

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 07.12.2015

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP	4
3 § Työjärjestyksen hyväksyminen / HP	5
4 § Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / HP	6
5 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP	7
6 § Tiedoksi merkittävät asiat / HP	8
- : Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9
7 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP	10
8 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma 2016 / HP	12
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma 2016 / II	14
9 § Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinta / asemakaavamuutos nro 001925 Myyrmäen keskusta / HP	35
- : Kilpailuehdotusten yleisöpalautte ja asemakaavamuutoksen (nro 001925) osallistuminen 9.11.2015	40
- : Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun arvostelupöytäkirja 9.11.2015	88
- : Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelma	110
- : Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymä Oyj:n, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) kilpailuehdotukset / ilove	124
- : Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymä Oyj:n, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) kilpailuehdotukset / Myrksi	145
- : Tiivistelmä muista kilpailuehdotuksista, 5 kuvaa/ehdotus	171
10 § Asemakaavamuutos 001737, 93 Vaarala / Kukkarokuja / TLA	215
- : Asemakaavamuutos 001737 / Lausuntokoonti	218
- : Asemakaavamuutos 001737 / Muistutuskokoonti	220
- : Asemakaavamuutosselostus 7.12.2015 / Asemakaavamuutos 001737,osa korttelia 93222, Kukkarokuja	221
11 § Asemakaavamuutos 002255, 50 Tammisto / Sähkötie 1 / TLA	260
- : Asemakaavamuutosselostus 7.12.2015 / Asemakaavamuutos 002255, 50 Tammisto / Sähkötie 1	263
- : Asemakaavamuutos 002255 / Lausuntojen koonti	290
12 § Asemakaavamuutos 002171, 50 Tammisto / Sähkötie 3-7 / TLA	292
- : Asemakaavamuutosselostus 7.12.2015 / Asemakaavamuutos 002171, 50. Tammisto / Sähkötie 3-7	295
- : Asemakaavamuutos 002171 / Lausuntojen koonti	334
13 § Asemakaavamuutos 002072 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 16 Kaivoksela / Laitilankuja 7 / TLA	336
- : Asemakaavamuutosselostus 7.12.2015 / Asemakaavamuutos 002072, 16 Kaivoksela / Laitilankuja 7	338
14 § Kaavamuutoksista ja poikkeamispäätöksistä perittävien maksujen tarkistaminen vuodelle 2016 / TLA	352
15 § Tontin 70110/7 sekä LPA-tontin 70116/7 myynti Leinelästä / VAV Asunnot Oy / LM-H	354

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 07.12.2015

- : Myyntipäätökseen kartta tontista 92-70-110-7 ja LPa-tontista 92-70-116-7	355
16 § Tontin 23125/6 myynti Kivistöstä / VAV Asunnot Oy / LM-H	356
- : Kartta tontista 23125/6 myyntiä varten	358
17 § Tonttien 23128/13 ja 14 myynti Kivistön keskusta-asuminen 1-alueelta / Asunto Oy Vantaan Hiku c/o T2H Rakennus Oy / LM-H	359
- : Kartta tonteista 23128/13 ja 14 myyntiä varten	361
18 § Tontin 68161/4 myynti Koivuhaasta / Asunto Oy Vantaan Puutarhatie c/o NCC Rakennus Oy sekä tonttien 68161/3 ja 5 varausten jatkaminen / LM-H	362
- : kartta tontista 68161/4 myyntiä varten	364
- : kartta tonteista 68161/3 ja 5 / tonttivaraus	365
19 § Määräalan (tontinosan) myyminen Simonkylässä / Asunto Oy Vantaan Kallioimarre (c/o Lujatalo Oy) / LM-H	366
- : liite 1 (kartta myytävästä määräalasta)	367
20 § Tontin 92-34-2-5 vuokraaminen jätteen vastaanotto- ja käsittelytoimintaan Kiilassa / NCC Roads Oy / LM-H	368
- : liite 1 (kartta vuokra-alueesta)	370
- : liite 2 (vuokrasopimusluonnos)	371
21 § Tontin 92-34-2-6 vuokraaminen jätteen vastaanotto- ja käsittelytoimintaan Kiilassa / Purkupiha Oy / LM-H	375
- : liite 1 (kartta vuokra-alueesta)	377
- : liite 2 (vuokrasopimusluonnos)	378
22 § Maankäyttöluvista, lyhytaikaisesta maanvuokrauksesta, pelloista ja palstaviljelyalueista perittävät korvaukset ja vuokrat 1.1.2016 alkaen toistaiseksi / LM-H	382
23 § Kiitokset kaupunkisuunnittelulautakunnan työskentelystä vuonna 2015	384
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	385
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	386



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja	Sirkka-Liisa Kähärä §:t 1 - 21 ja 23	Timo Karén § 22
---------------	---	--------------------

Pöytäkirjanpitäjä	Erja Tarvonen
-------------------	---------------

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka	10.12.2015
----------------	------------

Matti Aittakallio	Maija Vanhanen §:t 1 - 12 ja 14 - 23
-------------------	---

Christian Leikkainen § 13

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka (Tikkurila)	11.12.2015 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
-------------------------------	---



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Päätös:

Todettiin.



2 §

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Matti Aittakallio (varalla Johannes Nieminen ja Leena Romppainen) ja Maija Vanhanen (varalla Christian Leikkainen ja Timo Karén).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:

Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Matti Aittakallio, Maija Vanhanen ja Christian Leikkainen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:

Hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi lähetetty esityslista.



4 §

Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 10 / 9.11.2015 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös:

Todettiin.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:

Kuultiin seuraava selostus:

§ 8 Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma 2016 / talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström

Vastaus jäsen Seija Puhan tekemään kysymykseen lautakunnan 7.11.2015 kokouksessa / Hiekkaharju 5 / Touhulan päiväkodin parkkipaikan käyttämisestä yleiseen pysäköintiin päiväkodin ollessa kiinni / talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström.

Yrityspalvelut on neuvotellut Touhulan päiväkodin palveluntuottajan kanssa, että päiväkodin pysäköintipaikat ovat jatkossa alueen asukkaiden käytössä arkena klo 18 - 06 ja viikonloppuisin perjantaista klo 18 - maanantaiaamuun klo 06.

Jäsen Seija Puha kiitti annetusta vastauksesta.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



6 §

Tiedoksi merkittävät asiat / HP

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.

Käsittely:

Lautakunnan talousarvioesitys vuodelle 2016 sisältää määrärahat yhden ulkomaille suuntautuvan opintomatkan tekemisistä varten Vantaan keskeisiin kaupunkisuunnittelukysymyksiin liittyvään kohteeseen (KALA 14.9.2015 § 6).

Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola esitteli lautakunnan alustavan opintomatkaohjelman 21. – 23.4.2016.

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	Kaivoksen yleiskaavan muutos	24.6.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/117895_Kaupsu_YK0045Osallistumis_ja_arviointisuunnitelma_Kaivoksen_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
2204	Veromies/52121/10 --- Tässä mukana 002205.	2.11.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/119774_kaupsu_002204_oas.pdf
2261	Hiekkaharju/60070-60074, 60082 sekä VP-alue (Kullerupuisto)	2.11.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/119749_kaupsu_002261_oas.pdf
2279	Martinlaakso/	4.11.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/119764_kaupsu_002279_oas_040112015.pdf
14300	Vapaala/ Vapaalan täydennysrakentamisselvitys	5.11.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/119688_kaupsu_014300_OAS.pdf
2286	Hiekkaharju/Malmimäki	23.11.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/120357_kaupsu_002286_oas.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 33



Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo

§ 6 Vehkalan alueen kehittämissuunnitelman hankinta konsultointipalveluna

Yrityspalvelujohtaja vs. Armi Vähä-Piikkiö

§ 5 Ruukkukujan Autopaikat Oy, Kiinteistöarvion tilaaminen kiinteistöstä 92-15-407-1

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 31 Maankäyttölupa työmaatukikohdalle Kivistössä / Rakennusliike Reponen Oy

§ 32 Määräalan (puistoalueen) vastikkeeton luovutus Vantaanlaaksossa / Keskinäinen Kiinteistö Oy Holiday Park

§ 33 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien kulkuoikeutta kaupungin omistamalle kiinteistölle Myyrmäessä / Fressi Kiinteistöt Oy ja Vantaan kaupunki

§ 34 Palstaviljelyalueiden uudelleen vuokraaminen Vantaanlaaksossa ja Viinikkalassa / Vantaan 4H-yhdistys ry

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 43 Maa-alueen vuokraaminen yritysalueopastelaitteen sijoittamista varten Tammistossa / Gateway Media Oy

§ 44 Palstaviljelyalueen vuokraaminen Rajakylästä / Länsimäki-Rajakylän Sosialidemokraatit Ry

§ 45 Maankäyttölupa Kivistön joulutori tapahtuman järjestämistä varten Kivistössä / MarjaVerkko ry ja Kivistön alueen vanhempainyhdistys

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme

§ 38 Vuokratontin 92-71-110-2 omaksi lunastaminen / Jukka ja Mervi Etelävuori

§ 39 Vuokratontin 92-60-79-10 omaksi lunastaminen / Matti Alatalo

§ 40 Erillispientalotontin 92-20-60-2 myyminen / Askisto / ns. jatkuva myynti

§ 41 Erillispientalotontin 92-86-168-1 myyminen Nikinmäestä / Petri ja Virpi Alamartin

§ 42 Erillispientalotontin 92-86-167-5 myyminen Nikinmäestä / Harri Manninen ja Kristiina Renko

§ 43 Erillispientalotontin 92-86-167-4 myyminen Nikinmäestä / Sami ja Anniina Raatikainen

§ 44 Erillispientalotontin 92-86-168-3 myyminen Nikinmäestä / Pekka ja Heidi Litmanen

§ 49 Erillispientalotontin 92-51-225-1 myyminen Pakkalasta / Johan ja Anu Wansen

§ 50 Erillispientalotontin 92-51-225-2 myyminen Pakkalasta / Miika ja Virpi Virtanen

§ 51 Erillispientalotontin 92-51-225-5 myyminen Pakkalasta / Joni ja Tiina Salo

§ 52 Erillispientalotontin 92-51-225-8 myyminen Pakkalasta / Jenni Hammad Gul

Asumisasioiden päällikkö vs. Armi Vähä-Piikkiö

§ 45 Vuokratontin 92-11-7-5 omaksi lunastaminen / Matti Hampunen

§ 46 Erillispientalotontin 92-13-8-13 myyminen Vapaalasta / Iiro Hassinen ja Tea Holmberg

§ 47 Erillispientalotontin 92-86-167-1 myyminen Nikinmäestä / Olli ja Sanna Mäntyniemi

§ 48 Erillispientalotontin 92-86-167-3 myyminen Nikinmäestä / Sami ja Heidi Pasanen

Erityisasumisen asiantuntija vs. Wilma Toljander

§ 24 Asukasvalinnan hyväksyminen, määräaikainen vuokrasopimus / Kiinteistö Oy HUS-



§ 25 Asunnot, Hansinkatu 5
Välivuokrauslupa Niittäjätie 13 / VAV Asunnot Oy

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavalla päätöksellä:

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 35 Maa-alueen käyttöoikeussopimuksen hyväksyminen keskittimelle Hiekkaharjussa /
Elisa Oyj

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1



8 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma 2016 / HP

VD/10151/02.01.00.00/2015

HP/RNo

Käyttösuunnitelman tarkoitus

Toimialojen on valmisteltava lautakuntien hyväksyttäväksi määrärahojen käyttämisen ja tuloarvioiden toteutumisen seuraamista varten käyttösuunnitelma, joka sisältää tarkistetun toimintasuunnitelman ja määräraha- ja tehtäväalueille, tulosalueille ja yksiköille. Käyttösuunnitelmassa toiminta sopeutetaan talousarviossa myönnettyjen määrärahojen sallimiin rajoihin. Käyttösuunnitelmien laadinnassa on otettava erityisesti huomioon kaupunginvaltuuston päättämät strategiset tavoitteet ja sitovien tavoitteiden toteuttamiseen tarvittavat voimavarat.

Lautakunnan tehtäväalueittain hyväksymä käyttösuunnitelma viedään kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.11.2015 taloussuunnitelman 2016 – 2019 hyväksymisen yhteydessä vuoden 2016 talousarvion sitovat tavoitteet. Toimiala on jalkauttanut toimialaa koskevat sitovat tavoitteet sekä muut toiminnan keskeiset tavoitteet vuoden 2016 tulokortilleen.

Toimialan käyttösuunnitelma ja strategia perustuvat Vantaan talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman täytäntöönpanoon.

Käyttösuunnitelma vuodelle 2016 vastaa lautakunnan syyskuussa tekemää talousarvioesitystä vuodelle 2016 lukuun ottamatta yrityspalveluiden 0,5M€:n tulokorotusta.

Talousarvion 2016 toimeenpano

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 16.11.2015 talousarvion vuodelle 2016.

Käyttösuunnitelman 2016 määrärahojen sitovuustasot lautakunnan toimialalla:

Talousarviokohta 14 0 "Kaupunkisuunnittelulautakunta yhteensä"

Kaupunkisuunnittelulautakunta, Toimialahallinto, Yrityspalvelut ja Kaupunkisuunnittelu

Sitovuus:

Tulot ja menot erikseen (brutto)

Raportointi

Toimiala raportoi lautakunnalle talousarvion ja strategisten tavoitteiden toteutumisesta vuosikolmanneksittain. Lautakuntien raporteista toimitetaan vuosikolmanneksittain kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle katsaus talousarvion toteutumisesta taloussuunnittelun ohjeiden mukaisesti. Lisäksi toimiala raportoi osaltaan talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman toimenpiteiden toteutumisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä vuoden 2015 talousarvion käyttösuunnitelma.

Käsittely:

Merkittiin, että korjatut tulokortin tiivistelmät jaettiin pöydille.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma 2016 / II



Täytäntöönpano: taloussuunnittelu / ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström, puh. 09-8392 2336 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

**VANTAAN KAUPUNKI
MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN
TOIMIALA**

KÄYTTÖSUUNNITELMA 2016 / KALA

	sivu
Toimialan vuoden 2016 tulokortti ja kooste kaupunkitasoisista sitovista tavoitteista v. 2016	2
Tulosalueiden vuoden 2016 tulokortit	5
Toiminnan kuvaus	8
Yhteenvedotaulukko	18
Tulosaluekohtainen määrärahajako	19
Kiinteä omaisuus ja keskusten kehittäminen	21

Tuloskortin 2016 tiivistelmä

Mato/ Jory 12.8.2015

ARVOT

Innovatiivisuus | Kestävä kehitys | Yhteisöllisyys



Kaupungin talous tasapainossa

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

Kaupunkirakenne eheytyy

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

Kaupungin elinvoima vahvistuu

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

Palvelut uudistuvat

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

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

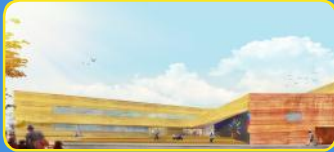
- Riittävien resurssien varmistaminen kasvavan kaupungin tarpeisiin.
- Henkilöstön sitoutumisen ja osaamisen varmistaminen.
- Työhyvinvoinnin edistäminen.

1.12.2015

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

1

Sitovat tavoitteet vuodelle 2016



Investointiohjelma toteutetaan kustannustehokkaasti



Joukkoliikenteen kuntaosuus on alle 50 %



Joukkoliikenteen käyttäjämäärän kasvu



Maanmyyntivoittoja vähintään 32 milj. euroa



Uusiutuvan energian käytön lisääminen

Sitovat tavoitteet vuodelle 2016



Priorisoidaan keskustoihin sijoittuvia kaavahankkeita



Kaavoitetaan asuntorakentamisen kerrosalaa 250 000 kem/vuosi



Kaupunki luo edellytykset vähintään 2000 asunnon laadukkaalle ja monipuoliselle asuntotuotannolle



Pientaloalueiden tiivistäminen Mapon mukaisesti



Kasvihuonepäästöt vähenevät 3% vuodessa

MATO / Talous- ja hallintopalvelut (THP)



Kaupungin talous tasapainossa

Kaupunkirakenne eheytyy

Kaupungin elinvoima vahvistuu

Palvelut uudistuvat

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

Kaupungin talous tasapainossa

- Toimialan talousresurssien ohjaus
- Toimialan henkilöstösuunnittelun yhdistäminen vahvemmin taloussuunnitteluun
- Töiden uudelleen järjestäminen ja tuottavuuden nousu

Kaupunkirakenne eheytyy

- Pysäköinninvalvonnan aktiivinen rooli
- Puroluonnon ja jokivarsien virkistyskäytön ja elinvoiman edistäminen

Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Viestinnän kärkenä Kehäradan ja lentoaseman vetovoimaisuus
- Vantaan markkinoiminen aktiivisesti asuin- ja työpaikkana
- Tiivis viestintä- ja markkinointi-yhteistyö sidosryhmien kanssa

Palvelut uudistuvat

- Aktiivinen rooli kaupungin ja toimialan järjestelmäkehityksessä
- Asiakastytytyväisyyttä lisätään
- Toimialan palveluita kehitetään tuottavuutta ja tehokkuutta parantamalla
- Palveluviestintää tehostetaan
- SuKaRen käyttöönottoa tuetaan

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Sairauspoissaolojen vähentäminen
- Sosiaalisen pääoman ja työyhteisötaitojen kehittäminen
- Työllistämisen edistäminen toimialalla

Tuloskortti 2016

Mato/ ypa 19.11.2015

ARVOT

Innovatiivisuus | Kestävä kehitys | Yhteisöllisyys



Kaupungin talous
tasapainossa

Kaupunkirakenne eheytyy

Kaupungin elinvoima
vahvistuu

Palvelut uudistuvat

Muutosta toteutetaan
johtamisen kautta

Kaupungin talous tasapainossa

- Saadaan maanmyyntivoittoja vähintään 32 milj. euroa
- Toteutetaan maapoliittisia linjauksia:
 - Pyritään tehokkaaseen maanhankintaan
 - Järjestetään kilpailuja
 - Haetaan aktiivisesti kaava-muutoksia kaupungin maille
 - Tehdään valikoidusti maankäyttösopimuksia

Kaupunkirakenne eheytyy

- Kaavoitetaan asuntorakentamisen kerros-alaa 250 000 kem/vuosi
- Luodaan edellytykset vähintään 2000 asunnon laadukkaalle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- Edistetään täydennysrakentamista ja tiivistetään pientaloalueita Mapon mukaisesti
- Edistetään Kivistön asumista ja kaupunki-keskusta

Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Hyödynnetään Kehäradan mahdollisuudet (Vehkala, Aviapolis ja Leinelä)
- Aloitetaan Vehkalan ja Nikinmäen työpaikka-alueiden rakentaminen
- Toteutetaan elinvoimaohjelmaa aktiivisesti
- Kehitetään Koivukylän, Korson, Myyrmäen ja Hakunilan keskustoja

Palvelut uudistuvat

- Parannetaan työn tuottavuutta ja palveluiden kustannustehokkuutta
- Lisätään sähköisiä palveluja
- Käytetään maanhallintarekisteriä vuonna 2016
- Tehdään asiakastytytyväisyyskysely
- SuKaRen käyttöönotto aloitetaan

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Varmistetaan riittävät resurssit kasvavan kaupungin tarpeisiin
- Sitoutetaan henkilöstö ja varmistetaan sen osaamisen
- Edistetään työhyvinvointia
- Kehitetään toimiva kannustus- ja palkkiojärjestelmä

Tuloskortin 2016 tiivistelmä

Mato/KAUPSU

ARVOT

Innovatiivisuus | Kestävä kehitys | Yhteisöllisyys



Kaupungin talous tasapainossa

- Varmistetaan 250 000 kem2 asunto-kaavoitus ja 5 vuoden kaavavaranto.
- Kaavoista 50% sijoittuu kaupungin omistamalle maalle.
- Kilpailuttamismenettelyt paranevat
- Jokaiseen kaavaan tehdään kaavataloudellinen selvitys.

Kaupunkirakenne eheytyy

- Joukkoliikennekaupunkia ja keskustoja priorisoidaan.
- Yleiskaavan ajantasaisuuden arviointi käynnistyy.
- Aviapoliksen asuntokaavat etenevät.
- Hakunilan kaavarunko ja Kaivokselan yleiskaava nähtävillä.
- Pientaloalueiden kehittämistyö etenee.
- Ilmastovaikutusten arviointia kehitetään.

Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Vantaa kehittyy oleellisena osana metropolia.
- Vehkalan ja Aviapoliksen työpaikka-alueiden kaavoitus jatkuu.
- Arkkitehtuuriohjelmaa ja liikennepoliittista ohjelmaa toteutetaan.
- Keskustojen ja työpaikkojen profilointi tukee toimialan markkinointiviestintää. Suomi100- tulevaisuustyö alkaa.

Palvelut uudistuvat

- SuKaRen käyttöönotto aloitetaan.
- Oikea-aikainen viestintä ja vuorovaikutus tukevat suunnittelua.
- Toimialan yhteinen asiakaspalvelu toteutuu.
- Tehdään asiakastytyytyväisyyskysely.

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Organisaatio kehittyy toimintaympäristöä vastaavaksi.
- Tiedolla johtamisen strategiaa sovelletaan.
- Yhteisöllisyys tukee työhyvinvointia
- Resurssit varmistetaan ja tehokas perehdyttämisohjelma käytössä.
- Henkilökohtaiset kehittämissuunnitelmat osaamiskyselyn pohjalta valmistuvat.

YLEISJOHDANTO

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

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

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

Toimintaympäristön muutokset

- Kehäradan hyödyntäminen
- Kehä III:n vetovoima
- Tikkurilan uusi ilme
- Kivistön rakentaminen
- Aviapolis uutena alueena
- Myyrmäen keskustan kehittäminen valitun kilpailusuunnitelman pohjalta

Tuloskortin keskeiset tavoitteet

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

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

Kaupunkitason sitovat tavoitteet on sisällytetty toimialan tuloskorttiin vastuutuksen mukaisesti.

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

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteiden toteuttamisen edistäminen vuonna 2016

Tavoite / toimenpide	Vaikutukset	Aikataulu
Yhden luukun periaatteen laajentaminen ja palvelupisteen keskittäminen	Toiminnan tehokkuus paranee ja samalla asiakastytyvyisyys lisääntyy	2015–2016
Mallinnuksen laajentaminen koko toimialan toimintoihin. Kaikki merkittävä suunnittelu tehdään tietomallinnuksella, esim. 3D. Lisää työtä, mutta havainnollistaa lopputulosta	Toiminnan tehokkuus ja laatu lisääntyvät kun mallinnuksen hyödyt konkretisoituvat	2015–2018
Investointisuunnittelun uusi toimintamalli	Toiminnan tehokkuus, suunnittelmallisuus ja kustannustietoisuus lisääntyy	2015–2016
Asuntokaavoituksen lisääminen +25%	Asuntotuotanto lisääntyy ja asiakastytyvyisyys paranee	2015–2018

Hankintojen johtamisen kehittäminen. Hankintaprosessit kuvataan (IMS-prosessikuvausjärjestelmä) ja selkeytetään sekä yhteen sovitetaan hankintakeskuksen vastaavien kanssa	Toimialan hankintojen tehokkuus ja laatu sekä kustannustietoisuus lisääntyy	2015–2016
Julkisen kaupunkitilan laatutason optimointi rakentamis- ja ylläpitokustannusten kannalta	Toiminnan tehokkuus ja kustannustietoisuus lisääntyy	2015–2018
Sairauspoissaolojen vähentäminen ja ennaltaehkäiseminen	Poissaolojen vähentäminen 4,1 % -> 3,6 %	2015 - 2017
Pitkäaikaistyöttömien työllistäminen	Työmarkkinatuen määrän hillintä	2015 - 2017
Energiatehokkuuden parantaminen Esco-hankkeiden kokemusten perusteella	Energiansäästö erikseen valituissa kohteissa säästövaroin toteutettavien investointien avulla	2015-
Uusiutuvan energian käytön edistäminen	Mahdollistetaan kaavoituksella aurinkoenergian tehokas hyödyntäminen rakentamisessa	2015-
Kustannustehokas ja laadukkaampi kiinteistönpito uuden kiinteistöhallintajärjestelmän avulla	Toiminnan ohjaus ja tuottavuus tehostuu, tiedonhallinta paranee, asiakaspalvelu paranee, investointisuunnittelu ja hankehallinta tehostuu, kiinteistöjen kunnon seuranta ja kunnossapito tehostuu jne.	2015-

Valtuustokauden strategisten päämäärien toteuttamisen edistäminen vuonna 2016

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

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

Painopistealue: Kaupungin talous tasapainossa

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

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

Painopistealue: Kaupunkirakenne eheytyy

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

- Kaavoitetaan asuntorakentamisen kerrosalaa 250 000 kem/vuosi.
- Kaupunki luo edellytykset vähintään 2000 asunnon laadukkaalle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

- Priorisoidaan keskustoihin sijoittuvia kaavahankkeita.
- Pientaloalueita tiivistetään Mapon mukaisesti.
- Luodaan kannustimia uusiutuvan energian monipuoliseen hyödyntämiseen.

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

Painopistealue: Kaupungin elinvoima vahvistuu

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

Painopistealue: Palvelut uudistuvat

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

Painopistealue: Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

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

Itsearviointien tulokset

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

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

Keskeiset havainnot vuoden 2015 arviointien kehittämiskohteista:

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

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

Toiminnan kuvaus

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

Kaupunkisuunnittelulautakunnan talousarvioesitys sisältää määrärahat yhden opinto-/ kehittämismatkan tekemistä varten Vantaan keskeisiin suunnittelukysymyksiin liittyvään kohteeseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta kokoontuu vuonna 2016 noin 15 kertaa. Vuoden 2015 talousarvioesitys perustuu vuoden 2015 toiminnalliseen tasoon.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2016–2019

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

TOIMIALAHALLINTO

Toiminnan kuvaus

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

Talous- ja hallintopalvelut hoitaa myös kunnalliseen pysäköinninvalvontaan kuuluvat viranomaistehtävät.

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

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

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

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2016 – 2019

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

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

Toiminnan keskeiset muutokset ja palveluiden kehittäminen vuonna 2016

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

Henkilöstösuunnitelma

Toimialahallinnon menoista n. 61 % on henkilöstömenoja.

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

Tunnusluvut

	TP 2013	TP 2014	KS 2015	TA 2016
Pysäköintivirhemaksut / kpl	38 083	38 762	39 000	39 200
Kasvu edellisestä vuodesta %	8,8	1,8	0,6	0,5
Pysäköinninvalvonnan sopimusasiakkaat	-	439	500	550
Hallinnon henkilöstö / toimialan henkilöstö	2,4	2,4	2,5	2,5

YRITYSPALVELUT

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

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

Asumisoikeusasioita koskevien viranomaistehtävien hoidosta vastaa ostopalveluna Helsingin kaupunki.

Yrityspalvelut noudattaa osaltaan tuloksellisen elinkeinopolitiikan linjauksia koordinoimalla työpaikkarakentamista valituilla painopistealueilla.

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

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

Yrityspalvelut toimii yhdessä sisäisten ja ulkoisten strategisten kumppaneidensa kanssa korostaen kaupungin kilpailukykyä/elinvoimaa vahvistamista, yhdyskuntarakenteen hallintaa, asuntopolitiittisia päämääriä sekä seutuyhteistyötä.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2016-2019

Yrityspalveluiden tavoitteena on

- varmistaa maanmyyntivoittojen (32 miljoonaa euroa) toteutuminen,
- toteuttaa kaupunginvaltuuston maapoliittisia linjauksia

- osaltaan varmistaa valtion ja seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen mukaisia asuntotuotantoedellytyksiä
- toteuttaa kaupunginhallituksen hyväksymää asunto-ohjelmaa
- varmistaa yritysten sijoittumisedellytykset maapoliittisin keinoin.

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteet

Asuntokaavoituksen lisääminen +25 %.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2016

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

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

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

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

Tunnusluvut

	TP 2013	TP 2014	KS 2015	TA 2016
Merkittäviä maanhankintaneuvotteluja käynnissä	5	20	10	10
Käynnissä olevat luovutuskilpailut	1	9	5	5
Valmistuneet asunnot	1 355	2 022	2000	2 000
joista valtion tukemia vuokra-asuntoja	195	292	400	400
Maanmyynti- ja vuokratulot	36 743	39 086	35 672	36 172
Kivistön maanmyyntivoitot koko maanmyyntituloista	5 900	18 300	10 000	8 000

Kaupunkisuunnittelu

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkisuunnittelun tulosalueen tavoitteena on aito ja kestävä kaupunkiympäristö.

Kaupunkisuunnittelu vastaa edellytysten luomisesta Vantaan strategian mukaiselle asumisen, työnteon ja vapaa-ajan ympäristölle, tehokkaalle liikennejärjestelmälle ja palvelurakenteelle sekä kestäväälle kehitykselle. Kaupunkisuunnittelu vastaa Vantaan maankäytön strategiasta ja laatii maankäyttö- ja rakennuslain

mukaisia yleis- ja asemakaavoja sekä niihin liittyviä suunnitelmia ja selvityksiä. Työ tehdään yhdessä kaupungin viranomaisten, sidosryhmien ja asukkaiden sekä metropolialueen kuntien ja valtion viranomais-
ten kanssa. Onnistuminen tukee Vantaan vetovoimaisuutta ja kilpailukykyä ja asukkaiden hyvinvointia sekä tehokasta ja taloudellista hallintoa. Kaupunkisuunnittelun tehtäväkentällä on keskeisiä vaikutuksia useille kaupungin strategisille painopistealueille ja kaavojen kautta luodaan merkittävää varallisuutta. Nykyinen kaupungistumisen trendi vahvistaa Vantaan strategiaa.

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

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

Kaupunkisuunnittelu toimii kansainvälisessä toimintaympäristössä ja kehittää Vantaata eurooppalaisittain kilpailukykyisenä kaupunkina.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2016 -2019

Pääkaupunkiseutua koskeva maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimus valmistellaan syksyllä 2015 keväällä 2016 valmistuneiden pääkaupunkiseudun maankäyttösuunnitelman ja HLJ 2015 – työn pohjalta. Valtion sekä Helsingin, Espoon ja Vantaan kesken syksyllä 2014 solmitun sopimuksen pohjalta tehostetaan asuntokaavatuotantoa 25 % yli nykyisten aiesopimuksen tavoitteen. Sopimus koskee vuosia 2016 – 2019. Lisäksi kunnilla tulee olla 5 vuoden asuntotuotantoa vastaava määrä asuntokaavavara-
rantoa. Helsingin seudun kehityksen kannalta asuntotuotannon kasvattaminen on perusteltua. Valtion tulisi omalta osaltaan turvata riittävä ARA tuotanto ja seudun tarpeelliset liikenneinvestoinnit.

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

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

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

Vantaan asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista. Kaavoituksella varmistetaan toteuttamiskelpoisten kaavojen varanto (noin miljoona k-m²) ja vuosittain laaditaan uutta asumisen asemakaavaa 250 000 k-m². Pientalorakentamisen osuus varmistetaan ja täydennysrakentamisen prosesseja sujuvoitetaan. Asuntorakentamisen laatua tuetaan arkkitehtuuriohjelman avulla.

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

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

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

Kaikissa töissä varmistetaan Vantaan strategioiden ja ohjelmien toteutumisedellytykset. Erityistä huomiota

kiinnitetään kestäväan kehitykseen ja energiatehokkuuteen. Keskeisiä tavoitteita ovat maapoliittiset linjaukset ja kaupungin tulopohjan vahvistaminen maankäytön myyntituloilla. Kaavoissa hyödynnetään kumppanuutta ja asukasysteistyötä sekä uusia sähköisiä työvälineitä. Kaupunkirakenteen kehitys tukee kustannustehokkaiden palveluiden järjestämistä.

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

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

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2016

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

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

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteet

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

Talousarvion tunnusluvut

	TP 2013	TP 2014	KS 2015	TA 2016
Hyväksytyt asemakaavat kpl	20	31	42	40
Uusi asuntokerrosala k-m ²	62 798	209 209	200 000	250 000
Uusi toimitilakerrosala k-m ²	35 114	97 420	200 000	200 000
Asemakaavan muutosaloitteet	163	163	135	135

Vuoden kaavoitushakemukset	35	36	45	40
Poikkeamispäätökset	44	61	80	70

KIINTEÄ OMAISUUS

Perustelut

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

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

Kiinteän omaisuuden osto

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

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

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

MARJA-VANTAAN JA KESKUSTEN KEHITTÄMISRAHASTO

Toiminnan kuvaus

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

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

Toiminnalliset keskeiset tavoitteet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rahaston investoinnit ja osakkeet

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

Rahaston pääomittamien

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

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

KÄYTTÖSUUNNITELMA VUODELLE 2016 / 1000 EUROA

		Ltk 2016	Muutos	KS 2016
		* 1.000 EUR	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR
Kala / 14 10	TOIMINTAKULUT	-116	0	-116
	Toimintakate	-116	0	-116
Toimialahallinto / 14 20 10-24	TOIMINTATUOTOT	2 100	0	2 100
	TOIMINTAKULUT	-3 384	0	-3 384
	Toimintakate	-1 284	0	-1 284
Yrityspalvelut / 14 30	TOIMINTATUOTOT	35 835	500	36 335
	TOIMINTAKULUT	-1 903	0	-1 903
	Toimintakate	33 932	500	34 432
Kaupunkisuunnittelu / 14 40	TOIMINTATUOTOT	197	0	197
	TOIMINTAKULUT	-4 453	0	-4 453
	Toimintakate	-4 256	0	-4 256
KALA yhteensä	TOIMINTATUOTOT	38 132	500	38 632
	TOIMINTAKULUT	-9 856	0	-9 856
	Toimintakate	28 276	500	28 776
Rahasto / 31 00	TOIMINTATUOTOT	56	0	56
	TOIMINTAKULUT	-93	0	-93
	Toimintakate	-37	0	-37

TULOSALUEKOHTAINEN MÄÄRÄRAHAN JAKO

14 10 KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

		TP 2014	KS 2015	KS 2016
	HENKILÖSTÖKULUT	-40	-75	-75
	PALVELUJEN OSTOT	-11	-37	-37
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-1	-4	-4
	MUUT TOIMINTAKULUT	0	0	0
	TOIMINTAKULUT	-52	-116	-116
	Toimintakate	-52	-116	-116
	14 20 TOIMIALAHALLINTO			
	MYYNITUOTOT	0	0	0
	MAKSUTUOTOT	0	224	224
	MUUT TOIMINTATUOTOT	2 174	1 632	1 876
	TOIMINTATUOTOT	2 174	1 856	2 100
	HENKILÖSTÖKULUT	-2 004	-2 044	-2 100
	PALVELUJEN OSTOT	-286	-902	-882
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-49	-61	-65
	AVUSTUKSET	0	0	0
	MUUT TOIMINTAKULUT	-216	-214	-337
	TOIMINTAKULUT	-2 555	-3 221	-3 384
	Toimintakate	-381	-1 365	-1 284
	14 30 YRITYSPALVELUT			
	MAKSUTUOTOT	2	13	13
	MUUT TOIMINTATUOTOT	39 685	35 822	36 322
	TOIMINTATUOTOT	39 687	35 835	36 335
	HENKILÖSTÖKULUT	-1 264	-1 220	-1 123
	PALVELUJEN OSTOT	-237	-439	-460
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-14	-25	-27
	AVUSTUKSET	-58	-52	-59
	MUUT TOIMINTAKULUT	-214	-204	-235
	TOIMINTAKULUT	-1 787	-1 940	-1 904
	Toimintakate	37 900	33 895	34 431

	14 40 KAUPUNKISUUNNITTELU			
	MYYNITUOTOT	10	26	27
	MAKSUTUOTOT	131	167	170
	MUUT TOIMINTAKULUT	1	0	0
	TOIMINTATUOTOT	142	193	197
	HENKILÖSTÖKULUT	-3 303	-3 920	-3 786
	PALVELUJEN OSTOT	-153	-237	-372
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-30	-51	-81
	MUUT TOIMINTAKULUT	-148	-159	-214
	TOIMINTAKULUT	-3 634	-4 367	-4 453
	Toimintakate	-3 492	-4 174	-4 256
	31 00 RAHASTO			
	MYYNITUOTOT	0	600	0
	TUET JA AVUSTUKSET	41	0	18
	MUUT TOIMINTATUOTOT	63	0	38
	TOIMINTATUOTOT	104	600	56
	HENKILÖSTÖKULUT	-179	-255	0
	PALVELUJEN OSTOT	-323	-861	-82
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-12	-2	0
	MUUT TOIMINTAKULUT	-20	-52	-11
	TOIMINTAKULUT	-534	-1 170	-93
	Toimintakate	-430	-570	-37

Kiinteän omaisuuden osto ja myynti

	TA 2015	TA 2016	TA 2016	TA 2016	TA 2016
		LTK	KJ	KH	KV
MENOT	-8 500	-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
TULOT	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500

Keskusten kehittäminen

	TA 2015	TA 2016	TA 2016	TA 2016	TA 2016
		LTK	KJ	KH	KV
Julkinen käyttöomaisuus ostot	-2 800	-1 700	-1 700	-1 700	-1 700
Osakkeiden osto	-1 500	0	0	0	0
Yhteensä	-4 300	-1 700	-1 700	-1 700	-1 700



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 pidatti 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, Settlementtiasunnot Oy, Settlementtiasumisoikeus 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 katutason ilmeestä, katutason liike- ja palvelutilojen määrästä, kävelykeskustan ja kävelyreittien ilmeikkyydestä, viherrakentamisesta sekä keskustassa kävelevien ihmisten määrästä. Useimmissa ehdotuksissa oli esitetty runsaasti katutason 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 vesialtaineen 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, katutason 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 vuokratalojen 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. rakentamisveloitteen ja sopimussakkojen osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi valitaan Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS) kilpailuehdotusten mukaisilla hankkeilla ja ostotarjouksien mukaisilla yksikköhinnoilla.
- Kaupunki pidättää oikeuden osoittaa noin 20 % asuntotonteista valtion tukemaan asuntotuotantoon kuitenkin siten, että HOAS:n valtion tukema asuntotuotanto otetaan huomioon prosenttiosuutta laskettaessa.
- 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: Vaparaahoitteisten omistusasuntojen tonttien hintatarjous **530 €/k-m²**, vaparaahoitteisten 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 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.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

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 / kodinhoitohuone + 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 valtavaan 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) sijoiteltu 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 kioskiki 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 kioskiki torilla, viherkatot (tosin ei näy kuin linnuille ja lentokoneille), liiketilojen sijoittelu.
- Asuntoja, "matalia" taloja
- Että siinä on luistelukenttä ja hienot valot.
- Visuaalisesti kaunein vaihtoehdoista, 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 pihalla. 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!

Avoim 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?). Talopäätyaideteokset 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 kujanomainen, 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 tyylisiä, 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

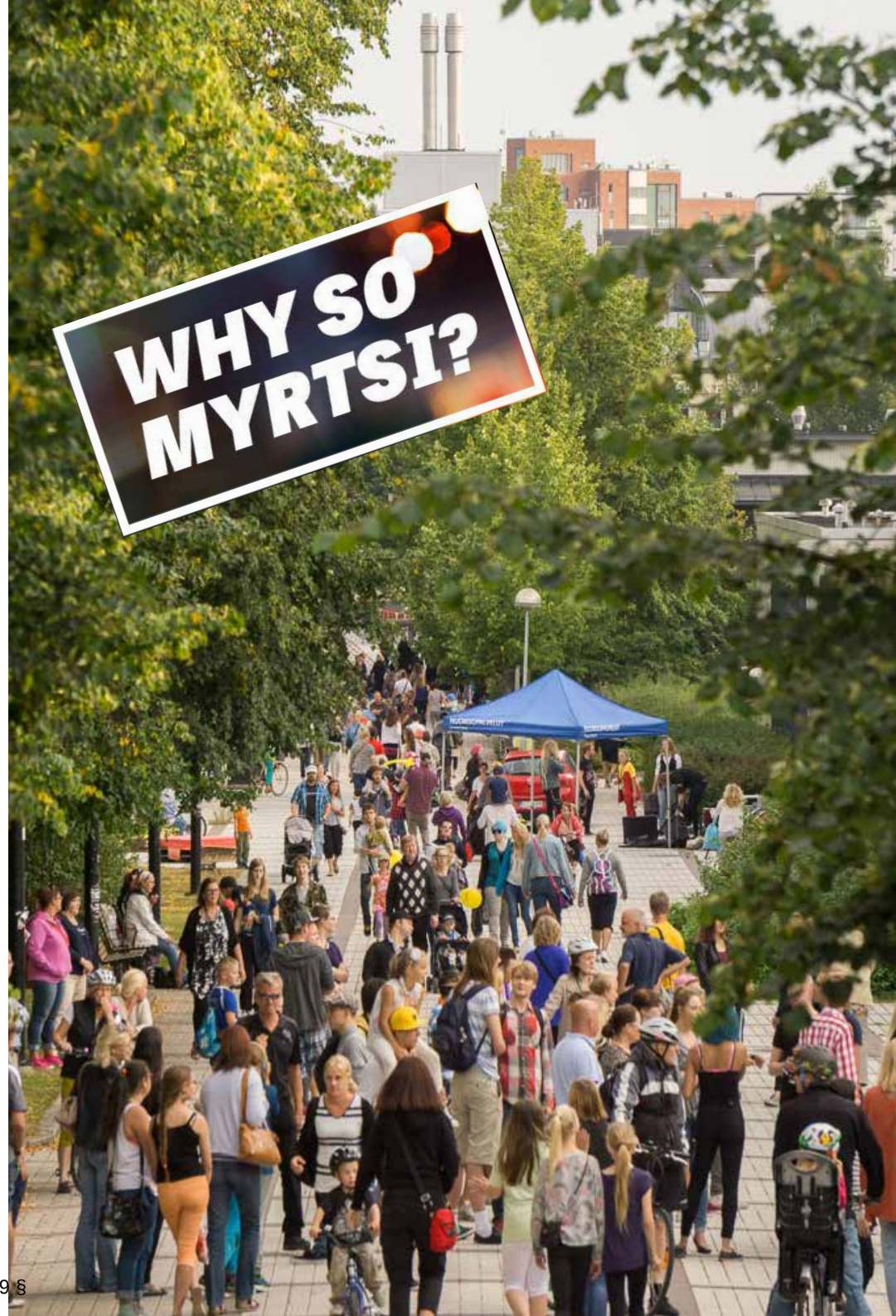
Myyrmäen suuralueella asuu yli 52 951 asukasta ja itse kaupunginosassa 15 884 asukasta. Myyrmäki ja Martinlaakso 11 847 asukkaalla ovat Vantaan kaksi suurinta kaupunginosaa ja Myyrmäki on suuralueista ylivoimaisesti väkirikkein.

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-luvuilla 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 liikeyritysten 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 musiikkimaailman 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- vers- taita, minkä kaltaisesta tilasta Helsingin seudulla on huutava pula.

Mikäli Isomyyrin muuttaminen kulttuurikäyttöön ei onnistu, tarvittava tila voisi löytyä Elon Colosseumin kiinteistön C- ra- kennuksesta 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 kahvilatyyppiselle 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 tulee 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

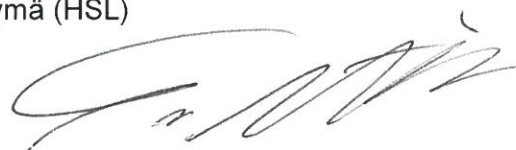
Kaava-alueella liikennöivät pienkalustolla lähibussilinjat, joilla matkustajat pääsevät nykyään Paalutorilla ihan Myyrmäkitalon oven eteen. HSL pitää erittäin tärkeänä, että pienkalustolinjojen ajomahdollisuudet säilyvät kaava-alueella tulevaisuudessakin.

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, kuntateknikka, 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 hyväksytetään 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, Settlementtiasunnot Oy, Settlementtiasumisoikeus 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 / Kuntatekniikka
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
Elina 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 #myrtsi) 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 molemmiin puoliin, 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)



NÄKYMÄ PAALUTORILTA

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 puolisuljettu 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 Oy, Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy

Työryhmä:

Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oy, 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.

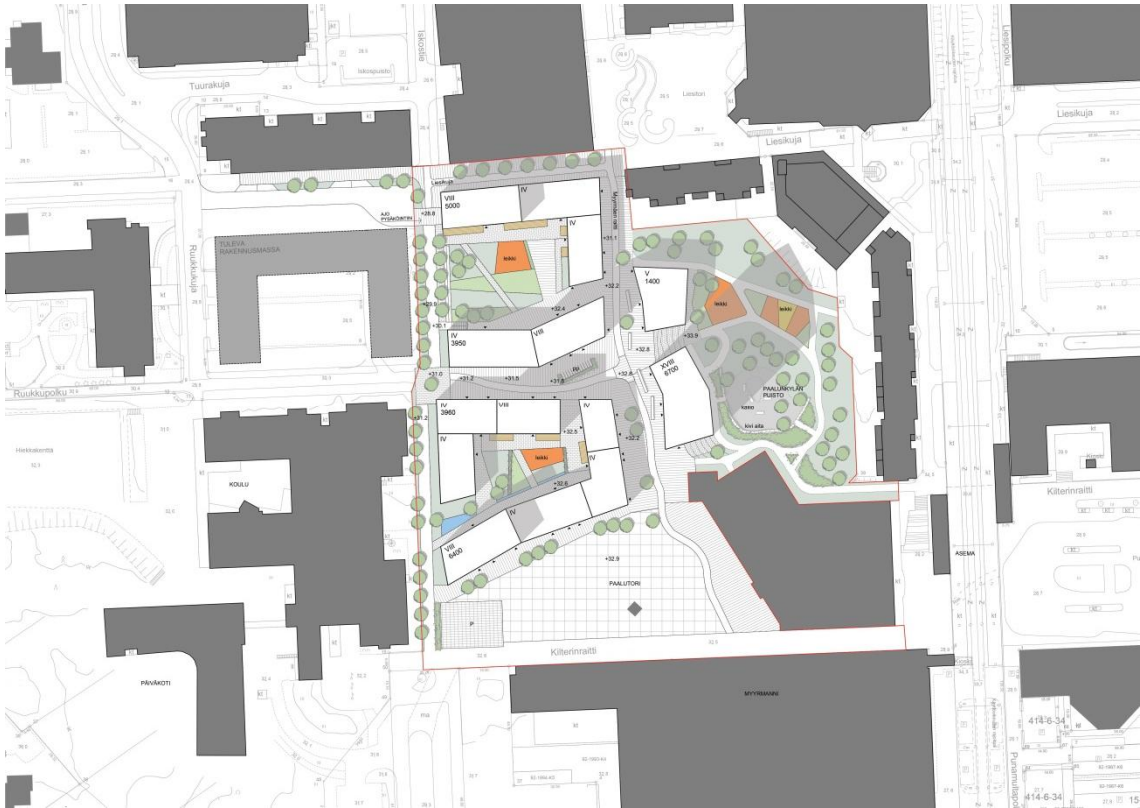
Rahoitus- ja hallintamuodoiltaan ehdotus on monipuolinen.

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, Asuntoverstaas-yhtiöt, A-Kruunu Oy

Työryhmä:

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Asuntoverstaas 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.

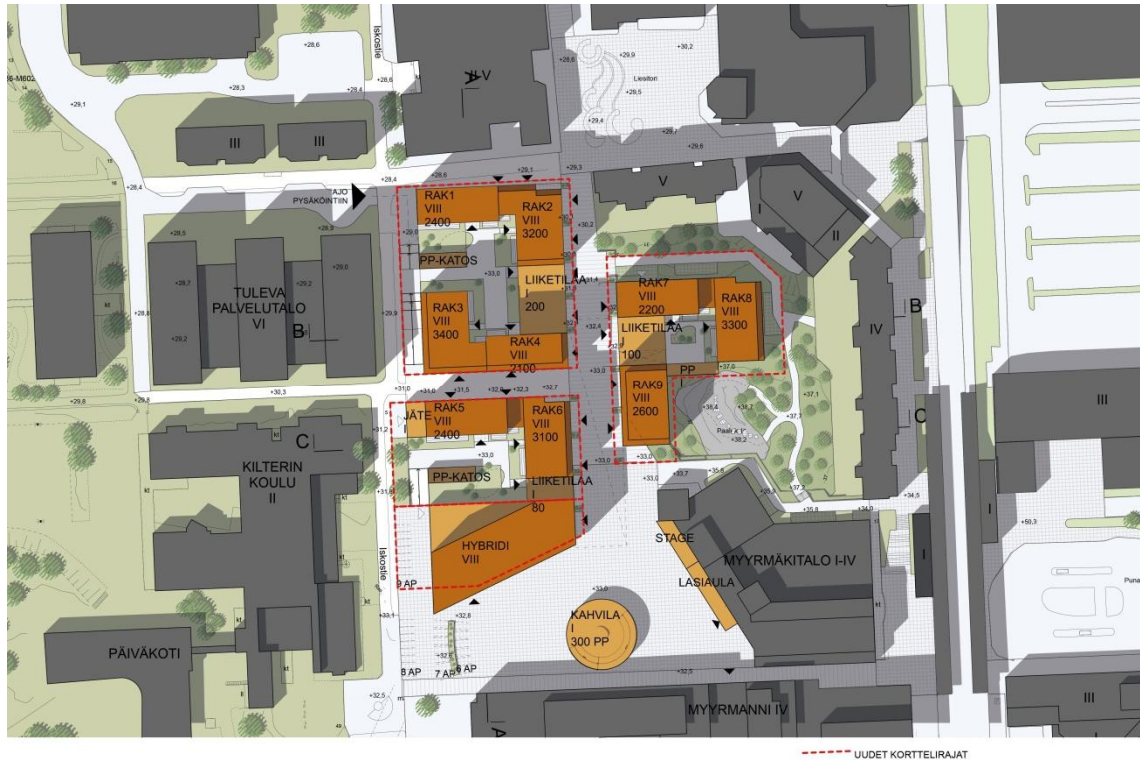
Rakennusoikeudet	Asunnot	25.000 k-m ²
	Liiketilat	1.710 k-m ²
	Yhteensä	26.710 k-m ²
Tonttien yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	480 €/k-m ² , 500 €/k-m ² , 530 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	480 €/k-m ² , 480 €/k-m ² (yksikköhinnat 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, Avara 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.

Liiketilaja 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 varjoisaksi ja pienilmastoltaan ikäväksi.

Maanalaisen pysäköinnin ajoramppijärjestely on Iskostien puolella ja se luo Iskostielle huoltokatumaisen 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.

