana olleella alueella ei ole erityisiä luonnon antamia lähtökohtia suunnittelulle. Tavoitteena on suunnitella innostava piha eri-ikäisille ihmisille. Alla alustava pihasuunnitelma / MA-Arkkitehdit.



kuva 28.

Päiväkoti

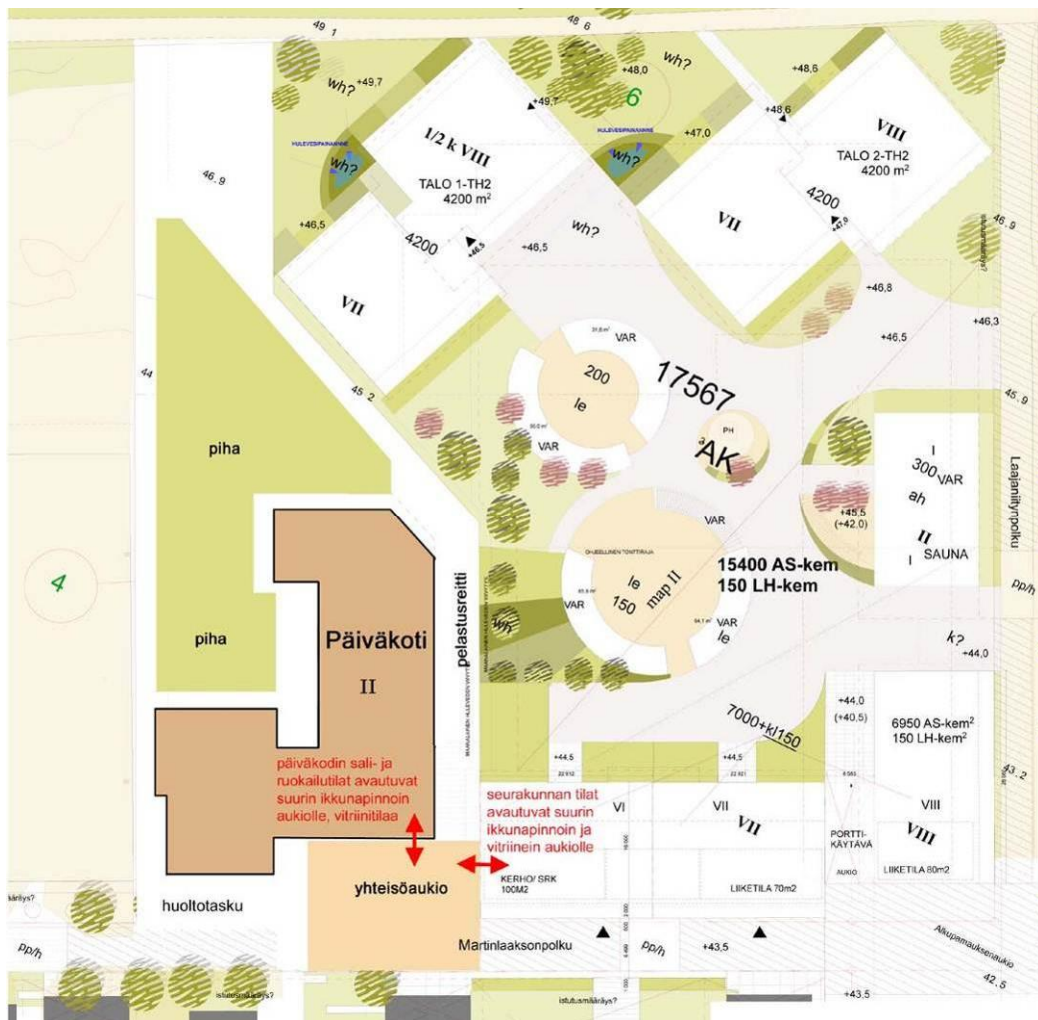
Päiväkoti suunnitellaan kaksikerroksiseksi "urbaaniksi päiväkodiksi". Päiväkoti toteutetaan 8-ryhmäisenä päiväkotina ja sen on määrä valmistua v. 2018. Päiväkoti sijoittuu Martinlaakson polun varrelle, uusien asuinkortteleiden ja Martinlaakson koulun välittömään läheisyyteen. Päiväkoti on hyvin tavoitettavissa julkisia liikennevälineitä käyttäen. Päiväkotitontin pinta-ala on n. 4000 m². Päiväkodin arvioitu laajuus on n. 2000 kem². Päiväkoti toteutetaan todennäköisesti 2-kerroksisena.

Päiväkotiin suunnitellaan yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Yhteistila ja sen edusta liitetään toiminnallisesti viereiseen yhteisöaukioon. Yhteistilana voivat toimia päiväkodin sali- ja ruokailutilat, jotka avataan suurin ikkunapinnoin yhteisöaukiolle.

Päiväkotirakennuksesta muodostetaan asuinkorttelin kanssa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus. Tavoitteena on rakentaa kaupunkikuvallisesti onnistunut päiväkotirakennus, jonka

tilaratkaisut ovat monikäyttöiset ja joustavat siten, että tilat voivat myös alueen asukkaiden käytössä. Suunnitteluratkaisussa toteutetaan energiatehokas, ekologiset arvot huomioiva rakennus.

Päiväkodin huoltosisäänkäynti järjestetään tontin lounaisosaan, johon sijoitetaan huoltotasku huoltoajoneuvoille. Tällöin huoltoajoneuvon ei tarvitse peruuttaa aukiolle tai päiväkodin piha-alueille vaan se voi ajaa Martinlaaksonpolun läpi. Huoltoon liittyvät rakennelmat tehdään siten, että Martinlaaksonpolun kaupunkivallinen kokonaisuus säilyy korkeatasoisena.



Kuva 29. Päiväkodin suunnittelukonsepti

Asukkaiden kädenjälki ja yhteisöllisyys

Kaupunkisuunnittelun haasteena on luoda suunnittelulle sellaiset kehitykset, johon myös asukkaat voivat tarttua ja vaikuttaa lopputulokseen. Asukkailta saatu palaute, ns. hiljainen tieto tai kollektiivinen viisaus, ovat parhaimmillaan tärkeitä rakennuspalikoita suunnitteluprosessissa. Kun ryhmä ihmisiä toimii yhteisen tavoitteen eteen, he muodostavat luonnollisesti ystävyysseiteitä ja on todennäköistä heidän kesken syntyä ajan mittaan yhteisöllisyyttä. Heillä saattaa olla samankaltaisia mielikuvia alueestaan ja he puhuvat naapurustostaan "meidän paikkana", "meidän katuna" tai "meidän talona". Martinlaakson kehityskuvan tavoitteena on ollut, että asukkaat voivat kokea saaneensa jollain tavoin vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin ja kehityslinjoihin. Pelkällä fyysisen ympäristön suunnittelulla ei voida luoda paikan henkeä, vaan korkeintaan asettaa alustan, jolla paikan henki voi potentiaalisesti alkaa kasvaa. Usein kaikkein muistetuimmat ja mielenkiintoisimmat ympäristön elementit ovat niitä suunnitelmiin jätettyjä "aukkoja", jotka asukkaat ovat ajan myötä täyttäneet.

Ihmisten välistä kanssakäymistä voidaan lisätä suunnittelun keinoin, esimerkiksi sekoittamalla toimintoja ja käyttötarkoituksia ('mixed land uses' / 'mixed uses'). Ihmiset myös haluavat viettää

aikaa sellaisissa tiloissa, missä on inhimillinen ja pieni mittakaava. Tämän vuoksi raitin ja aukoiden suunnittelussa on kiinnitetty huomiota katutasen mittakaavaan ja arkkitehtuuriin.

Kadun varren kivijalkakerroksen sekä varsinaisen katutilan tulee tarjota erilaista informaatiota ja virikettä ympäristöstä. Näitä ovat erilaiset kadun varren yksityiskohdat, elämykset ja "visuaaliset kohokohdat".

- Esimerkkejä:
 - o ihmiset: lapset leikkivät, hääparin seuraaminen, katumuusikot, tapahtumat
 - o pikkukaupat ja niiden näyteikkunat, näyttelyt, lehtikioskit ja niiden lööpit, valokuvanäyttely ikkunassa
 - o opasteet, kyltit, tienviitat
 - o kadun kalusteet: pysähtymispaikat, penkit, katulamput, jne.
 - o arkkitehtuuri: värit, materiaalit, muodot, sommittelu
 - o taide: tekstit ja kuvat graafisella betonilla, silkkipainetussa lasissa tms.



Kuva 30.



Kuva 31.

Martinlaakson asukkaat sekä paikalliset koululaiset ja opiskelijat ovat saaneet vaikuttaa Martinlaakson keskustan kehittämiseen jo Martinlaakson kehityskuvassa. Tällöin järjestettiin kaksi työpajatyypistä asukastilaisuutta sekä kaksi nettikyselyä. Lukiolaisille järjestettiin taidekilpailu ideoista urbaanin sykkeen alueille (julkiset ulkotilat ja toriaukioiden Martinlaakson polun varrella). Nämä näkemykset ja ideat on pyritty huomioimaan keskustan kaavamuutoksissa Martinlaaksonpolun varrella.

Martinlaaksonpolun yleissuunnitelmaluonnoksesta sekä korttelialueisiin liittyvistä taideaiheista on osallistettu asukkaita ja koululaisia kahdessa kaupunkisuunnittelun ja viheralueyksikön järjestämässä työpajassa 21.4.2015. Päivän työpajaan osallistui Martinlaakson 3. ja 8.luokkalaisten sekä Martinlaakson lukion opiskelijakunnan hallituksen edustajia yhteensä 48 ja illan työpajaan seitsemän asukasta. Martinlaaksonpolun suunnittelun tavoitteena on laatia julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, joka viedään teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi. Sen pohjalta tehdään myöhemmin tarkemmat katu- ja rakennussuunnitelmat. Kortteleista laaditaan erillinen rakentamisohjeeseen liitettävä ideakartta asukkaiden innostamista taide- ja tekstiaiheista. Martinlaaksonpolun varrelle esitetään taidesineitä, joissa voi olla

esimerkiksi tarinoita kirjoitettuna silkkipainettuun lasiin tai kuvia graafisessa betonissa. Päiväkotiin ja seurakunnan yhteisöaukiolle avautuviin tiloihin tehdään vitriinitilaa, jossa voidaan esitellä esimerkiksi päiväkotilasten piirustuksia tai tilassa toimivien muiden toimijoiden materiaalia. Näin yhteisöaukiolle saadaan elävät vitriiniseinät, jotka vaihtuvat ajoittain ja elävät ajassa. Eteläpuolisen korttelin liikerakennuksen yhteyteen Martintorin puolelle sijoitetaan uusi infopiste, jossa kerrotaan alueen historiasta. Samaan kulmaan integroidaan myös nykyinen Martinlaakson alkupamauksen muistokivi. Lipputangon uutta paikkaa tutkitaan myös toriaukion yhteyteen.

Liitteessä 8 on esitetty yhteenveto osallisuusmateriaalin integroimisesta suunnitelmiin.

Yleiset alueet

Suunnittelun keinoin pyritään luomaan yhteisöllisyyttä tavoitteena elävä kaupunkikeskusta, jossa asutaan, tehdään töitä ja vietetään vapaa-aikaa. Martinlaaksonpolulle suunnitellaan solmukohtia - toriaukioita, joissa ihmisten polut risteävät, asukkaat tapaavat toisiaan ja viettävät vapaa-aikaa. Erilaiset tapahtumat ja aktiviteetit tuovat ihmisiä kaupunkitiloihin; kaduille, toreille ja aukiolle. Julkisten tilojen sijainti on tärkeä. Asuinalueilla tämä tarkoittaa lähinnä puoli-julkisia ulkotiloja, kuten pikkukatuja ja aukioita.

Martinlaaksonpolulle ja muille kaavamuutoksiin liittyville yleisille alueille tehdään kaavatyön ohessa yleissuunnitelma, jota ohjaa viheralueyksikkö. Konsulttina yleissuunnitelmassa on Näkymä Oy. Katso luonnos liitteestä 15.

Martinlaaksonpolulle sijoitetaan ajoesteita. Niiden paikat ja tyypit (toteutetaan esim. porttimaisina) tarkennetaan katusuunnitelmissa. Pelastusajoneuvojen paikat on esitetty liitteen 12 mukaisesti. Jatkosuunnittelussa pyritään löytämään ratkaisu, jossa mahdollisimman moni nykyinen katupuu saadaan säilymään.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Pia Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Joni Heikkola	yleiskaavasuunnittelija
Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
Kaija Topra	suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus:

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

Rakennusvalvonta:

Matti Kärki	kaupunkuva-arkkitehti
Sampo Sälevaara	lupa-arkkitehti

Yrityspalvelut:

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

Ympäristökeskus
Krister Höglund

ympäristöinsinööri

Muut yhteistyökumppanit, rakennuttajat ja konsultit:

Arto Toikkanen	T2H Rakennus
Henri Huhdanpää	T2H Rakennus
Perttu Liukku	Avain Rakennuttaja Oy
Kari Mäenpää	Avain Rakennuttaja Oy
Matti Mastosalo	Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy
Laura Vivet	Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy
Antti Heikkilä	Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy
Marja Mikkola	MA-Arkkitehdit
Seppo Karppinen	Sito/ liikenne- ja kadunsuunnittelu kaavaa varten
Kati Vaaja	Sito/ liikenne- ja kadunsuunnittelu kaavaa varten
Sari Turunen	Vantaan seurakuntayhtymä

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 1.6.2015. Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtäville 30 päiväksi MRA 27§:n mukaisesti 12.8.-10.9.2015 ja oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausunnot ja muistutukset

Nähtävilläoloaikana ei jätetty yhtään muistutusta. Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 2 kpl.

Annetut lausunnot lyhyesti:

Vantaan Energia: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli muuntamo, maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

- ➔ *Vantaan Energian kanssa on neuvoteltu erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.*
- ➔ *Muuntamon ja maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaava-muutoksessa.*
- ➔ *Mahdollisissa putkien siirroissa toimitaan laaditun yhteistyö-sopimuksen mukaisesti.*

Vantaan kaupunginmuseo: Kaupunginmuseo esittää tarkennusta Martinlaakson koulun suojelu-määräykseen.

- ➔ *Muutetaan sr-merkinnän tekstiä seuraavanlaiseksi: sr - Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa: Rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennushistoriallinen ja rakennustaiteellinen merkitys säilyy. Alkuperäistä arkkitehtuuria ja säilyneitä rakennusosia tulee vaalia rakennuksen muodossa, näkyvissä julkisivun rakenneosissa ja detaljeissa, kuten sisääntulokatoksissa, ikkunapinnoissa, lasilankuseinissä ja portaikoissa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille tulee hankkia museoviranomaisen lausunto.*

Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin myös pieniä korjauksia ja kaavamääräyksiin tarkennuksia. YO-korttelialueelle lisättiin johtorasite ja tontin rajaa korjattiin hieman suhteessa katualueeseen. YO-korttelualueen autopaikkojen vähimmäismäärää korjattiin päiväkodin osalta: Päiväkodin henkilökunnalle varataan kortteliin 17568 kansipaikoituksesta vähintään 10 ap (aiemmin 12) sekä saattoliikenteelle vähintään 2 ap. Määräys päiväkotirakennuksen julkisivun tiilipintaisuudesta poistettiin. Tällä haluttiin mahdollistaa erilaiset suunnitteluratkaisut päiväkotitontin arkkitehtuurikilpailussa. Martinlaakson koulun rakennusalan rajaa tarkennettiin ja suojelumerkintä korjattiin.

Kaavan tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävällepano ei ole tarpeen. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen tarkistusten vuoksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Tontinkäyttöluonnos perustuu yhteisölliseen korttelimalliin, jossa kehämäisesti sijoitetut rakennusmassat rajaavat keskelle viihtyisän ja melulta suojatuin yhteispihan. Rakennusmassojen korkeus vaihtelee kuudesta kahdeksaan kerrokseen. Martinpolkua (nykyinen Laajaniitynpolku) rajaava viherkattoinen piharakennus on yksikerroksinen, mikä mahdollistaa viereisessä kerrostalossa asuville asukkailla näkymät länteen.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17567 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17567. Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 15 770 kem² (e=0,6 kahdella rakennusallalla). Toteutettu kerrosalamäärä on 15122 kem², josta Laajavuoren purettavan koulun osuus on 4890 kem². Äskettäin laajennettu Martinlaakson koulu säilyy.

Asemakaavamuutoksella osa korttelin 17567 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosalaa korttelialueelle osoitetaan asuinkerrostalorakentamiselle 15 350 kem², liiketilalle 150 kem² sekä asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle tilalle 300 kem². Päiväkodille osoitetaan 2500kem² omalle tontilleen. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan. Koululle esitetään kerrosalaksi 15 000 kem², jolla voidaan varautua mahdollisiin tulevaisuuden laajentamistarpeisiin. Rakennusala on rajattu siten, että suojellun rakennuksen pohjoispuolelle on mahdollista rakentaa tulevaisuudessa. Koulurakennukselle esitetään kaavassa suojelumerkintä sr - Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa: Rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennushistoriallinen ja rakennustaiteellinen merkitys säilyy. Alkuperäistä arkkitehtuuria ja säilyneitä rakennusosia tulee vaalia rakennuksen muodossa, näkyvissä julkisivun rakenneosissa ja detaljeissa, kuten sisääntulokatoksissa, ikkunapinnoissa, lasilankuseinissä ja portaikoissa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille tulee hankkia museoviranomaisen lausunto.

Suunniteltavana olevan tontin tehokkuus on e=1,7. Asemakaava koostuu uudesta korttelista AK-korttelialueen lisäksi kahdesta YO-korttelialueen tontista 4 ja 5. Kaava mahdollistaa noin 385 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi asuinrakentaminen on 6-8-kerroksista. Korttelin autopaidat on sijoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen. Korttelin itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu ja sen nimi muutetaan Laajaniitynpolusta Martinpoluksi.

Asemakaavaan merkitään tonttijaon muutos:

Osasta korttelia 17567 muodostetaan korttelin 17567 tontit 4 ja 5. Osa nykyistä YO-korttelialuetta korttelissa 17567 muutetaan katualueeksi toisessa vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa 002178.

5.1.1 Mitoitus

Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:

Kerrosalat:

AK-korttelialue korttelissa 17567: 329 asuntoa, kerrosala yhteensä 15800 kem², (asuinkerrostalorakentamiselle 15 350 kem², liiketilalle 150 kem² sekä asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle tilalle 300 kem²) tontin pinta-ala 9257 m², e=1,7
YO-korttelialue tontit 17567/4-5: kerrosala yhteensä 17500 kem², tontin pinta-ala 27876 m², e=0,6

Asuntojen pinta-alat vaihtelevat, mutta ovat keskimäärin 47 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Katujulkisivut ovat pääosin puhtaaksimuuratua tiiltä ja rappausta. Martinlaaksonpolun puoleisen julkisivun tiilipinta porrastetaan siten, että se yhdistyy päiväkotirakennuksen arkkitehtuuriin. Lämpimät tiilen värisävyt sovitetaan yhteen korttelin 17568 asuinrakennusten julkisivutiilen värisävyihin. Katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla. Pihajulkisivut voivat olla vaaleaa rappausta tai valkoista väribetonia. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaunat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin. Piharakennukselle tulee rakentaa viherkatto.

Martinlaaksonpolun puoleisen julkisivun katutaso suunnitellaan siten, että se erottuu muusta julkisivusta. Katutason julkisivu jäsennellään värivalinnoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mittakaava säilyy ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeellinen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat avataan suurin ikkunoin katutilaan. Asuinrakennusten sisäänkäyntejä ja porrashuoneita korostetaan siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta.

Asemakaavassa on kannustettu tekemään mahdollisimman paljon yhteisöllistä tilaa. Yhteissaunoja ja muita yhteistiloja saa sijoittaa rakennuksiin kerrosluvun estämättä. Toriaukioille avautuvat kerho- ja muut yhteistilat yhdistetään toiminnallisesti aukion katutilaan. Tilojen tonttiin kuuluva edusta tulee suunnitella osana katutilaa. Rakennuksen katutasoon Martinlaaksonpolun puolelle sijoitetaan vähintään 150 kem2 kokoontumis-, kerho-, palvelu- tai työtilaa, josta osa tulee sijoittaa asuinkorttelin lounaiskulmaan toriaukion viereen. Korttelialueille sijoitettavat taideaiheet toteutetaan erillisen suunnitelman mukaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- asuminen 1 ap/130 kem2
- työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat: 1/50 k-m2.
- liiketilat 1/35 ap/kem2

Kansipiha jäsennellään erilaisin materiaalein. Sinne istutetaan pienpuita, pensaita ja perennoja ja niille tehdään riittävät kasvualustat. Asutopihojen rajausta sovitetaan muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Korttelialueen pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitellaan ja rakennetaan yhtenäisesti. Piholla tulee olla erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä eri-ikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita. Pelastusajoneuvojen paikat sovitetaan huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

YO- opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

Alueelle voidaan sijoittaa koulu-, päiväkot-, asukas- ja nuorisotiloja, hammashoitola sekä niihin verrattavia tiloja. Päiväkotirakennus muodostaa asuinkorttelin kanssa arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Koulun tiloissa tapahtuvalle toiminnalle vähintään 20 ap koulun tontilla
- Päiväkodin henkilökunnalle varataan korttelin 17568 kansipaikoituksesta vähintään 10 ap sekä saattoliikenteelle vähintään 2 ap.
- Päiväkodin saattoliikenteelle varataan Martinlaaksonkujan varrelta vähintään 8ap.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Martinlaaksonpolulla sallitaan huoltoajo Martinlaaksonkujan ja Laajaniitynpolun välillä. Muu liikenne estetään ajoestein.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset

Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten yleisilme tulee olemaan moderni. Alue rajautuu omaksi kokonaisuudekseen, mutta ottaa huomioon myös ympäröivät rakennukset. Katso kuva 13.

Liikenne

Uusi rakentaminen ei liikenneselvitysten mukaan aiheuta suuria muutoksia liikennemääriin.

Tekninen huolto

Martinlaaksonkujalla olevaa vesihuoltoverkostoa tulee jatkaa Martinlaaksonpolulla, jotta uusi päiväkotijärjestelmä ja asuinrakennukset saadaan kytkettyä yleiseen vesihuoltoverkkoon. Uudisrakennukset saattavat tarvita kiinteistökohtaiset paineenkorottamot. Tarkempi painetaso kohteessa selviää HSY:n liitoskohtalausunnot. Kaavasta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 57 000 €.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa 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 tasaaminen tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha-alueille hetkellisesti. Tämä tulvamiitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväksi 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 hyväksytään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä. Tontin hulevesien hallinta tulee suunnitella Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Hulevesien määrä tulee lisääntymään jonkin verran alueen muuttuessa tiiviimmäksi. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyillä keinoilla hulevedet pystytään kuitenkin käsittelemään kaava-alueella, eivätkä ne aiheuta haittaa ympäristölle tai vastaanottaville vesistöille. Asemakaavan hulevesiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesien hallintasuunnitelmaan.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

Kaava-alueelle on tulossa noin 385 asukasta, jos asumisväljyys on noin 40 k-m²/ asukas. Asemakaavoilla pyritään tarjoamaan monipuolinen talotyyppien ja niiden yhdistelmien, huoneistojakauman ja hallintamuotojen tarjonta. Ajatuksena on, että alueen sisällä voidaan muuttaa ihmisen elinkaaren mukaisesti; yksiöstä kaksioon, kaksion perheasuntoon jne. Tämän takia asuntojen muunneltavuuden tulisi kiinnittää erityistä huomiota. T2H:n kaksi pistetaloa ovat omistusasumista. Avain Rakennuttajan asuinrakennus on asumisoikeus- ja vuokratyöpaikka. Tärkein kaupungin kannalta on pitkän korkotuetun tuotannon osuus, joka tulee olla vähintään 20%.

5.4.4 Yhteenveto

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

5.5. Ympäristön häiriötekijät

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

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Martinlaakson kaavahankkeisiin liittyvistä uusista kadunnimistä kysyttiin asukkailta nettikyselyn avulla. Vastauksia saatiin kahdessa viikossa 63. Nettikyselyn lisäksi nimistöstä kysyttiin sekä asukkaille että koululaisille järjestetyissä työpajoissa.

Kyselyllä selvitettiin mitä mieltä asukkaat ovat Laajaniityntien ja Martinlaaksonpolun risteykseen suunniteltavalle uudelle aukiolle ehdotetusta nimestä Alkupamauksenaukio sekä Laajaniityntien ja Laajaniitynpolun väliselle kevyen liikenteen katualueelle ehdotetusta nimestä Alkupamauksenpolku. Ehdotettu nimistö juontaa juurensa paikalla tehdystä Martinlaakson alkupamauksesta 4.12.1968. Martinlaakson aluerakentaminen alkoi sieltä.

56% vastaajista oli sitä mieltä, että ehdotettu nimistö ei sovi paikkaa. 37% oli sitä mieltä, että se sopii hyvin paikkaan. 8% vastaajista ei osannut sanoa. Perusteluita sille, miksi ehdotettu nimistö on epäsopiva, oli muun muassa nimen viittaus räjähdykseen, mikä toi monille vastaajille mieleen Myyrmäen pommi-iskun. Osa koki, että nimi vie ajatukset maailman kaikkeuden syntyyn, eikä siten sopisi Martinlaaksoon. Monille niin sanottu Martinlaakson alkupamaus oli tuntematon käsite. Uusiksi nimiksi ehdotettiin muun muassa seuraavia nimiä:

- *Martin-Aukio ja Martinpolku 9 mainintaa*
- *Martsarinaukio, Martsarinpolku 5 mainintaa*
- *Alku-aukio ja Alkupolku 4 mainintaa*
- *Alkupamaus (aukio) 2 mainintaa*
- *Martinlaakson aukio 2 mainintaa*
- *Koulupolku 2 mainintaa*
- *Pamauspolku*
- *Laajavuoren aukio*
- *Martinraitti*
- *Salpa-aukio ja Salpapolku.*
- *Martinlaakson perusaukio*
- *koulukuja*
- *Laajatie, Laajantie*
- *Laajavuorenpolku tai sittenkin Alkupamauksenpolku.*
- *Martinuksenaukio ja Martinuksenpolku.*
- *Opinpolku, Koulupolku koulun muistoksi? Peruskoulunpolku, Kansakoulunpolku, Kansakoulunaukio*
- *Oppikoulunpolku/-aukio*
- *Kylänpolku, Kotipolku, Kotiaukio, Kyläaukio*
- *Nimet väännettynä Martinlaakso -sanasta :)*
- *Koulupolku tai Laajiksen polku, muistuttamassa vanhasta koulusta.*

Kaupunkisuunnittelu osoiteryhmä käsitteli nimistökyselyä kokouksessaan 7.5.2015. Kokouksessa päädyttiin valitsemaan nimi *Martintori*, *Mårtenstorget*, toriaukiolle Martinlaaksonpolun alkupäässä (asemakaavamuutoksen 002178 yhteydessä), sekä *Martinpolku*, *Mårtensstigen*, kadulle, joka lähtee Martinlaaksonpolulta pohjoiseen. Nimet ovat lyhyitä ja sisältävät alkuosan vanhasta kylännimestä ja kaupunginosan nimestä. Lisäksi juuri näitä nimiä oli nimistökyselyssä ehdotettu eniten.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

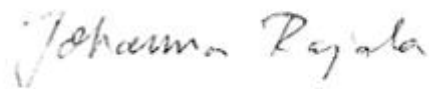
Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava astuu voimaan, kuitenkin aikaisintaan keväällä 2016.

Vantaalla 9.11.2015

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti



Johanna Rajala
Asemakaavasuunnittelija

Laatijan yhteystiedot:

Asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh: 8392 2238, Sähköposti: johanna.rajala@vantaa.fi

tai

Aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh 8392 2675, sähköposti timo.kallaluoto@vantaa.fi

LIITTEET

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
5. Leikkaus, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
6. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
7. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
8. Asukkaiden kädenjälki
9. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
10. Pelastusreitit tontilla, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
11. Pelastusreitit, Sito Oy 15.5.2015
12. Katupiirustukset, Sito Oy 15.5.2015
13. Katuleikkaukset, Sito Oy 15.5.2015
14. Hulevesien hallinta, Taratest Oy 13.5.2015
15. Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 13.5.2015

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 08.10.2015
Kaavan nimi 002031 Martinlaakso 17 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 14.11.2014
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002031
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 3,7725 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,4302 **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 3,7725

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,7725	100,0	33300	0,88	0,0000	11075
A yhteensä	0,9258	24,5	15800	1,71	0,9258	15800
P yhteensä						
Y yhteensä	2,7783	73,6	17500	0,63	-0,9258	-4725
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0684	1,8	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4302	11,4	0	0,4302	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	6939	1	6939

Alamerkinnot

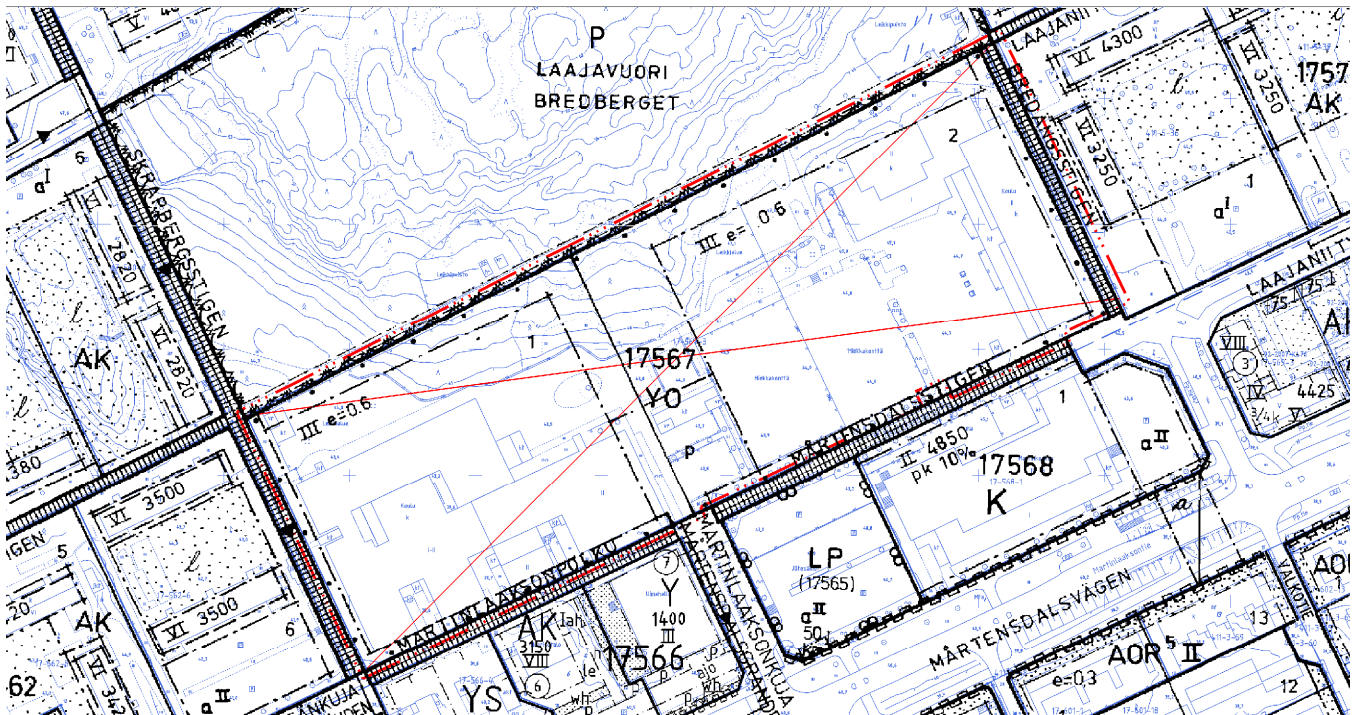
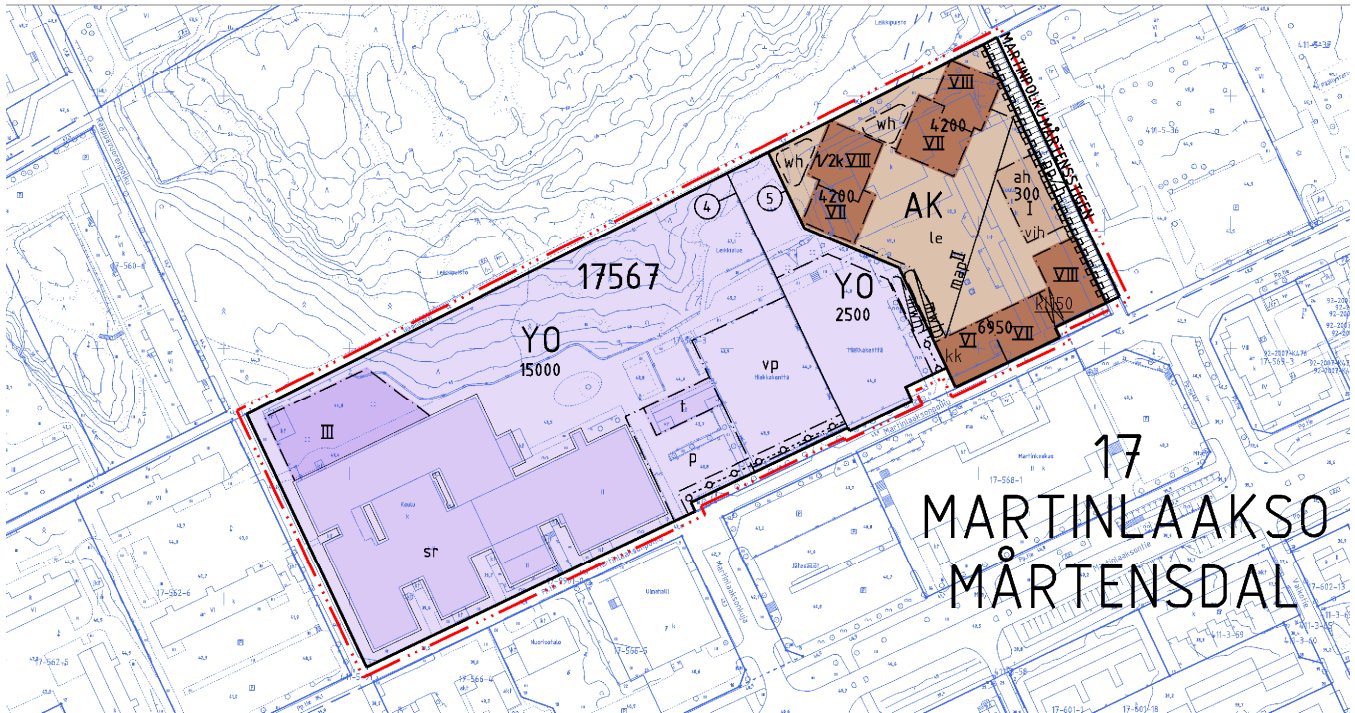
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,7725	100,0	33300	0,88	0,0000	11075
A yhteensä	0,9258	24,5	15800	1,71	0,9258	15800
AK	0,9258	100,0	15800	1,71	0,9258	15800
P yhteensä						
Y yhteensä	2,7783	73,6	17500	0,63	-0,9258	-4725
YO	2,7783	100,0	17500	0,63	-0,9258	-4725
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0684	1,8	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,0684	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4302	11,4	0	0,4302	0
map	0,4302	100,0	0	0,4302	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	6939	1	6939
Asemakaava	1	6939	1	6939

2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset

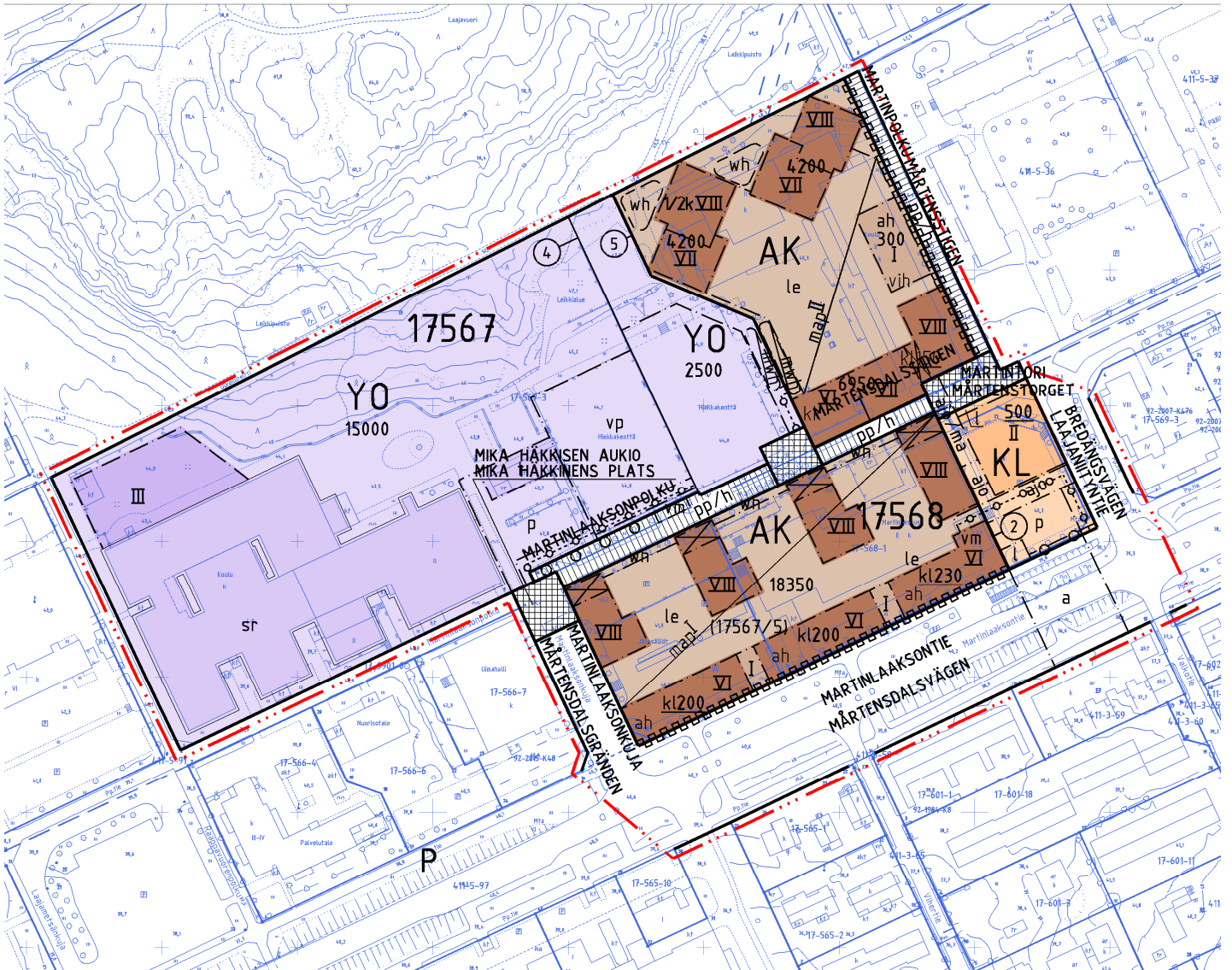
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Asemakaavamuutoksen 002178 kanssa yhdistetty asemakaavakartta:



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4 Baskartbladens nummer
002031	9.11.2015	684491, 685491

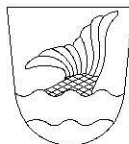
Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos
Kortteli 17567 sekä katualuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan
korttelia 17567 sekä katualuetta.)

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 17567.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 17

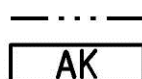
MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 17567 samt gatuområde.
(Del av kvarteret 17567 samt gatu-
område i den plan som upphävs.)

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 17567.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkeuhkotalojen korttelialue.

Yleistä

Maanalaissessa pysäköintihallissa ei tarvita palomuuria korttelin tonttien välisillä rajoilla.

Päiväkodin ja asuinkeuhkotalon välinen palotekninen etäisyys tulee huomioida suunnitelmassa niiden asuinkeuhkotalon ikkunoiden osalta, jotka ovat alle 8 metriä tontin 5 päiväkodin rakennusalaan.

Arkkitehtuuri

Asuinrakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta.

Porrashuoneet tulee erottaa muusta julkisivusta.

Martinlaaksopolun puoleisen julkisivun katutaso tulee erottua muusta julkisivusta. Katutaso julkisivu jäsennellään värivalinnoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mittakaava korostuu ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeellinen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat tulee avata suurin ikkunoin katutaloon.

Toriaukioille avautuvat kerho- ja muut yhteistilat tulee yhdistää toiminnallisesti aukion katutaloon. Tilojen tonttiin kuuluva edusta tulee suunnitella osana katutaloon.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Katujulkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksimuuratua tiiltä ja rappausa.

Pihajulkisivut tulee olla vaaleaa rappausa tai valkoista väribetonaa. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Martinlaaksopolun puoleisen julkisivun tilipinta tulee porrastaa siten, että se yhdistyy päiväkotirakennuksen arkkitehtuuriin.

Tiilen värisävy tulee sovittaa yhteen korttelin 17568 asuinrakennusten julkisivutiilen värisävyihin.

DETALJPLANEKETEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för flervåningshus.

Allmänt

I den underjordiska parkeringshallen behövs ingen brandmur på gränserna mellan tomterna i kvarteret.

Det brandtekniska avståndet mellan daghemmet och bostadskvarteret ska beaktas i planerna när det gäller de fönster i bostadskvarteret, som finns på mindre än 8 meters avstånd från byggnadsytan för daghemmet på tomt 5.

Arkitektur

Bostadsbyggnadernas entréer ska framhävas i förhållande till den övriga fasaden.

Trapphusen ska avvika från den övriga fasaden.

Fasaden i gatuplanet mot Mårtensdalsstigen ska framträda i förhållande till den övriga fasaden. Fasaden i gatuplanet ska struktureras genom färg- och materialval, så att den mänskliga skalan framträder och gatuplanet upplevs som omväxlande och stimulerande. Affärs-, kontors-, service- och arbetslokaler samt de gemensamma lokalerna ska öppnas upp med stora fönster mot gaturummet.

Klubbtrymmena och de övriga allmänna utrymmen som öppnas upp mot torgen ska till sina funktioner förenas med torgens gatumiljö. De ytor som ligger framför utrymmena och hör till tomten ska planeras som en del av gaturummet.

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

Gatufasaderna ska huvudsakligen utgöras av renmurat tegel och puts.

Gårdsfasaderna ska utgöras av ljus puts eller vit färgbetong. Eventuella rörliga fogar eller elementfogar måste döljas med arkitektoniska medel.

Tegelytan på fasaden mot Mårtensdalsstigen ska indelas i växlande partier i harmoni med daghemsbyggnadens arkitektur.

Färgnyanserna på teglet ska anpassas till bostadsbyggnadernas fasadtegel i kvarteret 17568.

Martinlaaksonpolun puoleisille katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla.

Piharakennukset tulee sovittaa asuinrakennusten arkkitehtuuriin sekä väreihin.

Rakennuslalle saa rakentaa maanalaisen autohallin ja autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpiin kerroksiin pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tontin rajojen estämättä.

Rakennuksen julkisivusta katualueelle ulottuvien ulokkeiden alla vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 m.

Korttelialueille sijoitettavat taideaiheet tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaan.

Rakennusoikeus

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

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan kerroksiin rakentaa asumista palvelevia väestönsuojia, varastoja, teknisiä tiloja, kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja, yhteissaunoja ja asukkaiden yhteistiloja, yhteensä enintään 20% sallitusta kerrosalasta. Näitä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Yhteissaunoja ja muita yhteistiloja saa sijoittaa rakennukseen kerrosluvun estämättä.

Rakennuksen katutasoon Martinlaaksonpolun puolelle tulee sijoittaa vähintään 150 k-m² kokoonumis-, kerho-, palvelu- tai työtilaa, josta osa tulee sijoittaa asuinkorttelin lounaiskulmaan toriaukion viereen.

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

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen	1 ap/130 k-m ²
Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat:	1 ap/50 k-m ²
Liiketilat	1 ap/35 k-m ²

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / 30 k-m².

Melusojaus

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

Piha

Kansipiha tulee jäsenellä erilaisin materiaalein.

Kansipihalle tulee istuttaa pienpuita, pensaita ja perennoja ja tehdä niille riittävät kasvualustat. Korttelin kansipiha tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti ilman näkyviä rajoja.

Asuntopihojen rajausta tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihvoja voidaan sijoittaa pihakannelle.

Korttelialueen pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa koko korttelin yhteisinä.

Pihoilla tulee olla erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä eri-ikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita.

Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovittaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Pihakannelle saa rakentaa talousrakennuksia.

Asuinkorttelin ja päiväkodin välinen tontinraja tulee tasata samaan korkoon.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Gatufasaderna mot Mårtendalsstigen ska ges ett enhetligt intryck genom balkonger.

Gårdsbyggnader ska anpassas till bostadsbyggnadernas arkitektur och färgskala.

På byggnadsytan får byggas en underjordisk bilhall och bilplatser får också placeras i byggnadernas nedersta våningar i anslutning till en parkeringsanläggning under gårdsdäcket.

Avfallshanterings-, parkerings- och klubbtrum samt befolkningskydd får placeras på de andra tomterna.

Under de utsprång som från byggnadsfasaden sträcker sig över gatuområdet ska den fria höjden vara minst 4 m.

De konstverk som placeras i kvartersområdena ska realiseras enligt en särskild plan.

Byggnadsrätt

Över den i detaljplanen anvisade våningsytan får i varje våningsplan byggas den del av trapphusen som överstiger 15 m². För denna del behöver det inte byggas några parkeringsplatser. Den del som överstiger 15m² ska ha dagsljusinsläpp.

Över den våningsyta som anvisas i detaljplanen kan i respektive våningsplan byggas skyddsrum, förråd, tekniska utrymmen, utrymmen som betjänar kommunaltekniken, gemensamma bastur för invånarna och gemensamma utrymmen för invånarna som betjänar boendet, på sammanlagt högst 20% av den tillåtna byggnadsytan. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

Gemensamma bastur och andra gemensamma utrymmen får placeras i byggnaderna utan att våningstalet utgör ett hinder.

I byggnadens gatuplan mot Mårtendalsstigen ska placeras minst 150 m²-vy mötes-, klubb-, service- eller arbetslokaler, av vilka en del ska placeras i bostadskvarterets sydvästra hörn intill torget.

I det underjordiska parkeringsutrymmet får placeras teletekniska eller andra tekniska utrymmen och befolkningskydd samt förrådsrum som betjänar boendet.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Boende	1 bp/130 m ² -vy
Arbetsutrymmen samt kontors- och servicelokaler	1 bp/50 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp/35 m ² -vy

Bilplatser får byggas på den andra tomten.

Cykelplatser ska reserveras 1 cp / 30 m²-vy.

Bullerskydd

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadshusens ytterväggar ΔL skall vara minst 32 dB.

Gårdsplan

Gårdsdäcket ska delas in med hjälp av olika material.

På gårdsdäcket ska planteras mindre träd, buskar och perenner och dessa ska förses med tillräckliga växtunderlag. Kvarterets gårdsdäck ska planteras som en sammanhängande helhet, så att gårdsplanernas höjdnivåer, växtlighet och ytmateriell fortlöper på ett naturligt sätt utan synliga övergångar.

Avgränsningen av bostadsgårdarna ska anpassas till gårdsplanens och byggnadernas övriga material och arkitektur. Bostädernas gårdsplaner kan placeras på gårdsdäcket.

I kvarteret ska gårdsplanernas lek- och vistelsezoner, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt. Lek- och vistelsezoner ska förverkligas så att de är gemensamma för hela kvarteret.

Gårdarna ska ha uterum som stöder olika gemensamma funktioner samt inventarier och utrustning som betjänar invånare i olika åldrar.

Platserna för räddningsfordon ska obemärkt anpassas som en del av gårdshelheten.

På gårdsdäcket får byggas ekonomibyggnader.

Tomtgränsen mellan bostadskvarteret och daghemmet ska jämnas till samma nivå.

Dagvatten

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

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Y0

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan sijoittaa koulu-, päiväkot-, asukas- ja nuorisotiloja, hammashoitola sekä niihin verrattavia tiloja.

Päiväkotirakennuksen tulee muodostaa asuinkorttelin kanssa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Päiväkotiin tulee suunnitella yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Yhteistila ja sen edusta tulee liittää toiminnallisesti viereiseen toriaukioon. Yhteistilan tulee avautua suurin ikkunapinnoin toriaukiolle.

Korttelialueelle voidaan rakentaa toiminnan ja huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.

Asuin-, potilas-, opetus- ja kokoontumistilojen ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
koulun tiloissa tapahtuvalle toiminnalle
vähintään 20 ap koulun tontilla
päiväkodin henkilökunnalle varataan korttelin 17568
kansipaikoituksesta vähintään 10 ap
sekä saattoliikenteelle vähintään 2 ap
päiväkodin saattoliikenteelle varataan Martinlaaksonkujan
varrelta vähintään 8 ap

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VII

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2kVIII

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

kl150

Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa kokoontumis- tai kerhotilan.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talusrakennuksen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.

Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.

Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
Kulkuaukon sijainti on ohjeellinen.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Pallokenttä.

Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet.

I området kan placeras skol-, daghems-, invånar- och ungdomslokaler, en tandklinik och med dessa jämförbara lokaler.

Daghemsbyggnaden ska bilda en arkitektoniskt sammanhängande helhet tillsammans med bostadskvarteret.

I daghemmet ska planeras ett allmänt utrymme som kan användas för fritidsbruk. Det gemensamma utrymmet och ytan framför utrymmet ska till sin funktion knytas samman med torget intill. Det gemensamma utrymmet ska öppnas upp mot torget med stora fönsterytor.

I kvartersområdet kan byggas bostäder nödvändiga med tanke på verksamheten och servicen.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller ΔL i bostads-, patient-, undervisnings- och mötesutrymmenas ytterskikt ska vara minst 32 dB.

Minimiantalet bilplatser:
för den verksamhet som sker i skolans lokaler reserveras
minst 20 bp på skolans tomt
för daghemspersonalen reserveras
minst 10 bp på däckparkeringen i kvarter 17568
och minst 2 bp för följetrafiken
för daghemmets följetrafik reserveras
minst 8 bp utmed Mårtensdalsgränden

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

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgränser.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

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.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta, där en mötes- eller klubblokal får placeras.

Byggnadsyta där affärsbyggnad får placeras.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.

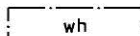
Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Riktgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.

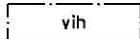
Genomfartsöppning i byggnad.
Genomfartsöppningens läge är riktgivande.

För lek och utevistelse reserverad del av område.

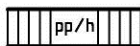
Bollplan.



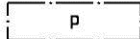
Hulevesialue.



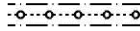
Viherkatto.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.



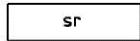
Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus.

Rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennushistoriallinen ja rakennustaiteellinen merkitys säilyy. Alkuperäistä arkkitehtuuria ja säilyneitä rakennusosia tulee vaalia rakennuksen muodossa, näkyvissä julkisivun rakennosissa ja detaljeissa, kuten sisääntulokatoksissa, ikkunapinnoissa, lasilankkuseinissä ja portaikoissa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille tulee hankkia museoviranomaisen lausunto.

MUUTA

Tähän asemakaavamuutokseen liittyy rakentamistapaohje.

Huoltoajo Martinlaaksonpolulla Martinlaaksonkujan ja Laajaniitynpolun välillä sallitaan. Muu liikenne estetään ajoestein.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Rakennusluvan yhteydessä on huomioitava, että kaavamääräykset viittaavat tämän asemakaavan mukaisiin tontteihin.

Dagvattenområde.

Gröntak.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service- trafik är tillåten.

Parkeringsplats.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Byggnad som bör skyddas.

En byggnadshistoriskt och arkitektoniskt betydelsefull byggnad.

Byggnaden får inte rivas. Reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska vara sådana att det byggnadshistoriska och arkitektoniska värdet behålls. Den ursprungliga arkitekturen och bevarade byggnadsdelar ska bevaras i byggnadens utformning, i synliga konstruktionsdelar och detaljer i fasaden, såsom i skärmtaken över entréerna, fönstertyorna, väggarna med glaspaneler och trapphusen. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

ÖVRIGT

Till denna detaljplaneändring hänförs sig byggnadsföreskrifter.