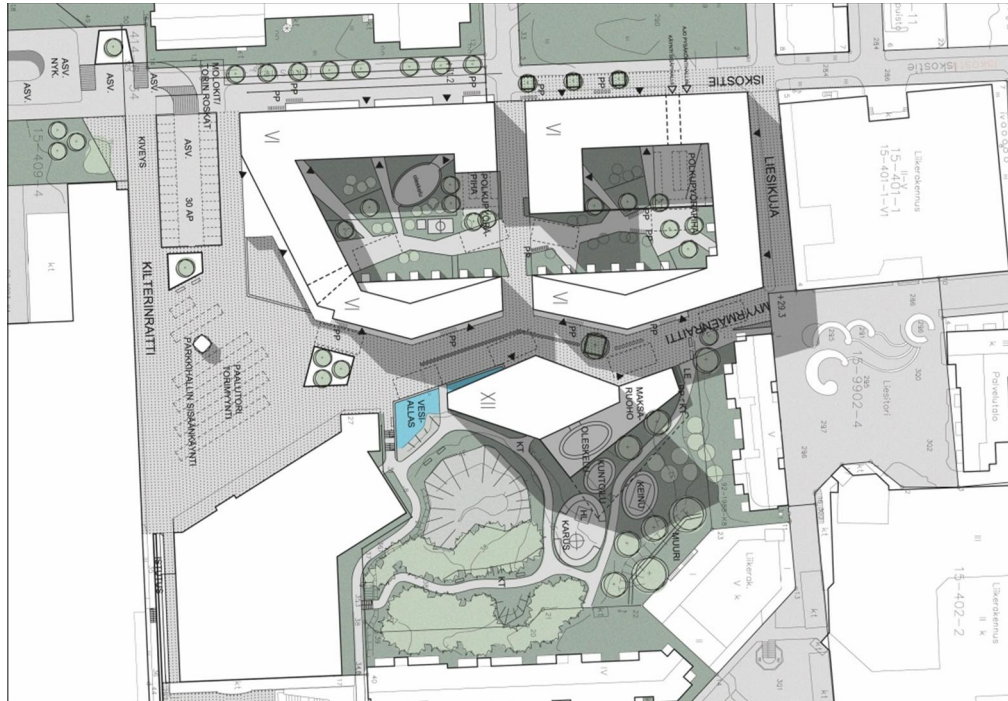
Arviointityöryhmän mielestä Paalukylänpuistoon voidaan sijoittaa rakentamista, mutta ei siinä laajuudessa kuin ehdotuksessa on esitetty ja toteutuksessa rakentamisen määrää jouduttaisiin vähentämään.

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 (rakenne- 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 kaupunkikortteleita.

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.

Hulevesiä 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 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 yksikköhinnasta. Liikerakennusoikeuden hinta sisältyy asuntorakennusoikeuden tarjoukseen.

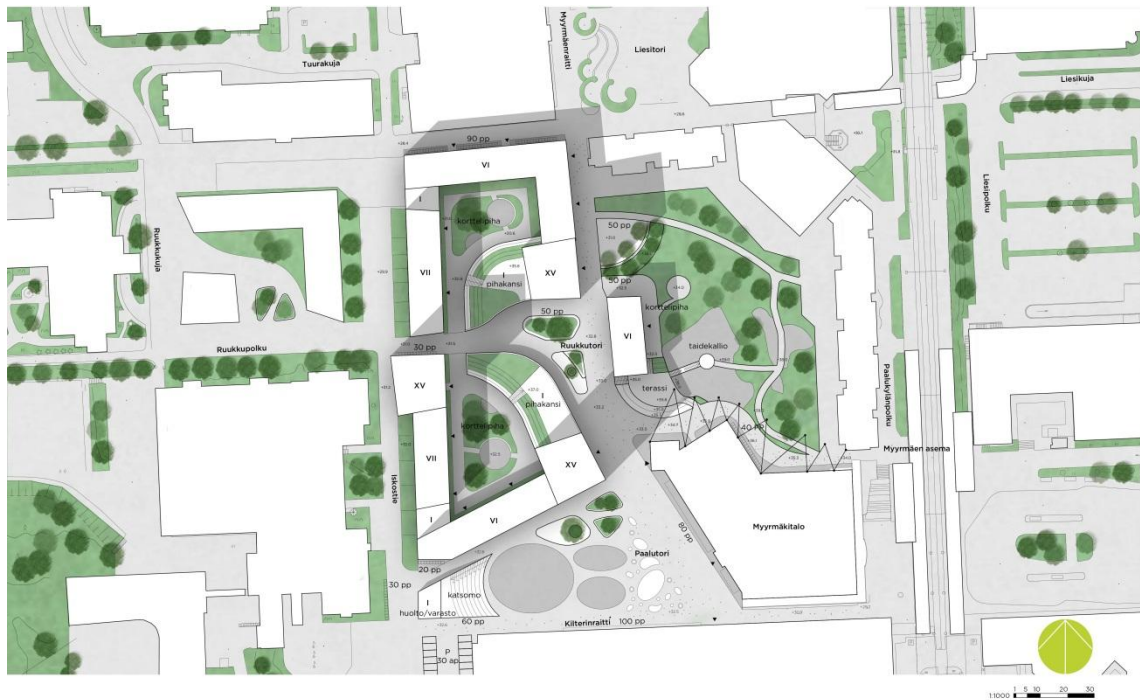
Rakennusoikeudet	Asunnot	20.840 k-m ²
	Liiketilat	1.250 k-m ²
	Yhteensä	22.090 k-m ²
Yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	420 €/k-m ² , 439 €/k-m ² , 487 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	420 €/k-m ² , 439 €/k-m ² (yksikköhinnat 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 (arkkitehti- 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

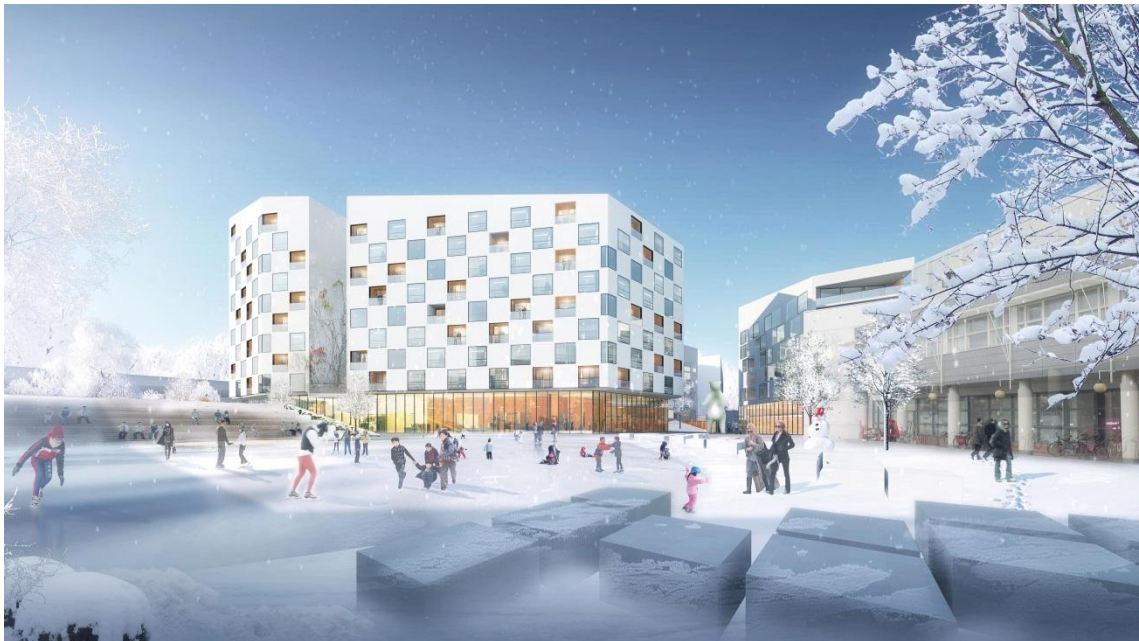
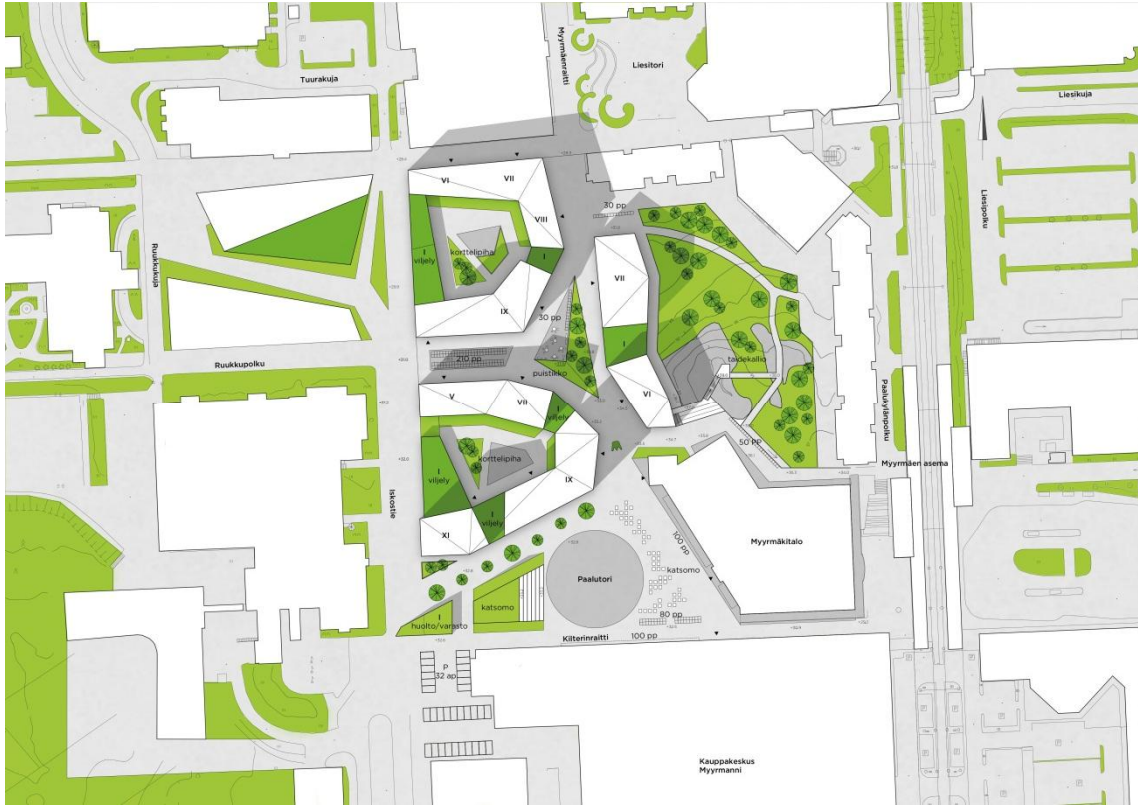
Kokonaistarjous	17,7 M€
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntorakennusoikeudesta on 14 %.

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.

Liiketiloja on esitetty hyvin Paalutorin ja Myyrmäenraitin varrelle. Liiketilerakos 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 kaavamaista, 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 %.

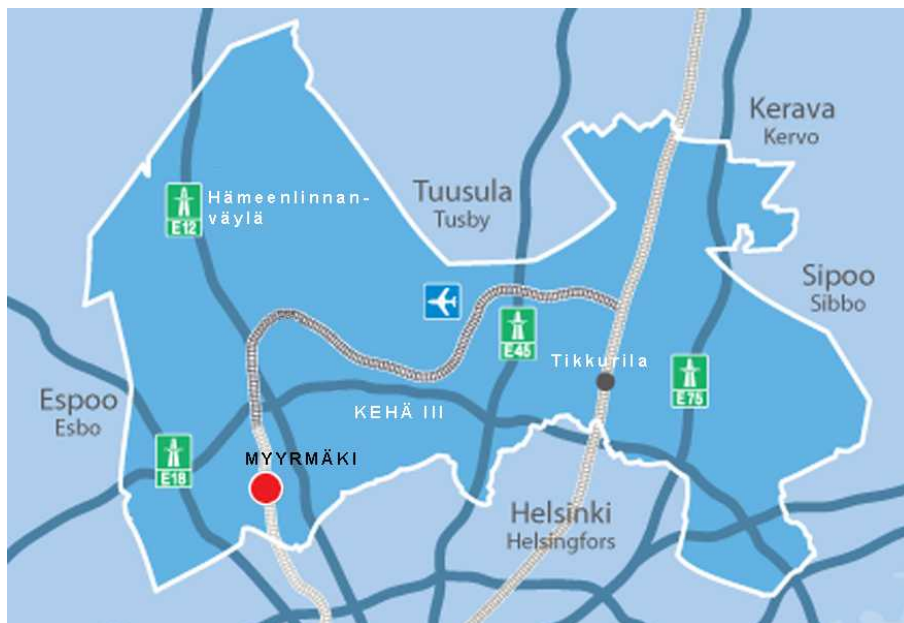
MYYRMÄEN KESKUSTAN SUUNNITTELU JA
TONTINLUOVUTUSKILPAILU
26.11.2014 – 31.3.2015



**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

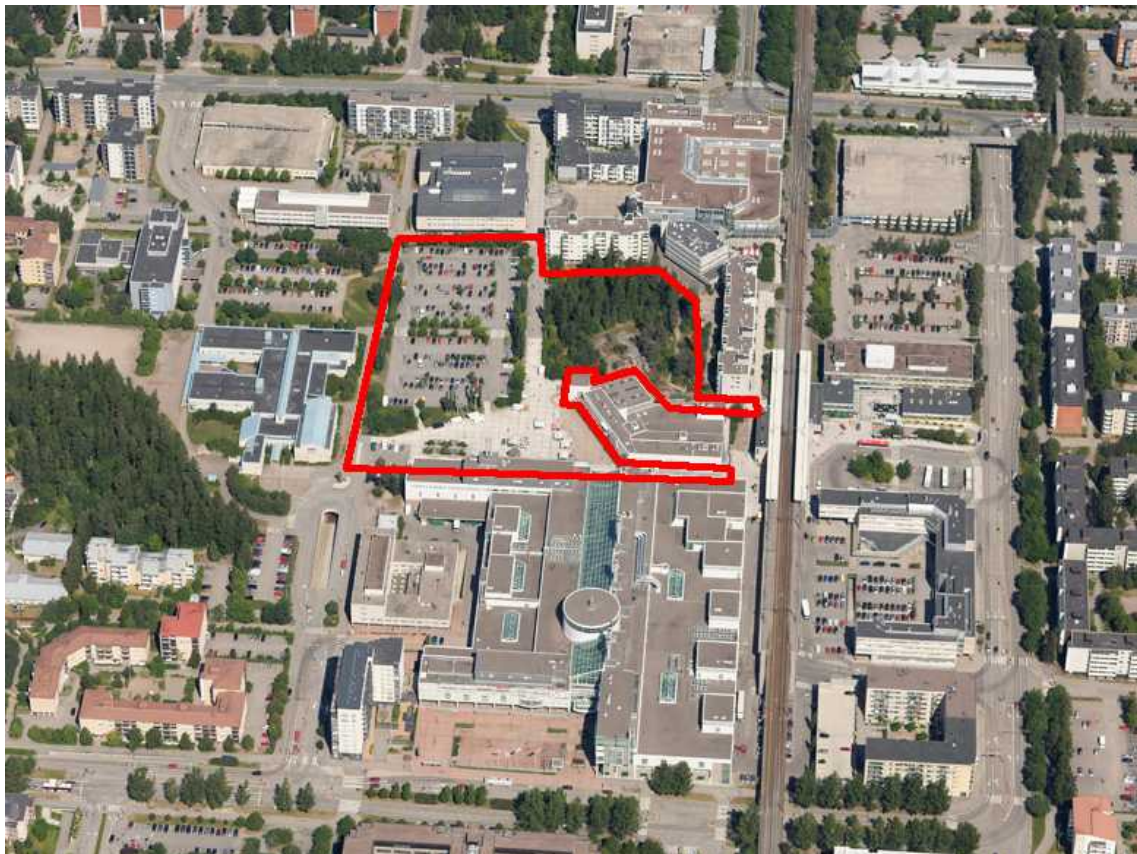
Vantaan kaupunki järjestää Myyrmäen keskustan suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan tontinluovutuskilpailun. Kilpailun tavoitteena on rakentaa Myyrmäen keskustasta korkeatasoinen kaupunkikeskus, joka saadaan aikaan tehokkaalla rakentamisella ja laadukkaalla julkisella ulkotilalla.

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.

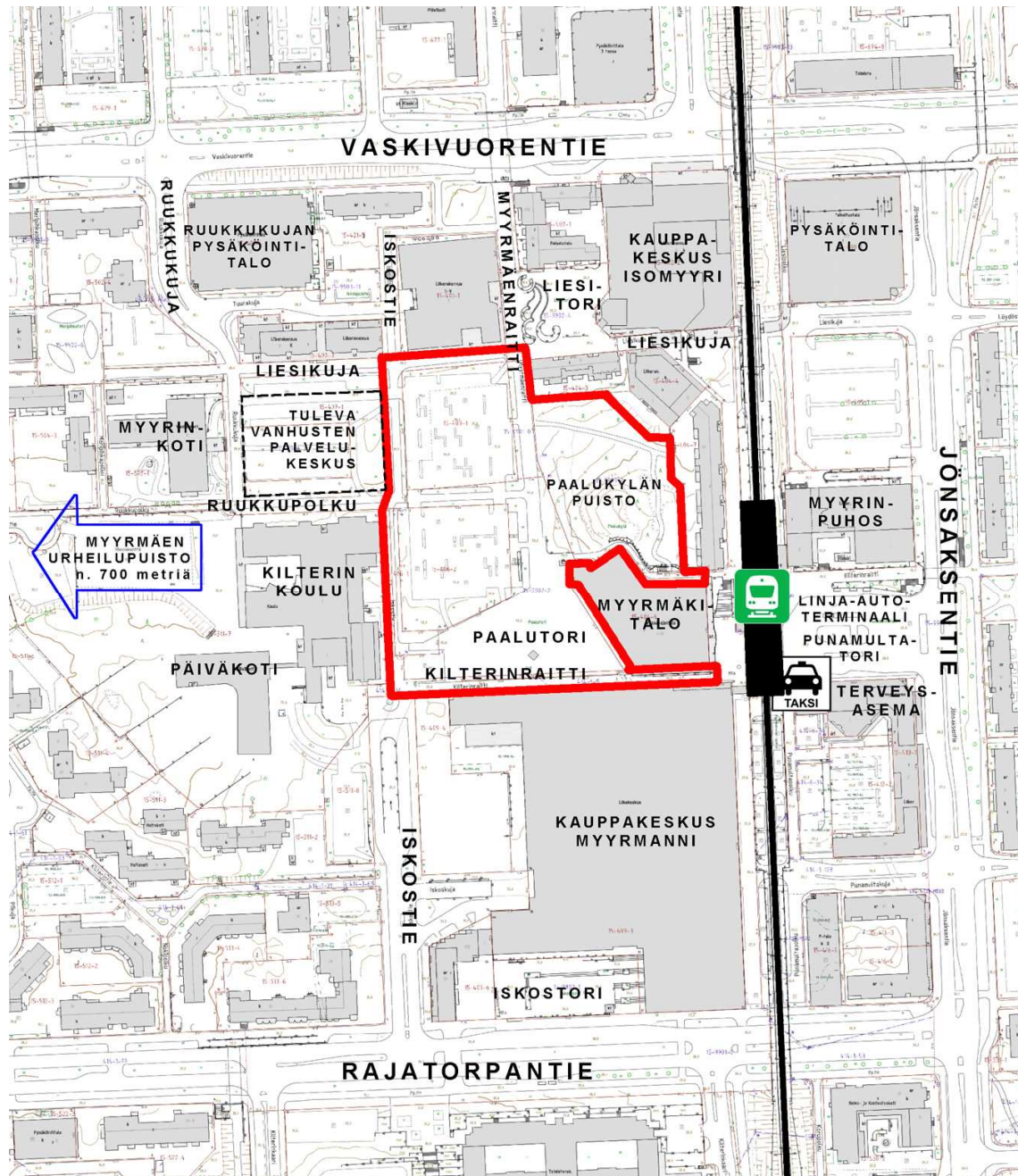
Kilpailu on kaikille avoin. Kilpailuaika on 26.11.2014 - 31.3.2015.



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.

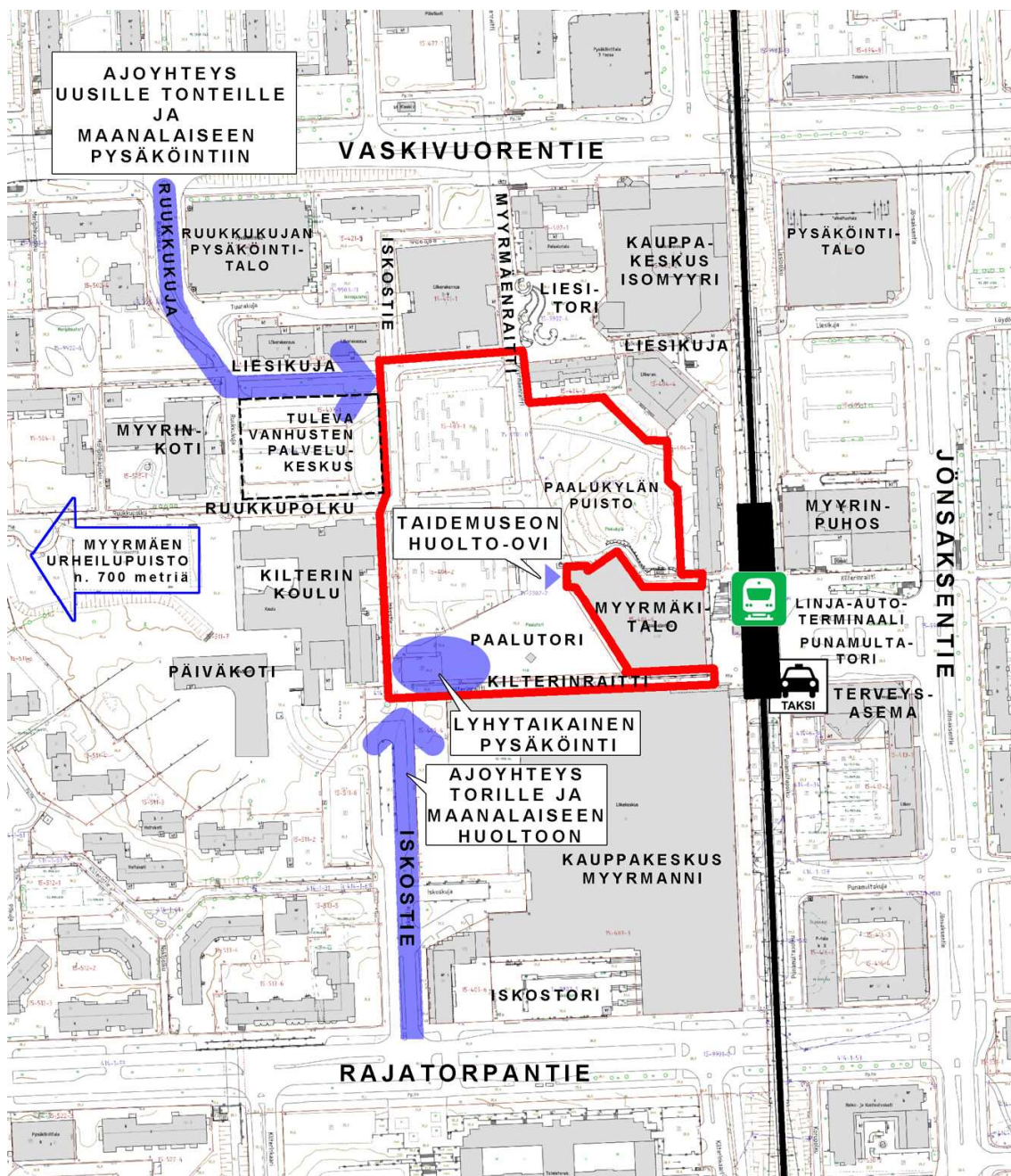
Suunnitelma voi sisältää myös ns. hybriditaloja, jolloin samassa rakennuksessa sijaitsee esim. asuntoja, liikkeitä ja toimistoja. Myös erilliset toimisto- ja hotellirakennukset ovat mahdollisia. Liikerakentaminen on integroitava muuhun rakentamiseen sekä kaupunkirakenteeseen. Päivittäistavarakaupan koko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

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-asetmakaavasta (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. Myyrmannin 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 polku-pyöräpaikat

- 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-autotermiinaali
- 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.

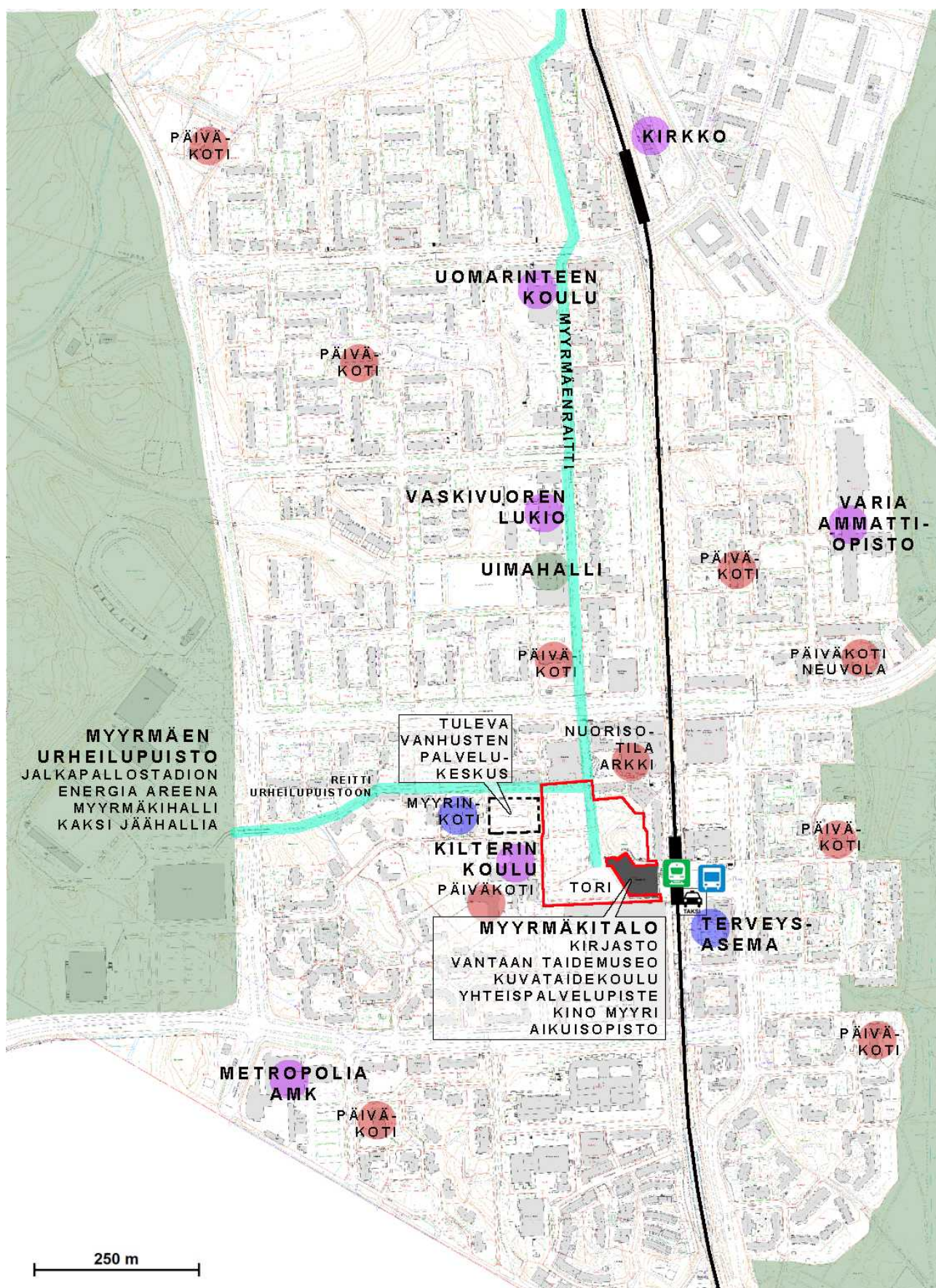
Myyrmäen keskustassa on voinut pysäköidä Paalutorin pohjoispuolella olevilla maantasoisilla pysäköintialueilla. Tämän kilpailun tuloksena nämä pysäköintialueet poistuvat, koska niille tullessaan rakentamaan kerrostaloja. Ruukkukujalla sijaitsee Ruukkukujan pysäköintitalo, jossa on yleistä pysäköintiä.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

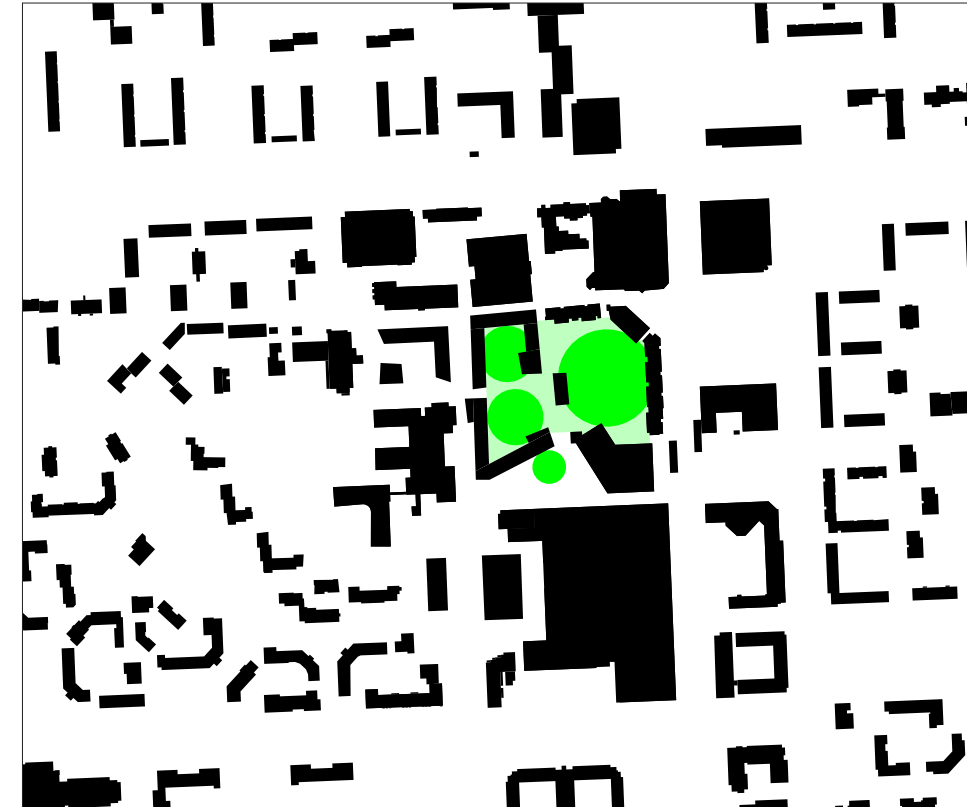
Olemassa olevien aukioiden sarjaa täydennetään Ruukkutorilla, joka sijaitsee uuden keskustakorttelin sydämessä. Vilkas kevyen liikenteen solmukohta synnyttää uuden eloisan kaupunkiaukion, jota reunustavat monikäyttötilat ja kivijalkaliikkeet.



2. KORTTELIPIHAT JA VIHERALUEET



Paranneltu puisto ja vehreät korttelipihat tuovat pehmeyttä rakennusmassojen keskelle. Terrassoidut pihakannet ja istutusaltat kukkine ja puineen luovat keskustan suurkanterille 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.



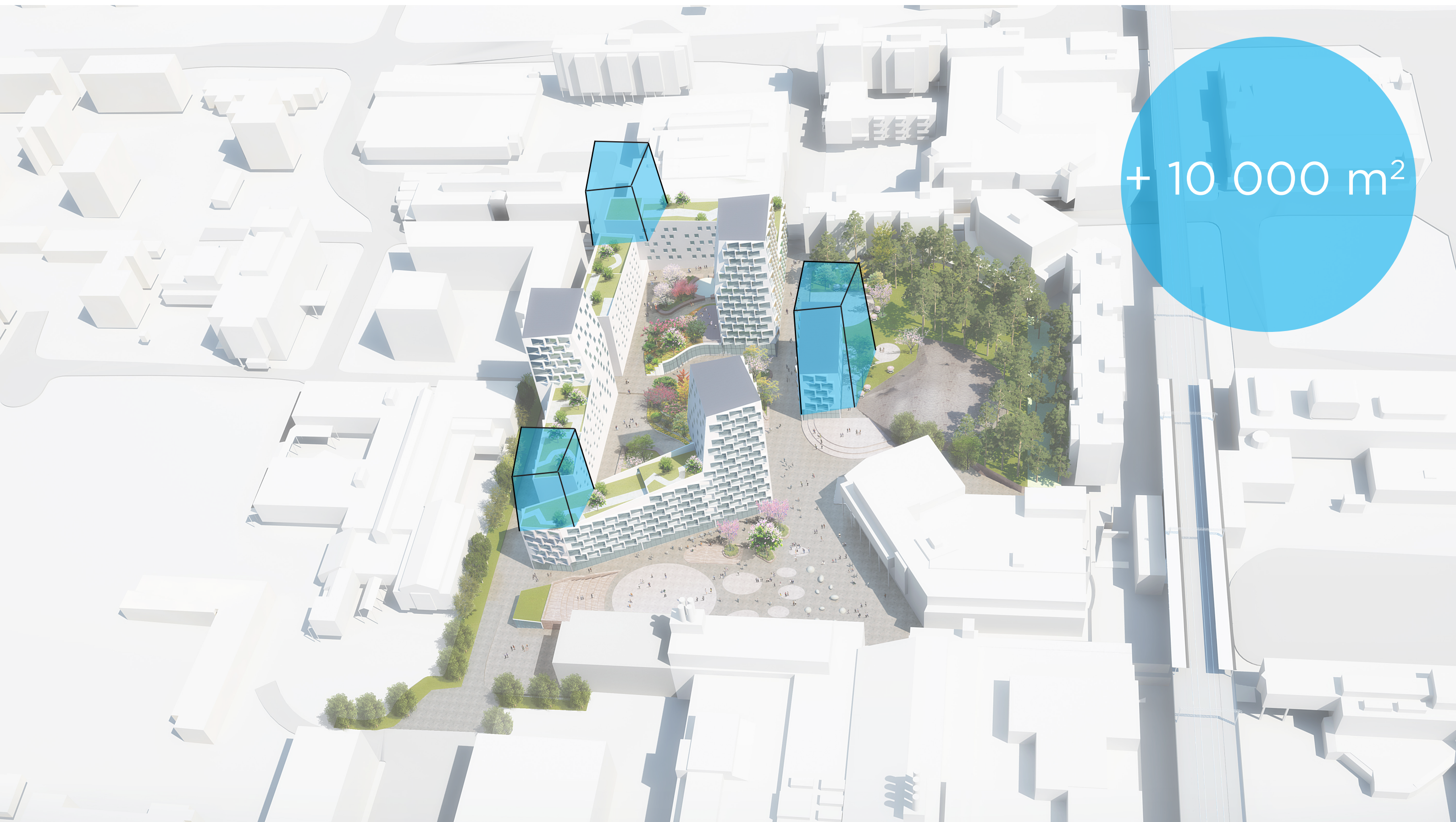
4. MUU LIIKENNE



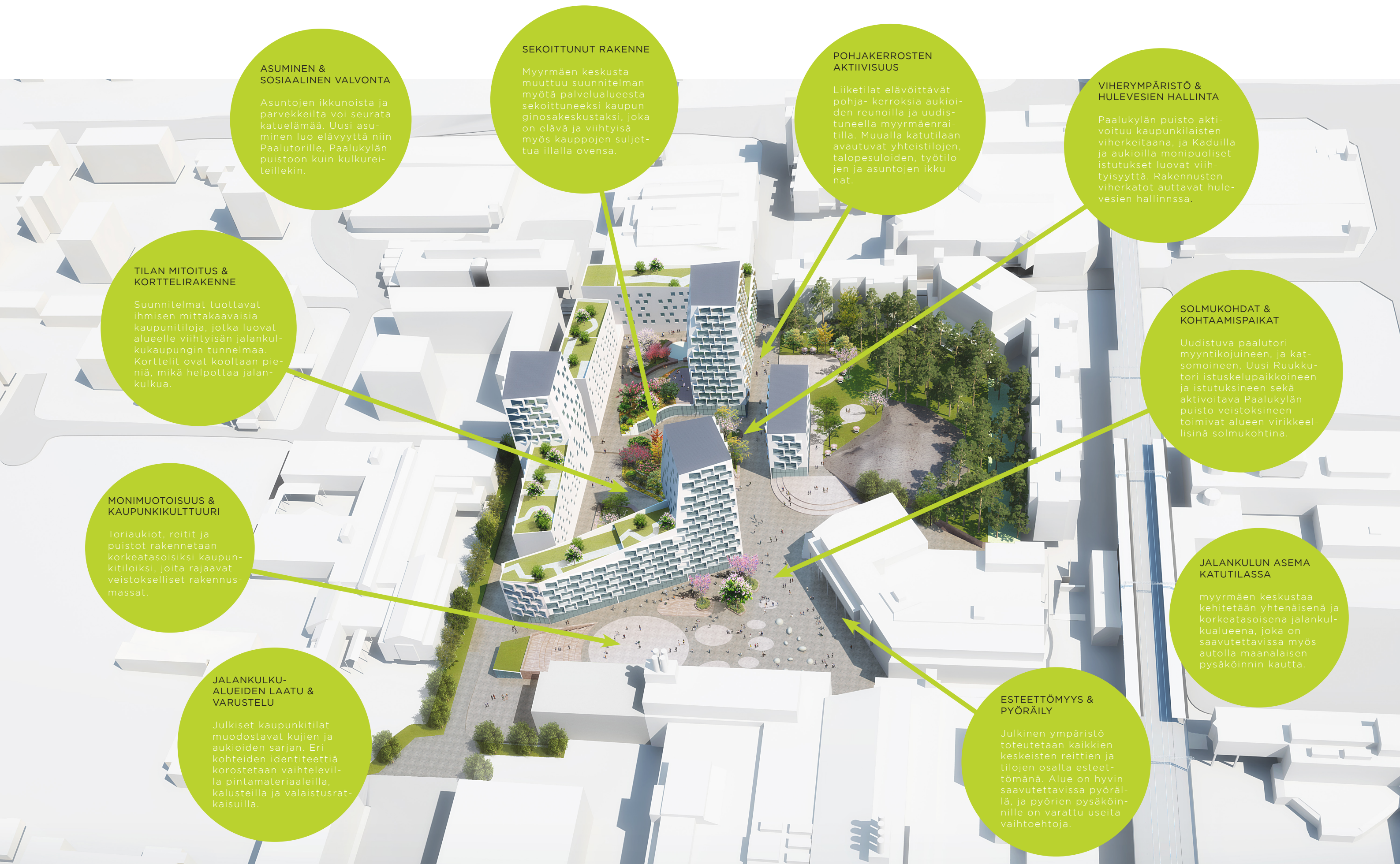
- Ajo pysäköintihalliin ja huoltoon
- Pääkadut
- Rautatie



KAUPUNKITILAT JA KULKUYHTEYDET



KESKUSTAKORTTELIN TIIVISTÄMINEN, OPTIO



ASUMINEN & SOSIAALINEN VALVONTA

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

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 myyrmäenrailla. 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 ruutuvaramuoksina 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.

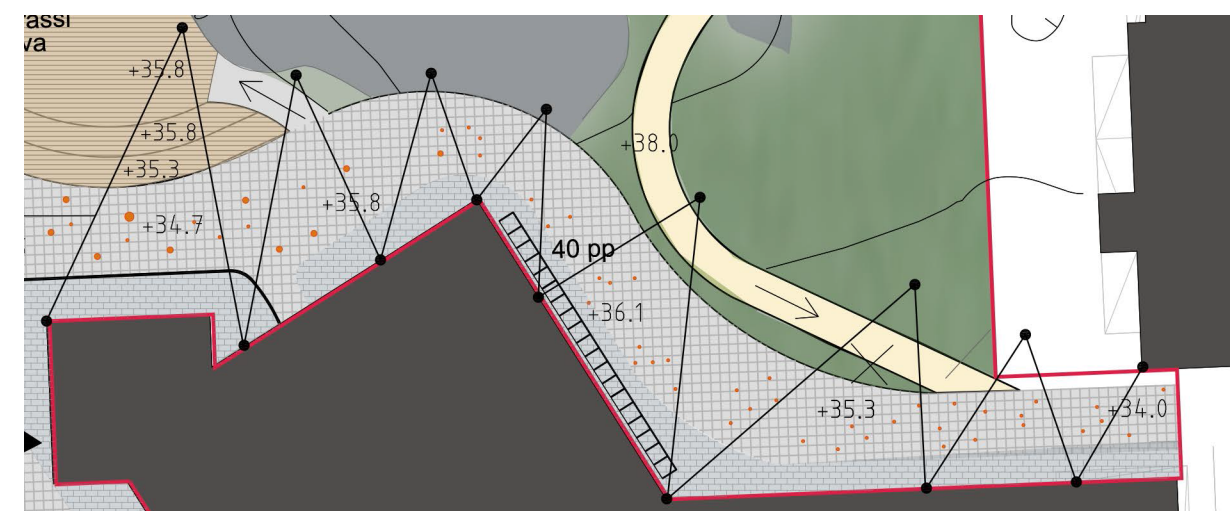
Rakennusten sisäpihat erottuvat avoimesta kaupunkitilasta yksityisinä kokonaisuuksina nostettujen pihakansien avulla, joka porrastuvat pihojen puolelle pensasistutettuna terassointina. Pihakanen päällisosa toimii oleskelu- ja viljelyalueena, maantasossa olevat sisäpihat taas rauhoitetaan leikille. Iskostien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



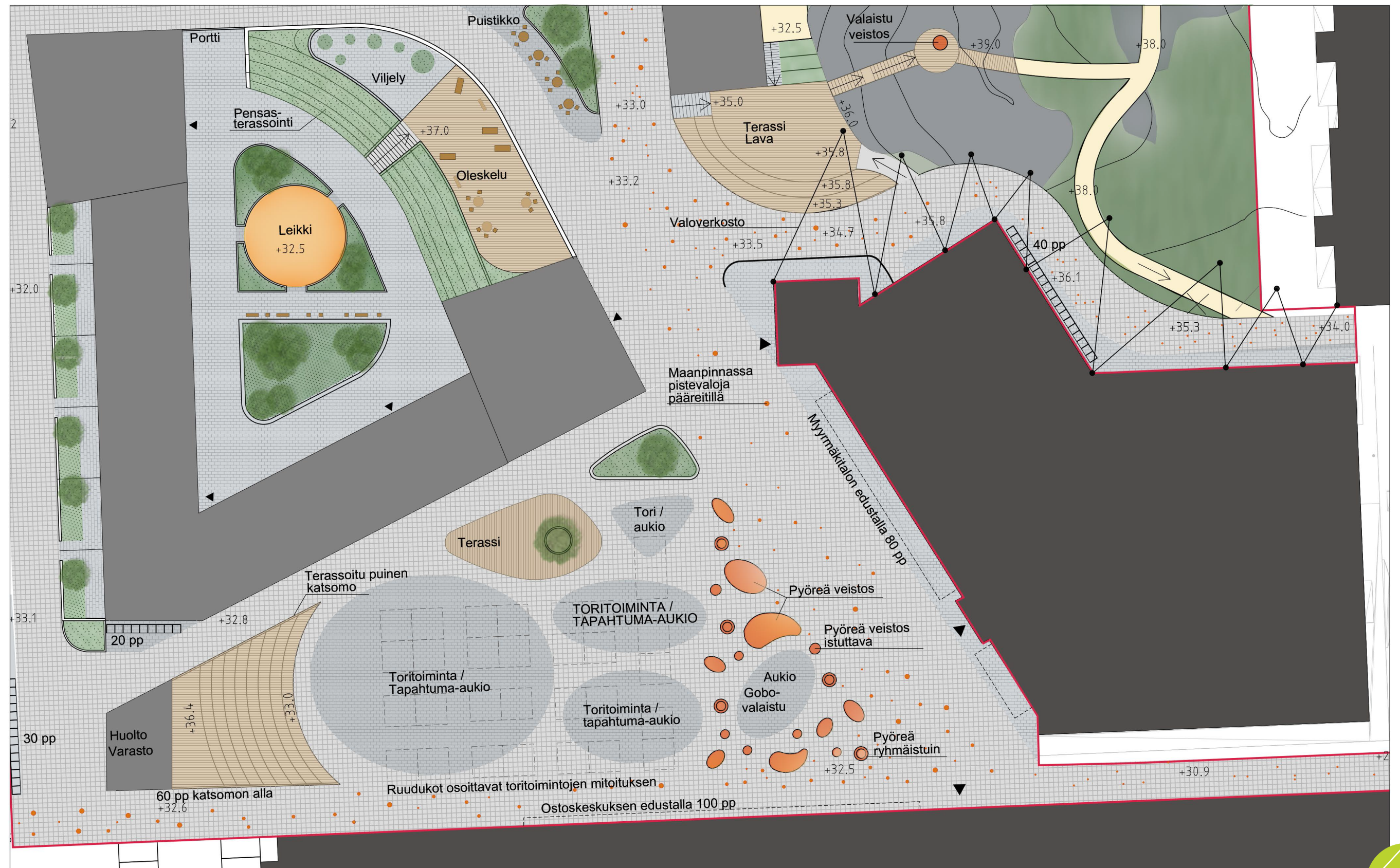
Taidetta tuodaan keskustakortteliin mm. uuden, parannetun yhteyden varrelle, joka johtaa Myyrmäkitalon viertä asemalle.

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 maalauksille. Reitti voi toimia kesäisin myös Vantaan taidemuseon ulkogalleriana, jota täydentää kallion laelle varattu paikka vaihtuvalle valo- tai veistostaiteelle.

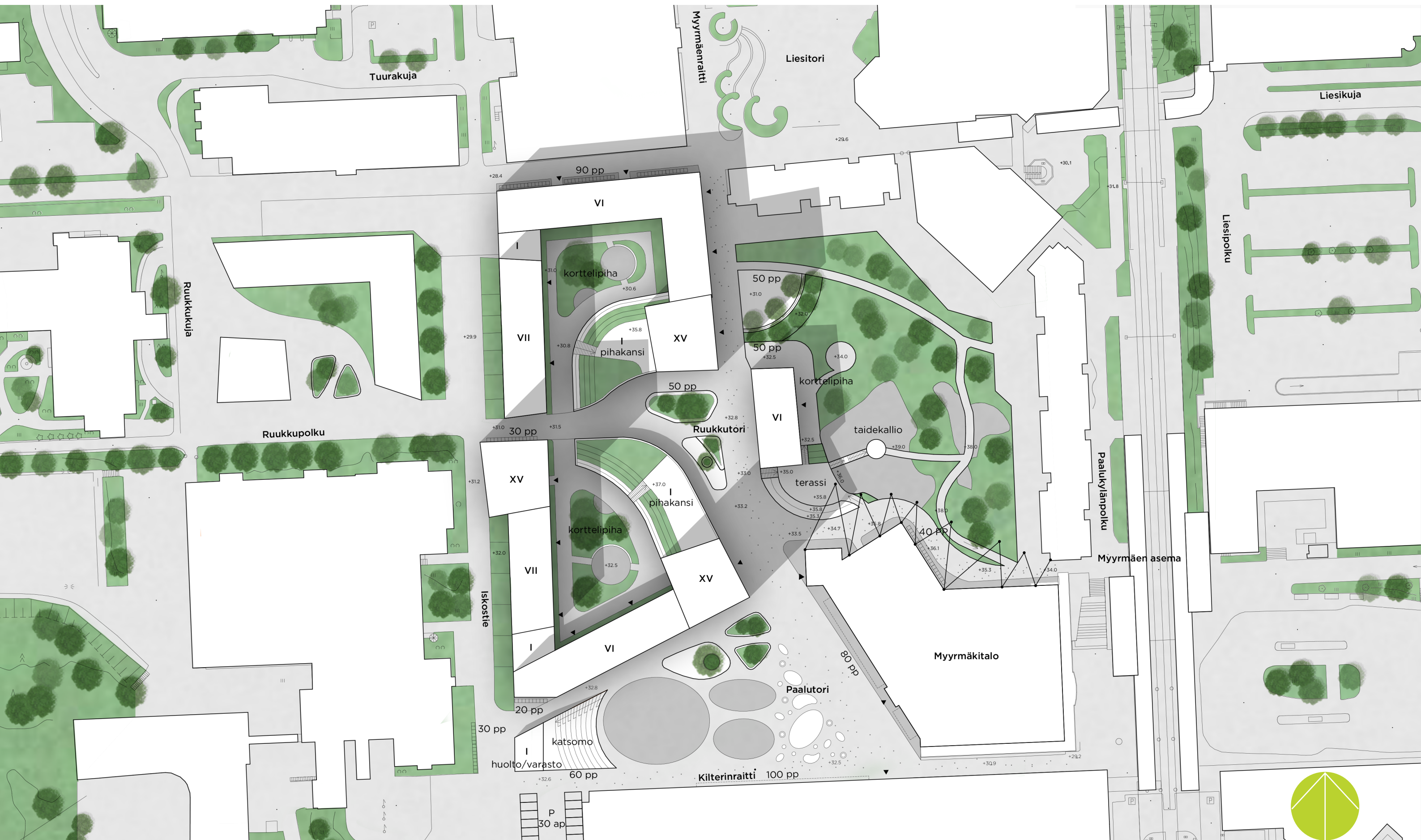


MAISEMA, VIHERALUEET JA TAIDE



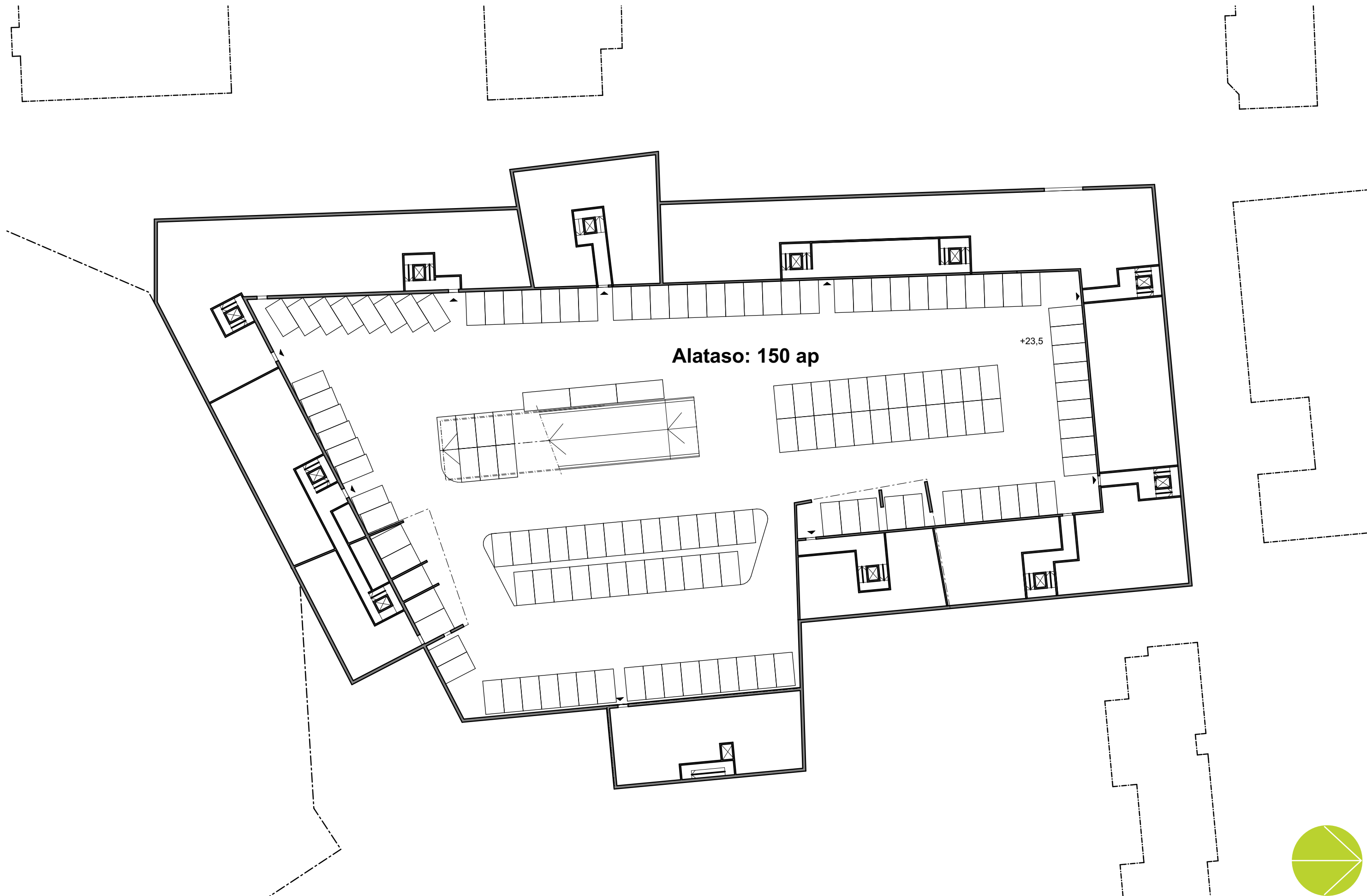
PIHASUUNNITELMA

1:500 0 10 20 30 40 50



ASEMAPIIRUSTUS

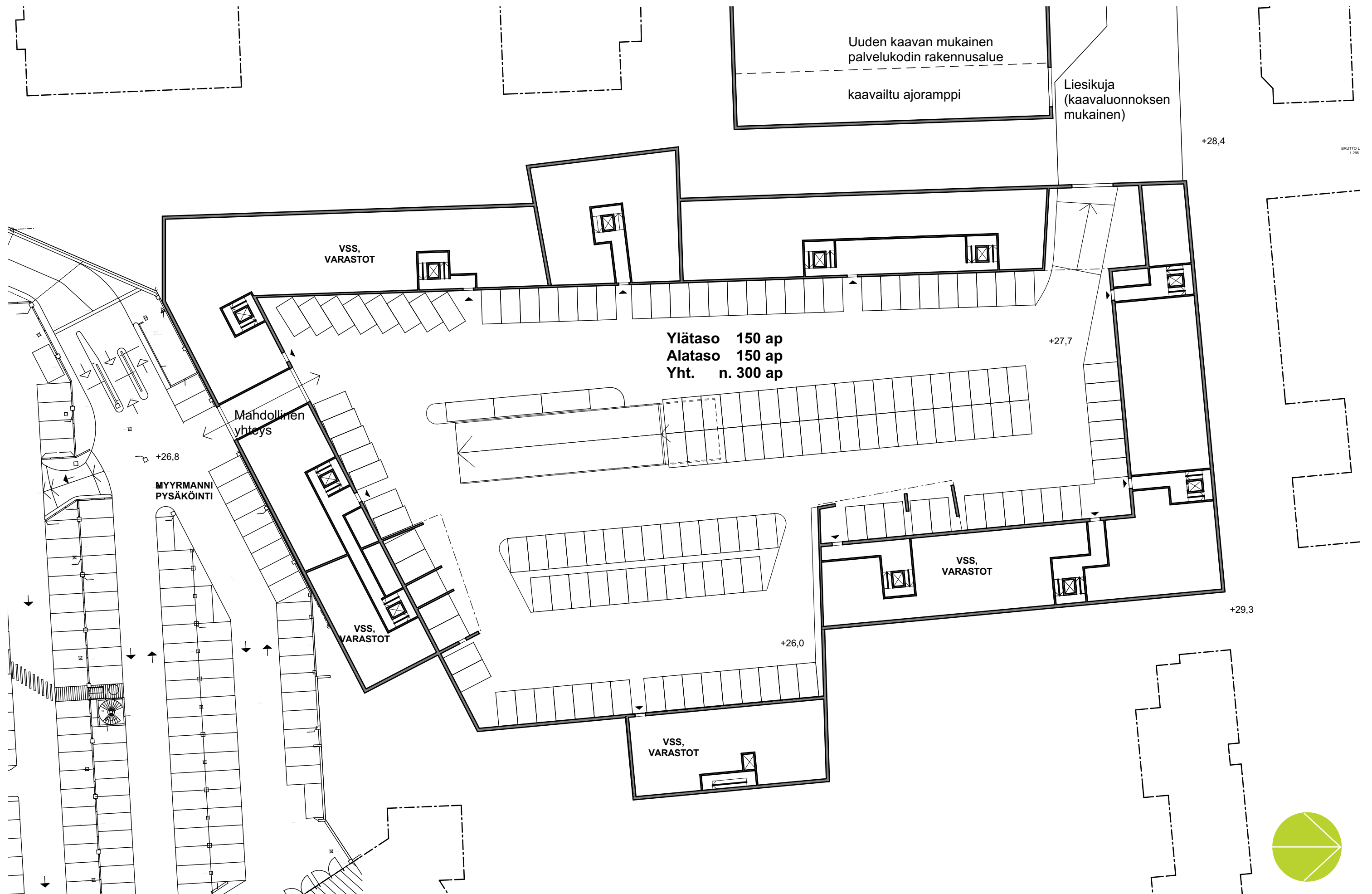
1:1000 1 5 10 20 30



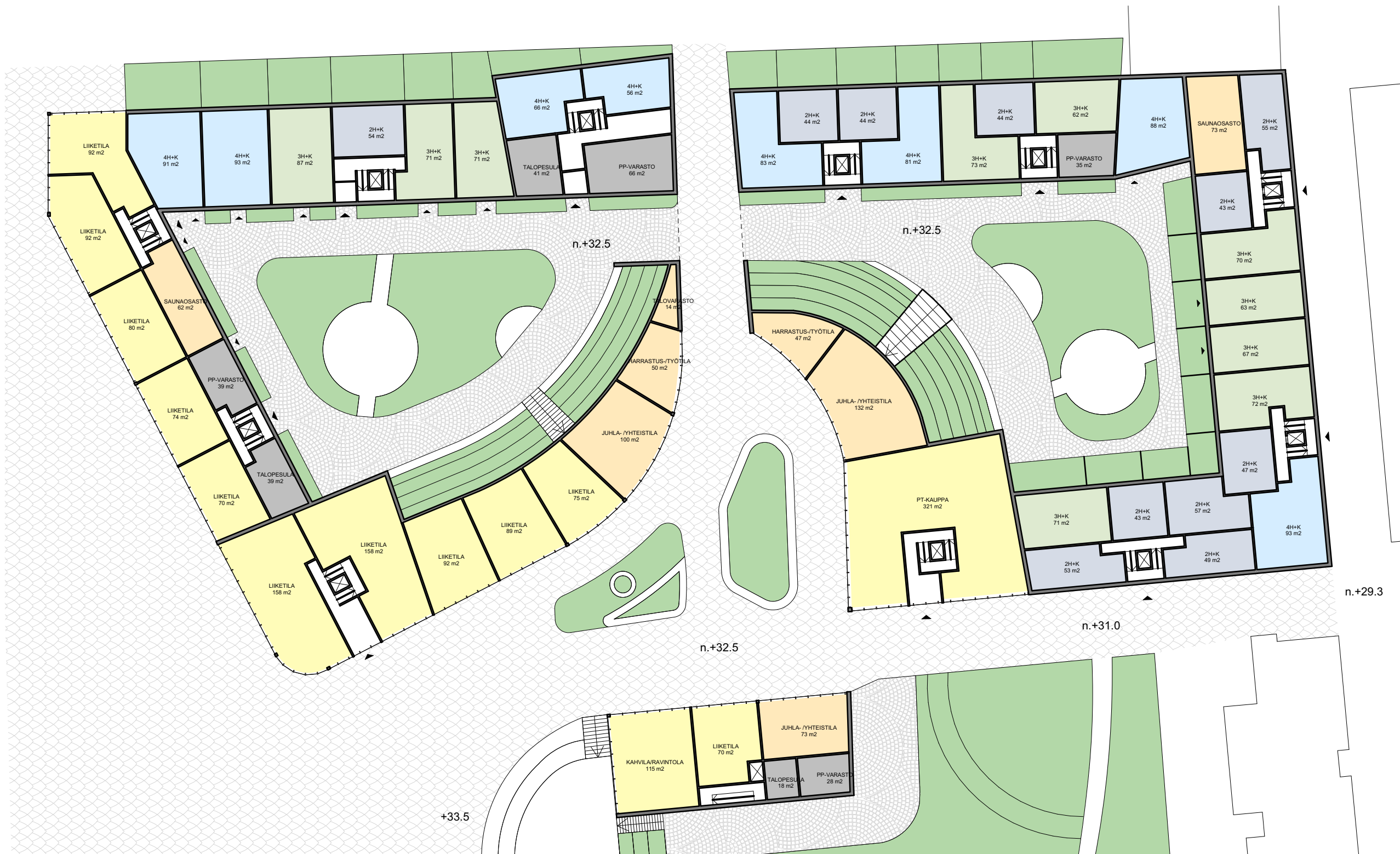
PYSÄKÖINTIKERROS -2

1:500 1 5 10 15





PYSÄKÖINTIKERROS -1



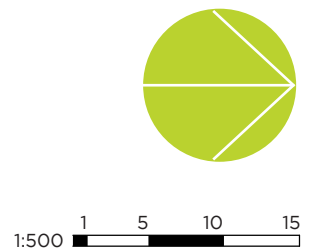
MAANTASOKERROS

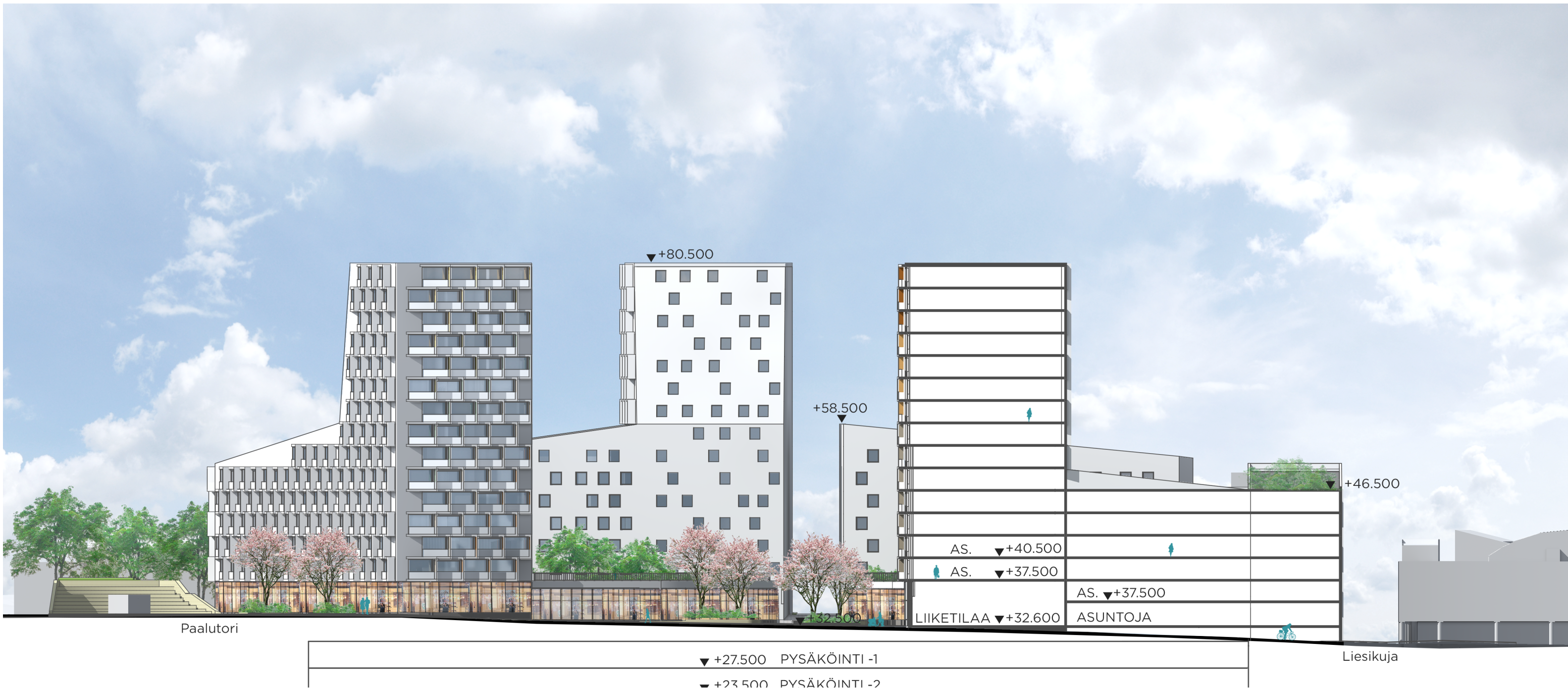
1:500 1 5 10 15



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.

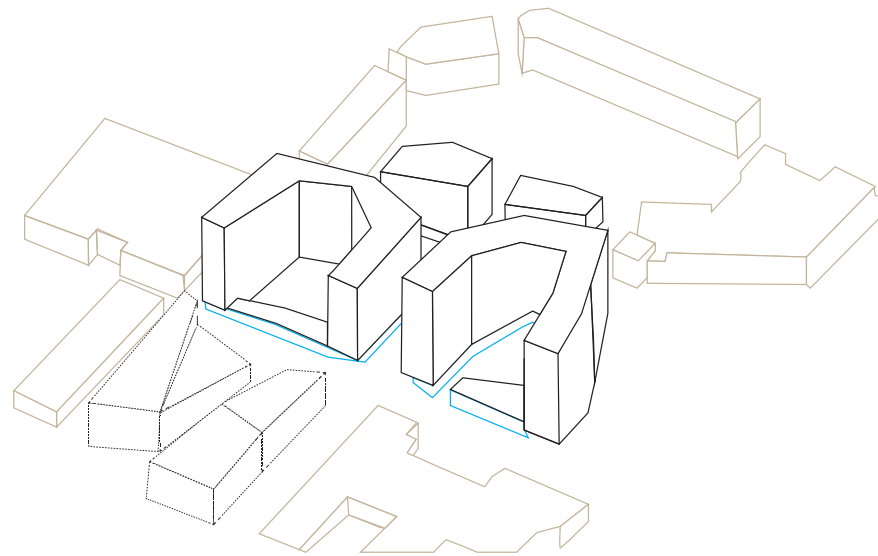
Kilpailualueen kortteleiden pysäköinti on toteutettu pihojen, matalien rakennusosien sekä jalankulun ja pyöräilyn alueiden alle. Pysäköinti on mahdollista toteuttaa kahdessa tasossa. Se rakentuu kiinni olemassa olevaan Myyrmannin pysäköintilaitokseen, jonne on mahdollista tarvittaessa toteuttaa ajoyhteys. 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.

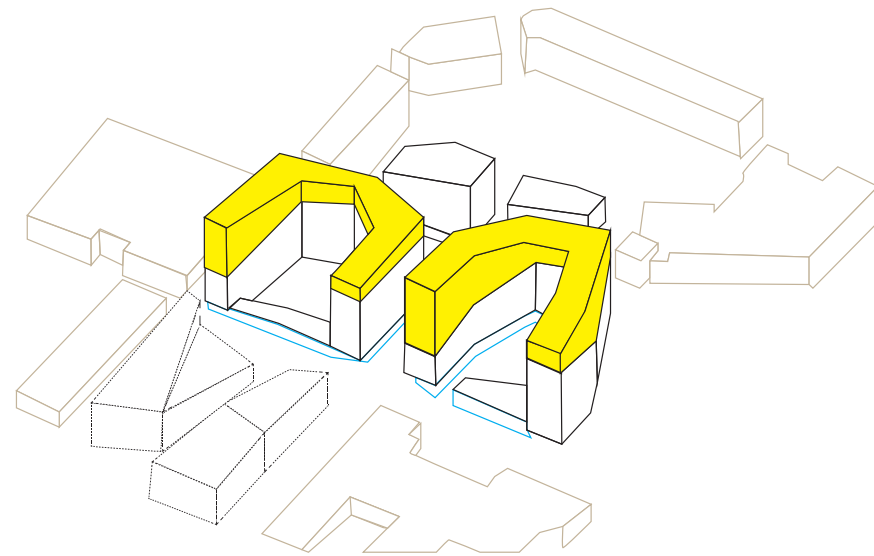


MASSOITTELUKONSEPTI



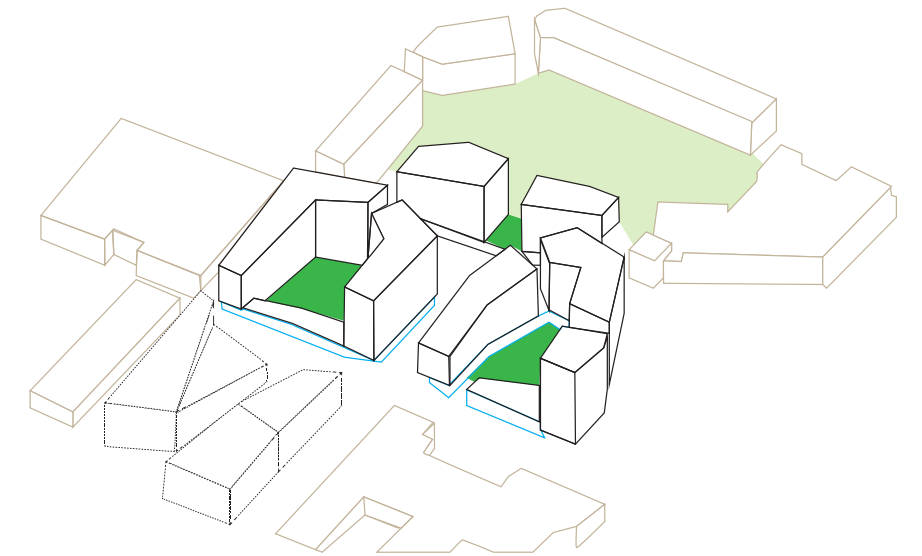
1. Massoitte-lun lähtökohta

Optimaalinen perusmassoitte-lun 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 työ-stetty 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 myyrmäenrailla. 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 jalankulualueena, 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 kehittämiselle 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 kasvutarasta 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, olevat kevyenliikenteen väylät ja aukion päärakennusten saavutettavuus.

Rakennukset luovat uudenlaisen urbaanin ja elämyksellisen tilan, niin julkisen kuin yksityisen osalta. Niiden sijainnissa on otettu huomioon olevat 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

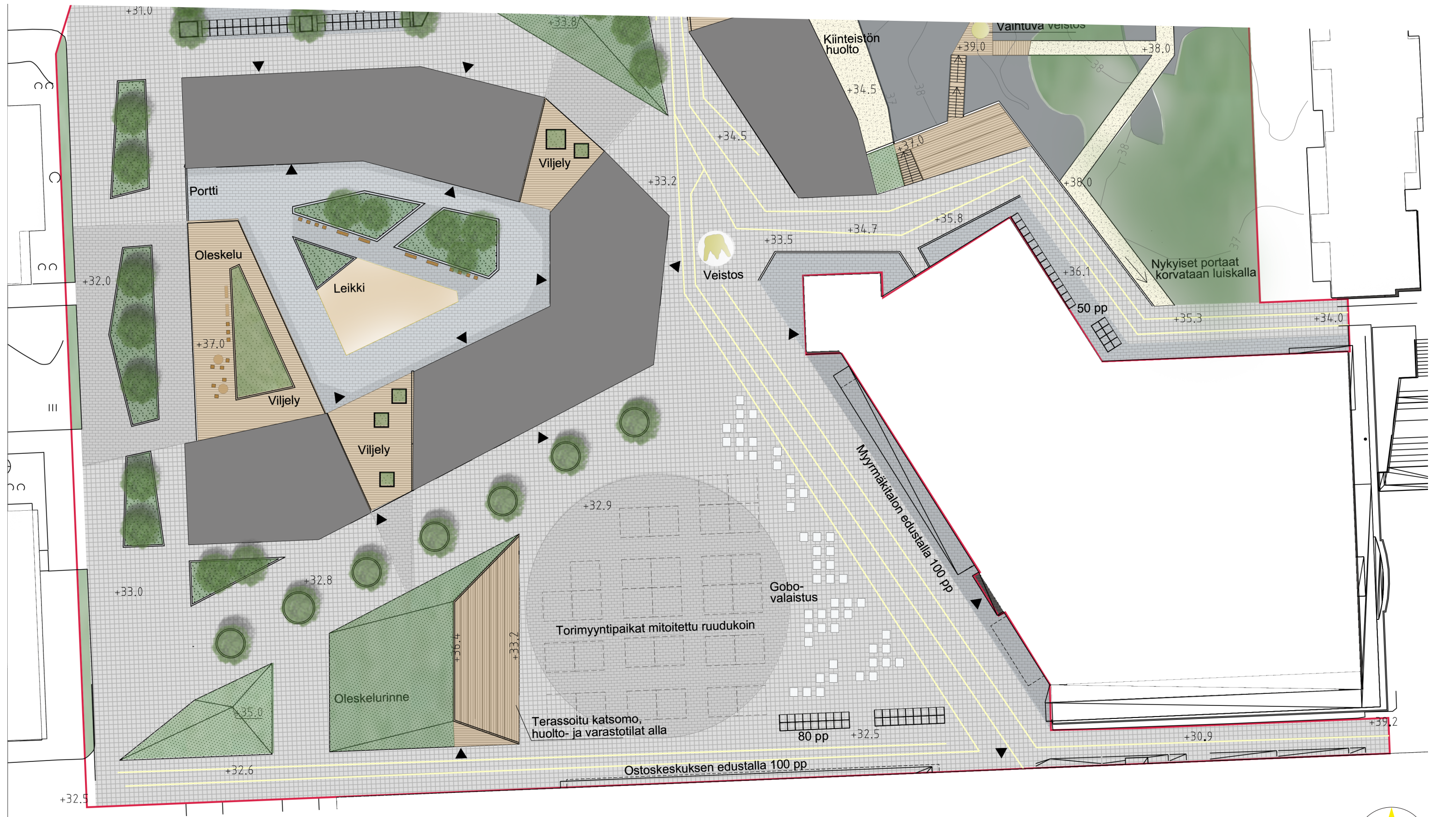
BRUTTOALA, LÄMMIN	44600
BRUTTOALA KAIKKI (SIS. AUTOHALLI)	57000

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

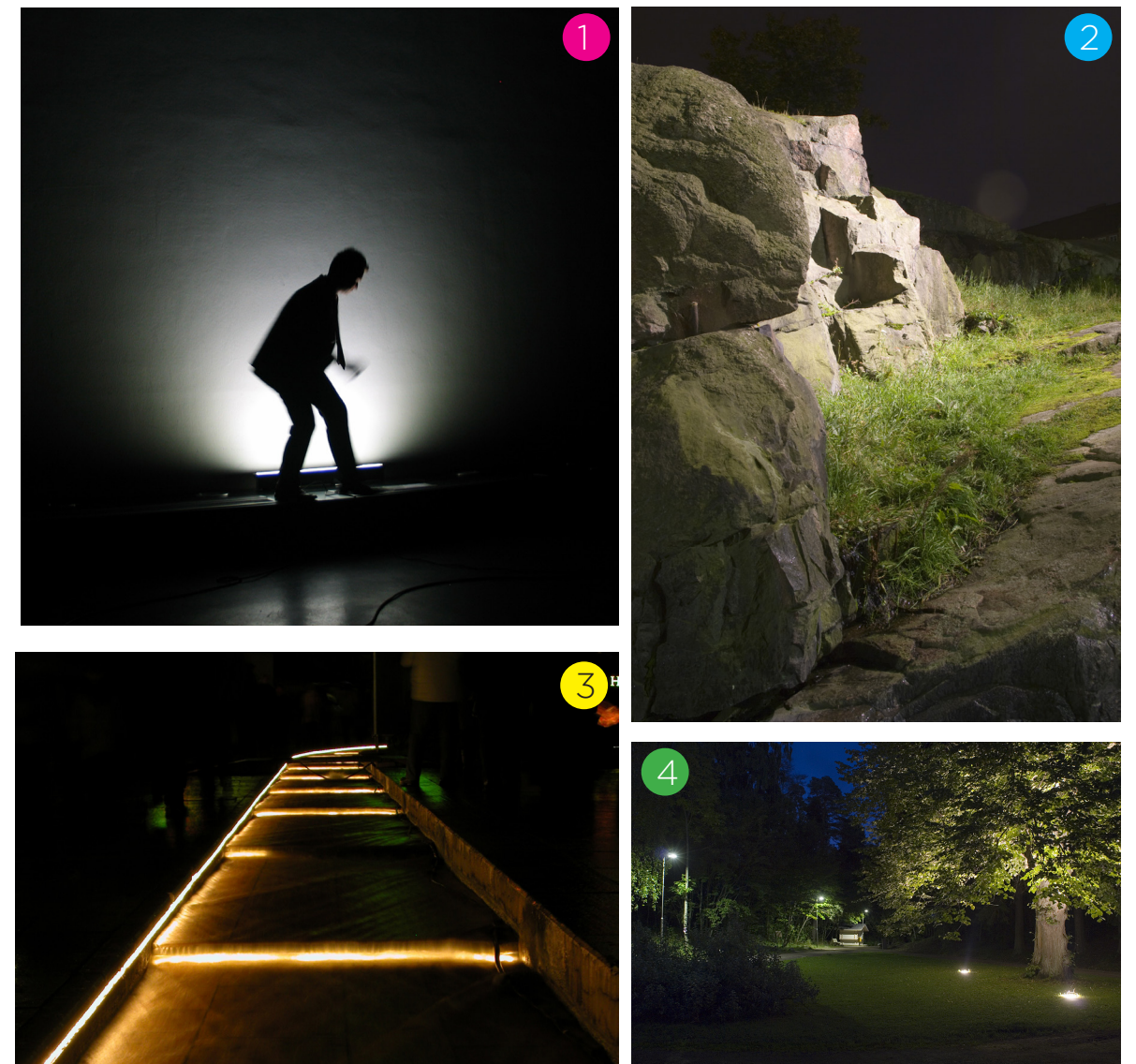
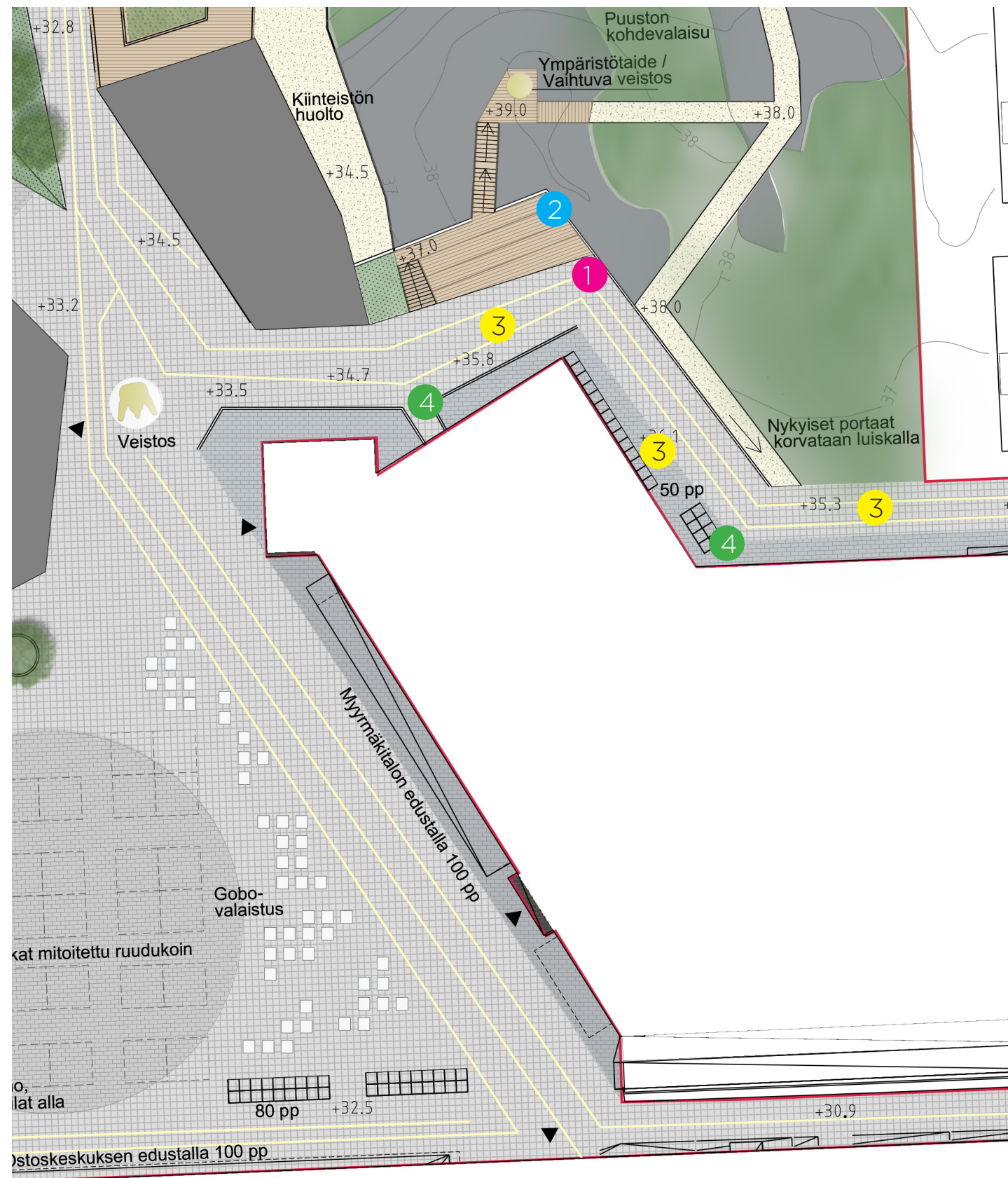
ASUNTOJAKAUMA	
1H	10 %
2H	60 %
3H	25 %
4H	5 %

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

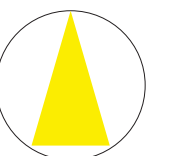
PIHASUUNNITELMA



PIHASUUNNITELMA



- 1 Seinä valaistaan alhaalta päin voimakkain 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.



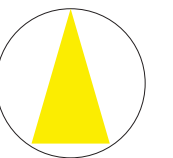
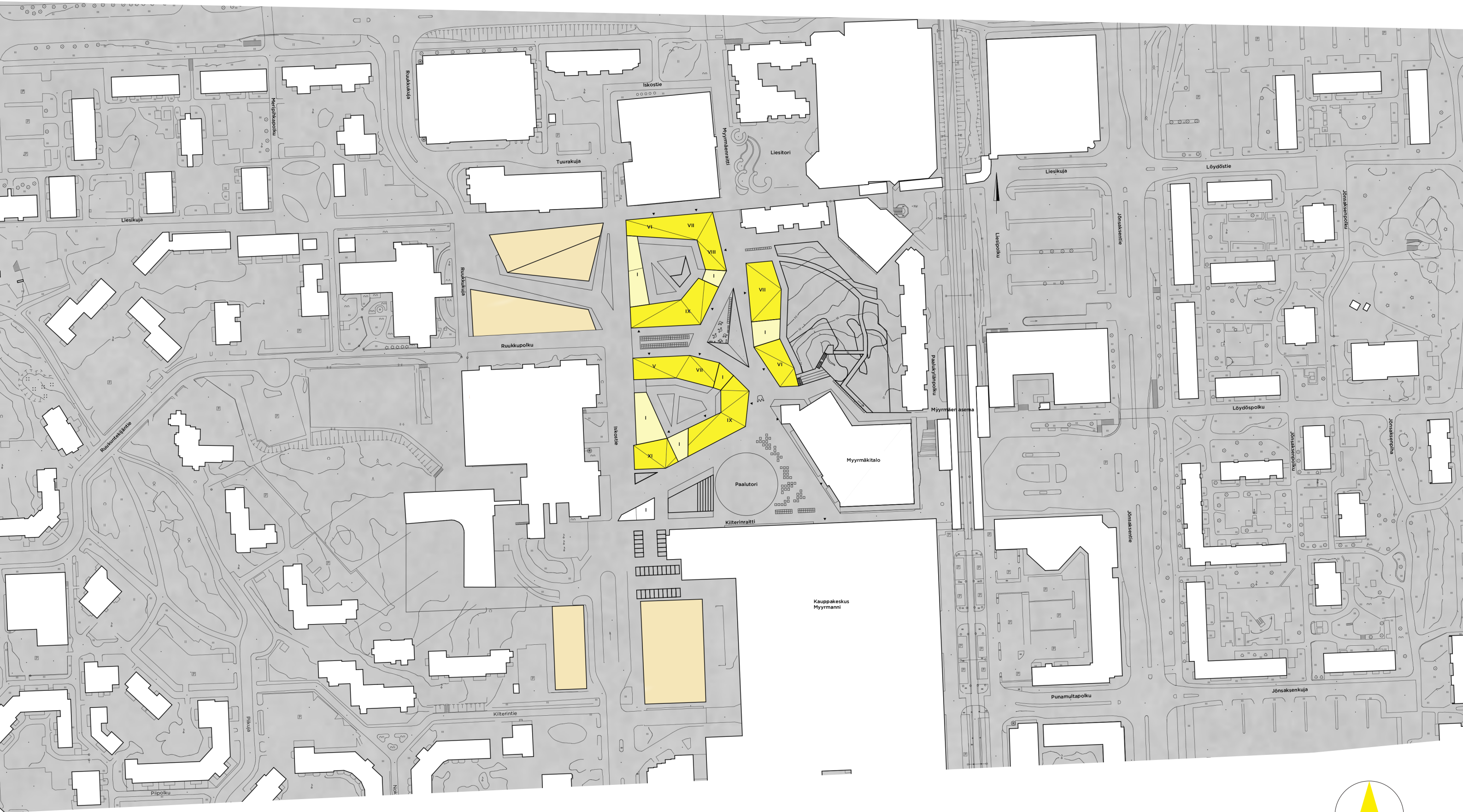
1:500 0 10 20 30 40 50

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.

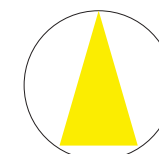
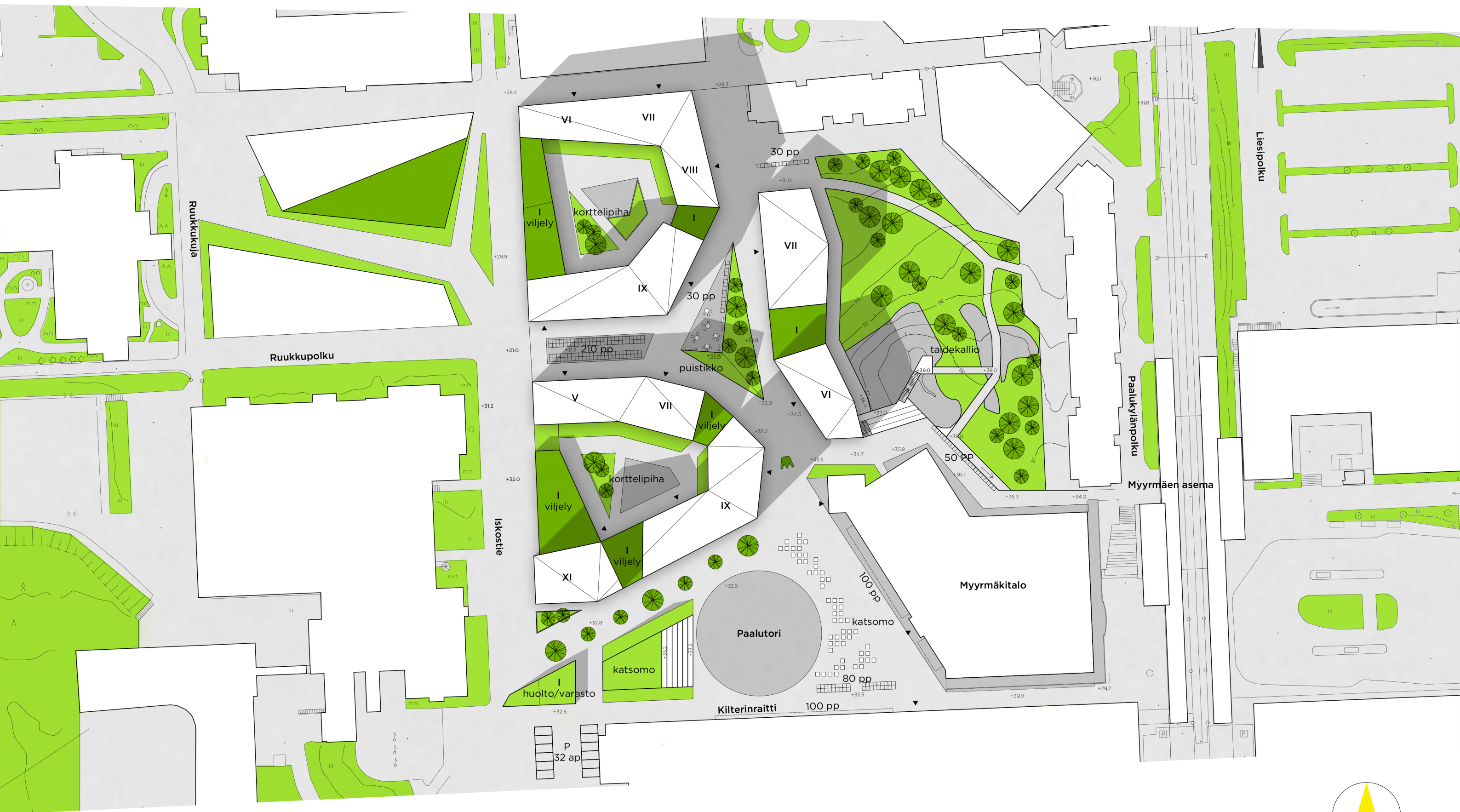
Paalutori jakautuu eriluonteisiin alueisiin ja toimii suunnitelman keskeisenä ulkotilana. Kilterinraitin ja Iskostien risteykseen rajautuva Paalutorin lounaiskulma jäsentyy veistoksellisella maastonmuodolla ja terassilla, jotka kutsuvat ohikulkijoita siimekseensä aukion tapahtumia seuraamaan. Lounaiskulmaa 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

ASEMAPIIRUSTUS



1:1000 1 5 10 20 30

LEIKKAUKSET



LEIKKAUS A-A NÄKYMÄ ITÄÄN



LEIKKAUS B-B NÄKYMÄ POHJOISEEN

JULKISIVUT



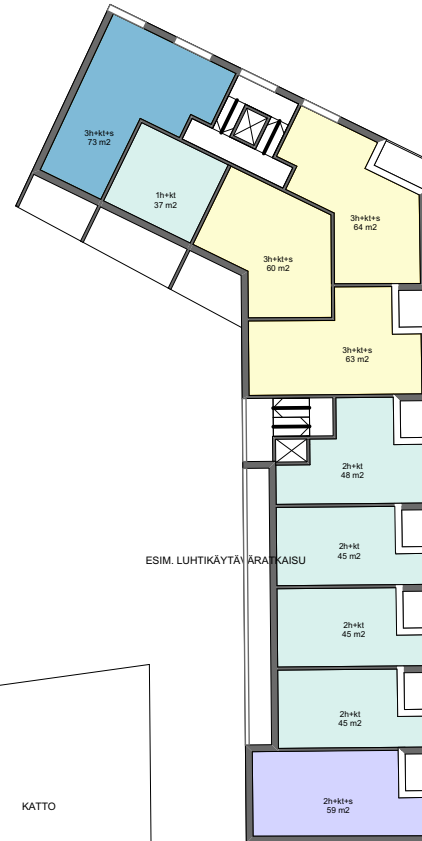
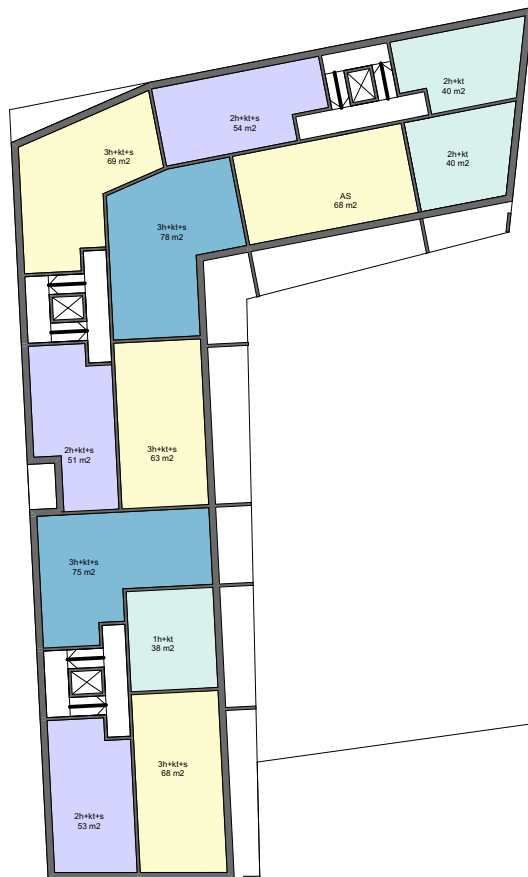
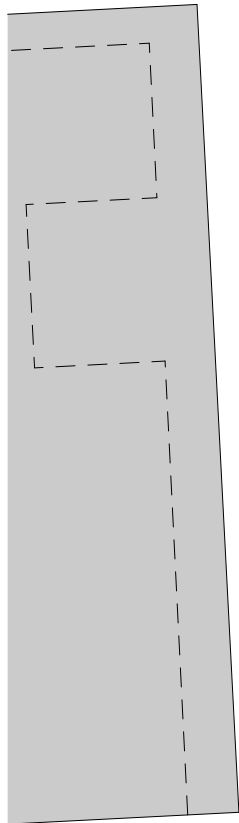
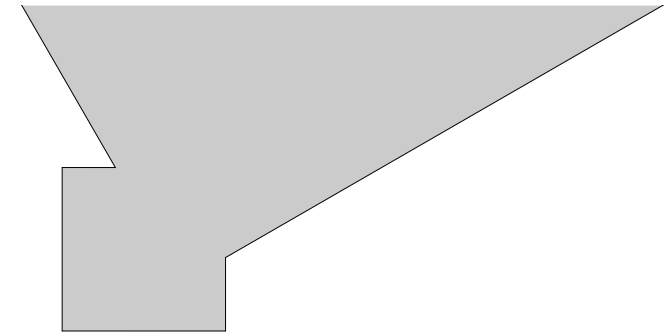
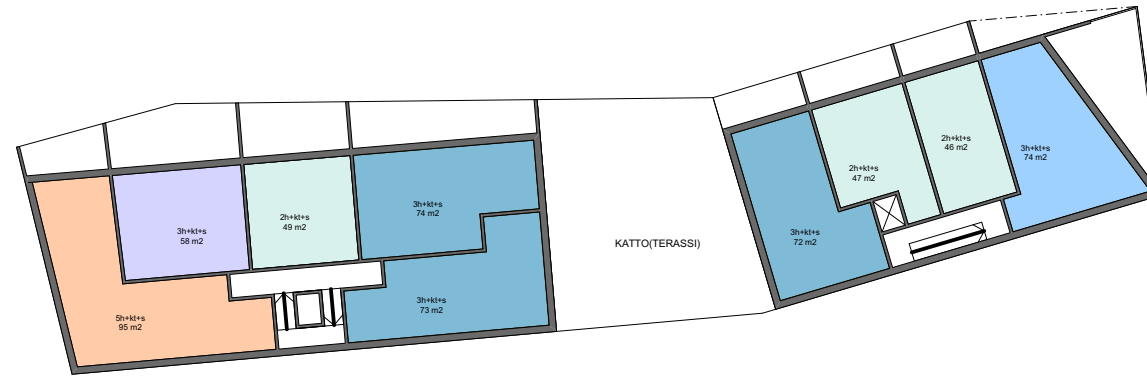
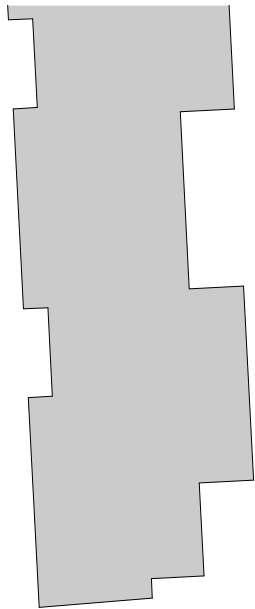
A- Valkoinen rappaus
B- Tummanharmaa sinkki
C- Puupintaiset parvekkeet, lasikaide
D- Lasi

LEIKKAUS A-A NÄKYMÄ ITÄÄN
1:400



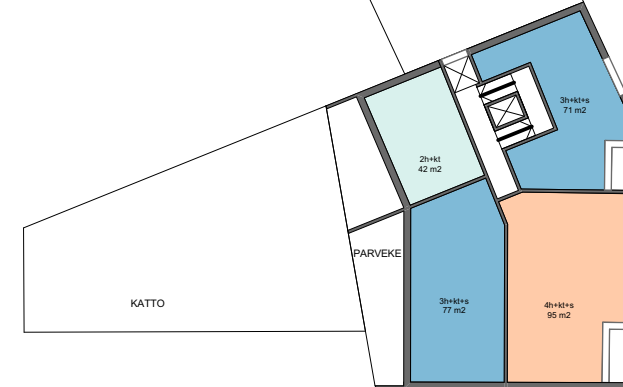
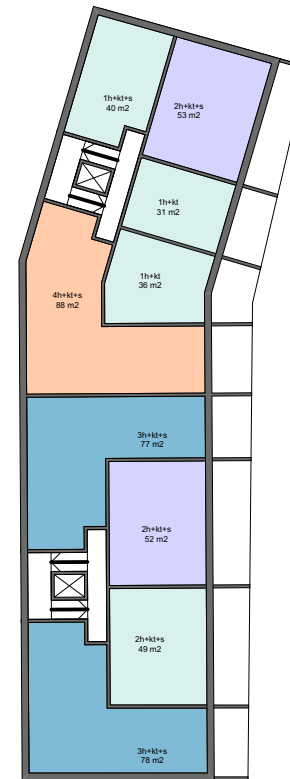
LEIKKAUS B-B NÄKYMÄ POHJOISEEN

1:500 1 5 10 15



ESIM. LUHTIKÄYTÄVÄRAIKKAISU

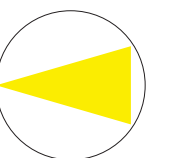
KATTO



PARVEKE

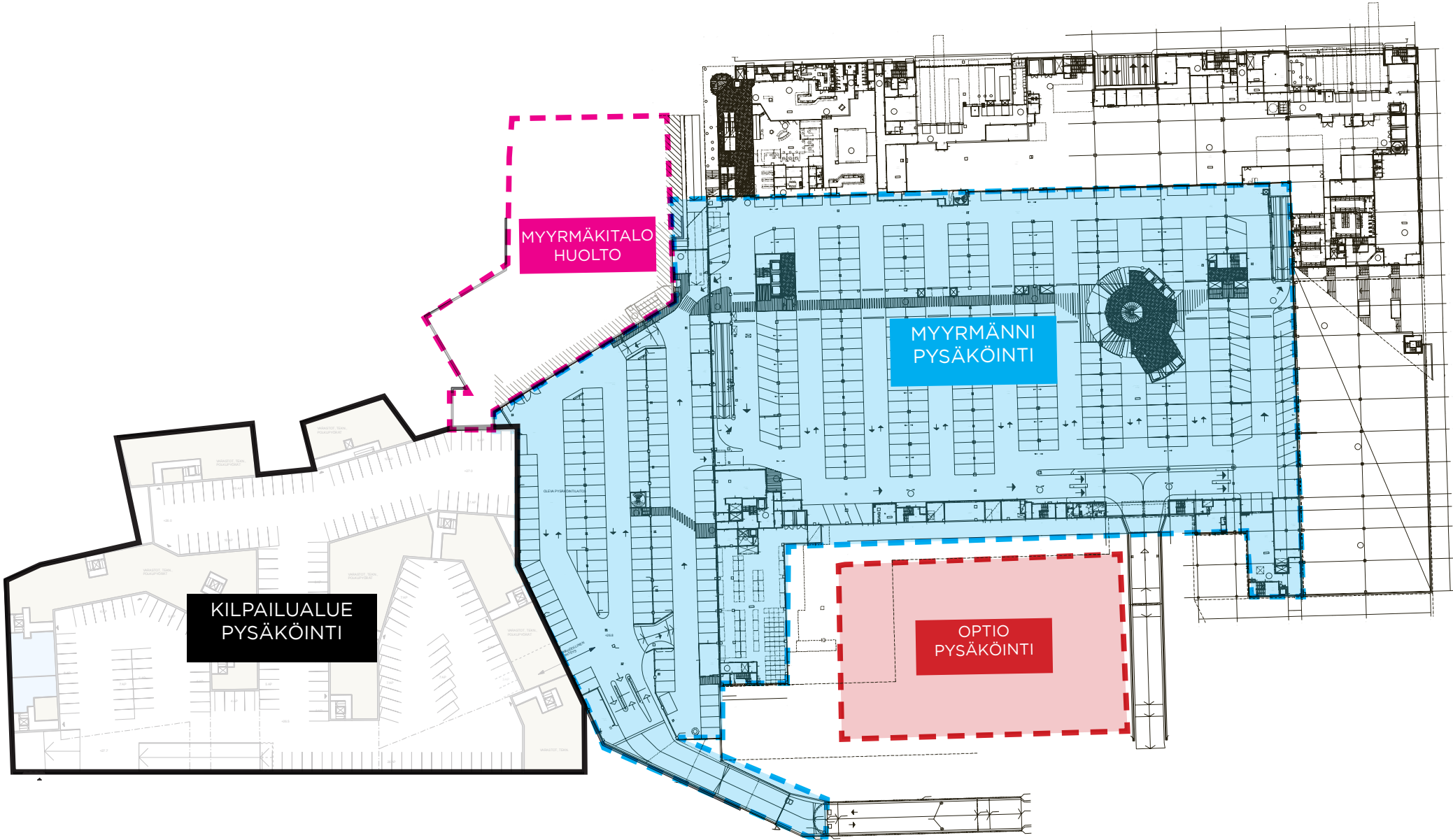
KATTO

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
Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto
Asunnot, valtion tukema tuotanto
Liiketilat
Hotelli

550 €/k-m²
550 €/k-m²
- €/k-m²
275 €/k-m²
ei annettu hintatarjousta

Kokonaistarjous

14,0 M€

Kilpailuehdotus A
Lemminkäinen Talo Oy



Architectural site plan of the Myyrmäki school complex. The plan shows a central corridor with two large rectangular sports fields (Pääkenttä) on either side. To the left of the corridor are the main school buildings (Lukio 1-6) and a gymnasium (Gymnastisali). To the right are smaller buildings, including a library (Kirjasto), a cafeteria (Keuhola), and a playground (Puu- ja leikkipaikka). The plan also shows a parking lot (Pysäköintä) and a bus stop (Bussipysäkö). The surrounding area includes a forest (Metsä) and a river (Joki). The plan is oriented with North at the top.