Servicekörning på Mårtensdalsstigen på avsnittet mellan Mårtensdalsgränden och Bredängsstigen tillåts. Övrig trafik hindras med körhinder.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

I samband med bygglovets måste man beakta att planbestämmelserna syftar på de tomter som följer denna detaljplan.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittaosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __./__20__

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __./__20__

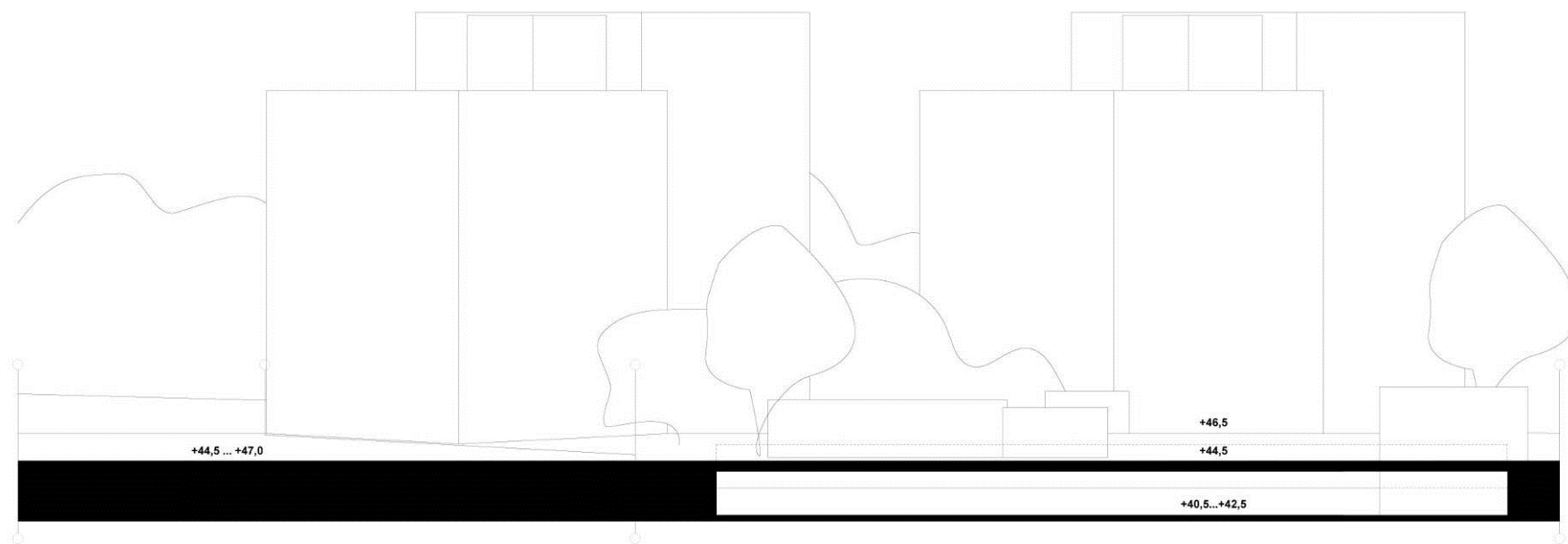
Godkänd av stadsfullmäktige __./__20__



4. Asemapiirustus, 1:1000 Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy



MARTINLAAKSO 17567, Asemapiirros 1/500 18.5.2015



MARTINLAAKSO 17567, Poikittaisleikkaus 1/500 18.5.2015

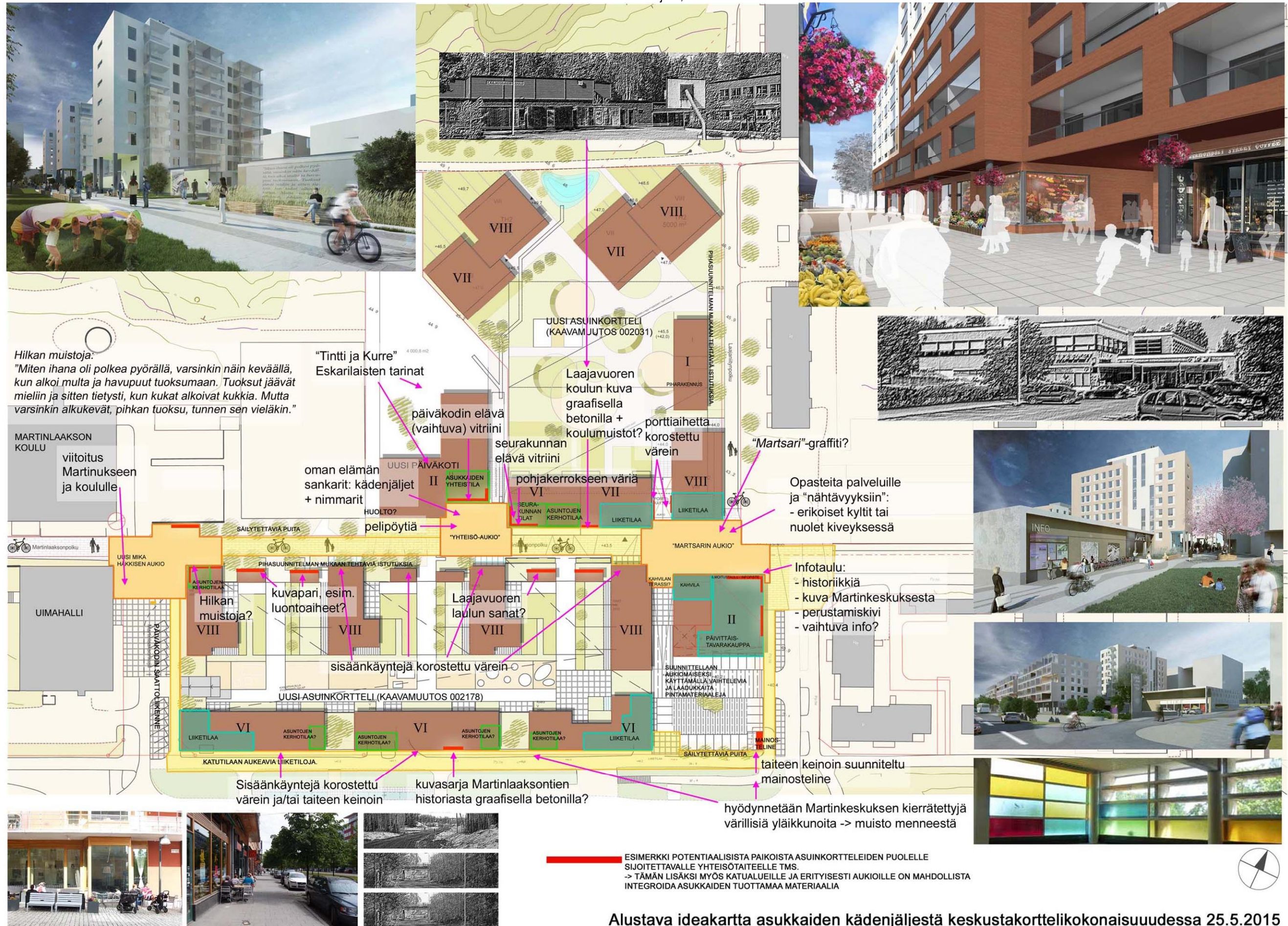








8. Asukkaiden kädenjälki, ideakartta



Alustava ideakartta asukkaiden kädenjäljestä keskustakorttelikokonaisuudessa 25.5.2015

9. Pohjakaaviot ja kerrosalalaskelmat (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

1/200
POHJA LUONNOS 1.krs

AS kem-250
129,2 m²

AS kem-250
146,6 m²

PH kem
15,0 m²

AS kem-250
116,8 m²
Talo1- asuinrakennus: PINTA-ALAT JA TILAVUUS
Bruttoalat = 5425,7 m² (4784 (1-9.krs)+ 641,5 m² (kellari k

kellari	
1. kerros	641,5
2.-7. krs (x 6)	675,7 (x 6=4054,2)
8-9.krs (x 2)	365 (x 2=730)
yhteensä	5425,7

Kerrosala-250 (Rakennusoikeus = 4200 m²)

Asunnot	
1. kerros	407,5
2.-7. krs (x 6)	563,20 (x 6= 3379,2)
8-9.krs (x 2)	287,40 (x 2=574,8)
yhteensä	4361,5

Asuinhuoneistoala = 3834 m²

1. kerros	355,0
2.-7. kerros (x 6)	497 (x 6=2981,4)
8-9. krs (x 2)	247,6 (x 2=495,3)
yhteensä	3834

Hum/Br= 0,706

T2H
rakennus

HELAMAA/HEISKANEN

ARKKITEHTITOIMISTO HELAMAA & HEISKANEN OY
Häkiläpolku 3, 33100 Tampere
+358 (0)20 198 0050
toimisto@hh-akk.com
www.helamaaheiskanen.fi

1/200
PERUS POHJA

AS kem-250
129,2 m²

AS kem-250
146,6 m²

AS kem-250
155,7 m²

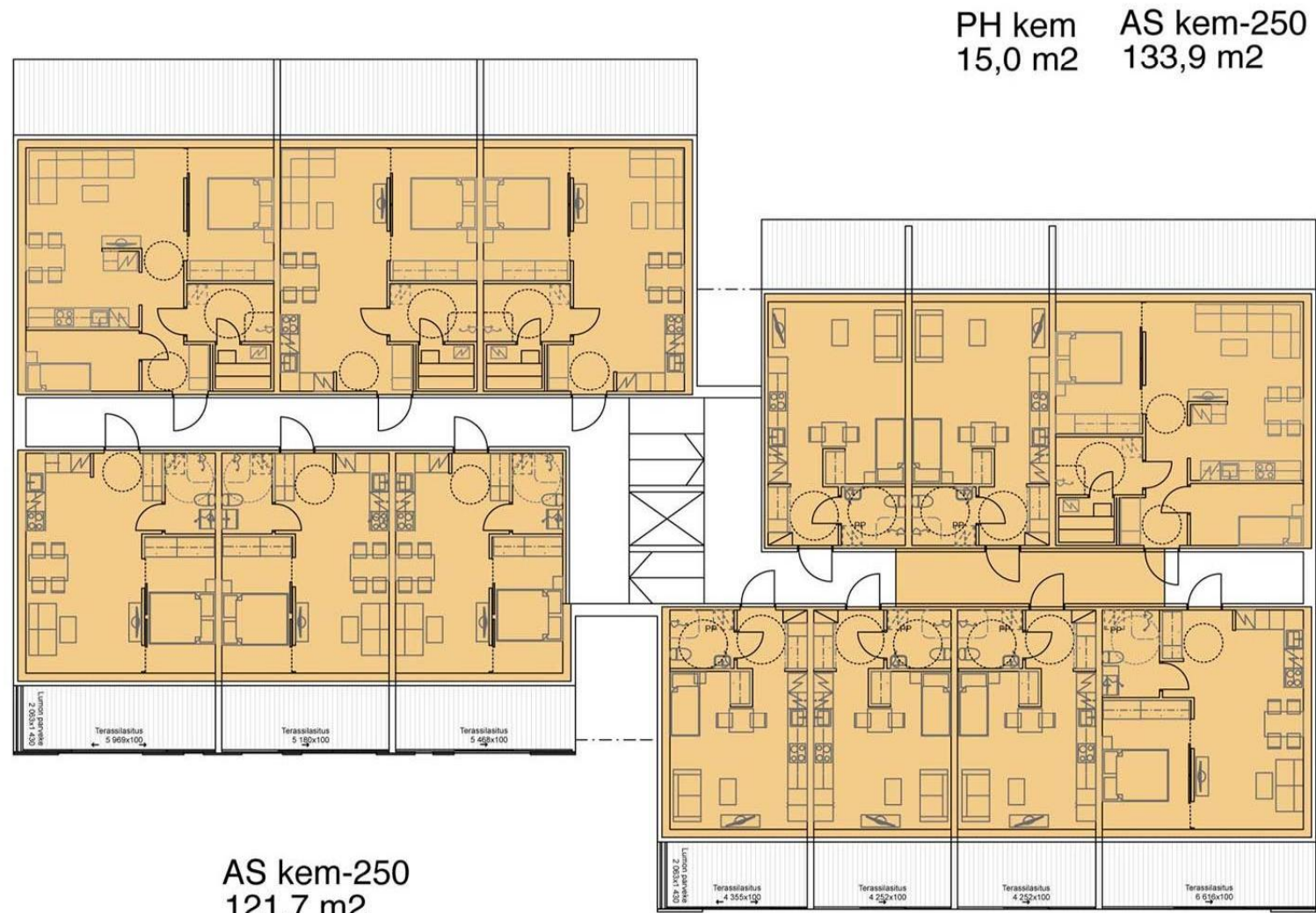
PH kem
15,0 m²

◀ +49,7

AS kem-250
116,8 m²

1/200
PERUS KERROS

AS kem-250
165,3 m²



Talo2- asuinrakennus: PINTA-ALAT JA TILAVUUS

Bruttoalat = 5832,75 m² (5148,75(1-8.krs)+ 684 (kellari krs))

kellari	684
1.-7. krs (x 7)	684 (x 7=4788)
8.krs	360,75
yhteensä	5832,75

kerrosala-250 (Rakennusoikeus= 4200 m²)

Asunnot	
1.-7. krs (x7)	4057,2
8.krs	293
yhteensä	4350,2

Asuinhuoneistoala = 3842 m²

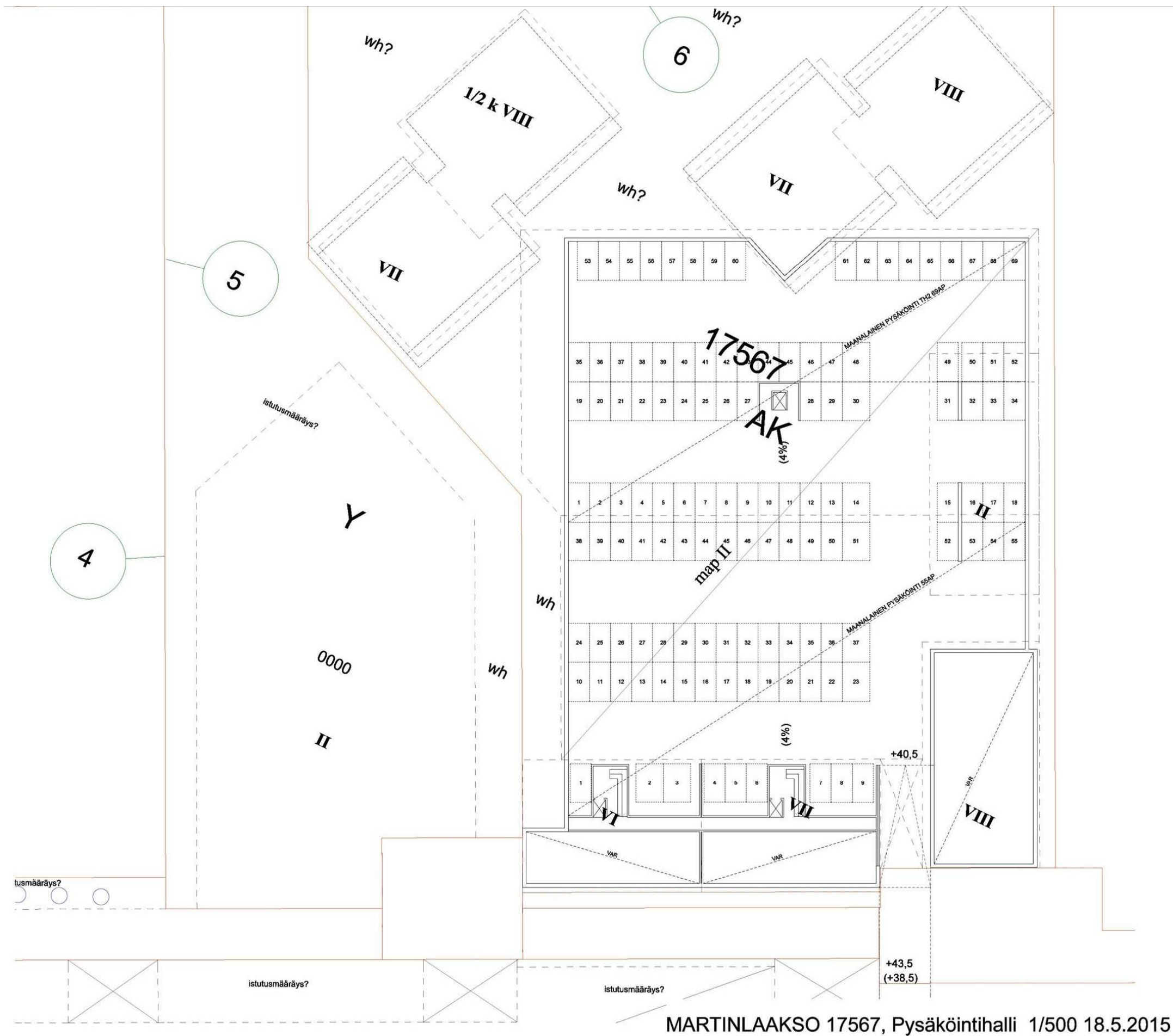
1.-7. kerros (x 7)	3591
8. krs	251,55
yhteensä	3842

Hum/Br= 0,658

T2H
rakennus

ARKKITEHTITOIMISTO HELAMAA & HEISKANEN OY
Häkiläpolku 3, 33100 Tampere
+358 (0)20 198 0050
toimisto@hh-akk.com
www.helamaaheiskanen.fi

HELAMAA / HEISKANEN



250-AS-KEM
190,9 m²

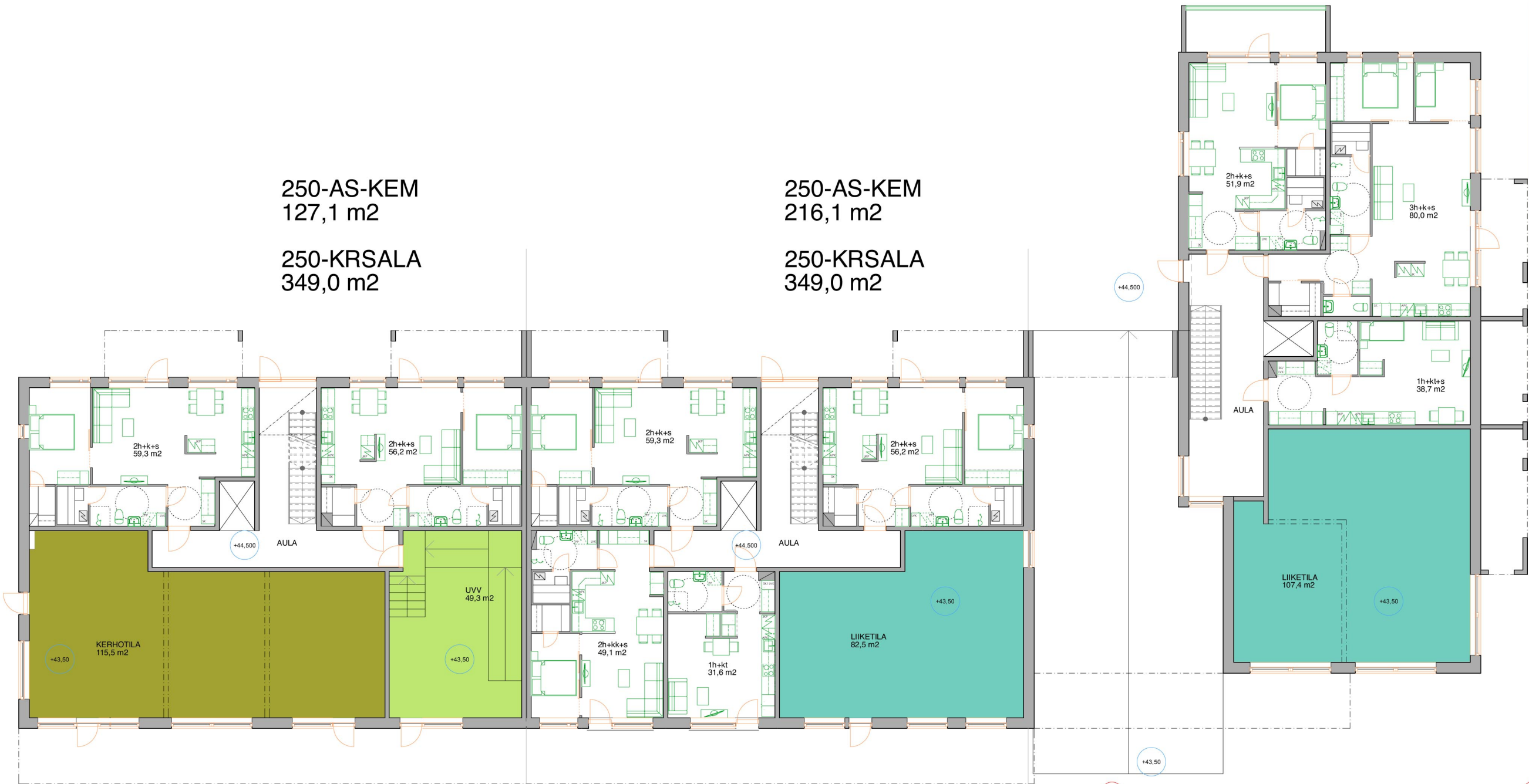
250-KRSALA
348,6 m²

250-AS-KEM
127,1 m²

250-KRSALA
349,0 m²

250-AS-KEM
216,1 m²

250-KRSALA
349,0 m²



TALO3

TALO4

TALO5

KERROSALA 1741,5 AS-KEM (sis. 90 m² prh)

ASUNTOJAKAUMA	1H+KT	31,5	10	315
	2H+KK	49,0	10	490
	2H+K	56,0	6	336
		59,5	6	357
			32	1498

KERROSALA 2150,5 AS-KEM (sis. 105 m² prh)

ASUNTOJAKAUMA	1H+KT	31,5	13	409,5
	2H+KK	49,0	13	637
	2H+K	56,0	7	392
		59,5	7	416,5
			40	1855

KERROSALA 3153 AS-KEM (sis. 120 m² prh)

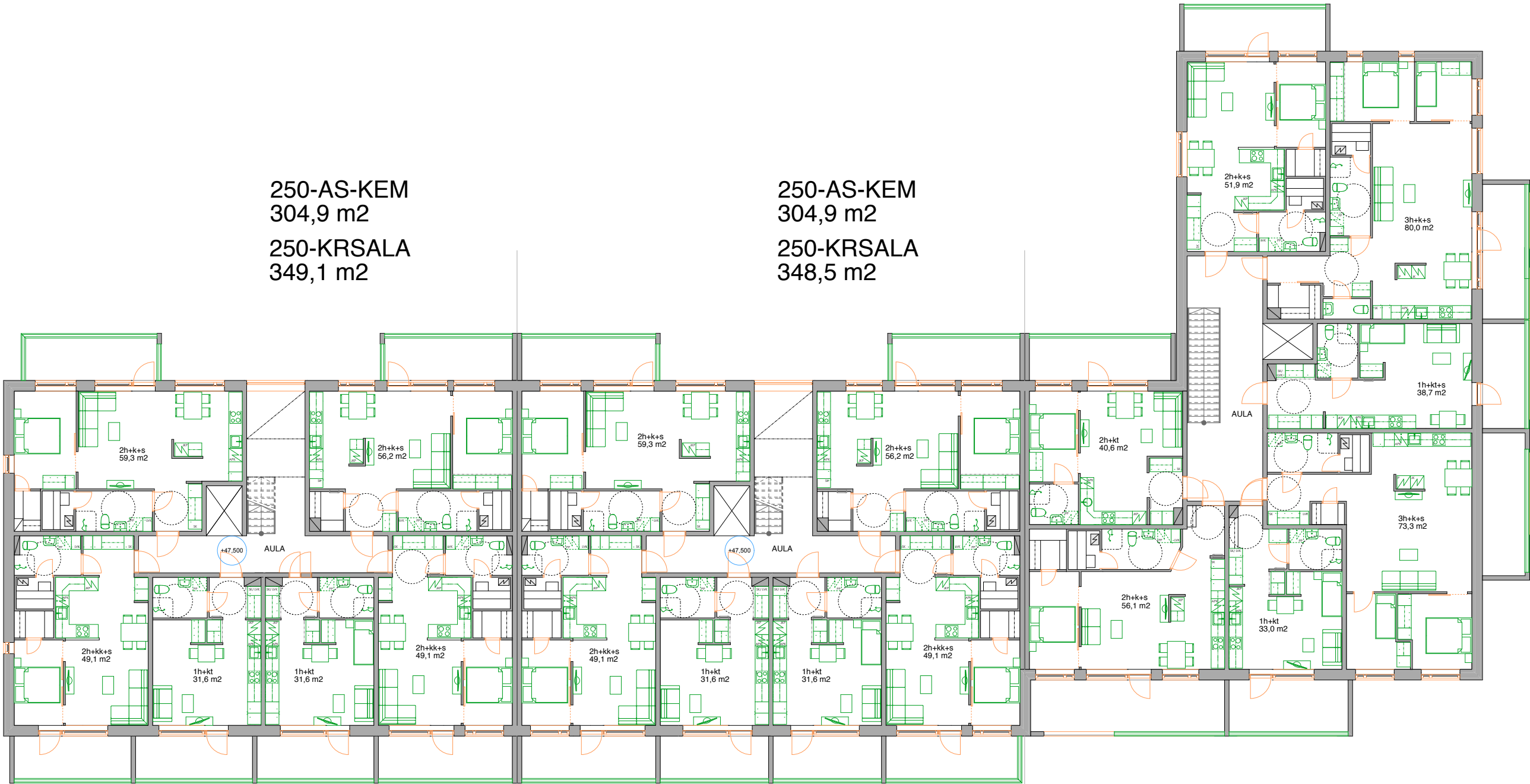
ASUNTOJAKAUMA	1H+KT	38,5	8	308
		33,0	7	231
	2H+KT	48,5	2	97
	2H+K	40,5	7	283,5
		52,0	8	416
		56,0	7	392
	3H+K	80,0	8	640
		73,5	5	367,5
			52	2735

1. krs

250-AS-KEM
413,3 m2
250-KRSALA
453,9 m2

250-AS-KEM
304,9 m2
250-KRSALA
349,1 m2

250-AS-KEM
304,9 m2
250-KRSALA
348,5 m2



TALO3

TALO4

TALO5

KERROSALA	1741,5 AS-KEM (sis. 90 m2 prh)
ASUNTOJAKAUMA	1H+KT 31,5 10 315
	2H+KK 49,0 10 490
	2H+K 56,0 6 336
	59,5 6 357
	32 1498

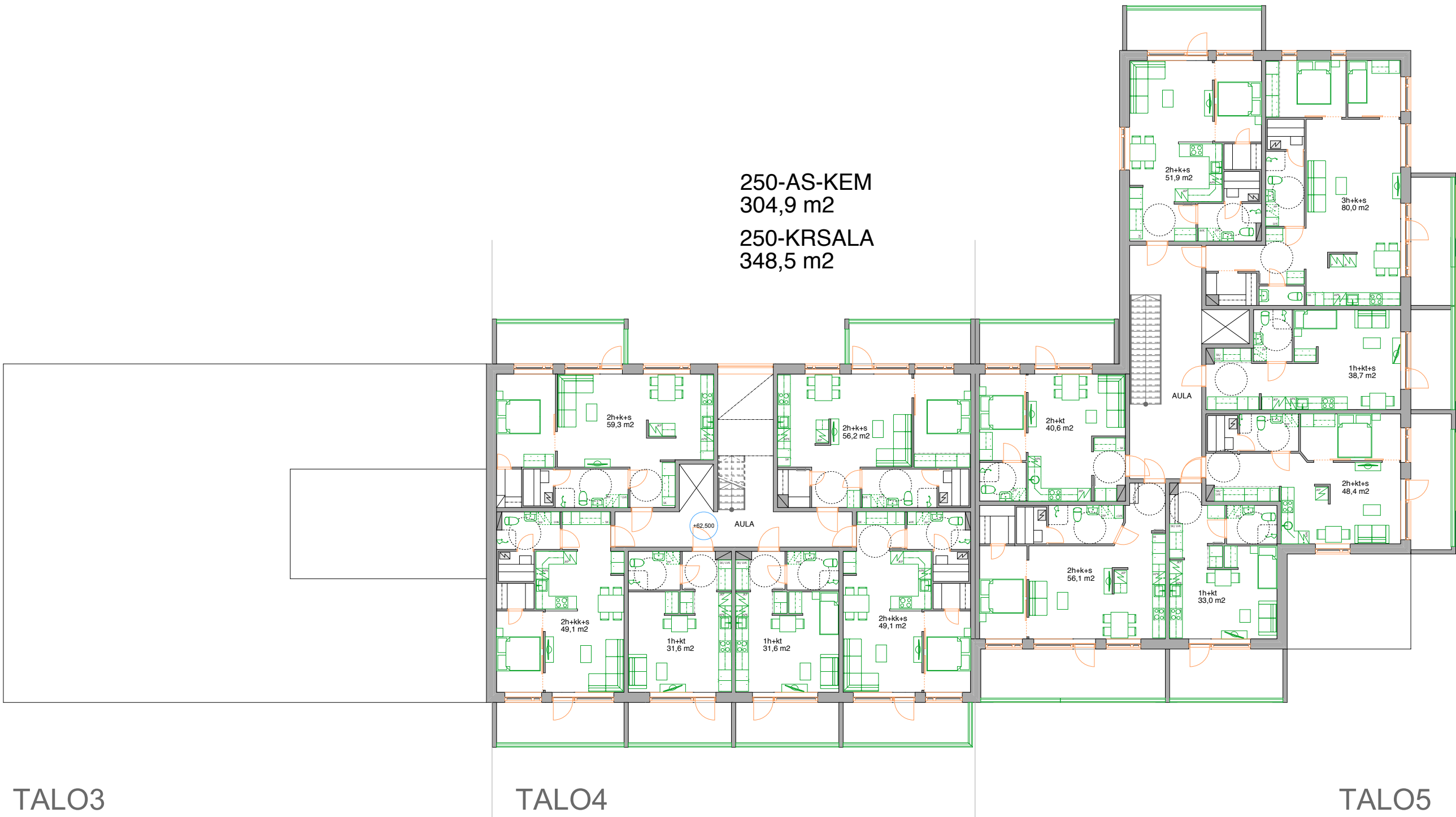
KERROSALA	2150,5 AS-KEM (sis. 105 m2 prh)
ASUNTOJAKAUMA	1H+KT 31,5 13 409,5
	2H+KK 49,0 13 637
	2H+K 56,0 7 392
	59,5 7 416,5
	40 1855

KERROSALA	3153 AS-KEM (sis. 120 m2 prh)
ASUNTOJAKAUMA	1H+KT 38,5 8 308
	33,0 7 231
	2H+KT 48,5 2 97
	2H+K 40,5 7 283,5
	52,0 8 416
	56,0 7 392
	3H+K 80,0 8 640
	73,5 5 367,5
	52 2735

2.- 6. krs

250-AS-KEM
387,5 m2
250-KRSALA
428,1 m2

250-AS-KEM
304,9 m2
250-KRSALA
348,5 m2



TALO3

TALO4

TALO5

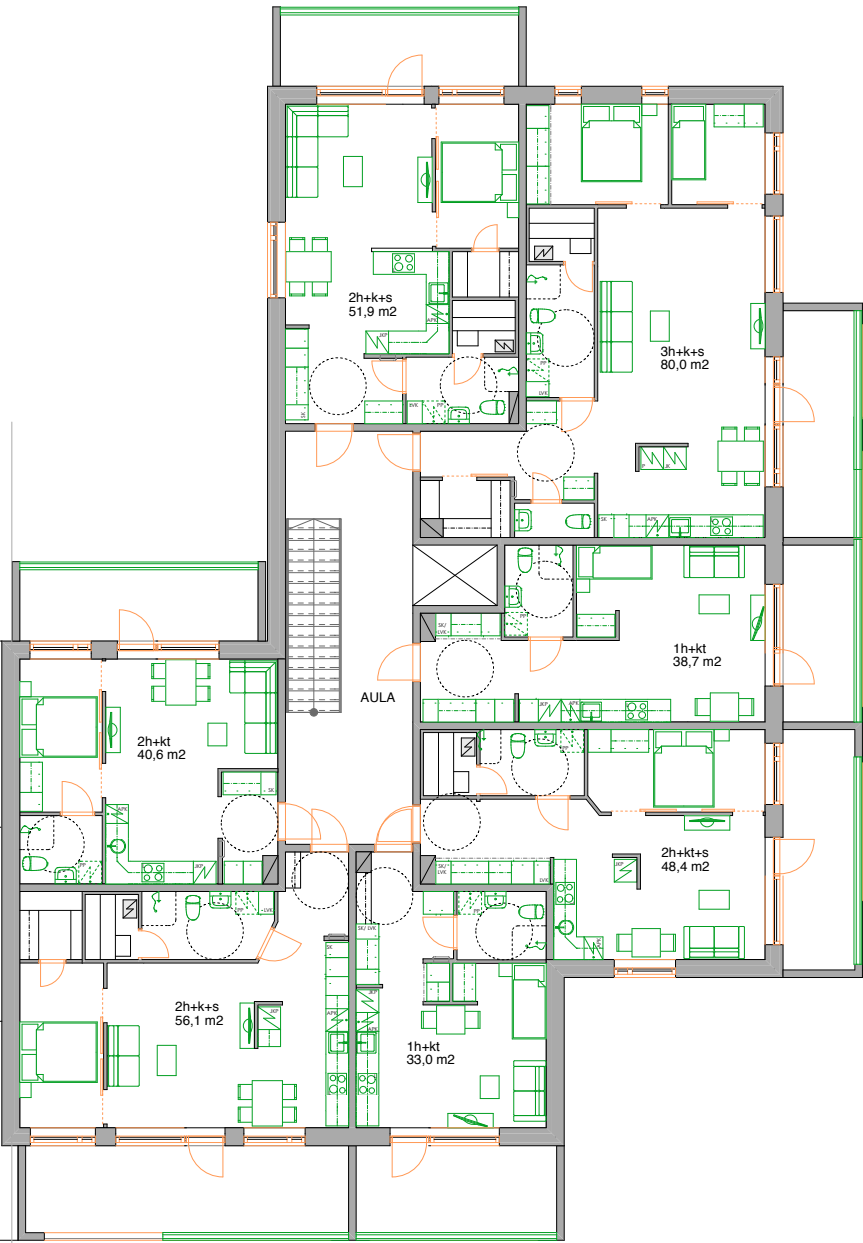
KERROSALA	1741,5 AS-KEM (sis. 90 m2 prh)
ASUNTOJAKAUMA	1H+KT 31,5 10 315
	2H+KK 49,0 10 490
	2H+K 56,0 6 336
	59,5 6 357
	32 1498

KERROSALA	2150,5 AS-KEM (sis. 105 m2 prh)
ASUNTOJAKAUMA	1H+KT 31,5 13 409,5
	2H+KK 49,0 13 637
	2H+K 56,0 7 392
	59,5 7 416,5
	40 1855

KERROSALA	3153 AS-KEM (sis. 120 m2 prh)
ASUNTOJAKAUMA	1H+KT 38,5 8 308
	33,0 7 231
	2H+KT 48,5 2 97
	2H+K 40,5 7 283,5
	52,0 8 416
	56,0 7 392
	3H+K 80,0 8 640
	73,5 5 367,5
	52 2735

7. krs

250-AS-KEM
387,5 m2
250-KRSALA
428,1 m2



TALO3

KERROSALA	1741,5 AS-KEM (sis. 90 m2 prh)				
ASUNTOJAKAUMA	1H+KT	31,5	10	315	
	2H+KK	49,0	10	490	
	2H+K	56,0	6	336	
		59,5	6	357	
			32	1498	

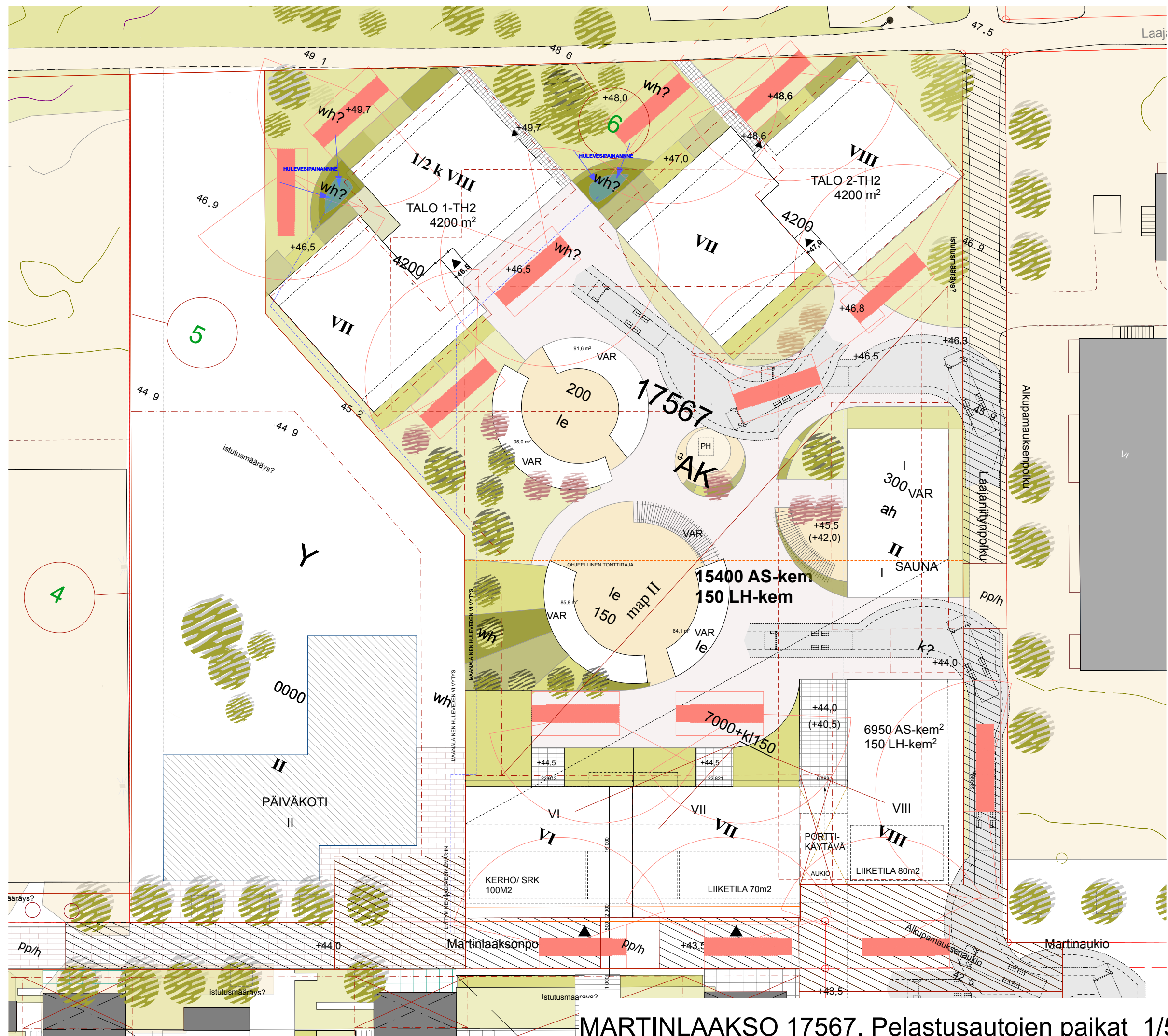
TALO4

KERROSALA	2150,5 AS-KEM (sis. 105 m2 prh)				
ASUNTOJAKAUMA	1H+KT	31,5	13	409,5	
	2H+KK	49,0	13	637	
	2H+K	56,0	7	392	
		59,5	7	416,5	
			40	1855	

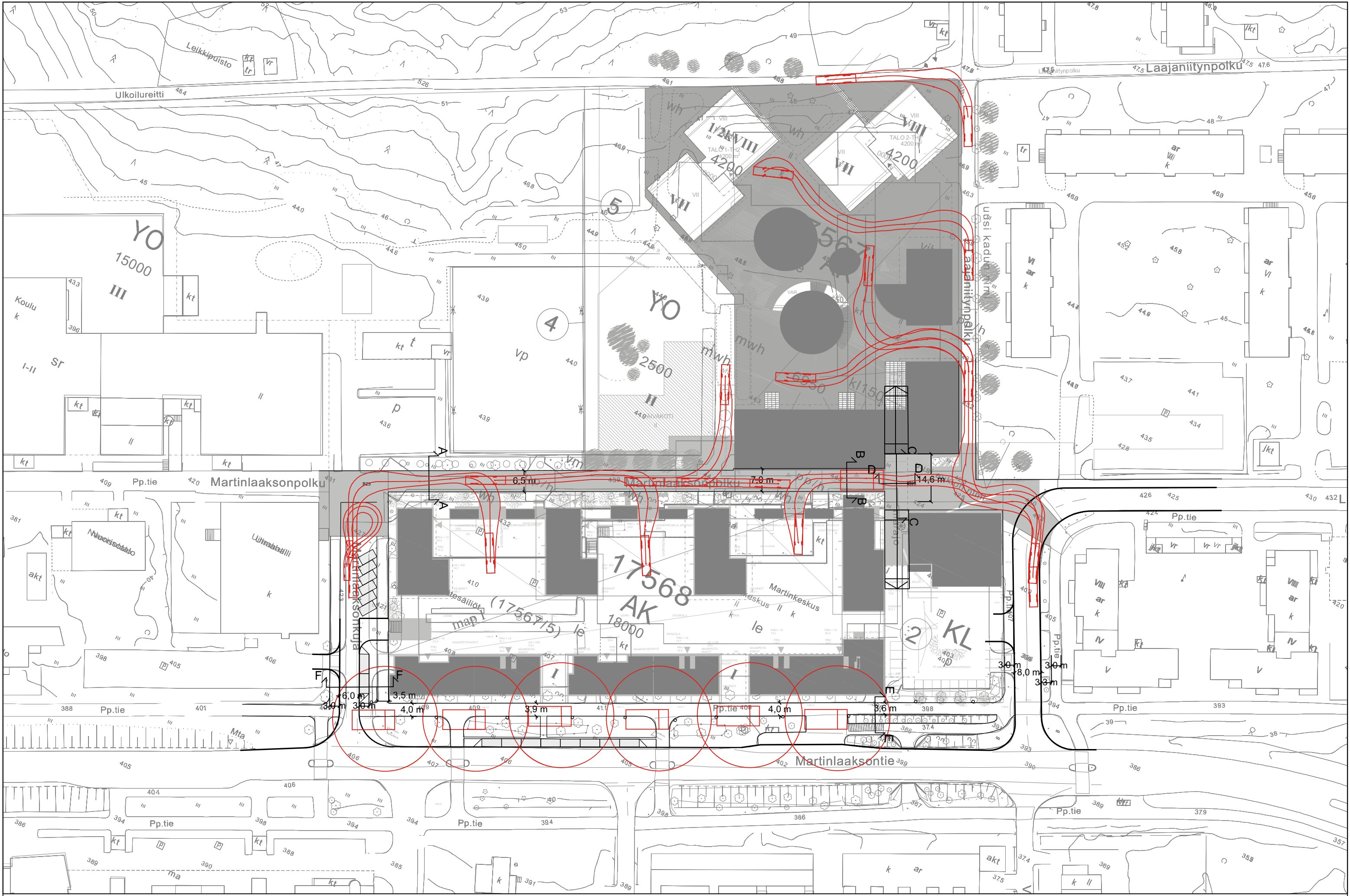
TALO5

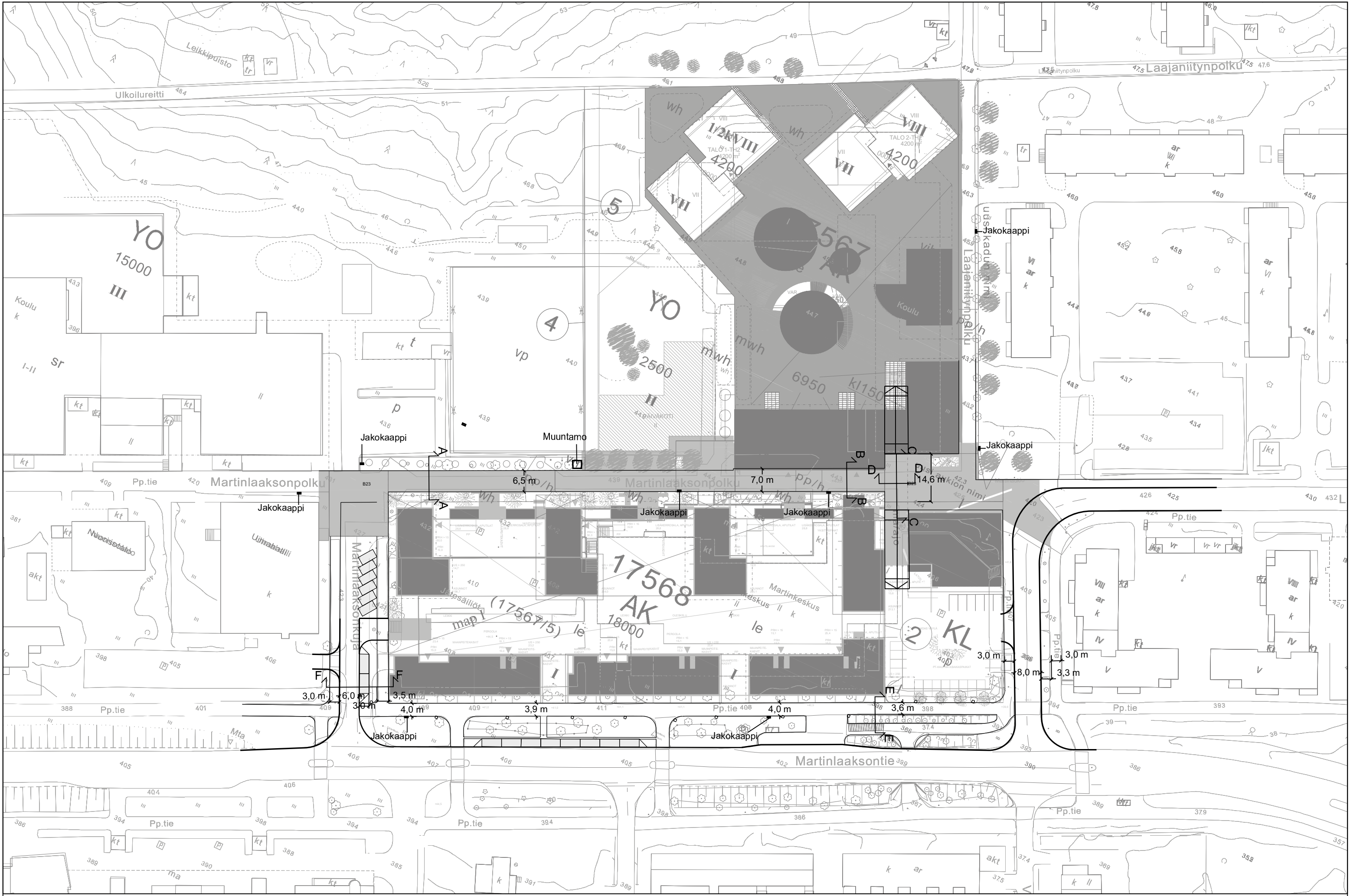
KERROSALA	3153 AS-KEM (sis. 120 m2 prh)				
ASUNTOJAKAUMA	1H+KT	38,5	8	308	
		33,0	7	231	
	2H+KT	48,5	2	97	
	2H+K	40,5	7	283,5	
		52,0	8	416	
		56,0	7	392	
	3H+K	80,0	8	640	
		73,5	5	367,5	
			52	2735	

8. krs

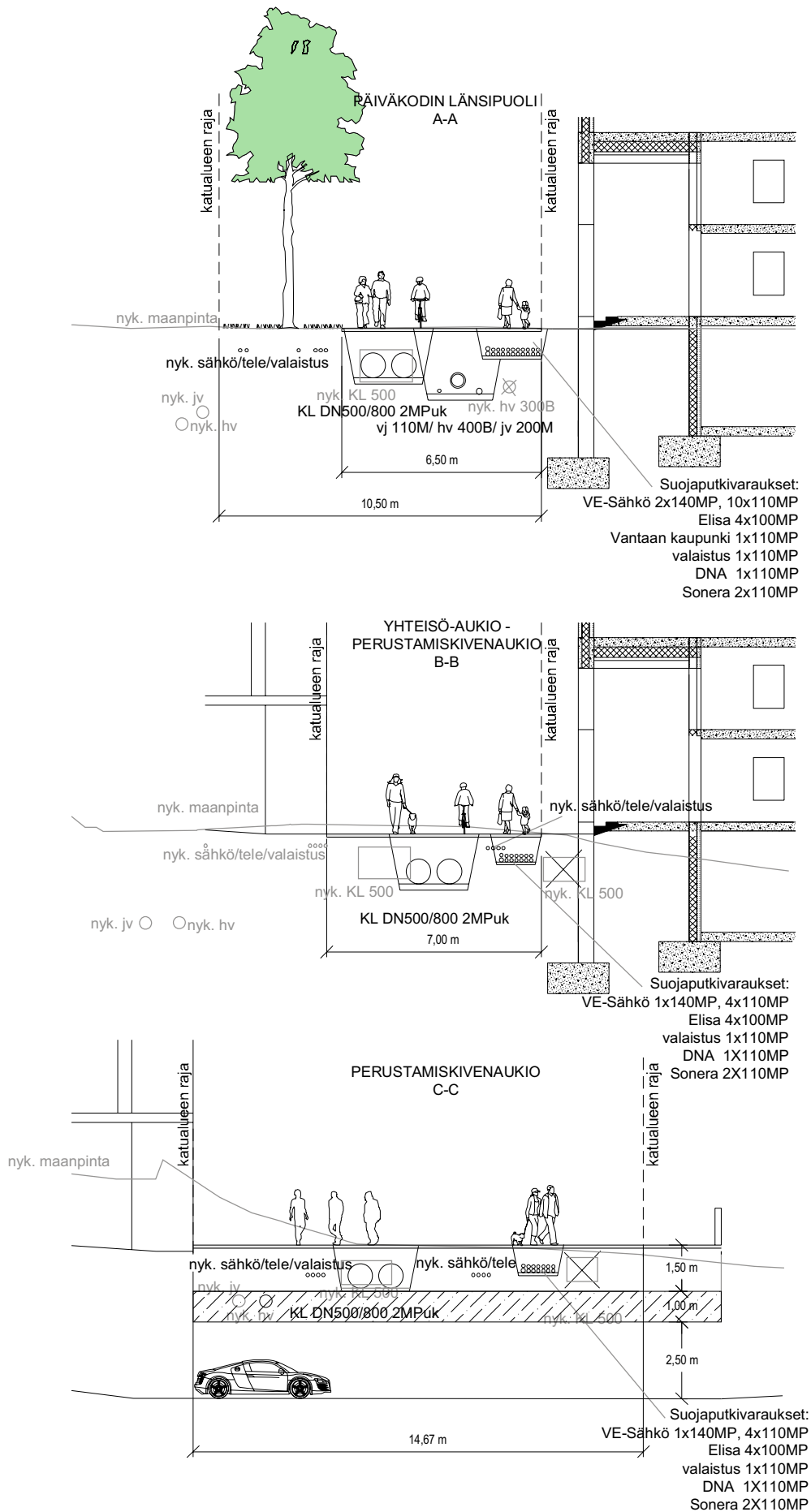


MARTINLAAKSO 17567, Pelastusautojen paikat 1/500 18.5.2015

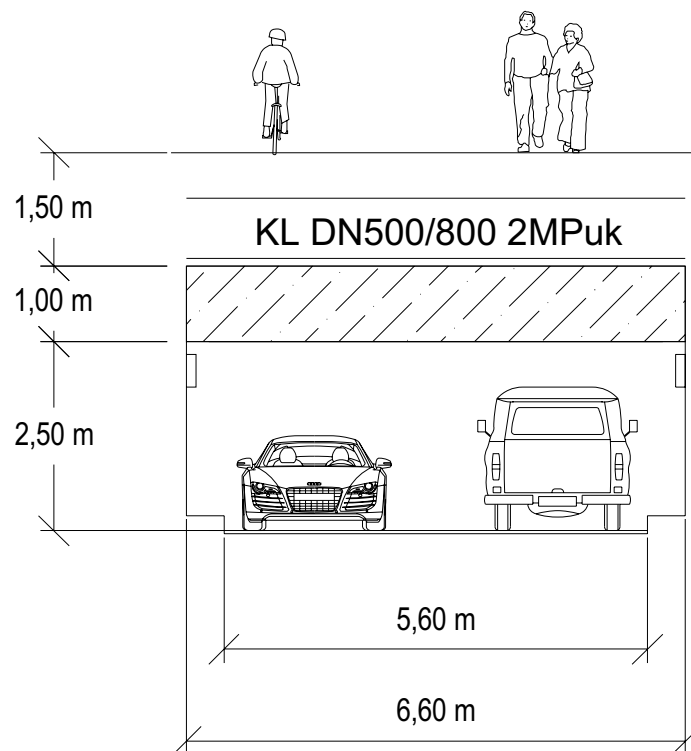




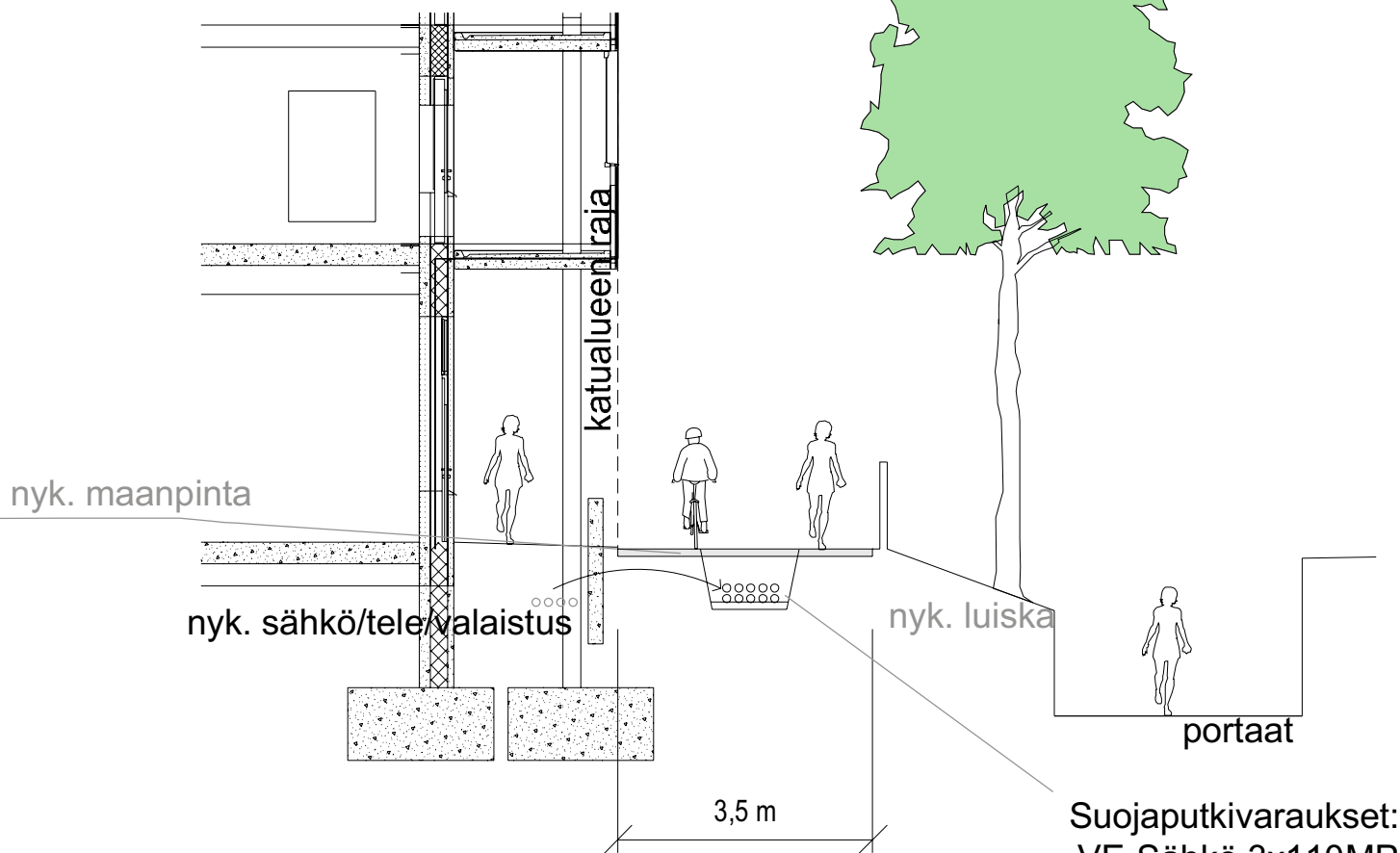
MARTINLAAKSONPOLKU



PERUSTAMISKIVENAUKIO
+ AJOTUNNELI
D-D

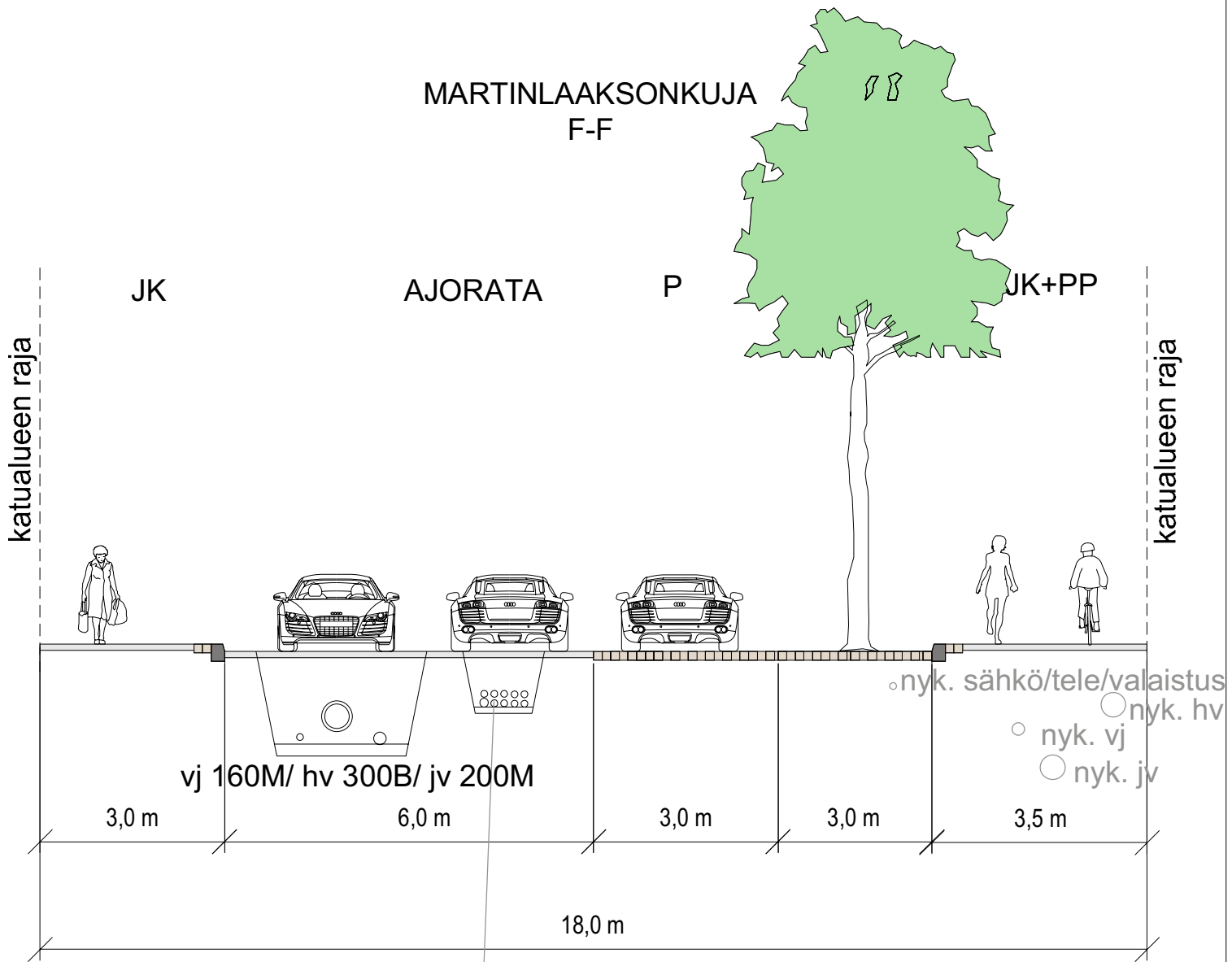


MARTINLAAKSONTIEN
JK + PP -TIE
E-E

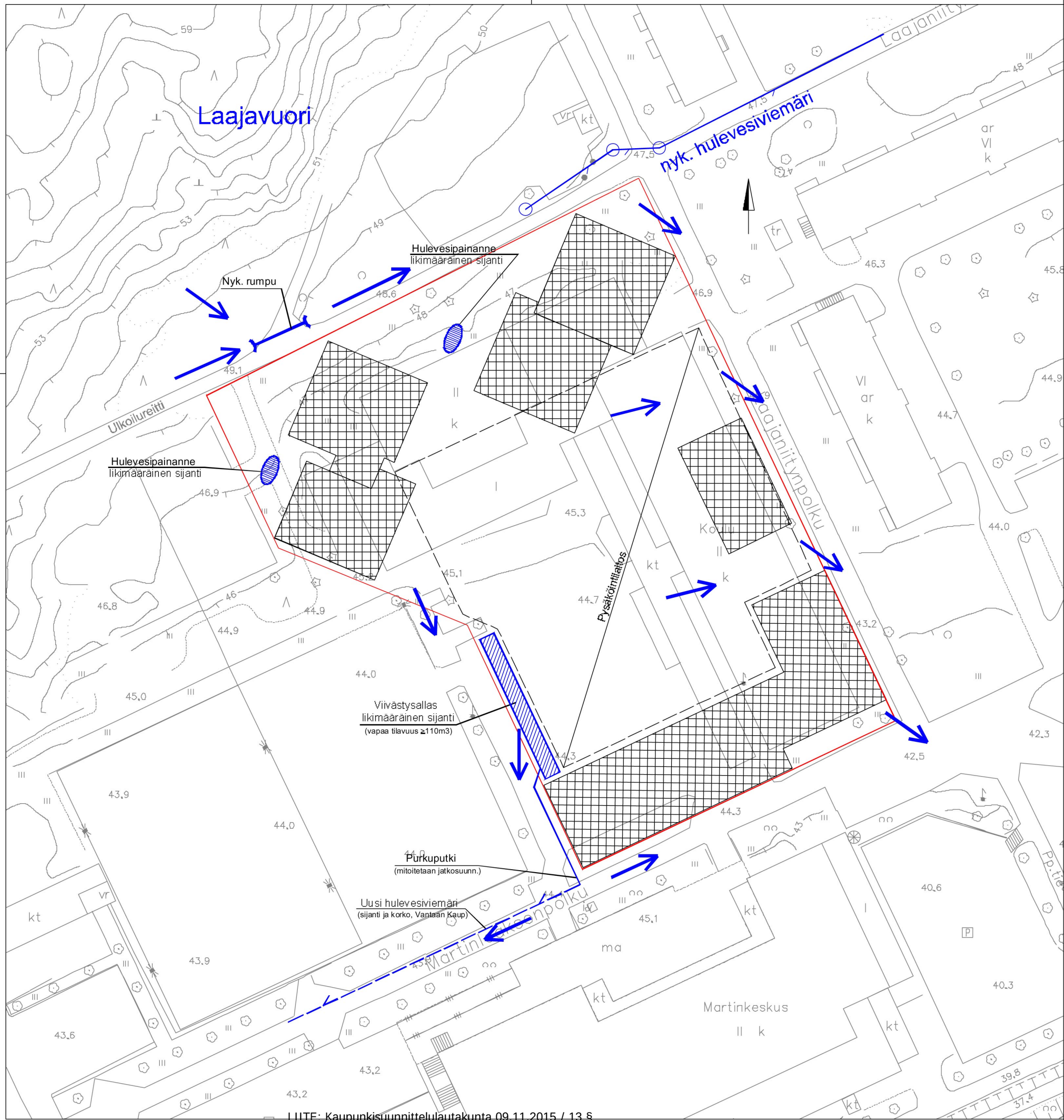


Suojaputkivaraukset:
VE-Sähkö 3x110MP
Elisa 1x100MP
Vantaan kaupunki 1x110MP
valaistus 1x110MP
DNA 1x110MP
Sonera 2x110MP

MARTINLAAKSONKUJA F-F



Suojaputkivaraukset:
 VE-Sähkö 1x140MP, 2x110MP
 Elisa 1x100MP
 Vantaan kaupunki 1x110MP
 valaistus 1x110MP
 DNA 1x110MP
 Sonera 2x110MP



Suunnitellut rakennukset



Laajavuoren valumavedet
sekä tontin alustavat tulvareitit

GK25 N2000

KAIPIZAAKOLA		KORTTELI/TELA		TONTTI/NR		VÄRMAHISTEN ARVOSTUSKORTTELIN VARTEN	
Martinlaakso				17-567-3			
RAKENTAMISEN KOKO JA LÖYDE						PILKUTUOLAJE	
						Pohjarakennus	
RAKENTAMISEN KOKO JA LÖYDE						PILKUTUOLAJE	
Laajavuoren koulutontti Martinlaaksontie Vantaa						Suunnitelmakartta Hulevesien hallinta	
						1:500	
Taratest		Turkkirata 9 A 33980 Pirkkala 03-368 3322 taratest@taratest.fi		SUUNNITTELUJA		PILKUTUS NRO	
				TYY NRO		KUTOS	
				GEO		10928	
						202	

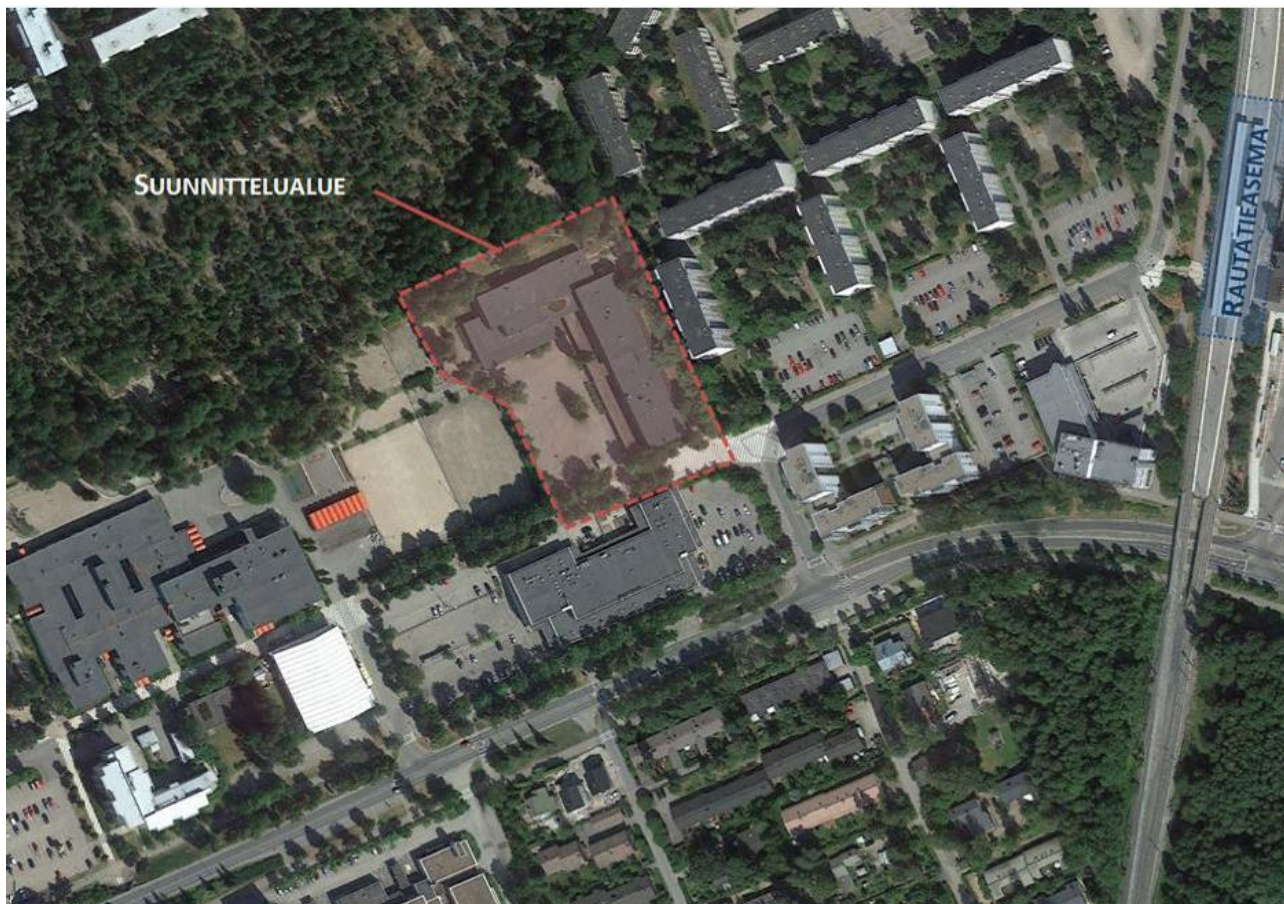
HULEVESISUUNNITELMA

Laajavuoren koulun tontti, Martinlaakso, Vantaa

Yleistä

Hulevesisuunnitelma on laadittu Vantaan Kaupungin Laajavuoren koulutontin kaavamuutosta 002031 varten, Martinlaakson kaupunginosassa, Vantaalla (rekisteritunnus 17-567-3). Tontille suunnitellaan uutta asuin- ja liikerakentamista. Rakennettavien uudisrakennusten tieltä alueelta puretaan sillä nykyisin sijaitseva, jo toiminnasta poistettu vanha Laajavuoren koulurakennus.

Suunnittelualue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa, Vantaalla. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Vantaan Kaupunkiin ja sijaitsee noin 300 metrin päässä Martinlaakson rautatieasemalta länteen (kuva 1). Alue rajautuu pohjoisessa Laajavuoreen (ulkoilureittiin), idässä Laajaniitynpolkuun, etelässä Martinlaaksonpolkuun ja lännessä Mika Häkkisen aukioon (urheilukenttään). Suunnittelualueen imeytymättömät hulevedet johdetaan nykyisin viemäriverkkoa pitkin pääsääntöisesti Pellaksenojaan joka laskee Pitkäjärveen. Siltä vedet laskevat edelleen Espoonjokea pitkin Espoonlahteen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti Martinlaaksossa, Vantaalla.

TARATEST OY

- * Mittaustyöt
- * Pohjatutkimukset
- * Pohjarakennussuunnittelu

Turkkirata 9 A, 33960 PIRKKALA
www.taratest.fi

PUH 03 - 368 33 22

FAX 03 - 368 33 17

e-mail: taratest@taratest.fi

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.11.2015 / 13 §

Suunnittelualueen ympäristö

Suunnittelualue ympäristöineen sijoittuu mäkiseen ja viettävään maastoon. Kokonaisuudessaan kuivatuksessa huomioitavalla alueella korkeuseroa on jopa 20 metriä, mutta itse suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sitä on noin seitsemän metriä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Laajavuoren mäki, joka on suurelta osin avokaliota ja metsää (kuva 2). Laajavuoren eteläinen rinne noin 1,4 ha:n alueelta viettää kohti suunnittelualueita. Alue imeyttää osan valumavesistään maaperään ja loput johtuvat normaalitilanteessa Laajavuoren ulkoilureitin pohjoispuoleiseen sivuojaan ja siitä edelleen leikkipuiston vierestä Laajaniitynpolun sadevesiviemäriin (kuva 3). Leikkipuiston kohdalla kuivatus ei kuitenkaan nykytilanteessa toimi suunnitellulla tavalla ja tämä aiheuttaa sen että ulkoilureitin yli saattaa toisinaan tulvia vesiä myös suunnitelma-alueelle.

Aluetta rakennettaessa nämä vedet tulisi hallita ulkoilureitin pohjoispuolella, jotta ne eivät hallitsemattomasti tulvisi ulkoilureitin yli suunnittelualueelle. Viimeistään alueen rakentamisen yhteydessä tulisi myös nykyinen kuivatusjärjestelmä kunnostaa, eli johtaa vedet nykyistä tehokkaammin Laajaniitynpolun viemäriverkkoon. Näin myös ulkoilureitin kuivatus ja turvallisuus paranisi huomattavasti nykytilanteeseen nähden. Muussa tapauksessa suunnittelualueen pohjoisreunalla pitää varautua näiden vesien hallintaan. Tällöin myös suunnittelualueen hulevesiverkon mitoitus voidaan joutua tarkistamaan.



Kuva 2. Suunnittelualueen pohjoispuolella kohoaa Laajavuoren mäki (kuvassa keskellä).

TARATEST OY

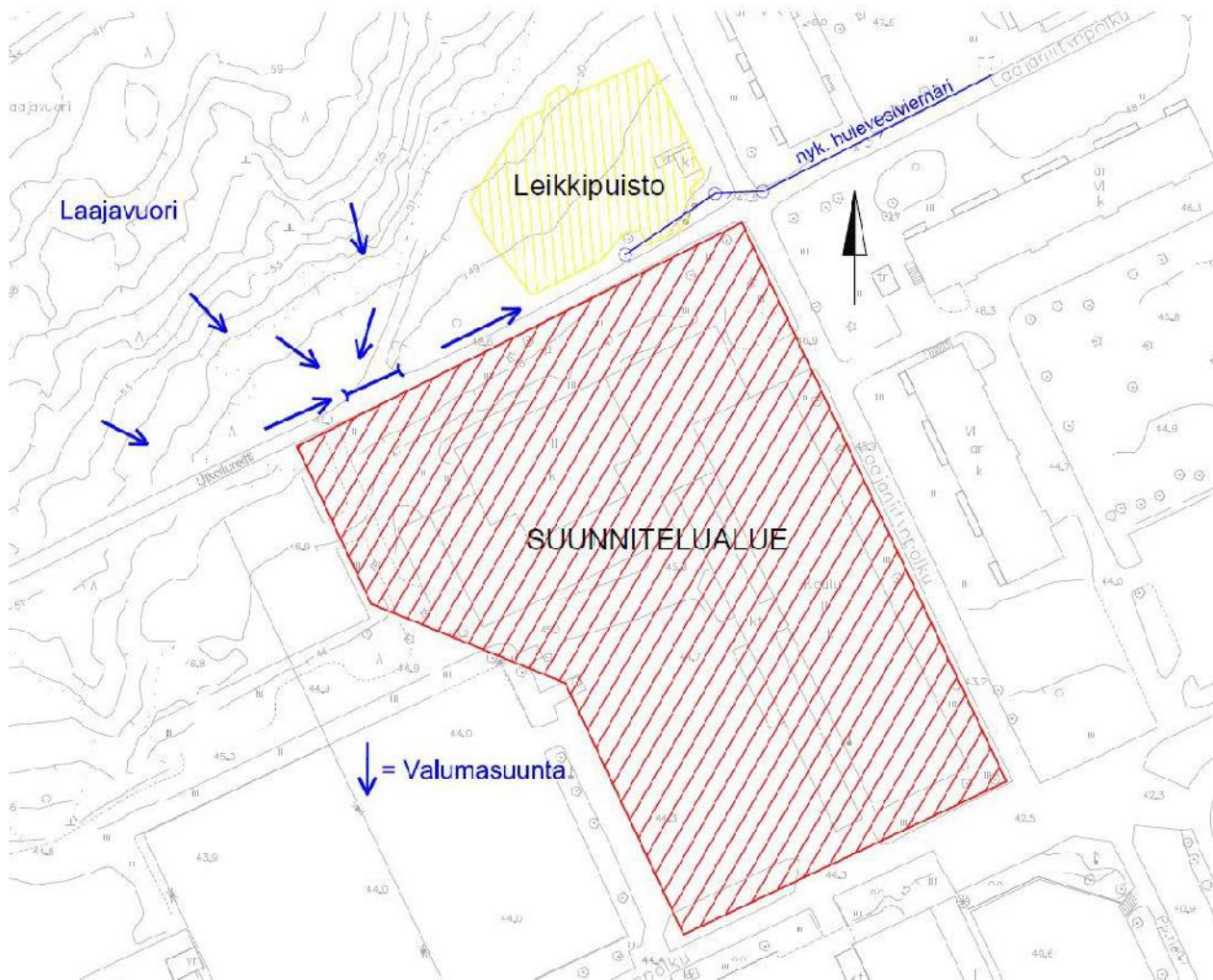
- * Mittaustyöt
- * Pohjatutkimukset
- * Pohjarakennussuunnittelu

Turkkirata 9 A, 33960 PIRKKALA
www.taratest.fi

PUH 03 - 368 33 22

FAX 03 - 368 33 17

e-mail: taratest@taratest.fi



Kuva 3. Laajavuoren mäeltä valuvat vedet johtuvat ulkoilupolun pohjoispuolen sivuojaan, josta ne tulisi johtaa suunnittelualueen ohi.

Suunnittelualueelta muodostuvat hulevedet ja niiden hallinta

Suunnittelualue on kooltaan noin 9400m². Nykytilanteessa alueen pohjoisreunalla muodostuneet ja sinne johtuneet hulevedet ohjautuvat leveää avo-ojaa pitkin koulurakennuksen länsipuolella olevaan sadevesikaivoon, ja sieltä edelleen viemäriverkkoon. Alueen rakentuessa nämä järjestelyt tulevat kuitenkin poistumaan.

Suunnittelualueelle on tarkoitus rakentaa noin 15 000 k-m² asuin- ja liikerakennuksia, joiden yhteenlasketun kattopinta-alan oletetaan olevan noin 3100m². Tämän lisäksi alueelle on tarkoitus rakentaa maanalainen pysäköintilaitos, osin rakennusten alle ja pinta-alan oletetaan olevan noin 4000m². Laitoksen kannelle sijoitetaan osin myös viherrakenteita (viherkattoja). Koska aluetta rakennettaessa vettä imeyttävät maakerrokset poistuvat suurelta osin, tulee viheralueiden ja viherkattoratkaisujen merkitys valumakertoimen pienentämiseen olemaan merkittävä.

Alueelta muodostuvat hulevedet tullaan johtamaan Martinlaaksonpolulle rakennettavaan uuteen hulevesiviemäriin. Näitä vesiä tulee tarvittaessa viivästyttää. Alueen vettä sitovien ja haihduttavien rakenteiden määrä on suoraan verrannollinen viivästyskapasiteetin vaatimuksiin.

TARATEST OY

- * Mittaustyöt
- * Pohjatutkimukset
- * Pohjarakennussuunnittelu

Turkkirata 9 A, 33960 PIRKKALA
www.taratest.fi

PUH 03 - 368 33 22
FAX 03 - 368 33 17
e-mail: taratest@taratest.fi

Tekniset ratkaisut

Suunnittelualueella vajaan 1ha:n alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan suurimmaksi osin niille rakennettavaan viivästysaltaaseen. Allas voidaan tarvittaessa purkaa ja huoltaa. Viivästysaltaan likimääräinen sijainti on esitetty liitteenä olevassa suunnitelmakartassa GEO-10928-202. Viivästysallas tulee varustaa bypass ylivuotojärjestelmällä. Viivästysallas suositellaan rakennettavaksi teollisesti valmistetuista elementeistä. Altaan lopullinen sijainti ja alueen tarkempi kuivatussuunnitelma esitetään jatkosuunnittelun yhteydessä. Altaan tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida muut tilanvaraukset, jotka asettavat omat haasteensa altaan muodolle ja korkotasolle.

Mitoituksen perusteena on viivästyttää 10 min sadetta 8 tunnin ajaksi. 10 min sadannan arvona on käytetty 0.015 l/s/m². Alueella on kuitenkin varauduttava myös siihen, että edellä mainittua mitoitusta harvinaisempaa sadetta voidaan hetkellisesti viivyttaa suunnittelualueella. Tämän viivästyksen mitoitus lasketaan 30 min sateelle, jonka rankkuus on 0.0167 l/s/m². Koska alue rakennetaan tehokkaasti eikä maanpäällisiä tulvaratkaisuja välttämättä voida järkevästi suurissa määrin toteuttaa on myös suurin osa tulvasateesta varauduttava viivyttämään viivästysaltaassa. Pieni osa tulvasista voidaan hetkellisesti viivyttaa hulevesipainanteissa, mutta tämä määrä ei ole merkittävä.

Mitoitusperuste viivästysaltaalle on se että nykytilan ja rakennetun tilan vesimäärän erotus viivytetään tontilla. Mitoituksen peruste on esitetty seuraavassa:

Tontilta poistuu luonnontilassa (9400m² x valumakerroinella 0,30) **42l/s**.

Rakennetulla (9400m²) tontilla tulee olemaan:

- Kattopinta-alaa n. 3100m² (valumakerroin 0,9) = 42 l/s
- Viherkattorakennetta n. 1600m² (valumakerroin 0,45) = 11 l/s
- Päälystettyä pintaa n. 3200m² (valumakerroin 0,8) = 38 l/s
- Nurmea + kasvillisuutta n. 1500m² (valumakerroin 0,15) = 3 l/s

Tontilla on siis varauduttava viivyttämään normaalitilanteessa 52 l/s.

Lisäksi tulvatilanteessa tulee viivyttää 63l/s mutta sateen kesto on siis 3-kertainen normaalitilanteeseen verrattuna.

Normaali mitoitus viivästysaltaalle on 52l/s x 600s x 0,001 (m³/l) = 31m³.

Tulvamitoitus samalla periaatteella on 63l/s x 1800s x 0,001 (m³/l) = 113m³.

Viivästysaltaan vapaaksi tilavuudeksi tulee siis **110m³**. Tämä mitoitus riittää sekä perustilanteessa että mitoitettussa tulvatilanteessa. Mitoituksessa on huomioitu tontin pohjoisosaan suunnitellut hulevesipainanteet, jotka voivat tarvittaessa ottaa 3m³ tulvatilanteessa viivyttävistä vesistä.

Viivästysaltaasta Kaupungin hulevesiverkostoon johdettava vesimäärä on sama kuin luonnontilassa tontilta poistuva, eli 42 l/s. Purkuputki tulee mitoittaa tälle virtaamalle jatkosuunnittelun yhteydessä.

Tulvamitoitusta suurempia sademääriä varten tulisi jatkosuunnittelussa varmistaa vesien poistumisreitti alueelta luonnolliseen laskusuuntaan, Laajaniityntielle. Tämä tulisi huomioida tontin pinnantasasta suunniteltaessa.

TARATEST OY

* Mittaustyöt

* Pohjatutkimukset

* Pohjarakennussuunnittelu

Turkkirata 9 A, 33960 PIRKKALA

www.taratest.fi

PUH 03 - 368 33 22

FAX 03 - 368 33 17

e-mail: taratest@taratest.fi

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.11.2015 / 13 §

Yhteenveto

Suunnittelualueen sijainti Laajavuoren mäen kupeessa merkitsee että alueella luonnollisia valuma-suuntia on vain yksi, karkeasti ottaen luoteesta kaakkoon. Näin ollen alueen ulkopuolisia hulevesiä tulee huomioida juuri Laajavuoren mäen suunnalla. Nykytilanteessa vesien on osittain annettu tulvia ulkoilupolun yli ja niitä on pystytty imeyttämään Laajavuoren koulun pohjoispuoleiseen piha-maastoon, sekä johdettu sieltä pois. Tulevaisuudessa tämä ei kuitenkaan enää alueen tiiviimmän rakentumisen myötä onnistu ja näiden vesien hallintaan tulisi varautua aluetta kehitettäessä. Luonnollisin keino on parantaa ulkoilupolun sivuojaa ja sen virtaamaa nykyiseen viemärijärjestelmään Laajaniitynpolulla, eli ohjata vedet kokonaan suunnittelualueen ohi.

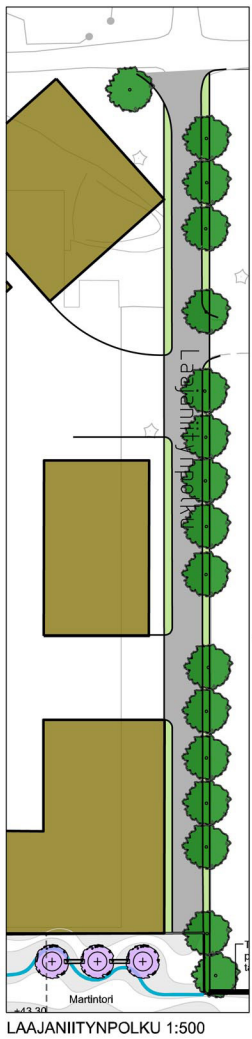
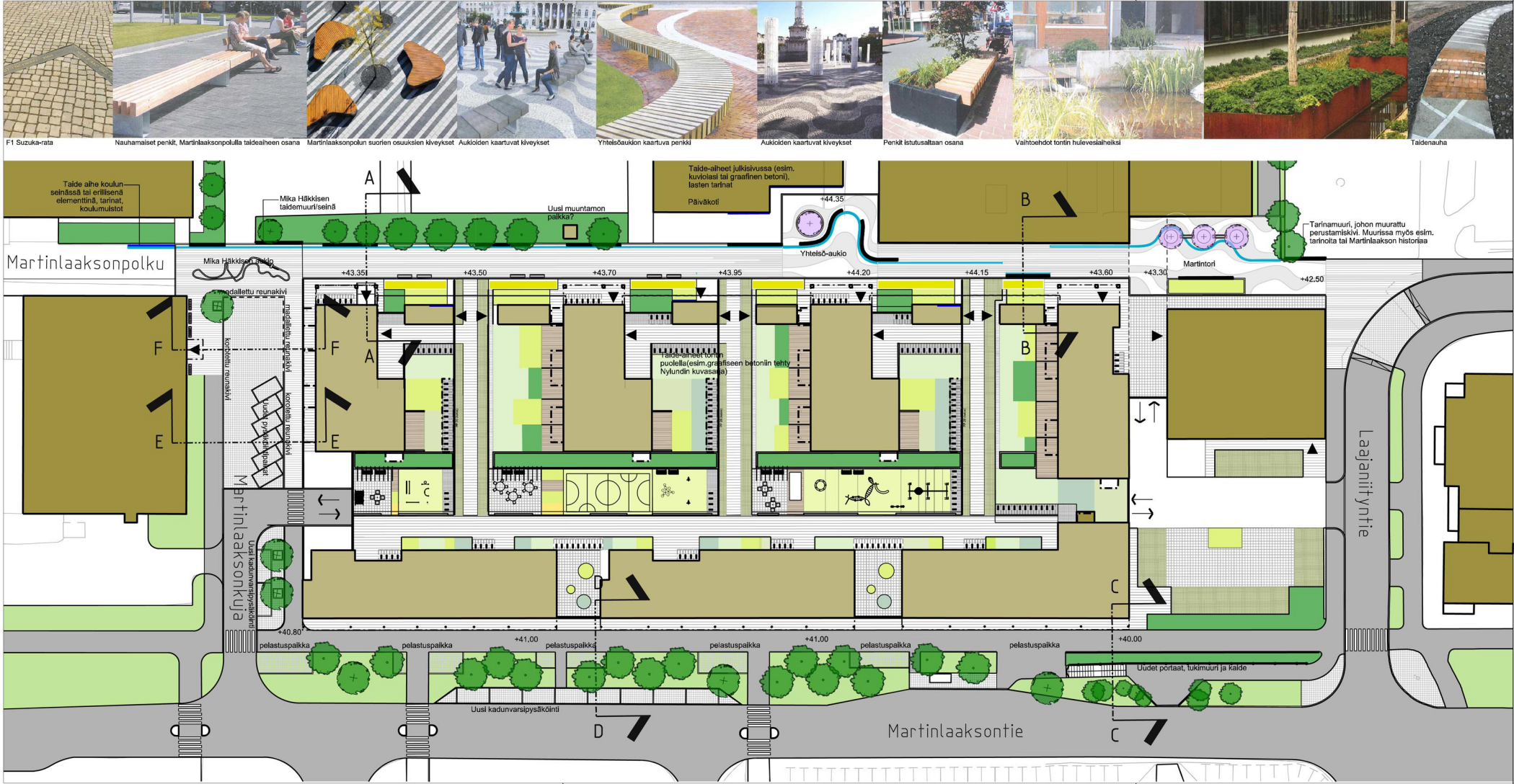
Itse suunnittelualueella toteutettava tehokas rakentaminen taas johtaa siihen, ettei alueella muodostuvia hulevesiä juurikaan voida imeyttää maaperään, vaan ne tulee johtaa viivästyttämällä niitä varten rakennettaviin viemäriverkkoihin. Normaalityössä viivytettävät vesimäärät eivät aseta viivästyskapasiteetille suuriakaan vaatimuksia, mutta tontin tehokkaasta rakentamisesta johtuva vaikeus viivyttää tulvavesiä piha-alueella nostaa tarvittavaa viivästyskapasiteettia huomattavasti. Tämän tilanteen muuttamista edullisempaan suuntaan tulisi arvioida jatkosuunnittelun yhteydessä.

Pirkkalassa 24.4.2015

TARATEST OY

RI Juha Vahvelainen

Liitteet	Pintavaaituskartta	GEO-10928-001 (1:500)
	Suunnitelmakartta – Hulevesien hallinta	GEO-10928-202 (1:500)



- SÄILYVÄ PUU
- UUSI ISTUTETTAVA LEHTIPUU
- UUSI ISTUTETTAVA KUKKIVA PIENPUU
- UUSI PENSASISTUTUS
- NURMI
- NURMIKIVEYS
- TONTILLE SIIJOITTUVA HULEVESIEN VIIVYTYS
- UUSI KIVEYS
- ASFALTTI
- NAUHAMAISET / YKSITTÄISET PENKIT
- TAIDE-/ TARINANAUHA KIVEYKSEN PINNASSA, tarinat tekteinä tai kuvina, väriteemat ja erillaiset pinnoitteet
- TAIDE-/TARINAMUURIT TAI AIHEET LIITETTYNÄ RAKENNUSTEN JULKISIVUIHIN, kuviot lasi tai graafinen betoni
- SUZUKA F1-RATA, METALLINAUHA KIVEYKSEN TASOSSA

MARTINLAAKSONPOLKU YLEISET ALUEET
LUONNOS 22.9.2015
maisema-arkkitehtitoimisto
NÄKYMÄ Oy
Machelininkatu 34 B, 00280 Helsinki, p. 09-622 717 27



14 § **Asemakaavamuutos 002178 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen / TLA**

KA/3217/10.02.04.01/2012

LM-H/TLA/TKA/JOR/SRU/JP

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Martinlaakson keskusta-alueelle arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista 18 350 kem2 sekä päivittäistavarakauppa sekä muuta liiketilaa yhteensä 1 130 kem2.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17568 sekä katu- ja torialueita, kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 17568 ja osaa korttelista 17567 sekä katualueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17568

Alue sijaitsee Martinlaaksontien, Martinlaaksonkujan, Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien rajaamalle alueelle. Tontilla 17-568-1 sijaitsee liikekeskus Martinkeskus ja sen paikoitusta tontin itäosassa. Länsipuolella on yleistä pysäköintialuetta LP, jota käyttävät kauppakeskuksen asiakkaiden lisäksi jonkin verran myös Martinus-konserttialin vierailijat.

Kaavan hakija

Vantaan Yrityspalvelut sekä Martinlaakson liikekeskus Oy

Maanomistus

Suunnittelualue on LP-alueen ja katualueiden osalta kaupungin omistuksessa sekä tontin 17-568-1 osalta Martinlaakson liikekeskus Oy:n omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Näkymä Oy sekä Sito Oy konsulttina.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Asemakaavanmuutoshakemus 2.10.2009, KA 3438/2009/122, kaavamuutosnro 002085

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaavan muutos

Vantaan Yrityspalvelut sekä Martinlaakson liikekeskus Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta siten, että nykyinen kauppakeskus puretaan ja tilalle osoitetaan asuinrakentamista sekä liiketilaa. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Martinlaakson keskusta-alueelle arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista, päivittäistavarakauppa sekä mutta liiketilaa. Suunnittelussa on painotettu yhteisöllisyyttä ja pyritty löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Kaavamuutosta tehdään erillään pohjoispuolisen alueen (Laajavuoren koulutontti, kaavamuutos 002031) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty tarvittavia kokouksia.

Kaavamuutos aloitettiin numerolla 002085 (asemakaavanmuutoshakemus 2.10.2009, KA 3438/2009/122). Tällöin hanke jäi kuitenkin odottamaan päätöstä Martinkeskuksen mahdollisesta purkamisesta. Vantaalla on juuri laadittu selvitys vanhoista vuosina 1961–1986 rakennetuista ostoskeskuksista. Useimmat niistä tarvitsevat peruskorjausta tai niiden toiminnot ja sijainti kaupunkirakenteessa ovat muuttuneet. Selvityksessä on koottu jokaisesta ostoskeskuksesta sitä koskevat perustiedot, kaavatilanne, aikaisemmat inventoinnit ja selvitykset. Jokainen ostoskeskus on arvioitu neljän kriteerin avulla, jotka ovat kulttuurihistoria, kaupunkikuva, palveluverkko sekä kunto / korjausmahdollisuudet. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.5.2015 hyväksyä raportissa esitetyt linjaukset noudatettavaksi tulevien asemakaavatöiden valmistelussa tausta-aineistona. Jokaisen



ostoskeskuksen tiedot on tallennettu tietokorttiin. Kortit päivitetään tarvittaessa. Selvityksessä Martinkeskus ei kuulunut Vantaan merkittävimpien ostareiden joukkoon.

Vantaan kaupunki myönsi vuonna 2013 suunnitteluvarauksen Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi. Kilpailualueeseen kuului Martinkeskuksen tontin lisäksi viereinen kaupungin omistama pysäköintialue. Kaupunki laati yhteistyössä Martinlaakson Liikekeskus Oy:n kanssa lähtötiedot kilpailun järjestämistä varten. Toteutus- ja suunnittelukilpailu käytiin keväällä 2014 Vantaan kaupungin tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta. Kilpailun tarkoitus oli löytää ostaja ja toteuttaja hankkeelle, jolla luodaan vanhan liikekeskuksen tilalle uusi laadukas korttelikokonaisuus. Kilpailun tavoitteet perustuivat pitkälti Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin, jossa keskusta- aluetta on suunniteltu kokonaisuutena. Asukkaiden mielipiteet otettiin huomioon kilpailun lähtökohdissa, jotka perustuvat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (2008, liittyen Laajavuoren koulutonttiin) saatuihin mielipiteisiin että Martinlaakson kehityskuvassa (2013–2014) saatuu palautteeseen. Asukkaita huolestuttanut ajoneuvoliikenne järjestettiin siten, että kulku Laajavuoren koulutontin asuntojen pihakannen alla olevaan parkkilaitokseen on osoitettu Martinkeskuksen tontin kautta tunnelissa Martinlaaksonpolun ali. Tällöin Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien risteyksen aukio saadaan rauhoitettua asukasliikenteeltä.

Ehdotuksen jättivät Lujatalo Oy, Pohjola Rakennus Oy, SRV Oy sekä YIT Oy. Kilpailu ratkaistiin ehdotusten kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteutuskelpoisuuden sekä tarjotun hinnan (€/k-m²) ja maksuehtojen perusteella. Kokonaisidealtaan parhaaksi valittiin Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tekemän ehdotus, jossa suunnittelijoina ovat Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Sito Oy. Ehdotuksessa liittyminen ympäristöön, kaupunkikuvalliset tekijät sekä muu toiminnallisuus on ratkaistu erinomaisesti.

Esitetty uusi asuinrakentaminen 300 m:n päähän Martinlaakson asemasta tukee kaupungin täydennysrakentamis- ja keskustojen kehittämistavoitetta. Toteuttamiskokonaisuuteen tulee sijoittaa päivittäistavarakauppa sekä kerrostalojen kivijalkaan erikoisliikkeitä Martinlaaksonpolun varteen ja Martinlaaksonpolun päähän suunnitellun aukion yhteyteen. Tällä tavoin saadaan Martinlaakson keskustaan ja aseman läheisyyteen lisää asukkaita, turvataan lähipalvelut sekä rakennetaan laadukasta kaupunkikuvaa. Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään vahvistamaan sekä Martinlaaksonpolun että Martinlaaksonpolun katukuvaa ja säilyttämään palvelutarjontaa alueella.

Tällä hetkellä suunnittelualue on yleistä pysäköintialuetta LP sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue K. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 4 850 kem². Toteutettu kerrosalamäärä on 4 589 kem². LP-alueelle saa ajantasa-asemakaavan mukaan sijoittaa korttelin 17565 autopaikkoja.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17658 tontin 1 alue, LP-tontti sekä pieni kaistale katualuetta muutetaan länsiosassa asuinkeuhkojen korttelialueeksi AK ja itäosassa liikerakennusten korttelialueeksi KL. Asuinrakennusten korttelialueelle tehdään erillinen tonttijako. Asuinkeuhkojen korttelialueelle AK osoitetaan 18 350 as-kem² sekä 630 kem² liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 500 kem² päivittäistavarakaupalle sekä muulle liiketilalle (kahvila). Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on e=1,9. Kaava mahdollistaa noin 460 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 6–8-kerroksista asuinrakentamista. Liikerakentaminen on 2-kerroksista Martinlaaksonpolun suunnasta ja 1-kerroksista Martinlaaksonpolun suunnasta. Asuntorakentaminen on jaettu neljään 8-kerroksisen ja kolmeen 6-kerroksisen asuinrakennuksen sallivaan rakennusalaan. Sisäpihalle rajautuu kolme piha- aluetta, joita yhdistää toiminnallinen yhteispiha-alue. Liikerakennuksen autopaikat on sijoitettu maantasoon Martinlaaksonpolun puolelle. Korttelin muut autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen. Korttelin pohjoispuolelle Martinlaaksonpolulle osoitetaan kolme torialuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Martinlaaksonpolun varteen on merkitty hulevesialueet. Liikerakennusten korttelialueen läpi on osoitettu ajorasite ja maanalainen ajoyhteys korttelin 17657 maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Kerrosalat:

AK-korttelialue kortteli 17658: asuntokerrosala 18 350 kem² + liiketilojen kerrosala 630 kem², tontin pinta-ala 9 765 m², e = 1,9

KL-korttelialue tontti 17658/2: kerrosala yhteensä 500 km², tontin pinta-ala 2 213 m², e = 0,23



Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osasta korttelin 17658 tonttia 1 sekä katualueesta muodostetaan korttelin 17658 tontti 2. Osa nykyistä YO-korttelialuetta korttelissa 17567 muutetaan katualueeksi 002178.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.11.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saapui 15 kpl. Mielipiteissä korostui yhteistilojen tarve ja autopaikkojen riittävyys. Seurakunnan kerhotojen toivottiin säilyvän alueella. Muutamat asukkaat halusivat Martinkeskuksen säilyvän alueella. (Tarkemmin kaavaselostuksessa)

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (18 350 k-m², n. 323 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija osaltaan Martinlaakson Liikekeskus Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (620 €), yhteensä 13 620 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002178 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varten,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Martinlaakson liikekeskus Oy maksaa osaltaan muutostkustannukset (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (620 €), yhteensä 13 620 €.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund, varajäsen Anneli Karhunen ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjäviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.6.2015 § 35

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002178 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varten,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Martinlaakson liikekeskus Oy maksaa osaltaan muutostkustannukset (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (620 €), yhteensä 13 620 €.

Käsittely:



Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.8.-10.9.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 8.6.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 3, Vantaan Energialta, kaupunginmuseolta ja ELY-keskukselta.

Tehdyt tarkistukset

Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin myös pieniä korjauksia ja kaavamääräyksiin tarkennuksia. KL-korttelialueelle lisättiin johtorasite ja AK-korttelualueelle ohjeellinen muuntamo-merkintä. AK-korttelualueen autopaikkamääräystä korjattiin seuraavanlaiseksi: Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa 10 (aiemmin 12) autopaikkaa päiväkodille ja 27 autopaikkaa yleistä pysäköintiä varten.

Kaavan tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävällepano ei ole tarpeen.

Voimassa oleva tonttijakomaksu enintään kahdelta tontilta on 775 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Martinlaakson liikekeskus Oy maksaa osaltaan muutuskustannukset (13 000 €), lisättynä nykyisellä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 €), yhteensä 13 775 €.
- c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.11.2015 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002178 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 9.11.2015
- Lausunnot ja vastineet 9.11.2015 / Asemakaavamuutos 002178

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 09 8392 2238
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunginhallitus 8.6.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002178 / Asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen, Martinlaakso. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	Kaupunginmuseo ei edellytä Martinkeskuksen suojelemista.	-
NRO 2 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Ely-keskuksen mukaan ehdotettu uudisrakentaminen tuottaa suunnittelukilpailun voittaneen arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n ehdotuksen mukaisesti hyvää kaupunkirakennetta ja -kuvaa. Ely-keskus pitää kuitenkin Martinkeskuksen purkua valitettavana, mutta ei edellytä sen suojelemista.	-
NRO 3 VANTAAN ENERGIA OY	Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan nykyisten maakaapeleiden sekä siirtolinjan sijainti. Lisäksi uuden puistomuuntamon sijainti on merkitty kaavakarttaan oikein, mutta kiinteistömuuntamon merkintä puuttuu. (muuntamotila on kyllä piirretty pohjakuvaan) Kiinteistömuuntamosta lähtevät kaapelit kulkevat kiinteistön pihan poikki mikä tulee ottaa huomioon (mahdollisesti rasitteena). Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	Vantaan Energian kanssa on neuvoteltu erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista. Muuntamon ja maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaava-muutoksessa. Puuttuva kiinteistömuuntamon paikka on lisätty kaavakarttaan ohjeellisena AK-korttelialueelle. KL-korttelialueelle on lisätty johtorasite. Mahdollisissa putkien siirroissa toimitaan laaditun yhteistyö-sopimuksen mukaisesti.

1. 26.8.2015 Uudenmaan ELY-keskus

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta asemakaavamuutosehdotuksessa ehdotettu uudisrakentaminen tuottaa suunnittelukilpailun voittaneen arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n ehdotuksen mukaisesti hyvää kaupunkirakennetta ja -kuvaa.

Alueella sijaitsee myös alueen rakennus- ja kulttuurihistorian kannalta paikallisesti merkittäväksi kohteeksi luokiteltu Martinkeskuksen ostoskeskus, jonka on suunnitellut arkkitehtitoimisto Erkki Karvinen Oy vuonna 1970. Karvinen Oy on kokenut ostoskeskussuunnittelija, joka on suunnitellut toistakymmentä ostoskeskusta Helsingin seudulla.

Rakennus on säilyttänyt ulkoiset piirteensä hyvin, mutta sisätiloissa on tehty muutoksia. Vantaan ostoskeskusinventoinnin (Laatua laitakaupungilla, 2008) mukaan sen suunnitteluratkaisujen vuoksi sillä ei ole varsinaista yhteyttä kaupunkitilaan. Sisäänkäynnit ovat eri tasoissa, eivätkä ne luo yhteyttä katutilaan. Mainituista syistä ostoskeskusta onkin luonnehdittu kauppakeskusmaiseksi, sen liiketilojen sijaitessa sisätiloissa käytävän varrella, kun ne ostoskeskuksissa yleisesti avautuvat katutilaan.

Martinkeskus tulee nähdä myös osana suurempaa 1970-luvun aluerakentamisen suunnittelukokonaisuutta. Tähän kokonaisuuteen kuuluvat oleellisesti asuintalot, niihin liittyvät koulut ja päiväkodit sekä ostoskeskukset. Suunnittelualueen lähetyvillä on rakennushistoriallisesti arvokas Martinlaakson koulu. Ostoskeskusinventoinnissa on todettu, että ostoskeskusten arkkitehtuuriin voitiin panostaa eri tavalla kuin sarjatuotantomaisesti tuotettujen elementtikerrostalojen ilmeeseen, koska ostoskeskusten toiminnallinen monipuolisuus ei mahdollistanut niiden teollista rakentamista. Yhtenäisesti rakennettujen lähiöiden ostoskeskuksilla on keskeinen kaupunkikuvallinen rooli. Esimerkiksi Martinlaaksossa matalaa ostoskeskusta pidetään juuri arkkitehtuuriltaan sekä kooltaan ympäristöstään poikkeavana ja erikoistuneena rakennuksena.

Kaavaselostuksessa esitetyn vastineen mukaan Martinkeskuksen kuntoon huono (mm. julkisivuelementtejä on vääntynyt) ja se on menettänyt vetovoimaisuuttaan Martinlaakson aseman uuden ostoskeskuksen vuoksi. Uhkana on, että se jää tyhjilleen ja rapistuu edelleen. Rakennus vaatisi perusteellisen korjauksen ja yhteisölliseen käyttöön on ollut vaikeaa löytää rahoitusta. ELY-keskus katsoo, että ostoskeskus on merkittävä osa vanhaa aluerakentamista ja sen periaatteita. Se on tunnetun arkkitehdin suunnittelema ja sillä on myös arkkitehtonisia arvoja. Ostoskeskusinventoinnin mukaan sillä on paikallista (kaupunginosauista) arvoa. Vantaan rakennusperintökohteiden luokituksen mukaan sen rakennusperintäarvot ovat merkittävät. Toisaalta kaupunki on ilmoittanut, että sen kunto on huonoja se vaatisi perusteellisen korjauksen ja käytölle on vaikeaa löytää rahoitusta.

Vantaan kaupunginmuseo ei edellytä Martinkeskuksen suojelemista. ELY-keskus pitää ostoskeskuksen purkamista valitettavana.

Vastine:

- Ok.

2. 26.8.2015 Vantaan kaupunginmuseo

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavamuutoksesta nro 002178, Martinlaakso. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa kerrostalojen sekä liiketilojen rakentaminen nykyisen Martinkeskuksen liikerakennuksen sekä sen viereisen pysäköintipaikan tilalle.

Suunnittelualueella sijaitseva Martinkeskus on Vantaan kaupungin moderni rakennuskulttuurikohde (luokitus R2), jolla on todettu olevan kulttuurihistoriallista arvoa muun muassa historiallisen todistusvoimaisuuden, harvinaisuuden, edustavuuden ja alkuperäisyyden mittapuiden mukaan. Asemakaava mahdollistaa voimaan tullessaan rakennuksen purkamisen.

Kaupunginmuseo on lausunut mielipiteensä asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 17.12.2014. Mielipiteessään kaupunginmuseo on todennut, että vaikka rakennuksessa onkin edellä mainittuja arvoja, ne eivät ole riittäviä suojeluesityksen tekemiseen. Arvoja on punnittu suhteessa Vantaan muihin ostoskeskuksiin ja huomioon on otettu kohteen lähiympäristö, jonka arkkitehtoninen yhteneväisyys on kärsinyt.

Rakennuksen nykyinen kunto on myös sen verran heikko, että korjaustyöt tulisivat heikentämään kohteen alkuperäisyysarvoja. Valitettavaa on, että liikekeskuksen purkaminen vähentää entisestään alueen kulttuurihistoriallista kerroksisuutta.

Vastine:

- Ok.

3. 28.8.2015 Vantaan Energia

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy toistaa aiemmin 29.12.2014 annetun mielipiteensä

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1. ja 2. mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan nykyisten maakaapeleiden sijainti.

Lisäksi uuden puistomuuntamon sijainti on merkitty kaavakarttaan oikein, mutta kiinteistömuuntamon merkintä puuttuu. (muuntamotila on kyllä piirretty pohjakuvaan)

Kiinteistömuuntamosta lähtevät kaapelit kulkevat kiinteistön pihan poikki mikä tulee ottaa huomioon (mahdollisesti rasitteena).

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 Yleissuunnitteluinsinööri Mikko Tella, puh. 050 5294 363.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpösiirtolinja (DN500) liitteenä olevan piirustuksen 3. mukaisesti.

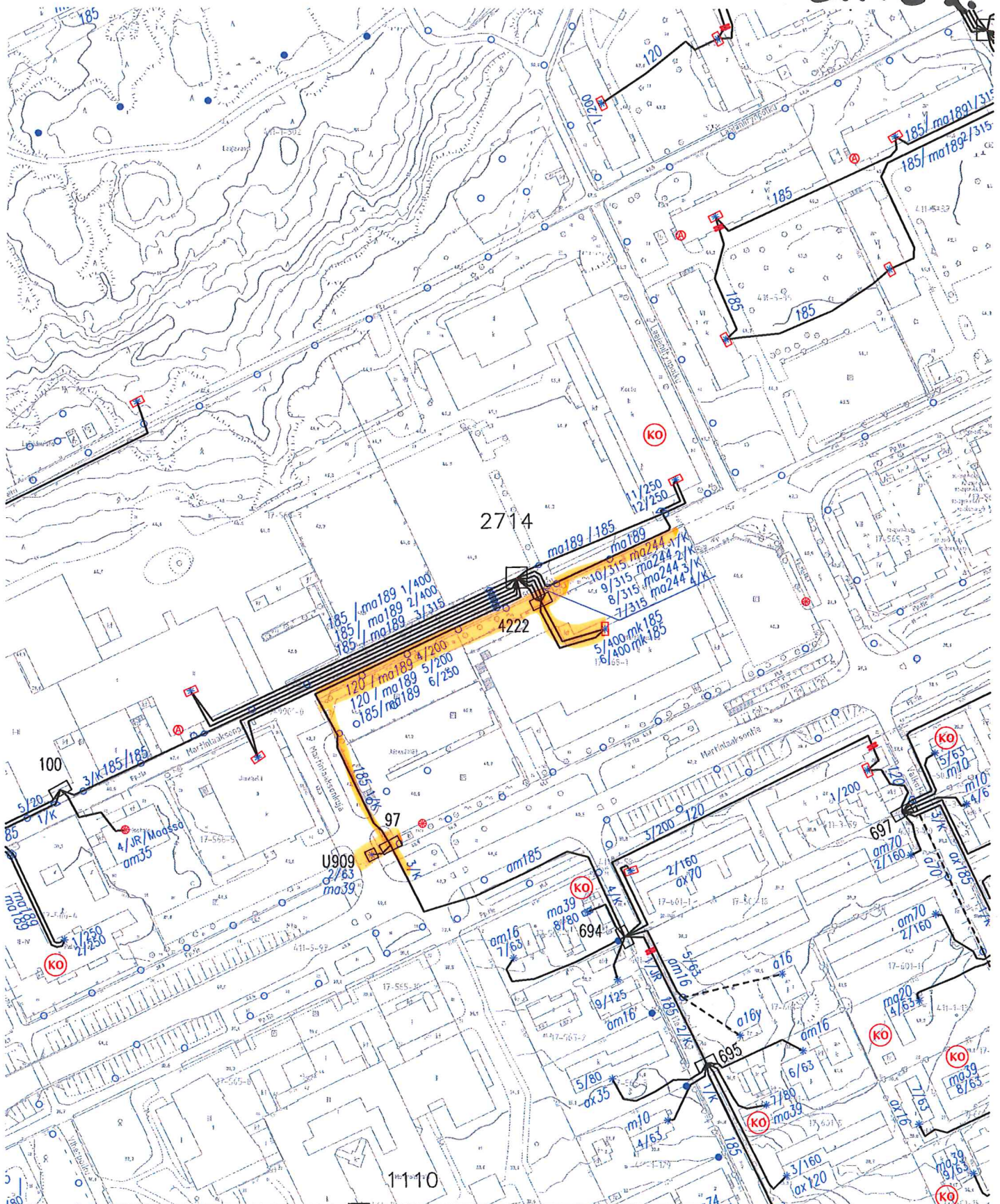
Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan siirtolinjan sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen puh. 050 3502 664.

Vastine:

- *Vantaan Energian kanssa on neuvoteltu erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.*
- *Muuntamon ja maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaava-muutoksessa.*
- *Puuttuva kiinteistömuuntamon paikka on lisätty kaavakarttaan ohjeellisena AK-korttelialueelle.*
- *KL-korttelialueelle on lisätty johtorasite.*
- *Mahdollisissa putkien siirroissa toimitaan laaditun yhteistyö-sopimuksen mukaisesti.*



 VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY PL95, 01301 VANTAA Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517		SUUNN.	SUUNN.PVM
		TARK.	TARK.PVM
	Paperikoko (mm x mm) A4	HYV.	HYV.PVM
KAUP.OSA 17 MARTINLAAKSO OSOITE MARTINKESKUS TYÖ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002178 PIENJÄNNITEVERKKO 0.40kV		SUHDE 1:2000	KARTTA
	PIIR NRO		
	HANKE NRO		



 VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY PL95, 01301 VANTAA Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517	SUUNN.		SUUNN.PVM
	TARK.		TARK.PVM
	HYV.		HYV.PVM
	SUHDE	1:2000	KARTTA
	PIIR NRO		
KAUP.OSA 17 MARTINLAAKSO		HANKE NRO	
OSOITE MARTINKESKUS			
TYÖ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002178			
KESKIJÄNNITEVERKKO 20kV			

Paperikoko (mm x mm)
A4

LIITE 3 KAUKOLÄMPÖVERKKO 1:1500





VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002178

Martinlaakso

Kerrostaloasumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen



Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 9.11.2015 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa nro 002178

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa, Martinlaakso

Asemakaavan muutos

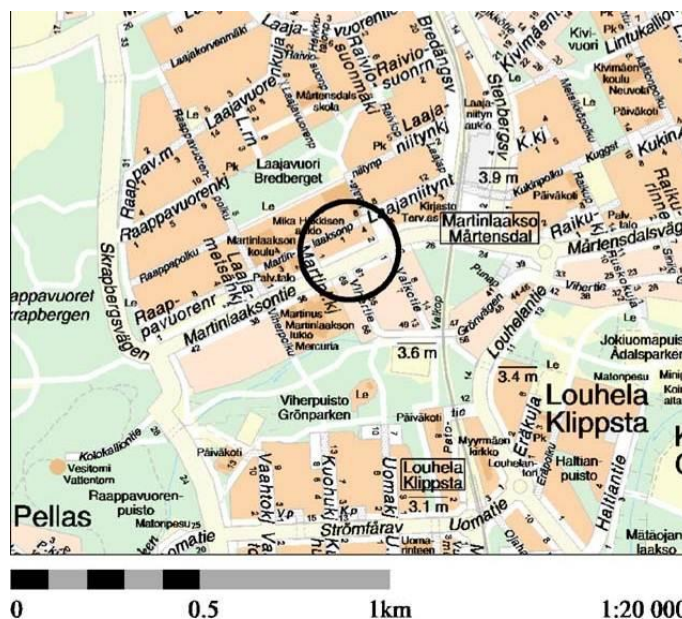
- Kortteli 17568 sekä katu- ja torialueet
- (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 17568 ja osa kortteliä 17567 sekä katu-alueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

- Osa kortteliä 17568

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa. Varsinainen suunnittelualue sijoittuu Martinlaakson tien, Martinlaaksonkujan, Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien rajaamalle alueelle. Tontilla 17-568-1 sijaitsee liikekeskus Martinkeskus ja sen paikoitusta tontin itäosassa. Länsipuolella on yleistä pysäköintialuetta LP, jota käyttävät kauppakeskuksen asiakkaiden lisäksi jonkin verran myös Martinus-konserttisalin vierailijat.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on alueen kehittäminen huomioiden Martinlaakson kehityskuvan tavoitteet. Kaavamuutos koskee kortteliä 17568 sekä katu- ja torialueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 17568. Suunnittelualue on on LP-alueen ja katualueiden osalta kaupungin omistuksessa sekä tontin 17-568-1 osalta Martinlaakson liikekeskus Oy:n omistuksessa.