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



JULKISIVU LÄNTEEN 1:500
10m



LEIKKAUS JA PIAJULKISIVU 1:500
10m

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



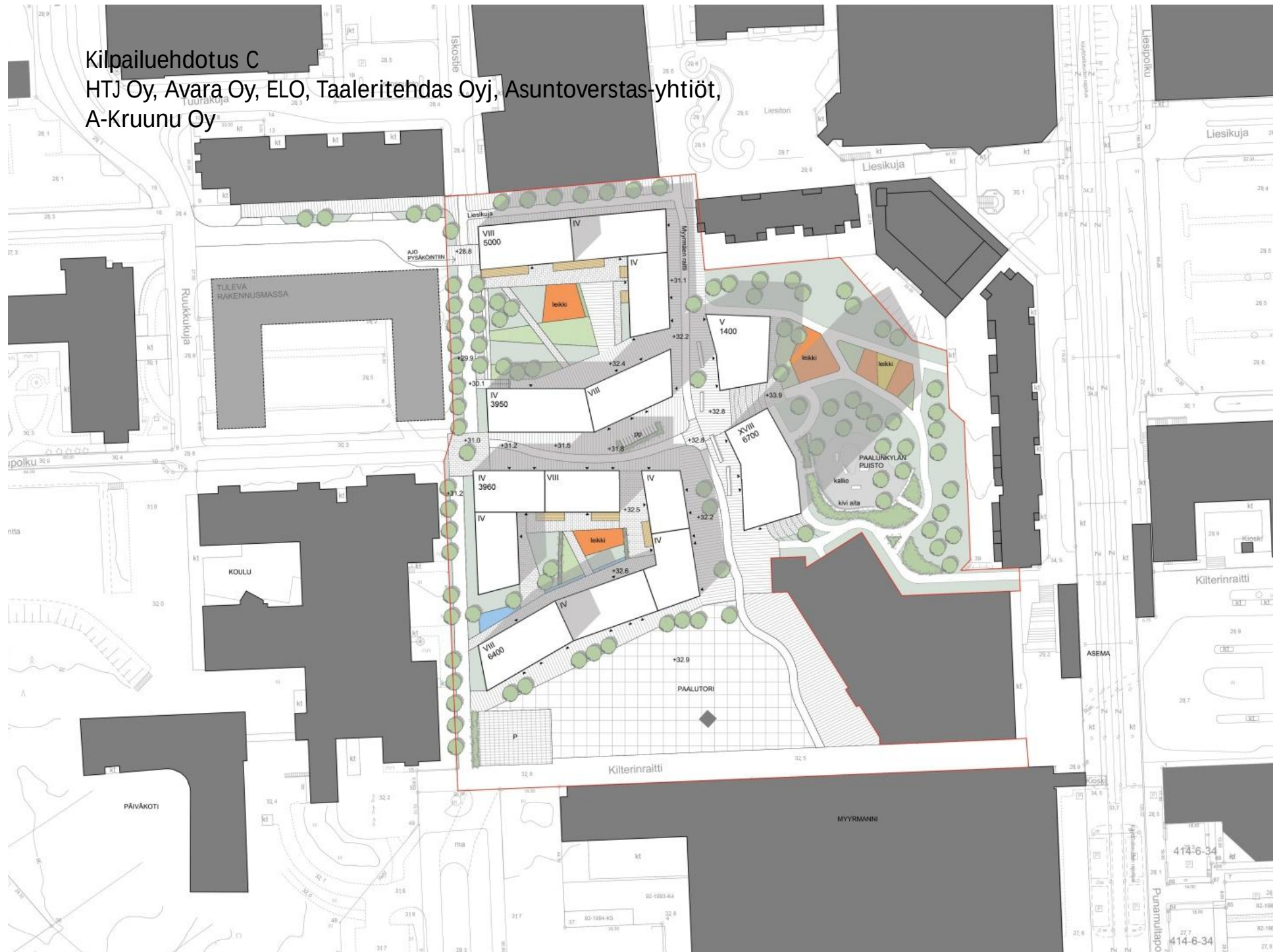
Tonttien yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	480 €/k-m ² , 500 €/k-m ² , 530 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	480 €/k-m ² , 480 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	415 €/k-m ²
	Liiketilat	150 €/k-m ²
Kokonaistarjous	12,4 M€	

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



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

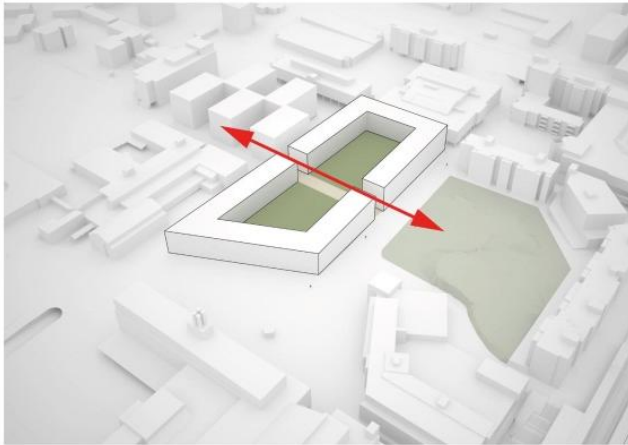


NÄKYMÄ MYYRMÄENRAITILTA KOHTI POHJOISTA

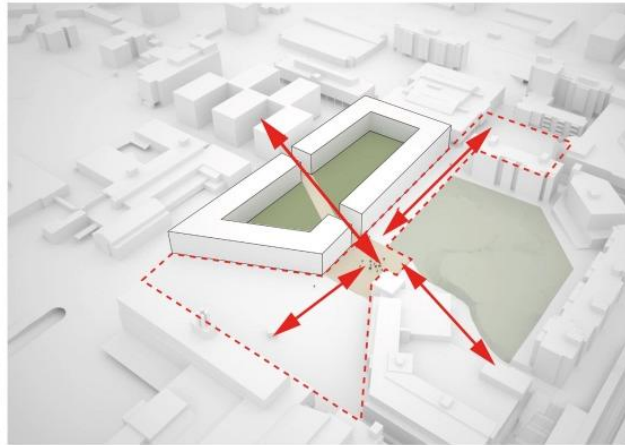
Kilpailuehdotus F NCC Rakennus Oy



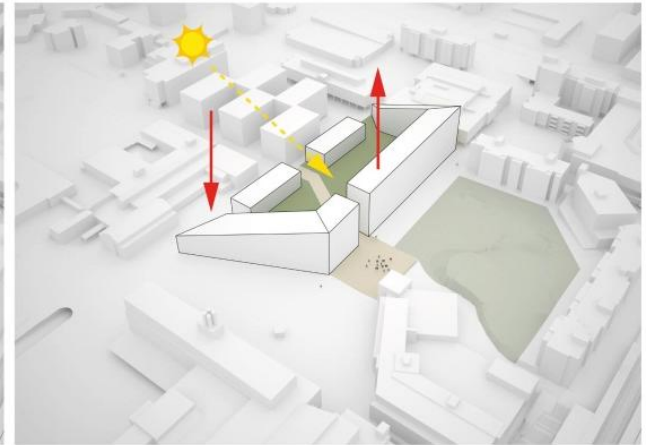
Kilpailuehdotus F NCC Rakennus Oy



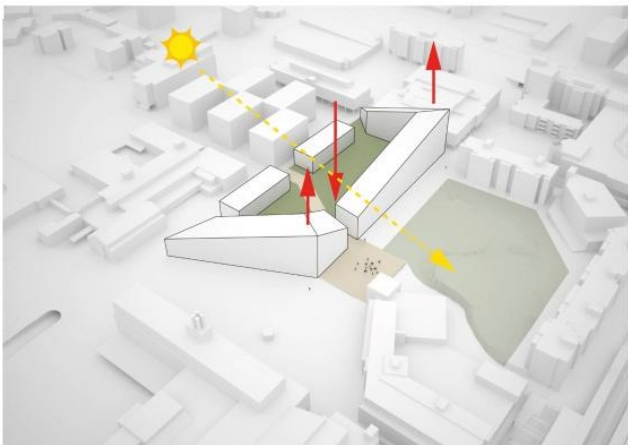
Kortteli nykyisten parkkipaikkojen paikalla. Korttelin halkaisee yhteys Ruukkupolulta Myyrmäenraitille. Paikotus korttelipihan alle.



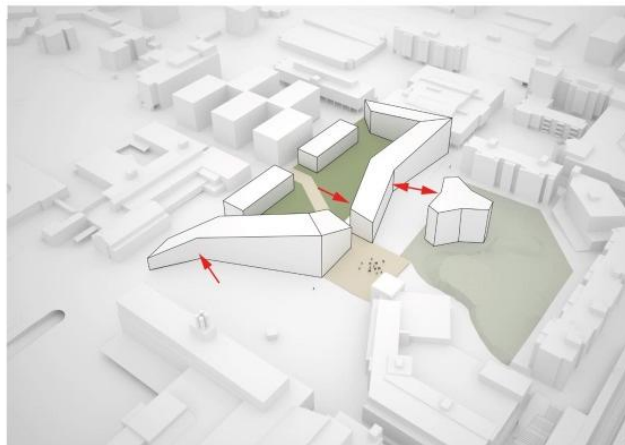
Uuden asuinkorttelin läpi kulkevan Ruukkupolun linjausta on käännetty kohti Myyrmäkitaloa ja Paalutoria. Myyrmäenraitin ja Ruukkukujan risteyskohtaan syntyy uusi toiminnallinen solmukohta, johon liittyvät Paalu- ja Liesitorin sekä asemalta tuleva Paalukylän puiston reunassa kulkeva reitti.



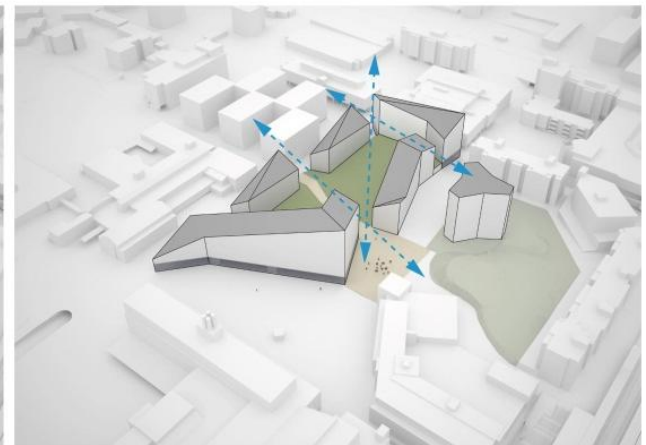
Uusi kortteli on muotoiltu ilmansuunnat ja kaupunkikuva huomioon ottaen. Rakentaminen on korkeampaa Paalutorin, Myyrmäenraitin ja Liesikujan ympäristössä mittakaavan pienentyessä kohti Iskostietä.



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

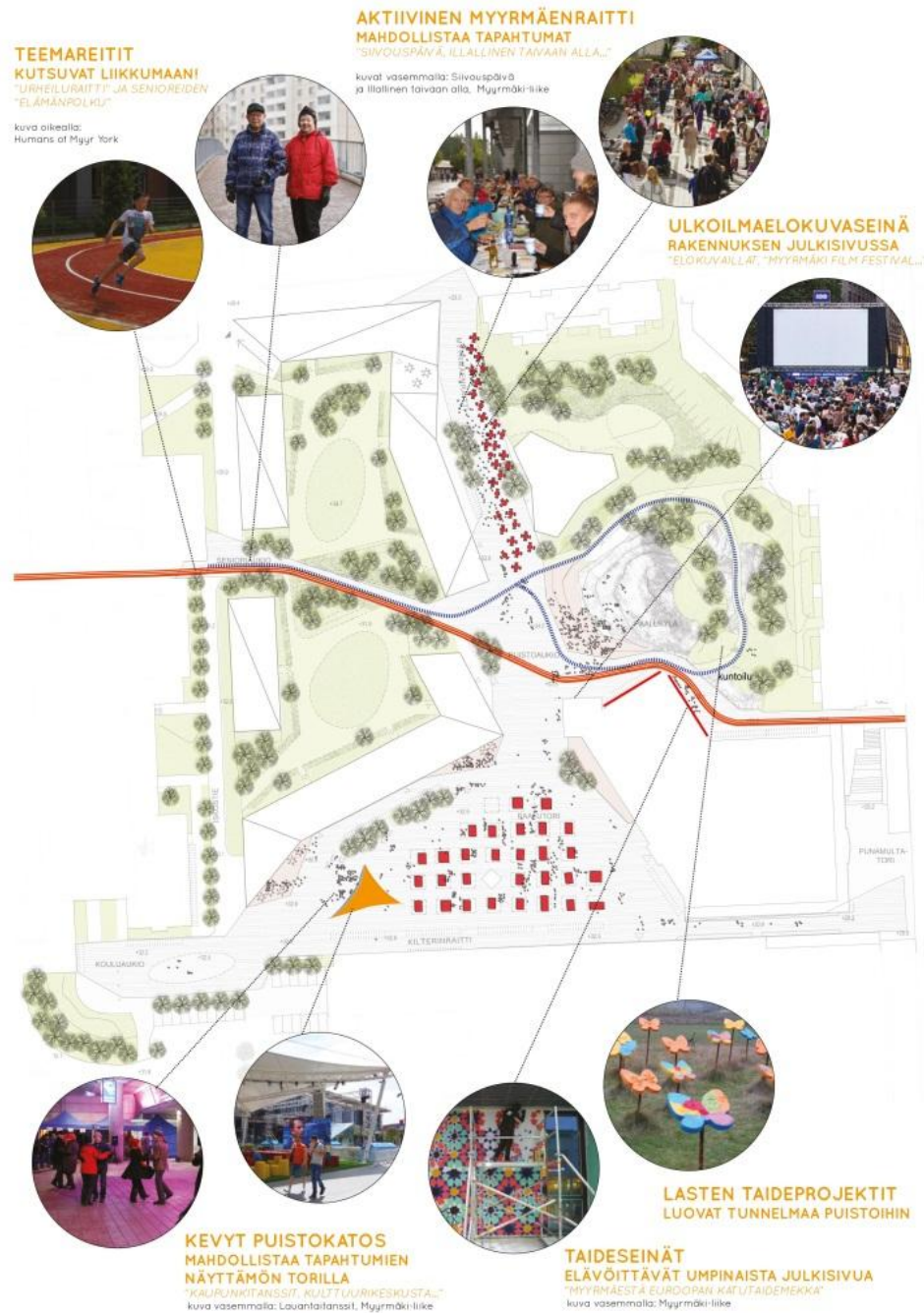


Alueen tärkeintä kevyen liikenteen kulkureittiä Myyrmäenraitia on rajattu uusilla rakennuksilla muodostaen näin miellyttävää jalankulkuympäristöä. Nykyisellään epämääräistä Paalukylän puistoa on selkeytetty sijoittamalla pohjoisosaan pistetalo, joka rajaa sekä Myyrmäenraitia että puistoa. Samalla puistoon 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



Kilpailuehdotus I

Lujatalo Oy III

ASEMAPIIRROS 1:1000



1. Heinäpuutarha
2. Kivikaudenpuisto
3. Myyrmäen asukaslohuone, yhteys maanalaiseen päivittäistavarakauppaan
4. päivittäistavarakauppa maan alla n. 2000 m²
5. lähikauppa n. 600 m² maantasossa
6. kiviakallikeilaa Myyrmäenraitin ja Paalutorin laidalla
7. kiviakallin liiketojen toimintaa tukeva kattoterassi
8. asukkaiden kattopuutarha
9. maamerkkirakennus: 17-kerroksinen asuintorni
10. tori, uusi kahvila/huoltorakennus
11. polkupyöräparkkeja
12. ajoyhteys päivittäistavarakaupan ja korttelin pysäköintiin

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 § Asemakaavamuutos 001737, 93 Vaarala / Kukkarokuja / TLA

KA/487/10.02.04.01/2011

TLA/VKA/ESA/SRU/JB

Asemakaavaa on muutettava, koska pääosa asemakaavan muutosalueesta on kaavoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja alue halutaan nyt muuttaa asuntoalueeksi. Alueelle rakennetaan matalia asuinrakennuksia. Esitetty alue on altis sekä Kehä III:n liikennemelulle että liikenteen aiheuttamien pakokaasupäästöjen kuin myös katu- ja tiepölyn vaikutuksille, joten asuntorakennusten sijoittelulla tullaan ratkaisemaan suojaisat ulko-oleskelutilat ja leikkipaikka-alueet. Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (2 153 k-m², noin 23-34 asuntoa) sekä yhden työpaikkatontin. Vantaan kaupungin omistamalle maalle uutta asuntokerrosalaa tuotetaan 981 k-m², noin 9-15 asuntoa.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 93223 ja osaa korttelista 93222 sekä katu- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 93, Vaarala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 93222 sekä katu-, liikenne- ja erityisaluetta.

Alue sijaitsee Vaaralan 93. kaupunginosan pohjoisosassa, Kehä III:n (E 18) eteläpuolella.

Kaavan hakija

Alueen yksityisiä maanomistajia ja Vantaan kaupunki, yrityspalvelut.

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa noin puolet kaavamuutosalueesta.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Asemakaava

Asemakaavamuutosalueelle on pääosin kaavoitettu matalaa asuntorakentamista nykyisten katujen yhteyteen. Meluaidan valmistuttua Kehä III:n eteläpuolelle, muutosalueen maankäyttöä on voitu tarkastella uudelleen. Muilta osin muutosalueen toiminnat alueella säilyvät entisinä.

Asemakaavamuutosalueesta, joka on suuruudeltaan noin 2,12 hehtaaria, osa on muutettu asuntorakentamisen korttelialueeksi. Asuntorakentamisalueen kerrosala on yhteensä 2 992 k-m², josta

uutta asuntorakentamisen kerrosalaa noin 2 153 k-m².

Tontin 93-222-1 omistaja on toukokuussa 2015 ilmoittanut, ettei hän halua asemakaavaa muutettavan

kiinteistöllään eikä näin ollen osallistu kaavamuutostukustannuksiin.

Tontit 93-222-1 ja 93-222-4 sekä kiinteistö 403-2-159 ovat mukana asemakaavamuutoksessa vain, koska heidän korttelinumeronsa 93222 muuttuu 93223:ksi. Näille kiinteistöille ei koidu muutoksesta maksettavia kustannuksia.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.11.2014 ja laajennusosan 11.3.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu



mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä jätettiin yhteensä yksitoista (7 + 4 kpl). Mielipiteet eivät ole aiheuttaneet merkittäviä muutoksia luonnossuunnitelmaan. Mielipiteessä 1 kiinteistön 403-2-92 omistaja haluaa kahdella eri kaavamääräyksellä olevat kiinteistönosansa samaksi. Mielipiteessä 2 osallinen pyytää harkitsemaan, onko järkevää kaavoittaa asumista niin lähelle isoa liikenneväylää. Mielipiteessä 3 HSY toteaa, että mahdolliset johtosiirrot toteutetaan ulkopuolisella rahoituksella. Mielipiteissä 4 ja 7 Vantaan kaupunginmuseo ja Museovirasto toteavat, ettei heillä ole huomautettavaa. Mielipiteessä 5 esitetään, että Kehä III:n varteen tulee jättää viheralue, alueelle sopivia olisivat rivitalot ja autoliikenne tulee ohjata Vaaralantien ja Kukkarokujan kautta, Vaaralankulman kunto on huono. Mielipiteessä 6 todetaan, että kerrostalot eivät sovi alueelle ja että pohjoisosaan tulee jättää puita ja pensaita sekä että Vaaralakulman liikennettä ei lisättäisi. Mielipiteissä esitetty Kukkarokuja kadun säilyttämisestä on kaavamuutosehdotuksessa luovuttu ja se on liitetty asuinkortteliin. Liikennesuunnittelun mukaan Vaaralantie ja Vaaralankulma voivat toimia tonttikatuina.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa

(2 153 k-m², noin 23-34 asuntoa) sekä työpaikkatontteja (1 kpl). Vantaan kaupungin omistamalle maalle uutta asuntokerrosalaa tuotetaan 981 k-m², noin 9-15 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001737, 93 Vaarala / Kukkarokuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.6.2015 § 37

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001737, 93 Vaarala / Kukkarokuja, ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus nro 001737 / Kukkarokuja, Vaarala on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.8. - 10.9.2015. Tänä aikana jätettiin yksi (1 kpl) muistutus.

Alueen maanomistaja muistuttaa kaavan nähtävilläpanosta ilmoittamisesta, melusteista, julkisivumateriaaleista, rakennustavasta ja kaavoituksen hitaudesta. Määräyksiin ei esitetä muutoksia.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus 8.6.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 001737 / Kukkarokuja, Vaarala. Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 1 kpl.



Uudenmaan ELY-keskuksen muistutuksessa huomautetaan, että kaavassa pitäisi ratkaista mahdollisimman tarkasti ilmanlaatuun ja melutasoihin vaikuttavat tekijät. Määräyksiin ei esitetä muutoksia.

Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiin on nähtävilläolon jälkeen tehty teknisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät ole merkittäviä, eivätkä vaadi uutta nähtävällepanoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 7.12.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001737, 93 Vaarala / Kukkarokuja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 7.12.2015
- Muistutukset ja vastineet 7.12.2015 / Asemakaavamuutos 001737
- Lausunnot ja vastineet 7.12.2015 / Asemakaavamuutos 001737

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunkisuunnittelu/VKA

Kaupunginhallitus 8.6.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 001737 / Kukkarokuja, Vaarala**. Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 1 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Liikennemelun torjuntaan ja hiukkaspäästöihin vaikuttavat asiat ratkaistava asemakaavassa mahdollisimman tarkasti.	-
NRO 2 LIIKENNEVIRASTO	Lausuntoa ei saatu.	-

NRO 1 UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto:

"Asemakaava-alue rajautuu pohjoisessa Kehä III:een (kantatie 50). Kehä III:lla on parhaillaan käynnissä parantamisurakka, jossa tien eteläreunaan rakennetaan kaava-alueen kohdalle 5 metriä korkea meluvalli ja aita.

Vaaralantien olemassa oleva kääntöpaikka sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa maantien liikennealueella (LT-alue). Nyt tekeillä olevassa asemakaavassa kääntöpaikan kohdalla oleva LT-alue muutetaan katualueeksi, mikä käy Uudenmaan ELY-keskukselle tienpitäjänä.

Asemakaavan muutoskohde on haastava niin melun kuin ilmanlaadunkin suhteen. Tästä syystä kaavoituksessa tulee määrätä mahdollisimman yksityiskohtaisesti piha-alueiden melutasoihin ja ilmanlaatuun vaikuttavat ratkaisut. Melun ja ilmanlaadun kannalta olisi edullisinta, että asuinrakennukset muodostaisivat yhtenäisen, tiiviin massan, joka suojaisi piha-alueita melulta ja parantaisi ilmanlaatua.

Piha-alueiden melutason kannalta edullisin massoittelu ja sen vaikutus melutasoihin tulee selvittää osana kaavoitustyötä. Autokatokset/talousrakennukset tulee sijoittaa ilmanlaadun ja melun kannalta heikoimmille alueille ja niitä voidaan käyttää osana meluntorjuntaa. Mikäli melutaso asuinrakennusten julkisivulla on korkea, tulee kaavamääräyksissä antaa riittävät määräykset julkisivunääneneristävyydestä. Yömelun ohjearvona voidaan kohteessa käyttää 50 dB, koska alueen rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta."

Vastine:

Melu- ja hiukkaspäästötilanne on ollut asemakaavan laatimisessa yksi tärkeimmistä ratkaisuun vaikuttavista asioista. Rakennusten sijoitteluratkaisu on testattu meluselvityksessä. Vaikka sitä ei olekaan rakennusalan rajoilla määrätty niin muunlaiset rakennusten sijoitteluratkaisut on kaavamääräyksen mukaisesti testattava vastaavanlaisella meluselvityksellä. Muistakin meluun vaikuttavista asioista on tarkkoja asemakaavamääräyksiä.

Tarkistukset:

–

Kaupunkisuunnittelu/VKA

Asemakaavamuutosehdotus nro **001737 / Kukkarokuja, Vaarala** on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä

12.8. - 10.9.2015. Tänä aikana jätettiin **yksi (1 kpl) muistutus.**

NRO 1

LEILA JA JAAKKO LAAKSONEN

Muistutus:

"Asemakaavan muutos vaatimus "Kukkarokuja" 001737
Omistamme tontin n:ro 403-2-154

- Miksei ilmoitettu kaavan näyteille panosta
- Melusteet yhden mukaiseksi tai pois kokonaan.
- Desibeli todellinen mitta
- Julkisivu materiaalit vapaa valinta.
- Tarkoitus tehdä tontille pientaloja eikä aidattua vankilaa.
- Olemme hakeneet kaavamuutosta jo 15 vuotta."

Vastine:

Nähtävilläolosta on ilmoitettu Vantaalla vakiintuneen käytännön mukaisesti.

Asemakaavavoihin liittyvät melusuunnitelmat tehdään laskennallisilla perusteilla koska paikallisiin melunmittauksiin vaikuttaa liian paljon muuttuvia tekijöitä.

Julkisivumateriaaleista voi esittää poikkeamia rakennusluvan yhteydessä mutta kaavamääräyksen mukaan rakentamalla uudet rakennukset sopeutuvat ympäristöön hyvin.

Havainnekuissa olevat rivitaloratkaisujen melusuojaus on mitattu meluselvityksessä.

Muunlaisetkin ratkaisut ovat mahdollisia mutta niiden melusuojauksesta pitää tehdä vastaavanlainen uusi meluselvitys.

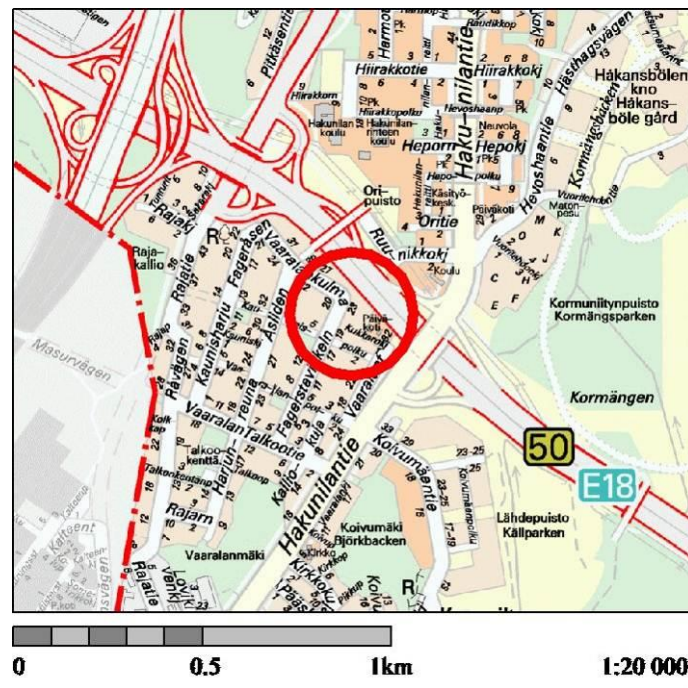
Kaavamuutoksen tekemiselle tuli vasta nyt mahdollisuus kun Kehä 3:n melusuojaus on toteutunut.

Tarkistukset:

—

001737
"Kukkarokuja"

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuntokortteliksi



KUVA 1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee
7.12.2015 päivätyä asemakaavakarttaa nro 001737

Laatija: Vantaan kaupunki, Maankäyttö, Kaupunkisuunnittelu, ESA, MHO
Aloite: Alueen yksityisiä maanomistajia ja Vantaan kaupunki, Yrityspalvelut
ID: KA/487/10.02.04.01/2011

1 PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava-alueen määrittely:

Asemakaavamuutos koskee
93. kaupunginosa, Vaarala, kortteli 93223 ja osa korttelista 93222
sekä katu- ja erityisaluetta.

Asemakaavan laatijan nimi ja yhteystiedot:

Vesa Karisalo, aluearkkitehti
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Eeva Sauramo, asemakaavasunnittelija
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Merja Hokkanen, suunnitteluavustaja
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Asemakaavaselostus sisältää asemakaavatyöryhmän eri henkilöiden kirjoittamia tekstiosuuksia ja laatimia kuvia.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Vaaralan 93. kaupunginosan pohjoisosassa, Kehä III:n (E 18) eteläpuolella. (KUVA 1)

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Mitä alueella muutetaan

Asemakaavaa on muutettava, koska pääosa asemakaavan muutosalueesta on kaavoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja alue halutaan nyt muuttaa asuntoalueeksi. Alueelle rakennetaan matalia asuinrakennuksia. Esitetty alue on altis sekä Kehä III:n liikennemelulle että liikenteen aiheuttamien pakokaasupäästöjen kuin myös katu- ja tiepölyn vaikutuksille, joten asuntorakennusten sijoittelulla tullaan ratkaisemaan suojaisat ulko-oleskelutilat ja leikki- paikka-alueet.

1.4 Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo

1. Perustiedot	sivu 2
1.1 Tunnistetiedot	sivu 2
1.2 Kaava-alueen sijainti	sivu 2
1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus	sivu 2
1.4 Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo	sivu 2
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	sivu 3
1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä	sivu 4
2. Tiivistelmä	sivu 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	sivu 4

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	sivu 5
3. Lähtökohdat	sivu 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	sivu 5
3.2 Suunnittelutilanne	sivu 10
4. Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet	sivu 14
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	sivu 14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	sivu 14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	sivu 14
4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet	sivu 16
4.5 Asemakaavamuutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	sivu 17
5. Asemakaavan muutoksen kuvaus	sivu 20
5.1 Kaavan rakenne	sivu 20
5.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	sivu 20
5.3 Aluevaraukset	sivu 21
5.4 Kaavan vaikutukset	sivu 27
5.5 Ympäristön häiriötekijät	sivu 30
5.6 Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset	sivu 30
5.7 Nimistö	sivu 30
6. Asemakaavan muutoksen toteutus	sivu 31
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	sivu 31
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	sivu 31
6.3 Toteutuksen seuranta	sivu 31
6.4 Asemakaavoituskustannukset	sivu 31

LIITEKUVAT

Kuva 1	Kaava-alueen sijainti
Kuva 2	Ote maaperäkartasta
Kuva 3	Kaupungin maanomistus
Kuva 4	Ote maakuntakaavasta
Kuva 5	Ote Vantaan yleiskaavasta 2007
Kuva 6	Ote ajantasa-asemakaavasta
Kuva 7	Rakentamisehdotus
Kuva 8	Ote meluselvityksestä, liite 5
Kuva 9	Vesihuoltokartta
Kuva 10	Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta kesä 2013

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- o Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Lahdenväylä (Vt 4) – Porvoonväylä (Vt 7), Vantaa, Tiesuunnitelma 2010, ELY-keskus ja Ramboll Finland Oy
- o Tiesuunnitelman kohdassa 16.1T on Kantatien 50 (Kehä III:n) parantaminen välillä Lahdenväylä (Vt 4) –Porvoonväylä (Vt 7) meluselvitys.
- o Vantaan asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje 17.3.2011, KALA 4.4.2011 § 24.
- o Kehä III:n (E18/Kt 50)parantaminen välillä Lahdenväylä (Vt 4) – Porvoonväylä (Vt 7), Vantaa, Rakennussuunnitelma 2013, Liikennevirasto ja A-Insinöörit Suunnittelu Oy.

- o Vaaralan Omakotiyhdistys ry; toim. Reeta Lius: Vaarala-Fagersta, Gummerus Kirjapaino, Jyväskylä 1997
- o Asemakaavan muutos nro 001737, Vaarala, Vantaa, Meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 8.5.2015 / Olli-Matti Luhtinen

1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä

Asemakaavamuutoksen laadinta perustuu koko kaupungin maankäyttöä ohjaavaan Vantaan yleiskaavaan. Asemakaavamuutoksessa ratkaistaan muun muassa asuntoalueiden sisäinen kaatuverkko, kortteleiden tai niiden osien käyttötarkoitus, rakennusoikeudet, kerrosluvut ja rakennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja.

Asemakaavamuutos esitetään kartalla 1:2 000 siihen kuuluvine asemakaavamerkinnoin ja -määräyksin. Siihen kuuluu aina myös asemakaavan selostus.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään, miten kohdan 4.3 osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan muutoksen laadintaan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutosasia on ollut pitemmän ajan vireillä. Alkuperäisen kaavamuutoshakemuksen ovat vuonna 2001 jättäneet neljän Vaaralan korttelin 93222 kiinteistönomistajaa, kiinteistöt 2:92, 2:154, 2:156 ja 2:157 (nykyinen 93-222-1). Kaavamuutostyö jäi silloin kesken, koska Kehä III:n parantamisen tiesuunnitelmaa ei siinä vaiheessa vielä ollut tehty, eikä kaavamuutostyöhön tarvittavaa tietoa tulevista melusteista Kehä III:n varrella saatavilla.

Kehä III:n parantamistyöt ovat käynnistyneet muun muassa Hakunilan eritasoliittymän lähiympäristössä. Melusteiden nyt ollessa rakenteilla Vaaralan pohjoisosassa Kehä III:n etelärajalla, Vantaan kaupunki on voinut jatkaa aiemmin haetun kaavamuutoksen nro 001737 laatimistyötä.

Kaavamuutostyö nro 001737 on ensimmäisen kerran käynnistetty vuonna 2003, jolloin on suoritettu osallisten kuuleminen MRL § 62 ja § 63 mukaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 63 mukainen uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS -suunnitelma), tunnisteella: "Asemakaavan muutos nro 001737, Kukkarokuja", on valmistunut 17.11.2014.

Osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 62 ja § 63 mukaan oli 17.11.2014—05.12.2014, jolloin osallisille tiedotettiin kaavamuutoksen vireille tulosta sekä valmistelusta ja osalliset voivat jättää täydennysesityksiä OAS -suunnitelmaan sekä mielipiteitä kaavatyön valmisteluun. Mielipiteitä jätettiin seitsemän (7 kpl).

Mielipiteessä 1 kiinteistön 403-2-92 omistaja haluaa kahdella eri kaavamerkinillä olevat kiinteistönosansa liitettäväksi yhteen ja alueen osoittamista asuintarkoitukseen. Mielipiteessä 2 osallinen pyytää harkitsemaan, onko järkevää kaavoittaa asumista niin lähelle isoa liikenneväylää. Mielipiteessä 3 HSY toteaa, että mahdolliset johtosiirrot toteutetaan ulkopuolisella rahoituksella. Mielipiteissä 4 ja 7 Vantaan kaupungin museo ja Museovirasto toteavat, ettei heillä ole huomautettavaa. Mielipiteessä 5 esitetään, että Kehä III:n varteen tulee jättää viheralue, että alueelle sopivia olisivat rivitalot ja että autoliikenne tulee ohjata Vaaralantien ja Kukkarokujan kautta, Vaaralankulma kadun kunto on huono. Mielipiteessä 6 todetaan, että kerrostalot eivät sovi alueelle ja että pohjoisosaan tulee jättää puita ja pensaita sekä että Vaaralakulman liikennettä ei lisättäisi.

Mielipiteiden esitys Kukkarokuja kadun säilyttämisestä on kaavamuutosehdotuksessa kustannussyistä ja tarpeettomana luovuttu ja katualue on liitetty asuinkortteliin. Liikennesuunnittelun mukaan Vaaralantie ja Vaaranakulma voivat toimia tonttikatuina.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 63 mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS -suunnitelma), tunnisteella: "Asemakaavan muutos nro 001737, Kukkarokuja *laajennusosa*", on valmistunut 11.03.2015 (koskee tonttia 93-222-4 ja kiinteistöä 403-2-159).

Laajennusosan osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 62 ja § 63 mukaan oli 11.03.—25.03. 2015, jolloin osallisille tiedotettiin kaavamuutoksen laajennusosan vireille tulosta sekä valmistelusta ja osalliset voivat jättää täydennysesityksiä OAS -suunnitelmaan sekä mielipiteitä kaavatyön valmisteluun.

Mielipiteitä jätettiin neljä kappaletta (4). Kenelläkään ei ollut huomautettavaa.

Tontin 93-222-1 omistaja on toukokuussa 2015 ilmoittanut, ettei hän halua asemakaavaa muutettavan kiinteistöllään eikä näin ollen osallistu kaavamuutostkustannuksiin.

Tontit 93-222-1 ja 93-222-4 sekä kiinteistö 403-2-159 ovat mukana asemakaavamuutoksessa vain, koska heidän korttelinumeronsa 93222 muuttuu 93223:ksi. Näille kiinteistöille ei koidu muutoksesta maksettavia kustannuksia.

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Asemakaavan muutos voidaan toteuttaa heti muutoksen tultua hyväksytyksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen lähiympäristö

Muutosalueen lähiympäristö on yksi- tai kaksikerroksista pientaloaluetta; enimmäkseen rivitaloja. Pohjoisessa alue rajoittuu vilkasliikenteiseen Kehä III:een (E 18).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue on osa tasaista entistä peltoaluetta. Etäämmällä maiseman reunalueilla maastonmuodot kohoavat korkeiksi kalloiksi.

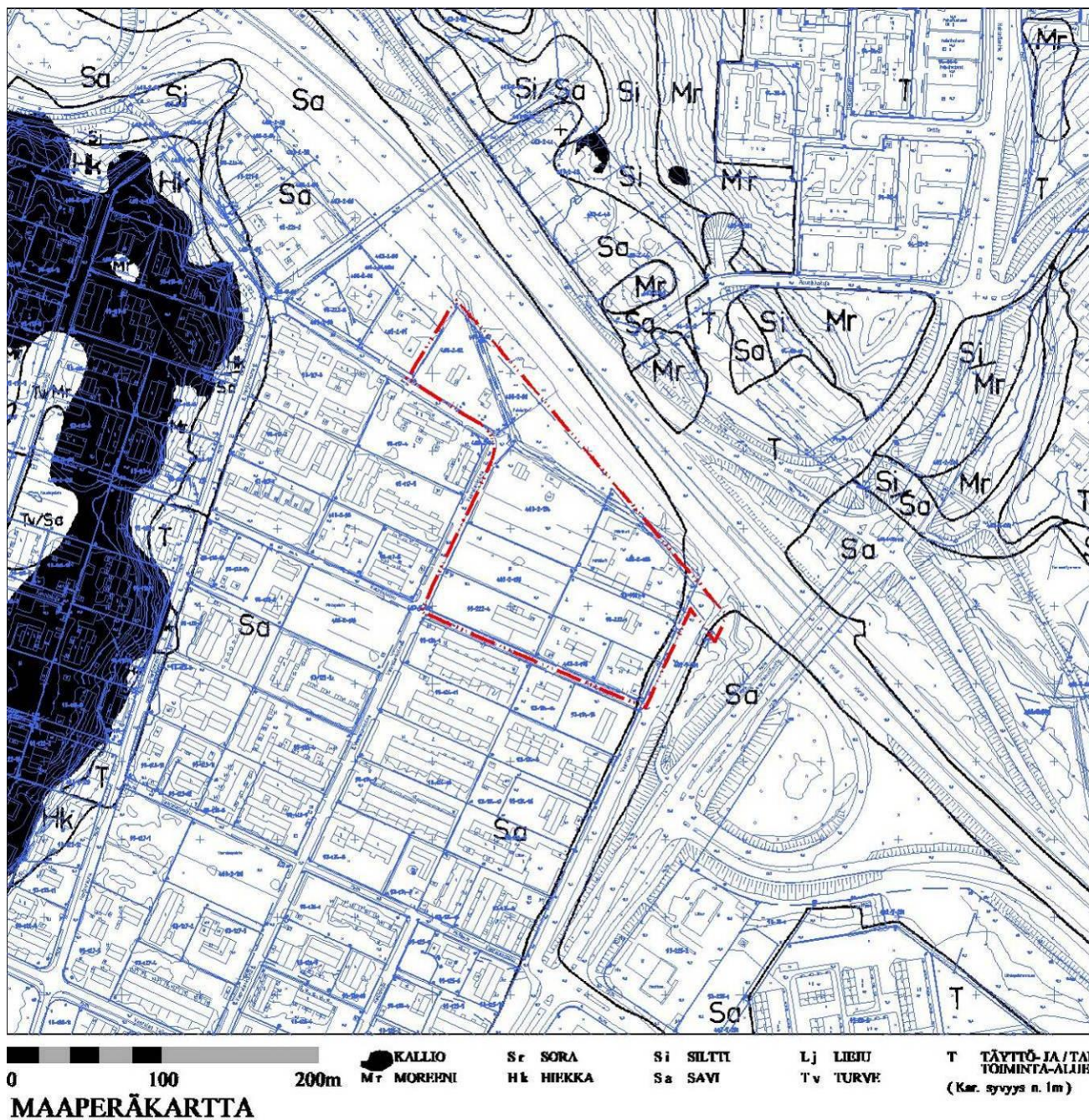
Muutosalueen maanpinnan korkeus muutosalueella vaihtelee välillä +17,00 - +18,00 metriä.

Maaperä (KUVA 2)

Muutosalue on savialuetta. Pehmeän saven paksuus on noin 5—14 metriä. Savikerroksen redusoimaton leikkauslujuus on siipikairausten mukaan heikoimmillaan noin 8—10 kPa. Painokairauksilla on päästy tunkeutumaan noin 8—17 metrin syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättäneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.

Rakennettavuus maaperän suhteen (geotekniikka)

Rakennukset perustetaan paalujen varaan. Tukipaalujen pituudet alueella vaihtelevat noin 9-17 m. Piha-alueen maaperää voi joutua vahvistamaan ainakin liikenneöivillä alueilla.



KUVA 2 OTE MAAPERÄKARTASTA

Kasvillisuus

Asemakaavan muutosalueella ei ole tiedossa uhanalaisia tai rauhoitettuja kasvilajeja. Kiinteistön R:no 2-92 itäosassa puron läheisyydessä kasvaa varsin kookas tammi.

Eläimistö

Asemakaavan muutosalueella ei ole mitään merkittäviä havaintoja luonnon eläimistön suhteen. Linnusto ja hyönteiset ovat alueen luonteelle ominaiset.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet

Muutosalue ei ole pohjavesialueella.

Kormuniitynoja

Kormuniitynoja virtaa kaava-alueen pohjoisosassa ja se saa vetensä Itä-Hakkilan, Hakunilan ja Kuninkaalan alueilta. Valuma-alueella on runsaasti rakennettua pintaa, joten ojan virtaamavaihtelut ovat suuria. Oja kulkee pääasiassa avouomassa, mutta Kehä III kohdalla se on monilta paikoin putkitettu. Kaava-alueen kohdalla oja on kuitenkin avouomana. Ojassa on havaittu alemmilla osuuksilla merkittäviä luontoarvoja.

Luonnonsuojelu

Asemakaavamuutosalue ei sisällä luonnonsuojelukohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Varsinaisen asemakaavan muutosalueen neljästä asuinkiinteistöstä yksi on asuinkäytössä, kaksi muuta on aiemmin ollut asuttuja ja neljäs toimii päiväkotina. Vaaralan kaupunginosassa, jonka osa muutosalue sijaitsee, asuu noin 3 000 asukasta (2010).

Yhdyskuntarakenne

Vaaralan kaupunginosa kuuluu Hakunilan suuralueeseen. Maasto on joko jyrkkäpintaista kalliomaastoa tai tasaista entistä peltoa.

Vaaralan kyläyhteisön väljä omakotialue rakentui pääosin ennen 1970-luvulla laadittua asemakaavaa. Asemakaavan vaikutuksesta alue on huomattavasti tiivistynyt ja siitä on tullut nykyinen pääosin kaksikerroksinen pientaloalue. Uusia asuntoja rakennetaan vieläkin. Vaarala on yksi Vantaan rivitalovaltaisimmista asuinalueista.

Kaupunkikuva

Vaaralan kaupunkikuva muodostuu alueen läpi kulkevasta, alueen kahteen osaan jakavasta Hakunilantiestä ja sen molemmiin puolin kohoavista, maisemaa hallitsevista korkeista ”vaaroista”, Vaaralan kallioista nimeltään Vaaralanmäki ja Koivumäki, sekä näiden lähiympäristöön rakennetuista, pääasiassa parikerroksisista asuntorakennuksista. Yleisvaikutelma on levollinen.

Asuminen

Asemakaavamuutosalue on osittain asuttu.

Palvelut

Asemakaavamuutosalue tukeutuu Hakunilan palveluihin, joita ollaan laajentamassa Lahdenväylän suuntaan. Vaaralassa sijaitsee pari päiväkotia, päiväkeskus, pieni kauppa ja kaksi huoltoasemaa. Peruskoulut ja lukio sijaitsevat Hakunilassa.

Kaupungin päiväkotit sijaitsevat muutosalueen koillisnurkassa, rajoittuen Kehä III:een.

Työpaikat

Vuonna 2008 Vaaralassa oli 2 275 työpaikkaa (muun muassa Oy Fazer Ab:n ja Valio Oy:n palveluksessa olevia henkilöitä).

*Virkistys, liikunta ja urheilu*Liittyminen viheralueverkostoon

Muutosalueelta pääsee katualueita pitkin lähivirkistysalueille.

Liikenne

Muutosalue rajautuu Kehä III:een, Vaaralankulmaan ja Vaaralantiehen. Vaaralankulma liittyy Vaaralan Talkootien kautta pääkatuluokkaiseen Hakunilantiehen. Liikenneverkko on pääosin perua Vaaralan vanhan omakotialueen ajoilta. Vanhat kadut ovat kapeahkoja ja eikä niillä monin paikoin ole erillistä jalkakäytävää.

Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Lahdenväylä (V4) – Porvoonväylä (V7) rakentamissuunnitelma

A-Insinöörit Suunnittelu Oy on laatinut Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Lahdenväylä (V4) – Porvoonväylä (V7) rakentamissuunnitelman Liikenneviraston toimeksiannosta. Parantamistyöt ovat käynnistyneet muun muassa Hakunilan eritasoliittymän lähiympäristössä.

Seudullinen jalankulku- ja polkupyöräreitti

Kehä III:n varrella, sen pohjoispuolella, kulkee jalankulku- ja polkupyöräliikenteen pääreitti. Muutosalueen koillisnurkan kohdalla sijaitsee Kehä III:n ylittävä liikennesilta ja muutosalueesta länteen Kehä III:n ylittävä jalankulku- ja polkupyöräliikenteen silta Harjunreuna. Harjureunan silta on toistaiseksi suljettu sillanrakennustöiden vuoksi.

Pikaraitiotie

Vantaan kuntatekniikan liikennesuunnittelussa on käynnistynyt konsulttityö pikaraitiotien linjauksista Vaaralan ja Ojangon alueella. Linjausvaihtoehdot ovat vielä suunnittelutasolla. Yksi mahdollinen linjausvaihtoehto kulkee pitkin Hakunilantietä, joko kadulla tai kadun vierellä.

Maantiealue LT

Vaaralantien kääntöpaikka

Vaaralantien kääntöpaikka Fage-päiväkodin kohdalla sijaitsee liikennealueella LT. Vantaan liikennesuunnittelu haluaa muuttaa kääntöpaikka-alueen katualueeksi. Asemakaavamuutokseen on sen vuoksi otettu mukaan Kehä III:n liikennealuetta Vaaralantien pohjoispään kohdalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset

Muutosalueella ei ole rakennushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Muinaisjäännöskohteet

Vantaan kiinteiden muinaisjäännösten yleisinventointi on tehty vuonna 2000 ja historiallisen ajan inventointi vuonna 2005. Alueella ei ole inventoituja muinaisjäännöskohteita.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueelle on rakennettu vedenjakeluverkosto. Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,00 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00.

Jätevesiviemärinti

Kaava-alueelle on rakennettu jätevesiverkosto, joka johtaa jätevedet Vaaralan jätevedenpumpapaamolle. Sieltä jätevedet johdetaan eteenpäin Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Heltingin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikkinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti

Hulevedet johdetaan kaava-alueelta alueen pohjoisreunalla kulkevaan Kormuniitynojaan. Kormuniitynoja yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Sipoon Kapellvikenin lahdessa.

Energiahuolto

Tontit on liitettävissä energiahuollon piiriin. Alue on liitettävissä kaukolämpöverkon piiriin.

*Jätteiden keräys*Jätehuolto

Jätteiden käsittely, lajittelu ja jättilojen suunnittelu tulee tonteilla järjestää HSY:n kulloinkin voimassa olevan jätteidenkäsittelyohjeiston mukaisesti.

*Erityistoiminnot*Vaara-alueet

Kehä III:n pohjoispuolella kulkee 400 kV:n ja 110 kV:n voimajohtoalue. Voimajohtojen vaara-alue ei rajoita suunniteltua rakentamista kaavamuutosalueella.

Rakentamista rajoittavat tekijät

Alueella liikennemelu, liikenteen pakokaasupäästöt sekä tie- ja katupöly aiheuttavat terveyshaittoja, mikä rajoittaa asuntorakentamista sekä herkkien kohteiden rakentamista alueelle (herkkiä kohteita ovat muun muassa päiväkodit, leikkikentät ja palvelutalot).

Kormuniitynoja

Avo-uomassa Kehä III:n eteläpuolella virtaa Kormuniitynoja, joka on osa hulevesiverkostoa.

Maaperän tarkemmat tonttikohtaiset ominaisuudet tulee selvittää rakennettaessa ojan lähelle. Tuloksen perusteella voidaan sen jälkeen rajata ojalle tarvittava suoja-alue.

*Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt*Pilaantuneet maa-alueet

Alueella ei epäillä olevan pilaantunutta maata.

Luonnonsuojelukohteet

Asemakaavan muutosalue ei sisällä luonnonsuojelukohteita eikä se rajoitu niihin.

Liikennemelu

Kehä III ja Hakunilantie aiheuttavat liikennemelua muutosalueelle.

Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Lahdenväylä (Vt 4) – Porvoonväylä (Vt 7) tiesuunnitelman yhteydessä on tehty meluselvitys. Tiesuunnitelman meluselvitys ei ole riittävä asema-kaavan laatimista varten, vaan on laadittava erillinen kaavamuutosalueen asuntorakentamiskohdetta koskeva meluselvitys.

Lentomelu

Lentomelu ei aseta erityisvaatimuksia suunnittelulle.

Liikenteen pakokaasupäästöt sekä katu- ja tiepöly

Liikenteen aiheuttamien terveyshaittojen vähentämiseksi kaavamuutossuunnittelussa otetaan huomioon Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymän (HSY) julkaisussa ”Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa, 3.6.2014”, esitettyjä keinoja ja noudatetaan

HSY:n esittämiä ilmanlaatuviolyhykkeita. Etäisyydet tulee mitata viimeisimmistä Kehä III:a koskevista rakentamissuunnitelmakuvista.

Kehä III:n suuren liikennemäärän vuoksi asumiseen sopimaton ilmanlaatuviolyhyke on leveä, joten asuntorakentamiseen käytettävissä oleva maa-alue on rajoittunut pienelle osalle kaava-muutosaluetta.

Vaarallisten aineiden kuljetukset

Kehä III:lla liikennöi päivittäin huomattava osa maan kemikaali- ja polttoainekuljetuksista (muun muassa Helsinki-Vantaa lentoaseman koneiden lentopolttoainetta). Moottoriväylällä kulkevien kuljetusten vaarallisuutta ei ole tarkemmin selvitetty.

Onnettomuus- ja häiriötilanteet

Naapurialueilla ei ole tiedossa onnettomuus- ja häiriötilanteita aiheuttavia toimintoja.

Sosiaalinen ympäristö

Lukuun ottamatta Vaaralan eteläosassa sijaitsevia Håkansbölen kartanon entisiä taksvärkki-torppia Sandbacka ja Sexbro, muu osa Vaaralasta syntyi hyvinkin lyhyen ajan sisällä. Valtava rakentamisen aika sijoittui 1940- ja 1950-luvuille, joten kyläyhteisöstä muodostui hyvin homogeeninen. Yhteistyö, oma apu sekä naapuriapu olivat kunniassa, koska Vaarala sijaitsi hyvin erillään muista asutusalueista ja sen ajan tiet olivat sekä huonoja että harvassa. Esimerkiksi nykyistä Hakunilan kerrostaloaluetta tai Kehä III:a, joka rakennettiin 1960-luvulla, ei ollut olemassa. Vaaralan omakotialueen lisäksi paikallisena "hermokeskuksena" toimi Håkansbölen kartano, jonka entisille maille Vaarala rakentui.