Vantaan Yrityspalvelut sekä Martinlaakson liikekeskus Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta siten, että nykyinen kauppakeskus puretaan ja tilalle osoitetaan asuinrakentamista sekä liiketilaa. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Martinlaakson keskusta-alueelle arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuin- ja palvelurakentamista, päivittäistavarakauppa sekä muuta liiketilaa. Suunnittelussa on painotettu yhteisöllisyyttä ja pyritty löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Kaavamuutosta tehdään erillään pohjoispuolisen alueen (Laajavuoren koulutontti, kaavamuutos 002031) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty tarvittavia kokouksia.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<u>1 Perus ja tunnistetiedot</u>	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
<u>2 Tiivistelmä</u>	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
<u>3 Lähtökohdat</u>	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	11
3.1.5 Palvelut	11
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	12
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö	12
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne	12
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
<u>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet</u>	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1 Osalliset	15
4.3.2 Vireille tulo	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	21
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	25
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	25
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	30
<u>5 Asemakaavan kuvaus</u>	31
5.1 Kaavan rakenne	31
5.1.1 Mitoitus	32
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3 Aluevaraukset	32
5.3.1 Korttelialueet	32
5.3.2 Muut alueet	33
5.4 Kaavan vaikutukset	33
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	33
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	34
5.4.3 Vaikutukset väestöön	34
5.5 Ympäristön häiriötekijät	34
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	34
5.7 Nimistö	34
<u>6 Asemakaavan toteutus</u>	35
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	35
6.2 Aikataulu	35
Liitteet	36

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
5. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
6. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
7. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
8. Leikkaukset, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
9. Asukkaiden kädenjälki
10. Katupiirustukset, Sito Oy 29.6.2015
11. Katuleikkaukset, Sito Oy 29.6.2015
12. Pelastusreitit, Sito Oy 18.5.2015
13. Hulevesien hallinta, Näkymä Oy 13.5.2015
14. Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 22.9.2015

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2014.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 18.5.2015/ Arkkitehtitoimisto Rouhiainen Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma 13.5.2015/ Näkymä Oy
- Liikennesuunnitelmat 29.6.2015/ Sito Oy
- Martinlaakson kaavamuutos, liikennetarkastelut/ Sito Oy 19.2.2015
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista, kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015
- Martinlaakson kehityskuva Kala 19.1.2015, Kh 26.1.2015

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Martinlaakson liikekeskus Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 8.6.2012. Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2014 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2014 ja kevään 2015 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014 ja mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Taustaa

Asemakaavamuutosalue oli mukana vuonna 2008 vireille tullessa Laajavuoren koulun alueen kaavamuutoksessa (002031). Osallistuminen järjestettiin 9.4. - 16.5.2008. Aluetta oli kuitenkin tarpeen tarkastella laajemmin. Martinlaaksosta on nyt tehty kehityskuva, jossa on otettu kantaa koko alueen suunnitteluun. Yrityspalvelut ja kaupunkisuunnittelu neuvottelivat Liikekeskuksen edustajien kanssa kaavamuutoksesta.

Neuvotteluissa todettiin, että ostoskeskuksen nykykunto on huono ja liiketiloja on runsaasti tyhjiillään. Vuonna 2011 Martinlaakson asemalle valmistunut ostoskeskus on vähentänyt Martinkeskuksen ostoskeskuksen vetovoimaa entisestään. Uhkana on, että vanha Martinkeskuksen ostoskeskus tyhjenee entisestään, taantuu ja rapistuu. Martinkeskuksen paikalle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja, mm. purkavia ja säilyttäviä. Osalle alueen asukkaista ja laajemminkin nuorisolle ostari on tapaamispaikka, jossa vietetään vapaa-aikaa. Rakennuksen yhteisölliseen käyttöön on kuitenkin ollut vaikea löytää rahoitusta. Rakennuksen kunto on välttävä/tyydyttävä, mm. julkisivuelementtejä on vääntynyt. Rakennus tarvitsisi pian perusteellisen remontin, joka voi tulla melko kalliiksi, kun myös uudet rakentamismääräykset otetaan huomioon. Kaavamuutos aloitettiin numerolla 002085 (asemakaavanmuutoshakemus 2.10.2009). Tällöin hanke jäi kuitenkin odottamaan päätöstä Martinkeskuksen mahdollisesta purkamisesta.

Vantaalla on juuri laadittu selvitys vanhoista vuosina 1961 – 1986 rakennetuista ostoskeskuksista. Useimmat niistä tarvitsevat peruskorjausta tai niiden toiminnot ja sijainti kaupunkirakenteessa ovat muuttuneet. Selvityksessä on koottu jokaisesta ostoskeskuksesta sitä koskevat perustiedot, kaavatilanne, aikaisemmat inventoinnit ja selvitykset. Jokainen ostoskeskus on arvioitu neljän kriteerin avulla, jotka ovat kulttuurihistoria, kaupunkikuva, palveluverkko sekä kunto / korjausmahdollisuudet. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.5.2015 hyväksyä raportissa esitetyt linjaukset noudatettavaksi tulevien asemakaavatoiden valmistelussa tausta-aineistona. Jokaisen ostoskeskuksen tiedot on tallennettu tietokorttiin. Kortit päivitetään tarvittaessa. Selvityksessä Martinkeskus ei kuulunut Vantaan merkittävempien ostareiden joukkoon.

Lähtökohdat

Vantaan Yrityspalvelut sekä Martinlaakson liikekeskus Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta siten, että nykyinen kauppakeskus puretaan ja tilalle osoitetaan asuinrakentamista sekä liiketilaa. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Martinlaakson keskusta-alueelle arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuin- ja palvelurakentamista, päivittäistavarakauppa sekä mutta liiketilaa. Suunnittelussa on painotettu yhteisöllisyyttä ja pyritty löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Kaavamuutosta tehdään erillään pohjoispuolisen alueen (Laajavuoren koulutontti, kaavamuutos 002031) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty tarvittavia kokouksia.

Vantaan kaupunki myönsi vuonna 2013 suunnitteluvaramuksen Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi. Kilpailualueeseen kuului Martinkeskuksen tontin lisäksi viereinen kaupungin omistama pysäköintialue. Kaupunki laati yhteistyössä Martinlaakson Liikekeskus Oy:n kanssa lähtötiedot kilpailun järjestämistä varten. Toteutus- ja suunnittelukilpailu käytiin keväällä 2014 Vantaan kaupungin tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta. Kilpailun tarkoitus oli löytää ostaja ja toteuttaja hankkeelle, jolla luodaan vanhan liikekeskuksen tilalle uusi laadukas

korttelikokonaisuus. Kilpailun tavoitteet perustuivat pitkälti Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin, jossa keskusta-aluetta on suunniteltu kokonaisuutena. Asukkaiden mielipiteet otettiin huomioon kilpailun lähtökohdissa, jotka perustuvat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma-vaiheessa (2008, liittyen Laajavuoren koulutonttiin) saatuihin mielipiteisiin että Martinlaakson kehityskuvassa (2013-2014) saatuun palautteeseen. Asukkaita huolestuttanut ajoneuvoliikenne järjestettiin siten, että kulku Laajavuoren koulutontin asuntojen pihakannen alla olevaan parkkilaitokseen on osoitettu Martinkeskuksen tontin kautta tunnelissa Martinlaaksonpolun ali. Tällöin Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien risteyskysen aukio saadaan rauhoitettua asukasliikenteeltä.

Ehdotuksen jättivät Lujatalo Oy, Pohjola Rakennus Oy, SRV Oy sekä YIT Oy. Kilpailu ratkaistiin ehdotusten kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteutuskelpoisuuden sekä tarjotun hinnan (€/k-m²) ja maksuehtojen perusteella. Kokonaisidealtaan parhaaksi valittiin Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tekemän ehdotus, jossa suunnittelijoina ovat Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Sito Oy. Ehdotuksessa liittyminen ympäristöön, kaupunkikuvalliset tekijät sekä muu toiminnallisuus on ratkaistu erinomaisesti.

Esitetty uusi asuinrakentaminen 300 m:n päähän Martinlaakson asemasta tukee kaupungin täydennysrakentamis- ja keskustojen kehittämistavoitetta. Toteuttamiskokonaisuuteen tulee sijoittaa päivittäistavarakauppa sekä kerrostalojen kivijalkaan erikoisliikkeitä Martinlaakson tien varteen ja Martinlaaksonpolun päähän suunnitellun aukion yhteyteen. Tällä tavoin saadaan Martinlaakson keskustaan ja aseman läheisyyteen lisää asukkaita, turvataan lähipalvelut sekä rakennetaan laadukasta kaupunkikuvaa. Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään vahvistamaan sekä Martinlaakson tien että Martinlaaksonpolun katukuvaa ja säilyttämään palvelutarjontaa alueella.

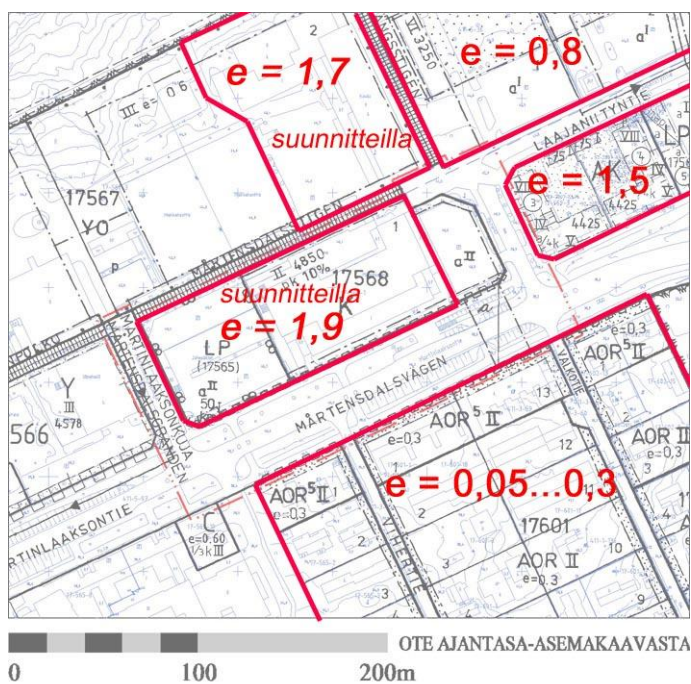
Viitesuunnitelmat ja selvitykset

Konsultteina hankkeessa ovat Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Näkymä Oy sekä Sito Oy

Asemakaava

Asemakaavanmuutos koskee korttelia 17568 sekä katu- ja torialueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 17568. Tällä hetkellä suunnittelualue on yleistä pysäköintialuetta LP sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue K. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 4850 kem². Toteutettu kerrosalamäärä on 4589 kem². LP-alueelle saa ajantasa-asemakaavan mukaan sijoittaa korttelin 17565 autopaikkoja.

Suunnittelualueella sijaitsee Martinkeskuksen ostari, joka on tarkoitus purkaa. Alueen itäpuolella on 4-8-kerroksisia asuin kerrostaloja asuin kerrostalojen korttelialueella AK. Ympäröivien asuin kerrostalokortteleiden tehokkuuden vaihtelevat $e = 0,8 - 1,5$ (kuva 3.). Alueen pohjoispuolella sijaitsee koulun pallokenttä ja purettavaksi osoitettu Laajavuoren koulu. Tilalle on suunnitteilla asuntoja ja päiväkotia. Kaava-alueen eteläpuolella on katualue ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue. Länsipuolella sijaitsee Martinlaakson uimahalli ja koulu.



Kuva 3.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17658 tontin 1 alue, LP-tontti sekä pieni kaistale katualuetta muutetaan länsiosassa asuinrakennusten korttelialueeksi AK ja itäosassa liikerakennusten korttelialueeksi KL. Asuinrakennusten korttelialueelle tehdään erillinen tonttijako. Asuinrakennusten korttelialueelle AK osoitetaan 18 350 as-kem2 sekä 630 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 500kem2 päivittäistavarakaupalle sekä muulle liiketilalle. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on $e=1,9$. Kaava mahdollistaa noin 460 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Liikerakentaminen on 2-kerroksista Martinlaaksontien suunnasta ja 1-kerroksista Martinlaaksonpolun suunnasta. Asuntorakentaminen on jaettu neljään 8-kerroksisen ja kolmeen 6-kerroksisen asuinrakennuksen sallivaan rakennusalaan. Sisäpihalle rajautuu kolme piha-aluetta, joita yhdistää toiminnallinen yhteispiha-alue. Liikerakennuksen autopaikat on osoitettu maantasoon Martinlaaksontien puolelle. Korttelin muut autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen. Korttelin pohjoispuolelle Martinlaaksonpolulle osoitetaan kolme torialuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Martinlaaksonpolun varteen on merkitty hulevesialueet. Liikerakennusten korttelialueen läpi on osoitettu ajorasite ja maanalainen ajoyhteys korttelin 17657 maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Kerrosalat:

AK-korttelialue kortteli 17658: n. 323 asuntoa: asuntokerrosala 18 350 kem2 + liiketilojen kerrosala 630kem2, tontin pinta-ala 9765 m2, $e = 1,9$

KL-korttelialue tontti 17658/2: kerrosala yhteensä 500 km2, tontin pinta-ala 2213 m2, $e = 0,23$

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osasta korttelin 17658 tonttia 1 sekä katualueesta muodostetaan korttelin 17658 tontti 2. Osa nykyistä YO-korttelialuetta korttelissa 17567 muutetaan katualueeksi 002178.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



Kuva 4. uutta asuntorakentamista Martinlaaksossa

3.1.2 Luonnonympäristö

1970-luvun alussa rakennettu Martinlaakso suunniteltiin metsäisille kalliyselänteille. Laajavuori, kaikkein korkein kalliomäki, jätettiin kaupunginosan keskeiseksi viheralueeksi, jonne pääsee helposti kevyen liikenteen teitä pitkin. Kerrostalokorttelien keskelle suunniteltiin suuret pihat, joilla ennen rakentamista vallinnut luonnontila pistää esiin: kalliot ja kalliometsien puut. Nämä suuret, luonnonläheiset kerrostalopihat ovat edelleen Martinlaakson vahvuus.

Laajavuoren puistoalue sijaitsee suunnittelualueen lähellä pohjoispuolella. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu alustava hulevesien hallintasuunnitelma, joka hyväksytään osana kaavaa. Hulevesiä pyritään ensisijaisesti imeyttämään, mutta mikäli imeyttäminen ei onnistu, tulee hulevesiä viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Nykyinen vesihuoltoverkosto sijaitsee Martinlaaksonkujalla. Kaavaa varten rakennetaan yleiset jätevesi- ja hulevesiviemärit ja vesijohto Martinlaaksonpolulle, joihin tontit liittyvät.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin täyttömaata.



0 100 200m
MAAPERÄKARTTA
 KALLIO S_r SORA Si SILTTI L_j LIEJU T TÄYTTÖ- JA / TAI TOIMINTA-ALUE
 Mr MOREENI H_k HIEKKA Sa SAVI T_v TURVE (Kar. syvyys n. 1m) kuva 5.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

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



Kuva 6.

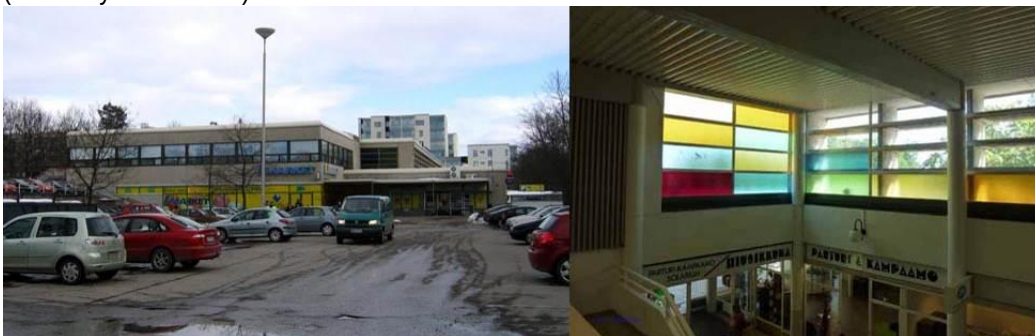
Rakennusperintökohteiden kulttuurihistoriallista merkittävyyttä arvioidaan Vantaan kaupunginmuseon ylläpitämässä rakennus-perintökohteiden luokituksessa (Kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokanta KIRSTI) seuraavilla perusteilla: harvinaisuus, tyypillisuus, edustavuus, alkuperäisyys, historiallinen todistusvoimaisuus ja historiallinen kerroksisuus:

Suunnittelualueella tällä hetkellä sijaitseva Martinkeskus on Suomen ensimmäisiä kauppakeskuksia, joka on vuonna 1970 edustanut kaupallisen rakentamisen kehityksen kärkeä. Kaupunginmuseo on arvioinut Martinkeskuksen ostarin inventointitietojen pohjalta luokkaan R2:

- Rakennushistorialliset arvot: Erittäin tyypillinen ja onnistunut oman rakennusaikansa tämän rakennustyyppin edustaja, niin materiaaleiltaan, massoitteiltaan kuin julkisivujen käsittelyltäänkin. Puolustaa myös paikkaansa kaupunki-suunnittelullisesti, merkittävä julkinen rakennus aluerakennus-kohteen sisällä.
- Historialliset arvot: Ilmentää hyvin aikakautensa kauppakeskus- / ostoskeskusrakentamista. On mahdollista sovittaa myös uusiin tarpeisiin.

- Säilyneisyysarvot: On säilyttänyt erittäin hyvin alkuperäisiä ominaispiirteitään. Keskusaulan avoimuus on jonkin verran kärsinyt myöhemmistä muutoksista. Alkuperäinen toiminta sisältäen liiketiloja on jatkunut tähän päivään.
- Rakennustaiteelliset, esteettiset ja visuaaliset arvot: Kohteen on suunnitellut kokenut arkkitehti Erkki Karvinen, joka suunnitteli pääkaupunkiseudulle monia ostoskeskuksia. Ostoskeskuksessa on toteutettu komeita arkkitehtonisia aiheita. Se on kuitenkin kokonaisuutena hieman epätasainen. Erityisesti mainitsemisen arvoista on korkea keskusaula, jonka päädyissä ja eteläsivulla on suuret yläikkunat, joista osassa on värillistä lasia.
- Ympäristölliset ja maisemalliset arvot: Paikallisesti merkittävä, kaupunkikuvallista arvoa sisältävä rakennus. Sopii hyvin ympäristöönsä. Aluerakentamiskohteen luonteenomainen osa.

(Katso myös kohta 2.2)



Kuva 7. Martinkeskus

Suunnittelualan lounaispuolella on Martinlaakson koulu, joka on arvioitu luokkaan R1.



Kuva 8. Martinlaakson koulu

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Martinlaakson tiehen, idässä Laajaniityntiehen, lännessä Martinlaaksonkujaan sekä pohjoisessa kevyen liikenteen raittiin Martinlaaksonpolkuun. Martinlaakson asema on noin 300m päässä suunnittelualueelta. Asemalla pysähtyvät kaikki Martinlaakson radan paikallisjunat arkisin noin 10 minuutin välein ja viikonloppuisin 10-15 minuutin välein. Heinäkuusta 2015 alkaen Martinlaaksossa pysähtyvät myös Kehäradan paikallisjunat, joilla pääsee Kivistöön, lentoasemalle ja Tikkurilaan. Suurin osa alueen ohi kulkevista busseista pysähtyy Martinlaakson aseman bussi-terminaalissa. Martinlaakson tien kautta kulkee lukuisia paikallisliikenteen ja seutuliikenteen busseja. Liikenteeltään pääosin ulkosityönteisessä Martinlaaksossa on iso yhtenäinen autoton jalankulkualue, joka koostuu lähinnä yhdistetyistä jalankulku- ja pyöräteistä.

Martinlaakson tien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 7000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta 10 % on raskasta liikennettä. Illan liikenteellisenä huipputuntina liikennemäärä on noin 700 ajoneuvoa. Nykytilanteessa kaava-alueella on ainoastaan kaupallista toimintaa (Martinkeskus). Autopaikkoja on noin 150 ja vuorokauden arvioitu liikennetuotos on noin 1100 ajoneuvoa. Martinkeskuksen liikenne liittyy Martinlaakson tielle Laajaniityntien ja Martinlaaksonkujan kautta. Molemmat liittymät Martinlaakson tielle ovat valo-ohjaamattomia liittymiä, jossa sivusuunnat ovat väistämisvelvollisia. Liittymien toimivuus nykytilanteessa on riittävä. Laajaniityntie on kokoojakuu, jolla on vähäistä läpiajoliikennettä. Martinlaakson tiellä liikennettä aiheuttavat uimahalli ja Martinlaakson koulu.

Yhdyskuntatekninen huolto

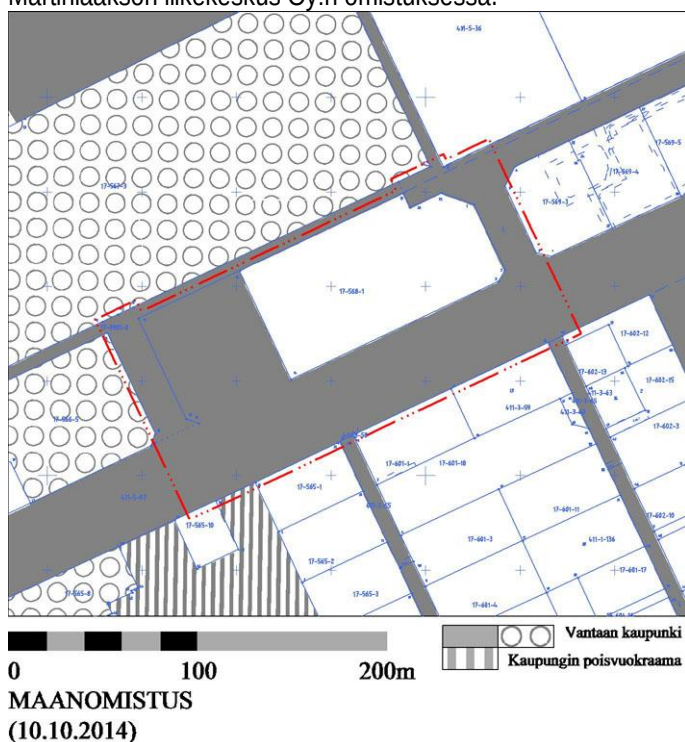
Alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto Martinlaaksonkujalla ja hulevesiviemäri Laajavuorentiellä. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot vaihtelevat alueella +86.00...+96.00 mvp (merenpinnasta) välillä.

Alueen jätevedet johdetaan lounaaseen Vapaalan ja Hämevaaran kautta Espoon Lintuvaaraan. Lintuvaarasta jätevedet ohjataan Espoon Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Kaava-alueella on nykytilanteessa purettava koulurakennus, jonka kuivatusvedet on johdettu yleiseen hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesiviemäriässä vedet johdetaan etelään Viherpuistossa virtaavaan Pellaksenojaan. Pellaksenoja johtaa vedet länteen Varistonojaan, josta vedet päätyvät lopulta Espoon Pitkäjärveen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on LP-alueen osalta kaupungin omistuksessa sekä tontin 17-568-1 osalta Martinlaakson liikekeskus Oy:n omistuksessa.



Kuva 9.

3.1.5 Palvelut

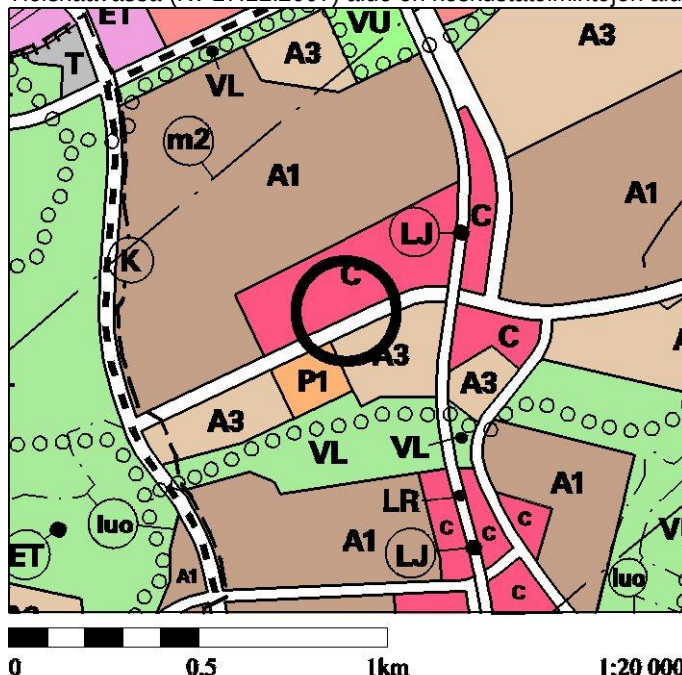
Alue kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat nykyisessä Martinkeskuksessa. Päivittäistavarakauppa tulee palveluna säilymään korttelissa. Martinlaakson uusi ostari on muutaman sadan metrin päässä. Lähin virkistysalue on 150 metrin päässä sijaitseva Laajavuoren puistoalue.



Kuva 10. Martinlaakson uusi ostari aseman vieressä

Yleiskaava

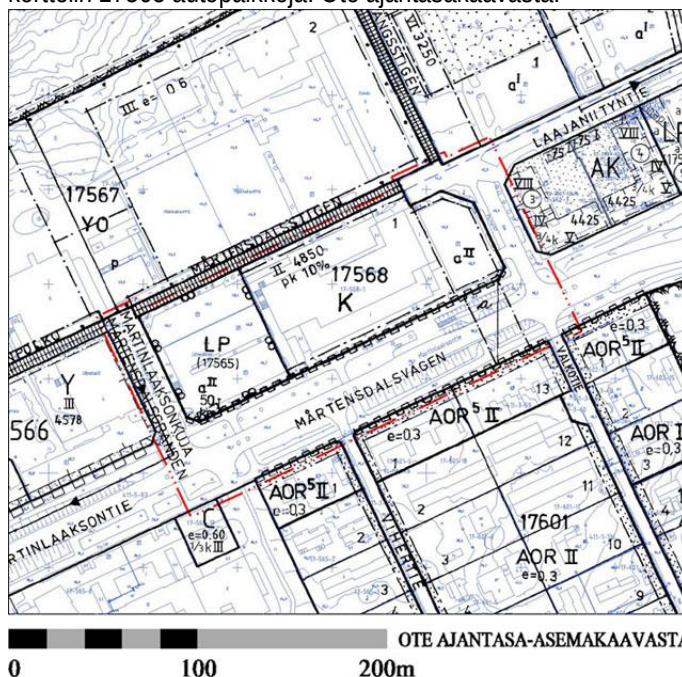
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on keskustatoimintojen aluetta (C).



1:20 000 kuva 12.

Voimassaoleva asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavassa yleistä pysäköintialuetta LP sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue K. LP-alueelle saa ajantasaa-asemakaavan mukaan sijoittaa korttelin 17565 autopaikkoja. Ote ajantasakaavasta:



kuva 13.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue. **AOR** Rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialue. **K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. **LP** Yleinen pysäköintialue. **Y** Yleisten rakennusten korttelialue. **YO** Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. **YS** Sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. **P** Puisto. **17567** Korttelin numero. $e=0,60$ Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin ala. **III** Suurin sallittu kerrosluvu (roomalaisin numeroin).

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988
- Martinlaakso 000680 Kh 12.6.1989

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueelle ei ole rakennuskielloja.

Asunto-ohjelma 2009-2017

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

Esisuunnitelmat

Kaavan viitesuunnitelmat on tehnyt Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy ja Näkymä Oy.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:

- Martinlaakso 170300 Sm 28.4.1975x
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988
- Martinlaakso 000680 Kh 12.6.1989
- Martinlaakso 001842 Kv 14.2.2005
- Martinlaakso 002159 Kv 17.11.2014

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2014.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 18.5.2015/ Arkkitehtitoimisto Rouhiainen Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma 13.5.2015/ Näkymä Oy
- Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 13.5.2015
- Liikennesuunnitelmat 15.5.2015/ Sito Oy
- Martinlaakson kaavamuutos, liikennetarkastelut/ Sito Oy 19.2.2015
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- Martinlaakson kehityskuva Kala 19.1.2015, Kh 26.1.2015
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista, kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015
- Vantaan kaupunki (kala 28.10.2013) / Suunnitteluvaraus Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi kaupungin omistamalle LP-alueelle

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Martinlaakson liikekeskus Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 8.6.2012.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2014 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2014 ja kevään 2015 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014 ja mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa ovat:

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

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 15 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä ja kannanotoista (lyhennettyinä):

- 1. Tuula Viitala
Kuntosalin eläkeläisille, lisää yhteisöllistä ulkotilaa
→ Pohjoispuoliseen kortteliin (kaavamuutos 002031) on tulossa päiväkotitila, jonka yhteyteen suunnitellaan yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Tilaan järjestetään erillinen sisäänkäynti. Yhteistila ja sen edusta liitetään toiminnallisesti viereiseen toriaukioon. Yhteistilan avautuu suurin ikkunapinnoin toriaukiolle.
- 2. Oloila Kahvila + 10 allekirjoitusta
Martinristin tilojen ja Oloila-kahvilan tulisi säilyä alueella
→ katso vastaus mielipiteisiin 4 ja 9
- 3. Urpo Pakarinen, suntio
Martinristin tilojen tulisi säilyä alueella
→ katso vastaus mielipiteisiin 4 ja 9
- 4. Tarja Andersson, diakoni, Vantaankosken srk, Martinristi
Olen ehdottomasti vastaan Martin Liikekeskus Oy:n purkamista ja uudelleen rakentamista. Martinristin tilojen tulisi säilyä alueella.

- ➔ Ostoskeskuksen nykykunto on huono ja liiketiloja on runsaasti tyhjiällä. Vuonna 2011 Martinlaakson asemalle valmistunut ostoskeskus on vähentänyt Martinkeskuksen ostoskeskuksen vetovoimaa entisestään. Uhkana on, että vanha Martinkeskuksen ostoskeskus tyhjenee entisestään, taantuu ja rapistuu. Martinkeskuksen paikalle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja, mm. purkavia ja säilyttäviä. Osalle alueen asukkaista ja laajemminkin nuorisolle ostari on tapaamispaikka, jossa vietetään vapaa-aikaa. Rakennuksen yhteisölliseen käyttöön on kuitenkin ollut vaikea löytää rahoitusta. Rakennuksen kunto on välttämättydyttävä, mm. julkisivuelementtejä on vääntynyt. Rakennus tarvitsisi pian perusteellisen remontin, joka voi tulla melko kalliiksi, kun myös uudet rakentamismääräykset otetaan huomioon. Näiden näkökohtien valossa kaupunki esittää rakennuksen purkamista ja korvaamista sekä asunto- että liikerakentamisella siten, että palveluiden säilyminen alueella mahdollistetaan. Kortteliin on suunnitteilla nykyisen korvaava päivittäistavaraliike sekä kivijalkaliiketilaa. Seurakunnan kerhotilat siirtyvät pohjoispuolisen uuden korttelin rakentamisen yhteyteen katutasoon yhteisöaukion viereen.
- ➔ Purkamisen vuoksi suunnittelussa on haluttu painottaa yhteisöllisyyttä: Martinlaaksonpolun julkiseen ulkotilaan panostetaan siten, että siitä muodostuu viihtyisä ja vihreä raitti toriaukioineen.
- 5. Timo Lehtinen
Martinlaakson vanha ostoskeskus on suojeltu kohde. Koska kyseinen rakennus Euroopan ensimmäinen ostoskeskus! Olen asunut Martinlaaksossa yli 30 vuotta ja asioin kyseisessä rakennuksessa päivittäin. Mielestäni ko. rakennus Pitäisi remontoida purkamisen sijaan.
➔ Katso vastaus mielipiteeseen 4.
- 6. Marja Koskinen
Mielestäni rakennuksella on tunnearvoa lähi asukkaille ja niille tulevat kauempaa. He kohtaavat "vanhalla ostarilla". Kysynkin eikö olisi kunnostus ideoita sisältä ja päältä? Jotta saisimme pitää tämän suojelukohteen. Vanha ostari olisi hyvä turistikohde josta Länsivantaalaiset ovat ylpeitä. Palvelutalon asukkaille ostari on todella tärkeä ja myös opiskelijoille, lähellä olevat asukkaat mielellään käyttävät ostarin palveluita. Moni yrittäjä haluisi kahvilapalveluja perustaa ostariin jos se olisi mahdollista. Uimahallikin säilytettiin voisiko säilyttää tällaisen historiallisen rakennuksen?
➔ Katso vastaus mielipiteeseen 4.
- 7. As. Oy Vihertie 61
Pysäköintitilaa on liian vähän. Alueen yleisen liikkuvuuden ja kevyen liikenteen kannalta talot tulee sijoittaa vähintään samalle etäisyydelle Martinlaaksontiestä kuin nykyinen Martinkeskus. Martinlaaksontien varteen ei tule sijoittaa pysäköintipaikkoja. Martinlaaksontien varteen tulevien talojen parvekkeet tulee mielestämme lasittaa. Yleisen palvelutason säilyttämiseksi alueen liiketilat tulee varata päivittäistavara- ja erityyppisille kivijalkakaupoille.
➔ Pysäköintinormi vastaa Vantaan keskustoissa käytettyä uutta pysäköintimitoitushjettä. Uusi autopaikkainormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitushjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitushje ei kuitenkaan estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja.
➔ Suunnittelualueesta laajemmin on tehty liikenneselvitys.
➔ Martinlaaksontien varteen tulevat parvekkeet lasitetaan.
➔ Kortteliin on suunnitteilla nykyisen korvaava päivittäistavaraliike sekä kivijalkaliiketilaa. Seurakunnan kerhotilat siirtyvät pohjoispuolisen uuden korttelin rakentamisen yhteyteen katutasoon yhteisöaukion viereen.
- 8. Ritva Ja Esko Rouhiainen/ Martinlaakson Autokoulu Oy
Vastustamme asemakaavamuutosta 002178 koskien Martinlaakson aluetta. Yrityksemme Martinlaakson Autokoulu Oy on toiminut Martinlaaksossa 31 vuotta aikaisemmin vanhalla ostarilla joka purettiin ja nyt Martinkeskuksessa. Haluaisimme edelleen jatkaa Martinlaaksossa. Mikäli asemakaava toteutuu, tuskin yrityksellemme

löytyy enää paikkaa. Kivijalkaliikkeisiin joita suunnitellaan eivät kaikki mahdu ja monelle yritykselle ne eivät ole asiakkaita tuova liiketila. Myöskin suunnitteilla oleva korkea talo pilaa maiseman. Lisäksi Martinkeskus on suojeltu kohde ja Euroopan ensimmäinen ostoskeskus joten se tulee suojella. Rakennuksella on tunnearvoa ja sitä on hiljattain kunnostettu. Kaupat ovat nykyisin lähellä Martinkeskuksessa ja eläkeläisilläänkin kohtuu matka kauppaan.

→ *Katso vastaus mielipiteeseen 4.*

- 9. Kirsti Viitasaari

Toivon, että alueelle rakennettaviin taloihin varattaisiin pienempiä ja ehkä suurempiakin kokoontumistiloja erilaisille yhdistyksille, seuroille jne. Olisi hyvä, että eri alueilla olisi ns. yhteisiä olohuoneita, joissa ihmiset voisivat viettää aikaa yhdessä, harrastaa erilaisia asioita jne.

→ *Pohjoispuoliseen kortteliin (kaavamuutos 002031) on tulossa päiväkotia, jonka yhteyteen suunnitellaan yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Tilaan järjestetään erillinen sisäänkäynti. Yhteistila ja sen edusta liitetään toiminnallisesti viereiseen toriaukioon. Yhteistilan avautuu suurin ikkunapinnoin toriaukiolle. Myös seurakunnan kerhotilat siirtyvät pohjoispuolisen uuden korttelin rakentamisen yhteyteen katutasoon yhteisöaukion viereen.*

- 10. Anu Paavola, seurakuntapastori, Vantaan ruotsinkielinen seurakunta

Toivon, että suunniteltaessa otettaisiin huomioon seurakuntamme tilatarve ja tätä tarvetta suunniteltaisiin yhteistyössä Vantaan ruotsinkielisen seurakunnan lapsityön, Vantaankosken seurakunnan lapsityön, Vantaan seurakuntayhtymän kiinteistöosaston ja Fyndet ry:n kanssa, joka on alueella toimiva yksityinen ruotsinkielinen varhaiskasvatustoimija. Haluamme edelleen palvella ruotsinkielistä Länsi-Vantaata kävelyetäisyydellä varhaiskasvatuksen toimitiloista, kohtuuhintaisissa tiloissa.

→ *katso vastaus mielipiteeseen 9*

- 11. Vantaan kaupunginmuseo

Vuonna 1970 rakennettu arkkitehti Erkki Karvisen suunnittelema Martinkeskus on Vantaan rakennusperintökohde luokituksella R2 (kohteen rakennusperintöarvot ovat merkittävät). Martinkeskuksen rakennusperintöarvoja on selvitetty yksityiskohtaisemmin muun muassa *Laatua laitakaupungilla. Vantaan ostoskeskukset 1961–1986* inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2008). Inventoinnin jatkotyötä on tehty kaupungin sisällä virkamiestyönä vuosina 2013–2014. Näissä selvityksissä Martinkeskuksen arvoiksi on mainittu muun muassa harvinaisuus, edustavuus, alkuperäisyys ja historiallinen todistusvoimaisuus.

Martinkeskus kertoo niin kauppakeskusrakentamisen kuin aluerakentamisen ja lähiöiden historiaa. Martinlaaksossa palvelut toteutettiin kiinteästi osana aluerakentamista. Martinkeskus rakennustyyppinä edustaa koko Suomen mittakaavasta katsottuna ensimmäisiä ns. kauppakeskusrakennuksia, jossa liiketilat ovat sijoitettuna sisätilaan kauppakujan varrelle. Rakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisiä ominaispiirteitään. Vain keskusaulan avoimuus on jonkin verran kärsinyt myöhemmistä muutoksista. Myös alkuperäinen toiminta on jatkunut tähän päivään.

Laatua laitakaupungilla -inventoinnissa on tuotu esiin suojeluperusteita heikentävänä piirteenä Martinkeskuksen arkkitehtoninen epätasaisuus. Etenkin Martinlaaksonpolun puoleinen julkisivu jää katukuvassa takapihamaiseksi verrattuna rakennuksen eteläpuoleiseen yhtenäiseen betonijulkisivuun, jota elävöittää lähes koko julkisivun mittainen yläikkuna värikkäine lasineen.

Martinlaaksonpolun varrella on 1970-luvulla rakennettujen julkisten rakennusten keskittymä, johon myös Martinkeskus sitoutuu. Martinkeskuksen välittömässä läheisyydessä on vireillä asemakaavoja, jotka toteutuessaan mahdollistavat tämän kokonaisuuden osista nuorisotalon sekä Laajavuoren koulurakennuksen purkamiset. Kaupunginmuseo ei ole esittänyt näiden rakennusten kaavasuojelua niiden vaatimattoman kulttuurihistoriallisen arvon takia.

Kaupunginmuseon näkökulmasta Martinkeskuksen arkkitehtoniset arvot eivät itsessään ole riittäviä suojeluesityksen tekemiseen. Kun huomioon otetaan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden heikentyminen, voidaan todeta suojeluperusteiden edelleen vähenevän. Näin ollen kaupunginmuseo ei esitä Martinkeskuksen suojelemista kaavassa, vaikka toteutuessaan kaava aiheuttaakin liikekeskusrakentamisen historiaan ja alueen identiteettiin liittyvien arvojen katoamisen alueelta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

→ *ok.*

- 12. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL
Suunnittelualue rajautuu Martinlaakson tiehen, jolla sijaitsee Martinkeskuksen linja-autopysäkit. Alueen edustalla tulee säilyttää pysäkit myös tulevaisuudessa. Muilta osin HSL puoltaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä maankäytön kehittämistä, eikä näe tarpeelliseksi osallistua kaavoitusprosessiin sen myöhemmissä vaiheissa.
→ ok.
- 13. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
Vesijohtoverkoston kapasiteetti ja asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä. Mahdolliset muutokset esitetään kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa kustannusarvioineen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.
→ ok.
- 14. Museovirasto
Museovirastolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelman huomautettavaa.
→ ok.
- 15. Vantaan Energia
Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
Kaukolämpöverkko: Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan siirtolinjan sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
→ Vantaan Energian kanssa neuvotellaan erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.

Asukastilaisuus

25.11.2014 pidettiin asukastilaisuus, jossa keskusteltiin sekä Martinkeskuksen alueen että Laajavuoren koulutontin asemakaavamuutoksista 002178 ja 002031. Vantaan kaupungin edustajien lisäksi paikalla oli yleisöä noin 100 henkeä. Lisäksi paikalla olivat rakennuttajien ja konsulttien edustajat. Keskustelussa tuli esiin erityisesti autopaikkojen riittävyys. Muutama asukas toivoi Martinkeskuksen säilyvän. Muuten varsinaista rakentamista ei erityisemmin vastustettu.

Katso myös kohta 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet: *Asukkaiden kädenjälki ja yhteisöllisyys*.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

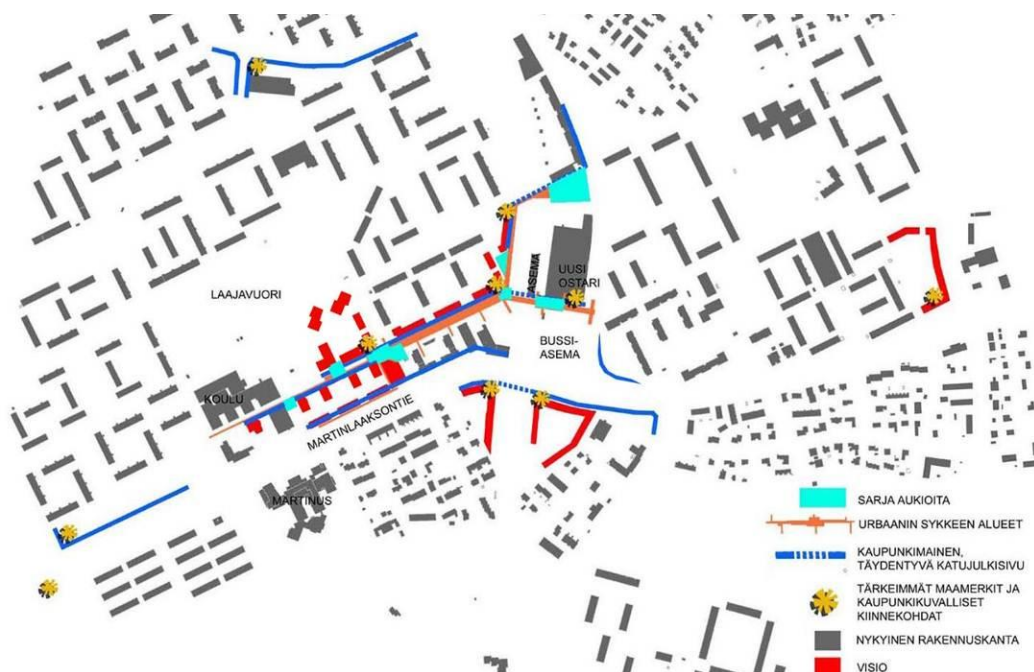
Kaupungin tavoitteet

Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen. Kaavamuutosalueen rakentaminen kuuluu osana Martinlaakson kehityskuvassa esitettyyn kokonaissuunnitelmaan. Kehityskuvassa on tutkittu muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuutta. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille. Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen. Suunnittelun tavoitteissa on erityisesti painotettu yhteisöllisyyttä ja elävää kaupunkitilaa.

Kehityskuvassa on määritelty niin sanottuja 'urbaanin sykkeen alueita', joille sijoittuu runsaasti uutta asuinrakentamista ja palveluita. Pääpaino on Martinlaakson koululta asemalle vievällä raitilla, josta pyritään tekemään asukkaiden yhteinen "ulko-olohuone". Suunnittelussa on ollut vahva kevyen liikenteen näkökulma ja turvallinen kulku erityisryhmille. Raitti sisältää erilaisia virikkeitä kauppakeskukselta koululle. Kaavamuutosalue sijoittuu juuri tälle alueelle.

Kaupunkimaisilla, täydentyvillä katujulkisivuilla luodaan yhtenäisyyttä raittien varrelle ja kaupunkikuvallisesti tärkeille katujulkisivuille. Martinlaaksontielle pyritään luomaan yhtenäinen ja täydentyvä katujulkisivu, joka saa kuitenkin sisältää myös yllätyksellisyyttä ja kerroksellisuutta. Katutilassa säilytetään bulevardimaisuus ja otetaan huomioon jalankulkijan, pyöräilijän, autoilijan ja julkisen liikenteen käyttäjän näkökulmat.

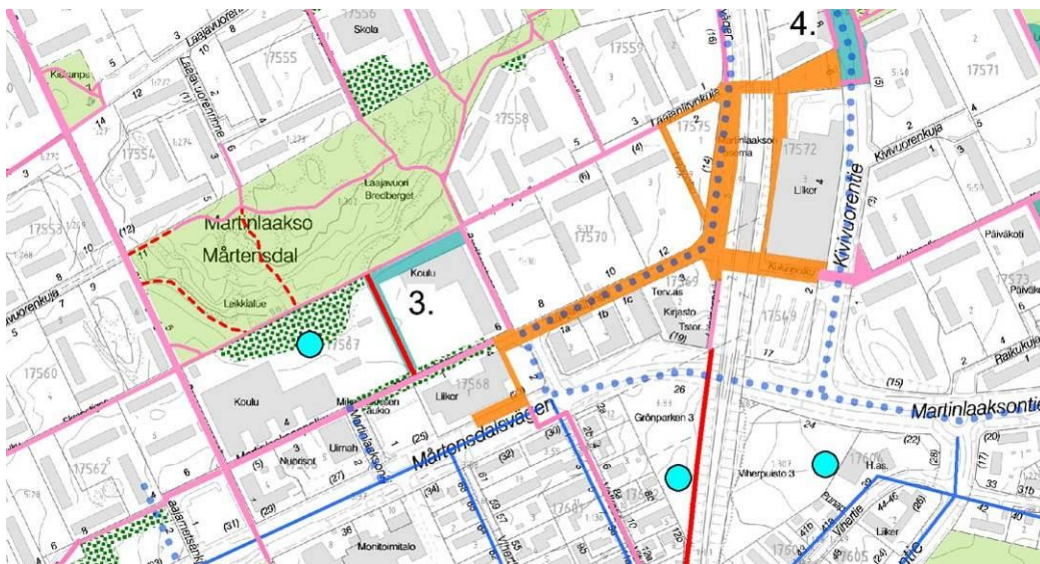
Olemassa olevat ja uudet pikkuaukiot ja torialueet pyritään yhdistämään mielenkiintoiseksi sarjaksi erilaisia urbaaneja kaupunkitiloja. Ne toimivat myös pieninä sosiaalisina solmukohtina. Raittia jaksottaa sarja erityyppisiä aukioita: *Martintori* uuden ostarin edustalla (uusi aukio Martinlaaksonpolun ja Laajaniitynpolun risteyksessä) "yhteisöaukio" uuden päiväkodin edustalla sekä uudistunut *Mika Häkkisen aukio*. Välillä kaupunkitila tiivistyy ja kuljetaan porttimaisten tilojen läpi. Välillä tila aukeaa vihreille pihuille ja virkistysalueiden suuntaan. Tärkeät näkymälinjat muun muassa Laajavuoren puiston suuntaan pyritään säilyttämään.



Kuva 14. Martinlaakson kehityskuva yleiset periaatteet



Kuva 15. Ote Martinlaakson kehityskuvasta: kaupunkikuvallista analyysiä



Kuva 16. Suhde maisemaan kehityskuvan mukaan

Urbanisi - Ulkotila yhdistyy rakennusten alimpien kerrosten liiketiloihin, työtiloihin ja etupihoihin ja levenee välillä aukioiksi. Ulkotila rakennetaan laadukkaaksi ja viihtyisäksi käyttäen erilaisia pintamateriaaleja, kasvillisuutta, kalusteita ja valaistusta.

Vehreät reitit - Kevyen liikenteen turvallinen ja viihtyisä verkosto säilytetään ja sitä kohennetaan. Raiteiden 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 kävelyreitien varrella.

Nykyiset avo-ojat

Kadut, joille on mahdollista rakentaa hulevesipainanteita tai hulevesien biosuodatusta

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnitelmalla pyritään täydentämään Martinlaakson kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikennelähtöjen ja valmiin infrastruktuurin äärelle. Ympäristön häiriötekijöistä tehdään tarvittavat selvitykset. Korttelisuunnitelmalla pyritään mahdollistamaan myös pienilmastollisesti suotuisa piha-alue.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

Vertailu eri kaavatasoihin

Asemakaava on maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

tarjotun hinnan (€/k-m²) ja maksuehtojen perusteella. Kaikki 4 kilpailuehdotuksen jättänyttä tahoa olivat toteuttajaorganisaatioiltaan uskottavia ja niiden referenssit suunnittelutehtävään nähden riittäviä. Ehdotuksista annettu tarjoushinta vaihteli huomattavasti eri kilpailuehdotusten kesken. Lisäksi ehdotetuissa rakennustehokkuuksissa oli vaihtelua. Ehdotukset olivat myös laatutekijöiltään ja kilpailuohjelman tavoitteet huomioiden vaihtelevia.

Kilpailuehdotukset lyhyesti:

1-vaihtoehto: Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy

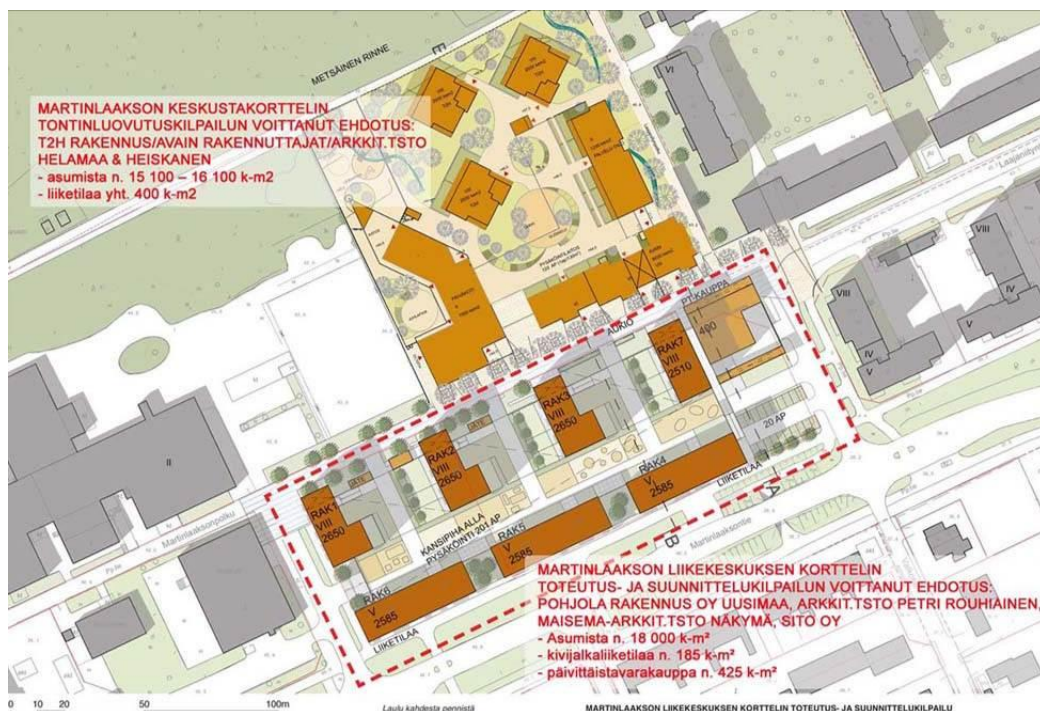
- Asumista n. 16 599 k-m², kivijalkaliiketilaa 280 k-m², päivittäistavarakauppa 600 k-m²
- Parasta suunnitelmassa on asuntojen muunneltavuus ja asutopiha.
- Rakennuksen rungosta ulkonevat "reppuasunnot" on kiva ja raikas idea.
- Elinkaarirakentaminen otettu hyvin huomioon muuntojoustavassa asumiskonseptissa.
- Suunnitelmassa esitetty Martinlaaksonkujan ajoyhteys kannelle pienentää Mika Häkkisen aukion kokoa.
- Kaikkia toteutuksen kannalta ongelmallisia kohtia ei ole pystytty ratkaisemaan.
- Maanpäällisen pysäköintilaitoksen esittäminen suunnittelualueen länsipäähän ei ole kilpailuohjelman mukainen.
- PT-kauppa ja kahvila yhdistyvät hyvin Laajaniityntien pään aukioon ja ehdotus on kaupan kannalta toimiva.
- Piha ja hulevedet on hyvin mietitty, viherkatot ja viljelypalstat ovat miellyttäviä.
- Liikennejärjestelyt ovat sekavat, mm. huolto-, asiakas- ja asukasliikenne risteävät



Kuva 18. kilpailuehdotus Luja

2-vaihtoehto: Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

- Asumista n. 18 207 k-m², kivijalkaliiketilaa 186 k-m², päivittäistavarakauppa 425 k-m²
- PT-kauppa yhdistyy hyvin Laajaniityntien pää aukioon, mutta tilat ovat pienehkö. Mahdollisessa jatkosuunnittelussa tulisi tutkia tarkemmin kaupan tilatarpeita ja liittymistä asiakaspysäköintiin.
- Suunnitelma istuu hyvin Martinlaakson olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Myös liittyminen ympäröiviin katutiloihin ja raitteihin on esitetty erinomaisesti.
- Martinlaakson tielle katutasoon osoitettu aputiloja -> tulisi olla enemmän kivijalkaliiketilaa
- Arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, onnistuneet väri- ja materiaalivalinnat, kiinnitetty huomiota myös yksityiskohtiin
- Keskustalle saadaan näyttävä julkisivu, hienoa arkkitehtuuria, kaupunkikuvalliset ongelmat hallittu



Kuva 19. kilpailuehdotus Pohjola

3-vaihtoehto: SRV Oy

- Asumista n. 18 461 k-m², kivijalkaliiketilaa 538 k-m², päivittäistavarakauppa 395 k-m²
- Tarjotuista ehdotuksista tehokkain kokonaisuus
- Ei rajaudu eikä liity toiminnoihin aukioiden (Laajaniityntien pää ja Mika Häkkinen aukio)
- Kaupunkikuvallisesti tärkeille paikoille on esitetty parkkipaikkoja: mm. Laajaniityntien aukiolle parkkipaikkoja, ei muodosta toria.
- Pysäköintilaitosratkaisu ei ole kilpailuohjelman mukainen.
- Omintakeinen ilme on veistoksellinen, mutta katujulkisivu tuntuu kuitenkin hieman massiiviselta
- Maantasokerroksen julkisivukäsittely laadukkaista materiaaleista (mm. tumma uritettu luonnonkivi)
- Martinlaaksonpolun varren 8-kerroksiset pistetalot ovat onnistuneita.



Kuva 20. kilpailuehdotus SRV

4-vaihtoehto: YIT, Arkkitehtiryhmä A6

- Asumista n. 12 900 k-m², kivijalkaliiketilaa 150 k-m², päivittäistavarakauppa 500 k-m²
- Tarjotuista ehdotuksista kerrosalaltaan pienin kokonaisuus.
- Pyöreä PT-kauppa yhdistyy hyvin Laajaniityntien pään aukioon
- Kaupunkikuvallisesti tärkeille paikoille on esitetty parkkipaikkoja
- Suunnitelmassa esitetty kaupan huolto ei ole hyvä, koska huoltoautot peruuttavat Laajaniityntieltä lastauslaiturille. Peruutuskohta on lähellä Martinlaakson tien liittymää.
- Suunnitelmassa ei ole esitetty, miten korttelin hulevedet hallitaan.



Kuva 21. kilpailuehdotus YIT

Kokonaisidealtaan parhaaksi valittiin Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tekemän ehdotus, jossa suunnittelijoina ovat Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Sito Oy. Ehdotuksessa liittyminen ympäristöön, kaupunkikuvalliset tekijät sekä muu toiminnallisuus on ratkaistu erinomaisesti. Voittajaehdotus käsittää noin 18 200 k-m² sekä 260–300 asuntoa sisältäen asumisen eri hallintamuotoja.



Kuva 22. kilpailualue sekä voittanut kilpailuehdotus Pohjola/Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan suunnittelutyö

Kaavatyön aloituskokous pidettiin 12.11.2014 kummankin kaavahankkeen (002031 Laajavuoren koulutontti ja 002178 Martinlaakson liikekeskus) yhteissuunnittelukokouksena. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoiden lisäksi rakennuttajien ja konsulttien edustajat. Palaverissa käytiin läpi kaavahankkeiden yhteensovittamiseen liittyviä haasteita, lähtökohtia ja tavoitteita.

Päivittäistavarakaupan kokoa ja sijaintia muutettiin hieman verrattuna kilpailuehdotukseen. Sisäänkäynti kauppaan osoitettiin alatasolta Martinlaaksontien puolelta. Toriaukion puolelle tehdään katutilaan avautuva kahvila. Myös muiden toriaukioiden paikat täsmentyivät suunnittelun edetessä. Martinlaaksontien varteen esitettiin kaupungin vaatimuksesta enemmän liiketilaa kuin kilpailuehdotuksessa.

Kaupan tontin kautta kulkevan ajotunnelin paikka, katutilojen mitoitus ja rakennushankkeiden muut kaavaan liittyvät yksityiskohdat ja vaatimukset täsmentyivät jatkosuunnittelussa. Viitesuunnitelmia peilattiin sekä kilpailujen että Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin ja tavoitteisiin.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnitelmien tarkentuminen

Kevään 2015 aikana käytiin eri palaverissa läpi sekä yksittäisiä kaavamääräyksiä että liikenne- ja meluasioita.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhaisen selostus hankkeesta

Martinlaaksontien suuntaiset kuusikerrokset lamellitalomassat ja niiden vyöhykeparvekkeet muodostavat korttelin pääjulkisivun kaupunkirakenteessa, sekä suojaavat sisäpihan oleskelualueita tieliikenteen melulta ja pienhiukkasilta. Martinlaaksonpolun varrella kahdeksankerroksisten pistetalojen rivistö rytmittää massoitteita ja rajaa sisäpihan pienempimittakaavaisia sisäänkäyntipihoja. *Martintorin* äärelle, korttelin koillisnurkkaan, sijoittuu päivittäistavarakauppa ja pieni kahvila. Aukion saaman luonnonvalon kannalta on eduksi, ettei korttelin muita rakennuksia matalampi liikerakennus muodosta pitkiä varjoja. Samasta syystä kahteen kerrostaasoon sijoittuva myymälärakennus on voitu sijoittaa lähemmäs pohjoispuolelle suunniteltuja asuinrakennuksia ja näin aukiolle muodostuu intiimi mittakaava. Korttelin ulkokehän julkisivumateriaaliksi valittu vaalea tiilipinta sopii alueen vaaleaan, muttei valkeaan, yleisilmeeseen. Lähietäisyydellä tiilipinnan detaljit tuovat julkisivuun uuden mittakaavan elävöittäen arkkitehtuuria rakennuksen vierustoilla. Sisäpihan puoleiset julkisivut on rapattu neutraalin valkoisiksi. Valkeasta pinnasta siroava aurinko valaisee pihaa tasaisesti siltä puolelta, joka kulloinkin on suoralta paisteelta varjossa. Asuinrakennusten maantasokerroksen yksityiskohdat tarkentuvat suunnittelun edetessä. Katutasossa jalankulkijan visuaalista ympäristöä elävöittävät sinne varta vasten suunniteltavat yksityiskohdat, pihan ja katutilan varusteet sekä julkisivuihin liittyvät rakennelmat, kuten aidat, portit ja katokset. Arkadimaisissa sisäänkäyntiväliköissä ja ylempien kerrosten ikkunakentästyössä käytetään myös tehostevärejä.

Päivittäistavarakaupan julkisivussa katseenvangitsijana ovat graafiseen betoniin muodostetut kuva-aiheet. Suuren korttelitehokkuuden mahdollistaa se, että asukkaiden pysäköinti on sijoitettu oleskelupihana toimivan kannen alle. Liikerakennuksen autopaikat ovat kadulta helposti havaittavia maantasopaikkoja, jotka ovat kuitenkin kävelyalueilta katsoen katseilta suojassa. Pysäköintihallin ajoyhteydet korttelin molemmissa päädyissä ovat yksinkertaisia ja suoraviivaisen toiminnallisia, tilaa on jätetty myös pohjoispuolelle rakentuvan korttelin pysäköintiyhteydelle. Suunnitelma noudattaa 2014 järjestetyn toteutus- ja suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen ja korttelin aiempien esiselvitysten periaatteita. Suunnittelussa on alusta asti huomioitu teknisen toteutettavuuden ja toiminnallisuuden vaatimukset, kuten vaihteellisuus, huolto- ja pelastusreitit, rakenneratkaisut ja monipuolisen asuntotuotannon edellytykset.

Paikalta purettavan ostoskeskuksen poistuminen muuttaa alueen ilmettä, muttei aiheuta naapurustoon suurta toiminnallista muutosta. Martinlaaksonpolkuun tukeutuva kevyen liikenteen reitti alueen tärkeänä sisäisenä yhteysväylänä korostuu ja sen yhteydessä oleva aukio kaupan edessä rajautuu aiempaa selkeämmin pariaksi samamittakaavaiselle Mika Häkkisen aukiolle sekä toiselle uudelle aukiolle raitin puolivälissä.



Kuva 23.

Liikenne

Korttelin pysäköinti järjestetään pääosin pihakannen alle. Suunnittelualueen länsipäähän varataan autopaikkoja yleiselle pysäköinnille 27, pohjoispuolisen suunnitteilla olevan korttelin päiväkodin henkilökunnalle 10 autopaikkaa sekä päiväkodin saattoliikenteelle 8 autopaikkaa Martinlaaksonkujalta. 2 lisäpaikkaa päiväkodin saattoliikenteelle ovat pysäköintihallissa, josta järjestetään oma käynti Martinlaaksonpolulle. Liikenne Laajavuoren koulun tontille tulee kulkemaan eteläpuolisen Martinkeskuksen tontin kautta Martinlaaksonpolun ali. Martinlaaksonpolku ja uudet toriaukio rauhoitetaan autoliikenteeltä. Ainoastaan päiväkodin huoltoliikenne ja pelastusajo on sallittu Martinlaaksonpolulla. Muu liikenne estetään ajoestein. Aukiolle sijoittuvien kivijalkaliikkeiden huolto voidaan kuitenkin hoitaa aukiolta tietyin kellon ajoin. Martinlaaksonpolun rakenteet vahvistetaan pelastusajoneuvoja kestäväksi.

Kaavatyön yhteydessä on tehty Sito Oy:n toimesta liikenteen toimivuustarkastelu, jossa on otettu huomioon sekä Laajavuoren koulutontin että Martinkeskuksen tontin suunnitelmien liikennemäärät. Kaavamuutoksen jälkeen liikennetuotoksen oletetaan pysyvän samana kuin kaava-alueen nykyinen liikennetuotos, kun otetaan huomioon pohjoisen korttelialueen tuottamaliikenne. Martinlaakson tien liikenteellistä toimivuutta on tarkasteltu tavoitetilanteessa vuonna 2030. Martinlaakson liikennemäärä (KVL) on kasvanut noin 40 %. Martinlaakson kaavamuutos on toteutunut. Kaavamuutos vähentää kaava-alueen liikennetuotosta. Martinlaakson tien liittymissä ei esiinny merkittävää haittaa aiheuttavaa viivytystä tai jonoutumista. Liittymäjärjestelyt ovat kaavamuutoksen jälkeen riittäviä.

Liikenteestä laadittiin kumpaakin kaavahanketta (002031 ja 002178) koskeva katukartta sekä putkivaraustarkastelut Sito Oy:n konsulttien toimesta. Martinlaakson tien varteen osoitettiin muutamia taskupysäköintipaikkoja, jotka palvelisivat viereisiä kivijalkaliiketilajoja. Osasta kaupan pysäköintipaikoista tehdään vuorottaiskäyttöisiä eli niitä voi käyttää myös vieraspysäköintiin.

Uusi autopaikkainnormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei estä tarvittaessa rakentamasta enemmän

pysäköintipaikkoja. Suunnitelmissa on esitetty 197 autopaikkaa. Tontilta on varattava riittävästi tilaa myös polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 paikka/ 30 kerrosneliometriä.

Vesihuollon yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys

Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta (ks. erillinen hulevesiselvitys). Katso kohta 5.4.1.

Hulevesien hallintasuunnitelman alueesta on tehnyt Näkymä Oy.

Noin 12 m2 kokoinen kiinteistömuuntamo sijoitetaan pihakannen länsipäähän, sisäänajon eteläpuolelle.

Pihat

Asuinkortteli jakautuu kolmeen rakennusten erottamaan pihaan, joita yhdistää itä-länsi-suuntainen "toimintapalkki"-alue, johon korttelin leikkipaikat ja oleskelualueet on keskitetty. Pihan sommittelu on Martinlaakson alueen hengen mukaisesti linjakasta. Pienipiirteisyys ja vaihtelevuus saadaan aikaan toimintapalkissa vaihtelevalla pinnankäsittelyllä, turva-alustojen ja koviin pintojen värityksellä, houkuttelevilla leikkivälineillä ja oleskelupaikoilla.

Muulla pihalla pienipiirteisyyttä pihalle tuovat jätetilat ja muuri, jotka ovat tilaa rajaavia elementtejä Martinlaaksonpolun suuntaan sekä pensasistutukset ja korotetut istutusaltaat, jotka rajaavat maantasaosuntojen pihvoja. Näihin korotettuihin istutusaltaisiin on mahdollista istuttaa myös puita rytmittämään muuten tasaista kansipiha-alueita.

Pihat ovat lähes kokonaan pysäköintihallin kannen päällä. Pergoloin ja katoksin luodaan toimintapalkki-alueelle suojaisia ja puoliavoimia oleskelupaikkoja. Oleskelun viihtyisyys ja leikkialueiden houkuttelevuus kannustaa pihalla oleskeluun ja sitä kautta yhteisöllisyyteen. Maantasokerrokseen sijoittuva kerhohuone, joka on yhteydessä yhteisiin piha-alueisiin lisää myös pihan yhteiskäyttöä. Pihan koviin pinnoille on mahdollista varata tilaa kaupunkiviljelyyn.

Viherpinnoilla, joissa ei ole oleskelu- tai toimintatarvetta, kasvillisuus toteutetaan nurmen sijaan matalalla maanpeitekasvillisuudella tai yksinkertaisella kivi-, heinä- ja maksaruohopinnalla. Nurmi- ja matalat viherpinnat viivyttävät kovaa pintaa paremmin hulevesiä. Muu hulevesien viivytys tapahtuu korttelin pysäköintikannen ulkopuolisilla alueilla Martinlaaksonpolun varsien kasvillisuusalueilla.

Asukkaiden kädenjälki ja yhteisöllisyys

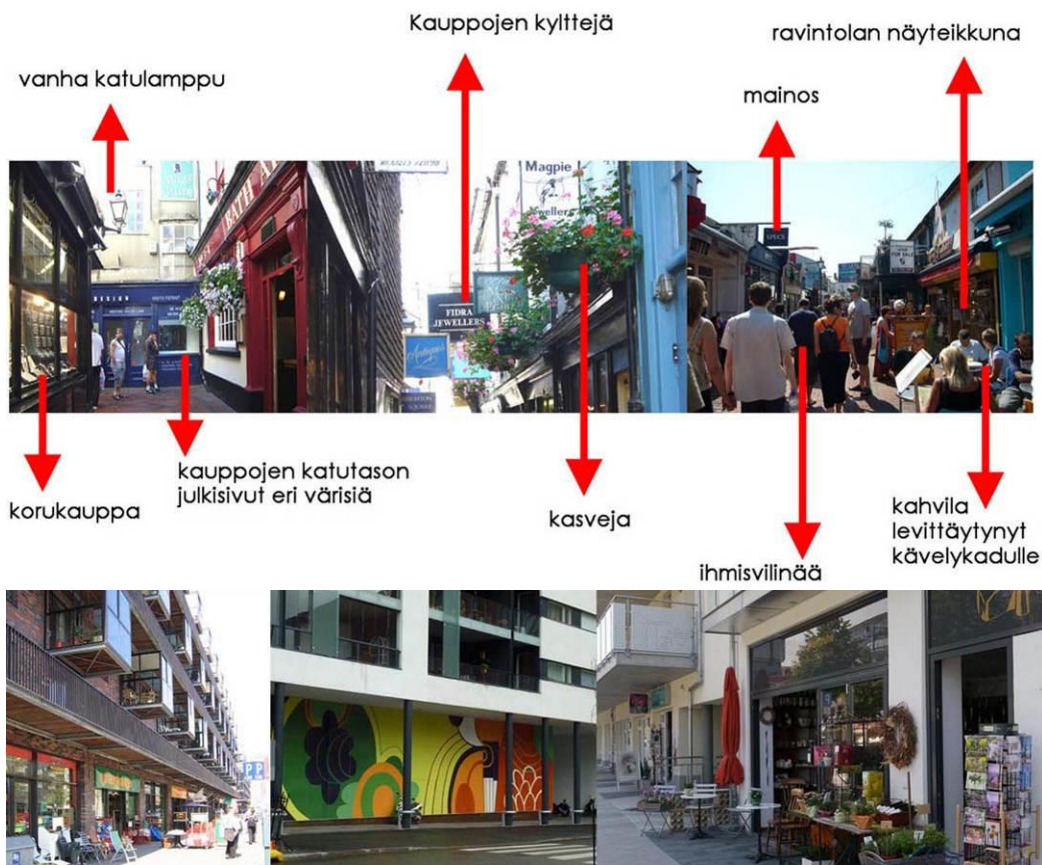
Kaupunkisuunnittelun haasteena on luoda suunnittelulle sellaiset kehitykset, johon myös asukkaat voivat tarttua ja vaikuttaa lopputulokseen. Asukkaita saatu palaute, ns. hiljainen tieto tai kollektiivinen viisaus, ovat parhaimmillaan tärkeitä rakennuspalikoita suunnitteluprosessissa. Kun ryhmä ihmisiä toimii yhteisen tavoitteen eteen, he muodostavat luonnollisesti ystävyysiteitä ja on todennäköistä heidän kesken syntyä ajan mittaan yhteisöllisyyttä. Heillä saattaa olla samankaltaisia mielikuvia alueestaan ja he puhuvat naapurustostaan "meidän paikkana", "meidän katuna" tai "meidän talona". Martinlaakson kehityskuvan tavoitteena on ollut, että asukkaat voivat kokea saaneensa jollain tavoin vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin ja kehityslinjoihin. Pelkällä fyysisen ympäristön suunnittelulla ei voida luoda paikan henkeä, vaan korkeintaan asettaa alustan, jolla paikan henki voi potentiaalisesti alkaa kasvaa. Usein kaikkein muistetuimmat ja mielenkiintoisimmat ympäristön elementit ovat niitä suunnitelmiin jätettyjä "aukkoja", jotka asukkaat ovat ajan myötä täyttäneet.

Ihmisten välistä kanssakäymistä voidaan lisätä suunnittelun keinoin, esimerkiksi sekoittamalla toimintoja ja käyttötarkoituksia ('mixed land uses'/'mixed uses'). Ihmiset myös haluavat viettää aikaa sellaisissa tiloissa, missä on inhimillinen ja pieni mittakaava. Tämän vuoksi raitin ja aukoiden suunnittelussa on kiinnitetty huomiota katutasen mittakaavaan ja arkkitehtuuriin.

Kadun varren kivijalkakerroksen sekä varsinaisen katutilan tulee tarjota erilaista informaatiota ja virikettä ympäristöstä. Näitä ovat erilaiset kadun varren yksityiskohdat, elämykset ja "visuaaliset kohokohdat".

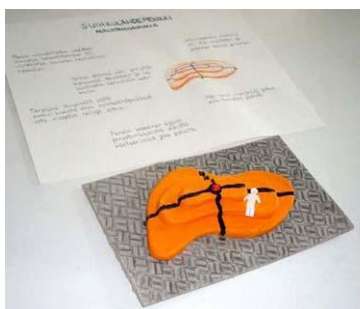
• Esimerkkejä:

- o ihmiset: lapset leikkivät, hääparin seuraaminen, katumuusikot, tapahtumat
- o pikkukaupat ja niiden näyteikkunat, näyttelyt, lehtikioskit ja niiden lööpit, valokuvanäyttely ikkunassa
- o opasteet, kyltit, tienviitat
- o kadun kalusteet: pysähtymispaikat, penkit, katulamput, jne.
- o arkkitehtuuri: värit, materiaalit, muodot, sommittelu
- o taide: tekstiit ja kuvat graafisella betonilla, silkkipainetussa lasissa tms.



Kuvat 24- 25.

Martinlaakson asukkaat sekä paikalliset koululaiset ja opiskelijat ovat saaneet vaikuttaa Martinlaakson keskustan kehittämiseen jo Martinlaakson kehityskuvassa. Tällöin järjestettiin kaksi työpajatyypistä asukastilaisuutta sekä kaksi nettikyselyä. Lukiolaisille järjestettiin taidekilpailu ideoista urbaanin sykkeen alueille (julkiset ulkotilat ja toriaukiot Martinlaakson polun varrella). Nämä näkemykset ja ideat on pyritty huomioimaan keskustan kaavamuutoksissa Martinlaaksonpolun varrella.



Kuva 26. Lukion taidekilpailun satoa



Martinlaaksonpolun yleissuunnitelmaluonnoksesta sekä korttelialueisiin liittyvistä taideaiheista on osallistettu asukkaita ja koululaisia kahdessa kaupunkisuunnittelun ja viheralueyksikön järjestämässä työpajassa 21.4.2015. Päivän työpajaan osallistui Martinlaakson 3. ja 8.luokkalaisia sekä Martinlaakson lukion opiskelijakunnan hallituksen edustajia yhteensä 48 ja

illan työpajaan seitsemän asukasta. Martinlaaksonpolun suunnittelun tavoitteena on laatia julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, joka viedään teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi. Sen pohjalta tehdään myöhemmin tarkemmat katu- ja rakennussuunnitelmat.

Kortteleista laaditaan erillinen rakentamisohjeeseen liitettävä ideakartta asukkaiden innostamista taideaiheista. Martinlaaksonpolun varrelle esitetään taideseiniä, joissa voi olla esimerkiksi tarinoita kirjoitettuna silkipainettuun lasiin tai kuvia graafisessa betonissa. Päiväkotiin ja seurakunnan yhteisöaukiolle avautuviin tiloihin tehdään vitriinitilaa, jossa voidaan esitellä esimerkiksi päiväkotilasten piirustuksia tai tilassa toimivien muiden toimijoiden materiaalia. Näin yhteisöaukiolle saadaan elävät vitriiniseinät, jotka vaihtuvat ajoittain ja elävät ajassa.

Liikerakennuksen yhteyteen *Martintorin* puolelle sijoitetaan uusi infopiste, jossa kerrotaan alueen historiasta. Samaan kulmaan integroidaan myös nykyinen Martinlaakson alkupamauksen muistokivi. Lipputangon uutta paikkaa tutkitaan myös toriaukion yhteyteen.

Liitteessä 9 on esitetty yhteenveto osallisuusmateriaalin integroimisesta suunnitelmiin.

Yleiset alueet

Suunnittelun keinoin pyritään luomaan yhteisöllisyyttä tavoitteena elävä kaupunkikeskusta, jossa asutaan, tehdään töitä ja vietetään vapaa-aikaa. Martinlaaksonpolulle suunnitellaan solmukohtia - toriaukioita, joissa ihmisten polut risteävät, asukkaat tapaavat toisiaan ja viettävät vapaa-aikaa. Erilaiset tapahtumat ja aktiviteetit tuovat ihmisiä kaupunkitiloihin; kaduille, toreille ja aukioille. Julkisten tilojen sijainti on tärkeä. Asuinalueilla tämä tarkoittaa lähinnä puoli-julkisia ulkotiloja, kuten pikkukatuja ja aukioita.

Martinlaaksonpolulle ja muille kaavamuutoksiin liittyville yleisille alueille tehdään kaavatyön ohessa yleissuunnitelma, jota ohjaa viheralueyksikkö. Konsultina yleissuunnitelmassa on Näkymä Oy. Katso luonnos liitteestä 14.

Martinlaaksonpolulle sijoitetaan ajoesteita. Niiden paikat ja tyypit (toteutetaan esim. porttimaisina) tarkennetaan katusuunnitelmissa. Laajaniityntien ja Martinlaaksontien risteyksen viereinen alikulku kunnostetaan yleissuunnitelman osana. Samalla alikulun esteettömyyttä parannetaan. Pelastusajoneuvojen paikat on esitetty liitteen 12 mukaisesti. Jatkosuunnittelussa pyritään löytämään ratkaisu, jossa mahdollisimman vähän joudutaan kaatamaan nykyisiä katupuita.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Pia Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Joni Heikkola	yleiskaavasuunnittelija
Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
Kaija Topra	suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus:

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

Rakennusvalvonta:

Matti Kärki	kaupunkuva-arkkitehti
Sampo Sälevara	lupa-arkkitehti

Yrityspalvelut:

Heikki Virkkunen	projektijohtaja
Tuula Hurme	asumisasioiden päällikkö

Tomi Henriksson	asumisen erityisasiantuntija
Elisa Ranta	erityisasumisen asiantuntija
Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
<i>Ympäristökeskus:</i>	
Krister Höglund	ympäristöinsinööri
<i>Muut yhteistyökumppanit, rakennuttajat ja konsultit:</i>	
Juha Eronen	Martinlaakson liikekeskus
Tarja Rosenberg	Martinlaakson liikekeskus
Kim Bono	Pohjola Rakennus Oy Uusimaa
Marjo Salo	Pohjola Rakennus Oy Uusimaa
Heikki Hirvonen	Pohjola Rakennus Oy Uusimaa
Kalle Tamminen	Pohjola Rakennus Oy Infra
Petri Rouhiainen	Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Jussi Ukkonen	Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Jari Paukkinen	Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Seppo Karppinen	Sito/ liikenne- ja kadunsuunnittelu kaavaa varten
Kati Vaaja	Sito/ liikenne- ja kadunsuunnittelu kaavaa varten
Sari Turunen	Vantaan seurakuntayhtymä
Yrjö Ala-Heikkilä	Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy
Pia Kurki	Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 1.6.2015. Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtäville 30 päiväksi MRA 27§:n mukaisesti 12.8.-10.9.2015 ja oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausunnot ja muistutukset

Nähtävilläoloaikana ei jätetty yhtään muistutusta. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 3 kpl.

Annetut lausunnot lyhyesti:

Vantaan Energia: Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan nykyisten maakaapeleiden sekä siirtolinjan sijainti. Lisäksi uuden puistomuuntamon sijainti on merkitty kaavakarttaan oikein, mutta kiinteistömuuntamon merkintä puuttuu. (muuntamotila on kyllä piirretty pohjakuvaan) Kiinteistömuuntamosta lähtevät kaapelit kulkevat kiinteistön pihan poikki mikä tulee ottaa huomioon (mahdollisesti rasitteena). Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

→ *Vantaan Energian kanssa on neuvoteltu erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista. Muuntamon ja maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaavamuutoksessa. Puuttuva kiinteistömuuntamon paikka on lisätty kaavakarttaan ohjeellisena AK-korttelialueelle. KL-korttelialueelle on lisätty johtorasite. Mahdollisissa putkien siirroissa toimitaan laaditun yhteistyö-sopimuksen mukaisesti.*

Vantaan kaupunginmuseo: Kaupunginmuseo ei edellytä Martinkeskuksen suojelemista.

→ *Ok.*

ELY-keskus: Ely-keskuksen mukaan ehdotettu uudisrakentaminen tuottaa suunnittelukilpailun voittaneen arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n ehdotuksen mukaisesti hyvää kaupunkirakennetta ja -kuvaa. Ely-keskus pitää kuitenkin Martinkeskuksen purkua valitettavana, mutta ei edellytä sen suojelemista.

→ *Ok.*

Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin myös pieniä korjauksia ja kaavamääräyksiin tarkennuksia. KL-korttelialueelle lisättiin johtorasite ja AK-korttelialueelle ohjeellinen muuntamo -merkintä. AK-korttelialueen autopaikkamääräystä korjattiin seuraavanlaiseksi: Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa 10 (aiemmin 12) autopaikkaa päiväkodille ja 27 autopaikkaa yleistä pysäköintiä varten. Kaavan tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävällepano ei ole tarpeen. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen tarkistusten vuoksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella korttelin 17658 tontin 1 alue, LP-tontti sekä pieni kaistale katualuetta muutetaan länsiosassa asuin kerrostalojen korttelialueeksi AK ja itäosassa liikerakennusten korttelialueeksi KL. Asuinrakennusten korttelialueelle tehdään erillinen tonttijako. Asuin kerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 18 350 as-kem2 sekä 630 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 500 kem2 päivittäistavarakaupalle sekä muulle liiketilalle. Suunniteltavana olevan tontin tehokkuus on $e=1,9$. Kaava mahdollistaa noin 460 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Liikerakentaminen on 2-kerroksista Martinlaaksontien suunnasta ja 1-kerroksista Martinlaaksonpolun suunnasta. Asuntorakentaminen on jaettu neljään 8-kerroksisen ja kolmeen 6-kerroksisen asuinrakennuksen sallivaan rakennusalaan. Sisäpihalle rajautuu kolme piha-aluetta, joita yhdistää toiminnallinen yhteispiha-alue. Liikerakennuksen autopaikat on osoitettu maantasoon Martinlaaksontien puolelle. Korttelin muut autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen. Korttelin pohjoispuolelle Martinlaaksonpolulle osoitetaan kolme torialuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Martinlaaksonpolun varteen on merkitty hulevesialueet. Liikerakennusten korttelialueen läpi on osoitettu ajorasite ja maanalainen ajoyhteys korttelin 17657 maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17568 sekä katu- ja torialueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 17568. Tällä hetkellä suunnittelualue on yleistä pysäköintialuetta LP sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue K. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 4850 kem2. Toteutettu kerrosalamäärä on 4589 kem2. LP-alueelle saa ajantasa-asemakaavan mukaan sijoittaa korttelin 17565 autopaikkoja.

Suunnittelualueella sijaitsee Martinkeskuksen ostari, joka on tarkoitus purkaa. Alueen itäpuolella on 4-8-kerroksisia asuin kerrostaloja asuin kerrostalojen korttelialueella AK. Ympäröivien asuin kerrostalokortteleiden tehokkuuden vaihtelevat $e = 0,8 - 1,5$ (kuva 3.). Alueen pohjoispuolella sijaitsee koulun pallokenttä ja purettavaksi osoitettu Laajavuoren koulu. Tilalle on suunnitteilla asuntoja ja päiväkotia. Kaava-alueen eteläpuolella on katualuetta ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue. Länsipuolella sijaitsee Martinlaakson uimahalli ja koulu.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17658 tontin 1 alue, LP-tontti sekä pieni kaistale katualuetta muutetaan länsiosassa asuin kerrostalojen korttelialueeksi AK ja itäosassa liikerakennusten korttelialueeksi KL. Asuinrakennusten korttelialueelle tehdään erillinen tonttijako. Asuin kerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 18 350 as-kem2 sekä 630 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 500kem2 päivittäistavarakaupalle sekä muulle liiketilalle. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on $e=1,9$. Kaava mahdollistaa noin 460 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Liikerakentaminen on 2-kerroksista Martinlaaksontien suunnasta ja 1-kerroksista Martinlaaksonpolun suunnasta. Asuntorakentaminen on jaettu neljään 8-kerroksisen ja kolmeen 6-kerroksisen asuinrakennuksen sallivaan rakennusalaan. Sisäpihalle rajautuu kolme piha-aluetta, joita yhdistää toiminnallinen yhteispiha-alue. Liikerakennuksen autopaikat on osoitettu maantasoon Martinlaaksontien puolelle. Korttelin muut autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen. Korttelin pohjoispuolelle Martinlaaksonpolulle osoitetaan kolme torialuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Martinlaaksonpolun varteen on merkitty hulevesialueet. Liikerakennusten korttelialueen läpi on osoitettu ajorasite ja maanalainen ajoyhteys korttelin 17657 maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osasta korttelin 17658 tonttia 1 sekä katualueesta muodostetaan korttelin 17658 tontti 2.

5.1.1 Mitoitus

Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:

Kerrosalat:

AK-korttelialue kortteli 17658: n. 323 asuntoa: asuntokerrosala 18 350 kem² + liiketilojen kerrosala 630kem², tontin pinta-ala 9765 m², e = 1,9

KL-korttelialue tontti 17658/2: kerrosala yhteensä 500 km², tontin pinta-ala 2213 m², e = 0,23

Asuntojen pinta-alat vaihtelevat, mutta ovat keskimäärin 57 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Julkisivut ovat joko rapattuja tai tiilipintaisia. Lämpimät tiilen värisävyt sovitetaan yhteen korttelin 17657 asuinrakennusten julkisivutiilen värisävyihin. Martinlaaksontien puoleisille katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekekennostoilla.

Martinlaaksontien puoleisen julkisivun katutaso suunnitellaan siten, että se erottuu muusta julkisivusta. Katutason julkisivu jäsennellään värivalinnoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mittakaava säilyy ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeellinen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat avataan suurin ikkunoin katutilaan. Asuinrakennusten sisäänkäyntejä ja porrashuoneita korostetaan siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta.

Rakennuksen katutasoon Martinlaaksontien puolelle osoitetut liike- tai toimistotilat sijoittuvat rakennusten kulmiin Laajaniityntien ja Martinlaaksonkujan risteysten viereen. Asuntoja palvelevat yhteiskäyttöiset tilat niille merkityllä rakennusalalla katutasossa tulee olla muita kerroksia korkeampia siten, että liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan. Tilat tulee pystyä muuttamaan tarvittaessa liike- tai palvelutiloiksi.

Asemakaavassa on kannustettu tekemään mahdollisimman paljon yhteisöllistä tilaa. Yhteissaunoja ja muita yhteistiloja saa sijoittaa rakennuksiin kerrosluvun estämättä. Toriaukioille avautuvat kerho- ja muut yhteistilat yhdistetään toiminnallisesti aukion katutilaan. Tilojen tonttiin kuuluva edusta tulee suunnitella osana katutilaa. Korttelialueille sijoitettavat taideaiheet toteutetaan erillisen suunnitelman mukaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- asuminen 1 ap/130 kem²
- työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat: 1/50 k-m².
- liiketilat 1/35 ap/kem²

Pysäköintilaitokseen sijoitetaan 10 autopaikkaa päiväkodille ja 27 autopaikkaa yleistä pysäköintiä varten. Polkupyöräpaikkoja varataan 1 pp / 30 k-m². Tämä tukee Martinlaakson kehityskuvassa esitettyä pyöräilyn edistämistä alueella.

Kansipiha jäsennellään erilaisin materiaalein. Sinne istutetaan pienpuita, pensaita ja perennoja ja niille tehdään riittävät kasvualustat. Asuntopihojen rajausta sovitetaan muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin.

Korttelialueen pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitellaan ja rakennetaan yhtenäisesti. Pihoilla tulee olla erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä eri-ikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita. Pelastusajoneuvojen paikat sovitetaan huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Hulevesiaiheet ja niihin liittyvät istutukset tehdään viimeistellysti ja liitetään Martinlaaksonpolun katualueen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.

KL liikerakennusten korttelialue

Rakennuksen julkisivut koostuvat lasin ja graafista betonin pinnoista sekä osin värillisestä rappauksesta tai levypinnasta. Pohjoispuolisen torin puoleinen julkisivu ja Laajaniityntiehen rajautuva rakennuksen kulma suunnitellaan toiminnalliseksi osaksi toria. Rakennuksen kulmasta tehdään kaupunkikuvallinen kiintopiste. 100 kem2 kokoinen liiketila (kahvila) sijoitetaan rakennuksen toiseen kerrokseen avautuen aukiolle päin suurin ikkunapinnoin. Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa otetaan huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Korttelialueelle sijoitettavat taideaiheet ja infotaulu tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaan.

Päivittäistavarakaupalle ja muille liiketiloille varataan pysäköintialueelta vähintään 22 autopaikkaa. Pysäköintialueen autopaikoista vähintään 10 osoitetaan vuorottaiskäyttöön yleiseen pysäköintiin. Pysäköintialue suunnitellaan torimaiseksi tilaksi vaihtelevin pintamateriaalein ja istutuksin. Pysäköintialue rakennetaan ja rajataan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein. Kaupan tontin kautta rakennetaan maanalainen kulkuyhteys pysäköintilaitokseen kortteliin 17567.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Huoltoajo Martinlaaksonpolulla Martinlaaksonkujan ja Laajaniitynpolun välillä sallitaan. Muu liikenne estetään ajoestein. Martinlaaksonpolun varteen on kaavassa osoitettu kolme toriaukiota, jotka jäsennellään vaihtelevin pintamateriaalein ja kadunkalustein. Katualue rajataan koulun kentän aitaan saakka.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset

Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten yleisilme tulee olemaan moderni. Alue rajautuu omaksi kokonaisuudekseen, mutta ottaa huomioon myös ympäröivät rakennukset. Katso kuva 14.

Liikenne

Uusi rakentaminen ei liikenneselvitysten mukaan aiheuta suuria muutoksia liikennemääriin.

Tekninen huolto

Martinlaaksonkujalla olevaa vesihuoltoverkostoa siirretään tulevan rakentamisen tieltä keskemmälle katualuetta. Uutta vesihuoltoa rakennetaan Martinlaaksonpolulle palvelemaan ensisijaisesti polun pohjoispuolista maankäyttöä, mutta myös tämän kaavahankkeen kiinteistöillä on mahdollisuus liittyä Martinlaaksonpolun vesihuoltoverkkoon. Kaupan tonttia varten rakennetaan vesijohto ja jätevesiviemäri Valkotieltä Laajaniityntielle, jossa on entuudestaan ainoastaan hulevesiviemärinti. Uudisrakennukset saattavat tarvita kiinteistökohtaiset paineenkorottamot. Tarkempi painetaso kohteessa selviää HSY:n liitoskohtalausunnotta. Kaavasta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 60 000 €.

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

Kaavatyön yhteydessä on laadittu kaava-alueelle hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä. Tontin hulevesien hallinta tulee suunnitella Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Hulevesien määrä tulee lisääntymään jonkin verran alueen muuttuessa tiiviimmäksi. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyillä keinoilla hulevedet pystytään kuitenkin käsittelemään kaava-alueella, eivätkä ne aiheuta haittaa ympäristölle tai vastaanottaville vesistöille. Asemakaavan hulevesiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesien hallintasuunnitelmaan.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Martinlaakson aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Kaava-alueelle on tulossa noin 460 asukasta, jos asumisväljyys on noin 40 k-m²/ asukas. Lähtökohtaisesti asuntotuotannosta vähintään 40% tulee olemaan vapaarahoitteista omistusasumista.

5.4.4 Yhteenveto

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

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksin. Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Lisäksi Martinlaaksontien puoleisten katujulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Martinlaakson kaavahankkeisiin liittyvistä uusista kadunnimistä kysyttiin asukkailta nettikyselyn avulla. Vastauksia saatiin kahdessa viikossa 63. Nettikyselyn lisäksi nimistöstä kysyttiin sekä asukkailla että koululaisilla järjestetyissä työpajoissa. Kyselyllä selvitettiin mitä mieltä asukkaat ovat Laajaniityntien ja Martinlaaksonpolun risteykseen suunniteltavalle uudelle aukiolle ehdotetusta nimestä Alkupamauksenaukio sekä Laajaniityntien ja Laajaniitynpolun väliselle kevyen liikenteen katualueelle ehdotetusta nimestä Alkupamauksenpolku. Ehdotettu nimistö juontaa juurensa paikalla tehdystä Martinlaakson alkupamauksesta 4.12.1968. Martinlaakson aluerakentaminen alkoi sieltä.

56% vastaajista oli sitä mieltä, että ehdotettu nimistö ei sovi paikkaa. 37% oli sitä mieltä, että se sopii hyvin paikkaan. 8% vastaajista ei osannut sanoa. Perusteluita sille, miksi ehdotettu nimistö on epäsovelias, oli muun muassa nimen viittaus räjähdykseen, mikä toi monille vastaajille mieleen Myyrmäen pommi-iskun. Osa koki, että nimi vie ajatukset maailman kaikkeuden syntyyn, eikä siten sopisi Martinlaaksoon. Monille niin sanottu Martinlaakson alkupamaus oli tuntematon käsite. Uusiksi nimiksi ehdotettiin muun muassa seuraavia nimiä:

- *Martin-Aukio ja Martinpolku 9 mainintaa*
- *Martsarinaukio, Martsarinpolku 5 mainintaa*

- Alku-aukio ja Alkupalke 4 mainintaa
- Alkupamaus (aukio) 2 mainintaa
- Martinlaakson aukio 2 mainintaa
- Koulupalke 2 mainintaa
- Pamauspalke
- Laajavuoren aukio
- Martinraitti
- Salpa-aukio ja Salpapolke.
- Martinlaakson perusaukio
- koulukuja
- Laajatie, Laajantie
- Laajavuorenpolke tai sittenkin Alkupamauksenpolke.
- Martinuksenaukio ja Martinuksenpolke.
- Opinpolke, Koulupalke koulun muistoksi? Peruskoulunpolke, Kansakoulunpolke, Kansakoulunaukio
- Oppikoulunpolke/-aukio
- Kylänpolke, Kotipolke, Kotiaukio, Kyläaukio
- Nimet väännettynä Martinlaakso -sanasta :)
- Koulupalke tai Laajiksen polke, muistuttamassa vanhasta koulusta.

Kaupunkisuunnittelu osoiteryhmä käsitteli nimistökyselyä kokouksessaan 7.5.2015. Kokouksessa päädyttiin valitsemaan nimi *Martintori*, *Mårtenstorget*, toriaukiolle Martinlaaksonpolun alkupäässä, sekä *Martinpolke*, *Mårtensstigen*, kadulle, joka lähtee Martinlaaksonpolulta pohjoiseen (asemakaavamuutoksen 002031 yhteydessä). Nimet ovat lyhyitä ja sisältävät alkuosan vanhasta kylännimestä ja kaupunginosan nimestä. Lisäksi juuri näitä nimiä oli nimistökyselyssä ehdotettu eniten.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

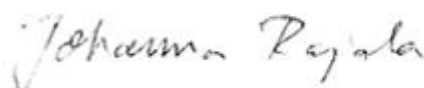
Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava astuu voimaan, kuitenkin aikaisintaan keväällä 2016.

Vantaalla 9.11.2015

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti



Johanna Rajala
Asemakaavasuunnittelija

Laatijan yhteystiedot:

Asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh: 8392 2238, Sähköposti: johanna.rajala@vantaa.fi
tai

Aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh 8392 2675, sähköposti timo.kallaluoto@vantaa.fi

LIITTEET

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
5. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
6. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
7. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
8. Leikkaukset, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
9. Asukkaiden kädenjälki
10. Katupiirustukset, Sito Oy 29.6.2015
11. Katuleikkaukset, Sito Oy 29.6.2015
12. Pelastusreitit, Sito Oy 18.5.2015
13. Hulevesien hallinta, Näkymä Oy 13.5.2015
14. Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 22.9.2015

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	09.10.2015
Kaavan nimi	002178 Martinlaakso	17 kaupunginosa	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.11.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002178
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4916	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,7094	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,4916

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4916	100,0	19480	0,78	0,0000	14180
A yhteensä	0,9765	39,2	18980	1,94	0,9765	18980
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,0666	-400
C yhteensä						
K yhteensä	0,2213	8,9	500	0,23	-0,5530	-4350
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2938	51,9	0		-0,3569	-50
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7330	29,4	0	0,7330	0

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

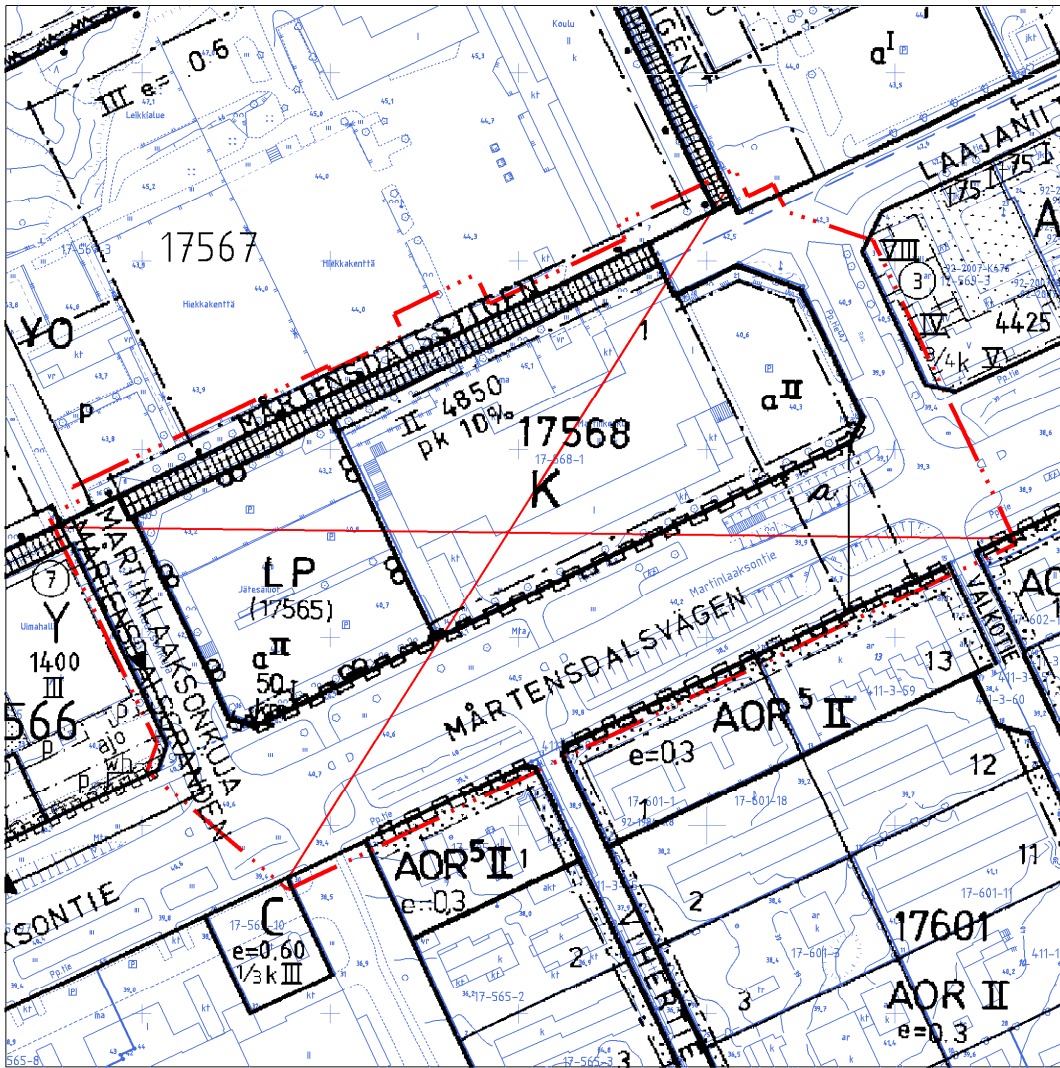
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4916	100,0	19480	0,78	0,0000	14180
A yhteensä	0,9765	39,2	18980	1,94	0,9765	18980
AK	0,9765	100,0	18980	1,94	0,9765	18980
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,0666	-400
YO	0,0000		0		-0,0666	-400
C yhteensä						
K yhteensä	0,2213	8,9	500	0,23	-0,5530	-4350
K	0,0000		0		-0,7743	-4850
KL	0,2213	100,0	500	0,23	0,2213	500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2938	51,9	0		-0,3569	-50
Kadut	1,0868	84,0	0		-0,0870	0
Katuauk./torit	0,1087	8,4	0		0,1087	0
Kev.liik.kadut	0,0983	7,6	0		-0,0034	0
LP	0,0000		0		-0,3752	-50
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7330	29,4	0	0,7330	0
ma-ajo	0,0236	3,2	0	0,0236	0
map	0,7094	96,8	0	0,7094	0

2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset

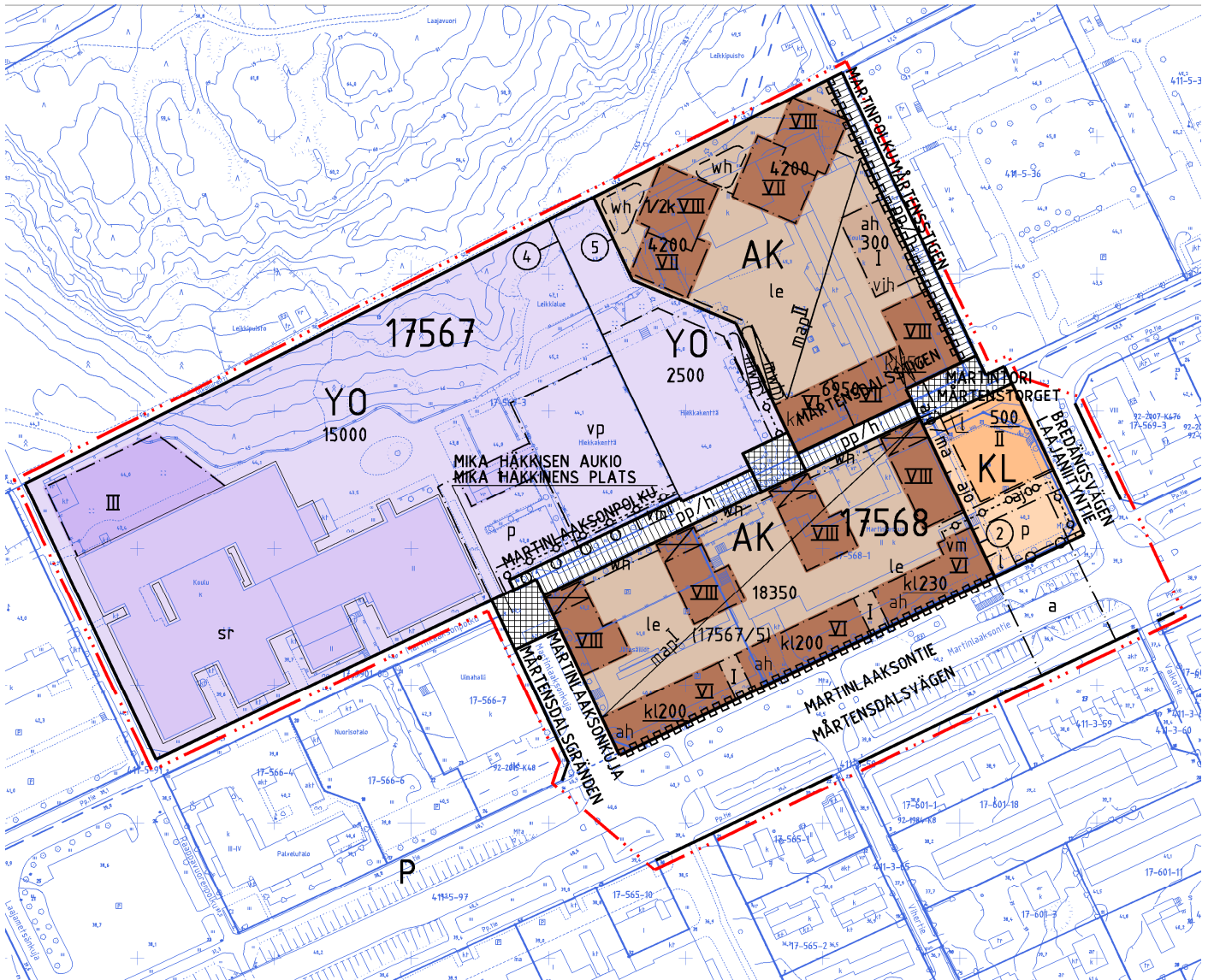




POISTETTAVAT MERKINNÄT

1

Asemakaavamuutoksen 002031 kanssa yhdistetty asemakaavakartta:



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4 Baskartbladens nummer
002178	9.11.2015	684491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

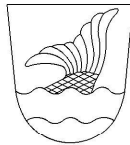
MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos

Kortteli 17568 sekä katu- ja torialueet.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli
17568 ja osa korttelia 17567 sekä katu-
ja liikennealueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 17568.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 17568 samt gatu- och torgområdena
(Kvarteret 17568 och del av kvarteret 17567
samt gatu- och trafikområdena i den plan
som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 17568.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Tontin rajalla oleva palomuri voidaan korvata rakennus-
määräysten mukaisella palo-osastoinnilla.

Arkkitehtuuri

Asuinrakennusten sisäänkäyntejä ja porrashuoneita tulee
korostaa siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta.

Porrashuoneet tulee erottua muusta julkisivusta julkisivu-
aukotukseltaan.

Martinlaaksotien puoleisen julkisivun katutasen tulee erot-
tua muusta julkisivusta. Katutasen julkisivu jäsenellään
värivalinnoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mitta-
kaava säilyy ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeelli-
nen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat tulee ava-
ta suurin ikkunoin katutilaan.

Toriakioille avautuvat kerho- ja muut yhteistilat tulee yh-
distää toiminnallisesti aukion katutilaan. Tilojen tonttiin
kuuluva edusta tulee suunnitella osana katutilaa.

Rakennusten ensimmäisten kerrosten tulee asuinkerrosta-
lojen ah-merkinnällä varustetussa osassa olla muita ker-
roksia korkeampia siten, että liike- ja palvelutilojen vaati-
mat tekniset asennukset mahdollistetaan. Tilat tulee to-
teuttaa siten, että ne voidaan ottaa heti liike- tai palvelu-
käyttöön.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi
rakennusten arkkitehtuuria.

Julkisivujen tulee olla joko rapattuja tai tiilipintaisia. Tiilen
sävyyn tulee olla lämmin vaalea tai hiekan sävy.

Tiilen värisävy tulee sovittaa yhteen korttelin 17567
asuinrakennusten julkisivutiilen värisävyihin.

Martinlaaksotien puoleisille katujulkisivuille tulee luoda
yhtenäinen ilme parvekkeilla.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

Vid tomtgränsen kan brandmuren ersättas med en tillräck-
lig brandsektionering enligt byggnadsbestämmelserna.

Arkitektur

Bostadsbyggnadernas entréer och trapphus ska artikuleras,
så att de framträder i förhållande till den övriga fasaden.

Trapphusen ska avvika från den övriga fasaden.

Fasaden i gatuplanet mot Mårtensdalsvägen ska framträ-
da i förhållande till den övriga fasaden. Fasaden i gatu-
planet ska struktureras genom färg och materialval, så att
den mänskliga skalan bevaras och gatuplanet upplevs
som omväxlande och stimulerande. Affärs-, kontors-, ser-
vice- och arbetslokaler samt de gemensamma lokaler-
na ska öppnas upp med stora fönster mot gaturummet.

Klubbtrymmena och de övriga allmänna utrymmen som
öppnas upp mot torgen ska till sina funktioner förenas
med torgens gatumiljö. De ytor som ligger framför utrym-
mena och hör till tomten ska planeras som en del av gatu-
rummet.

I den del av flervåningsbostadshusens första plan som
har ah-beteckning ska rumshöjden vara högre än i de öv-
riga våningsplanen för att möjliggöra de tekniska installa-
tioner som förutsätts i affärs- och servicelokaler. Utrymme-
na ska byggas, så att de genast kan tas i affärs- eller ser-
vicebruk.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att ut-
göra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

Gatufasaderna ska huvudsakligen utgöras av renmurad
tegel. Teglet ska gå i varma och ljusa toner eller vara
sandfärgat.

Teglens färgnyanser ska passa ihop med färgnyanserna
på fasadteglet i kvarteret 17567.

Gatufasaderna mot Mårtensdalsvägen ska ges ett enhet-
ligt intryck genom balkonger.

Piharakennukset tulee sovittaa asuinrakennusten arkkitehtuuriin sekä väreihin.

Autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpaan kerrokseen pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tontin rajojen estämättä.

Martinlaaksontien puoleisten parvekkeiden pilarit ja muut maanpäälliset rakenteet liikerakennusten korttelin edessä allikulun kohdalla tulee sijaita vähintään 0,25 metriä katualueen rajasta tontin puolella.

Rakennuksen julkisivusta katualueelle ulottuvien ulokkeiden alla vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 m.

Korttelialueille sijoitettavat taideaiheet tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaan.

Rakennusoikeus

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

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan kerroksiin rakentaa asumista palvelevia väestönsuojia, varastoja, teknisiä tiloja, kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja, yhteissaunoja ja asukkaiden yhteistiloja, yhteensä enintään 20% sallitusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Yhteissaunoja ja muita yhteistiloja saa sijoittaa rakennuksiin kerrosluvun estämättä.

Rakennuksen katutasoon Martinlaaksontien puolelle osoitetut liike- tai toimistotilat tulee sijoittaa rakennusten kulmiin Laajaniityntien ja Martinlaaksontien risteyksen viereen.

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

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asuminen	1 ap/130 k-m ²
työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat	1 ap/50 k-m ²
liiketilat	1ap/35 k-m ²

Pysäköintilaitoksen maanalaisiin tiloihin tai pysäköintikannelle johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella luontevana korttelin osana.

Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa 10 autopaikkaa päiväkodille ja 27 autopaikkaa yleistä pysäköintiä varten.

Autopaikkoja saa rakentaa tontin rajojen estämättä.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / 30 k-m².

Melunsuojaus

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

Martinlaaksontien puoleisten katujulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa.

Piha

Kansipiha tulee jäsenellä erilaisin materiaalein.