Vaaralan rakentaminen koki huomattavan nousun 1970-luvulla laaditun asemakaavan myötä, joka sallii tonteille aiempaa tehokkaamman asuntorakentamisen. Alueen nykyinen kehityssuunta painottuu tiiviin ja matalan asuntorakentamisen suuntaan.

Sosiotooppi

Muutosalueen harvat asukkaat ylläpitävät oman elinpiirinsä sosiaalista kulttuuria ja kanssakäymistä. Niiden tärkeyttä sosiaalisten suhteiden ylläpitäjänä ja luojana ei ole kartoitettu.

Esteettömyys

Asemakaavamuutosalueen nykyistä esteettömyystilannetta ei ole kartoitettu mittaamalla, havainnoimalla tai arvioimalla.

3.1.4 Maanomistus

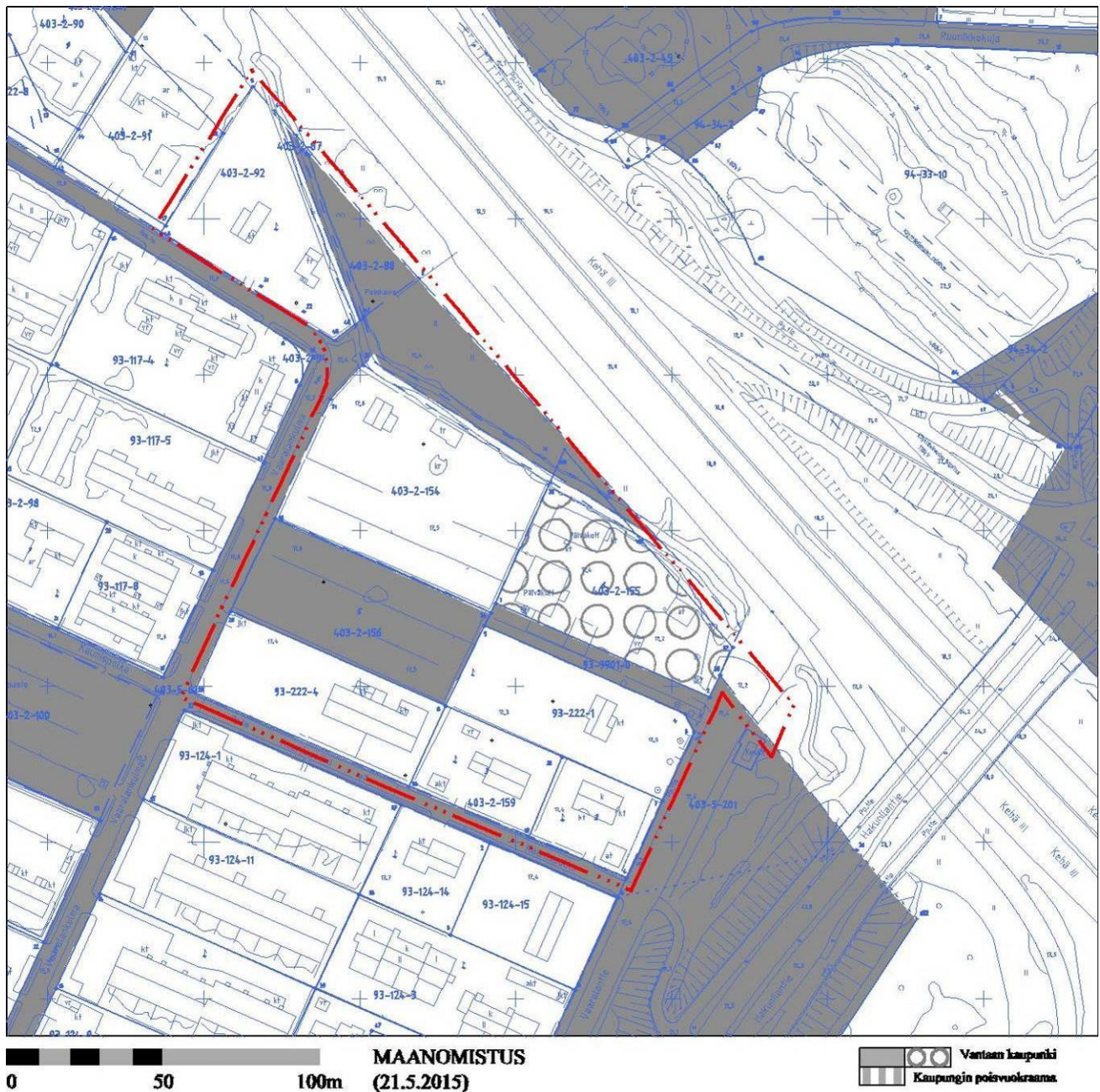
Varsinaisesta muutosalueesta noin puolet on Vantaan kaupungin omistuksessa (KUVA 3).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvoston päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (1.3.2009. tarkistettu 30.11.2014) erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka-, tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irrallisen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta. Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.



KUVA 3 KAUPUNGIN MAANOMISTUS

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa muutosalue on taajamatoimintojen aluetta (KUVA 2).

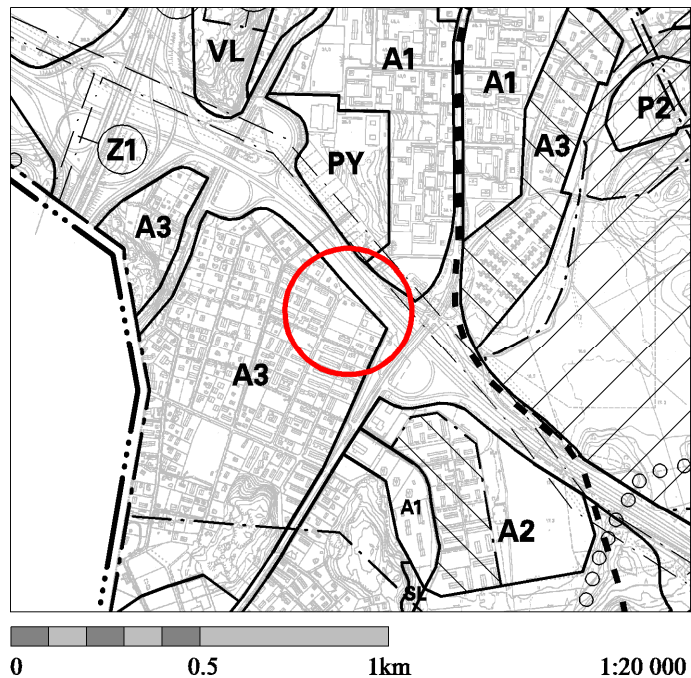
Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



KUVA 4 Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Muutosalue on Vantaan kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. (KUVA 5)



KUVA 5 Ote Vantaan yleiskaavasta 2007

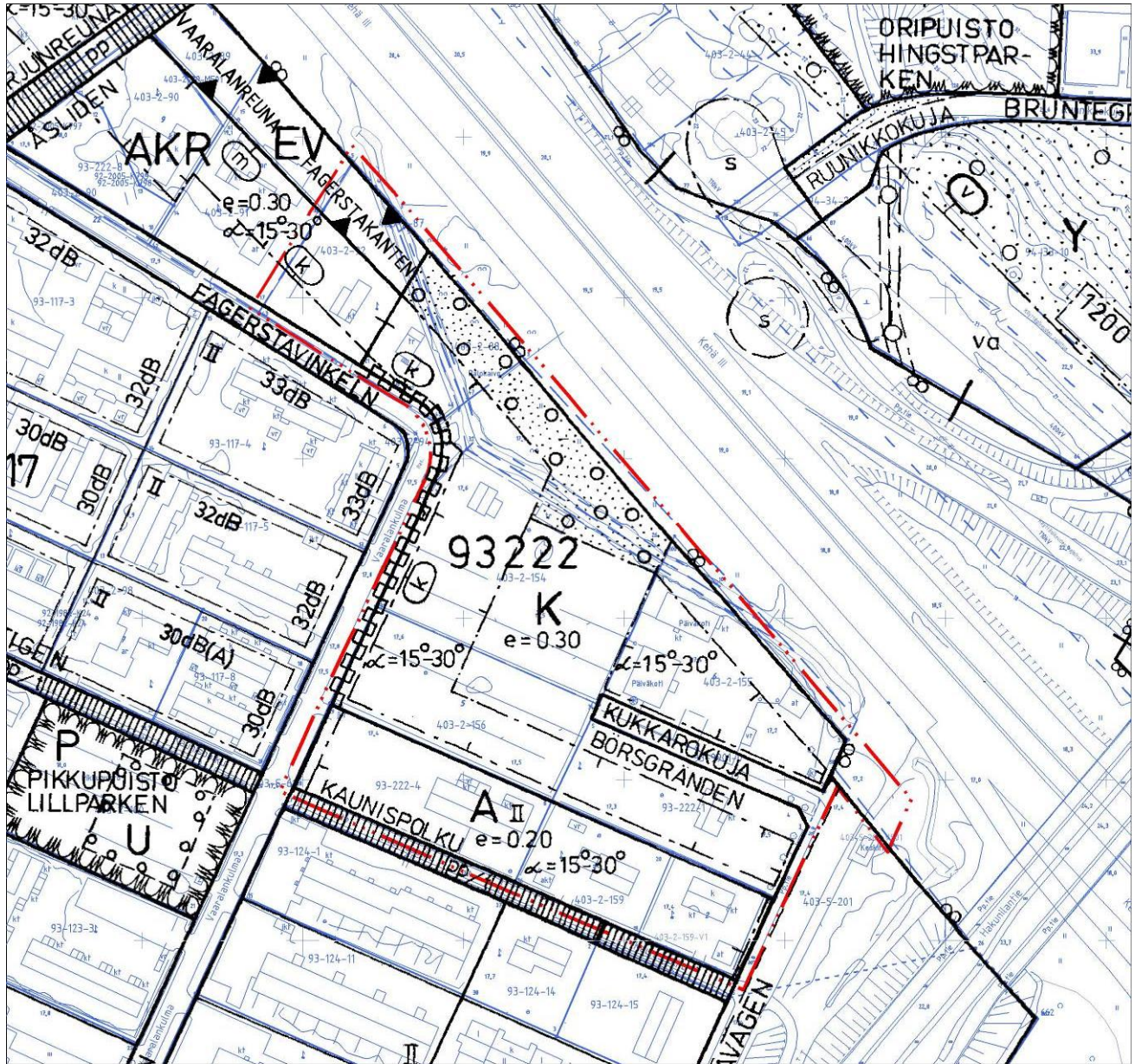
Asemakaava

Muutosalueella on voimassa oleva asemakaava. Muutoksenalainen osa korttelista 93222 on pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Rakennusoikeus on $e=0,30$ ja raken-

nusten harjakorkeuden tulee olla noin +27,00 metriä. Läntisin osa muutosalueesta on asuinkeuhkojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta sekä suojaviheraluetta. Rakennusoikeus ja rakennuskorkeus kuten edellä.

Korttelin 93222 eteläosa säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena (KUVA 7).

Kaavamuutosalue kuuluu ympäristöministeriön (YM) 11.09.1992 vahvistamaan Vaarala 6 - asemakaavaan nro 931 000.



0 50 100m

OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

KUVA 6 Ote ajantasa-asemakaavasta

Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen

Voimassa oleva asemakaava on osittain toteutunut.

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Vantaan kaupungin rakennusjärjestys. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 17.12.2001 ja se sai lainvoiman 01.01.2002.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontit 93-222-1 ja 93-222-4 kuuluvat Vantaan kaupungin tonttirekisteriin. Suunnittelualan muut kiinteistöt kuuluvat Vantaan kaupungin kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta tulee täyttämään kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen n:o 1 284/1999 vaatimukset.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavan mukaista alueen maankäyttötarkoitusta on muutettava, koska voimassa olevan asemakaavan liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle K suunnitellaan asuntorakentamista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kohde 001737 on kaupunkisuunnitteluyksikön vuoden 2015 työohjelmassa.

Asemakaavatyötä on vuoden 2003 työvaiheen jälkeen jatkettu syksyllä 2014 kunnan aloitteesta laatimalla uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 17.11.2014. Asemakaavamuutoksen laajennusosan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 11.03.2015

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Asemakaava-alueen maanomistajat, maanvuokraajat ja vuokralaiset.
- Asemakaava-alueen rajanaapurit ja lähipiirin naapurit.
- Asemakaava-alueen lähialueen asukkaat ja toimihenkilöt.
- Vantaan kaupungin asukkaat, luottamuselimet ja viranomaiset.
- Itsensä osallisiksi mieltävät.
- Valtion viranomaiset (ympäristöministeriö, Museovirasto ja Uudenmaan ympäristökeskus ym.).
- Muut viranomaiset ja julkisyhteisöt (ELY-keskus ja Vantaan Energia Oy ym.).
- Vantaan alueella toimivat yritykset ja yhteisöt sekä niiden työntekijät.

Asemakaavatyöhön osallistuneet asiantuntijaviranomaiset

Aluearkkitehti Vesa Karisalo
Maisemasuunnittelija Laura Muukka
Geotekniikkainsinööri Janne Karppinen
Suunnitteluinsinööri Harri Keinänen / Vesihuolto
Liikenneinsinööri Ilari Heiska
Liikenneinsinööri Pirjo Suni / Liikennemelu
Ympäristöinsinööri Krister Höglund / Liikennemelu
Ympäristötarkastaja Maarit Rantataro
Ympäristösuunnittelija Sinikka Rantalainen
Asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramo

Suunnitteluavustaja Merja Hokkanen
Maanmittausteknikko Jyrki Nieminen

4.3.2 Aloite

Alueen yksityisiä maanomistajia ja Vantaan kaupunki, Yrityspalvelut.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavatyön nro 001737 lähtötilanne ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 17.11.2014 ja laajennusosan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 11.03.2015.

Palautetta voivat antaa kaikki osalliset (osallisten kuuleminen). Palaute annetaan kaupunkisuunnitteluosaston toimihenkilölle kirjallisesti. Tarvittaessa OAS-suunnitelma tarkistetaan saadun palautteen pohjalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n nojalla osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Uudenmaan ympäristökeskukselle neuvottelujen käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä

Osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n mukaisesti oli 17.11.2014—05.12.2014 ja 11.03.2015—25.03.2015.

Mielipiteet on koottu yhteenvedoksi selostukseen. Asemakaavamuutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Sen jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 27 §:n mukaisesti 30:n vuorokauden ajaksi. Tässä yhteydessä pyydetään myös mahdolliset viranomais- ja yhteisölausunnot. Arvioitu nähtävillä oloaika on loppukesästä 2015.

Nähtävillä oloaikana asemakaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Kaavan nähtävillä olosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä muussa kunnassa asuvalle maanomistajalle kirjaamattomalla kirjeellä.

Muistutukset kootaan yhteenvedoksi, joka käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa ennen kuin asemakaavaehdotus menee kaupunginhallituksen kautta Vantaan kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi. Asemakaava muutos tulee voimaan valtuuston hyväksymispäätöksen jälkeen annettavalla kuulutuksella.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään MRL 67 §:n nojalla tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Myös kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen.

Osallisten kuuleminen:

Ennen asemakaavan laatimista kuullaan osallisia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS-suunnitelma) lähetetään kohdassa 4.3.1 määritellyille osallisille.

Se on asetettu nähtäville myös määrittämättömiä osallisia varten (esim. kaikki kunnan asukkaat ja itsensä osallisiksi mieltävät) maankäyttötoimen asiakaspalveluun osoitteessa Kielotie 28 sekä Hakunilan yhteispalvelupisteeseen. OAS-suunnitelma on nähtävillä myös internetissä osoitteessa <http://www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu> tai www.vantaa.fi/maankaytto- ja ympäristö/kaavoitus- ja kaupunkisuunnittelu (kohdassa: "Alueilla tapahtuu").

Palautetta voivat antaa kaikki osalliset (osallisten kuuleminen). Osallinen voi ottaa yhteyttä kaupunkisuunnitteluun suunnittelutyön kaikissa vaiheissa.

Vuorovaikutuksen järjestäminen:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisen jälkeen on laadittu lopullinen asemakaavamuutosehdotus. Suunnittelutyön edetessä varsinkin kaavoitustyön luonnosvaiheeseen saat-
taa sisältyä suunnitelman tarkistuksia ja muutoksia.

Asemakaavatyön alkaminen

Asemakaavatyön alkamisesta on tiedotettu alueen asukkaille, maanomistajille, rajanaapureille, lähipiiriin naapureille ja viranomaisille [Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n kuuleminen].

Yleisötilaisuudet

Asemakaavatyön aikana ei ole pidetty yleisötilaisuuksia.

Asemakaavan nähtävillä olo ja sen voimaan tulo

Asemakaavan nähtävillä olosta (MRA § 27) ja voimaantulosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, Vantaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.

Asemakaavan muutos hyväksytään Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksellä.

Kaavoitustyön vaiheista ilmoittaminen

Kaavoitustyön vaiheesta ilmoitetaan vantaalaisiin talouksiin jaettavassa kaavoituskatsauksessa, joka julkaistaan "Vantaa Suunnittelee ja Rakentaa" -lehdessä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaava-alueesta ei ole käyty MRL:n § 66 viranomaisneuvotteluja.

Virkamiesviranomaisyhteistyö tapahtuu erillisin neuvotteluin ympäristöministeriön, Uudenmaan ympäristökeskuksen, Uudenmaan liiton ja Vantaan kaupungin kesken.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan vision mukaan Vantaa on kansainvälisen metropolin ytimessä vetovoimainen työn ja yritysten kasvupaikka, joka tuottaa turvallista arkea yhteisvastuullisesti, asukkaitaan kuunnellen, monikulttuurisuudestaan ammentaen ja ympäristövastuuta kantaen.

Asuntoalueiden toteuttamiseen vaikuttava ohjeistus tai päätös

"Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2017 (MAL 2017) 18.01.2008". Toteutusohjelman allekirjoittaneet kunnat ovat sitoutuneet vuokra-asuntotuotannon lisäämisestä sopimuskunnissa, joihin myös Vantaa lukeutuu.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Lahdenväylä (Vt 4) – Porvoonväylä (Vt 7) tiesuunnitelman yhteydessä tehdyn meluselvityksen ja melusuojaustoimenpide-esitysten valmistuttua on tullut mahdolliseksi ottaa tarkasteltavaksi Vaaralan pohjoisosan maankäyttö ja selvittää alueen muuttaminen asumistarkoitukseen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on suunnitella alue siten, että liikenteellinen toimivuus, melusuojaus sekä liikenneturvallisuus nyt ja tulevaisuudessa ovat alueen asutuskäyttöön riittävät. Kevyen liikenteen reittien jatkuvuuteen ja viihtyvyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Muu-

tosalueelta on joukkoliikenne- sekä pyöräilyetäisyysyhteys palvelualueen aluekeskukseen. Näitä kehitetään tarvittaessa.

Asuntorakentamisen tulee olla tasapainossa ja yhteensopiva rakennetun ympäristön kanssa.

Alue on kytkettävissä kaukolämmön piiriin, mikä tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

4.4.2 Työn aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaava-alueelle rakennetaan asuinrakennuksia pientaloihin ja kytkettyihin rivitaloihin, hyödyntäen olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Asuinrakennukset suunnitellaan niin, että ne rakentamistavaltaan sekä -massoiltaan istuvat olemassa olevaan ympäristöön.

Uusien asuinkorttelien tai korttelinosien tulee täyttää pientalojen rakentamistavalle ominaiset tunnusmerkit siltä osin kuin ne tälle alueelle soveltuvat. Näitä ovat esimerkiksi tiivis kaupunkirakenne, suurien yhtenäisten autopaikotusalueiden välttäminen, vihertävä yleisilme, monikäyttöinen ja melulta suojattu asuntokohtainen piha- tai ulko-oleskelutila sekä parvekkeet, tontilla olevan pihan tai ulko-oleskelutilan muokkaaminen omiin tarpeisiinsa lisärakennusoikeudella, jota ei ole laskettu kokonaiskerrosalaan, mahdollisuus viherhuoneen rakentamiseen, lyhyt matka autopaikotusalueille sekä toimivat joukkoliikenneyhteydet.

Uuden asuinalueen yleisilmeen sekä rakennusten yhteensovittaminen naapuruston olemassa olevan rakennuskannan kanssa muun muassa kaavamääräyksillä julkisivujen värytyksestä, materiaalista ja kattokulmasta.

Alueen ja naapuruston olemassa olevat kevyen liikenteen pääkulkuyhteydet säilytetään.

4.5 Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Rakentamisvaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Nykytilanteen lisäksi asuntokortteleista on laadittu ja työstetty useampia ratkaisuluonnoksia, joista kaavatyöryhmä päätti valita vaihtoehtoista 3a ja 3b tehdyn yhdistelmän SL4 13.03.2015 lopulliseksi esitykseksi.

Oleellinen ero laadittujen luonnosten ja lopullisen vaihtoehdon välillä syntyi, kun työryhmässä päätettiin esittää alueelle yksikerroksisia rakennuksia kahden kerroksen sijasta. Päätökseen vaikutti alueelle kantautuva liikennemelu, jonka kokemusten perusteella arveltiin näin olevan vähemmän haitallinen tulevalle asutukselle.

4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä mielipiteet, muistutukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

OAS

OAS-suunnitelman palaute 2014

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 001737, Vaarala, MRA 63 §:n mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten kuuleminen on ollut 17.11.2014—05.12.2014. Tänä aikana ei jätetty täydennysesityksiä.

§ 62

Mielipiteet 2014

Asemakaavan muutosehdotus nro 001737, Vaarala; osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain MRL:n 62 §:n mukaisesti on ollut 17.11.2014—05.12.2014. Mielipiteitä jätet-

tiin yhteensä seitsemän (7 kpl). Mielipiteet eivät ole aiheuttaneet merkittäviä muutoksia luonnossuunnitelmaan.

Mielipiteessä 1 kiinteistön 403-2-92 omistaja haluaa kahdella eri kaavamerkinnällä olevat kiinteistönosansa samaksi. Mielipiteessä 2 osallinen pyytää harkitsemaan, onko järkevää kaavoittaa asumista niin lähelle isoa liikenneväylää. Mielipiteessä 3 HSY toteaa, että mahdolliset johtosiirrot toteutetaan ulkopuolisella rahoituksella. Mielipiteissä 4 ja 7 Vantaan kaupunginmuseo ja Museovirasto toteavat, ettei heillä ole huomautettavaa. Mielipiteessä 5 esitetään, että Kehä III:n varteen tulee jättää viheralue, alueelle sopivia olisivat rivitalot ja autoliikenne tulee ohjata Vaaralantien ja Kukkarokujan kautta, Vaaralankulman kunto on huono. Mielipiteessä 6 todetaan, että kerrostalot eivät sovi alueelle ja että pohjoisosaan tulee jättää puita ja pensaita sekä että Vaaralakulman liikennettä ei lisättäisi.

Mielipiteissä esitetty Kukkarokuja kadun säilyttämisestä on kaavamuutosehdotuksessa luovuttu ja se on liitetty asuinkortteliin. Liikennesuunnittelun mukaan Vaaralantie ja Vaaranakulma voivat toimia asuinkorttelin tonttikatuina.

Pitemmät mielipiteet on alla olevassa esityksessä lyhennelty, alkuperäiset ovat luettavissa erillisessä "Mielipiteet"-liitteessä.

Mielipiteen jättäjä	Mielipide
NRO 1 Osallinen, asukas, kiinteistö 403-2-92	"Vantaan kaupunki on 17.11.2014 päivätyllä kirjeellä ilmoittanut maanomistajille ja muille osallisille mahdollisuudesta osallistua kaavan valmisteluun kertomalla alueen suunnittelusta oma mielipiteensä. Kyseessä olevassa asemakaavamuutoksessa on tarkoituksena muuttaa korttelin 93222 alue matalaksi asuinalueeksi, joka on mielestäni sinänsä kannatettava suunnitelma. Haluaisin kuitenkin tämän kaavamuutoshankkeen yhteydessä vielä uudelleen viitata aiemmin syksyllä 2001 yhdessä neljän muun alueen kiinteistönomistajan kanssa laadittuun kirjeeseen, jossa haettiin asemakaavan muuttamista niin, että nykyinen liike- ja toimistorakennusten korttelialue muutettaisiin asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Tässä yhteydessä esitin lisäksi, että asemakaavassa kiinteistöni 092-403-0002-0092-H olisi yksi yhtenäinen tontti eikä kaksi erillistä maapohjaa, joista toinen oli merkitty liike- ja toimistorakentamisen tontiksi ja toinen asuinrakentamisen tontiksi. Haluaisin tässä esittää saman vaatimuksen."
NRO 2 Osallinen, asukas, yrittäjä	Yleisesti ottaen liikerakentamisen tonttien muuttaminen pientaloalueeksi on OK Vaaralan nykyisten asukkaiden kannalta. – Vaarala-seuran syyskokouksessa 24.11.14 asia oli puheena ja tämän suuntaiset kommentit olivat enemmistönä. Seuraavat ovat vain omia mielipiteitäni: Tekniseltä kannalta ajateltuna tontit ovat vähän sekunda-aluetta asuinrakentamiseen. Kannattaako ruveta kaavoittamaan pientalorakentamiseen aluetta, joka on osin rakennuskieltoaluetta ja muiltakin osin 'ei –suositeltua' rakentamisaluetta. On helppo ajatella, että säännöt tiukkenevat lähivuosina. Jos tonteille ei rakenneta heti voipi käydä niin, että esim. v2020 yleiset säännöt eivät ko. paikkaan asuntorakentamista sallisi. Pientaloissa piha-alueiden merkitys on normaalia suurempi. Piha Kehän kupeessa ei houkuttele.

- NRO 3
HSY
- "Asemakaavatyö on käynnistetty liike- ja toimistorakennusten korttelialueen muuttamiseksi matalaksi asuinalueeksi. Alueella on rakennettu vesihuolto-verkosto. Uutta yleistä verkostoa ei lähtökohtaisesti tarvita.
- Mahdolliset johtosiirrot toteutetaan HSY:n ulkopuolisella rahoituksella.
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymällä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta."
- NRO 4
Vantaan kaupunginmuseo
- Ei huomautettavaa.
- NRO 5
As Oy Vaaralankulma 16
- " Viheralue
Alueen suunnittelussa tulisi jättää Kehä III:n viereen viheralue. Puut ja pensaat estävät melun ja pölyn leviämistä.
- Rakennukset
Alue on yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi. Lähiympäristö on yksi- ja kaksikerroksista pientaloaluetta. Sellaisena se olisi myös hyvä säilyttää. Siksi rivitalot olisivat tälle alueelle sopivia.
- Liikenne tonteille
Tonteille ajo tulee ohjata Vaaralantien kautta. Vaaralankulman kunto on nykyisellään huono, eikä se kestä rakennusaikaisia raskaita maansiirto- ja rakennustarviketiljoituksia. Lisäksi tienvarren paaluttamattomat varastorakennukset kärsisivät täristä. Kaavamuutosalueelle tulevien asuntojen autopaikat tulisi suunnitella siten, että sisäänajo tapahtuisi Kukkarokujan kautta."
- NRO 6
Asukas, Vaarala, kortteli 93117
- " Muutosalue kuuluu ns. vanhaan Vaaralaan. Alue on täynnä omakotitaloja ja rivitaloja sulassa sovussa. Lausunnossakin sanotaan, että näkymä on levollinen. Toivon, että myös jatkossa tämä linja jatkuisi. Siksi nuo matalan asuinalueen suunnitelmat pitävät sisällään kerrostaloja, jotka eivät sille alueelle sovi.
- Alueen maapohja on entistä merenpohjaa. Kohtuullisin kustannuksin saadaan kevyet rivitalot rakennettua alueelle, kun ne paalutetaan. Alueen pohjoisosaan pitäisi jättää puita ja pensaita. Nyt siihen on rakenteilla meluaite. Sen ja tontin väliin tulisi istuttaa kasvillisuutta.
- Toivon, että Vaaralankulman liikennettä ei lisättäisi. Tie on huonossa kunnossa eikä siinä ole edes jalkakäytävää. Kulku pitäisikin ohjata Vaaralantien kautta.
- Tontilla Vaaralankulma 21 on erittäin kaunis, iso kuusi. Jos se joudutaan kaatamaan, toivoisin, että ajankohta sattuisi joulukuun. Kuusi voitaisiin lahjoittaa vaikka Brysseliin tai Senaatintorille tai vaikka minne. Se on niin komea.
- Toivon, että mielipiteeni auttavat teitä suunnittelutyössänne."
- (Asemakaavoitus: Vaaralantie 21; kiinteistö 403-2-156; on Vantaan kaupungin omistuksessa / tiedot 11.12.2014).
- NRO 7
Museovirasto
- Ei huomautettavaa.

OAS

OAS-suunnitelman palaute / laajennusosa 2015

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 001737, Vaarala, MRA 63 §:n mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten kuuleminen on ollut 11.03.2015.—25.03.2015. Tänä aikana ei jätetty täydennysesityksiä.

§ 62

Mielipiteet / laajennusosa 2015

Asemakaavan muutosehdotus nro 001737, Vaarala; osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain MRL:n 62 §:n mukaisesti on ollut 11.03.2015.—25.03.2015. Mielipiteitä jätettiin yhteensä neljä (4 kpl). Mielipiteet eivät ole aiheuttaneet muutoksia luonnossuunnitelmaan.

Mielipiteen jättivät Fingrid Oyj, Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (HSL), Vantaan kaupunginmuseo ja Museovirasto. Kenelläkään ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalueelle on pääosin kaavoitettu matalaa asuntorakentamista nykyisten katujen yhteyteen. Meluaidan valmistuttua Kehä III:n eteläpuolelle, muutosalueen maankäyttöä on voitu tarkastella uudelleen. Muilta osin muutosalueen toiminnot alueella säilyvät entisinä.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueesta, joka on suuruudeltaan noin 2,12 hehtaaria, osa on muutettu asuntorakentamisen korttelialueeksi. Asuntorakentamisalueen kerrosala on yhteensä 3004 k-m², josta uutta asuntorakentamisen kerrosalaa noin 2154 k-m².

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia palvelurakentamiseen tai sen mitoittamiseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Kunnan tavoitteiden toteutuminen

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet on toteutettu.

Asuntoalueiden toteuttamiseen vaikuttava ohjeistus tai päätös

Asemakaavan muutos mahdollistaa vuokra-asuntotuotannon rakentamisen Vantaalla.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet on toteutettu nykytietämyksen puitteissa.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet on toteutettu lukuun ottamatta kohtaa kaksikerroksisten pienkerrostalojen rakentamismahdollisuudesta. Muutosta laadittaessa on kuitenkin pidetty tärkeämpänä sijoittaa asukkaat melun kannalta edullisempiin yksikerroksisiin asuinrakennuksiin, jolloin voidaan vähentää liikennemelun aiheuttamaa häiriötä. Samalla tavoitteena ollut tonttitehokkuutta $e=0,30$ on pienennetty joko $e=0,25$:teen tai $e=0,20$:een, tontin rakennusalan koosta riippuen.

5.2.2 Osallisten tavoitteiden toteutuminen

Osalliset ovat esittäneet seuraavia tavoitteita:

1. Kiinteistölle 403-2-92 sama kaavamääräys koko alueelle.
2. OK muuttaa liikerakennusten korttelialuetta pientaloalueeksi.
3. Kannattaako esittää rakentamista 'ei suositellulle' rakentamisalueelle?
4. Kehä III:n viereen on jätettävä viheralue.
5. Muutosalueelle tulee esittää vain I ja II-kerroksista rakentamista.
6. Kaikki ajoneuvoliikenne muutosalueelle tulee ohjata Vaaralantien kautta.
7. Kaupungin kiinteistöllä oleva hieno kuusi tulee säilyttää tai jos joudutaan kaatamaan, niin lahjoittaa Brysseliin tai Senaatintorille.

Eniten osallisten tavoitteet ovat vaikuttaneet siihen, että on varmistuttu asukkaiden ja osallisten pääosin haluavan muutosalueen muuttamisen asuntorakentamiseen ja että halutaan Vaaralalle ominaista rakentamista (rivi- ja erillispientaloja).

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

EV -alueen korttelirajan ja asuntokorttelialueiden pohjoisimman asuntorakentamisen rakennusalan väliselle alueelle, joka raja on 56 metrin etäisyydellä Kehä III:n lähimmän ajoradan reunasta ja samalla HSY:n ja THL:n määrittämän ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys 56 metriä käytettäessä Kehä III:lla 80 000 auton liikennemäärää, esitetään rakennettavaksi vain muuta kuin asuinhuoneita, esimerkiksi autotalleja, autokatoksia, talous- ja varastorakennuksia.

Alue on asemakaavamuutokseen merkitty kaavamerkinnällä ja kaavamääräyksellä "at" sekä "Alueelle ei saa sijoittaa asuinhuoneita".

Asuinrakennusten korttelialueet A kortteleissa 93222 ja 93223

Tonteille on suunniteltu yksikerroksisia asuinrakennuksia.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin peittomaalattua puuta. Rakennusten, rakennelmien ja puuaitojen värien tulee olla sävyiltään puhtaita, kirkkaita ja täyteläisiä.

Asuinrakennusten oleskeluun tarkoitetut piha-alueet ja parvekkeet on suunnattava etelään, länteen tai lounaaseen mahdollisimman hyvin Kehä III:lta ja Hakunilantieltä kantautuvalta melulta suojaan.

Rakennusoikeutta on yhteensä 2154 k-m², joka jakautuu neljälle kiinteistölle. Suurin sallittu rakennuskorkeus on I-kerrosta.

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä ja niiden viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Leikki- ja oleskelualueita on suojattava ja elävöitettävä istutuksin. Lisäksi alueet tulee sijoittaa pienilmaston ja liikennemelun kannalta suojaisasti. Niiden yhteyteen voi rakentaa loivasti kaltevia tai tasakattoisia oleskelukatoksia ja pergoloita.

Asuinpientalojen korttelialue AP korttelissa 93223

AP-alueella korttelissa 93223 maankäyttö ja kaavamääräykset säilyvät entisinä. Alue on mukana kaavamuutoksessa vain, koska AP-alueen korttelinumeroa joudutaan alueella muuttamaan.

Kaavamääräyksenä käytetty asuinpientalojen korttelialue "AP" on tarkoituksella väljä, jolloin korttelit vallitsevan kysynnän mukaan voidaan rakentaa joko pientaloilla, rivitaloilla, paritaloilla tai erillispientaloilla nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Rakennusoikeutta on yhteensä 850 k-m².

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K korttelissa 93223

K-alueella korttelissa 93223 maankäyttö ja kaavamääräykset säilyvät entisinä. Alue on mukana kaavamuutoksessa vain, koska K-alueen korttelinumeroa joudutaan alueella muuttamaan.

Rakennusoikeutta on yhteensä noin 640 k-m².

Auton säilytyspaikat

A-, AP ja K -korttelialueilla autopaikat sijoittuvat tonttikohtaisesti.

Esteettömyys

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hyväksyttävä ympäristön esteettömyystarkastelu. Esteettömyystarkastelussa tulee tarkastella esteettömyyttä näkö-, kuulo-, liikunta-, allergia- ja kognitiiviset ongelmat aistien kannalta.

5.3.2 Muut alueet

Liikennealueet

Liikennejärjestelyt

Ajoneuvoliikenteen verkko

Rakennettuun ajoneuvoliikenteen verkkoon ei ole esitetty muutoksia.

Kevyen liikenteen verkko

Kevyen liikenteen verkkoa on lisätty uudella yhteydellä Kehä III:n joukkoliikennepysäkiltä Vaaralankulma kadulle.

Joukkoliikenne

Lähin joukkoliikenne liikennöi Hakunilantiellä, tulevaisuudessa myös Kehä III:lla.

Pysäköinti

Pysäköinti asemakaavamuutosalueella on tonttikohtainen.

Kukkarokuja katu

Vaaralantieltä lähtevä Kukkarokuja katu on tarpeettomana poistettu asemakaavaehdotuksesta. Katu suunniteltiin alun perin alueelle suunniteltua laajempaa liike- ja toimistorakennusalueita varten. Tämän alueen liikennettä ei haluttu ohjata Vaaralankulman kautta asuinalueen läpi.

Vaaralantien kääntöpaikka

Vaaralantien katualueen pohjoispäästä on esitetty jatkettavaksi liikennealueen puolelle ja otettavaksi mukaan kaavamuutokseen, jolloin Vaaralantien kääntöpaikka kokonaisuudessaan olisi katualuetta. Nykyinen kääntöpaikka sijaitsee suurelta osin liikennealueella LT.

Pikaraitiotievaraus

Hakunilantien reunaan on ylempiasteisissa kaavoissa osoitettu varaus pikaraitiotielle. Varaus on yksi useammasta vaihtoehdoista, joista tullaan valitsemaan lopullinen vaihtoehto.



Kuva 7 Rakentamisehdotus

Liikennemelu

Meluselvitys

Kaavamuutosaluetta koskevan meluselvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy / 8.5.2015 / Olli-Matti Luhtinen.

Meluselvityksen yhteenvedossa todetaan, että "Kaavamuutos tullaan toteuttamaan lähelle hyvin vilkasliikenteistä tietä. Tämän selvityksen perusteella kohde voidaan kuitenkin toteuttaa niin, että ulko-oleskelualueilla ja sisätiloissa saavutetaan ohjeistuksen mukaiset melutasot. Oletettuna täydennysrakentamiskohteena tämä saavutetaan vaihtoehdon 2 (liite 5) mukaisella massoittelu-/melusuojausratkaisulla. Lisäksi edellytetään liitteessä 8 esitettyjen ääneneristävyysvaatimusten toteuttamista."

Mikäli Hakunilantietä pitkin kulkeva pikaraitiotien linjausvaihtoehto on vielä suunnitteluasteella vaihtoehtona tai on tullut valituksi, on pikaraitiotien aiheuttama melu arvioitava uudelleen ja otettava mukaan laadittaessa erillistä kaavamuutosalueen asuntorakentamiskohdetta koskevaa meluselvitystä.

Sallituista melutasoista ulko-oleskelutiloissa on annettu asemakaavamääräykset. Myös asuntojen rakenteiden ääneneristävyydestä on määrätty asemakaavamääräyksellä.

Erityisalueet

Suojaviheralue EV, noin 0,53 hehtaaria.

Kehä III:n eteläpuolelle on esitetty suojaviheralue EV. Suojaviheralueen eteläraja on rajattu 42 metrin päähän Kehä III:n lähimmän ajoradan reunasta. Raja on samalla HSY:n ja THL:n määrittämän ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys 42 metriä, kun Kehä III:lla käytetään 60 000 auton liikennemäärää.

Suojaviheralue istutetaan runsaasti ja sen tarkoitus on toimia näköeste- ja pienhiukkassieppari-
vyöhykkeenä Kehä III:n liikenteen ja meluidan suuntaan.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Alue on vedenjakelun sekä jätevesi- ja hulevesiverkoston piirissä.

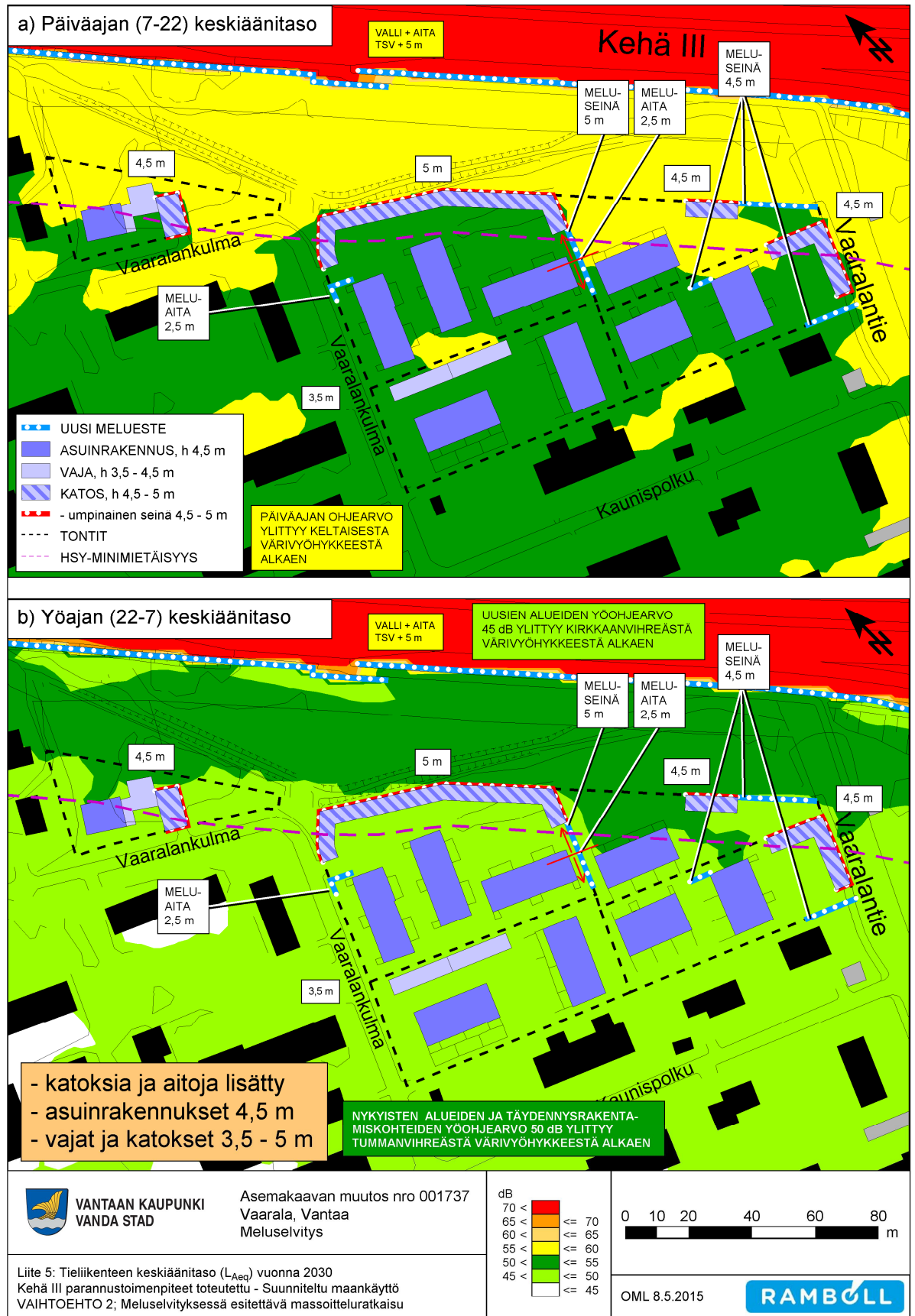
Energiahuolto

Tontit on liitettävissä energiahuollon piiriin. Alue on kaukolämpöverkon piirissä.

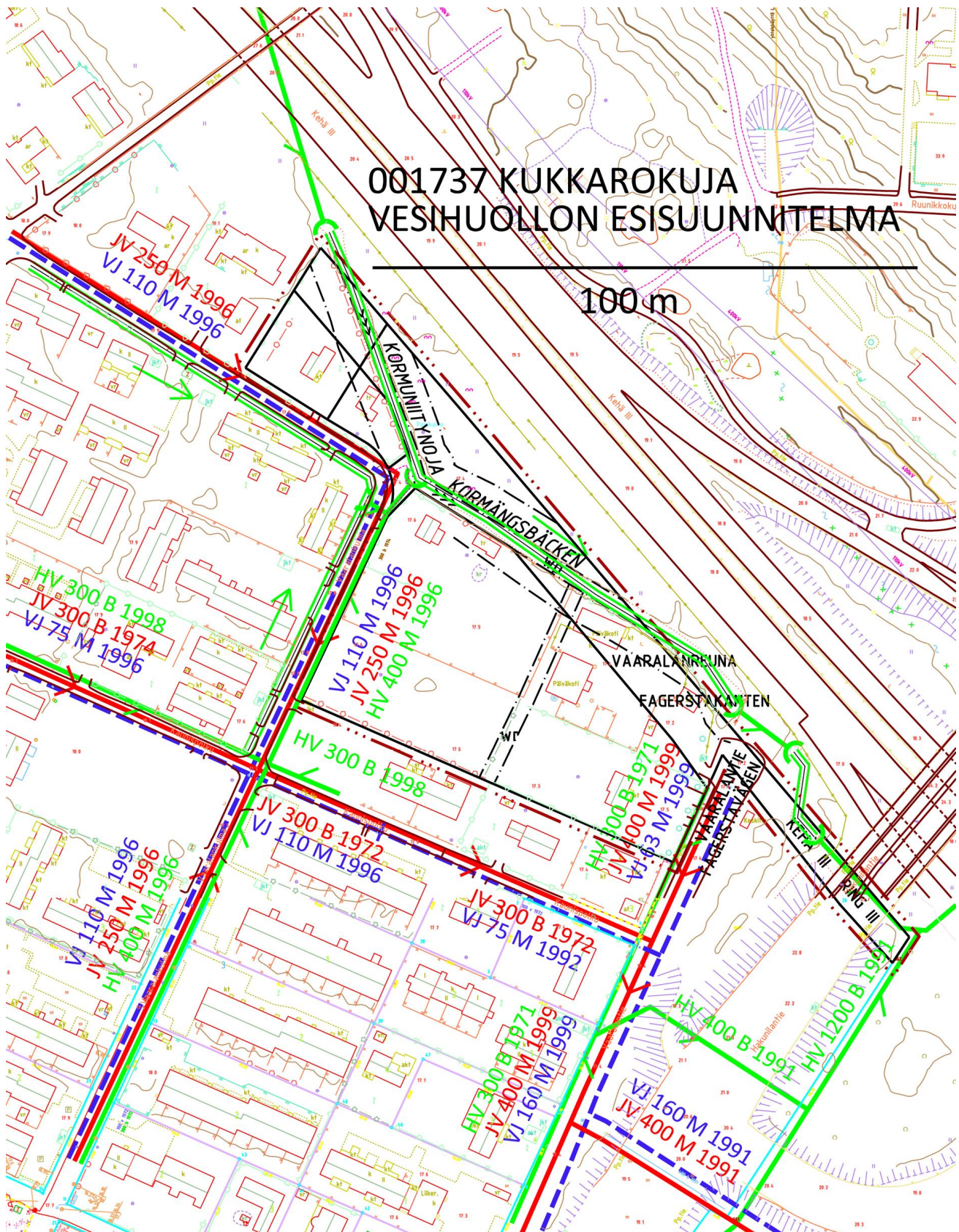
Jätteiden keräys

Jätehuolto

Jätteiden käsittely, lajittelu ja jätetilojen suunnittelu tulee tonteilla järjestää YTV:n jätehuoltonormien mukaisesti.



KUVA 8 Ote meluselvityksestä Liite 5, Ramboll Finland Oy / 8.5.2015 / Olli-Matti Luhtinen.



KUVA 9 Vesihuollon esisuunnitelma

*Vesistöt ja vesitalous*Hulevedet

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

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa tarpeen vaatiessa yhteensopiviksi. Hulevesiaiheet on merkitty asemakaavakarttaan merkinnöillä "wh" – hulevesialue.

Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

5.4 Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön

Vaihtoehtojen laatiminen

Nykytilanteen lisäksi on laadittu yksi päävaihtoehto, viitesuunnitelma SL4 13.03.2015.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan valmistelun osana laaditaan tai käytetään aikaisemmin tehtyjä selvityksiä seuraavien arvioitavien merkittävien välittömien ja välillisten vaikutusten perustaksi

1.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä luetellut vaikutukset ihmisen elinoloihin ja ympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön sekä rakennettuun ympäristöön.

2.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan selvitetään tarpeellisessa määrin suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

3.

Arvioidaan tie- ja katuliikenteen aiheuttaman liikennemelun vaikutukset kaavamuutosehdotuksessa esitetylle asuntorakentamiselle sekä ovatko esitetyt meluntorjuntatoimenpiteet riittävät ja arvioidaan HSY:n ilmanlaatuvohyöhykkeiden avulla liikenteen aiheuttamien pakokaasupäästöjen sekä katu- ja tiepölyn vaikutukset esitetylle asuntorakentamiselle.

Arviointimenetelmien määrittely

Asemakaavatyössä käytettävät arviointitavat perustuvat eri henkilöiden kokemukseen, nykytilasta saatuun tietoon, yleisesti hyväksyttyihin arvoihin, laskennallisiin menetelmiin, asiantuntija-arvioihin, osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella tunnistettuihin vaikutuksiin, osallisilta saatuun palautteeseen ja vaikutusten rajaukseen ja arvottamiseen.

Koska useita vaikutuksia on mahdoton mitata yhteismitallisesti, keskeiseksi muodostuu vaihtoehtojen välisen eron löytäminen (tunnistaminen).

Eri arviointitunnusmerkkejä käyttäen arvioidaan ympäristövaikutusten merkittävyys ja muutoksen suuruus sekä odotettavissa oleva vaikutus.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueelle muuttaa noin 44 uutta asukasta, mikäli asumisväljyytenä käytetään 48 k-m² /asukas.

(Vastaava asukasmäärä asumisväljyydellä 40 k-m² /asukas on 53 asukasta).

Yhdyskuntarakenne

Olemassa oleva yhdyskuntarakenne pysyy muuttumattomana. Muutosalue on jo nyt osa rakennettua Vaaralan kaupunginosan asuntoaluetta.

Kaupunkikuva

Asemakaavamuutosalueen kaupunkikuva ei oleellisesti muutu.

Palvelut

Rakennetun ympäristön palvelurakenteessa ei ole odotettavissa muutoksia.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutos tukee Hakunilan/Vaaralan kehittämistä työpaikka- ja palvelualueena tarjoamalla lisää asuntoja potentiaalisille työntekijöille ja asiakkaita palvelujen tarjoajille.

Virkistys

Asemakaavamuutosalueen suojaviheralue ei sovellu pitempiaikaiseen oleskeluun.

Liikenne

Rakentamattoman Kukkarokuja kadun poistaminen kaavamuutoksesta ei oleellisesti vaikuta rakennettuun liikenneympäristöön.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavan muutoksella ei annettuja asemakaavamääräyksiä noudatettaessa ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön, maa- ja kallioperään eikä ilmaan tai ilmastoon.

Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY) ja Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittämät ilmanlaatuvohyhkeet

HSY:n ja THL:n määrittelemien ilmanlaatuvohyhkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Ilmanlaatuvohyhkeiden tavoitteena on taata terveellinen ja turvallinen elinympäristö.

Ilmanlaatuvohyhkeiden suosituksetäisyys mitataan metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivulle tai oleskelualueiden reunaan. Liikennemääränä käytetään ennustetta kyseisen kadun liikennemäärästä.

Asuinrakennukset

Kehä III:n puolelle esitettyjen asuinrakennusten osalta HSY:n ja THL:n määrittämä ilmanlaatuvohyhkeen minimietäisyys 56 metriä 80 000 auton liikennemäärällä, jota suositellaan täydennysrakentamiskohteissa, täyttyy koko korttelirajan osalta. Etäisyys mitataan metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivulle tai oleskelualueiden reunaan. (HSY:n ja THL:n suosituksetäisyys vastaavassa uudisrakentamiskohteessa on 150 metriä).

Hakunilantien liikennemääräksi on arvioitu 12 000 ajoneuvoa, joten ilmanlaatuvohyhkeen minimietäisyys tälle kadulle kaavamuutosalueelta on 14 metriä ja suosituksetäisyys 40 metriä. Kumpikin täyttyy kaavamuutosesityksessä.