Kansipihalle tulee istuttaa pienpuita, pensaita ja perennoja ja tehdä niille riittävät kasvualustat. Korttelin kansipiha tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti ilman näkyviä rajoja.

Asutopihojen rajausta tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihvoja voidaan sijoittaa pihakannelle.

Korttelialueen pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa koko korttelin yhteisinä.

Pihoilla tulee olla erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä eri-ikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita.

Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovittaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Pihakannelle saa rakentaa talousrakennuksia.

Gårdsbyggnader ska anpassas till bostadsbyggnadernas^{2/4} arkitektur och färgskala.

Bilplatser får också placeras i byggnadernas nedersta våningsplan i anslutning till parkeringsanläggningen under gårdsdäcket.

Avfallshanterings-, parkerings- och klubbbrum samt befolkningskydd får placeras utan att tomtgränserna utgör ett hinder.

Stödpelare för balkongerna mot Mårtensdalsvägen och andra ovanjordiska konstruktioner framför affärsbyggnadskvarteret vid underfarten ska placeras minst 0,25 meter från gatuområdesgränsen in på tomten.

Under de utsprång som från byggnadsfasaden sträcker sig över gatuområdet ska den fria höjden vara minst 4 m.

De konstverk som placeras i kvartersområdena ska realiseras enligt en särskild plan.

Byggnadsrätt

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

Utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen kan i respektive våningsplan byggas skyddsrum, förråd, tekniska utrymmen, utrymmen som betjänar kommunaltekniken, gemensamma bastur för invånarna och gemensamma utrymmen för invånarna som betjänar boendet, på sammanlagt högst 20% av den tillåtna byggnadsytan. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

Gemensamma bastur och andra gemensamma utrymmen får placeras i byggnaderna utan att våningstalet utgör ett hinder.

I byggnadens gatuplan ska de affärs- och kontorslokaler som anvisats mot Mårtensdalsvägen placeras i byggnadernas hörn intill Bredängsvägens och Mårtensdalsgrändens korsningar.

I det underjordiska parkeringsutrymmet får utrymmen för teleteknik eller annan teknik och befolkningskyddsutrymmen samt förrådsutrymmen som betjänar boendet placeras.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

boende	1 bp/130 m ² -vy
arbetsutrymmen samt kontors- och servicelokaler	1 bp/50 m ² -vy
affärslokaler	1 bp/35 m ² -vy

De förbindelser som leder till de underjordiska utrymmena eller parkeringsdäcket ska planeras som en naturlig del av kvarteret.

I parkeringsanläggningen ska placeras 10 bilplatser för daghemmet och 27 bilplatser för allmän parkering.

Bilplatser får byggas utan att tomtgränserna utgör ett hinder.

Cykelplatser ska reserveras 1 cp / 30 m²-vy.

Bullerskydd

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadshusens ytterväggar ΔL skall vara minst 32 dB.

Balkongerna på gatufasadena mot Mårtensdalsvägen ska inglasas.

Gårdsplanen

Gårdsdäcket ska delas in med hjälp av olika material.

På gårdsdäcket ska planteras mindre träd, buskar och perenner och dessa ska förses med tillräckligt med växtunderlag. Kvarterets gårdsdäck ska planeras som en sammanhängande helhet, så att gårdsplanernas höjdnivåer, växtlighet och ytmateriell fortlöper på ett naturligt sätt utan synliga övergångar.

Avgränsningen av bostadsgårdarna ska anpassas till gårdsplanens och byggnadernas övriga material och arkitektur. Bostädernas gårdsplaner kan placeras på gårdsdäcket.

I kvarteret ska gårdsplanernas lek- och vistelsezoner, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt. Lek- och vistelsezoner ska förverkligas så att de är gemensamma för hela kvarteret.

Gårdarna ska ha uterum som stöder olika gemensamma funktioner och inventarier och utrustning som betjänar invånare i olika åldrar.

Platserna för räddningsfordon ska obemärkt anpassas som en del av gårdshelheten.

På gårdsdäcket får byggas ekonomibyggnader.

**Hulevedet**

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Hulevesiaiheet ja niihin liittyvät istutukset tulee olla viimeistelytyä ja ne tulee liittää Martinlaaksonpolun katualueen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.

Liikerakennusten korttelialue.

Arkkitehtuuri

Rakennuksen julkisivumateriaalien tulee olla lasia ja graafista betonia sekä värillistä rappautusta tai levy pintaa.

Pohjoispuolisen torin puoleinen julkisivu ja Laajaniityntien rajautuva rakennuksen kulma tulee suunnitella toiminnalliseksi osaksi toria. Rakennuksen kulmasta tulee suunnitella kaupunkikuvallinen kiintopiste.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

100 k-m² kokoinen liiketila tulee sijoittaa rakennuksen toiseen kerrokseen. Sen tulee avautua aukiolle päin suurin ikkunapinnoin.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Korttelialueelle sijoitettavat taideaiheet ja infotaulu tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaan.

Rakennusoikeus

Kaavakartassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 300 k-m² varasto- tai teknistä tilaa.

Liikenne ja pysäköinti

Päivittäistavarakaupalle ja muille liiketoiltoille varataan pysäköintialueelta vähintään 22 autopaikkaa.

Pysäköintialueen autopaikoista vähintään 10 tulee osoittaa vuorottaiskäyttöön yleiseen pysäköintiin.

Korttelissa 17568 tontin 2 kautta tulee rakentaa maanalaisten kulkuyhteys pysäköintilaitokseen kortteliin 17567. Pysäköintilaitoksen maanalaisiin tiloihin johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella luontevana rakennuksen osana.

Pysäköintialue tulee suunnitella torimaiseksi vaihtelevin pintamateriaalein ja istutuksin. Pysäköintialue tulee rakentaa ja rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

②

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VIII

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

kl200

Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen.

Dagvatten

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

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Dagvattenmotiv och planteringar i anslutning till dessa ska vara genomförda och anknyta till den stadsbildshelhet som Mårtensdalsstogens gatuumråde utgör.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Arkitektur

Byggnadens fasadmateriäl ska utgöras av glas och gråfisk betong samt färgad puts eller skivtyta.

Den norra fasaden mot torget och hörnet av den byggnad som gränsar mot Bredängsvägen ska planeras till att utgöra en funktionell del av torget. Byggnadens hörn ska planeras som ett landmärke i stadsbilden.

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

En affärslokal om 100 m²-vy ska placeras i andra våningen på byggnaden. Den ska öppnas upp med stora fönstertytor mot torget.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Konstverken och informationstavlan som placeras i kvartersområdet ska realiseras enligt en särskild plan.

Byggnadsrätt

Utöver den byggrätt som föreligger på plankartan får byggnad 300 m²-vy förrädsutrymmen eller tekniska utrymmen.

Trafik och parkering

För dagligvaruaffären och de andra affärslokaler som reserveras minst 22 bilplatser på parkeringsområdet.

Minst 10 av bilplatserna på parkeringsområdet ska anvisas för växelvis allmän parkering.

På tomt 2 i kvarter 17568 ska byggas en underjordisk förbindelse till parkeringsanläggningen i kvarter 17567. De förbindelser som leder till de underjordiska utrymmena ska planeras som en naturlig del av byggnaden.

Parkeringsområdet ska planeras så att det liknar ett torg med omväxlande ytmateriäl och planteringar. Parkeringsområdet ska byggas och avgränsas med konstruktioner som är högklassiga med avseende på stadsbilden.

Bilplatser får byggas på den andra tomten.

Dagvatten

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

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

På området ska användas genomsläppliga ytbeläggningar.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

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.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Understreckningen anger planbestämmelse som o- villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där affärsbyggnad får placeras.



	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.	Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Kulkuaukon sijainti on ohjeellinen.	Genomfartsöppning i byggnad. Genomfartsöppningens läge är riktgivande.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utvistelse reserverad del av område.
	Laatoittettava tai kivettävä alueen osa.	Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.
	Hulevesialue.	Dagvattenområde.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/Tori. Aukiot tulee jäsentää vaihtelevin pintamateriaalein ja kadunkalustein.	Öppen plats/Torg. Torgen ska indelas med omväxlande ytmaterial och gatuinventarier.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service- trafik är tillåten.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Ajoyhteys maanalaiseen tilaan.	Körförbindelse till utrymme under markytan.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(17567/5)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
MUUTA		ÖVRIGT
Tähän asemakaavamuutokseen liittyy rakentamistapaohje.		Till denna detaljplaneändring hänförs sig byggnadsföreskrifter.
Huoltoajo Martinlaaksonpolulla Martinlaaksonkujan ja Laajaniitynpolun välillä sallitaan. Muu liikenne estetään ajoestein.		Servicekörning på Mårtensdalsstigen på avsnittet mellan Mårtensdalsgränden och Bredängsstigen tillåts. Övrig trafik hindras med körhinder.
TONTTIJAKO		TOMTINDELNING
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Rakennusluvan yhteydessä on huomioitava, että kaavamääräykset viittaavat tämän asemakaavan mukaisiin tontteihin.		I samband med bygglovets måste man beakta att planbestämmelserna syftar på de tomter som följer denna detaljplan.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Mäntänsavdelningen

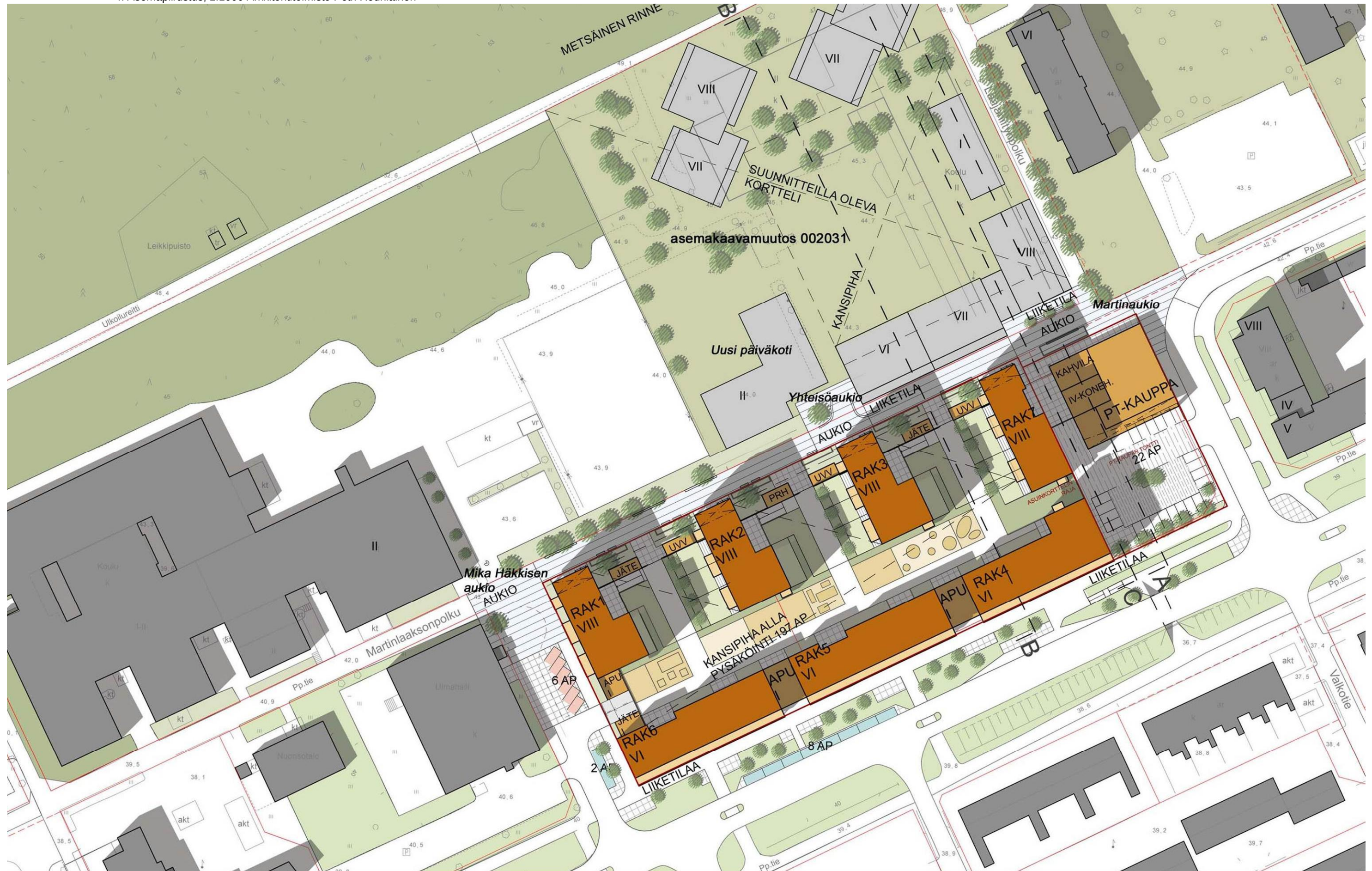
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20__









ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

Perustamiskivenaukiolta - 18.5.2015





Julkisivu Kaakkoon 1:500



Julkisivu Koilliseen 1:500



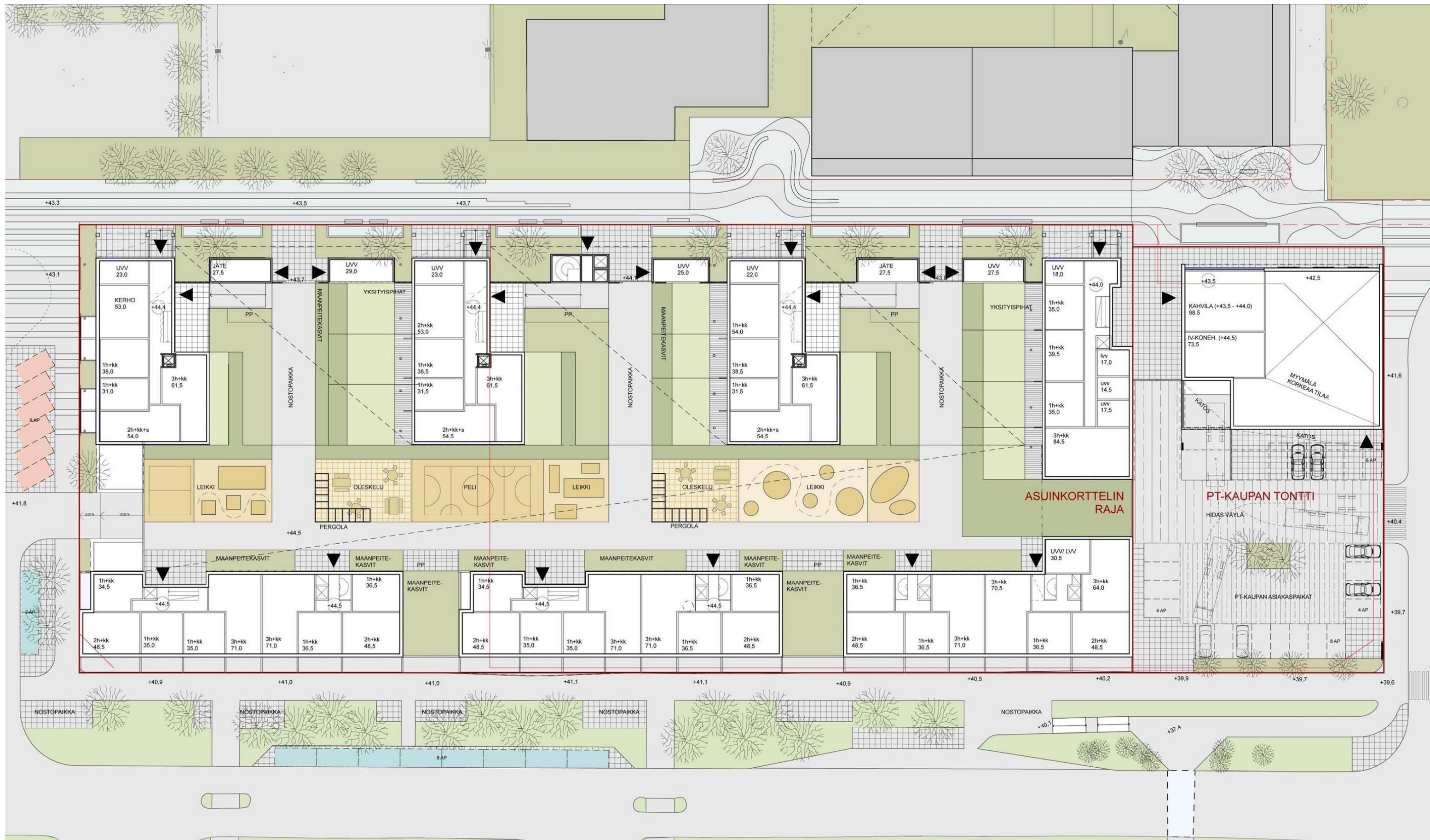
Julkisivu Luoteeseen 1:500



Julkisivu Lounaaseen 1:500

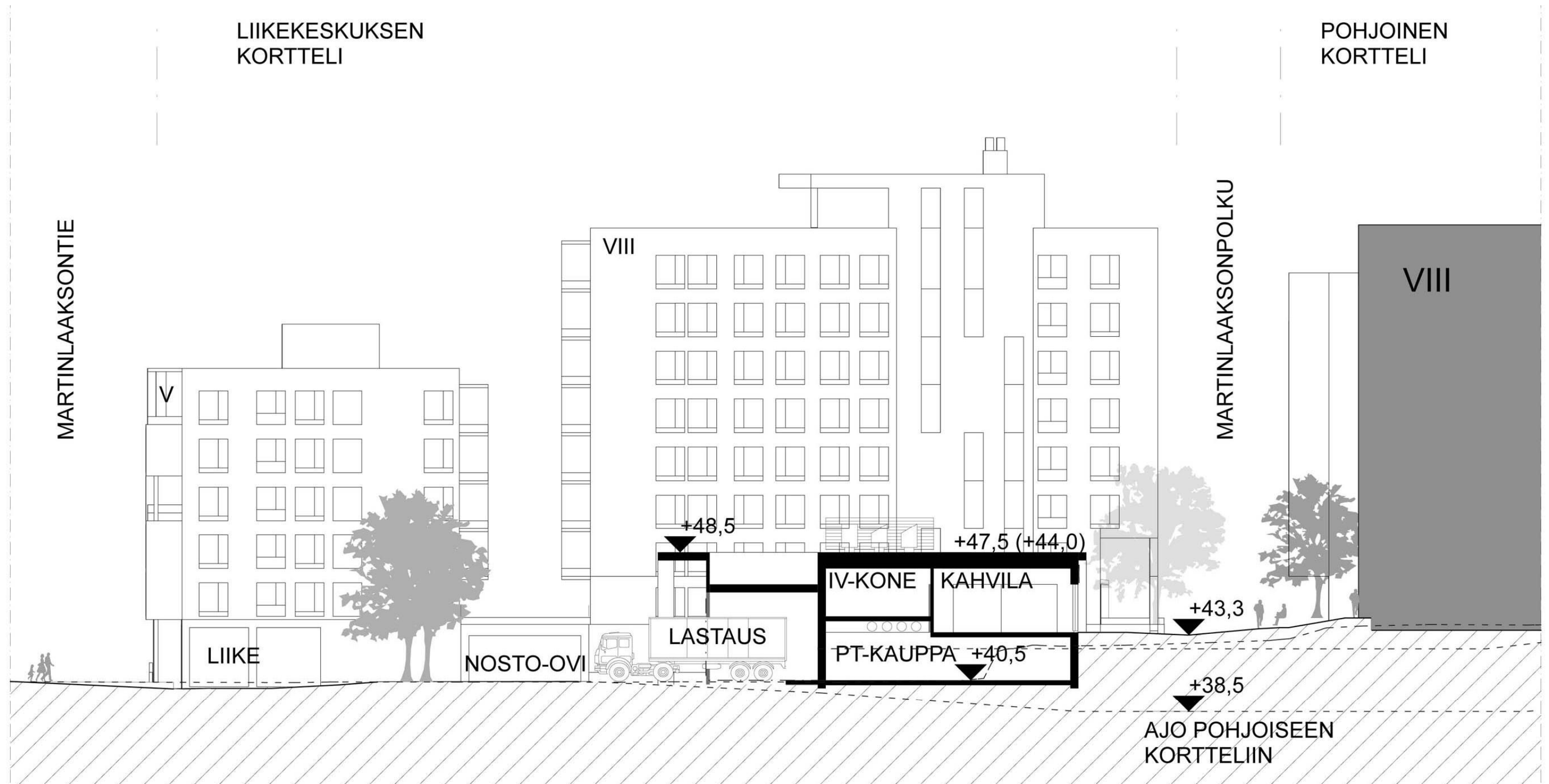
7. Pohjakaaviot (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

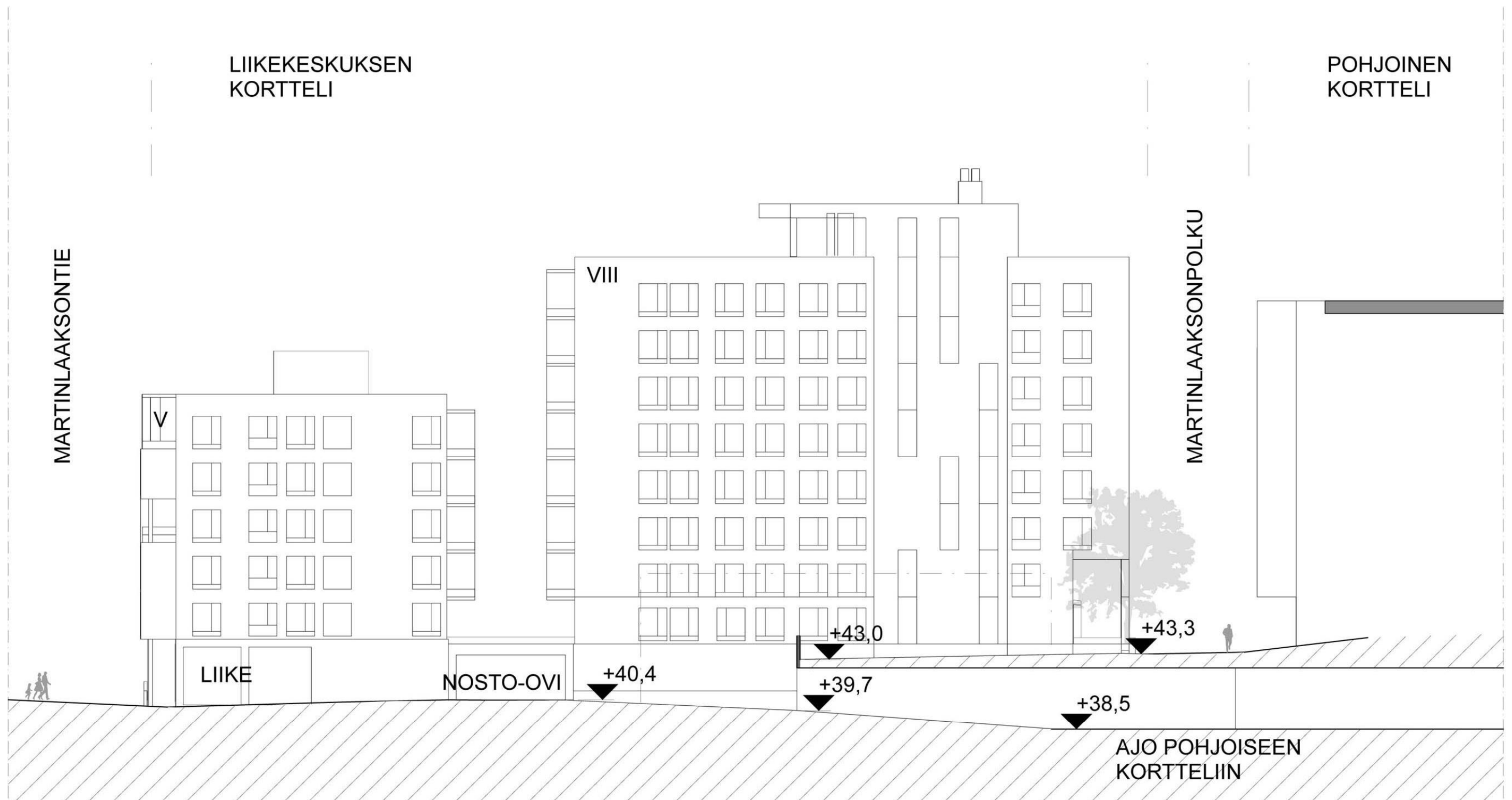




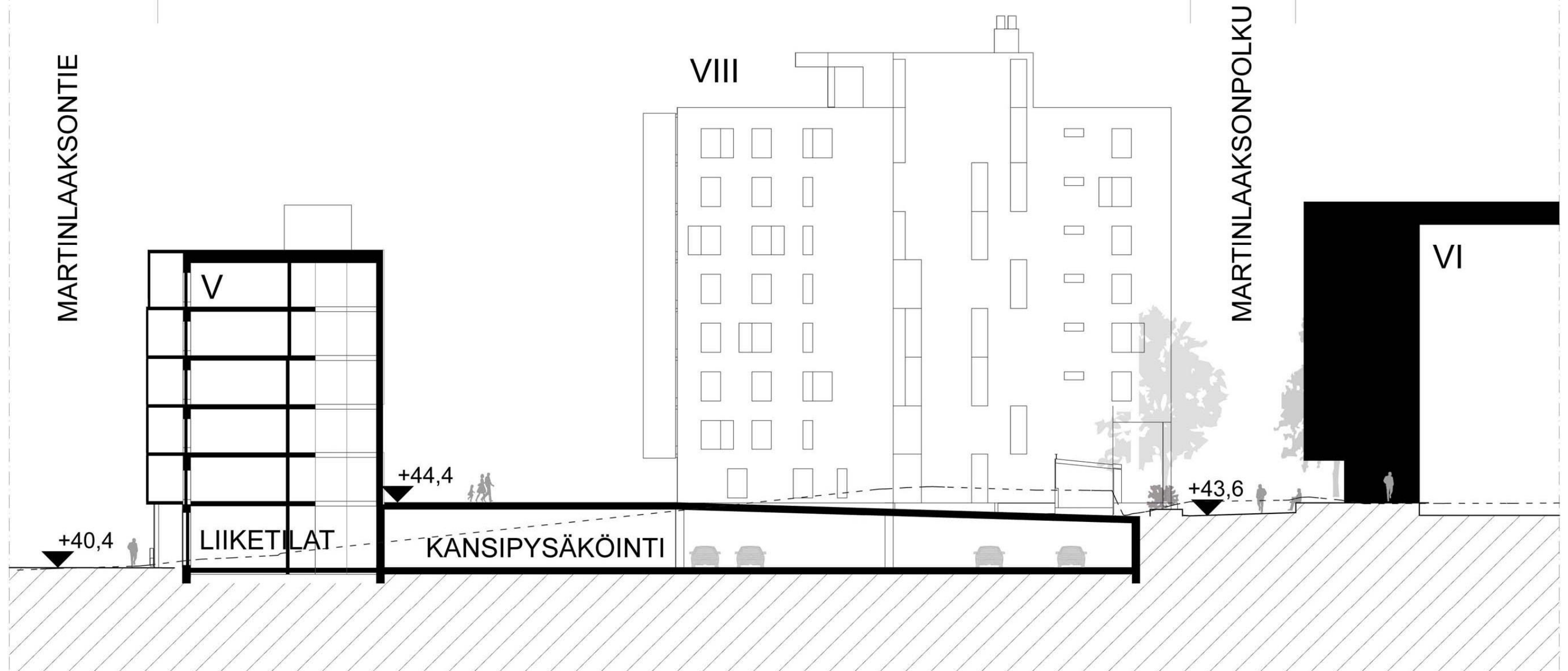


8. Leikkaukset (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

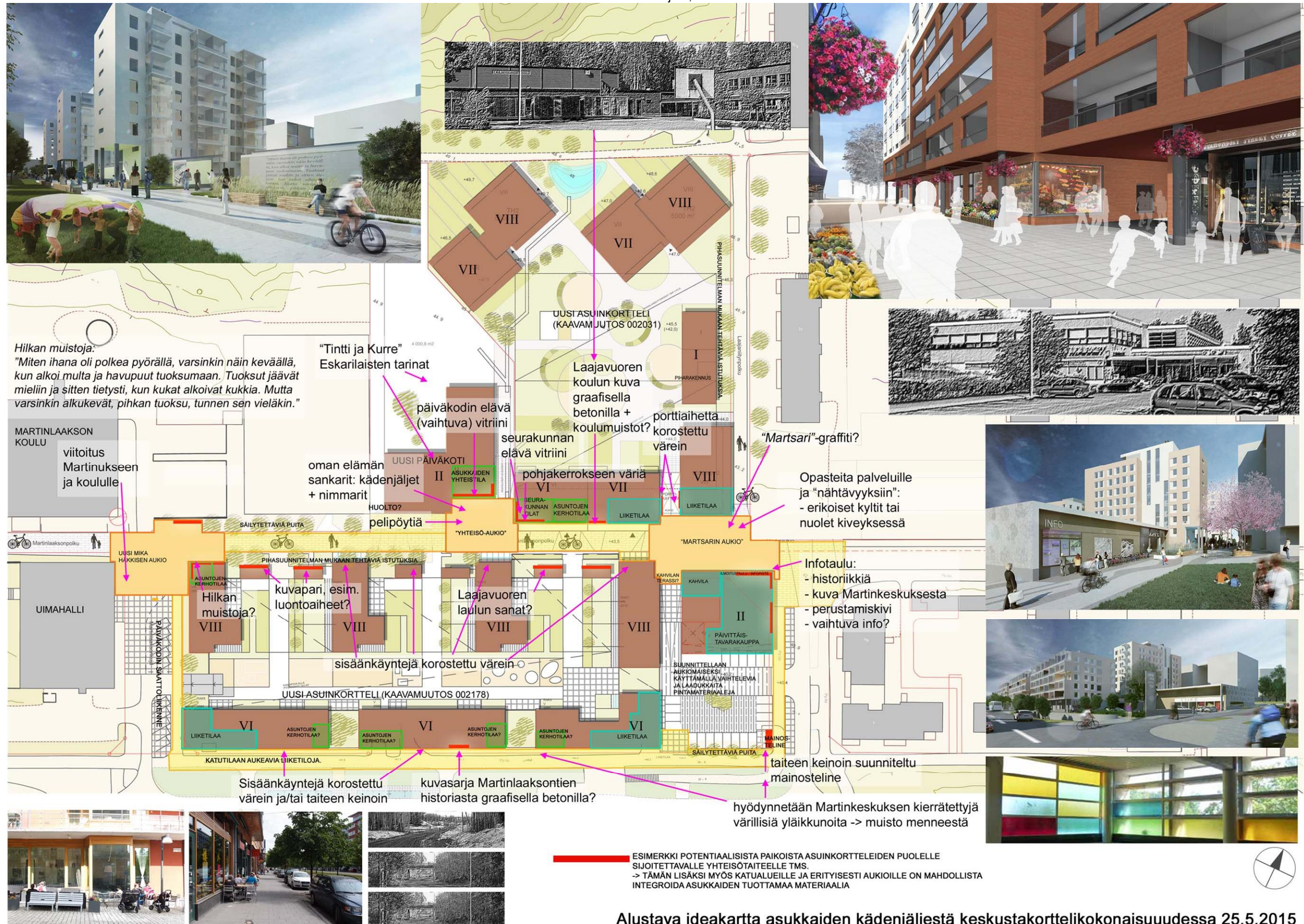




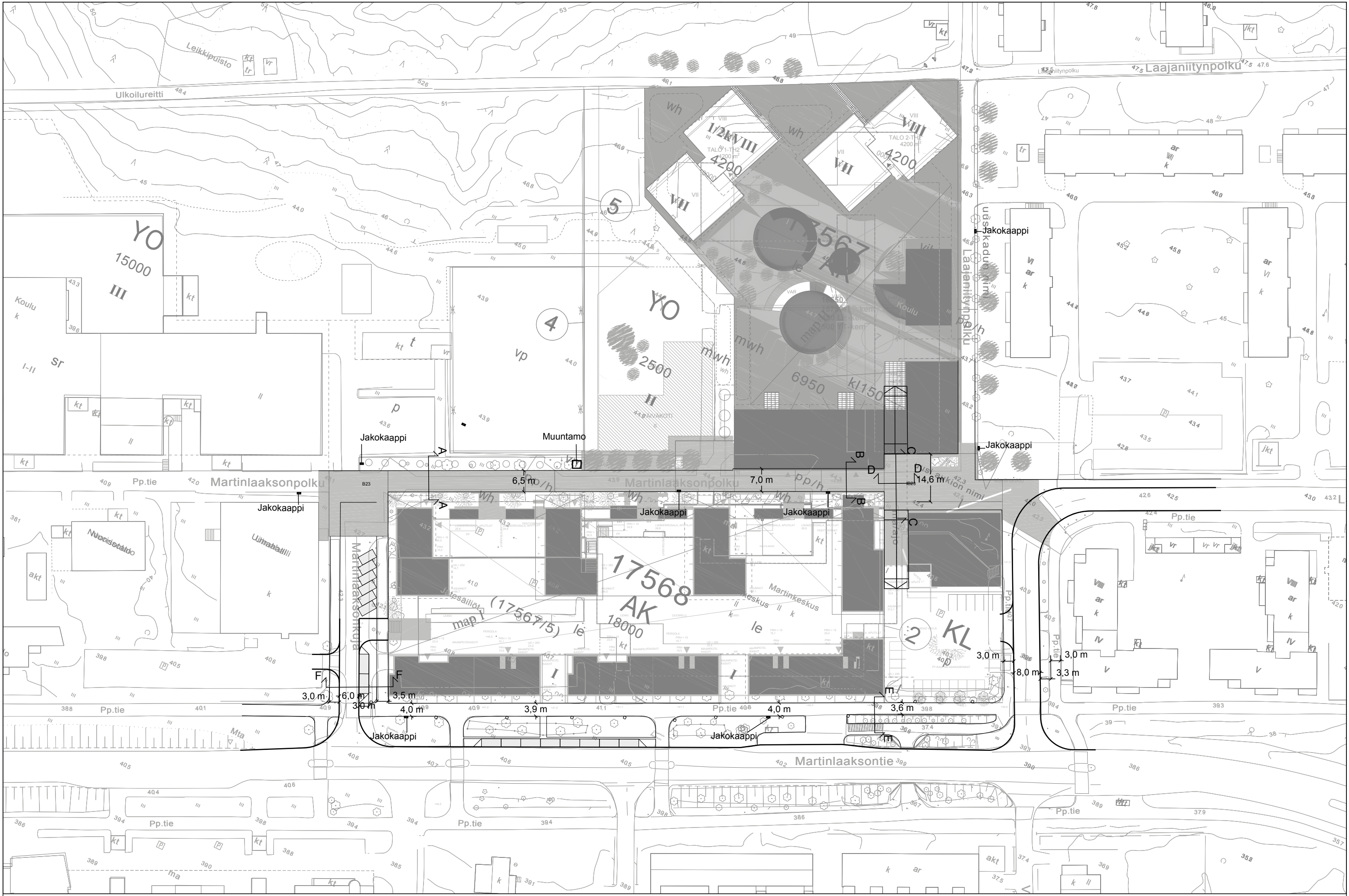
MARTINLAAKSON LIIKEKESKUKSEN KORTTELI



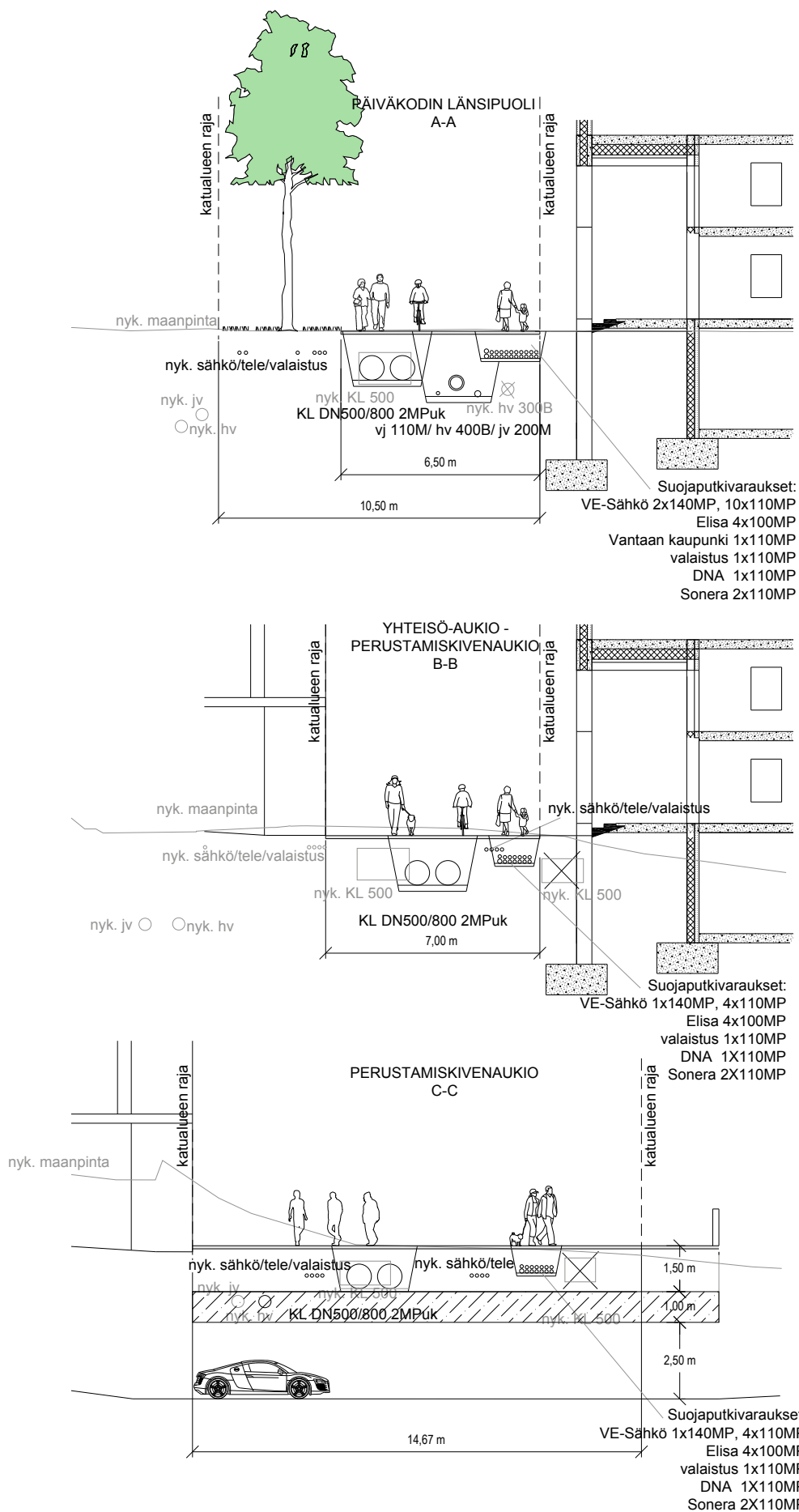
9. Asukkaiden kädenjälki, ideakartta



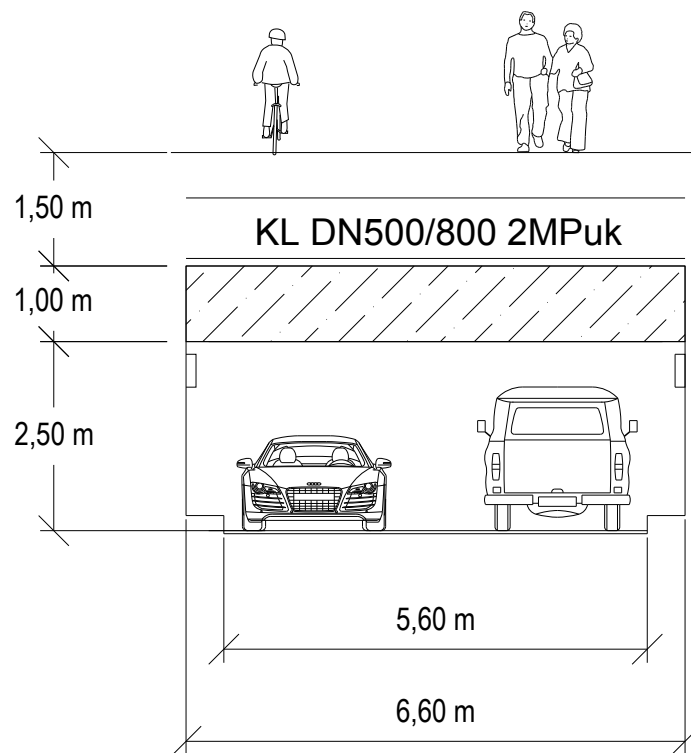
Alustava ideakartta asukkaiden kädenjäljestä keskustakorttelikonaisuudessa 25.5.2015



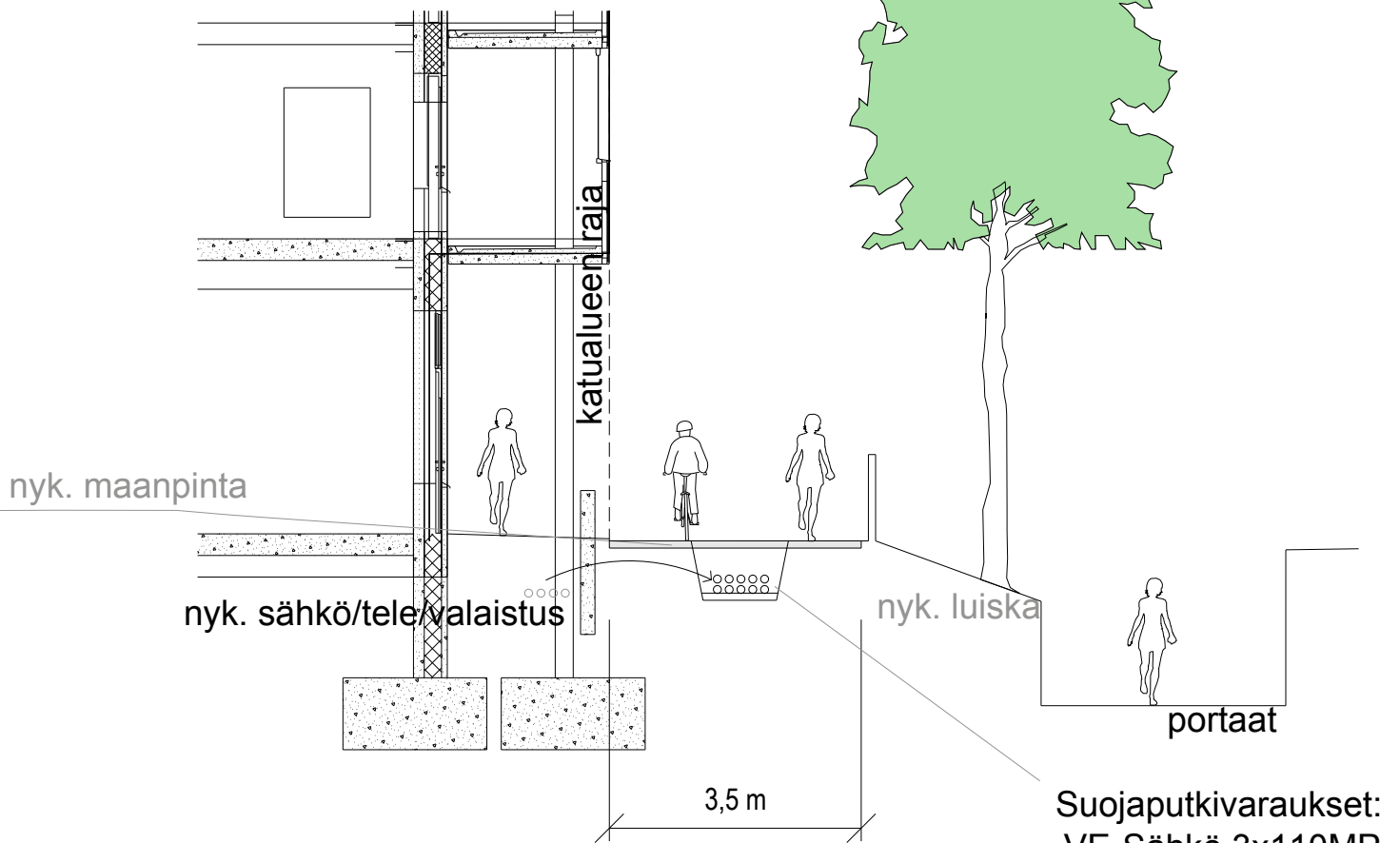
MARTINLAAKSONPOLKU



PERUSTAMISKIVENAUKIO
+ AJOTUNNELI
D-D

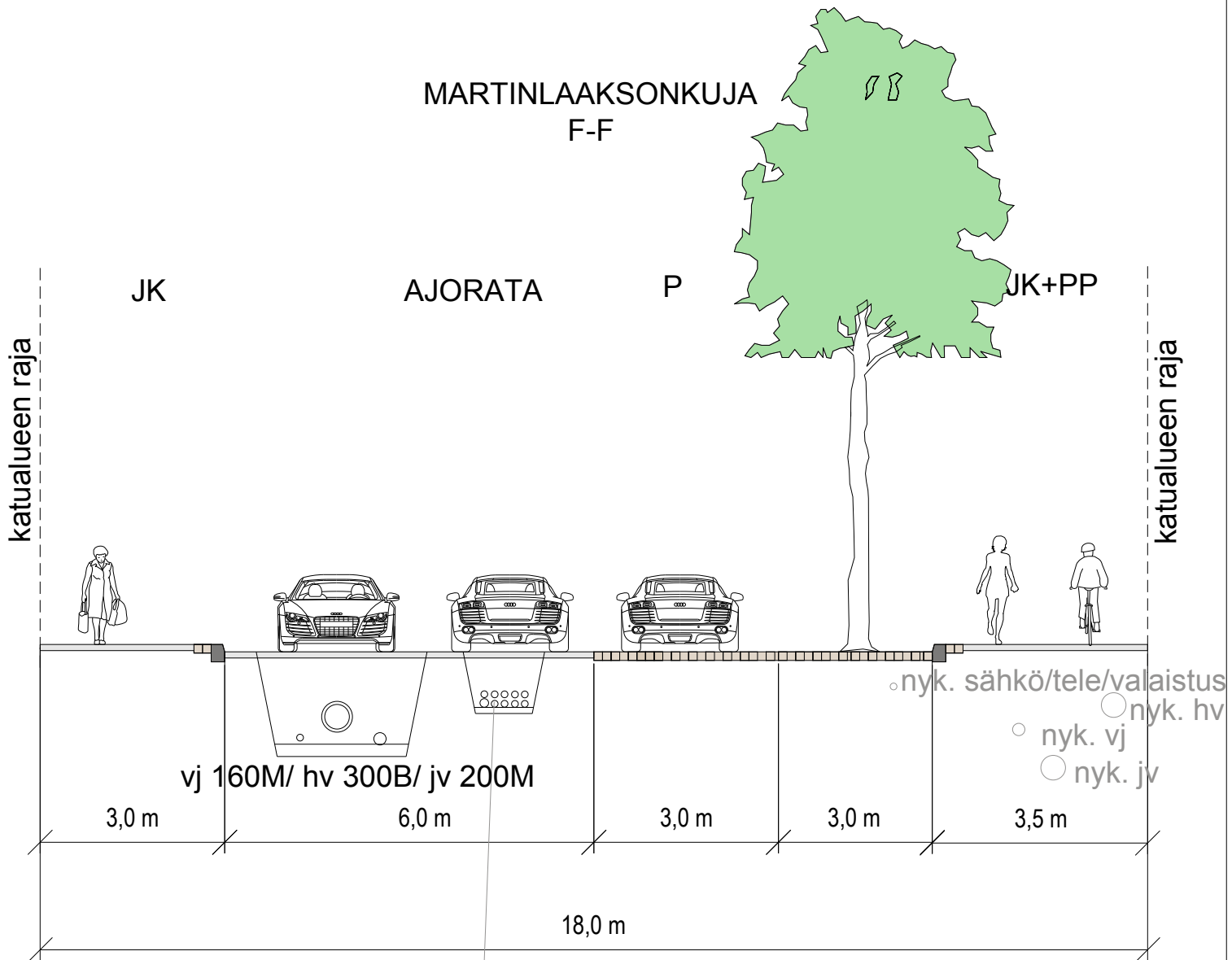


MARTINLAAKSONTIEN
JK + PP -TIE
E-E

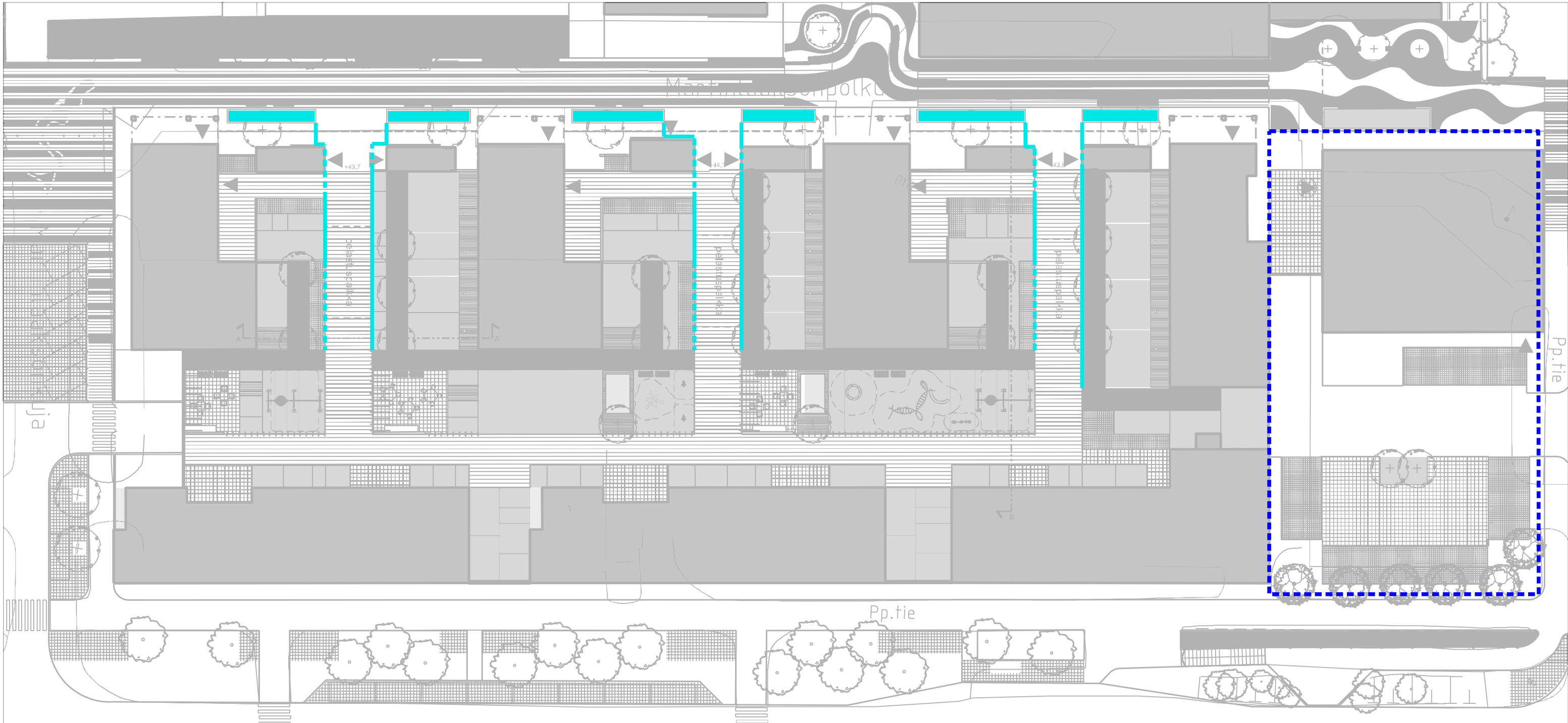


Suojaputkivaraukset:
VE-Sähkö 3x110MP
Elisa 1x100MP
Vantaan kaupunki 1x110MP
valaistus 1x110MP
DNA 1x110MP
Sonera 2x110MP

MARTINLAAKSONKUJA
F-F



Suojaputkivaraukset:
VE-Sähkö 1x140MP, 2x110MP
Elisa 1x100MP
Vantaan kaupunki 1x110MP
valaistus 1x110MP
DNA 1x110MP
Sonera 2x110MP



Rakennettu "puomainen" hulevesiä kuljettava kouru, kulkuyhteyksien kohdalle mahdollista tehdä matalia "siltoja"



Esimerkki matalasta kivikourusta, jonka yli voi kulkea

ASUINRAKENNUSTEN TONTTIOSUUS



Hulevesien viivytys Martinlaaksonpolun varren altaissa, viivytystilavuus yht. n. 18 m³ (200 mm syvyisellä altaalla). Hulevesilaskelmien mukaan asuinrakennusten tonttiosuudelle viivytysohje/-tavoite tontilla tapahtuvaan viivytykseen oli 41 m³ (Vantaan kaupungin ohjeen mukaan). Altaisiin tehdään ylivuoto hulevesiviemäriin. Jos altaista imeytetään hulevesiä maahan, tulee teknisillä ratkaisulla varmistaa, että imeytetyt vedet eivät valu suoraan rakennuksien salaojiin.



Hulevedet valuvat avonaisessa kivikourussa tai puroaiheessa



Hulevesiä johtavan kourun/"puron" ylitse on järjestettävä kulku (acodrain, matalampi kouru tai "kulkusilta" kourun ylitse)

KAUPAN TONTTIOSUUS



Alueella ei ole tilaa maanpäällisille hulevesien viivytysaltaille. Hulevesien pintavaluntaa pienennetään pinnoitteiden läpäisyvyydellä, esim. autopaikoilla nurmikivi tai vastaava.

MARTINLAAKSON LIIKEKESKUKSEN KORTTELIN
HULEVEDET,
PERIAATTEET JA TILAVARAUKSET, ALUSTAVA
LUONNOS 13.5.2015



15 § **Asemakaavamuutos 002072 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 16
Kaivoksela / Laitilankuja 7 / Asia poistettiin esityslistalta**

KA/1742/10.02.04.01/2009

Asia poistettiin esityslistalta.



Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Mikko Järvi

Katualueen liittäminen tonttiin Kaivokselassa



Näkymä puistosta Helsingin puolelta. Timo Kallaluoto 28.6.2014.

Asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 9.11.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002072

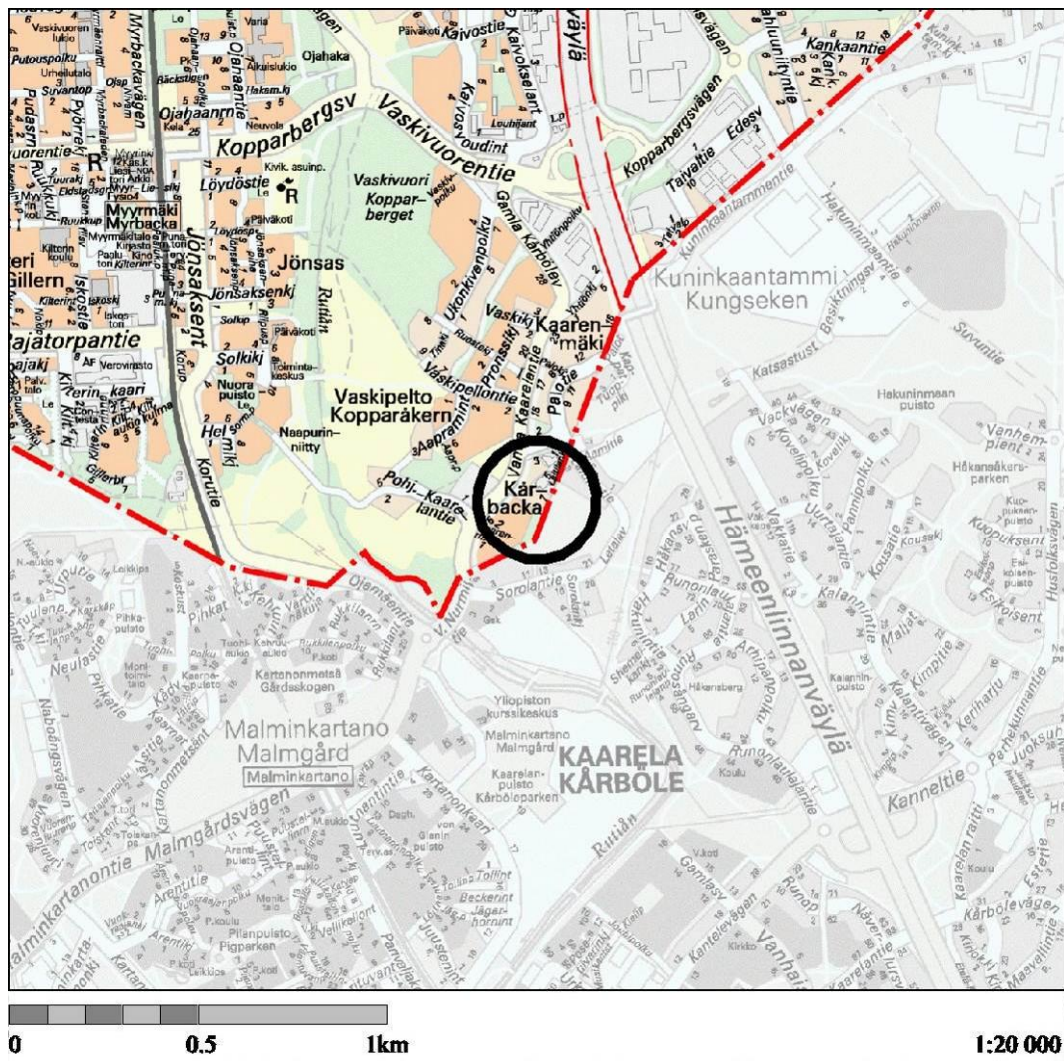
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos
Vantaan kaupungin 16. kaupunginosa, Kaivoksela
Osa korttelia 16201 ja osa katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 16201.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee osoitteessa Laitilankuja 7.



Sijaintikartta

2 TIIVISTELMÄ

Tontin omistajat osoitteessa Laitilankuja 7 ovat hakeneet asemakaavan muutosta tonttinsa editse kulkevan katualueen poistamiseksi. Kaupunki on ottanut alueen haltuunsa jalankulkukadun rakentamista varten vuonna 2008. Haltuunottopäätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen perusteella haltuunotto on peruttu, ja nyt kyseessä oleva katualue voidaan poistaa asemakaavasta tarpeettomana.

Jalankulkuyhteys on merkitty voimassaolevaan asemakaavaan, joka on vuodelta 1976.

Tontilla oleva asuinrakennus vuodelta 1961 on nostettu Vantaan modernin rakennuskulttuurin inventoinnissa luokkaan A1 eli rakennus suojellaan asemakaavassa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalueen tontti sijaitsee Kaarenmäessä Laitilankujan päässä kaupungin rajalla. Kaarenmäki on pieni alue joka rajautuu Vanhaan Kaarelantiehen ja Kehä II:n aluevaraukseen sekä Helsingin puolella puistoon ja pientaloalueeseen.

Rakennettu ympäristö

Samassa korttelissa on sekä kerrostalotontti, liike- ja toimistorakennusten tontti sekä teollisuustontti. Rakennuskanta on 1960- ja 1980-luvulta. Suurin sallittu kerrosluku naapuritonteilla on II tai ½ II. Rakennustehokkuus ympäröivillä tonteilla on välillä $e=0.63$ - $e=0.75$, kun se kaavamuutostontilla on $e=0.11$.

Luonnonympäristö

Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti on lähes kokonaan mäen laella avokallioilla, joka jatkuu myös viereisillä tonteilla ja viheralueilla. Tontti rajautuu idässä ja osin etelässä metsäiseen lähivirkistysalueeseen (VL). Kallioisuudesta johtuen kasvillisuus on kuivaa mäntyvaltaista kangasmaastoa.

Liikenne

Laitilankuja toimii neljän tontin liittymäkatuna. Voimassaolevan kaavan mukaan kuja jatkuu jalankulkukaduna läheiselle puistoalueelle, mutta kaavamuutoksen seurauksena tästä yhteydestä luovutaan tarpeettomana. Kaarenmäki-nimiseen puistoon pääsee sekä Helsingin puistoalueen kautta, että Kaarenmäenkuja pitkin ja suoraan Vanhalta Kaarelantieltä.

Osa Laitilankujasta on merkitty yleiselle jalankululle varatuksi katualueen osaksi, jolla huoltoajo on sallittu. Merkintä ajantasaistetaan ja muutetaan tontille ajon sallivaksi.

Kehä II:n aluevaraus kulkee lähimmillään 80 metrin päässä tontista ja alueen pääkatu Vanha Kaarelantie 30 metrin päässä.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalue kuuluu teknisen huollon verkostojen piiriin.

Tontilla on sähkö-, vesi- ja viemärijohdot, mutta ei kaukolämpöä, koska talossa on öljylämmitys.

Ympäristöhäiriöt

Alue ei ole lentomelualue. Tiemelu vuoden 2005 mallinnuksen mukaan on rakentamattomalla länsiosalla tonttia tasolla 55-59dB ja osalla tonttia tasolla 50-54dB. Ennusteessa vuodelle 2030 oletetaan, että Kehä II on rakennettu Hämeenlinnanväylälle asti, jolloin melutaso nousee lähes koko tontin osalla tasolla 60-64dB.

Maanomistus

Kaavamuuotosalueen omistavat muutoksen hakijat Seppo ja Anu Valojärvi.



Ilmakuva.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tarkistetut tavoitteet (valtioneuvosto 13.11.2008) ovat tulleet voimaan 1.3.2009.

Alueidenkäyttötavoitteina on mm., että alueidenkäytön suunnittelussa asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

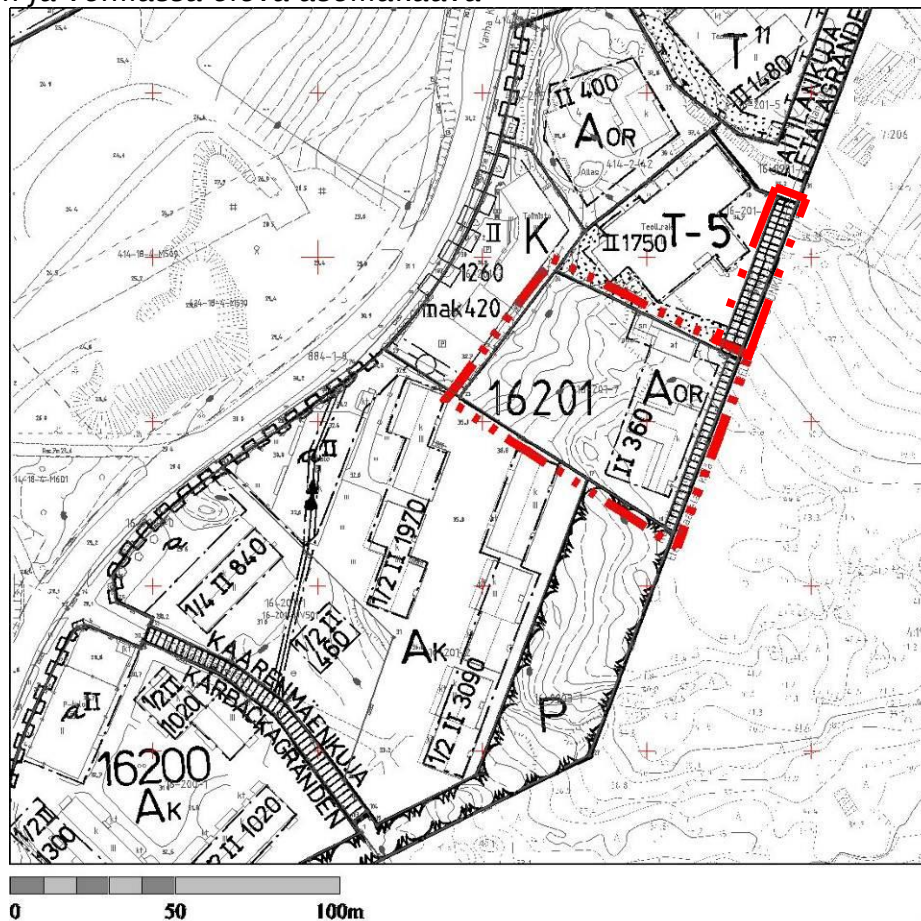
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on taa-
jamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Alue on yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta A2. Tällä tarkoitetaan
pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Myös asuinympäristöön soveltuvat työ-
tilat ovat sallittuja.



Ensimmäinen ja voimassa oleva asemakaava



Alueen voimassa asemakaava on ensimmäinen asemakaava nro 160400 (SM 7.5.1976).

	3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva
AOR	Rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialue.
II	Suurin sallittu korkeusluku
360	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
T-5	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
P	Puistoalue.
	Yleiselle jalankululle varattu katualueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.12.2008.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutosalue on merkitty kiinteistörekisteriin tonttina 16201-7 sekä yleisenä katualueena 16-9901-0.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Ei ole.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavamuutosaloite tuli muutoksen kohteena olevan tontin omistajilta sen jälkeen, kun kaupunki oli ilmoittanut 27.11.2008 (§ 643) ottavansa haltuunsa kadun rakentamista varten voimassa olevan asemakaavan mukaisen Laitilankujan katualueen, johon kuuluu tontin editse kulkeva jalankulkukatu. Kun kiinteistö lohkottiin tontiksi vuonna 2005, tämä osa jäi asemakaavan mukaisesti katualuevaraukseksi.

Tontin omistajat tekivät haltuunottopäätöksestä oikaisuvaatimuksen kaupunkisuunnittelulautakunnalle 6.12.2008. Oikaisuvaatimuksessa perusteluina haltuunoton ja jalankulkukadun toteuttamisen perumiselle esitettiin kävelytien tarpeettomuutta ja sitä, että se tulisi hyvin lähelle tontilla sijaitsevaa asuinrakennusta ja sen pääikkunoita sekä vaatisi rakennukseen olennaisesti kuuluvan muurin purkamista.

Katupäällikkö päätti kumota haltuunottopäätöksen 26.1.2009 (§ 78).

Alue on silti erehdyksessä tullut mukaan yleisen alueen lohkomiseen (nro 20080383) 30.3.2009 ja se rekisteröitiin katualueeksi 22.1.2010.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset

- Hakija
- Kaava-alueen maanomistajat sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)

- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukasym. yhdistykset
- Kaupungin viranomaiset, Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos, Kaupunginmuseo
- Uudenmaan ELY-keskus
- Elisa Oyj, Vantaan Energia Oy,
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin maanomistajille ja viranomaisille 3.3.2010.

Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 7.3.2010.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Mielipiteitä pyydettiin 9.4.2010 mennessä. Mielipiteitä tuli Vantaan Energialta ja kaupunginmuseolta. Pelastuslaitos ja Myyrmäen aluetoimikunta ilmoittivat, ettei heillä ole asiaan huomautettavaa.

- 1) Vantaan Energia Oy 29.3.2010
Kaavamuutosalueella sijaitsevat Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjänniteverkko. Mikäli näitä johtoja, putkea ja muuntajaa pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- 2) Kaupunginmuseo, arkkitehti Jaana Moberg 16.4.2010
Tontilla Laitilankuja 7 on merkittävä moderni rakennuskulttuuri-kohde ja esittäisin sen suojelua kaavassa.
Rakennuksen suojeluluokitus on viime vuonna tarkistettu ja on tällä hetkellä A1.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

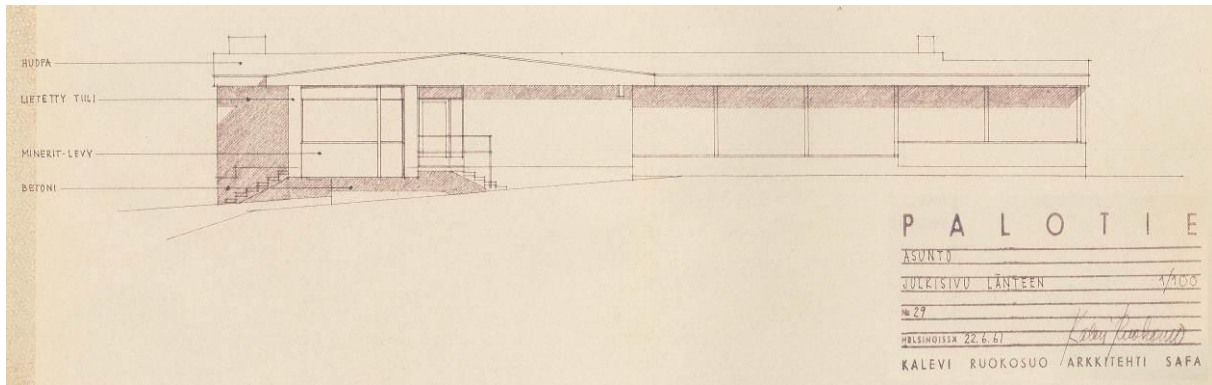
Kaavoituksesta vastaa aluearkkitehti Timo Kallaluoto. Asemakaavamuutoksen laati kaavoitusinsinööri Mikko Järvi. Kaavakartan piirsi suunnitteluavustaja Marko Hoffren.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on saada asemakaava ajan tasalle katuyhteyden osalta. Voimassa olevassa asemakaavassa merkitty yleiselle jalankululle varattu katualue ei ole tarpeellinen. Alun perin katuyhteydellä on ilmeisesti haluttu osoittaa kulkuyhteys viereiseen puistoon Vantaan kaupungin alueelta. Kulkuyhteys on kuitenkin toteutettu etelämpänä Kaarenmäenkujan ja vieressä Helsingin puolella on metsää jossa kulkee polkuja. Toisaalta kadunpätkän rakentaminen edellyttäisi tontin suojeltavaksi esitettyyn rakennukseen olennaisesti liittyvän muurin purkamista. Myös rakennuksen pääikkunat jäisivät vain noin metrin etäisyydelle katualueesta.

Tontilla sijaitseva vuonna 1963 valmistunut arkkitehti Kalevi Ruokosuo suunnittelema asuinrakennus on mainittu Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 –inventointiraportissa (Amanda Eskola 2002), jossa se on arvotettu potentiaalisesti suojelukohteeksi.

Myöhemmin vuonna 2009 kaupunginmuseon rakennustutkija Jaana Moberg nosti kohteen parhaimpaan suojeluluokitukseen A1.



Rakennusluvan julkisivupiirros. Kalevi Ruokosuo 22.6.1961.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Vertailu maakuntakaavaan
Alueen käyttö on maakuntakaavan mukaista.

Vertailu yleiskaavaan
Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2).

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan
Voimassa olevassa asemakaavassa 160400 (SM 7.5.1976) tontti on rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialue (AOR). Rakennusoikeus on annettu lukuna suhteellisen tehokkuusluvun e sijaan.
Ehdotuksen mukaisessa ratkaisussa nykyinen rakennus on suojeltu, joten sillä ei ole rakennusoikeutta. Nykyisen autotallin ja saunan kohdalla on rakennusala ja 110 k-m² rakennusoikeus talousrakennukselle.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoja ei ole etsitty. Kaavamuutoksen tekemättä jättäminen mahdollistaisi rakennustaiteellisesti merkittävän rakennuksen purkamisen ja rakennusoikeuden käyttämisen esimerkiksi rivitalolle. Tällöin myös katualue jäisi kaavaan ja ratkaisu sen tarpeellisuudesta tulisi päättää uudestaan.

5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Kaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
Nykytilanne säilyy. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman.
Kaupunki luovuttaa takaisin haltuunottamansa katualueen, joka tontin lohkomisen yhteydessä liitetään muodostettavaan tonttiin 8.

Vantaa 9.11.2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu



Timo Kallaluoto
aluearkkitehti



Mikko Järvi
kaavoitusinsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 24.09.2015
Kaavan nimi 002072 Kaivoksela 16 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 03.03.2010
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002072
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,3858 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 0,3858

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3858	100,0	110	0,03	0,0000	-250
A yhteensä	0,3553	92,1	110	0,03	0,0167	-250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0305	7,9	0		-0,0167	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

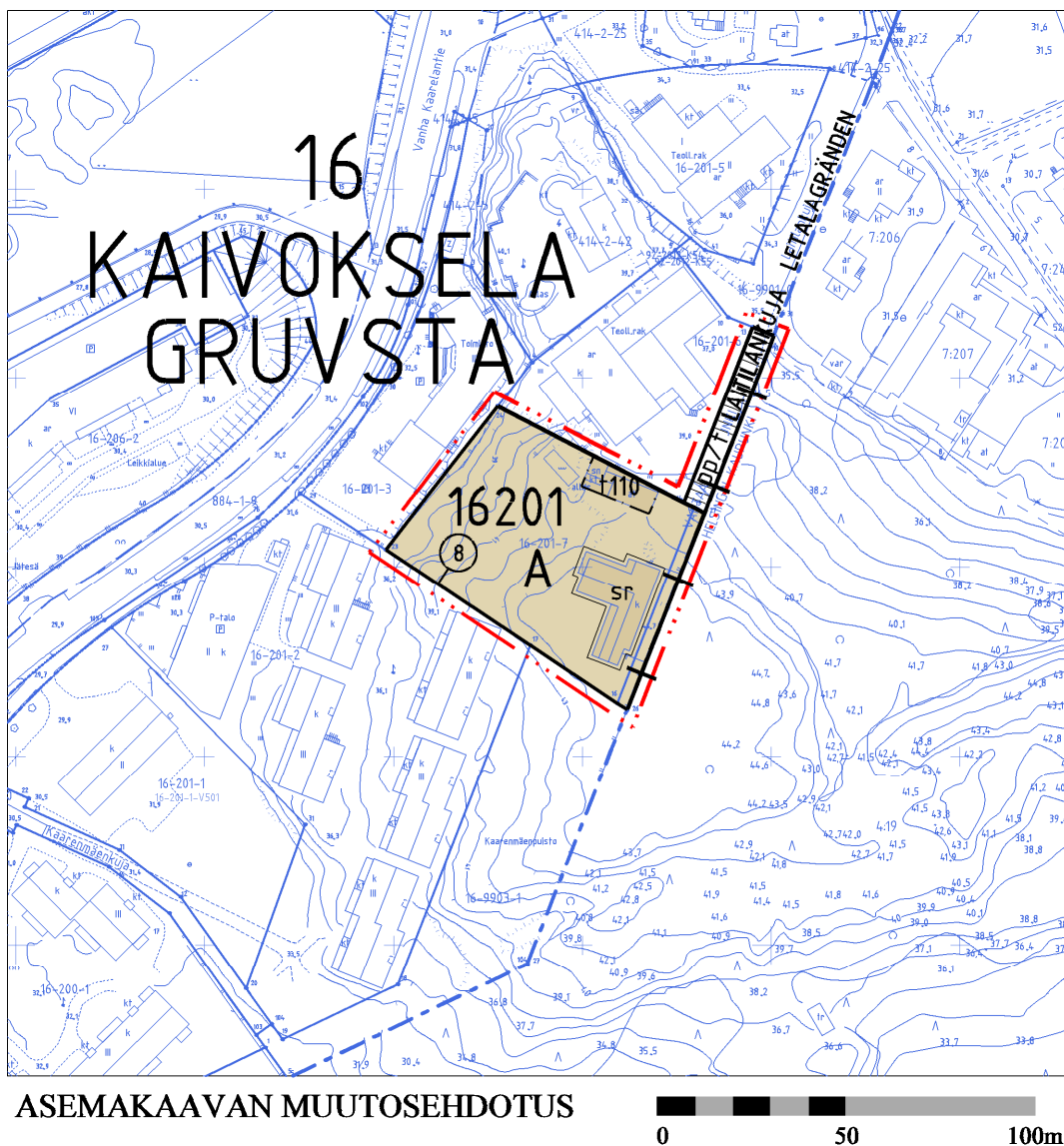
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	280	1	280

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,3858	100,0	110	0,03	0,0000	-250
A yhteensä	0,3553	92,1	110	0,03	0,0167	-250
A	0,3553	100,0	110	0,03	0,3553	110
AOR	0,0000		0		-0,3386	-360
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0305	7,9	0		-0,0167	0
Kev.liik.kadut	0,0305	100,0	0		-0,0167	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	1	280	1	280
Asemakaava	1	280	1	280



002072

9.11.2015

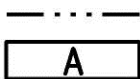
682492-93

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 16**KAIVOKSELA**Asemakaavan muutos
Osa korttelia 16201 ja katualuetta.Tonttijaon muutos
Osa korttelia 16201.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 16**GRUVSTA**Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 16201 och gatuområde.Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 16201.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

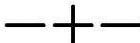
3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinrakennusten korttelialue.

Tontilla on rakennustaiteellisesti merkittävä suojeltava asuinrakennus muureineen. Rakennusta ja muureja ei saa purkaa eikä niille saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

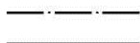
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa / asunto.



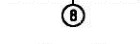
Kaupunginosan raja.



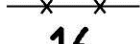
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

16
KAIVO
16201

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

LAITILANKUJA

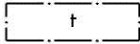
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

110

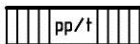
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



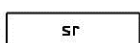
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



Suojeltava rakennus.

TONTTIAJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

På tomten finns en arkitektoniskt betydelsefull bostadsbyggnad med murar som ska skyddas. Byggnaden och murar får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utgöras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska lokal museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplats / bostad.

Stadsdelsgräns.

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.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.

Byggnad som bör skyddas.

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

Mittaosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mättingsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Pekka Tervonen
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__



16 § **Erillispientalotontin 23172/11 myyminen asuntomessualueelta / Janne ja Karoliina Juurinen / LM-H**

VD/4476/10.00.02.00/2015

TH/LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki ja Osuuskunta Suomen Asuntomessut järjestivät yhteistyössä valtakunnalliset asuntomessut vuonna 2015 Kivistössä.

Vantaan asuntomessualueelta oli messutapahtuman aikana haettavana kaksi pientalotonttia, joiden osto-oikeuden arvontaan sai osallistua yksityishenkilöt täyttämällä tonttihakemuksen Vantaan kaupungin ständillä.

Osto-oikeuden arvontaan tuli runsaasti hakemuksia. Tontille 11 täytettiin 185 hakemusta ja tontille 12 täytettiin 230 hakemusta.

Tontinsaaajat on valittu arpomalla. Arvontamenettelyssä hakijoille on arvottu järjestysnumero, missä järjestyksessä tonttia tarjotaan ostettavaksi. Useamman kuin yhden hakemuksen tonttia kohden jättäneiden kaikki hakemukset on hylätty.

Tonttiesitteessä on kerrottu, että kaupunki laittaa tonttiarvonnan jälkeen kyselyn kymmenelle ensimmäiselle parhaimman arvontanumeron saaneelle hakijalle. Tonttikyselyssä on kysytty, ovatko he kiinnostuneita ostamaan tontin. Jos hakija on kieltäytynyt tontin ostamisesta tai jättänyt reagoimasta sähköpostitse lähetettyyn tontin ostokyselyyn annettuun määräaikaan mennessä, hakija on menettänyt oikeutensa tontin ostamiseen kyseisessä tonttihaussa. Jos tontteja ei saada varattua ensimmäisellä kierroksella, laitetaan seuraaville arvontanumeron saaneille hakijoille kysely kiinnostuksesta ostaa tontti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 12.10.2015 / § 21 tontin 23172-12 myynnistä. Tontille 23172-11 ei vielä silloin ollut löytynyt ostajaa.

Tonttikysely tontista 23172-11 lähetettiin kaikkiaan viidellekymmenelle hakijalle. Näistä viidestäkymmenestä hakijasta kaksi oli kiinnostunut ostamaan tontin 23172-11. Janne ja Karoliina Juurisella oli parhain järjestysnumero näistä kahdesta kiinnostuneesta hakijasta. Janne ja Karoliina Juurinen ovat 27.10.2015 maksaneet tontin varausmaksun 2000 euroa kaupungille.

Tontin 92-23-172-11 pinta-ala on 562 neliömetriä ja rakennusoikeus 162 kerrosneliömetriä.

Yrityspalvelut esittää, että Vantaan kaupunki myy Janne ja Karoliina Juuriselle tontin 92-23-172-11 kaupunginhallituksen päätöksessä 25.5.2015 § 37 vahvistetulla hinnalla, 600 euroa / kerrosneliömetri, ja luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 25.5.2015 § 37 päättämiä luovutusehtoja. Tällöin tontin myyntihinta on yhdeksänkymmentäseitsemäntuhatta kaksisataa (97.200) euroa.

Yrityspalvelut esittää myös, että tontin ostajat allekirjoittavat tonttikaupan yhteydessä putkijäteliytntäsopimuksen Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa.

Kivistön keskustan alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Tontin ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden imujärjestelmään sekä allekirjoittamaan pienkiinteistöjen liityntäsopimuksen Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa. Pientalotonttien osalta liittymismaksu on kaupunginhallituksen päätöksen 20.10.2014 § 11 mukaisesti 4500 € (sis. alv) /asunto. Liittymismaksun lisäksi ostajat sitoutuvat maksamaan jätteiden jätehuoltomaksun. Vuosina 2015-2016 liittyjältä perittävän jätemaksun määrä on 0,24€ /m² (sis. alv 24 %) kuukaudessa koostuen perusmaksusta 0,18€ /m² (sis. alv 24 %) sekä käyttömaksusta 0,06€ /m² (sis. alv 24 %), jätemaksun vuotuisen enimmäismäärän ollessa enintään 500 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 16

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:



Päätetään, että Vantaan kaupunki myy Janne ja Karoliina Juuriselle tontin 92-23-172-11 kaupunginhallituksen päätöksessä 25.5.2015 § 37 vahvistetulla hinnalla, 600 euroa / kerrosneliömetri, 97.200 eurolla ja luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 25.5.2015 § 37 päättämiä luovutusehtoja.

Kaupanteon yhteydessä ostajat allekirjoittavat putkijäteliityntäsopimuksen Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa.

Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 22.1.2016

Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 22.1.2016 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 23172-11

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

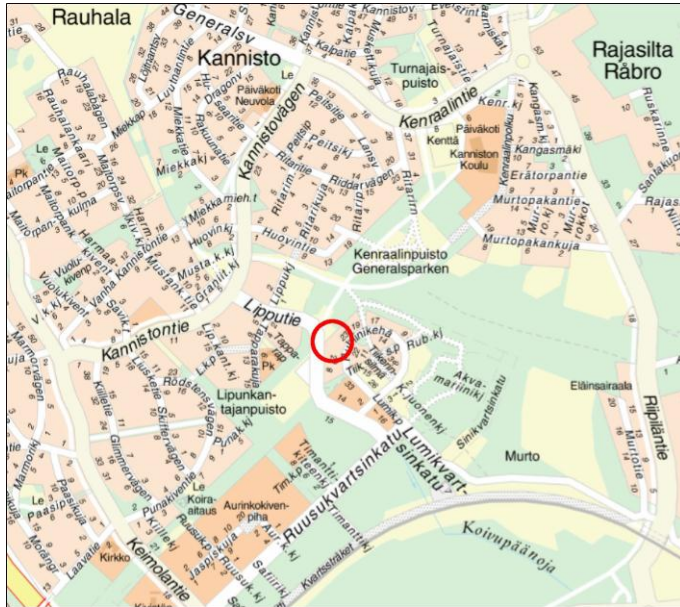
Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

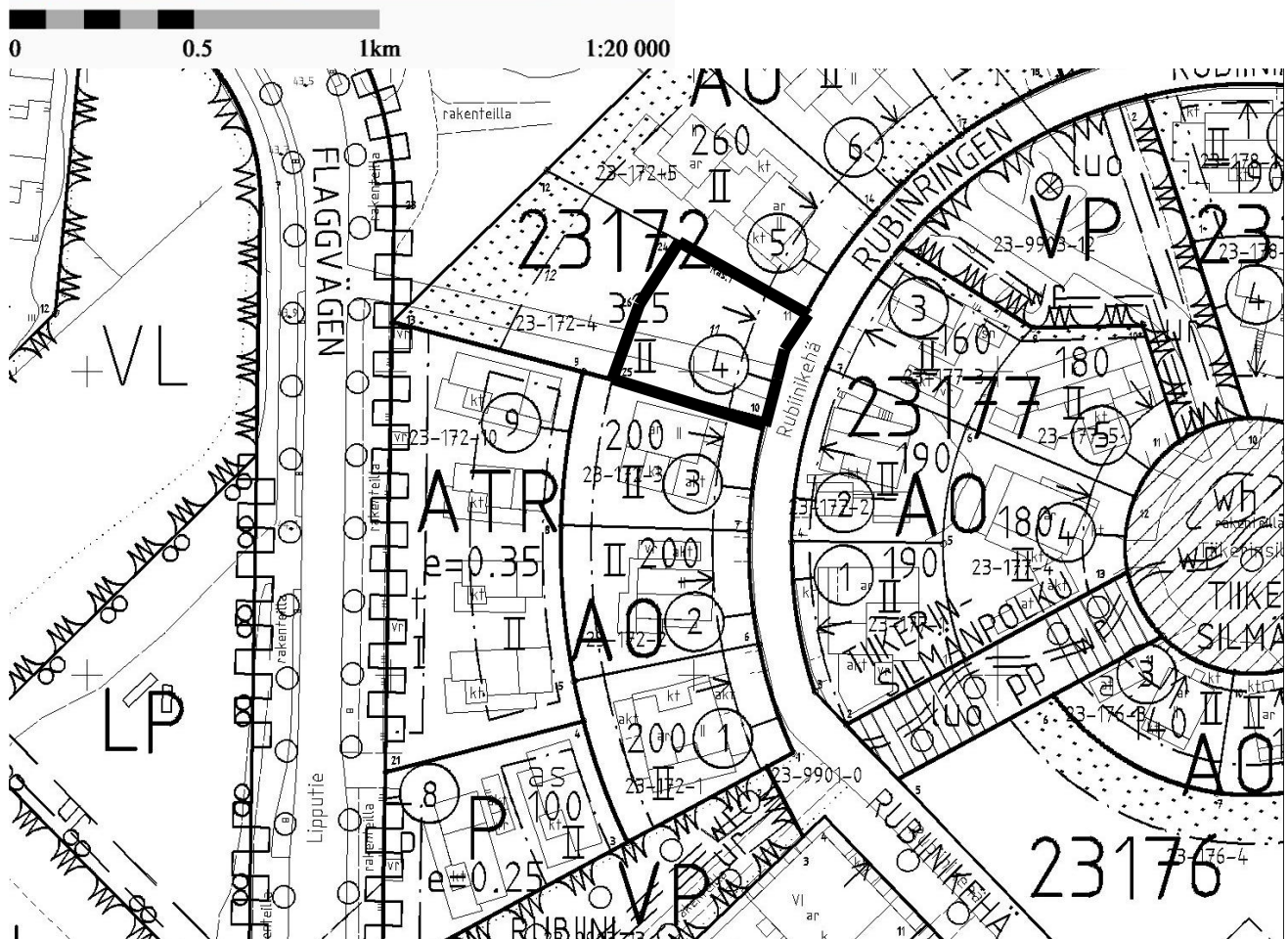


TON TIN 23172/11 MYYNTI

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23172

Tontti: 11





17 § **Tonttien 93137/8 ja 9 myynti Vaaralasta / Real Estate Fund Finland III Ky / Kastelli-talot Oy / LM-H**

VD/1436/10.00.02.00/2014

TH/LM-H/TH/KK

Vantaan kaupungin yrityspalvelut järjesti kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä kilpailun yhtiömuotoisista pientalotonteista Vantaanlaaksossa, Ylästössä ja Vaaralassa. Kilpailu järjestettiin aikavälillä 3.3.-30.4.2014. Tonteille on rakennettava yhtiömuotoista omistusasuntotuotantoa.

Vaaralan tonteille 93137/8 ja 93137/9 ei tullut yhtään ehdotusta kilpailuaikana. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2014, että Vaaralan tontteja voidaan tarjota Ylästön tonteille toiseksi tulleen ehdotuksen tekijälle, jonka nimimerkki oli "X Ylästö tontit 4 ja 5". Yrityspalvelut tarjosi päätöksen mukaisesti tontteja ehdotuksen takana olleelle Kastelli-talot Oy:lle, joka on kiinnostunut toteuttamaan tonteille yhtiömuotoista pientalorakentamista.

Tontit on varattu Kastelli-talot Oy:lle kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 15.9.2014. Tontti 93137/9 on tullut rakentamiskelpoiseksi 20.12.2014 ja varauspäätöksessä on edellytetty molempien tonttien ostoa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun tontti 9 on rakentamiskelpoinen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 24.2.2014, että Vaaralan kilpailutonttien hinta on 500 euroa/k-m². Tontilla 93137/8 on rakennusoikeutta 400 k-m² ja sen kauppahinta on 200 000 euroa. Tontilla 93137/9 on rakennusoikeutta 600 k-m², joten sen kauppahinta on 300 000 euroa.

Työmaaliikenne kummallekin tontille tulee järjestää tontin numero 9 Rajatien liittymän kautta. Tonttia 8 varten on perustettu kulkurasite viereisen tontin 93137/7 kautta, joka toimii kulkuyhteytenä valmiiksi rakennetulle tontille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä

- a) Vaaralan korttelin 93137 tontti 8 Kastelli-talot Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 200 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) Vaaralan korttelin 93137 tontti 9 Kastelli-talot Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 300 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Käsittely:

Yrityspalvelujohtaja täydensi esittelyosaa seuraavasti:

Kastelli-talot Oy on halukas toteuttamaan kohteen vuokratontille ns. hypoperiaatteella, jossa sijoittaja omistaa tontin ja asunto-osakeyhtiö vuokraa sen. Näin asunnon myyntihinta muodostuu alemmaksi kuin omalla tontilla olevan asunnon. Kaupungilla ei ole mitään tällaista järjestelyä vastaan.

Sekä muutti päätösesitystään seuraavasti:

Yrityspalvelujohtajan muutettu esitys:

Päätetään myydä

- a) Vaaralan korttelin 93137 tontti 8:lle Hervannan vuokratontit Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 200 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) Vaaralan korttelin 93137 tontti 9 Hervannan vuokratontit Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 300 000 euron kauppahinnalla ja



kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

- c) Ostaja sitoutuu vuokraamaan tontit Kastelli-talot Oy:n toimesta perustettavalle As. Oy Vantaan Vaaralan Helmille.
- d) Kastelli-talot Oy vastaa yhteisvastuullisesti Hervannan vuokratontit Oy:n kanssa kauppaehtojen täyttämistä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Päätöksen jälkeen käydyissä neuvotteluissa on käynyt ilmi, että olisi tarkoituksenmukaista, että kauppakirjassa olisi mahdollista sopia vaihtoehtoisesti, että Kastelli-talot Oy vastaisi yksin rakentamisvelvoitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 34

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään muuttaa 23.2.2015 tehdyn päätöksen § 22 kohta d) kuulumaan seuraavasti:

d) Kastelli-talot Oy vastaa yksin tai yhteisvastuullisesti Hervannan vuokratontit Oy:n kanssa kauppaehtojen täyttämistä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kastelli-talot Oy on ilmoittanut, että neuvottelut Hervannan vuokratontit Oy:n kanssa eivät ole johtaneet toivottuun tulokseen. Harjavalta-konserniin kuuluva Kastelli-talot Oy on ilmoittanut, että ostajana tulisi olemaan joko Harjavalta Oy tai Kastelli-talot Oy omaan tai perustettavan/perustettavien yhtiö/yhtiöiden lukuun. Kohteen toteuttamisesta vastaisi Kastelli-talot Oy.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

a) myydä Vaaralan korttelin 93137 tontti 8:lle Harjavalta Oy:lle tai Kastelli-talot Oy:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 200 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin,

b) myydä Vaaralan korttelin 93137 tontti 9 Harjavalta Oy:lle tai Kastelli-talot Oy:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 300 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Kastelli-talot Oy vastaa yhteisvastuullisesti Harjavalta Oy:n ja mahdollisesti perustettavien yhtiöiden kanssa kauppaehtojen täyttämistä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kastelli-talot Oy on ollut kaupunkiin yhteydessä ja ilmoittanut halunsa toteuttaa kohteet kuitenkin ns. hypo-mallilla. Ostajatahona olisi Real Estate Fund Finland III Ky (Pohjola Kiinteistösijoitus Oy), joka vuokraisi tontit Kastelli-talot Oy:n perustamalle Asunto Oy Vantaan Vaaralan Helmille. Kastelli-talot Oy vastaisi rakentamisvelvoitteesta. Yrityspalvelujohtaja katsoo, että järjestelyyn voidaan suostua.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 17



Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) myydä Vaaralan korttelin 93137 tontti 8 Real Estate Fund Finland III Ky:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 200 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin,
b) myydä Vaaralan korttelin 93137 tontti 9 Real Estate Fund Finland III Ky:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 300 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.
c) Ostaja sitoutuu vuokraamaan tontit Kastelli-talot Oy:n toimesta perustetulle Asunto Oy Vantaan Vaaralan Helmille.

Kastelli-talot Oy vastaa kauppaehtojen täyttämisestä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Käsittely:

Pöydälle jaettiin asiaa koskeva oikea kartta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta Vaaralan korttelin 93137 tonteista 8 ja 9

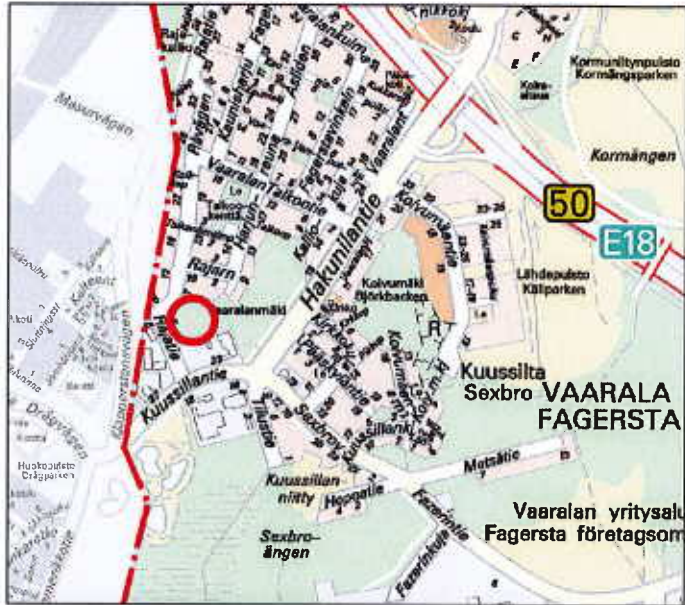
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI



Myytävät tontit

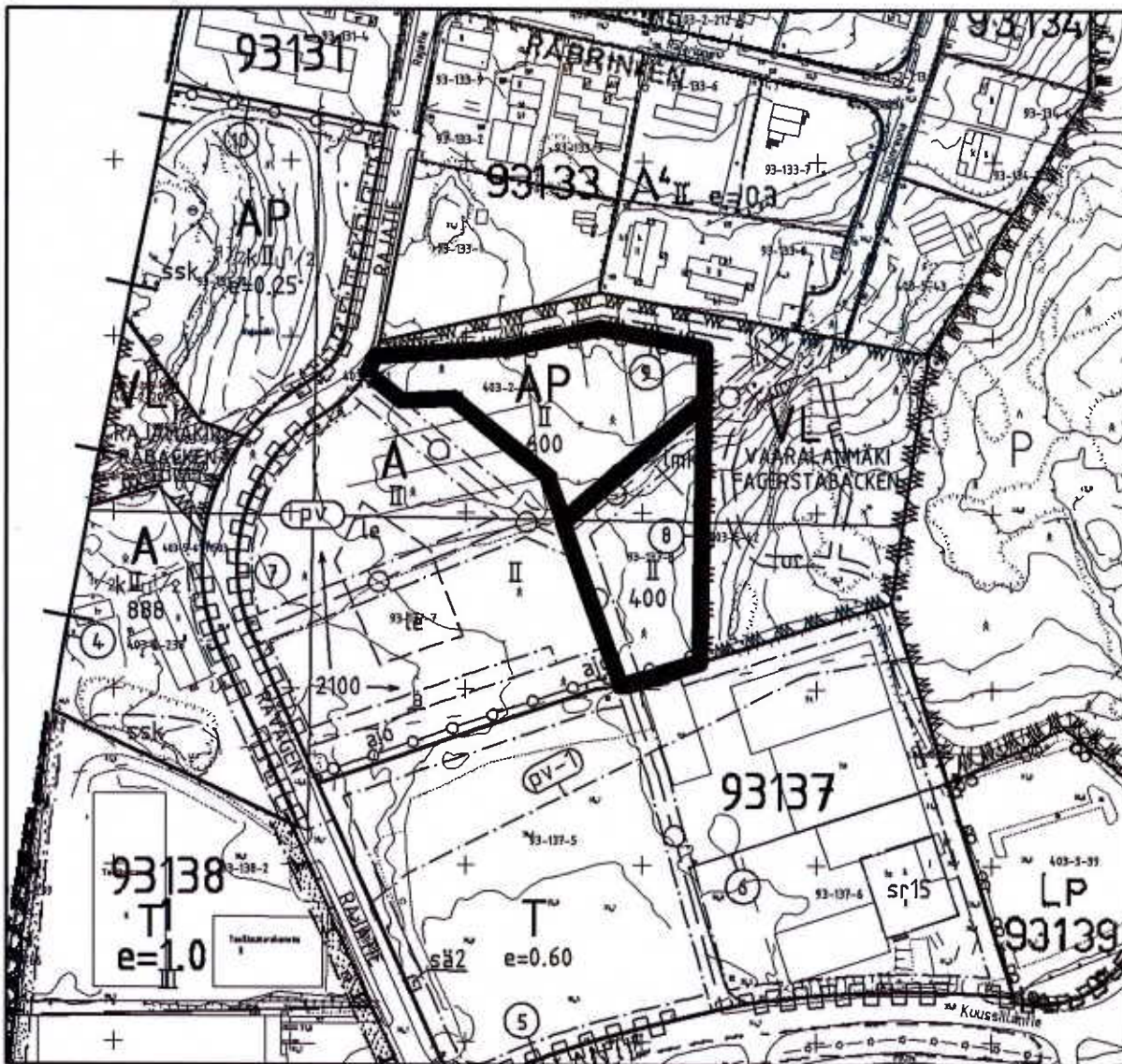
YPA

Kaupunginosa: VAARALA (93)

Kortteli: 93137

Tontit: 8 ja 9

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m 1:2000



18 § **Ilolan tonttien 71224/6 ja 7 myynti / Asunto Oy Vantaan Laulupiha / Skanska Talonrakennus Oy / LM-H**

VD/4348/10.00.02.00/2014

TH/LM-H

Kaupunki järjesti syksyllä 2014 kohtuuhintaisen asumisen konseptikilpailun Ilolassa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi 19.1.2015 tonttien 71224/1 ja 2 voittajaksi Skanska Talonrakennus Oy:n ehdotuksen BoKlok. Tontit 71224/1 ja 2 on tonttijaon muutoksella jaettu kahdeksi uudeksi tontiksi siten, että tontista 71224/1 on muodostettu tontit 71224/4 ja 5 ja tontista 71224/2 on muodostettu tontit 71224/6 ja 7.

Skanska on perustanut Asunto Oy Vantaan Satupihan omistamaan ja rakennuttamaan tontit 71224/4 ja 5 ja Asunto Oy Vantaan Laulupihan omistamaan ja rakennuttamaan tontit 71224/6 ja 7.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 1.6.2015 päättänyt myydä Ilolan tontit 71224/4 ja 5 Asunto Oy Vantaan Satupihalle. Kohteen rakentaminen on käynnissä ja Skanska on pyytänyt kaupunki myymään tontit 71224/6 ja 7 Asunto Oy Vantaan Laulupihalle. Tonteille on suunniteltu toteutettavaksi yhteensä 24 asuntoa.

Myytäväksi esitettävät tontit 71224/6 ja 7 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Kummankin tontin rakennusoikeus on 775 k-m², eli yhteensä 1550 k-m². Kilpailuvaiheessa Ilolan tonttien myyntihinnaksi oli päätetty 400 €/k-m², joten tonttien 71224/6 ja 7 yhteenlaskettu myyntihinta on 620 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 18

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään myydä Asunto Oy Vantaan Laulupihalle Ilolan korttelin 71224 tontit 6 ja 7 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 620 000 euron kauppahinnalla ja seuraavin ehdoin:

1. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
2. Skanska Talonrakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Laulupihan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tontteja koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.
3. Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu noudattamaan kilpailuehdotuksessa esittämiään asuntojen velattomia myyntihintoja (€/h-m²) asuntojen lopullisessa myynnissä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta

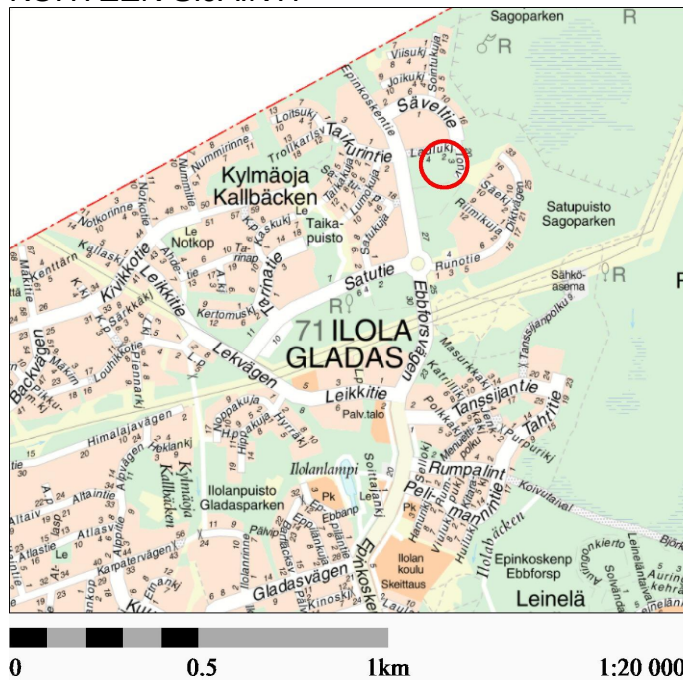
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI



TONTTIEN MYYNTI / ASUNTO OY VANTAAN LAULUPIHA

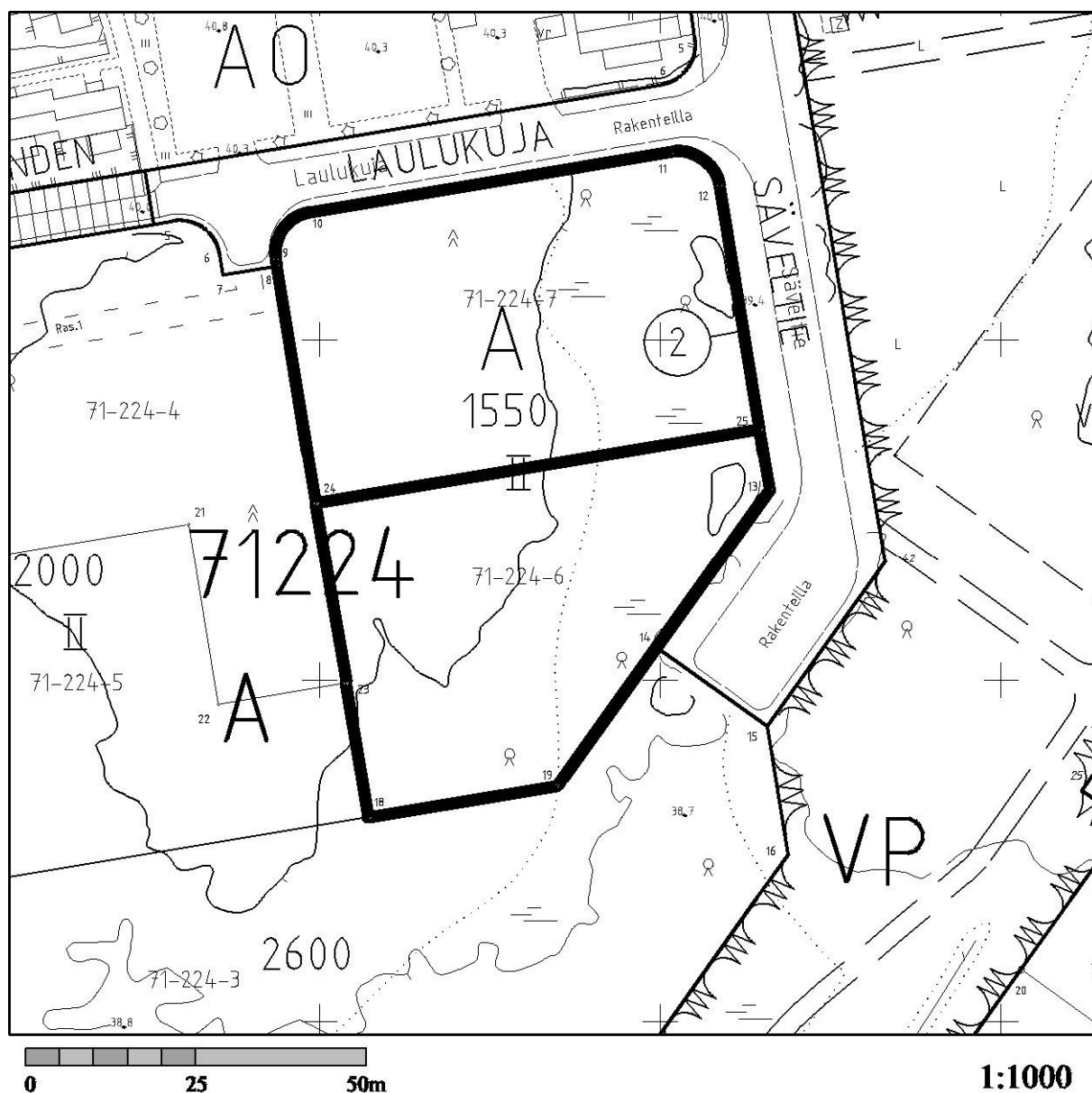
YPA/TH

Kaupunginosa: ILOLA (71)

Kortteli: 71224

Tontti: 6
Pinta-ala 2371 m²
Rakennusoikeus 775 k-m²

Tontti: 7
Pinta-ala 2772 m²
Rakennusoikeus 775 k-m²





19 § **Ylästön tonttien 40039/8 ja 11-14 myynti / LähiTapiola Tontit I Ky /
kauppakirjat tiedoksi / LM-H**

VD/1436/10.00.02.00/2014

TH/LM-H

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 lohkotu viideksi tontiksi, jotka myydään kolmelle T2H Rakennus Oy:n perustamalle asunto-osakeyhtiölle. Tontin jakaminen mahdollistaa hankkeen toteutuksen vaiheittain. Tonteille voidaan myönnettyjen poikkeamispäätösten mukaan rakentaa erillispientalojen lisäksi pari- ja rivitaloja. Poikkeamispäätöksillä on haettu myös lisää rakennusoikeutta. Asuntoja kolmen asunto-osakeyhtiön omistukseen valmistuu yhteensä 47 kappaletta. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2986 k-m² tullaan ylittämään ja poikkeamispäätösten myötä alueella mahdollistetaan yhteensä 3435 k-m²:n asuntorakentamisen kohteessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 24.2.2014, että Ylästön tonttien hinta on 600 €/k-m². Korttelin 40039 tontit 8 ja 13 myydään As. Oy Vantaan Aurinkopihalle. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1086 k-m² ja myyntihinta on 651 600 euroa.



Tontti numero 14 myydään As. Oy Vantaan Aurinkotähdelle. Tontin rakennusoikeus on 1049 k-m². Tontin myynti-hinnaksi tulee 629 400 euroa.

Tontit 11 ja 12 myydään As. Oy Vantaan Auringonkehälle. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1269 k-m² ja myyntihinta on 761 400 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 15.9.2014 24 § päättänyt myös tontin 18059/3 myynnistä Vantaanlaaksossa T2H Rakennus Oy:lle. Tämän tontin osalta tehtiin myös uusi tonttijako ja poikkeamispäätökset. Tonttien myyntipäätös oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 16.3.2015.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) kumota kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 15.9.2014 § 24 koskien tonttien 40039/4 ja 5 myyntiä,
- b) myydä As. Oy Vantaan Aurinkopihalle Ylästön korttelin 40039 tontit 8 ja 13 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 651 600 euron kauppahinnalla,
- c) myydä As. Oy Vantaan Aurinkotähdelle Ylästön korttelin 40039 tontti 14 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 629 400 euron kauppahinnalla ja
- d) myydä As. Oy Vantaan Auringonkehälle Ylästön korttelin 40039 tontit nrot 11 ja 12 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 761 400 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

1. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.
2. T2H Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti As. Oy Vantaan Aurinkopihan, As. Oy Vantaan Aurinkotähden ja As. Oy Vantaan Auringonkehän kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tontteja koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

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

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 hyväksymän 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.

Päätöksen jälkeen osapuolten kanssa käydyissä neuvotteluissa T2H Rakennus Oy esitti, että myös hypo-mallissa T2H Rakennus Oy vastaisi alkuperäisen päätöksen mukaisesti tonttien rakentamisvelvoitteesta ja kauppakirjat on allekirjoitettu sen sisältöisenä. Allekirjoitetut kauppakirjat ovat liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 19

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi 14.10.2015 allekirjoitetut kauppakirjat ja hyväksytään suoritettu toimenpide.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liitteet:

- Allekirjoitetut kauppakirjat (3 kpl)

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 839 22030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KAUPPAKIRJA

Tontin myynti perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 14.9.2015 § 28.

Myyjä: **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Ostaja: **LähiTapiola Tontit I Ky** (Y: 2696892-5)
c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy
PL 509, 00101 Helsinki
(jäljempänä Ostaja).

Toteuttaja: **T2H Rakennus Oy** (y-tunnus 2592748-6)
Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa
(jäljempänä Toteuttaja).

Kaupan kohde:

Vantaan kaupungin 40. (Ylästö) kaupunginosan korttelin 40039 tontit nro 11 ja 12 (kiinteistötunnukset 92-40-39-11 ja 92-40-39-12). Tonttien pinta-alat ovat 3442 ja 2126 m².

Tontit on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi AO ja niiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1269 k-m². Tontit myydään vapaa-rahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.

Tontit on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Ostajalla on oikeus vuokrata kaupan kohde T2H Rakennus Oy:n perustamalle Asunto Oy Vantaan Auringonkehälle.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on seitsemänsataakuusikymmentäyhdeksentuhatta neljäsataa (761400) euroa. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Toteuttaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen kaupan kohteella yhden (1) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostaja sitoutuu rakentamaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala

on vähintään 80 % kaupan kohteen kerrosalasta, kahden ja puolen (2,5) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Toteuttaja vastaa rakentamisvelvoitteen täyttämisestä ja kohdan 5 velvoitteista.

4. Vallintarajoitus

Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa kaupan kohdetta rakentamattomana ilman Kaupungin suostumusta. Ostajalla on kuitenkin oikeus luovuttaa kaupan kohteen hallintaoikeus pitkäaikaisella, lunastusehdon sisältävällä asuntoalueen maanvuokrasopimuksella T2H Rakennus Oy:n perustamalle Asunto Oy Vantaan Auringonkehälle, jolla on asuinrakennusten valmistuspäivänä ja siitä lukien oikeus ostaa määräosia kaupan kohteesta.