Liikennemelu

Kaavamuutosaluetta koskevassa liikennemeluselvityksessä todetaan, että ” Tämän selvityksen perusteella kohde voidaan kuitenkin toteuttaa niin, että ulko-oleskelualueilla ja sisätiloissa saavutetaan ohjeistuksen mukaiset melutasot. Oletettuna täydennysrakentamiskohteena tämä saavutetaan vaihtoehdon 2 (liite 5) mukaisella massoittelu-/melusuojausratkaisulla. Lisäksi edellytetään liitteessä 8 esitettyjen ääneneristävyysvaatimusten toteuttamista.”

Asemakaavamuutoksessa annettujen asemakaavamääräysten- ja merkintöjen sekä meluselvityksessä esitettyjä massoittelu- ja melusuojaratkaisuja noudattamalla muutosalueella vaaditut melutasot on tarvittavilta osin toteutettavissa.

Onnettomuus- ja häiriötilanteet

Kehä III:lla mahdollisesti liikkuvat, ympäristölle vaaralliset kemikaalikuljetukset ovat vaikeammin ennakoitavissa. Näitä kuljetuksia säätelevät niitä koskevat lait ja asetukset.

Sosiaalinen ympäristö

Sosiaalisessa ympäristössä ei laajemmin tarkasteltuna ole odotettavissa oleellisia muutoksia. Paikallisesti uudet asukkaat voivat olla sekä ilo että harmi riippuen siitä miten nykyiset asukkaat ovat alueita aiemmin käyttäneet. Ovatko alueet aiemmin toimineet sosiaalisten suhteiden ylläpitäjänä ja luojana tai ovatko ne käytännössä olleet merkityksettä (asukas ei ole niitä ollenkaan käyttänyt).

Uusien asuinkortteleiden asukkaat, liikenne tai muukaan ominaisuus tuskin haittaa tai muuttaa lähiympäristön ihmisten terveyttä, ihmissuhteita ja elinoloja huonompaan suuntaan.

Sosiotooppi

Asemakaava-alueen rakentamattomat alueet ovat sosiotoopiltaan toimineet pääosin yksityisalueina, joten niiden vaikutus sosiotoopin kannalta on rajallinen. ”Koiranulkoilutusreitit” säilyvät entisinä ja liikkuminen niillä helpottuu ja paranee.

Esteettömyys

Rakennushankkeiden esteettömyystarkastelu tapahtuu rakennusluvan yhteydessä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Muutoshankkeella ei ole vaikutuksia maisemarakenteeseen. Paikallisesti maisemakuva muuttuu asuinkortteleiden rakentamisen myötä.

Luonnon monimuotoisuus

Asemakaavan muutoksella ei ole mainittavimpia vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Luonnonolot

Kasvillisuus

Asemakaavan muutosalueella ei ole havaintoja suojeltavista tai silmälläpidettävistä kasveista.

Eläimistö

Asemakaavan muutosalueella ei ole havaintoja suojeltavista tai silmälläpidettävistä eläimistä.

Luonnonsuojelu

Asemakaavamuutokseen ei liity luonnonsuojelullisia näkökohtia.

Pienilmasto

Asuntorakentaminen sijoittuu pienilmastollisesti suojaisaan, mutta meluisaan ympäristöön.

Vesistöt ja vesitalous

Hulevedet

Noudattamalla annettuja huleveden käsittelyä koskevia asemakaavamääräyksiä ja toimimalla hulevesiselvityksen ohjeistuksen mukaisesti hulevesien vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat myönteisiä. Edelleen tulvavesien oletetaan esitettyä reittiä pitkin ohjautuvan eteenpäin vahingoittaen luontoa ja luonnonympäristöä mahdollisimman vähän.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Melulle altistuvia toimintoja alueella ovat asuinhuoneet ja ulko-oleskelutilat.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavatyössä on käytetty tavanomaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

5.7 Nimistö

Kehä III:n eteläpuolella oleva suojaviheralue EV on Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.10.2014 nimetty Vaaralanreuna—Fagerstakanten -nimiseksi.

5.9 Tonttijako

Asemakaavamuutoksessa ei ole esitetty tonttijakoja hyväksyttäväksi.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaselostukseen on liitetty rakentamishdotus ja ilmakeku. Niiden tarkoituksena on toimia arviointiperusteena sekä näyttää, miten alueen voi rakentaa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ajoitus

Asemakaavamuutos nro 001737 on liitetty maankäyttötoimen kaupunkisuunnittelun (KAUPSU) suunnitteluohjelmaan vuodelle 2015. Asemakaavaehdotuksen arvioitu ensimmäinen kaupunkisuunnittelulautakuntakäsittely on kesäkuussa 2015. Ehdotus asetetaan nähtäville 30:n vuorokauden ajaksi (MRA 27 §) ja siitä pyydetään lausunnot.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan asukkaiden antaman palautteen pohjalta.

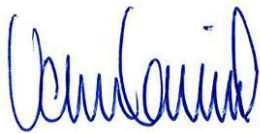
6.4 Asemakaavoituskustannukset

Vantaan kaupunki perii kaavoitustyöstä korvauksen (MRL § 59). Korvaus määräytyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.12.2011 § 19 tekemän päätöksen mukaisesti. Perittäviä korvausluokkia on yhteensä viisi ja ne määräytyvät asemakaavan tai asemakaavamuutoksen työn laajuudesta.

Vantaalla 7. päivänä joulukuuta 2015

VANTAAN KAUPUNKI
Maankäyttö

Kaupunkisuunnittelu



Vesa Karisalo, aluearkkitehti
Itä-Vantaan asemakaavayksikkö



KUVA 10 Ilmakuva asemakaavamuutosalueesta kesä 2013

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	21.05.2015
Kaavan nimi	001737 Vaarala 93 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.11.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092001737
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1163	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,1163

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,1163	100,0	3644	0,17	0,0000	-1842
A yhteensä	1,3495	63,8	3004	0,22	0,8145	1824
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2132	10,1	640	0,30	-1,2219	-3666
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0239	1,1			-0,0611	
E yhteensä	0,5297	25,0			0,4685	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,1163	100,0	3644	0,17	0,0000	-1842
A yhteensä	1,3495	63,8	3004	0,22	0,8145	1824
A	0,9245	68,5	2154	0,23	0,4995	1304
AP	0,4250	31,5	850	0,20	0,4250	850
AKR					-0,1100	-330
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2132	10,1	640	0,30	-1,2219	-3666
K	0,2132	100,0	640	0,30	-1,2219	-3666
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0239	1,1			-0,0611	
Kadut	0,0239	100,0			-0,0372	
LT					-0,0239	
E yhteensä	0,5297	25,0			0,4685	
EV	0,5297	100,0			0,4685	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

001737

Päiväys
Datum

7.12.2015

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer 1 / 4

683505, 684505

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 93**VAARALA**

Asemakaavan muutos

Kortteli 93223 ja osa korttelista 93222
sekä katu- ja erityisaluetta.(Osa kumoutuvan asemakaavan
korttelia 93222 sekä katu-, liikenne-
ja erityisaluetta.)

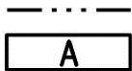
1:2000

Vanda stad
Stadsdel 93**FAGERSTA**

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 93223 och del av kvarteret 93222
samt gatu- och specialområden.(Del av kvarteret 93222 samt gatu-,
trafik- och specialområden i den plan
som upphävs.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinrakennusten korttelialue.Alueelle tulee ensisijaisesti rakentaa kytkettyjä pientaloja.
Alueelle voi myös rakentaa rivitaloja ja paritaloja.

Asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia autotalleja, varasto-, huolto-, porrashuone-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 9 m² suuruisen lasikuistin, kasvi- / viherhuoneen tai muun vastaavan puolilämpimän tilan.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin peittomaalattua puuta.

Elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtonisin keinoin.
Ulkooverhouksen paksuuden on oltava vähintään 25 mm.Rakennusten, rakennelmien ja puuaitojen värien tulee olla sävyiltään puhtaita, kirkkaita ja täyteläisiä.
Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistettävä elävästi eri materiaaleja.

Samalla tontilla olevilla asuinrakennuksilla on oltava sama kattomateriaali ja kattokulma, kaltevuus 1:3 - 1:5. Harjat tai pulpettikatot ovat sallittuja. Katemateriaalit on valittava niin, että ettei niistä irtoa metalleja tai haitta-aineita, jolloin kattojen hulevedet ovat imeytettävissä.

Katon on oltava värykseltään tumma.

Autokatoksissa, erillisissä piha- ja varastorakennuksissa sekä jätekatoksissa katto voi olla myös viherkatto ja kattokulma asuinrakennuksia loivempi.

Aurinkopaneelin tai muiden vastaavien energian keräimien liittäminen rakennuksiin on sallittua.

Maantasokerroksen asunnoilla tulee olla oma terassipiha. Kadunpuoleiset terassipihat on selkeästi rajattava kadusta.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita.

Tontin raja-alueelle rakennettava palomuri voidaan korvata riittäväällä palo-osastoinnilla.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Pientalot:

Vähintään 10 asunnon tonteilla, joilla on keskitetty pysäköinti: 1 ap/ 80 k-m², vähintään 1,5 ap/ asunto

Alle 10 asunnon tonteilla: 2 ap/ asunto

Polkupyörien säilytystilaa vähintään 1 paikka / 30 k-m²

Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatassossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

På området ska i första hand byggas kopplade småhus. På området kan också byggas radhus och parhus.

I en bostadsbyggnads samtliga våningsplan och ekonomibyggnader får utom bostaden, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, byggas garage, förråd, serviceutrymme, trapphus, hobby-, klubb-, tvätt- och bastuutrymme, skyddsrum, tekniska utrymmen och andra utrymmen som betjänar boendet, motsvarande sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt.

Per bostad får utöver byggrätten byggas en högst 9 m² stor glasveranda, växthus / vinterträdgård eller annat motsvarande halvvarmt utrymme.Byggnadernas fasader ska huvudsakligen utgöras av trä som målats med täckande färg.
Elementfogarna måste döljas med arkitektoniska medel.
Väggbeklädnaden ska vara minst 25 mm tjock.Byggnaderna, konstruktionerna och trästaketen ska gå i rena, klara och mättade färger.
Höglklassiga material ska användas i byggnadernas fasader och olika material ska kombineras på ett livfullt sätt.

Bostadsbyggnader som ligger på samma tomt ska ha samma takmaterial och takvinkel, lutning 1:3-1:5. Sadel- eller pulpettak är tillåtna. Takmaterialen ska väljas så att de inte avger metaller eller skadliga ämnen, varvid regnattnet från taken kan tas upp i marken.

Taket ska ha en mörk färgsättning.

Taken på carportar, separata gårds- och förrådsbyggnader och avfallsskjul kan också utgöras av gröntak och takvinkeln vara mera flack än på bostadsbyggnaderna.

Solpaneler eller andra motsvarande energifångare får anslutas till byggnaderna.

Bostäderna i markplan ska ha egen terrassgård. Terrassgårdarna mot gatan ska vara klart avgränsade från gatan.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används för trafik ska planteras rikligt med träd och buskar.

Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Småhus:

På tomter med minst 10 bostäder som har centraliserad parkering: 1 bp/80 m²-vy, dock minst 1,5 bp/bostad

På tomter med färre än 10 bostäder: 2 bp/bostad

Förvaringsutrymme för cyklar, minst 1 plats / 30 m²-vy

Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap i gårdsnivå.

Rakennusoikeuden estämättä autopaikat saa sijoittaa katoksiin tai autotalleihin.
Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Meluntorjunta

Tontilla on meluestein tai muutoin huolehdyttävä siitä, ettei melutaso ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä. Vaihteittain rakennettaessa on huolehdittava, että tämä vaatimus toteutuu kaikissa rakentamisaikavaiheissa.

Kehä III:n ja Vaaralantien puoleisilla rakennusten sivuilla parvekkeet ja terassit on lasitettava ja tarvittaessa muilla keinoin eristettävä niin ettei melutaso siellä ylitä 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamuutosta 001737 koskeva meluselvitys, Ramboll, 8.5.2015. Noudattamalla meluselvityksessä esitetyjä massoitelu- ja melusuojausratkaisuja, muutosalueella vaaditut melutasot on toteutettavissa. Esitetyistä ratkaisuista poikkeaminen vaatii uuden meluselvityksen tekemistä.

Meluselvityksen melusuoja- ja toimivien autokatosten tai autotallien puuttuessa aukko on korvattava meluseinällä.

Pihat

Tonteille on luotava luonnonmukainen ilme säilyttämällä tonttien puita. Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

Leikki- ja oleskelualueita on suojattava ja elävöitettävä istutuksin. Niiden yhteyteen voi rakentaa loivasti kaltevia tai tasakattoisia oleskelukatoksia tai pergoloita.

Katennateriaalit on valittava niin, ettei niistä irtoa metalleja tai haitta-aineita, jolloin kattojen hulevedet ovat imeytettävissä.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Alueelle tulee ensisijaisesti rakentaa kytkettyjä pientaloja. Alueelle voi myös rakentaa rivitaloja, paritaloja ja erillisiä pientaloja.

Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata sen estämättä mitä on määrätty rakennusoikeuksista, rakennusaloista tai kerrosluvusta.

Tontit on aidattava katua tai muuta yleistä aluetta vastaan puu- tai pensasaidalla.

Rakennusoikeudesta saa 20 % käyttää sellaisina toimistojä- tytiloina, jotka eivät häiritse asumista.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Rakennusten on oltava harja- tai pulpettikattoisia. Kaikkien rakennusten kattokulman on oltava 10-30 asteen välillä.

Samalla tontilla olevilla rakennuksilla on oltava sama kattokulma ja katennateriaali.

Tonteille saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan ja jo käytetyn kerrosalan lisäksi 40 k-m² taloustiloja erilliseen talousrakennukseen.

Tonteille saa rakentaa aitarakennelmia yhdistämään eri rakennuksia suojaisten ulko-oleskelutilojen aikaansaamiseksi liikennemelua vastaan.

Tontin raja-alueelle rakennettava palomuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Vähintään 10 asunnon tonteilla, joilla on keskitetty pysäköinti: 1 ap/80 k-m², vähintään 1,5 ap/ asunto
Alle 10 asunnon tonteilla: 2 ap/ asunto
Toimistot ja työtilat: 1 ap/35 k-m²
Polkupyörien säilytystä vähintään 1 paikka/30 k-m²
Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Pysäköintialuetta on jäseneltävä istutuksin.

Rakennusoikeuden estämättä autopaikat saa sijoittaa katoksiin tai autotalleihin.
Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Bilplatserna får placeras i carportar eller garage utan att byggrätten utgör ett hinder.
För de utrymmen som får byggas utöver våningsytan behöver inte byggas några bilplatser.

Bullerbekämpning

På tomten ska med bullerskydd eller på annat sätt göras för att bullernivån på de gårdsområden och balkonger som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid och 50 dB nattetid. Vid byggande i etapper ska det göras för att detta krav förverkligas i samtliga byggnadsskeden.

Balkongerna och terrasserna på de sidor av byggnaderna som ligger mot Ring III och Fagerstavägen ska inglasas och vid behov på annat sätt isoleras, så att bullernivån där inte överskrider 55 dB på dagen och 50 dB på natten.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 35 dB.

I samband med detaljplaneändringen har Ramboll 8.5.2015 utarbetat en bullerutredning som gäller detaljplaneändring 001737. Om man efterföljer de i bullerutredningen framlagda lösningarna av byggnadskomplexen och bullerskyddsåtgärder går de erforderliga bullernivåerna på ändringsområdet att förverkliga. Vid frångående av dessa lösningar krävs att en ny bullerutredning görs.

Då de i bullerutredningen föreslagna carportarna eller garagen saknas ska det uppkomna tomrummet ersättas med bullervägg.

Gårdarna

Tomterna ska ges en naturenlig prägel genom att bevara träden på tomterna. Träd som bevaras ska skyddas under byggnadsskeden.

Lek- och vistelseområdena ska skyddas och livas upp med planteringar. I anslutning till dessa kan byggas vistelseutrymmen med flackt sluttande eller plana tak eller pergolor.

Takmaterialen ska väljas så att de inte avger metaller eller skadliga ämnen, varvid regnvattnet från taken kan tas upp i marken.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Kvartersområde för småhus.

På området ska första hand byggas kopplade småhus. På området kan också byggas radhus, parhus och separata småhus.

De existerande byggnaderna får ombyggas oberoende av vad som bestäms om byggrätterna, byggnadsarealerna eller våningstalet.

Tomterna ska inhägnas med trästaket eller häck mot gatan eller annat allmänt område.

Av byggrätten får 20 % användas för sådana kontors- och arbetsutrymmen, som inte stör boendet.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 35 dB.

Byggnaderna ska ha sadel- eller pulpettak.

Alla byggnader ska ha en takvinkel på en skala mellan 10-30 grader.

De byggnader som ligger på samma tomt ska ha samma takvinkel och takmaterial.

På tomterna får, utöver det högsta tillåtna våningstalet och den våningsyta som redan använts, byggas 40 m²-vy ekonomisutrymmen i en separat ekonomisbyggnad.

På tomterna får byggas stängselkonstruktioner som förenar olika byggnader för att åstadkomma platser för utomhusvistelse skyddade mot trafikbuller.

Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

På tomter med minst 10 bostäder som har centraliserad parkering: 1 bp/80 m²-vy, dock minst 1,5 bp/bostad
På tomter med färre än 10 bostäder: 2 bp/bostad
Kontor och arbetslokaler: 1bp/30 m²-vy
Förvaringsutrymme för cyklar, minst 1 plats/30 m²-vy
Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fridsredskap i gårdsnivå.

Parkeringsområdet ska indelas med hjälp av planteringar.

Bilplatserna får placeras i carportar eller garage utan att byggrätten utgör ett hinder.
För de utrymmen som får byggas utöver våningsytan behöver inte byggas några bilplatser.

Pihat

Katamateriaalit on valittava niin, ettei niistä irtoa metalleja tai haitta-aineita, jolloin kattojen hulevedet ovat imeytettävissä.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

**Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**

Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata sen estämättä mitä on määrätty rakennusoikeuksista, rakennusaloista tai kerrosluvusta.

Tontit on aidattava katua tai muuta yleistä aluetta vastaan puu- tai pensasaidalla.

Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosiltaan maanpäällistä kellaria.

Rakennusten on oltava harja- tai pulpettikattoisia.

Liike- ja toimistorakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Tontille on varattava autopaikkoja

liiketiloihin varten

1 ap/ 35 k-m²

ja toimistotiloja varten

1 ap/ 50 k-m²

**Suojaviheralue.**

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

KORMUNIITYNOJ

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.25

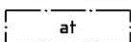
Tehokkuusluku eli kerrosluvun suhde tontin pinta-alaan.

$\alpha=15^\circ-30^\circ$

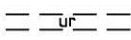
Kattokaltevyyden sallittu vaihteluväli.



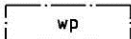
Rakennusala.



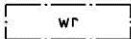
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja / tai auton säilytyspaikan. Alueelle ei saa sijoittaa asuinhuoneita.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Puro tai pienvesialue.



Hulevesireitti.

Katu.

Avo-oja.

HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA

Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle tai pohjavedelle. Pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Gårdarna

3 / 4

Takmaterien ska väljas så att de inte avger metaller eller skadliga ämnen, varvid regnvattnet från taken kan tas upp i marken.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

De existerande byggnaderna får ombyggas oberoende av vad som bestäms om byggrätterna, byggnadsarealerna eller våningstalet.

Tomterna ska inhägnas med trästaket eller häck mot gatan eller annat allmänt område.

I området får inte byggas källare som helt eller delvis är ovan jord.

Byggnaderna ska ha sadel- eller pulpettak.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i kontors- och affärsutrymmens ytterstikt ska vara minst 35 dB.

På tomten bör reserveras bilplatser

för affärsutrymmen

1 bd/ 35 m²-vy

och kontorutrymmen

1 bd/ 50 m²-vy

Skyddsgrönområde.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Tillåten variationsskala på taklutningen.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad och / eller förvaringsplats för bil får placeras. På området får inte placeras några bostadsrum.

Riktgivande friluftsled.

Bäck eller småvattenområde.

Dagvattenled.

Gata.

Öppet dike.

PLAN FÖR DAGVATTENHANTERING

Dagvattnets flöde ska fördröjas och takvattnet infiltreras på tomten. Gårdsplanernas dagvatten ska behandlas och i mån av möjlighet infiltreras på tomten på så sätt att vattnet inte förorsakar problem i jordmånen eller grundvattnet. På grundvattenområdet får endast rent vatten infiltreras i marken. Till bygglovet ska en plan för dagvattenhantering en bifogas.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __20__

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



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

VD/8519/10.02.04.01/2014

TLA/ATI/MKO/SRU

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

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

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

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 c/o Sampo Oy

Maanomistus

Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

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

Yleiskaava

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

Asemakaavan muutos

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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Sopimus



Asemakaavan muutokseen liittyvä toteuttamissopimus.

Muutostekustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 c/o Sampo Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 24.8.2015 § 36

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002255, 50 Tammisto / Sähkötie 1,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 c/o Sampo Oy maksaa muutostekustannukset 8 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.9.–15.10.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalauseunnot

Kaupunginhallitus päätti 24.8.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 kappaletta ja saatiin 1 kappale Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Saadussa lausunnossa esitettiin, että alueen pääkäyttötarkoitus muutetaan kaavamuutoksessa toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) sijaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kaupan laatua ohjaavaa kaavamääräystä esitettiin tarkennettavaksi ja lisäksi naapurikiinteistössä käynnissä oleva kaavamuutos 002173/Sähkötie 3-7 pyydettiin lisäämään kaava-asiakirjoihin rakennusoikeuksineen ja yhteisvaikutuksineen.

Kaavamuutoksen pääkäyttötarkoitus säilytetään toimitilarakennusten korttelialueena (KTY), sillä perusteella, että kaavamuutos mahdollistaa toimisto- ja liiketilarakentamista alueella enintään 35 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta. Pieni lisämerkintä "km" pääkäyttötarkoituksen rinnalla mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen alueelle. Kaupan laatua ohjaava kaavamääräys muutetaan muotoon: "alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita. ELY:n esittämä, asiointitihyettä koskeva vaade jätetään kaupan laatua ohjaavasta kaavamääräyksestä pois. Alueen asiointitihyettä ohjataan kaavamuutoksessa siten, että päivittäistavarakauppa kielletään alueella.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon pohjalta. Naapuritontilla käynnissä oleva kaavamuutos 002171/Sähkötie 3-7 on lisätty kaavaselostukseen rakennusoikeuksineen ja yhteisvaikutuksineen.



Kaupan laatua ohjaavaa kaavamääräystä on tarkennettu. Kaavaselostuksen liitekuvia on päivitetty kaavakarttaan tehdyn piirustusteknisen tarkistuksen vuoksi.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 7.12.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002255, 50 Tammisto / Sähkötie 1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 7.12.2015
- Lausunnot ja vastineet 7.12.2015 / Asemakaavamuutos 002255

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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



Vantaan kaupunki

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Kaupunkisuunnittelu

002255

Sähkötie 1, Tammisto 50



Kaavamuutosalue keväällä 2015

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 7.12.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002255.
Kaavoitus on tullut vireille 16.3.2015.

SISÄLLYS

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT	2
1 Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavaa koskevat asiakirjat	3
2 Tiivistelmä	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan muutos	4
3 Lähtökohdat	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	10
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
5 Asemakaavan kuvaus	15
5.1 Kaavan rakenne	15
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3 Aluevaraukset	16
5.4 Kaavan vaikutukset	17
5.5 Ympäristön häiriötekijät	19
6 Asemakaavan toteutus	19
7 Asemakaavatyöhön osallistuneet	19

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavakartta ja kaavamääräykset

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

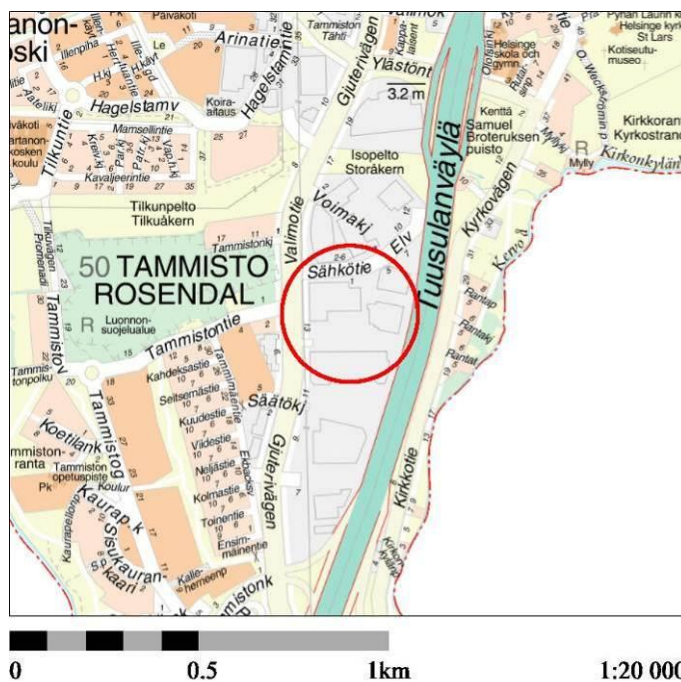
Asemakaavan muutos: kaupunginosa 50, Tammisto
koskee osa korttelia 50004
sekä katualuetta.
(Kumoutuva asemakaava koskee osa korttelia 50004 sekä katualuetta.)

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

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Kaava-alueen sijainti kartalla

1.3 Kaavaa koskevat asiakirjat

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

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 ^c/_o Sampo Oyj. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.10.2014. Kaavamuutoshakemuksessa esitettiin, että alueen asemakaava päivitetäisiin alueen nykyistä käyttöä vastaavaksi. Tällä hetkellä alueella sijaitseva rakennus on pääosin urheilu- ja liikuntapalveluiden käytössä. Rakennuksessa toimii myös Mekonomen, auton varaosamyymälä.
- Sähkötie 1:n asemakaavamuutostyö käynnistyi 16.3.2015 työnumerolla 002255. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielenpitoet pyydettiin 20.4.2015 mennessä (MRL 62 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 4 kirjallista mielipidettä. Lisäksi suullisia mielenpitoita on esitetty puhelimitse.
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajan edustajien kanssa. Pohjana on ollut Optiplan Oy:n laatimat luonnokset.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta teki 17.8.2015 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- 24.8.2015 Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavamuutoksen nähtäville 30 päivän ajaksi ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään kaavamuutoksesta tarvittavat lausunnot.
- Kaavamuutos oli nähtävillä 16.9. – 15.10.2015.
- Lausuntoja pyydettiin 3 kappaletta ja saatiin yksi kappale Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos nro 002255, Sähkötie 1

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

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

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



ilmakuva kaavamuutosalueesta vuodelta 2013

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

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

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

Luonto ja elinympäristö

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

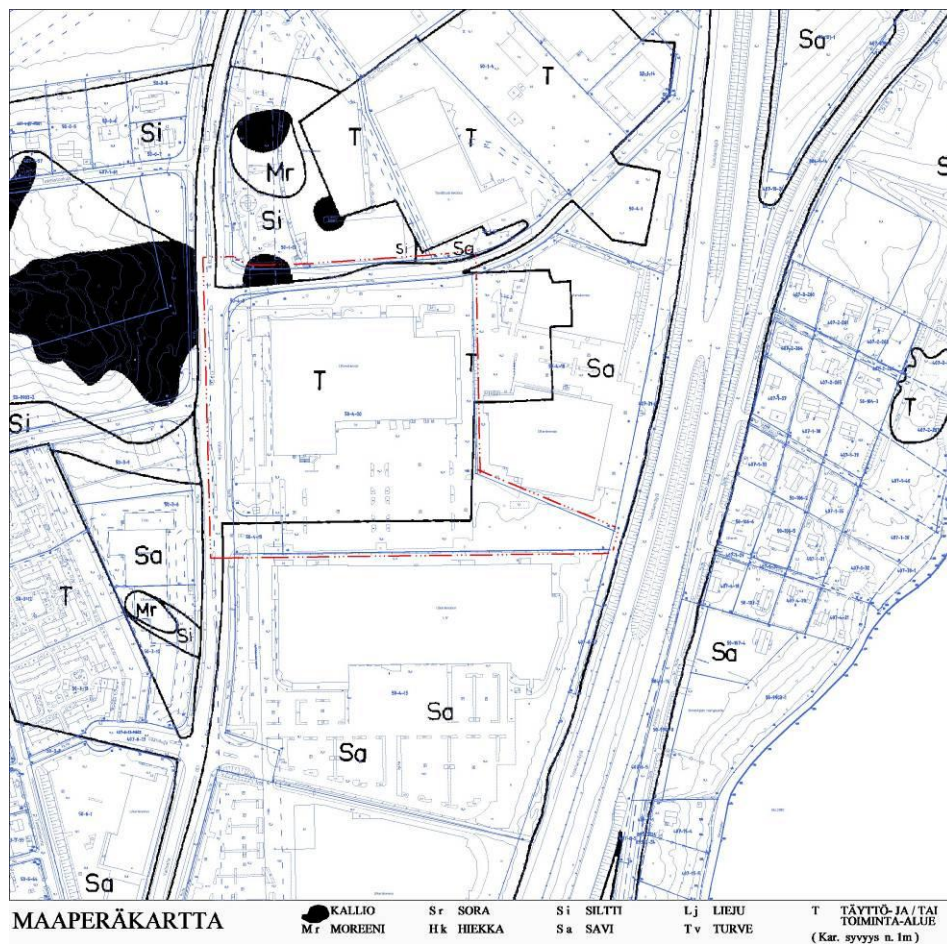
Suuret tammet ja reheväkasvuiset pähkinäpensaat luovat Tammiston metsään ”eteläisen” tunnelman. Tammien ja pähkinäpensaiden lomassa kasvaa vaahteroita ja metsälehmuksia. Tammiston metsä on myös arvokasta lintu- ja perhosaluetta, jossa viihtyvät muun muassa pikkutikka ja uuttukyyhky.

Topografia

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

Maaperä

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



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

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

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

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

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

Palvelut ja työpaikat

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

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

Virkistys

Alueen virkistysalueet sijoittuvat kaavamuutosalueen länsipuolelle Tammistonmäen luonnonsuojelualueelle ja Vantaanjoen varteen.

Liikenne

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

Kävely ja pyöräily

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

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

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

Joukkoliikenne

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

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

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on rakennettu valmiiksi.

Vedenjakelu

Kaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Vesijohto sijaitsee Tuusulanväylän varressa alueen itäpuolella sekä Valimotien varrella alueen länsipuolella. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenko-rotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +89.00 m.

Jätevesiviemäröinti

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

Hulevesiviemäröinti

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

Kaukolämpö
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikenne- ja lentoliikennemelu

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

3.1.4 Maanomistus

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

3.2 Suunnittelutilanne

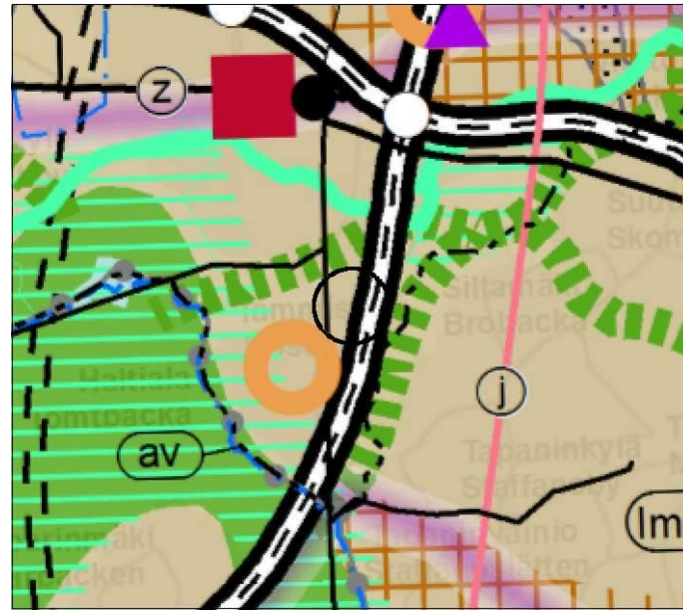
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava (YM 8.11.2006, 30.10.2014)

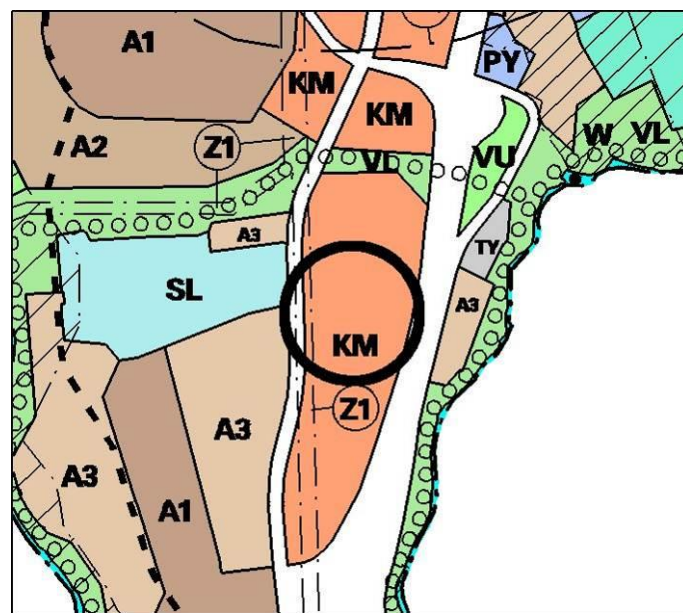
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on
merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihema-
kuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan
30.10.2014. Valimotien alueelle on merkitty merkitykseltään seudullinen vähit-
täiskaupan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



Uudenmaanliiton
maakuntakaava
1:50 000 Ote kaavayhdistelmästä

Yleiskaava (KV 17.12.2007)

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



1:20 000 Ote yleiskaavasta

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 % Sampo Oyj, Jukka Teerimäki. Kaavamuuotshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.10.2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002255 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 16.3.2015. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin

MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 20.4.2015 mennessä jätettiin 2 suullista ja 4 kirjallista mielipidettä. Suullisissa mielipiteissä oltiin huolissaan Valimotien ruuhkaisuudesta ja toisaalta oltiin kiinnostuneita siitä, nouseeko lähistölle sijoittuvan asuinalueen arvo kaavamuutoksen myötä. Alueelle toivottiin toimenpiteitä, joilla Valimotien ajoneuvoliikennettä saataisiin vähennettyä. Kirjalliset mielipiteet saatiin viranomaistahoilta. Vantaan kaupunginmuseolla, Museovirastolla, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Suunnitteluyhteistyö

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

Nähtävillä olo

Kaupunkisuunnittelulautakunta teki 17.8.2015 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtävillä panosta ja lausuntojen pyytämisestä. Kaupunginhallitus päätti 24.8.2015 asettaa kaavamuutoksen nähtävillä 30 päivän ajaksi ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään kaavamuutoksesta tarvittavat lausunnot. Kaavamuutos oli nähtävillä 16.9. – 15.10.2015. Lausuntoja pyydettiin 3 kappaletta ja saatiin yksi kappale Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Uudenmaan ELY-keskus esitti lausunnossaan, että alueen pääkäyttötarkoitus tulisi muuttaa toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY) liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kaupan laatua ohjaavaa kaavamääräystä tulisi tarkentaa muotoon ”alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköjä, joiden kaupan laatu vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka asiointitiheys on pieni”. Lisäksi alueen naapuritontin asemakaavan muutos tulee mainita rakennusoikeuksineen ja yhteisvaikutuksineen kaava-asiakirjoissa.

Kaavamuutoksen pääkäyttötarkoitus säilytetään toimitilarakennusten korttelialueena (KTY), sillä perusteella, että kaavamuutos mahdollistaa toimisto- ja liikeyrityksien rakentamista alueella enintään 35 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta. Pieni lisämerkintä km pääkäyttötarkoituksen rinnalla mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen alueelle. Kaupan laatua ohjaava kaavamääräys muutetaan muotoon: ”alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköjä, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita. Asiointitiheyttä koskeva vaade jätettiin kaupan laatua ohjaavasta kaavamääräyksestä pois. Alueen asiointitiheyttä ohjataan kaavamuutoksessa siten, että päivittäistavarakauppa kielletään alueella. Kaavamuutosalueen naapuritontin samanaikainen asemakaavan muutos lisätään kaavamuutoksen asiakirjoihin rakennusoikeuksineen ja yhteisvaikutuksineen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Alueella olemassa oleva rakennus on tällä hetkellä pääosin urheilu- ja liikunta- palveluiden käytössä. Nyt tehtävän asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaava vastaamaan rakennuksen nykyistä käyttöä aktiivipuistona. Samalla ajantasaistetaan käyttämättä jääneen ja mahdollisesti uudis-

tuvan rakennusoikeuden kaupunkikuvalliset tavoitteet, aluetta koskevat kaavamääräykset, toiminnan vaatimat autopaikkamäärät ja parannetaan alueen sisäisiä kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Asemakaavassa määritetään sallitulle liiketilalle sellaiset laatuvaatimukset, ettei se toteutuessaan kilpaile keskusta-alueille sijoituvan liiketilan kanssa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin Optiplan Oy:n tekemiä luonnoskuvia.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Toimitilarakennusten korttelialue KTY

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

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

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:

Liiketilat 1 ap / 60 k-m²

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

Teollisuus 1 ap / 100 k-m²

Toimistot 1 ap / 50 k-m²

Varastot 1 ap / 150 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismääränä on:

Liiketilat 1 pp / 50 k-m²

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

Teollisuus 0,4 pp / työntekijä

Toimistot 1 pp / 80 k-m²

Varastot 0,4 pp / työntekijä

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

KTY Toimitilarakennusten korttelialue

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan toimitilarakennusten korttelialuetta. Alueen rakennusoikeus säilyy nykyisellään, $e=0,5$. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita. Toimisto- ja liiketilojen osuus voi olla enintään 35 % kokonaisrakennusoikeudesta. Urheilu- ja liikuntatilojen osuus voi olla enintään 50 % kokonaisrakennusoikeudesta. Alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä teollisuus- ja varastotoimintaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Ulkovarastointia ei sallita ja yleisiin alueisiin rajautuva lastausalue tulee rajata. Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon tilat ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa katoksiin tai muihin rakennuksiin.

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

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

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

Alueelle rakennettavat pysäköintipaikat on jaettava puu- ja pensasistutuksin enintään 40 autopaikan yksiköiksi. Uudisrakentamisen yhteydessä autopaikat on mahdollista sijoittaa rakennuksen alle, maantasoon. Rakennuksen alle sijoitetut autopaikat saa rakentaa osoitetun kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi. Rakennuksen sisäänkäyntien yhteyteen on varattava laadukkaita polkupyöräpaik-

koja. Työntekijöille on tarjottava säältä suojattuja ja valvotussa tai lukitus-tilassa olevia polkupyöräpaikkoja.

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

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

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

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalueella ei ole, eikä sinne kaavamuutoksen myötä tule asumista.

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunkikuva

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Kaavamuutos lisää alueen liike- tai toimistotilan määrää noin 6700 k-m². Tällä mahdollistetaan alueella tällä hetkellä toimivan auton varaosamyymälän toiminnan jatkuminen ja urheilu- ja liikuntapalveluiden ja niiden synnyttämien työpaikkojen säilyminen alueella. Nykyiset toiminnot rikastavat ja monipuolistavat jatkuessaan Tammiston alueen palvelutarjontaa. Urheilu- ja liikuntapalveluihin liittyvään liiketoimintaan sisältyy sisätiloihin rakennettu laaja aktiivipuisto, jonka voidaan katsoa olevan edullista sijoittaa suuren tilavaatimuksensa vuoksi keskusta-alueiden ulkopuolelle. Alueen päivittäistavarakauppaa kaavamuutos ei lisää.

Kaavamuutosalueen naapuritontilla on samanaikaisesti käynnissä toinen asemakaavan muutos (kaava nro 002171/Sähkötie 3-7). Sähkötie 3-7:n kaavamuutos lisää toteutuessaan Tammiston alueen liiketilan määrää noin 3100 k-m².

Tammiston alueella on tällä hetkellä noin 113 000 k-m² kaupan käytössä olevia liiketiloja. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan asettama enimmäismitoitus olemassa olevalle ja uudelle liiketilalle on Tammiston alueella 150 000 k-m². Toteutuessaan kaavamuutokset 002255/Sähkötie 1 ja 002171/Sähkötie 3-7 nostavat alueen rakennetun liiketilan kokonaismäärän 122 800 kerrosneliömetriin. Maakuntakaavan asettamasta liiketilan enimmäismäärästä Tammiston alueella jää tällöin käyttämättä noin 27 000 k-m². Tammiston kaupan aluetta on näin ollen mahdollista kehittää tulevaisuudessakin kaupallisille toiminnoille.

Virkistys

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

Liikenne

Alueen liikenneverkko kattaa kaavamuutosalueen tarpeet. Kaavamuutoksessa on parannettu alueen jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita, huomioiden kaavamuutosalueen naapurikiinteistössä samanaikaisesti käynnissä olevan, toisen asemakaavan muutoksen (kaava nro 002171/Sähkötie 3-7). Tehdyt parannukset voivat vähentää Valimotien autoliikenteen ruuhkaisuutta. Kaavalla mahdollistettavat toiminnot ja lisärakentaminen eivät lisää nykytilanteeseen nähden merkittävästi autoliikenteen määriä, sillä toimintoja sijaitsee jo poikkeusluvalla alueella.

Vesihuolto

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella sijaitseva 1974 rakennettu entinen Kunnallispainon rakennus on inventoitu Vantaan teollisen rakennuskannan inventoinnissa vuonna 2006. Inventoinnissa rakennuksen rakennusperintöarvot on todettu vaatimattomiksi. Kaavamuutos ei edellytä olemassa olevan rakennuksen korvaamista uudella. Kaavamuutos ei vaaranna VAT:n rakennettua kulttuuriympäristöä koskevia tavoitteita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Kasvihuonepäästöt

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

5.4.3 Yhteenveto

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

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

6 Asemakaavan toteutus

Kaavamuutos mahdollistaa alueen nykyisen toiminnan jatkumisen. Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Sampo Oyj
Jukka Teerimäki
Kim Westberg

Optiplan Oy
Marjaana Harjapää

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

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

Vantaalla 7.12.2015



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

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

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

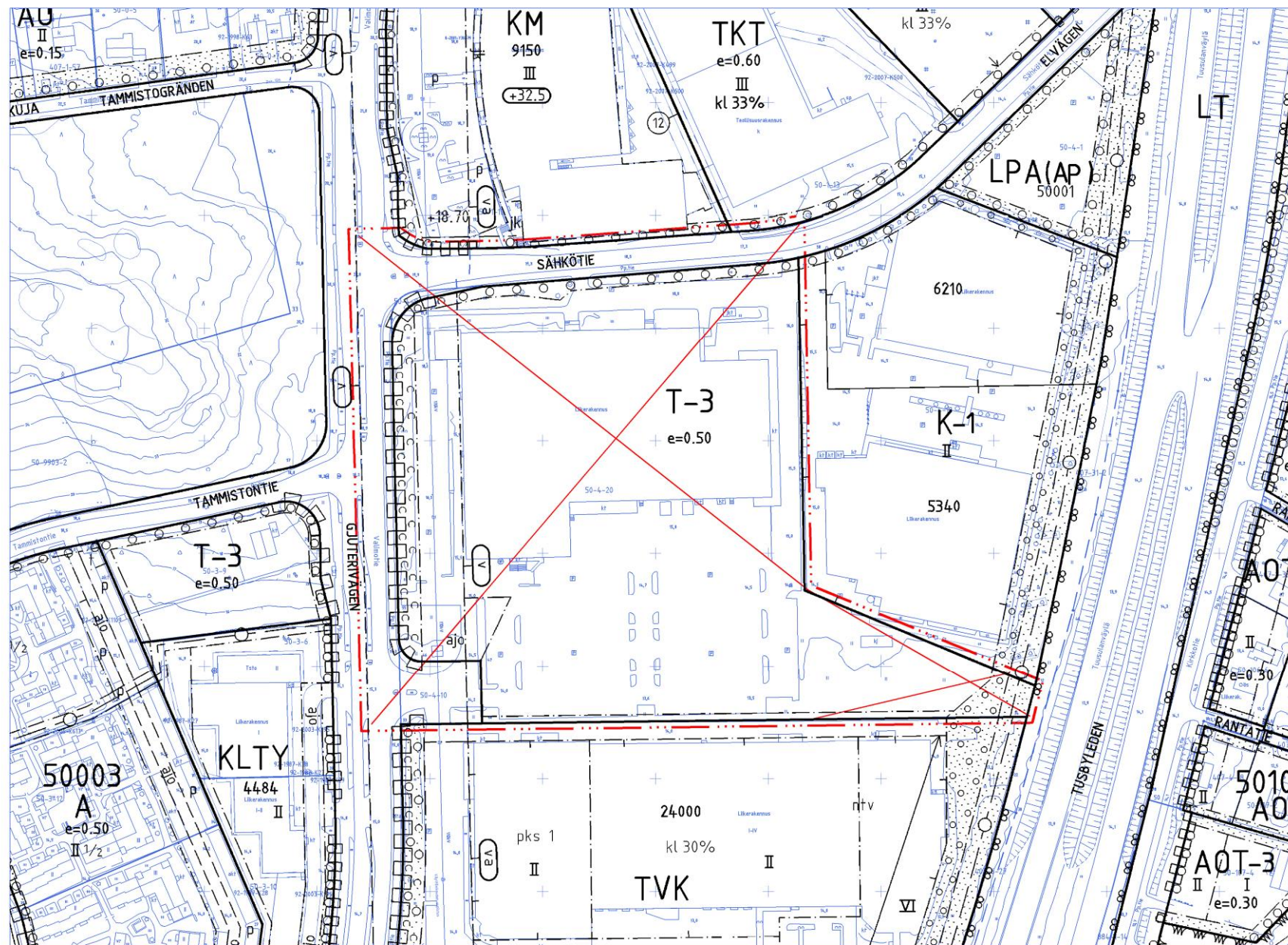
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,5440	100,0	19023	0,42	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,8045	83,7	19023	0,50	3,8045	19023
T yhteensä	0,0000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

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

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

Alamerkinnot

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



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002255

Päiväys
Datum

7.12.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

684498

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 50

TAMMISTO

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 50004 sekä katualuetta.

1:2000


Vanda stad
Stadsdel 50

ROSENDAL

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 50004 samt gatuområde.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita.

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

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

Alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä teollisuus- ja varastotoimintaa.

Alueelle saa rakentaa autojen säilyttämiseen tarkoitettuja maanalaisia tiloja.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälätiloja.

Aluetta ei saa käyttää ulko-varastointiin.

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

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

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

Rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia.

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

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

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

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

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

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

Melun torjunta

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

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får placeras stora detaljhandelsenheter, vilka inte konkurrerar med de affärer som placeras i centrum och vilka säljer varor som kräver mycket utrymme.

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

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

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

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

I området får ingen dagligvaruaffär placeras.

Området får inte användas för upplagring utomhus.

Den del av området som används för lastning ska avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park- eller annat allmänt område.

De utrymmen för avfallshantering och andra tekniska utrymmen som förläggs utanför byggnaden ska placeras i skärmtak eller andra byggnader.

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

Byggnader

Byggnaderna ska hålla hög nivå arkitektoniskt sett.

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

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

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

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

Vid placeringen av reklamanläggningar, belysning och konstruktioner ska särskild hänsyn tas till stadsbilda-spekter.

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

Bekämpning av buller

Differensen mellan den genomsnittliga ljudnivån i kontors-, affärs- och övriga motsvarande arbetslokaler och den genomsnittliga ljudnivån utomhus ska i fasaderna mot Gjutervägen och Tusbyleden vara minst 30 dB.

Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet

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

Valimo- ja Sähkötieltä ja alueen sisäisiltä pysäköintialueilta tulee hoitaa sujuvat ja turvalliset jalankulkuuyhteydet rakennuksen sisäänkäynneille. Lisäksi tulee mahdollistaa turvallinen ja sujuva alueen sisäinen jalankulkuuyhteys alueen eri sisäänkäyntien välillä, jos kulku eri toimintojen välillä ei ole mahdollista rakennuksen sisällä.

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

Pysäköinti

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

Pääsisäänkäyntien yhteyteen on sijoitettava laadukkaita polkupyöräpaikkoja.

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

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat 1 pp/50 k-m²

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

Teollisuus ja varastot 0,4 pp/työntekijä

Toimistot 1 pp/80 k-m²

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat 1 ap/60 k-m²

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

Teollisuus 1 ap/100 k-m²

Toimistot 1 ap/50 k-m²

Varastot 1 ap/150 k-m²

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Kasvillisuus

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

Fotgänger- och cykelförbindelser

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

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

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

Parkering

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

I anslutning till huvudingångarna ska högklassiga cykelplatser placeras.

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

Minimiantalet cykelplatser:

Affärslokaler 1 cp/50 m²-vy

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

Industri och lager 0,4 cp/anställd

Kontor 1 cp/80 m²-vy

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler 1 bp/60 m²-vy

Idrotts- och fritidsutrymmen 1 bp/60 m²-vy

Industri 1 bp/100 m²-vy

Kontor 1 bp/50 m²-vy

Lager 1 bp/150 m²-vy

Dagvatten

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

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.

Vegetation

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

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tänga.

Byggnadsyta, på vilken det får placeras en stor detaljhandelsenhet.

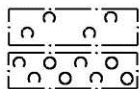
Gata.

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

Del av område som bör planteras.

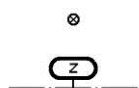
Trädrad som skall bevaras / planteras.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Tehokkuusluku eli kerrosluvun suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suur-yksikön.
	Katu.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. Reitin sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.



Alueen osa, jolla on oltava tiheä pensasistutus.

Del av område där det skall finnas en tät buskplantering.



Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Tuusulanväylän viereiselle istutusvyöhykkeelle on istutettava kookkaiksi kasvavia puita. Puiden valinnassa tulee suosia jaloja lehtipuulajeja.

Del av område som skall planteras med träd och buskar. I planteringszonen intill Tusbyleden ska träd som blir storvuxna planteras. I trädvalet ska ädla lövträd prioriteras.

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

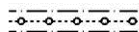
Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Voimajohtoalue.

Voimajohtoa varten varattu alueen osa: Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Istutettavan kasvillisuuden luontainen korkeus ei saa ylittää 4 metriä.

Kraftledningsområde.

Områdesdel som reserveras för kraftledning: I ledningsområdet får inte utan tillstånd av kraftledningens ägare placeras byggnader, konstruktioner eller planteringar, varken under jorden eller på markytan. Den naturliga växthöjden för den växtlighet som ska planteras i området får inte överskrida 4 meter.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __/__/20__

Mätningssavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Kaupunginhallitus 24.8.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002255 / Sähkötie 1, Tammisto**. Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 1 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 FINGRID OYJ	-	
NRO 2 HELEN SÄHKÖVERKKO	-	
NRO 3 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Alueen pääkäyttötarkoitus tulee muuttaa KM merkinnäksi, kaupan laatua ohjaavaa kaavamääräystä on tarkistettava ja naapurikiinteistössä käynnissä oleva kaavamuutos on lisättävä rakennusoikeuksineen ja yhteisvaikutuksineen kaava-asiakirjoihin.	Kaupan laatua ohjaavaa kaavamääräystä tarkennetaan. Naapurikiinteistössä käynnissä oleva kaavamuutos lisätään rakennusoikeuksineen ja yhteisvaikutuksineen kaava-asiakirjoihin.

NRO 3 UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto:

"Asemakaavalla muutetaan T korttelialue KTY korttelialueeksi rakennusoikeuden pysyessä samana. Määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Kaavamerkintä tulee muuttaa KM merkinnäksi ja määräystä on tarkennettava seuraavalla tavalla, mikäli alueelle halutaan osoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö: *"Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä, joiden kaupan laatu vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka asiointitiheys on pieni"*. Tammistossa on samaan aikaan vireillä asemakaavan muutos kohteessa Sähkötie 3-7 (kaava nro 002171). Muutos on syytä mainita rakennusoikeuksineen ja yhteisvaikutuksineen kaava-asiakirjoissa."