5. Sopimussakko

Mikäli ostaja ei noudata mitä edellä ehdossa 4 on ja toteuttaja mitä edellä ehdossa 3 on määrätty, on Ostaja velvollinen suorittamaan kohdan 4 rikkomisesta ja Toteuttaja kohdan 3 rikkomisesta Kaupungille sopimussakkona edellä sovitun kauppahinnan viisinkertaisen (5) määrän.

Mikäli Ostaja tai Toteuttaja rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin ehdoissa 3-4 on sovittu, Ostaja ja Toteuttaja ovat velvollisia suorittamaan kumpikin oman rikkomuksensa osalta Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään kauppahinnan määrän verran.

Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

6. Kunnallistekniikka

Toteuttaja sitoutuu liittämään kaupan kohteen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan liittymismaksut vesi- ja viemäriverkostoon kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

Energiatohokkuuden osalta toteuttajan tulee noudattaa rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Yhtiömuotoisen erillistalo-, paritalo- ja rivitalohuoneiston lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näytölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja ja toteuttaja ovat tarkastaneet kaupan kohteen, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja ja Toteuttaja ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla tai Toteuttajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Toteuttaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Kaupungin tiedossa ei ole, että kaupan kohteen maaperä olisi pilaantunutta. Mikäli rakennettaessa ilmenee kuitenkin tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja ja/tai Toteuttaja ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupungin edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja ja Toteuttaja ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostaja ja Toteuttaja ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

9. Verot ja maksut

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja omistussuhteiden mukaisessa suhteessa. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

Toteuttaja vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

Ostajan muut velvollisuudet

10.

Kaupan kohteen suunnittelussa ja rakentamisessa toteuttajan tulee noudattaa asemakaavan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamishajetta ja lähiympäristösuunnitelmaa. Toteuttajan tulee esittää ympäristön laatutaso kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).

11.

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

12.

Kaupungilla on oikeus sijoittaa kaupan kohteelle sekä kaupan kohteelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa kaupan kohteelle kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saatamaan kaupan kohteen sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitetun johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käytämisestä.

Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

13.

Kaupungilla on oikeus Ostajaa ja Toteuttajaa enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.

14.

Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteella saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

15.

Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6, 10-14 sekä kohdissa 17-18 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.

16. Kiinnitykset

Kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

17. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Tonttiin ei tämän lisäksi kohdistu muita rasitteita kuin 14.10.2015 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät rasitteet, käyttöoikeudet ja – rajoitukset.

18. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta. Markkinointikelpoinen puusto kuuluu Kaupungille ja sen Kaupunki poistaa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Ostajalle, yksi toteuttajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 14. päivänä lokakuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

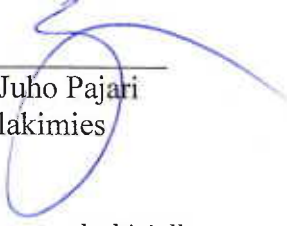


Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

LähiTapiola Tontit I Ky
valtakirjalla Suomen AsuntoHypoPankki Oy



Jouni Lehtinen
sijoitusjohtaja



Juho Pajari
lakimies

Toteuttaja
T2H Rakennus Oy :n puolesta valtakirjalla



Henri Huhdanpää
toimitusjohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla myyjänä ja valtakirjalla sijoitusjohtaja Jouni Lehtinen ja lakimies Juho Pajari LähiTapiola Tontit I Ky:n puolesta ostajana ja toimitusjohtaja Henri Huhdanpää T2H Rakennus Oy:n puolesta valtakirjalla toteuttajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 14. päivänä lokakuuta 2015



Julkinen kaupanvahvistaja

Orvo Valtonen
Maanmittausteknikko
0927/16

VALTAKIRJA

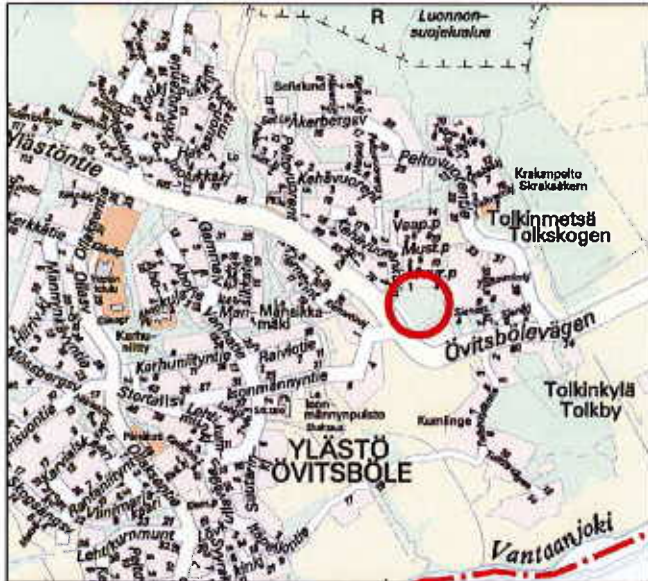
Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta edellä olevan kauppakirjan, jolla kaupunki myy kiinteistöt 92-40-39-11 ja 92-40-39-12.

Vantaalla 13. päivänä lokakuuta 2015



Armi Vähä-Piikkiö
tonttipäällikkö

KOHTTEEN SIJAINTI



TONTTIEN MYYNTI /
LähiTapiola Tontit Ky

YPA/TH

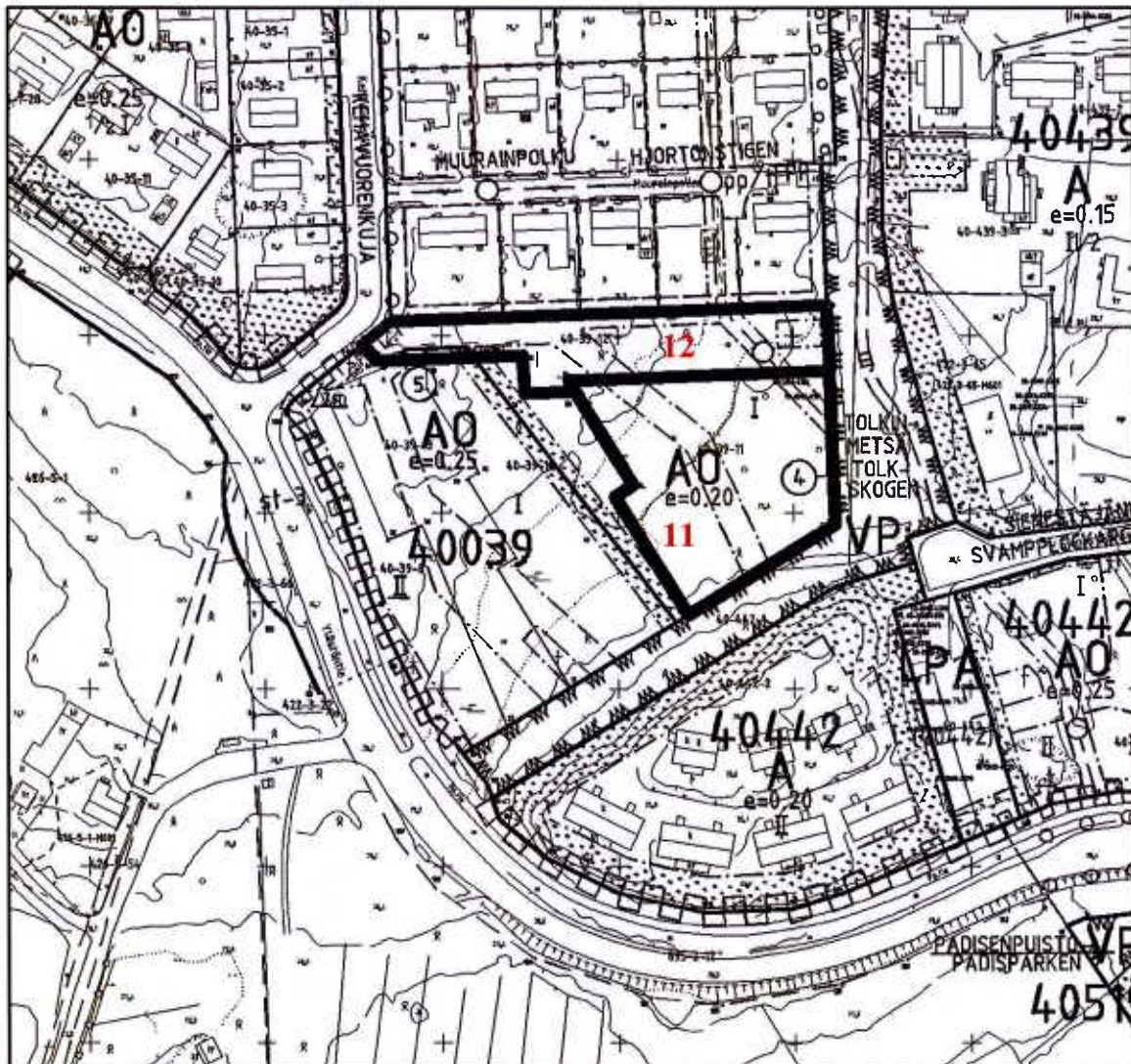
Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40039

Tontti: 11
Pinta-ala 3442 m²

Tontti: 12
Pinta-ala 2126 m²

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000

KAUPPAKIRJA

Tontin myynti perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 14.9.2015 § 28.

Myyjä: **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Ostaja: **LähiTapiola Tontit I Ky** (Y: 2696892-5)
c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy
PL 509, 00101 Helsinki
(jäljempänä Ostaja).

Toteuttaja: **T2H Rakennus Oy** (y-tunnus 2592748-6)
Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa
(jäljempänä Toteuttaja).

T2H Rakennus Oy toimii Ostajan puolesta ja lukuun kaupan kohteen kehittäjänä, rakennuttajana ja toteuttajana.

Kaupan kohde:

Vantaan kaupungin 40. (Ylästö) kaupunginosan korttelin 40039 tontti nro 14 (kiinteistötunnus 92-40-39-14). Tontin pinta-ala on 3405 m².

Tontti on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi AO ja sen rakennusoikeus on 1049 k-m². Tontti myydään vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.

Tontti on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Ostajalla on oikeus vuokrata kaupan kohde T2H Rakennus Oy:n perustamalle Asunto Oy Vantaan Aurinkotähdelle.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on kuusisataakaksikymmentäyhdeksäntuhattaneljäsatä (629 400) euroa. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Toteuttaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen kaupan kohteella yhden (1) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Toteuttaja sitoutuu

rakentamaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 80 % kaupan kohteen kerrosalasta, kahden ja puolen (2,5) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Toteuttaja vastaa rakentamisvelvoitteen täyttämisestä ja kohdan 5 velvoitteista.

4. Vallintarajoitus

Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa kaupan kohdetta rakentamattomana ilman Kaupungin suostumusta. Ostajalla on kuitenkin oikeus luovuttaa kaupan kohteen hallintaoikeus pitkäaikaisella, lunastusehdon sisältävällä asuntoalueen maanvuokrasopimuksella T2H Rakennus Oy:n perustamalle Asunto Oy Vantaan Aurinkotähdelle, jolla on asuinrakennusten valmistuspäivänä ja siitä lukien oikeus ostaa määräosia kaupan kohteesta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostaja ei noudata mitä edellä ehdossa 4 ja toteuttaja mitä edellä ehdossa 3 on määrätty, on Ostaja velvollinen suorittamaan kohdan 4 rikkomisesta ja Toteuttaja kohdan 3 rikkomisesta Kaupungille sopimussakkona edellä sovitun kauppahinnan viisinkertaisen (5) määrän.

Mikäli Ostaja tai Toteuttaja rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin ehdoissa 3-4 on sovittu, Ostaja ja Toteuttaja ovat velvollisia suorittamaan kumpikin oman rikkomuksensa osalta Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään kauppahinnan määrän verran.

Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

6. Kunnallistekniikka

Toteuttaja sitoutuu liittämään kaupan kohteen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan liittymismaksut vesi- ja viemäriverkostoon kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

Energiatehokkuuden osalta toteuttajan tulee noudattaa rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Yhtiömuotoisen erillistalo-, paritalo- ja rivitalohuoneiston lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja ja Toteuttaja ovat tarkastaneet kaupan kohteen, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja ja Toteuttaja ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla tai Toteuttajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Toteuttaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Kaupungin tiedossa ei ole, että kaupan kohteen maaperä olisi pilaantunutta. Mikäli rakennettaessa ilmenee kuitenkin tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja ja/tai Toteuttaja ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupungin edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja ja Toteuttaja ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostaja ja Toteuttaja ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

9. Verot ja maksut

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja omistusosuuksien mukaisessa suhteessa. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

Toteuttaja vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

Ostajan ja Toteuttajan muut velvollisuudet

10.

Kaupan kohteen suunnittelussa ja rakentamisessa toteuttajan tulee noudattaa asemakaavan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamishajetta ja lähiympäristösuunnitelmaa. Toteuttajan tulee esittää ympäristön laatutaso kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).

11.

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

12.

Kaupungilla on oikeus sijoittaa kaupan kohteelle sekä kaupan kohteelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa kaupan kohteelle kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saatamaan kaupan kohteen sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitetun johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käyttämisestä.

Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

13.

Kaupungilla on oikeus Ostajaa ja Toteuttajaa enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.

14.

Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteella saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

15.

Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6, 10-14 sekä kohdissa 17-18 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.

16. Kiinnitykset

Kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

17. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Tonttiin ei tämän lisäksi kohdistu muita rasitteita kuin 14.10.2015 päiväystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät rasitteet, käyttöoikeudet ja – rajoitukset.

18. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta. Markkinointikelpoisen puusto kuuluu Kaupungille ja sen Kaupunki poistaa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Ostajalle, yksi toteuttajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 14. päivänä lokakuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

LähiTapiola Tontit I Ky
valtakirjalla Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Jouni Lehtinen
sijoitusjohtaja

Juho Pajari
lakimies

Toteuttaja

T2H Rakennus Oy :n puolesta valtakirjalla



Henri Huhdanpää
toimitusjohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla myyjänä ja valtakirjalla sijoitusjohtaja Jouni Lehtinen ja lakimies Juho Pajari LähiTapiola Tontit I Ky:n puolesta ostajana ja toimitusjohtaja Henri Huhdanpää T2H Rakennus Oy :n puolesta valtakirjalla toteuttajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 14. päivänä lokakuuta 2015



Julkisen kaupanvahvistaja

Orvo Valtanen
Maanmittausteknikko
0927716

VALTAKIRJA

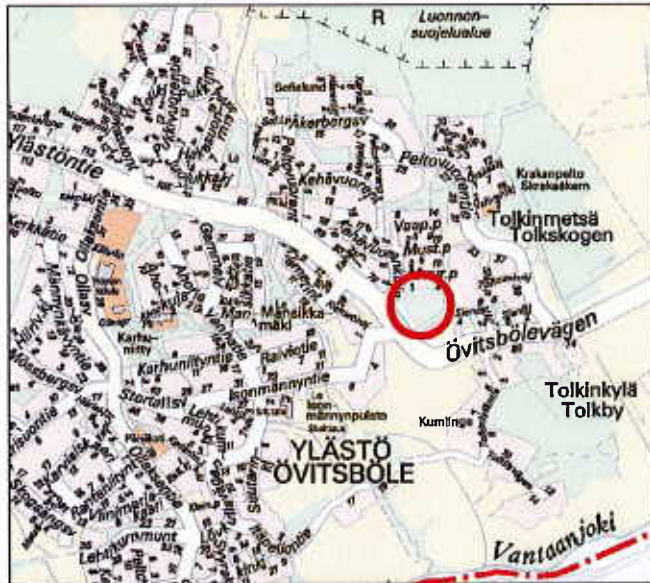
Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta edellä olevan kauppakirjan, jolla kaupunki myy kiinteistön 92-40-39-14.

Vantaalla 13. päivänä lokakuuta 2015



Armi Vähä-Piikkiö
tonttipäällikkö

KOHTEEN SIJAINTI



TON TIN MYYN TI /
LähiTapiola Tontit Ky

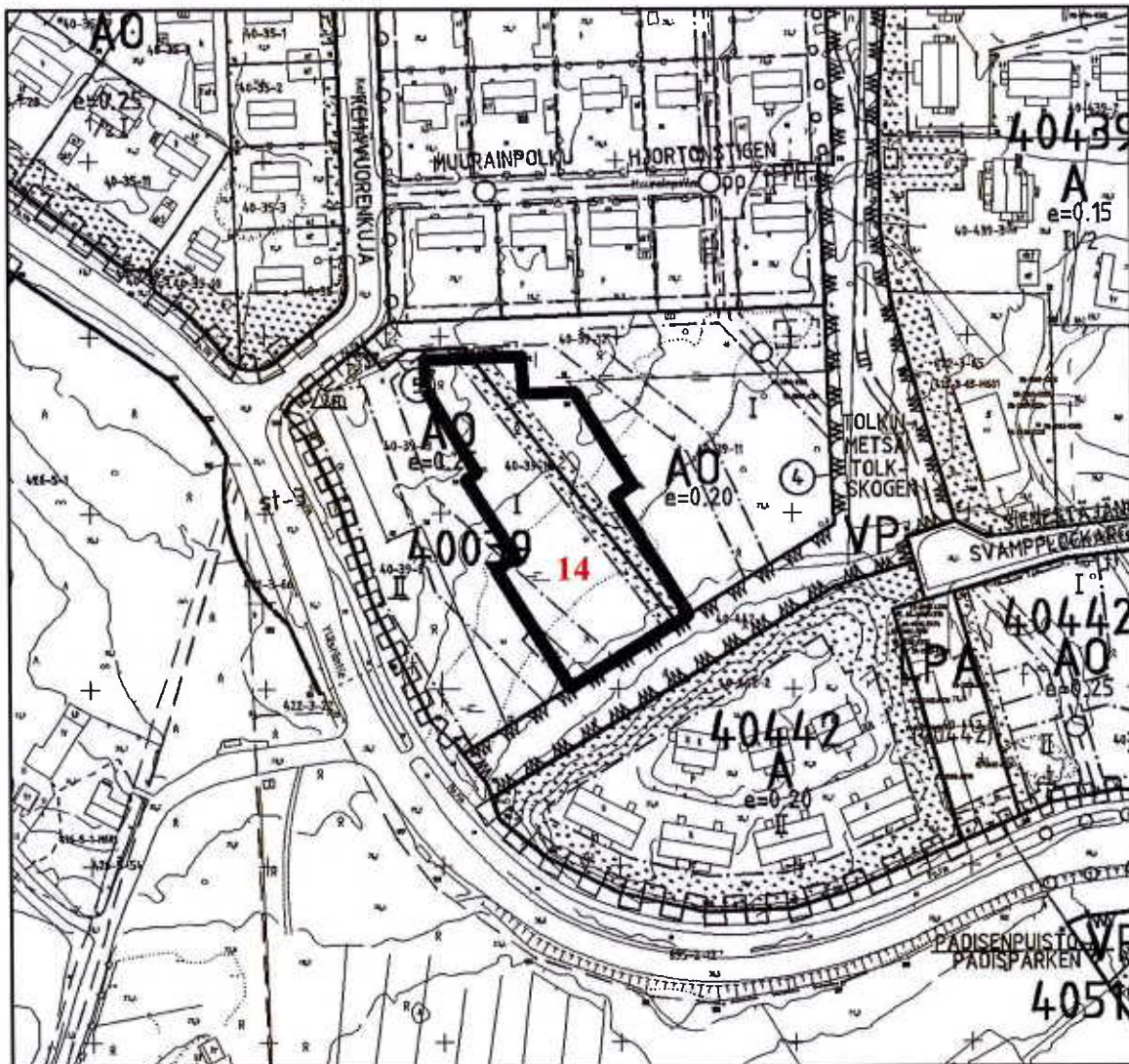
YPA/TH

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40039

Tontti: 14
Pinta-ala 3405 m²

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000

KAUPPAKIRJA

Tontin myynti perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 14.9.2015 § 28.

Myyjä: **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Ostaja: **LähiTapiola Tontit I Ky** (Y: 2696892-5)
c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy
PL 509, 00101 Helsinki
(jäljempänä Ostaja).

Toteuttaja: **T2H Rakennus Oy** (y-tunnus 2592748-6)
Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa
(jäljempänä Toteuttaja).

Kaupan kohde:

Vantaan kaupungin 40. (Ylästö) kaupunginosan korttelin 40039 tontit nro 8 ja 13 (kiinteistötunnukset 92-40-39-8 ja 92-40-39-13). Tonttien pinta-alat ovat 1837 ja 2419 m².

Tontit on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi AO ja niiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1086 k-m². Tontit myydään vapaa-rahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.

Tontit on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Ostajalla on oikeus vuokrata kaupan kohde T2H Rakennus Oy:n perustamalle Asunto Oy Vantaan Aurinkopihalle.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on kuusisataaviisikymmentäyksituhattakuusisataa (651 600) euroa. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Toteuttaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen kaupan kohteella yhden (1) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostaja sitoutuu rakentamaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 80 % kaupan kohteen kerrosalasta, kahden ja puolen (2,5) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Toteuttaja vastaa rakentamisvelvoitteen täyttämisestä ja kohdan 5 velvoitteista.

4. Vallintarajoitus

Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa kaupan kohdetta rakentamattomana ilman Kaupungin suostumusta. Ostajalla on kuitenkin oikeus luovuttaa kaupan kohteen hallintaoikeus pitkäaikaisella, lunastusehdon sisältävällä asuntoalueen maanvuokrasopimuksella T2H Rakennus Oy:n perustamalle Asunto Oy Vantaan Aurinkopihalle, jolla on asuinrakennusten valmistuspäivänä ja siitä lukien oikeus ostaa määräsia kaupan kohteesta.

5. Sopimussakko

Mikäli ostaja ei noudata mitä edellä ehdossa 4 on ja toteuttaja mitä edellä ehdossa 3 on määrätty, on Ostaja velvollinen suorittamaan kohdan 4 rikkomisesta ja Toteuttaja kohdan 3 rikkomisesta Kaupungille sopimussakkona edellä sovitun kauppahinnan viisinkertaisen (5) määrän.

Mikäli Ostaja tai Toteuttaja rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin ehdoissa 3-4 on sovittu, Ostaja ja Toteuttaja ovat velvollisia suorittamaan kumpikin oman rikkomuksensa osalta Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään kauppahinnan määrän verran.

Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

6. Kunnallistekniikka

Toteuttaja sitoutuu liittämään kaupan kohteen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan liittymismaksut vesi- ja viemäriverkostoon kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

Energiatehokkuuden osalta toteuttajan tulee noudattaa rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Yhtiömuotoisen erillistalo-, paritalo- ja rivitalohuoneiston lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja ja toteuttaja ovat tarkastaneet kaupan kohteen, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja ja Toteuttaja ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla tai Toteuttajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Toteuttaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Kaupungin tiedossa ei ole, että kaupan kohteen maaperä olisi pilaantunutta. Mikäli rakennettaessa ilmenee kuitenkin tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja ja/tai Toteuttaja ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupungin edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja ja Toteuttaja ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostaja ja Toteuttaja ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

9. Verot ja maksut

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja omistussuhteiden mukaisessa suhteessa. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

Toteuttaja vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

Ostajan muut velvollisuudet

10.

Kaupan kohteen suunnittelussa ja rakentamisessa toteuttajan tulee noudattaa asemakaavan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamishajetta ja lähiympäristösuunnitelmaa. Toteuttajan tulee esittää ympäristön laatuaste kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).

11.

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

12.

Kaupungilla on oikeus sijoittaa kaupan kohteelle sekä kaupan kohteelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa kaupan kohteelle kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saatamaan kaupan kohteen sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käytämisestä.

Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

13.

Kaupungilla on oikeus Ostajaa ja Toteuttajaa enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.

14.

Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteella saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

15.

Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6, 10-14 sekä kohdissa 17-18 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.

16. Kiinnitykset

Kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

17. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Tonttiin ei tämän lisäksi kohdistu muita rasitteita kuin 14.10.2015 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät rasitteet, käyttöoikeudet ja – rajoitukset.

18. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta. Markkinointikelpoisen puusto kuuluu Kaupungille ja sen Kaupunki poistaa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Ostajalle, yksi toteuttajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 14. päivänä lokakuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla



Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

LähiTapiola Tontit I Ky
valtakirjalla Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Jouni Lehtinen
sijoitusjohtaja

Juho Pajari
lakimies

Toteuttaja

T2H Rakennus Oy :n puolesta valtakirjalla



Henri Huhdanpää
toimitusjohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla myyjänä ja valtakirjalla sijoitusjohtaja Jouni Lehtinen ja lakimies Juho Pajari LähiTapiola Tontit I Ky:n puolesta ostajana ja toimitusjohtaja Henri Huhdanpää T2H Rakennus Oy:n puolesta valtakirjalla toteuttajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 14. päivänä lokakuuta 2015



Julkinen kaupanvahvistaja

Orvo Valtanen
Määrmittausteknikko
0927/16

VALTAKIRJA

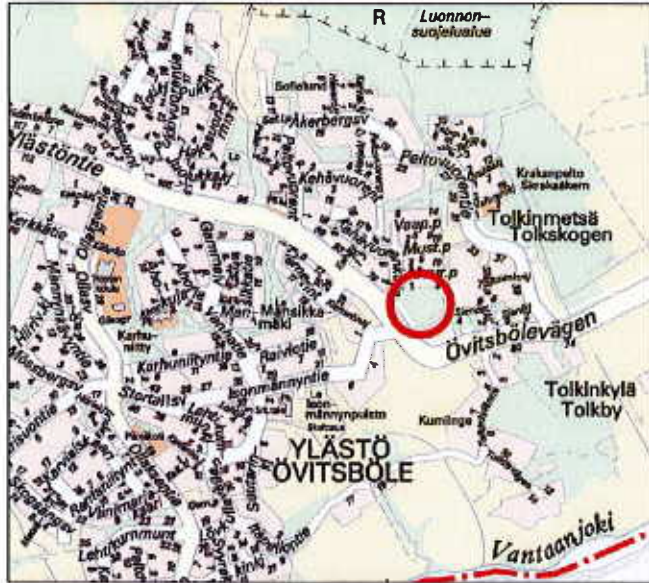
Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta edellä olevan kauppakirjan, jolla kaupunki myy kiinteistöt 92-40-39-8 ja 92-40-39-13.

Vantaalla 13. päivänä lokakuuta 2015



Armi Vähä-Piikkiö
tonttipäällikkö

KOHTTEEN SIJAINTI



TONTTIEN MYYNTI /
LähiTapiola Tontit Ky

YPA/TH

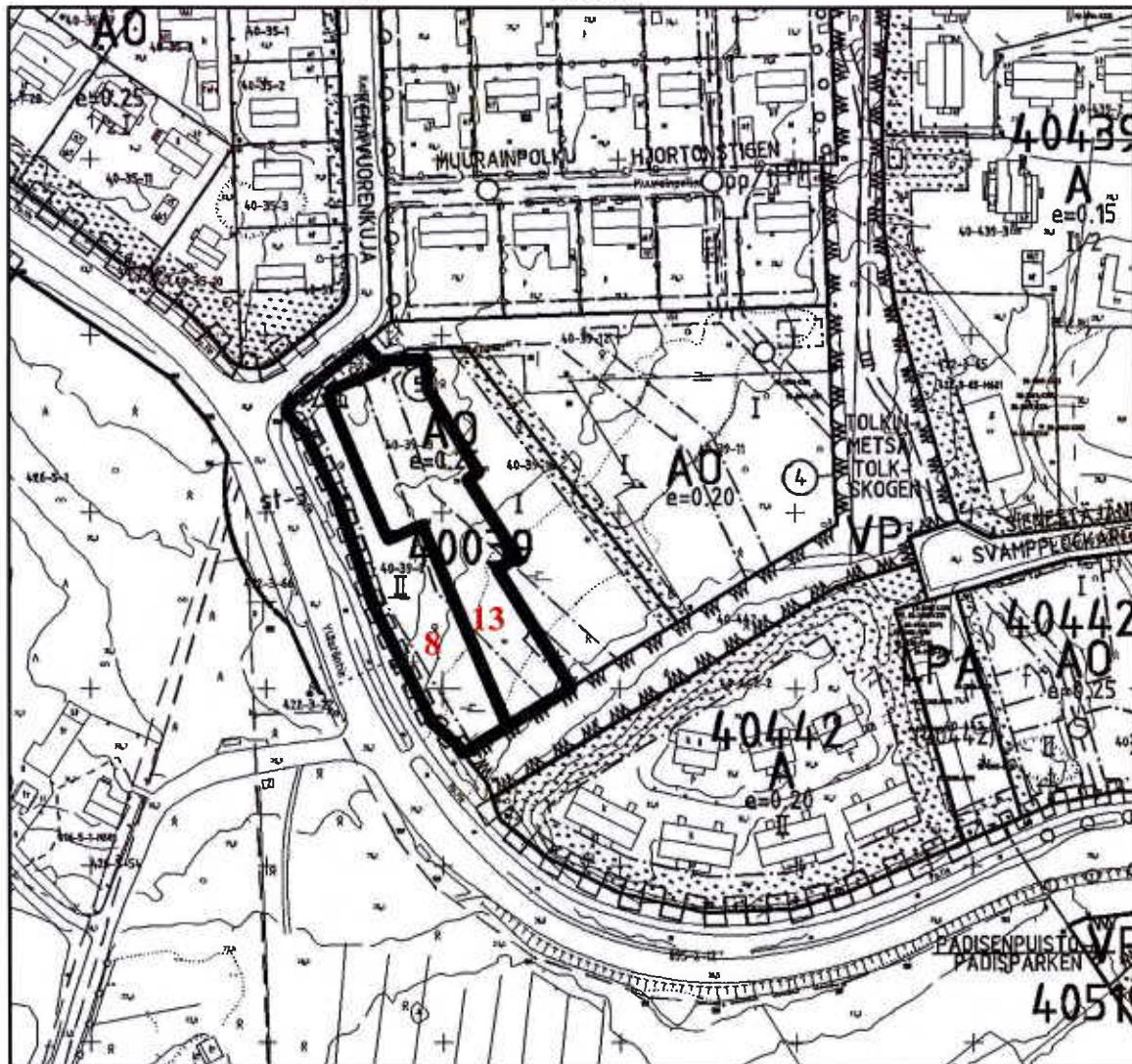
Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40039

Tontti: 8
Pinta-ala 1837 m²

Tontti: 13
Pinta-ala 2419 m²

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000



20 § **Kiinteistön RN:o 92-426-5-30 ostaminen Ylästöstä / Veera Maria ja Veikko Pellervo Pitkäsen kuolinpesien osakkaat / LM-H**

VD/9262/10.00.01.00/2015

TH/LM-H/AV-P/JHo

Yrityspalvelut on neuvotellut Vantaan kaupungin Ylästön kylässä sijaitsevan Koivula -nimisen kiinteistön RN:o 92-426-5-30 ostamisesta. Kiinteistön omistaa Veera Maria ja Veikko Pellervo Pitkäsen kuolinpesien osakkaat.

Kiinteistön kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1 550 m² ja se sijaitsee osoitteessa Mustikkamäentie 7, 01690 Vantaa. Kartalta mitattuna kiinteistön pinta-alaksi on saatu kiinteistörekisteristä poiketen noin 1 935 m². Kiinteistöstä on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa kartalta mitattuna noin 1 681 m² teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) ja loput katualueeksi. Kiinteistö rajoittuu lännessä kaupungin omistamiin kiinteistöihin.

Kiinteistöllä sijaitsee asuinhuoneistoalaltaan noin 120 m²:n suuruinen asuinrakennus vuodelta 1957.

Kauppahinnaksi on neuvoteltu 145 000 euroa. Hinnoittelu perustuu osana teollisuus- ja varastorakennusten aluetta yksikköhintaan noin 173 euroa/k-m².

Kiinteistön ostamisella saataisiin kaupungin omistukseen yhtenäistä aluetta, jolla helpotetaan asemakaavan toteuttamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 20

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään ostaa Veera Maria ja Veikko Pellervo Pitkäsen kuolinpesien osakkailta 145 000 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Ylästön kylässä sijaitseva Koivula -niminen kiinteistö RN:o 92-426-5-30 sillä sijaitsevina rakennuksineen.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.1.2016 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta ostettavasta kiinteistöstä

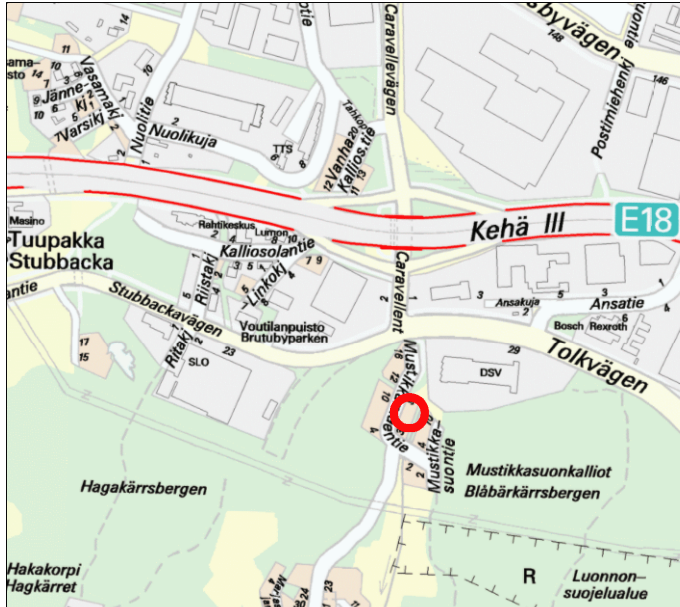
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut, maanhallinta

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 8392 4040
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

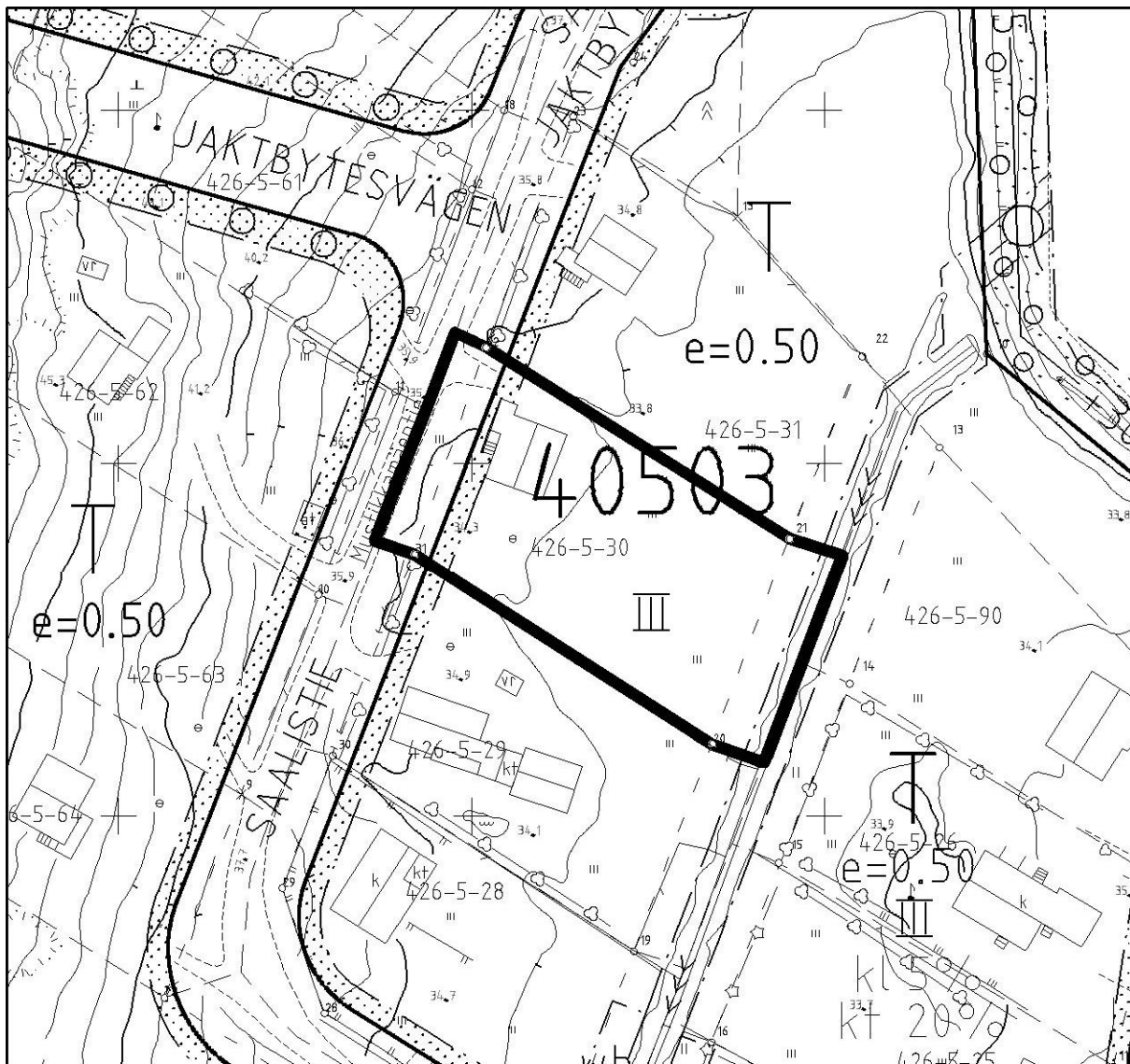
**KIINTEISTÖN OSTAMINEN / VEERA
MARIA JA VEIKKO PELLERVO
PITKÄSEN KUOLINPESIEN
OSAKKAAT**

YPA/JHO

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kylä: YLÄSTÖ (426)

Tila: 92-426-5-30



0 25 50m

1:1000



21 § **Maa-alueen (92-401-8-216) vuokrauksen uusiminen pienteollisuustoimintaa varten Korsossa/Korson Pienteollisuustalo Oy / LM-H**

VD/9280/10.00.02.04.00/2015

TH/LM-H/AV-P/TMA

Vantaan kaupunki (aiemmin Helsingin maalaiskunta) on vuokrannut 30.12.1965 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella 50 vuodeksi Korson Pienteollisuustalo Oy:lle Alikeran (401) kylässä sijaitsevasta Jussila -nimisestä tilasta RN:o 8:187 (nyttämmin RN:o 8:216) noin 16 500 m²:n suuruisen maa-alueen pienteollisuustoimintaa varten.

Vuokra-alueen rajausta on tarkistettu 15.12.1978 allekirjoitetulla vuokrasopimuksen muutoksella, jossa vuokra-alue on rajattu Jussilan tilaan kuuluvaksi noin 14 897 m²:n suuruiseksi alueeksi, joka 3.7.1978 hyväksytyssä tonttijaossa on merkitty Vantaan kaupungin Korson (81) kaupunginosan korttelin 81207 tontiksi n:o 2. Kohde sijaitsee osoitteessa Urpiaisentie 7, 01450 Vantaa.

Vuokra-alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu konttori-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TT²).

Vuokra-alueella on kolme 1960-luvun loppupuolella valmistunutta teollisuuden tuotantorakennusta sekä niiden yhteydessä sijaitseva pysäköintialue. Rakennukset omistaa Korson Pienteollisuustalo Oy. Yksi rakennuksista on toimistokäytössä, yhdessä rakennuksessa toimii pienosakkaat autokorjaamoissa ja yksi rakennuksista on Kaupungin varastotilana sekä eri autoharrastajien käytössä. Yksi rakennuksista toimi vuoteen 1986 asti bussiyhtiöiden varikkona ja rengasliikkeiden varasto- ja myymälätilana. Alueelta on vuonna 2013 poistettu kolme öljysäiliötä, joista kaksi oli kevyenpolttoöljyn säiliötä bussien tankkausta varten ja kolmas säiliö on sisältänyt rakennusten lämmittämiseen käytettyä öljyä.

Vuokra-alueen maaperä on pilaantunut mm. alueella harjoitetun polttoaineen jakelutoiminnan seurauksena. Vuokra-alueella on vuosina 2013 ja 2014 tehty maan puhdistustöitä ja pilaantuneen maan kunnostuksesta on laadittu 8.9.2014 päivätty loppuraportti, jonka Kaupunki on nähnyt ja saanut haltuunsa. Loppuraportin mukaan kunnostustaso saavutettiin kohteessa hyvin eikä alueen puhdistamiselle esitetä jatkotoimenpiteitä. Raportin mukaan alueen käyttö on sallittua ainoastaan teollisuuskäyttöön, koska kunnostetulle alueelle jää valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisia alemman ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Rakennusten alla olevasta maaperästä ei ole tehty kattavia tutkimuksia.

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2015.

Korson Pienteollisuustalo Oy ja Vantaan kaupungin yrityspalvelut ovat neuvotelleet vuokrasopimuksen uusimisesta.

Solmittavan sopimuksen pääehdoiksi on neuvoteltu seuraavaa:

Vuokrauksen kohde on karttaliitteen osoittama n. 14 890 m²:n suuruinen maa-alue Alikeran kylän tilasta Jussila, kiinteistötunnus 92-405-8-38. Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta, 1.1.2016 alkaen.

Elinkustannusindeksiin (1951:10=100) sidottu vuosivuokra on 1.1.2016 lähtien 17 603 euroa.

Vuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan Vuokramies vastaa Vuokra-alueella kaikesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta, mikä on tapahtunut 30.12.1965 alkaneella vuokrakaudella tai tämän uuden vuokrasopimuksen vuokrakaudella. Vuokrasopimuksen päättyessä, kun Vuokramies purkaa vuokra-alueen rakennukset, tulee Vuokramiehen tehdä rakennusten alla olevan maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta tutkimukset ja mikäli maaperä tai pohjavesi todetaan pilaantuneeksi, Vuokramies on velvollinen puhdistamaan



alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksesta tehtävä loppuraportti.

Vuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä ja se laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti.

Maa-alueen vuokraamisesta päättää kaupunkisuunnittelulautakunta, koska kyseessä on 10 vuoden mittainen vuokrasopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 21

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana Korson Pienteollisuustalo Oy:lle edellä esitetyn mukaisesti Korson kaupunginosasta liitekartassa esitetyn noin 14 890 m²:n suuruisen maa-alueen kiinteistöistä 92-401-8-216. Alue vuokrataan pienteollisuustoimintaa varten kymmeneksi vuodeksi. Vuokrasopimus solmitaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisesti.
- b) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.1.2016 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- c) Oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta
- Maanvuokrasopimusluonnos

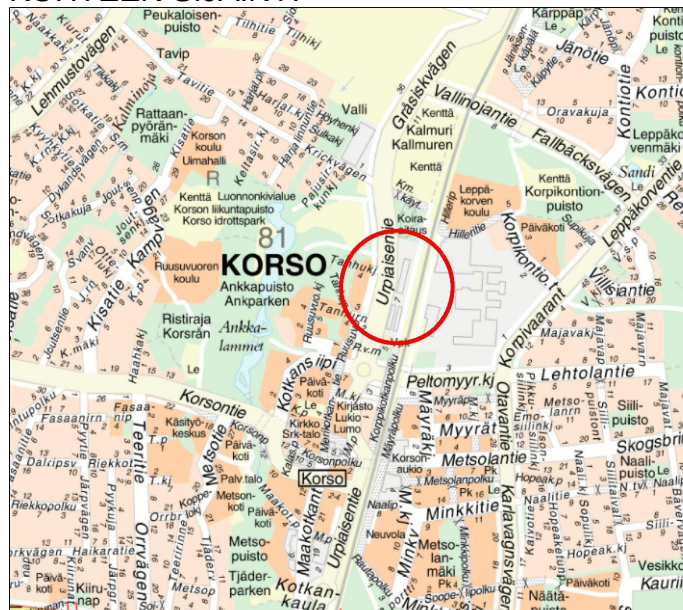
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 09 8392 2077
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

**MAA-ALUEEN VUOKRAUS /
KORSON
PIENTEOLLISUUSTALO OY**

YPA/TMA

Kaupunginosa: KORSO (81)

Kylä: ALIKERAVA (401)

**n. 14890 m2:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-401-8-216**



0 50 100m

1:2000

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja: Vantaan kaupunki, Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Vuokramies: Korson Pienteollisuustalo Oy (Y-tunnus 0197004-1)
Katajanmarjantie 3 F 11, 05810 Hyvinkää
(jäljempänä Vuokramies).

Vuokrauksen kohde Noin 14.890 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-401-8-216 (jäljempänä Vuokra-alue). Vuokra-alue on osoitettu ohjeellisesti ohessa olevassa karttaliitteessä.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue on asemakaavassa osoitettu konttori-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TT²).

Vuokra-alue vuokrataan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-aika on 1.1.2016 – 31.12.2025.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on 17 603 euroa vuodessa.

2.2 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain tämän vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

3.1 Vuokra maksetaan kultakin vuodelta kahdessa yhtä suuressa erässä puolivuosittain etukäteen kesäkuun ja joulukuun aikana Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokramies on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Kirjaaminen ja kiinnitykset

4.1 Kaupunki hakee Vuokramiehen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren mukaisesti.

4.2 Vuokramies valtuuttaa Vantaan kaupungin hakemaan tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokramiehen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokramiehelle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan 17 603 euroa.

- 4.3 Samalla Vuokramies määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava Kaupungille todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja.

5. Panttaussitoumus

- 5.1 Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitun panttikirjan Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.
- 5.2 Jos Vuokramies jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvan vuotuisen vuokranmaksun viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokramiestä enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

6. Rakentaminen ja rakentamisvelvollisuus

- 6.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 6.2 Vuokramies saa rakentaa alueelle voimassaolevan asemakaavan ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokramies hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 6.3 Vuokra-alueella sijaitsee tällä hetkellä kolme vuokramiehen omistamaa rakennusta.

7. Kunnallistekniikka

- 7.1 Vuokramies sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 7.2 Vuokramies sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 7.3 Vuokramies sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 7.4 Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 7.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

8. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 8.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä.
- 8.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Vuokramiehen rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista, niiden hoidosta ja niiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokramies pyynnöstä korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.
- 8.3 Vuokramies on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja

laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

- 8.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 8.5 Vuokramies vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 8.6 Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 8.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

9. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 9.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 9.2 Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus Kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- Uuden vuokramiehen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.
- 9.3 Vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin ja Kaupunki on vastaanottanut uudelta vuokramieheltä kohdassa 10.5 mainitun vakuuden.

10. Vuokrasuhteen päättymisen

- 10.1 Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois kaikki rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksiineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä tasoitettava ja puhdistettava Vuokra-alue viranomaisten edellyttämään kuntoon.
- 10.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksiineen poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokramiehen lukuun viedä pois Vuokra-alueella oleva irtaimisto ja saattaa Vuokra-alue 30.12.1965 allekirjoitetun vuokrasopimuksen vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 10.3 Vuokramies on hallinnut käytännössä Vuokra-aluetta 30.12.1965 allekirjoitetun vuokrasopimuksen nojalla ja siitä asti. Vuokramies vastaa Vuokra-alueella kaikesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta, mikä on tapahtunut 30.12.1965 alkaneella vuokrakaudella tai tämän vuokrasopimuksen vuokrakaudella. Koska Vuokra-alueella harjoitetaan ja on harjoitettu sellaista toimintaa ja siellä säilytetään jätteitä ja aineita, jotka voivat aiheuttaa

maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei maaperä ja/tai pohjavesi ole pilaantunut. Vuokramiehen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokramies velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

- 10.4 Osapuolet toteavat, että Vuokra-alueella on vuosina 2013 ja 2014 tehty maan puhdistustöitä ja pilaantuneen maan kunnostuksesta on laadittu 8.9.2014 päivätty loppuraportti (Urpiaisentie 7, Vantaa). Pilaantuneen maan kunnostuksen loppuraportti, Tapio Strandberg Oy), jonka molemmat osapuolet ovat nähneet ja saaneet haltuunsa. Loppuraportin mukaan ”kunnostustaso saavutettiin kohteessa hyvin. Otetuissa jäännöspitoisuusnäytteissä öljyhiilivetypitoisuudet eivät ylittyneet UUDELY/98/07.00/2014 määritettyä kunnostustavoitetta. Kunnostustoimenpiteiden jälkeen otetuissa jäännöspitoisuusnäytteissä ei havaittu valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisia ylempiä ohjearvoja ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjen keskitisleiden (C10-C21) tai raskaiden öljyjakeiden (C1-C40) osalta.” Raportin mukaan ”alueen käyttö on sallittu ainoastaan teollisuuskäyttöön, koska kunnostetulle alueelle jää alemman ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.” Raportissa todetaan, että ”alueelle ei esitetä jatkotoimenpiteitä”.

Kaupunki toteaa, että vuokra-alue on kunnostettu edellä mainitussa raportissa sanotuin rajoituksin. Rakennusten alla olevasta maaperästä ei kuitenkaan ole tehty kattavia tutkimuksia. Kun Vuokramies purkaa sopimuksen kohdan 10.1 mukaisesti vuokra-alueen rakennukset, Vuokramiehen tulee tehdä rakennusten alla olevan maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta tutkimukset ja mikäli maaperä tai pohjavesi todetaan pilaantuneeksi, Vuokramies on velvollinen puhdistamaan alue kohdassa 10.3 sanotun mukaisesti.

- 10.5 Vuokramies on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 10.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 10.6 Vuokramies asettaa 17 603 euron suuruisen vakuuden (kotimaisen pankin omavelkainen pankkitakaus tai tilipanttaus pankin kuittaamattomuustodistuksin) Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen korvauksen vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin edellä kohdissa 10.1–10.4 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.
- 10.7 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

11. Sopimuksen päättymisen ja vuokramiehen etuoikeus

- 11.1 Vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle uusin ehdoin, mikäli se uudestaan luovutetaan vuokralle samaan käyttötarkoitukseen.
- 11.2 Jos Vuokramies haluaa käyttää mainittua oikeutta, on sen siitä tehtävä viimeistään kuutta (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä Kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että Vuokramies muutoin menettää oikeutensa.

12. Sopimussakko

- 12.1 Mikäli vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen Kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokran kaksikymmenkertaisen määrän.
- 12.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli vuokramies luovuttaa Vuokra-alueen takaisin kaupungille tai kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 13.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.



22 § **Hakemus tontin 13005/24 rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Vesa ja Kaisa Maja / LM-H**

VD/6381/10.00.02.01/2013

TH/LM-H/MH

Vantaan kaupunki on myynyt 14.10.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla Vesa ja Kaisa Majalle 13. kaupunginosan korttelin 13005 tontin nro 24.

Ostajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen tontille yhden (1) vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien tontille asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (muuttovalmis). Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määrääjässä aloittaneet (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta) rakennustöitä, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on lähettänyt muistutuskirjeen 22.4.2015 ja sähköpostiviestin 1.10.2015 Vesa ja Kaisa Majalle. Kirjeessä ja sähköpostiviestissä on muistutettu ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määrääjän päättymisestä 14.10.2015.

Vesa ja Kaisa Maja ovat 13.10.2015 sähköpostitse pyytäneet jatkoaikaa rakennustöiden aloittamiselle ja pyytäneet, ettei heiltä peritä sopimussakkoa, koska he ovat jättäneet 7.8.2015 rakennuslupahakemuksen (arkistointitunnus: LP-092-2015-01384) suunnitelmiseen sähköisesti lupapisteeseen. Rakennuslupa on käsitteilyssä. Pienehkön hankkeen esim. omakotitalon rakennuslupa myönnetään yleensä 1-2 kuukaudessa riippuen hankkeesta, lausunnoista ja naapurien mahdollisista huomautuksista. Kevät ja kesä ovat rakennusvalvonnassa ruuhkaisinta aikaa, eikä omakotitalon rakennuslupaa välttämättä pystytä 2 kuukauden sisällä luvan jättämisestä myöntämään.

Em. syystä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tonttia koskevalle rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka, kunnes asianosaisten jättämä rakennuslupa on saanut lainvoiman ja rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden sisällä rakennusluvan lainvoimaisuudesta. Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta.

Jos asianosaiset eivät ole pitäneet rakennusluvan edellyttämää aloituskokousta kahden kuukauden kuluessa siitä kun rakennuslupa on saanut lainvoiman, kaupunki perii sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu (rakennusluvan edellyttämä aloituskokous).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 22

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka kunnes Vesa ja Kaisa Majan rakennuslupa (arkistointitunnus: LP-092-2015-01384) on saanut lainvoiman ja rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden kuluessa rakennusluvan lainvoimaisuudesta.
- b) olla perimättä rakennustöiden aloittamisen jatkoajalta sopimussakkoa.
- c) periä Vesa ja Kaisa Majalta sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti 15.10.2015 lähtien, jos rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei



ole täytetty kahden kuukauden kuluessa siitä, kun rakennuslupa (arkistointi-tunnus: LP-092-2015-01384) on saanut lainvoiman.

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



23 § **Hakemus tontin 13005/26 rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Elsa ja Markku Ahonen / LM-H**

VD/6381/10.00.02.01/2013

TH/LM-H/MH

Vantaan kaupunki on myynyt 8.10.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla Elsa ja Markku Ahoselle 13. kaupunginosan korttelin 13005 tontin nro 26.

Ostajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen tontille yhden (1) vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien tontille asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (muuttovalmis). Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määräajassa aloittaneet (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta) rakennustöitä, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on lähettänyt muistutuskirjeen 22.4.2015 ja sähköpostiviestin 1.10.2015 Elsa ja Markku Ahoselle. Kirjeessä ja sähköpostiviestissä on muistutettu ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 8.10.2015.

Elsa ja Markku Ahonen ovat 8.10.2015 sähköpostitse pyytäneet jatkoaikaa rakennustöiden aloittamiselle ja pyytäneet, ettei heiltä peritä sopimussakkoa, koska he ovat jättäneet 7.7.2015 rakennuslupahakemuksen (arkistointitunnus: LP-092-2015-01153) suunnitelmiseen sähköisesti lupapisteeseen. Rakennuslupa on käsitteilyssä. Pienehkö hankkeen esim. omakotitalon rakennuslupa myönnetään yleensä 1-2 kuukaudessa riippuen hankkeesta, lausunnoista ja naapurien mahdollisista huomautuksista. Kevät ja kesä ovat rakennusvalvonnassa ruuhkaisinta aikaa, eikä omakotitalon rakennuslupaa välttämättä pystytä 2 kuukauden sisällä luvan jättämisestä myöntämään.

Em. syystä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tonttia koskevalle rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka, kunnes asianosaisten jättämä rakennuslupa on saanut lainvoiman ja rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden sisällä rakennusluvan lainvoimaisuudesta. Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta.

Jos asianosaiset eivät ole pitäneet rakennusluvan edellyttämää aloituskokousta kahden kuukauden kuluessa siitä kun rakennuslupa on saanut lainvoiman, kaupunki perii sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu (rakennusluvan edellyttämä aloituskokous).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 23

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka kunnes Elsa ja Markku Ahosen rakennuslupa (arkistointitunnus: LP-092-2015-01153) on saanut lainvoiman ja rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden kuluessa rakennusluvan lainvoimaisuudesta.
- b) olla perimättä rakennustöiden aloittamisen jatkoajalta sopimussakkoa.
- c) periä Elsa ja Markku Ahoselta sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti 9.10.2015 lähtien, jos rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei



ole täytetty kahden kuukauden kuluessa siitä, kun rakennuslupa (arkistointitunnus: LP-092-2015-01153) on saanut lainvoiman.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030,
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

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, **hankinto-oikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3

Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.