Vastine:

Asemakaavan muutoksella 002255/Sähkötie 1 muutetaan teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T-3) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Toimitilarakennusten korttelialueen rakennusoikeuden käyttöä säädellään kaavamuutoksessa siten, että alueelle saa rakentaa toimisto- ja liiketiloja enintään 35 % kokonaisrakennusoikeudesta ja urheilu- ja liikuntatiloja enintään 50 % kokonaisrakennusoikeudesta. Kaavamääräykseen lisätty "km" merkintä mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisen alueelle. Päivittäistavarakauppa on kielletty alueella. Alueen pääkäyttötarkoituksen vaihtaminen toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY) liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) edellyttäisi, että alueella saisi rakentaa liiketilaa yli 50 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta. Tämä ei ole Vantaan kaupunkisuunnittelun eikä kiinteistönomistajan tavoitteiden mukaista. **Alueen pääkäyttötarkoitus säilytetään toimitilarakennusten korttelialueena (KTY).**

Kaupan laatua on ohjattu kaavamääräyksellä: "alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle". Kaavamääräys muutetaan muotoon: "alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita. ELY:n esittämä, asiointitiheyttä koskeva vaade jätetään kaupan laatua ohjaavasta kaavamääräyksestä pois. Alueen asiointitiheyttä ohjataan kaavamuutoksessa siten, että päivittäistavarakauppa kielletään alueella.

Alueen naapuritontilla käynnissä oleva kaavamuutostyö 002171/Sähkötie 3-7 lisätään kaava-asiakirjoihin rakennusoikeuksineen ja yhteisvaikutuksineen.

Tarkistukset:

Kaupan laatua ohjaavaa kaavamääräystä tarkennetaan. Kaavamuutoksen 002255/Sähkötie 1 kaavaselostukseen lisätään maininta kaavamuutostyön 002171/Sähkötie 3-7 rakennusoikeuksista ja kaavamuutosten yhteisvaikutuksista.



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

KA/1557/10.02.04.01/2012

HP/TLA/ATI/SON/SRU/JB

Tammistossa sijaitseva liike- ja toimistorakennusten, sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue ja sen viereinen autopaikkojen korttelialue muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Samalla päivitetään asemakaavaan poikkeamisluvalla myönnettyt pienet rakennusoikeuden muutokset ja tehty tonttien yhdistäminen. Uutta rakennusoikeutta syntyy noin 3 000 k-m². Muutostarve liittyy maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen, jonka myötä kaikki yli 2 000 kerrosneliömetrin myymälät määritellään 16.4.2015 lähtien vähittäiskaupan suuryksiköiksi kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 50004, kaupunginosassa 50, Tammisto. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 50004. Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 92-50-4-18 ja 92-50-4-1.

Alue sijaitsee Tammiston kaupunginosassa Sähkötien ja Tuusulanväylän välissä.

Kaavan hakija

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

Maanomistus

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

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

Yleiskaava

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

Asemakaavan muutos

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

Kaavamuutosalueen (28 399 m²) kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 14 686 k-m². Rakennusoikeus ajantasakaavaan nähden kasvaa yhteensä 3 136 k-m² ja korttelialueen (KM) tehokkuus $e=0,41$ kasvaa tehokkuuteen $e=0,45$.

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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Määräaikaan 20.4.2015 mennessä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin Vantaan kaupunginmuseolta yksi mielipide, jossa ei ollut huomautettavaa.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyä toteuttamissopimus.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 24.8.2015

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002171, 50 Tammisto / Sähkötie 3-7,
- oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakijat Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3 ja Heikki Soini jakavat tasan muutuskustannukset 8 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.9.-15.10.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 24.8.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljä ja saatiin kolme kappaletta. Ainoastaan Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto (12.10.2015) edellytti toimenpiteitä kaavamääräyksiin ja selostukseen.

Tehdyt tarkistukset

ELY:n lausunnon johdosta on tehty tarkistuksia. Kaavaehdotuksessa käytettyä kaavamääräystä (KM) on tarkennettu siten, että se ohjaa tarkemmin kaupan laatua. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu pyydytyn tarkennuksin koskien kaupan mitoitus ja hulevesien hallintaa. Myös naapurikiinteistön asemakaavamuutoksen nro 002255 osuutta on täydennetty rakennusoikeuden ja yhteisvaikutuksen osalta.

Lisäksi selostukseen on tehty teknisiä tarkistuksia.

Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilläpano ei ole tarpeen.

Viranomaisneuvottelu



Kaavamuutostyön yhteydessä ei ole ollut tarvetta pitää MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua. Kauppaan liittyviä kysymyksiä on käsitelty Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa pidettävien kuukausikokousten yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 7.12.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002171, 50 Tammisto / Sähkötie 3-7.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 7.12.2015
- Lausunnot ja vastineet 7.12.2015 / Asemakaavamuutos 002171

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002171

SÄHKÖTIE 3-7, TAMMISTO 50



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 7.12.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002171. Kaavoitus on tullut vireille 16.03.2015.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos:

koskee osaa korttelista 50004 kaupunginosassa 50, Tammisto

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

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti ilmakuvalla 2013.

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

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

Kaavamuutoksella halutaan lain mukaisen siirtymäajan mahdollistamana turvata nykyisenlaisen, yleiskaavan mukaisen toiminnan jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet Tammiston kaupunginosassa. Tämä toteutetaan päivittämällä korttelin käyttötarkoituksen merkintä liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Muutostarve liittyy maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen, jonka myötä kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät määritellään 16.4.2017 lähtien vähittäiskaupan suuryksiköiksi kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).

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

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

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan muutos	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	20
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.4 Asemakaavan tavoitteet	21
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
5.1 Kaavan rakenne.....	26
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.3 Aluevaraukset.....	26
5.4 Kaavan vaikutukset	27
5.5 Ympäristön häiriötekijät	31
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet	32

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake 17.8.2015
2. Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät 17.8.2015
3. Asemakaavamerkinnät ja määräykset 7.12.2015

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Poikkeamislupa nro 50-0007-13-POP, 18.03.2013.
- Poikkeamislupa nro 50-0079-10-POP, 09.12.2010.
- Vantaa alueittain. Vantaan kaupunki, 2013.
- Tikkurilan kehityskuva. Vantaan kaupunki, 2006.
- AVIAPOLIS- Maisemanhoitosuunnitelma, Studio Terra, 2007.
- Autolla kauppaan, kävellen ostoksille. Valimotien kaupunkikuvaselvitys. Horo Anne, Niva Seppo, Bremer Marika/Vantaan kaupunkisuunnittelu, 2008.
- Vantaan yleiskaavan meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 2007.
- Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Sito Oy, 2012.
- Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennusteet vuodelle 2030. Strafica Oy, 2005.
- Liikennemääräkartta. Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2013, Vantaan kaupunki.
- Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventointi 1930-1979. Vantaan kaupunki, Amanda Eskola, 2006.
- Saastuneiden maa-alueiden kunnostus. Kunnostustyön loppuraportti. Suomen IP-Tekniikka Oy, 27.4.2000.
- Valimotien ja Harkkotien liikenneselvitys. Ramboll, 17.10.2007

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Sähkötie 3-5 maanomistaja jätti kaavamuutoshakemuksen 16.3.2012, jotta poikkeamisluvan mukainen rakentaminen päivitetäisiin asemakaavalle. Työ on mukana vuoden 2015 työohjelmassa.
- Sähkötie 7:n omistaja toimitti kaavamuutoshakemuksen 25.3.2015.
- Sähkötie 3-7:n asemakaavamuutostyö käynnistyi helmikuussa 2015 työnumerolla 002171. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 14.3.2015 sekä 12.03.2015 kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 20.4.2015 mennessä. (MRL 62 §)
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajien kanssa.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta teki 17.8.2015 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä. Kaavaehdotus oli kaupunginhallituksen käsittelyssä 24.8.2015 ja nähtävillä 16.9.–15.10.2015
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.
- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteessa: http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto

2.2 Asemakaavan muutos

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

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

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

Luonnonolot ja –arvot

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

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

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

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



Kaavamuuotoskohde maaperäkartalla.

Kaavamuuotosalueen maaperä koostuu pääosin savesta, osa pysäköintialueesta on täytemaata.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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



Kuva: Viistoilmakuva vuodelta 2014. Vantaan kaupunki.

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

Valimotien ja Tuusulanväylän välissä eikä kaava-alueella ole asuinrakentamista.

Yhdyskuntarakenne

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

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

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

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

Kaupunkikuva

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

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

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

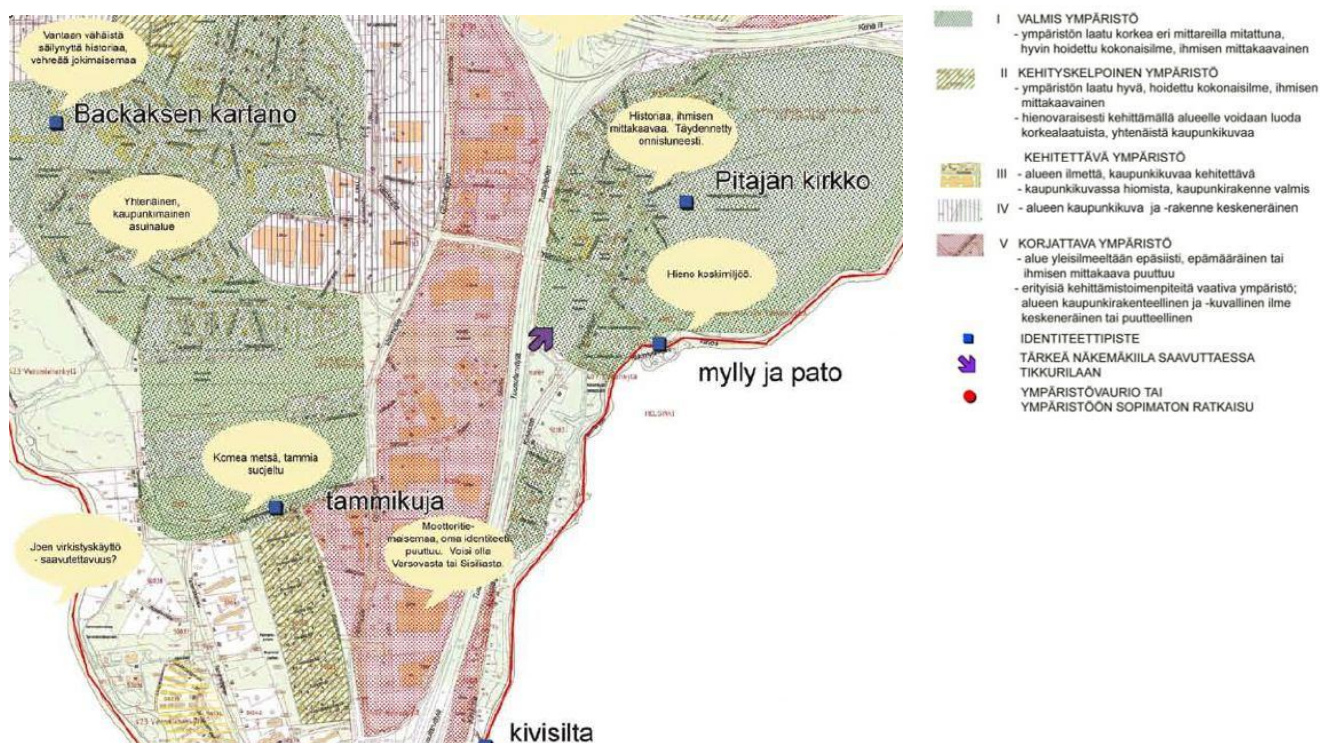


Kuvia kaava-alueesta ja lähiympäristöstä talvella 2014 ja 2015.

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

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

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



Tikkurilan kehityskuvan kaupunkikuva-analyysi, 2006.

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

Asuminen

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

Palvelut ja työpaikat

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

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

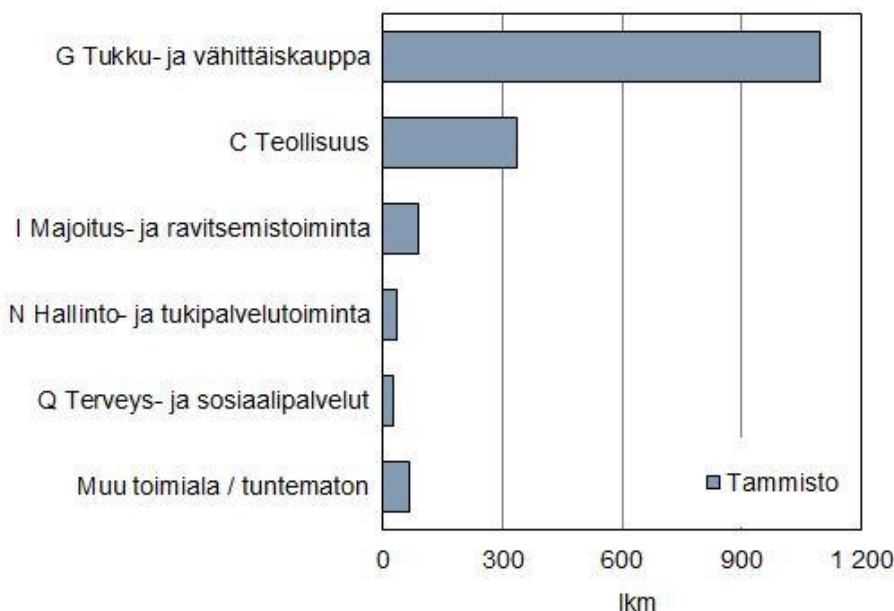
Kaavamuutosalueelle on sijoittunut urheiluväline ja -vaatekauppa XXL:n sekä kodinkonekauppa Gigantin myymälöiden osalta useamman kymmentä työpaikkaa.

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

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

Työpaikkojen määrä toimialoittain 31.12.2012

(lähde: Tilastokeskus)



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

Virkistys

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

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

Liikenne

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

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

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

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

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

Joukkoliikenne

Alueella asioidaan pitkälti autolla.

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

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

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

Kevyt liikenne

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

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

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



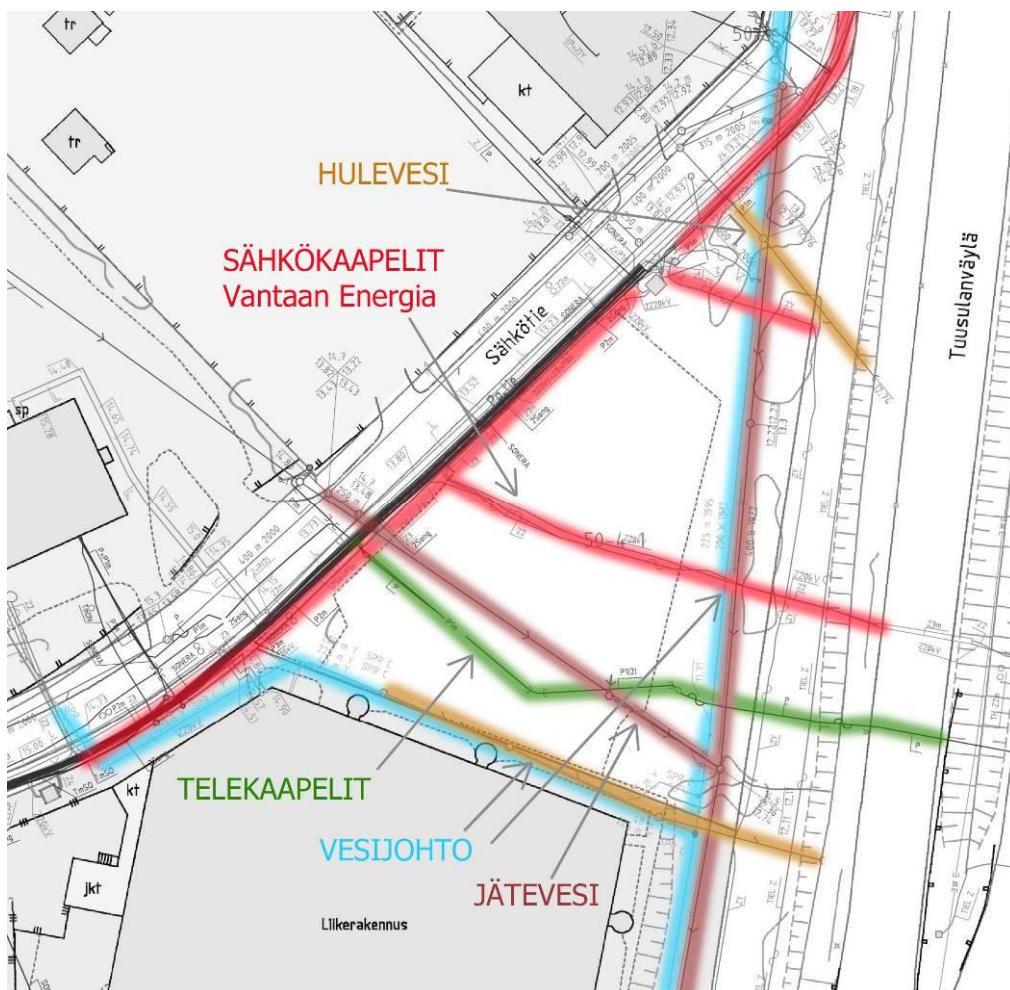
Valokuvia kaava-alueen liikennejärjestelyistä keväällä 2015.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Kaavamuutosalueella ei ole tehty havaintoja muinaismuistoista.

Tekninen huolto



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

Vesihuolto

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

Vedenjakelu

Kaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Vesijohto sijaitsee Tuusulanväylän varressa kaava-alueen itäreunalla. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +89.00 m.

Jätevesiviemäröinti

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

Hulevedet

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

Kaukolämpö

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

Sähkö

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

Sähkönsiirtoon tarkoitettu Helen sähköverkko Oy:n 110 kV:n suurjänniteilmajohto suoja-alueineen kulkee Valimotien varressa.

Erityistoiminnot

Kaavamuutosalueella ei sijaitse erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

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

Tieliikenteen melu

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

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

Lentomelu

Kaava-alueelle ei ulotu lentoliikenteen melua.

Pilaantuneet maat

Kiinteistöllä on havaittu akkutehtaan jäljiltä pilaantuneita maita.

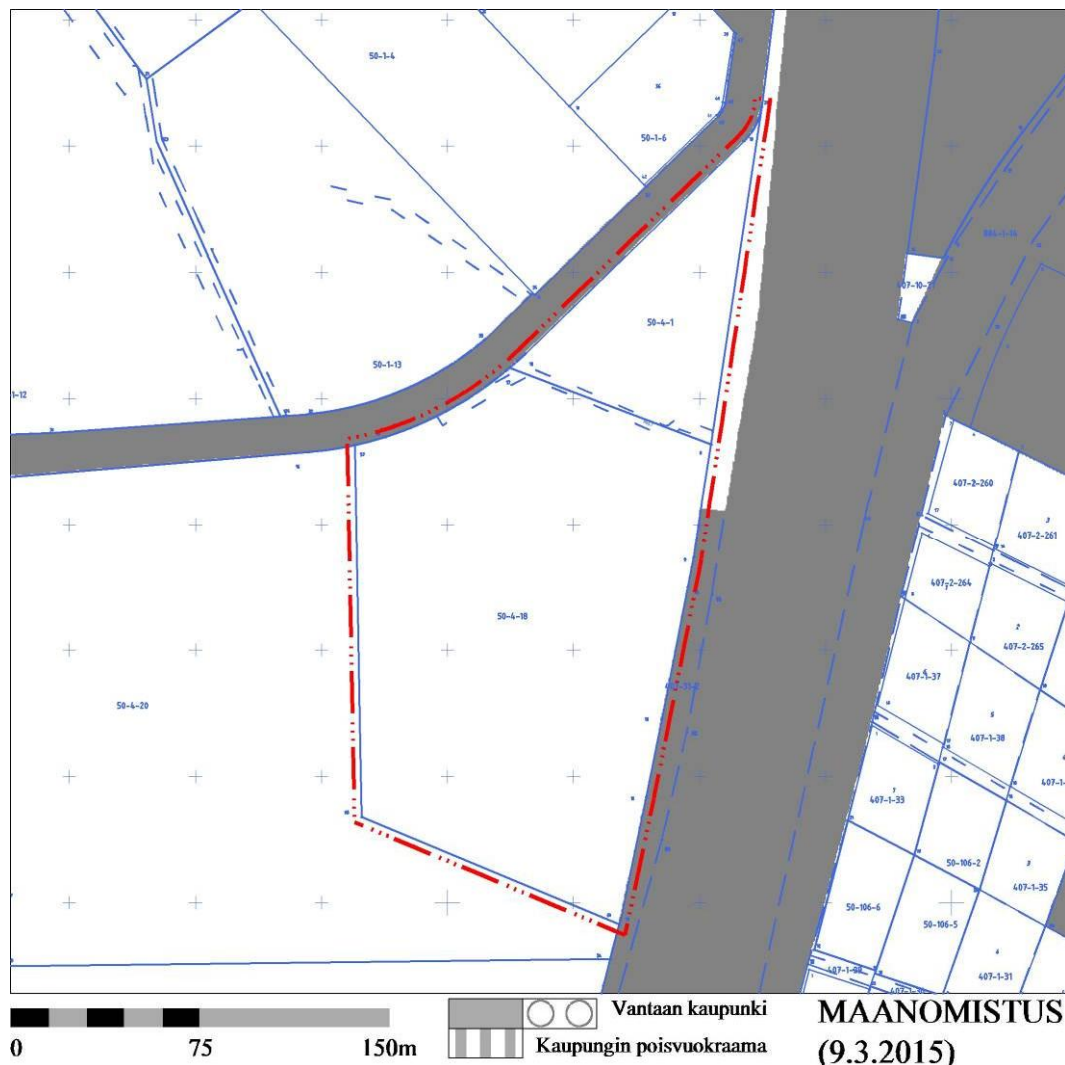
Myymälän rakennushankkeen yhteydessä puhdistettiin Sähkötie 5:n maaperä.

Sosiaalinen ympäristö

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

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt ovat yksityisessä maanomistuksessa keskenään eri omistajilla.



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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Jalan- kulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) korostaa kaupan vaikutusta yhdyskuntarakenteen eheyteen. Lain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisessa tulee huomioida keskusta-alueiden kaupallinen palveluverkosto sekä saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. 16.4.2015 lähtien kaikki yli 2 000 kerrosneliömetrin myymälät ovat vähittäiskaupan suuryksiköjä kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).

Kaavahanke on tavoitteiden (VAT) mukainen. Tavoitteiden toteutumisesta kaavamuuotoshank-
keessa tarkemmin selostuksen kohdassa 5.4.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

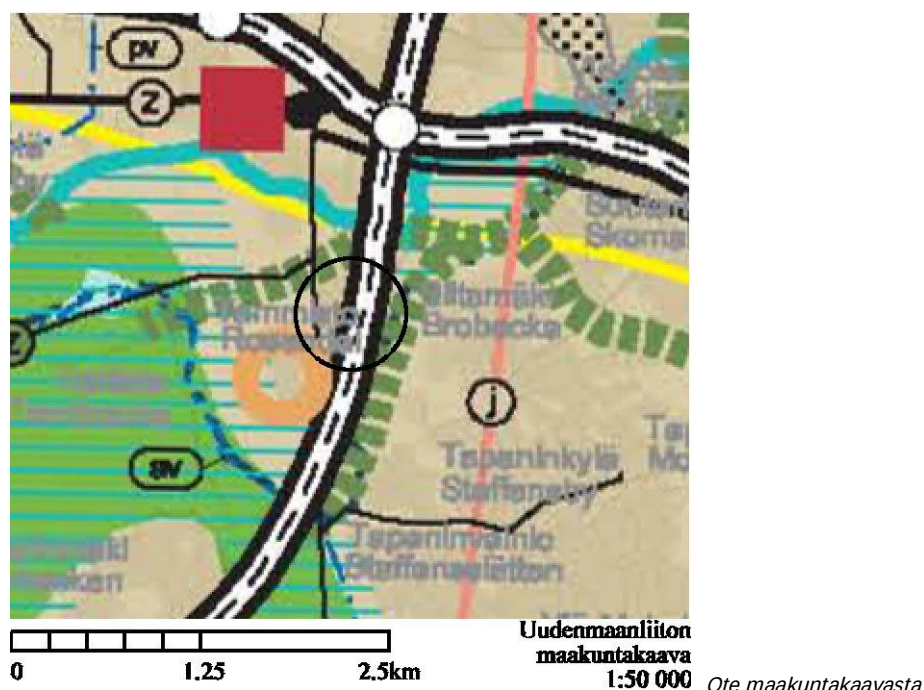
Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) korostaa kaupan vaikutusta yhdyskuntarakenteen eheyteen. Lain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisessa tulee huomioida keskusta-alueiden kaupallinen palveluverkosto sekä saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

16.4.2017 lähtien kaikki yli 2 000 kerrosneliömetrin myymälät ovat vähittäiskaupan suuryksiköjä kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §). Muusta kaupasta poiketen paljon tilaa vievä kauppa (esim. huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa) on laadultaan sellaista, että se voi sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle.

Kaavahanke on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006, 30.10.2014)

Kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Tammistossa on seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön salliva merkintä, joka mitoittaa alueen kaupan määrän enintään 150 000 kerrosneliömetriin. Kaava-alueen pohjoispuolella on länsi-itäsuuntainen viheryhteystarve ja Valimotien varressa kulkee 110 kV:n voimajohto. Ylästöntie (Kuninkaantie) on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi.



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

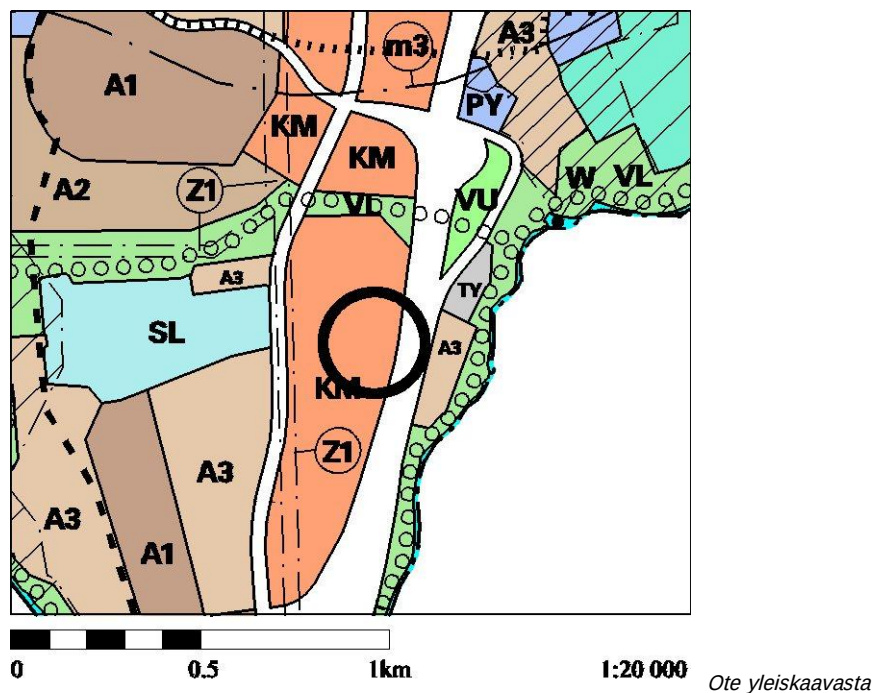
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava (KV 17.12.2007)

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

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

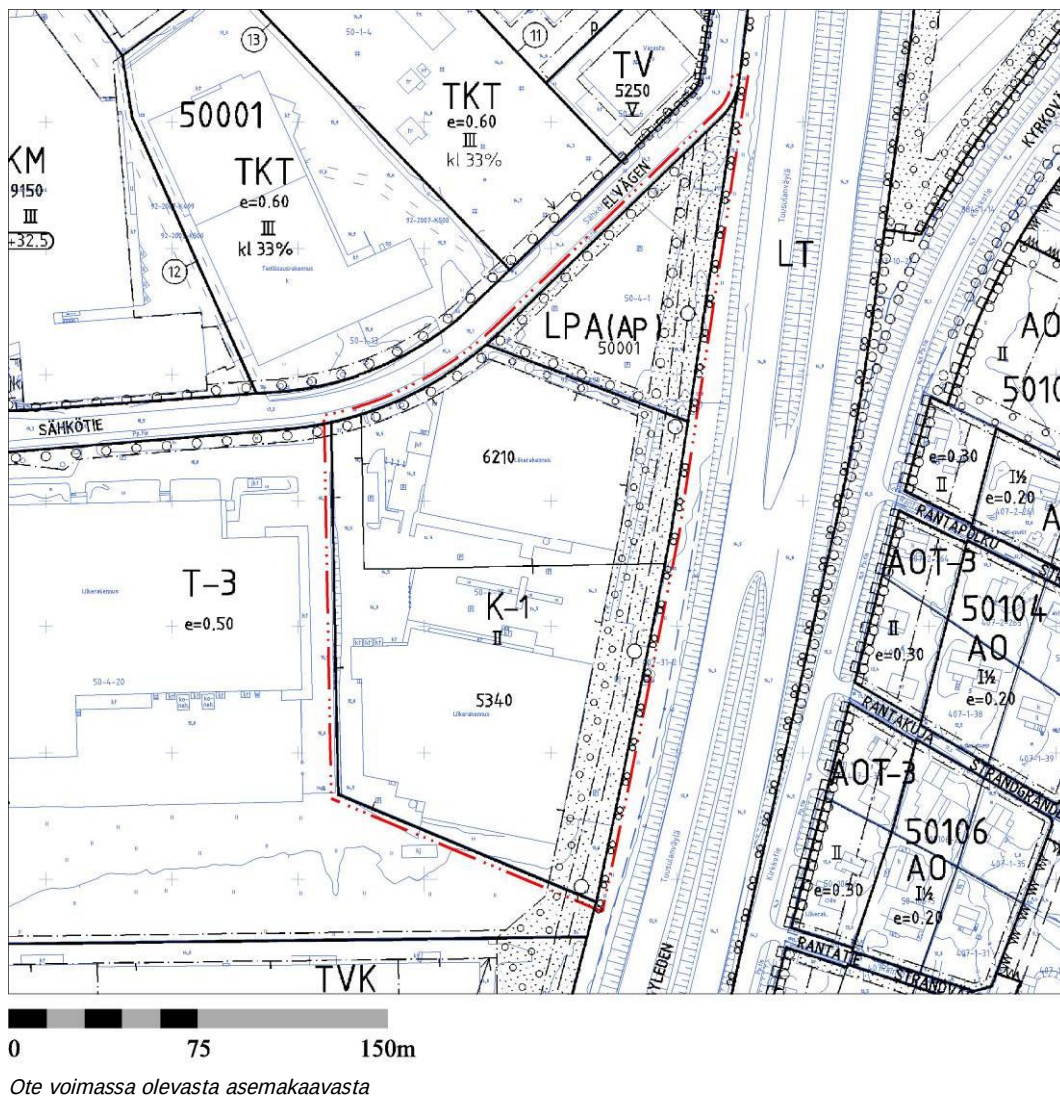
Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



Asemakaava (15.9.1999)

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

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



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

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

Poikkeamispäätöksen yhteydessä rakentamiselle on määriteltä seuraavat ehdot

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

Naapurikiinteistöllä Sähkötie 1 on samaan aikaan vireillä kaavahanke nro 002171.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako- ja rekisteri

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutosalue sijaitsee näkyvällä paikalla Tuusulanväylän varrella Valimotien ympäristössä.

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 16.03.2015 työnumerolla 002171.

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Kaupunginhallitus päätti 24.8.2015 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 16.9.–15.10.2015. Kaavaehdotuksesta pyydettiin neljä lausuntoa ja saatiin 31.10.2015 mennessä kaksi lausuntoa sekä lausuntoajan päätyttyä 16.11.2015 vielä yksi.

Uudenmaan ELY-keskus (12.10.2015):

- Kaavamääräystä KM tulee tarkentaa käyttämällä maakuntakaavan sanamuotoja ja tarkentaa "Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä, joiden kaupan laatu vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka asiointitiheys on pieni."
- Määräys on ollut 2. vaihemaakuntakaavan sanamuotojen mukainen. Kaavaehdotuksessa käytettyä kaavamääräystä (KM) on kuitenkin tarkennettu siten, että se ohjaa tarkemmin kaupan laatua: "Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita". Asiointitiheyteen ei ole viitattu, sillä siihen on hankala puuttua kaavoituksen keinoin.
- Selostuksessa ei ole arvioitu, paljonko liiketilaa maakuntakaavan mitoituksesta on jo käytetty ja miten paljon siitä jää jäljelle. Asemakaavamuutos nro 002255 on syytä mainita rakennusoikeuksineen ja yhteisvaikutuksineen.
- Selostukseen on päivitetty pyydetty lisätiedot.
- Hulevesien hallintasuunnitelmaa laadittaessa tulee varmistaa, ettei hulevesien kasvusta aiheudu haittaa Tuusulanväylän sivuajalle.
- Selostuksen toteutus-osioon (s. 32) on tarkennettu tarve varmistaa hulevesien hallintasuunnitelmassa, ettei hulevesien kasvusta aiheudu haittaa naapurikiinteistöille.

Vantaan Energia (15.10.2015)

- ei huomautettavaa kaavaratkaisusta, mutta selostuksessa oli asiavirhe: Valimotien varressa kulkeva suurjänniteilmajohto ei ole Vantaan Energian, vaan Helen sähköverkko Oy:n.
- Asia on korjattu selostukseen.

Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY) (16.11.2015)

- Muutosehdotus ei edellytä yleisen vesihuollon siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista.
- Alueen pohjoisosassa sijaitsee Sähkötie 8:aa palveleva luoteis-kaakkoissuuntainen tonttiviemäri, jonka mahdollisesta siirtämisestä vastaa maanomistaja.
- Ei edellytä toimenpiteitä.

Kaavaehdotuksesta ei tullut muistutuksia.

Osallisten tavoitteista lisää kohdassa 4.4.3.

4.3.4 Suunnitteluyhteistyö

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

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

4.4.1. Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.05.2015):

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

Joukkoliikenne Vantaa -selvitys (2014)

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

Kaupan palveluverkkoselvitys (KALA 9.11.2015)

Selvitys suunnitteluohjeistuksineen on menossa kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn 9.11.2015. Suunnitteluohjeistuksessa käsitellään nykyisiä kaupan alueita ja kaupan alueiden laajennuksia. Suunnitteluohjeissa ehdotetaan, että Tammistoa, Porttipuistoa, Petikko-Varistoa ja Vantaanporttia kehitetään monipuolisina kaupan alueina. Kaupan toimiala ja laatu ei kuitenkaan saa olla sellaista, joka haittaa merkittävästi keskusta-alueiden kehittämistä. Selvityksen mukaan

- Näitä alueita tulee kehittää tavalla, joka edistää asioimista kevyellä ja julkisella liikenteellä.
- Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- Alueelle voidaan sallia päivittäistavara-kauppoja, jotka palvelevat lähiasutusta (alle 1000 k-m²)
- Koivuhakaa, Viinikkalaa ja Hakkilaa kehitetään paljon tilaa vaativaan kaupan alueena, jonne ei saa sijoittaa päivittäistavara-kauppoja tai muuta erikoiskauppaa.

4.4.2. Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

4.4.3. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Maanomistajan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteina

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

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

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

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

Molemmilla kiinteistöllä kaavaan toivotaan joustavuutta tulevaisuuden tarpeita varten.

Osallisten tavoitteet

Naapurikiinteistöllä, Sähkötie 1:ssä on myös meneillään kaavamuutos (002255).

Kaavahankkeessa on tutkittu tonttien välisten jalankulkuyhteysien kehittämismahdollisuuksia.

Kaavaprosessin aikana ei ole tullut esiin muita osallisten tavoitteita.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnittelualueen raja

Kaavamuutosalue on rajattu kaavahakemusten mukaisesti.

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

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin poikkeamispäätöksiä, rakennuslupia ja niihin liittyviä suunnitelmia sekä Innovarch Oy:n Sähkötie 7:ää koskevaa viitesuunnitelmaa. Lisäksi suunnitelmissa on huomioitu naapuritontilla samanaikaisesti käynnissä oleva toinen asemakaavan muutos (kaava nro 002255/Sähkötie 1) ja sen ratkaisut.

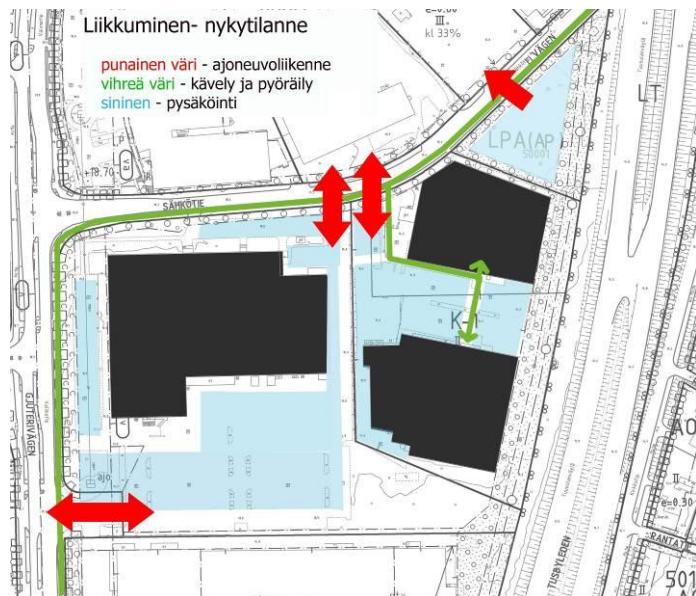
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisussa on huomioitu sijoittuminen näkyvälle paikalle aivan Tuusulanväylän varteen, osaksi Valimotien liikennevirtoja sekä asutuksen läheisyyteen. Kaava mahdollistaa nykyisen, poikkeamispäätöksen mukaisen toiminnan jatkamisen sekä rakennusoikeuden lisäämisen niin,

että myös kaupunkikuvalliset ja ympäristön tarpeet on huomioitu. Lisäksi se mahdollistaa maankäytöltään tehokkaampaa pysäköintiä ja pysäköinnin yhteiskäyttöä.

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

VE 1: Nykytila jatkuu



Havainnekuva hahmotellusta liikennevaihtoehdosta 1.

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

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



Havainnekuva hahmotellusta liikennevaihtoehdosta 2.

VE3: alueen yhteinen yksisuuntainen ajoyhteys.

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



Havainnekuva hahmotellusta liikennevaihtoehdosta 3.

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

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

4.5.2 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

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

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

5 Asemakaavan kuvaus

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

5.1 Kaavan mitoitus

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

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

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

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa ympä-

ristöä häiritsemätöntä teollisuus- ja varastotoimintaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälätiloja. Ulkovarastointia ja korkeavarastoja ei sallita, yleisiin alueisiin rajautuva lastausalue tulee rajata. Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon tilat ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa katoksiin tai muihin rakennuksiin.

5.4 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksessa kuvatun tilanteen välillä. Arvioinnissa on tarkasteltu 13.11.2008 valtioneuvoston hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteidenvaltakunnallisten (VAT) toteutumista.

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

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

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

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

Yhdyskuntarakenne

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

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

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

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

Kaupunkikuva

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

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

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

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

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

Asuminen

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on asumatonta.

Voimassa olevassa kaavassa sallitaan kiinteistönhuollon kannalta välttämätön asunto.

Kaavamuutoksen myötä asuntojen rakentaminen kiinteistölle ei ole enää mahdollista.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

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

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

Kaavamuutoksen myötä pohjoisella kiinteistöllä Sähkötie 7:ssä on mahdollista rakentaa uusia toimitiloja. Sähkötie 3-7 kaavamuutosalueella liiketilan määrä kasvaa 3100 k-m². Sähkötie 3-5:ssä rakennusoikeus on käytetty, joten siltä osalta työpaikkojen määrä riippuu yritysten omasta toiminnasta.

Kaavamuutosalueen naapuritontilla on samanaikaisesti käynnissä toinen asemakaavan muutos (kaava nro 002255/Sähkötie 1). Sähkötie 1:n kaavamuutos lisää Tammiston alueen liiketilan määrää noin 6700 k-m². Näiden kaavahankkeiden yhteen laskettu liiketilojen määrä on yhteensä 9800 k-m².

Tammiston kaupan alueella on tällä hetkellä n. 113 000 k-m² kaupan käytössä olevia liiketiloja. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava mitoittaa alueen kaupan määrän enintään 150 000 kerrosneliömetriin. Kaavaehdotuksen 002171 sallima liiketilarakentaminen lisää Tammiston alu-

een liiketilamäärän n. 116 100 kerrosneliömetriin. Yhdessä viereisen Sähkötien 1 kaavamuu-
toksen kanssa Tammiston alueen liiketilamäärä kasvaa n. 122 800 kerrosneliömetriin.

Tammiston kaupan alueelle jää edellisten kaavojen liiketilojen toteutumisen jälkeen n. 27 000
k-m² maakuntakaavan mukaisia liikerakentamismahdollisuuksia. Tammiston kaupan aluetta on
näin ollen mahdollista kehittää tulevaisuudessakin kaupallisille toiminnoille.

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

Virkistys

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

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

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

Liikenne

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

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

Kaavamuutoksen myötä ajoyhteyksiin ei tule muutoksia. Kävely-yhteyksiä on lisätty ja
muutettu, huomioiden kaavamuutosalueen naapuritontilla samanaikaisesti käynnissä oleva
toinen asemakaavan muutos (kaava nro 002255/Sähkötie 1). Pyöräpaikkojen määräyksiä on
tarkennettu. Autopaikkojen mitoitus ei muuteta, sillä nykyisellään kiinteistöillä on pulaa
autopaikoista. Kaupunkikuvallisilla muutoksilla tuetaan kevyen liikenteen houkuttelevuutta
lähiympäristössä.

Tekninen huolto (sis. vesihuolto)

Nykytilanteessa kohteessa on riittävä vesihuollon verkosto ja kaava-alueen rakentaminen on
kytketty olemassa olevaan kunnallistekniikan verkostoon.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole maanalaisen johdon lisäksi muita tekniseen huoltoon liitty-
viä määräyksiä.

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Nykytilanteessa kohteessa ei ole todettu arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole aiheeseen liittyviä määräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä ei ole aiheeseen liittyviä määräyksiä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Voimassa olevassa kaavassa on asuin- ja työhuoneita koskevia melumääräyksiä.

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

Sosiaalinen ympäristö

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

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

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

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

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

Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja vaikutusten hallinta

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

Voimassa olevassa kaavassa (v. 1999) ei ole erityisesti huomioitu ilmastonmuutosta. Kaavamuutosalueen eteläpuoleisen kiinteistön (Sähkötie 3-5) pääkäyttötarkoitus, liike- ja

toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (K-1) on yleiskaavan (kaupallisten palvelujen alue, KM) mukainen.

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

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

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

5.6 Nimistö

Kaavamuuoksen myötä alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6 Asemakaavan toteutus

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

Rakennuslupiin tulee liittää hulevesien hallintasuunnitelma, jossa tulee varmistaa, ettei hulevesien kasvusta aiheudu haittaa naapurikiinteistöille. Sähkötie 3 ja Sähkötie 7:n osalta puuttuu pilaantuneiden maiden selvitys. Sähkötie 7 rakennusalan kohdalle sijoittuu teknisiä johtoja, jotka maanomistaja joutuu kustannuksellaan siirtämään mahdollisen rakentamisen alta.

6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Kaava-alueen maanomistajat

Sähkötie 3-5 (Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3)

	Sanna Reunanen	Lähitapiola Oyj
	Arja Linnankoski	Lähitapiola Oyj
<u>Sähkötie 7</u>	Heikki Soini	H. Soini-Yhtiöt Oy

Muita kohteen toimijoita

Sähkötie 3-7

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

Sähkötie 1

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

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

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

Liikenteen ja vesihuollon suunnittelu

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

Rakennusvalvonta

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

Ympäristökeskus

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

Maankäyttösopimus

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

VANTAA KAUPUNKI

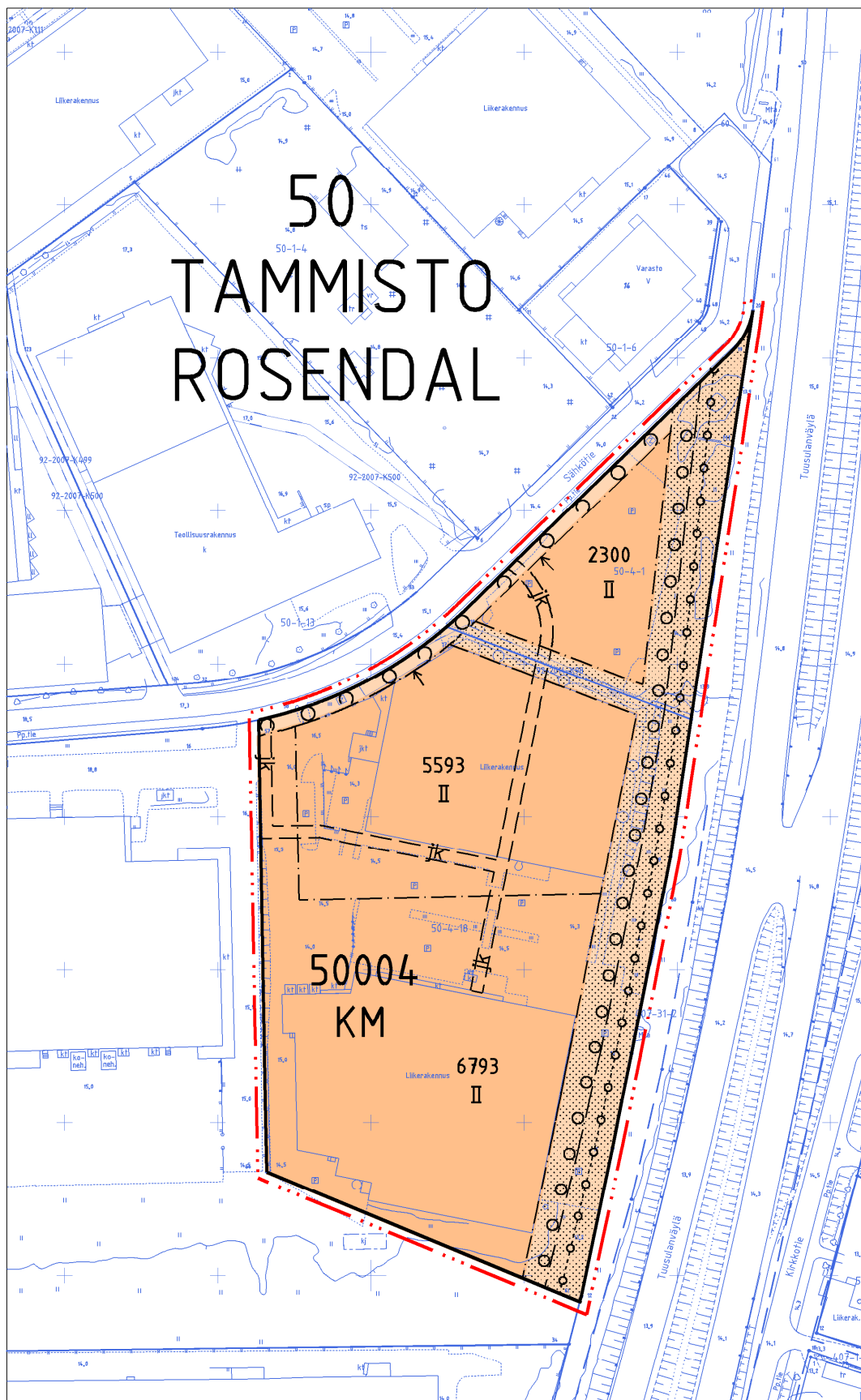
Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus
Vantaalla 7.12.2015



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti

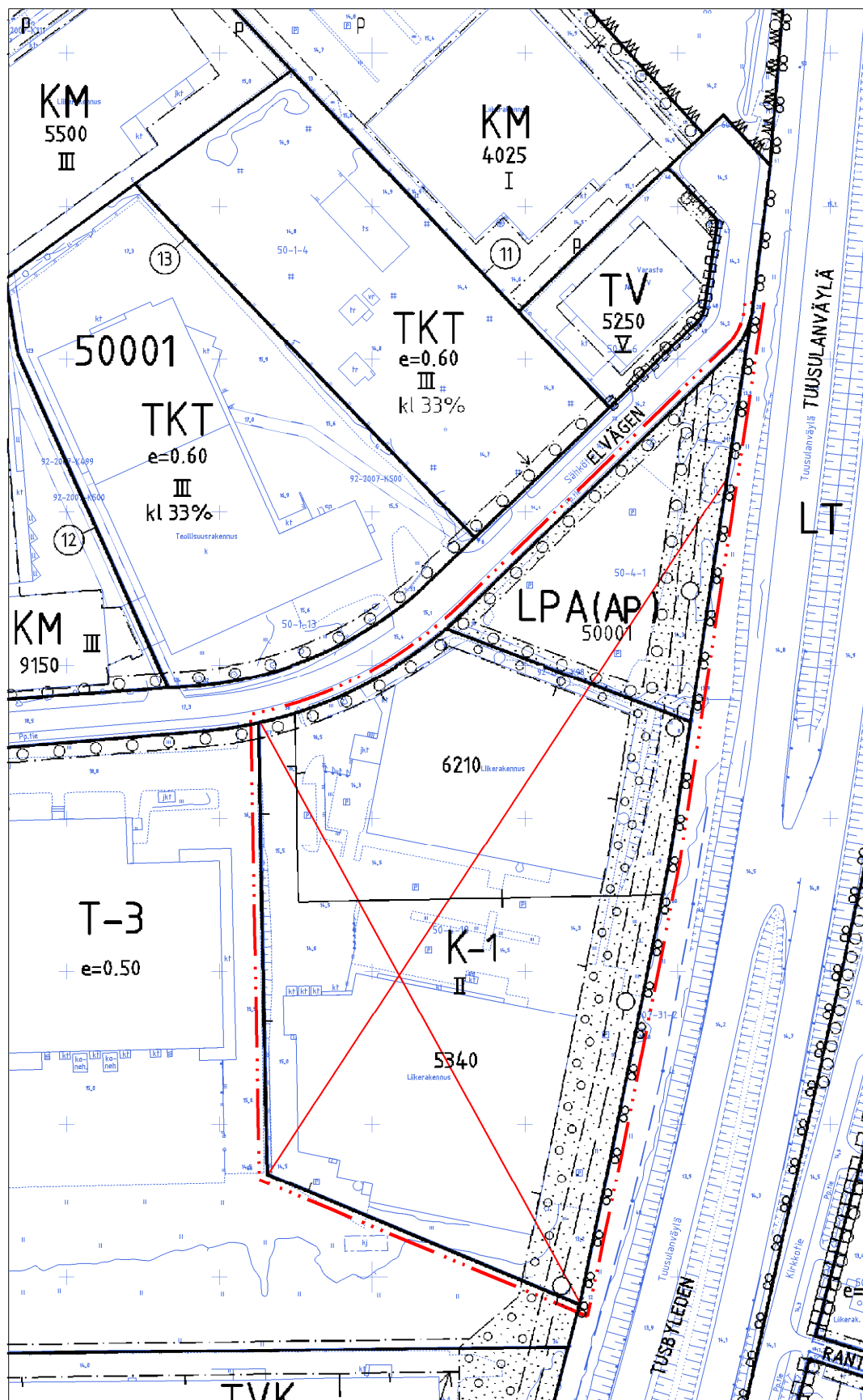


Satu Onnela
Asemakaavasuunnittelija



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS





POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002171

Päiväys
Datum

7.12.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

684498, 685498

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 50

TAMMISTO

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 50004.



Vanda stad
Stadsdel 50

ROSENDAL

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 50004.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä teollisuus- ja varastotoimintaa.

Alueelle saa rakentaa autojen säilytykseen tarkoitettuja maanalaisia tiloja.

Aluetta ei saa käyttää ulkoavaroitettiin.

Alueelle ei saa rakentaa korkeavaroja.

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

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

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

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

Rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia.

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

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

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

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

Melun torjunta

Toimisto-, liike-, ja muiden vastaavien työtilojen keskiäänitason ja rakennuksen ulkopuolella vallitsevan liikenteen keskiäänitason ero tulee olla vähintään 30 dB.

Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet

Rakennusten sisäänkäynniltä tulee olla sujuvat ja turvalliset jalankulkyhteydet kevyen liikenteen reiteille, bussipysäkeille ja naapurikiinteistöille. Lisäksi tulee mahdollistaa kiinteistön sisäiset turvalliset ja sujuvat jalankulkyhteydet pysäköintialueen ja eri sisäänkäyntien välillä.

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

Pysäköinti

Alueelle rakennettavat pysäköintipaikat on jaettava puu- ja pensastutuksin enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

På området får placeras stora detaljhandelsenheter, vilka inte konkurrerar med de affärer som placeras i centrum och vilka säljer varor som kräver mycket utrymme.

I området får ingen dagligvaruaffär placeras.

På området får placeras sådana industri- och lagerbyggnader som inte stör omgivningen.

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

Området får inte användas för upplagring utomhus.

I området får inte byggas några höga lagerbyggnader.

Vid placeringen av reklamanslagningar, belysning och konstruktioner ska särskild hänsyn tas till stadsbildningspekter.

Den del av tomten som används för lastning ska avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park- eller annat allmänt område.

De utrymmen för avfallshantering och andra tekniska utrymmen som förlägs utanför byggnaden ska placeras i skärmtak eller byggnader.

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

Byggnader

Byggnaderna skall hålla hög arkitektonisk klass.

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

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

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

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

Bekämpning av buller

Differensen mellan den genomsnittliga ljudnivån i kontors-, affärs- och övriga motsvarande arbetslokaler och den genomsnittliga ljudnivån utomhus ska vara minst 30 dB.

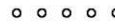
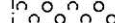
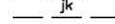
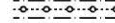
Fotgångar- och cykelförbindelser

Från huvudingången ska det finnas smidiga och trygga fotgångarförbindelser till gång- och cykelvägar, busshållplatser samt grannfastigheter. Dessutom ska smidiga och trygga intern fotgångarförbindelser mellan de olika parkeringsområdena och byggnadernas entréerna i området möjliggöras.

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

Parkering

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

Pääsisäänkäyntien yhteyteen on sijoitettava polkupyöräpaikkoja, joissa pyörän lukitseminen rungosta kiinteään rakenteeseen on mahdollista. Työntekijöille on tarjottava säältä suojattuja ja valotussa tai lukitussa tilassa olevia polkupyöräpaikkoja. Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: <table> <tr> <td>Liiketilat</td> <td>1 pp/ 50 k-m²</td> </tr> <tr> <td>Teollisuus ja varastot</td> <td>0,4 pp/ työntekijä</td> </tr> <tr> <td>Toimistot</td> <td>1 pp/ 80 k-m²</td> </tr> </table> Autopaikkojen vähimmäismäärät: <table> <tr> <td>Liiketilat</td> <td>1 ap/ 30 k-m²</td> </tr> <tr> <td>Teollisuus</td> <td>1 ap/ 100 k-m²</td> </tr> <tr> <td>Toimistot</td> <td>1 ap/ 50 k-m²</td> </tr> <tr> <td>Varastot</td> <td>1 ap/ 150 k-m²</td> </tr> </table> Hulevedet Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.  Osa - alueen raja.  Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.  Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.  Kaupunginosan numero. 5590 Kaupunginosan nimi. II Korttelin numero.  Rakennusala.  Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.  Istutettava alueen osa.  Säilytettävä / istutettava puurivi.  Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.  Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.  Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	Liiketilat	1 pp/ 50 k-m ²	Teollisuus ja varastot	0,4 pp/ työntekijä	Toimistot	1 pp/ 80 k-m ²	Liiketilat	1 ap/ 30 k-m ²	Teollisuus	1 ap/ 100 k-m ²	Toimistot	1 ap/ 50 k-m ²	Varastot	1 ap/ 150 k-m ²	I anslutning till huvudentréerna ska cykelplatser placeras^{2 / 2} med möjlighet att låsa fast cykelramen vid en fast konstruktion. De anställda ska erbjudas väderskyddade cykelplatser i övervakat eller låst utrymme. Minimiantalet cykelplatser är: <table> <tr> <td>Affärslokaler</td> <td>1 cp/ 50 m²-vy</td> </tr> <tr> <td>Industri och lager</td> <td>0,4 cp/ anställd</td> </tr> <tr> <td>Kontor</td> <td>1 cp/ 80 m²-vy</td> </tr> </table> Minimiantalet bilplatser: <table> <tr> <td>Affärslokaler</td> <td>1 bp/ 30 m²-vy</td> </tr> <tr> <td>Industri</td> <td>1 bp/ 100 m²-vy</td> </tr> <tr> <td>Kontor</td> <td>1 bp/ 50 m²-vy</td> </tr> <tr> <td>Lager</td> <td>1 bp/ 150 m²-vy</td> </tr> </table> Dagvatten På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattnetsystemet. Till bygglovet ska bifogas en dagvattenplan. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. Gräns för delområde. Riktgivande gräns för område eller del av område. Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav. Byggnadsyta. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera. Del av område som bör planteras. På den del av området som ska planteras ska finnas buskar, av vilka minst 25 % ska vara städsegröna. Utrymnings-trappor kan placeras på den tomtid som ska planteras. Trädrad som skall bevaras / planteras. I planteringszonen intill Tusbyleden ska träd som blir storvuxna planteras. I trädvalet ska ädla lövträd prioriteras. Del av område som skall planteras med träd och buskar. På den del av området som ska planteras ska finnas buskar, av vilka minst 25 % ska vara städsegröna. Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik. Placeringen av rutten är riktgivande, men förbindelsebehovet bindande. Del av område reserverad för underjordisk ledning. TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.	Affärslokaler	1 cp/ 50 m ² -vy	Industri och lager	0,4 cp/ anställd	Kontor	1 cp/ 80 m ² -vy	Affärslokaler	1 bp/ 30 m ² -vy	Industri	1 bp/ 100 m ² -vy	Kontor	1 bp/ 50 m ² -vy	Lager	1 bp/ 150 m ² -vy
Liiketilat	1 pp/ 50 k-m ²																												
Teollisuus ja varastot	0,4 pp/ työntekijä																												
Toimistot	1 pp/ 80 k-m ²																												
Liiketilat	1 ap/ 30 k-m ²																												
Teollisuus	1 ap/ 100 k-m ²																												
Toimistot	1 ap/ 50 k-m ²																												
Varastot	1 ap/ 150 k-m ²																												
Affärslokaler	1 cp/ 50 m ² -vy																												
Industri och lager	0,4 cp/ anställd																												
Kontor	1 cp/ 80 m ² -vy																												
Affärslokaler	1 bp/ 30 m ² -vy																												
Industri	1 bp/ 100 m ² -vy																												
Kontor	1 bp/ 50 m ² -vy																												
Lager	1 bp/ 150 m ² -vy																												
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen																												
Mittausosasto Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. Vantaalla / Vanda __/__/20__	Mättningsavdelningen Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000. Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__																												

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	06.07.2015
Kaavan nimi	002171 Tammisto 50 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.03.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002171
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,8397	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,8397

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,8397	100,0	14686	0,52	0,0000	3136
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8397	100,0	14686	0,52	0,5299	3136
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,5299	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,8397	100,0	14686	0,52	0,0000	3136
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8397	100,0	14686	0,52	0,5299	3136
KM	2,8397	100,0	14686	0,52	2,8397	14686
KL-1	0,0000		0		-2,3098	-11550
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,5299	0
LPA	0,0000		0		-0,5299	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kaupunginhallitus 24.8.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002171 / Sähkötie 3 - 7, Tammisto**. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 ELISA OYJ	Lausuntoa ei saatu.	-
NRO 2 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Selostuksessa ei ole arvioitu, paljonko liiketilaa maakuntakaavan mitoituksista on jo käytetty ja miten paljon siitä jää jäljelle. Asemakaavamuutos nro 002255 on syytä mainita rakennusoikeuksineen ja yhteisvaikutuksineen. Kaavamääräystä KM tulee tarkentaa käyttämällä maakuntakaavan sanamuotoja ja tarkentaa "Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä, joiden kaupan laatu vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka asiointitiheys on pieni." Hulevesien hallintasuunnitelmaa laadittaessa tulee varmistaa, ettei hulevesien kasvusta aiheudu haittaa Tuusulanväylän sivuojalle.	Kaavaehdotuksessa käytettyä kaavamääräystä (KM) on tarkennettu. Selostukseen on päivitetty pyydetty lisätiedot. Selostuksen toteutus-osioon on tarkennettu ohjeistusta hulevesien hallintasuunnitelmalle.
NRO 3 VANTAAN ENERGIA OY	Ei huomautettavaa. Selostukseen tarkennus sähköverkon omistajasta.	Ei edellytä toimenpiteitä kaavaan. Selostustekstiin on korjattu sähköveron oikea omistaja.
NRO 4 HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT	Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä yleisen vesihuollon siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista. Alueen pohjoisosassa sijaitsee Sähkötie 8:aa palveleva luoteis-kaakkosuuntainen tonttviemäri, jonka mahdollisesta siirtämisestä vastaa maanomistaja.	Ei edellytä toimenpiteitä.

NRO 2 UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto:

"Asemakaava-alueella sijaitsee XXL ja Gigantti. Asemakaavassa oleva LPA-alue osoitetaan osaksi KM korttelialuetta (rakennusoikeus 2 300 k-m²) asemakaava-alueen kokonaisrakennusoikeuden kasvaessa 14 686 k-m²:iin. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on osoitettu KM alueeksi. Yleiskaavassa ei ole mitoitettu liiketilojen rakennusoikeutta.

Maakuntakaavassa Tammiston alueen uuden ja vanhan liiketilan kokonaisrakennusoikeus on 150 000 k-m². Selostuksessa ei ole arvioitu, paljonko liiketilaa maakuntakaavan mitoituksesta on jo käytetty ja miten paljon tämän ja naapurissa olevan Sähkötie 1:n hankkeen jälkeen sitä jää jäljelle. Asemakaavamuutos nro 002255 on syytä mainita rakennusoikeuksineen ja yhteisvaikutuksineen.

Kaavamääräystä KM tulee tarkentaa käyttämällä maakuntakaavan sanamuotoja. Määräystä tulee tarkentaa *"Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä, joiden kaupan laatu vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka asiointitiheys on pieni."*

Kaavaselostuksessa kerrotaan, että alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan Tuusulanväylän (kantatie 45) varren avo-ojaan sekä Sähkötien hulevesiviemäriin. Kaavamääräyksellä on määrätty, että rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Mikäli alueelta Tuusulanväylän maantien sivuojaan johdettavien hulevesien määrä kasvaa kaavamuutoksen seurauksena, tulee hulevesien hallintasuunnitelmaa laadittaessa varmistaa, ettei hulevesien kasvusta aiheudu haittaa maantien sivuojalle."

Vastine:

Määräys on ollut 2. vaihemaakuntakaavan sanamuotojen mukainen. Sitä on kuitenkin tarkennettu lausunnon pohjalta. Asiointitiheyteen ei ole viitattu, sillä siihen on hankala puuttua kaavoituksen keinoin.

Tarkistukset:

Kaavaehdotuksessa käytettyä kaavamääräystä (KM) on tarkennettu.

Selostukseen on päivitetty pyydetty lisätiedot.

Selostuksen toteutus-osioon on tarkennettu tarve varmistaa hulevesien hallintasuunnitelmassa, ettei hulevesien kasvusta aiheudu haittaa naapurikiinteistöille.



13 § **Asemakaavamuutos 002072 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 16
Kaivoksela / Laitilankuja 7 / TLA**

KA/1742/10.02.04.01/2009

TLA/TKA/MJÄ/SRU

Osa Laitilankujan katualueesta liitetään viereiseen tonttiin 16201-7. Kaupunki teki vuonna 2008 katualueesta haltuunottopäätöksen muodostaakseen yleisen kadun, mutta päätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus ja päätös kumottiin. Tästä huolimatta alue siirtyi kaupungin omistukseen vuonna 2010. Tontilla sijaitseva asuinrakennus on moderni rakennuskulttuurikohde ja se suojellaan. Kadun osa, joka on tarkoitettu jalankulkuun ja jolla huoltoajo on sallittu, muutetaan merkinnöiltään nykymääräyksiä vastaavaksi.

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 16201 sekä katualuetta, kaupunginosassa 16, Kaivoksela.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 16201 sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 16201.

Alue sijaitsee osoitteessa Laitilankuja 7.

Kaavan hakija

Tontin omistajat Anu ja Seppo Valojärvi, sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Hakijat omistavat tontin. Katualue on siirtynyt kaupungin omistukseen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tiivis ja matala asuinalue A2.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen lähtökohtana oli muuttaa tarpeettomaksi katsottu katualue tonttiin. Alun perin katualue on tarkoitettu jalankulkuyhteydeksi Kaarenmäki-nimiseen puistoon. Puistoon pääsee myös Helsingin puolen puiston kautta sekä Kaarenmäenkujaa pitkin sekä suoraan Vanhalta Kaarelantieltä. Samalla todettiin, että tontilla oleva asuinrakennus on Vantaan modernin rakennuskulttuurin 1930-1979 (Amanda Eskola 2002) kohde. Tästä syystä rakennus inventoitiin tarkemmin ja sen perusteella suojellaan. Suojellulla rakennuksella ei ole rakennusoikeutta.

Nykyisen autotallin ja talousrakennuksen kohdalle on merkitty 110 k-m² talousrakennusala.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.3.2010.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä tuli Vantaan Energialta ja Kaupunginmuseolta. Mielipiteet näkyvät kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle, mutta ei tuota asuntokerrosalaa tai rakennuspaikkoja.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 7.12.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002072 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 16 Kaivoksela / Laitilankuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 1 ja todetaan, että hakijat Seppo ja Susanna Valojärvi maksavat muutostkustannukset (2000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 €), yhteensä 2775 €.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Maija Vanhanen poistui yleislausekejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Tämän §:n pöytäkirjasta tarkasti jäsen Christian Leikkainen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 7.12.2015

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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



Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Mikko Järvi

Katualueen liittäminen tonttiin Kaivokselassa



Näkymä puistosta Helsingin puolelta. Timo Kallaluoto 28.6.2014.

Asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 7.12.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002072

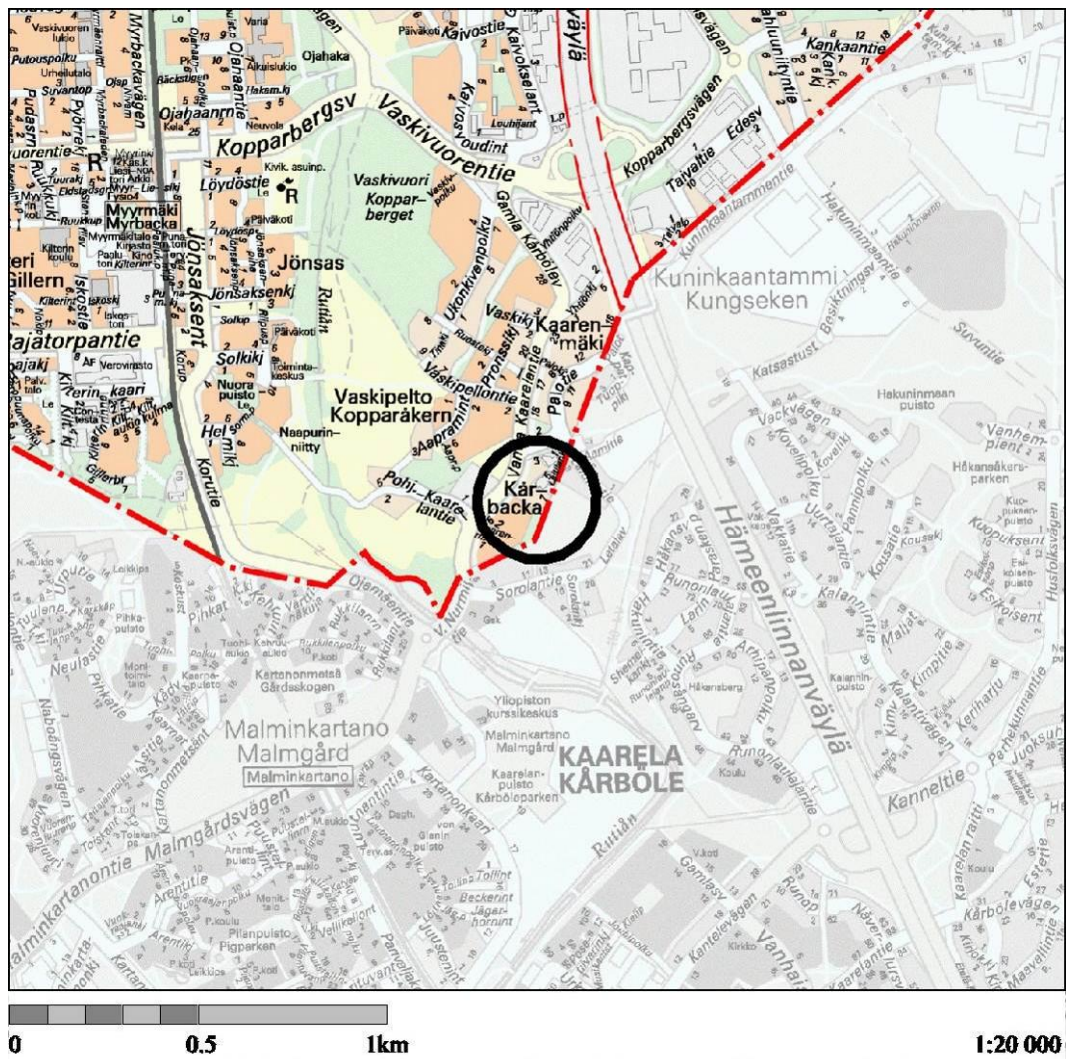
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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-luvuilta. Suurin sallittu kerrosluku naapuritonteilla on II tai ½II. 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

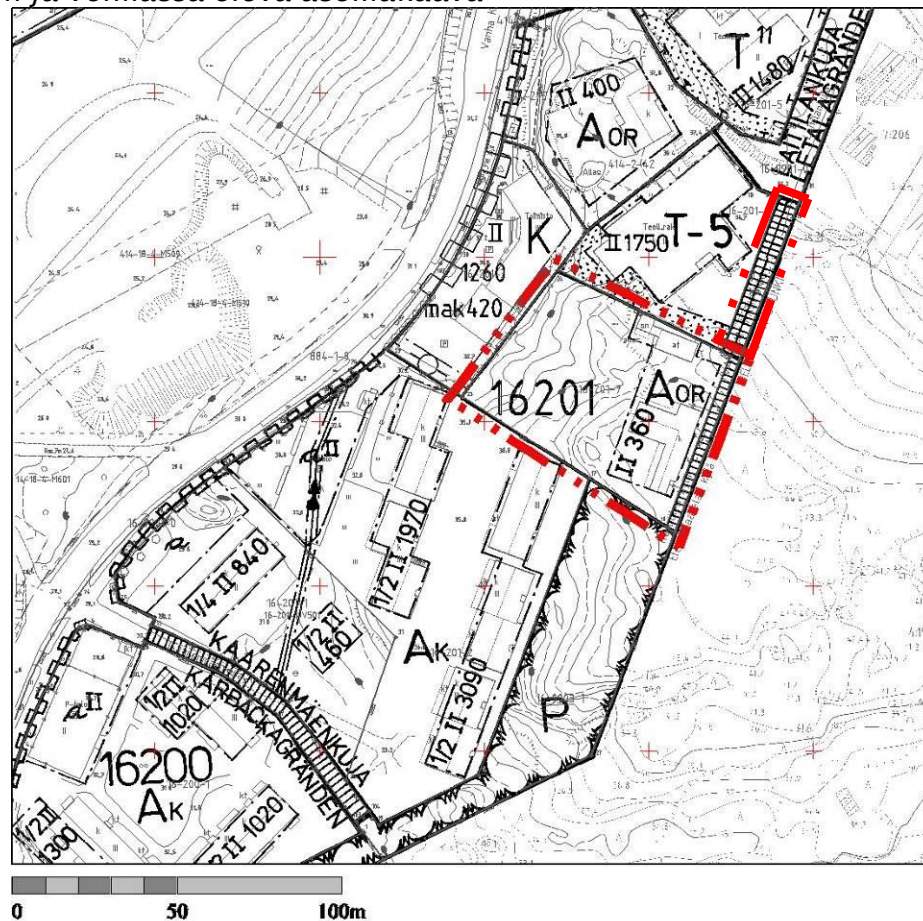
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on taa-
jamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Alue on yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta A2. Tällä tarkoitetaan pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Myös asuinympäristöön soveltuvat työtilat 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

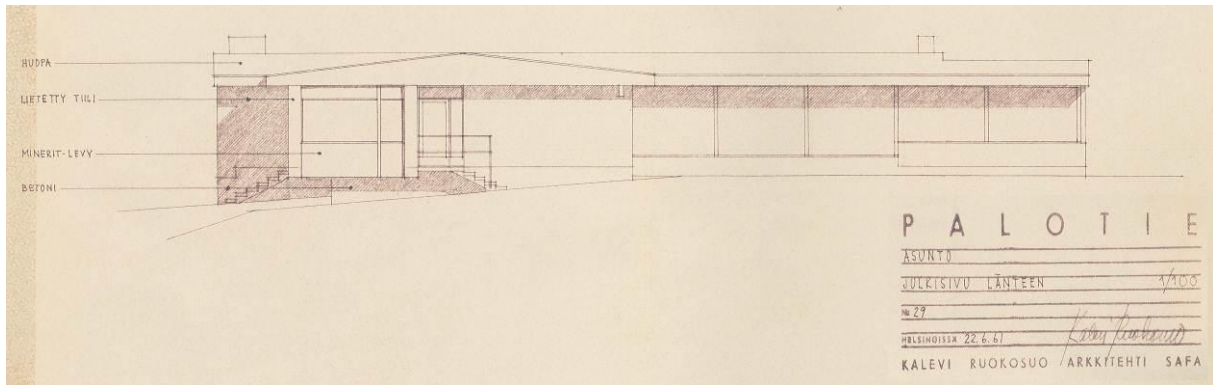
Kaavoituksesta vastaa aluearkkitehti Timo Kallaluoto. Asemakaavamuutoksen laati kaavoitusinsinööri Mikko Järvi. Kaavakartan piirsi suunnitteluavustaja Marko Hoffren.

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 7.12.2015

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						

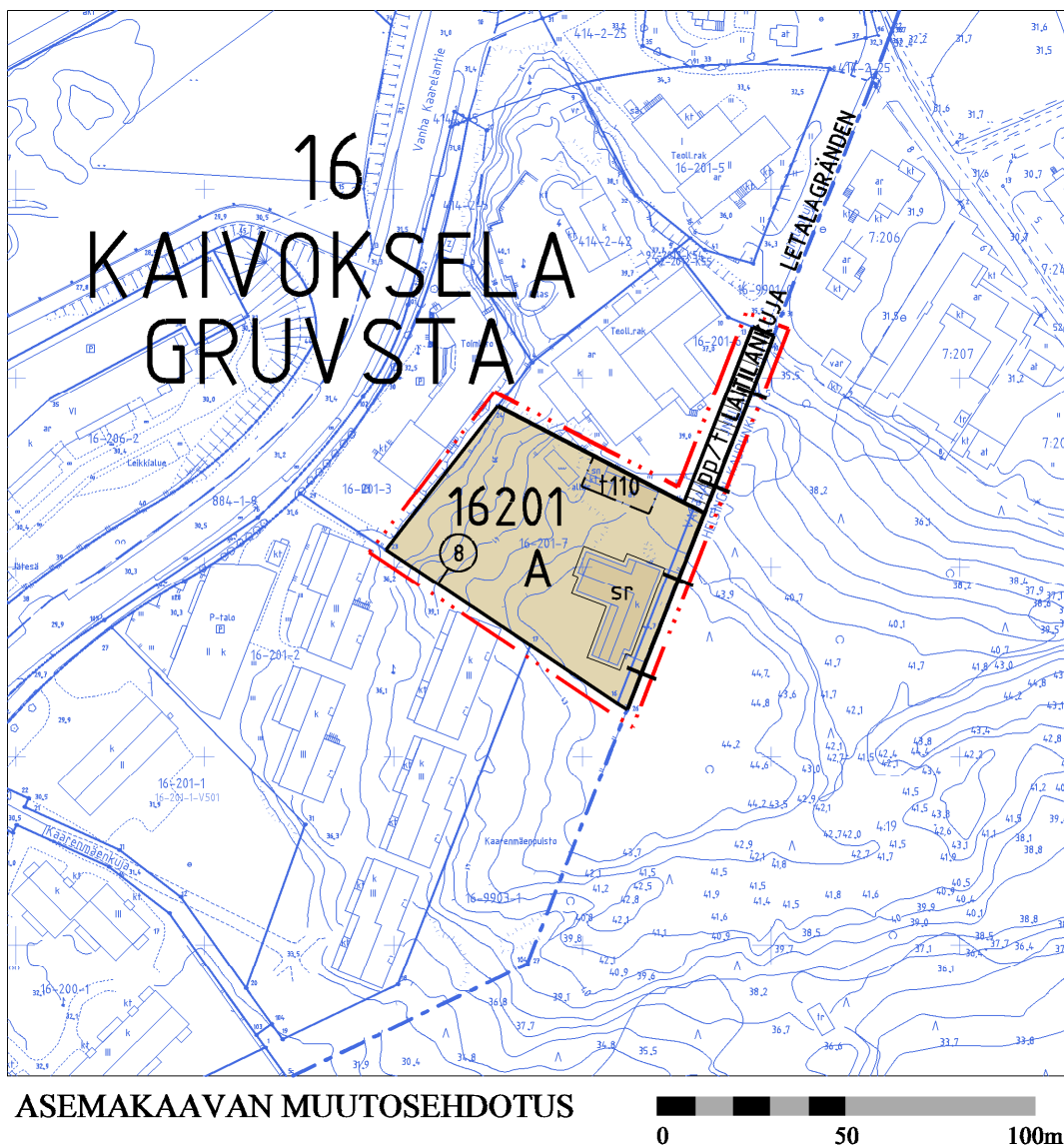
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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



Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

002072

7.12.2015

682492-93

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 16**KAIVOKSELA**Asemakaavan muutos
Osa korttelia 16201 ja katualuetta.Tonttijako
Osa korttelia 16201.Tonttijaon muutos
Osa korttelia 16201.Vanda stad
Stadsdel 16**GRUVSTA**Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 16201 och gatuområde.Tomtindelning
Del av kvarteret 16201.Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 16201.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- A** 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 säilymistä. 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.
- x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 16**
KAIVO
16201 Kaupunginosan numero.
Kaupunginosan nimi.
Korttelin numero.
- LAILILANKUJA 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.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu**Mittausosasto**Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20 ____

Pekka Tervonen
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20 ____

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.

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen**Mättningsavdelningen**Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20 ____



14 § Kaavamuutoksista ja poikkeamispäätöksistä perittävien maksujen tarkistaminen vuodelle 2016 / TLA

VD/9694/10.02.08.02/2015

TLA/APE/SRU

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset (MRL 59 §).

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Maksu voidaan määrätä perittäväksi jo ennalta. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava (MRL 145 §.)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti edellisen kerran 13.12.2011 tarkistaa asemakaavan laatimisesta perittävät maksuluokat. Asemakaavoista perittäviä maksuja on tarpeen korottaa, koska mm. elinkustannusindeksi on noussut edellisen korotuksen jälkeen.

Kaupunkisuunnittelun valmistelemat tarkistukset

Uudet maksuluokat on laadittu mahdollisimman yhtenäisiksi muiden suurimpien kaupunkien maksuluokkien kanssa.

Vantaan mallissa ei kuitenkaan laskuteta erikseen kuulutuskustannuksia, vaan ne sisältyvät kokonaiskustannukseen.

Maksuluokkia on edelleen viisi. Maksuluokissa 1 - 4 hinnat ovat kiinteitä välillä 3 000 € - 18 000 €. Maksuluokassa 5 hinta on vähintään 20 000 €. Jos työn osuus ja kaavan vaikutukset ovat merkittävät ja kaavoitustyö edellyttää laajaa selvitystyötä, laskutus perustuu tuntikirjanpitoon ja on enintään 40 000 €. Kielteisestä päätöksestä laskutetaan 1 000 € valmistelusta aiheutuneita kuluja. Poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta perittävät maksut seuraavat ELY-keskuksen linjaa. Myönteisestä päätöksestä peritään 500 € ja kielteisestä 250 €. Kokeilulain alaisissa erityistapauksissa peritään 2 500 € vähemmän merkittävästä rakennusoikeuden ylityksestä ja 5 000 € merkittävästä rakennusoikeuden ylityksestä.

Maksuluokka	Kuvaus	Nykyinen maksu	1.1.2016
Maksuluokka 1	Vähäinen kaavamuutos		
1 A	Yhtä tonttia koskeva muutos	2 000 €	3 000 €
1 B	Kahta tai useampaa pientalotonttia koskeva muutos	2 500 € + seuraavat tontit kukin 500 €	3 500 € + seuraavat tontit kukin 500 €
Maksuluokka 2	Vähäistä suurempi kaavamuutos	4 000 €	5 000 €
Maksuluokka 3	Suurempi kaavamuutos	8 000 €	10 000 €
Maksuluokka 4	Vaativa kaavamuutos	13 000 €	18 000 €
Maksuluokka 5	Erittäin laaja ja vaativa kaavamuutos	16 000 - 32 000 €	20 000 - 40 000 €
Kielteinen päätös	Valmistelukuluja	500 €	1 000 €
Naapureiden kuuleminen		50 € + 50 € / kuultava	75 € + 75 € / kuultava



Poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu		440 € / myönteinen 220 € / kielteinen	500 € / myönteinen 250 € / kielteinen
Poikkeamispäätös	kokeilulain alaiset erityistapaukset	2 000 € / vähemmän merkittävä rakennusoikeuden ylitys 4 000 € / merkittävä rakennusoikeuden ylitys	2 500 € / vähemmän merkittävä rakennusoikeuden ylitys 5 000 € / merkittävä rakennusoikeuden ylitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään periä MRL 59 §:n mukaisesta asemakaavan muutoksen laatimisesta sekä MRL 145 §:n mukaisesti poikkeamispäätöksen valmistelukuluina oheisen taulukon mukaiset maksut. Uudet maksut koskevat 1.1.2016 jälkeen ensimmäistä kertaa kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn tulevia asemakaavoja ja asemakaavojen muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 8392 2741
kehittämispäällikkö Anitta Pentinmikko, puh. 8392 2677
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



15 § **Tontin 70110/7 sekä LPA-tontin 70116/7 myynti Leinelästä / VAV Asunnot Oy / LM-H**

VD/9921/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Leinelässä on tällä hetkellä rakenteilla noin 300 asuntoa kortteliin 70116 ja 60 asuntoa kortteliin 70114. Näiden valmistuttua Leinelässä on asuntoja jo noin 800. Talven aikana käynnistyy Leinelän keskustakorttelin rakentaminen yhdellä asuntokohteella, päivittäistavarakaupalla ja maanalaisella pysäköintilaitoksella, joka sijoittuu Primavera-aukion alle. Näiden lisäksi VAV Asunnot Oy:n suunnitelmassa on käynnistää alkuvuodesta 2016 valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentaminen korttelin 70110 tontille 7.

25.3.2008 allekirjoitetun Leinelän yhteistoimintasopimuksen kohdassa 5.3 todetaan, että kaupunki varaa VAV Asunnot Oy:lle korttelin 70110 tontin nro 6 rakennusoikeudeltaan 4500 k-m² valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi. Tontin numero on muuttunut ja nykyisin 70110/7, mutta asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4500 k-m². Tontille on myönnetty poikkeamispäätöksellä ja rakennusluvalla rakennusoikeutta yhteensä 5562 k-m². Tämä mahdollistaa yhteensä 99 asunnon toteuttamisen. Myytäväksi esitettävä tontti 70110/7 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Asuntorahaston hintakäyrästä mukainen hinta ko. tontille on 349 €/k-m² (sisältää asemalisän 12 %), joten myyntihinnaksi tulee 1 941 138 €. Tonttia 70110/7 palvelevat autopaikat on asemakaavan mukaan toteutettava LPA-tontille 70116/7, joka esitetään myös luovutettavaksi VAV Asunnot Oy:lle. LPA-tontin hinta sisältyy tontin 70110/7 hintaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 15

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä VAV Asunnot Oy:lle

- a) Koivukylän korttelin 70110 tontti nro 7 valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 941 138 euron kauppahinnalla ja
- b) Koivukylän korttelin 70116 LPA-tontti nro 7. Tontin 70116/7 hinta sisältyy tontin 70110/7 hintaan.

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutus hetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta

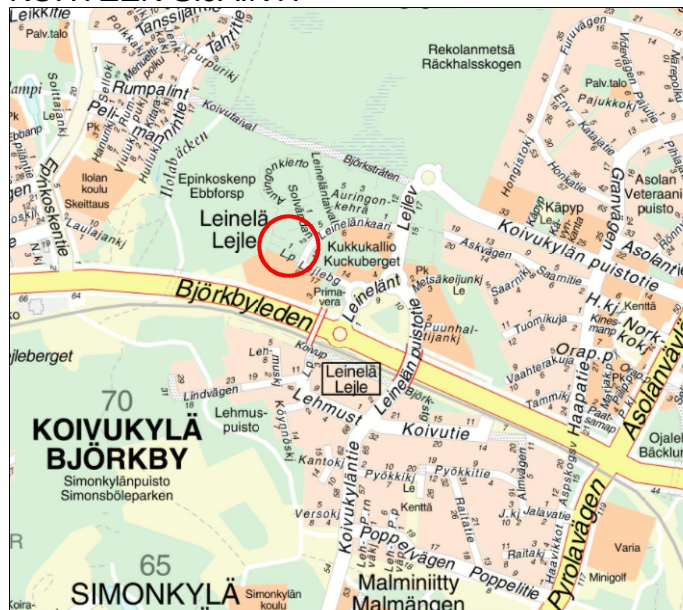
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



TONTTIEN MYYNTI / VAV ASUNNOT OY

YPA/TH

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70110

Tontti: 7

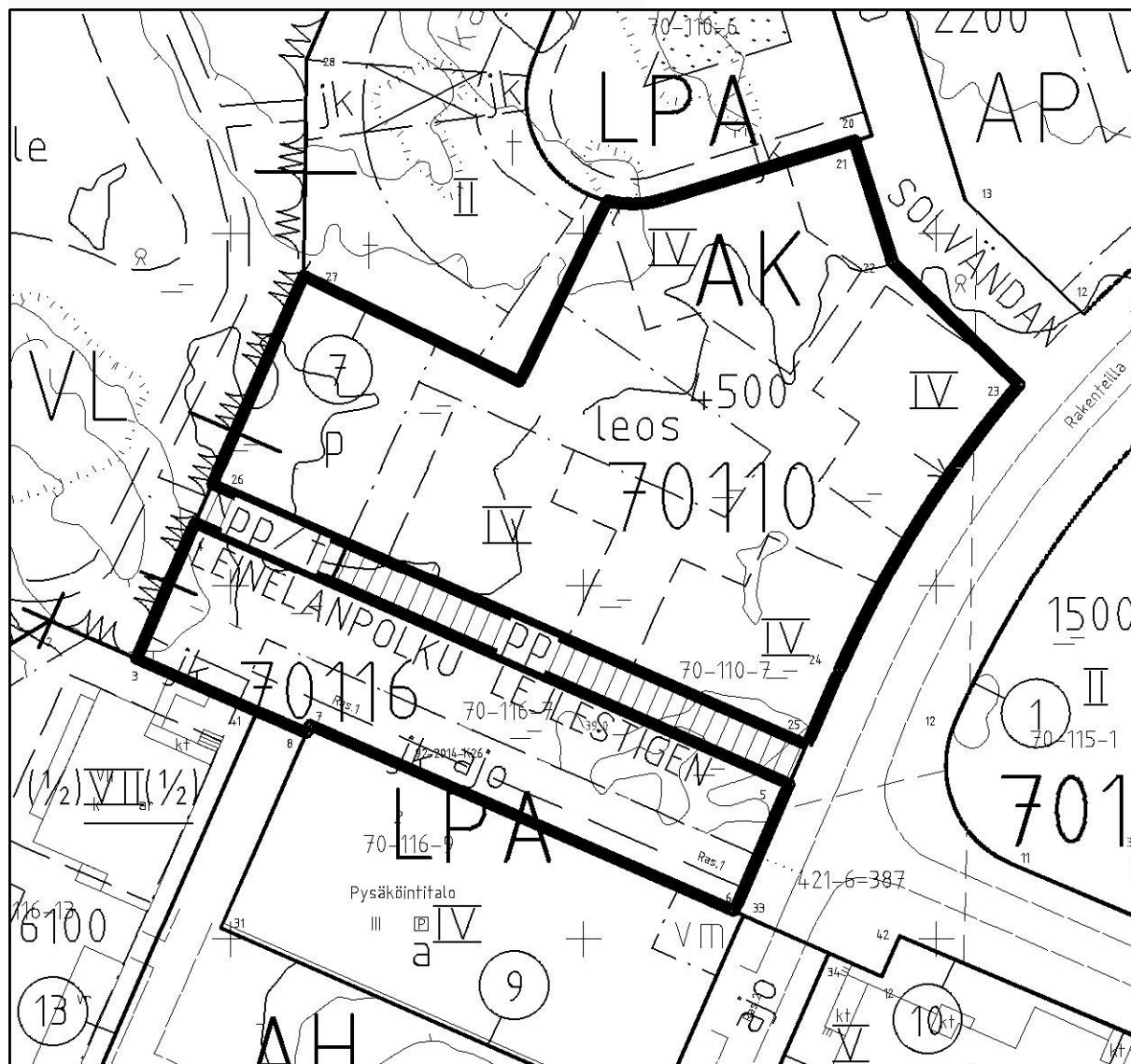
Pinta-ala 5160 m²

Kortteli: 70116

Tontti: 7

Pinta-ala 1847 m²

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



16 § Tontin 23125/6 myynti Kivistöstä / VAV Asunnot Oy / LM-H

VD/6921/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 17.8.2015 § 27 varannut VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23125 tontin 6. Hankkeen suunnittelu on edennyt rakennuslupavaiheeseen ja VAV on esittänyt, että kaupunki myy sille tontin 23125/6.

Myytäväksi esitettävä tontti 23125/6 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5000 k-m², mutta sille on poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 825 k-m², joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 5825 k-m². Asuntorahaston hintakäyrästä mukainen hinta, joka sisältää 15 %:n asemalisän, on ko. tontille 372 €/k-m². Tontin 23125/6 kauppahinnaksi tulee siten 2 166 900 €. Tontille on suunniteltu rakennettavaksi yhteensä 109 asuntoa, joista 16 asuntoa osoitetaan sosiaali- terveydenhuollon toimialan kautta vammaisille.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varauspäätöksessä että tontti luovutetaan noudattaen soveltuvin osin Kivistön keskusta-asuminen 1 yhteistoimintasopimuksen ehtoja niihin tehtyine muutoksineen. Yhteistoimintasopimuksen 11. kohdan mukaan alueen toteuttajat sitoutuvat liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja se on otettu käyttöön elokuussa 2015.

Yhteistoimintasopimuksen 12. kohdan mukaan alueen asukas pysäköinti järjestetään keskitetysti ja pääosin erillisiin pysäköintilaitoksiin. Myytävän tontin 23125/6 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 23127 LPA-tontille nro 1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitos on valmistunut ja luovutettu Ruusuparkki Oy:lle 2.11.2015.

Tontin 23125/6 pysäköintipaikat tulevat sijaitsemaan LPA-tontille 23127/1 rakennetussa pysäköintilaitoksessa, jonka omistaa ja jota hallinnoi Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki -niminen pysäköintiyhtiö. Kivistön pysäköinti Oy on sitoutunut luovuttamaan ostajalle asemakaavan edellyttämät 45 autopaikkaa rakennetusta pysäköintilaitoksesta. Kivistön pysäköinti Oy tulee luovuttamaan autopaikat ja niitä koskevat osakkeet samassa yhteydessä kuin Vantaan kaupunki myy tontin 23125/6 ostajalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 16

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä VAV Asunnot Oy:lle Kivistön korttelin 23125 tontti nro 6 valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 2 166 900 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä noudattaen soveltuvin osin Kivistön keskusta-asuminen 1 yhteistoimintasopimuksen ehtoja niihin tehtyine muutoksineen.

Kauppa tehdään seuraavin ehdoin:

1. Jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta noudatetaan 19.12.2012 allekirjoitetussa Kivistön keskusta-asuminen 1 yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja ja kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja.
2. Pysäköintijärjestelyjen osalta noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.4.2014 § 24 hyväksymiä, perusteluosassa esitettyjä pysäköintimallin periaatteita.

Kaupanteon yhteydessä ostaja sitoutuu ostamaan 45 autopaikkaa Kivistön pysäköinti Oy:ltä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

- Kartta

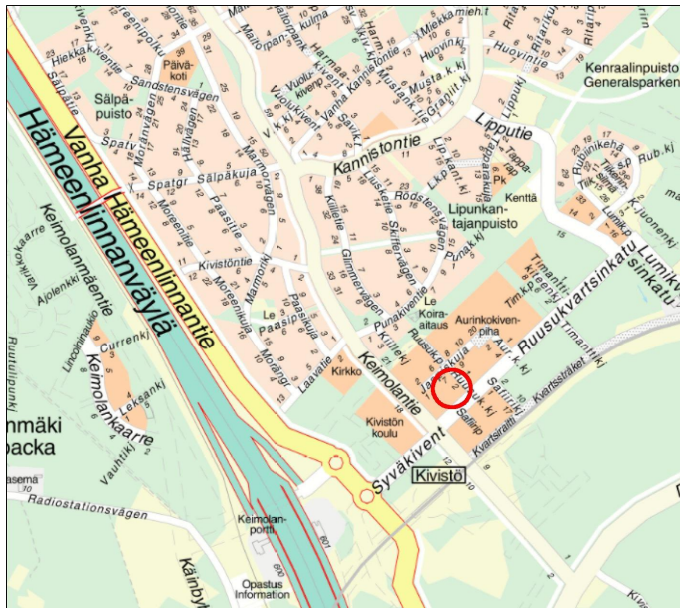
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

**TONTIN MYYNTI /
VAV ASUNNOT OY**

YPA/TH

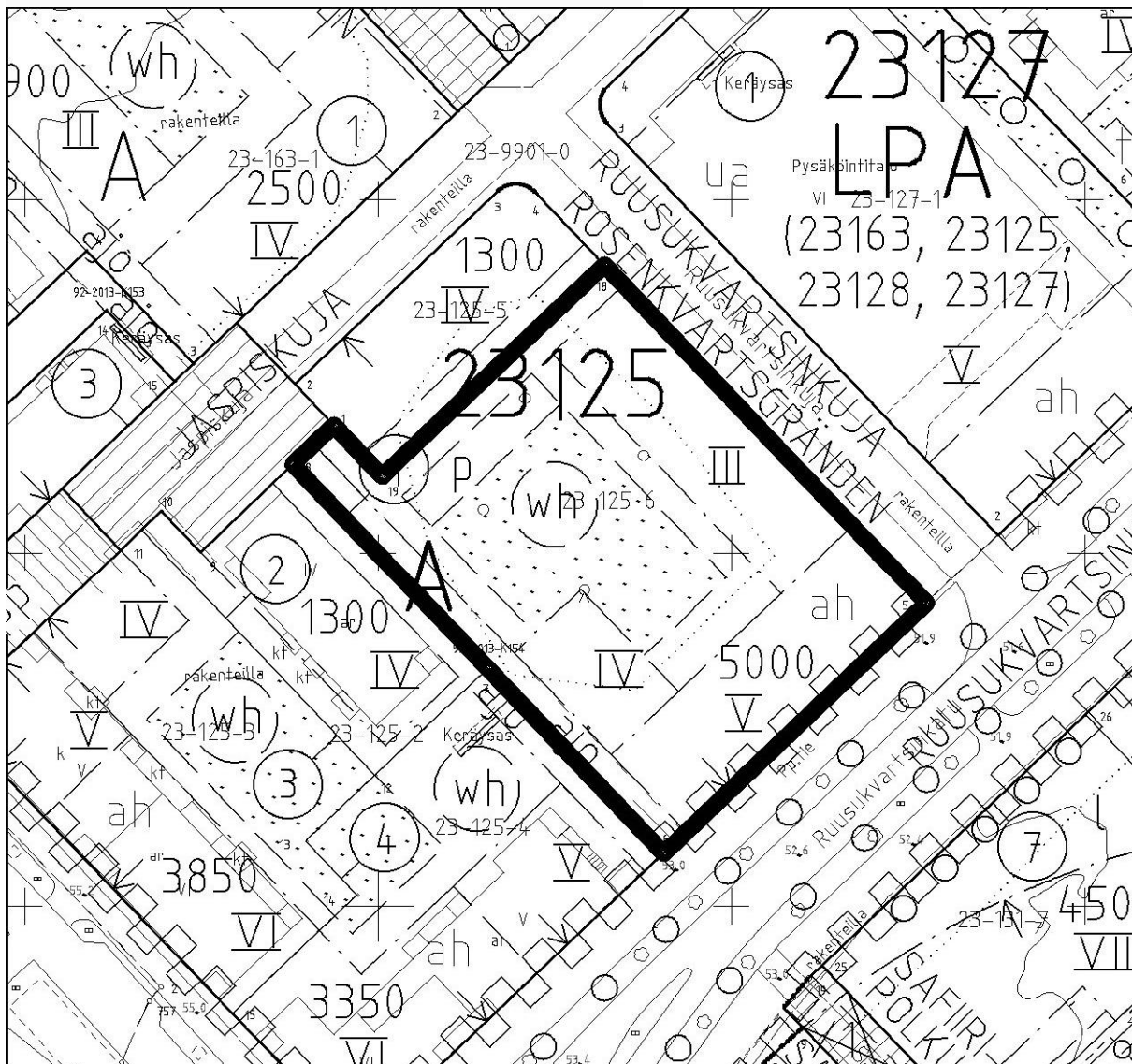
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23125

Tontti: 6

Pinta-ala 3464 m²

Rakennusoikeus 5825 k-m²



0 25 50m

1:1000



17 § **Tonttien 23128/13 ja 14 myynti Kivistön keskusta-asuminen 1-alueelta / Asunto Oy Vantaan Hiku c/o T2H Rakennus Oy / LM-H**

VD/9947/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2012 Kivistön Keskusta-asuminen 1 asemakaavan nro 230900 ja se kuulutettiin voimaan 20.2.2013. Yhteistoimintasopimus keskusta-asuminen 1 alueen toteuttamiseksi hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 17.12.2012 ja allekirjoitettiin 19.12.2012. Sopimuskumppaneina ovat Avainrakennuttaja Oy ja T2H Rakennus Oy, Lujatalo Oy, Rakennustoimisto Pohjola Oy (nytemmin Pohjola Rakennus Oy Uusimaa) sekä YIT Rakennus Oy.

T2H Rakennus Oy on ostanut sopimusalueelta tontit 23128/5, 6, 7 ja 8. Tontille 23128/8 on valmistunut toukokuussa 2015 Asunto Oy Vantaan Sonata ja tontille 23128/7 on valmistunut elokuussa 2015 Asunto Oy Vantaan Korona. Molemmat kohteet ovat vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja asuntoja niissä on yhteensä 63 kappaletta. Tontille 23128/12 (entinen tontti 6) on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Senga, jolle T2H Rakennus Oy toteuttaa 63 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Tontille 23128/11 (entinen tontti 5) on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Polka, jolle T2H Rakennus Oy toteuttaa 54 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Senga ja Polka valmistuvat vuoden 2016 aikana.

T2H Rakennus Oy on pyytänyt, että kaupunki myy korttelin 23128 tontit 13 ja 14 (entinen tontti 9) yhtiölle perustettavan asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Vantaan Hiku) lukuun. Myytäväksi esitettävät tontit 23128/13 ja 14 on muodostettu tontista 9 jakamalla se kahdeksi tontiksi. Tontille 23128/13 on poikkeamispäätöksellä osoitettu rakennusoikeutta 530 k-m² ja tontille 23128/14 on poikkeamispäätöksellä osoitettu rakennusoikeutta 870 k-m². Molemmat tontit on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Tonteille on suunniteltu vapaarahoitteinen omistusasuntokohde, johon tulee yhteensä 45 asuntoa.

Yhteistoimintasopimuksen 13. kohdan mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n hyväksymää enimmäishintaa 10 %:lla kolmen ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta. Myytäväksi esitettävien tonttien hinnaksi tulee 397 €/k-m², joten kauppahinnaksi muodostuu 555 800 €. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

Yhteistoimintasopimuksen 11. kohdan mukaan alueen toteuttajat sitoutuvat liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Tonttien 23128/13 ja 14 autopaikat sijoittuvat tonteille, joten Asunto Oy Vantaan Hiku ei tule osakkaaksi Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki - nimiseen pysäköintiyhtiöön.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 17

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä T2H Rakennus Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Hikun lukuun Kivistön korttelin 23128 tontit nro 13 ja 14 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 555 800 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä soveltuvin osin 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

Kauppa tehdään seuraavin ehdoin:

- 1) Jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta noudatetaan 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja ja kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja.



- 2) T2H Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Hikun kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 839 22030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



18 §

Tontin 68161/4 myynti Koivuhaasta / Asunto Oy Vantaan Puutarhatie c/o NCC Rakennus Oy sekä tonttien 68161/3 ja 5 varausten jatkaminen / LM-H

VD/10180/10.00.02.00/2015

LM-H/TH/MH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 14.5.2012 varannut NCC Rakennus Oy:lle tontit 68161-3, 4 ja 5. Tonttien varaukset ovat voimassa kolme vuotta niiden toteuttamisen mahdollistavan asemakaava muutoksen nro 001825 voimaan tulosta. Asemakaava on tullut voimaan 16.1.2013.

Asemakaavassa nro 001825 alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 19.500 k-m², josta on tullut kaupungille 11.911 k-m², Vantaan Energialle 4280 k-m² ja Kiinteistö Oy Vantaan Oravatielle 3309 k-m². NCC on hankkinut omistukseensa Vantaan Energian omistamat alueet sekä Vantaan Oravatien osakekannan. Kaavaratkaisu osittain kansien alle sijoittuvine autopaikkoineen ja yhteiskäyttöisine AH-korttelialueineen puoltaa kaava-alueen toteuttamista yhden toimijan toimesta.

NCC Rakennus Oy on suunnitellut tontille 68161-4 vapaarahoitteisen vuokraohteen rakentamista. Tonteille 68161-3 ja 5 on suunnitteilla vapaarahoitteiset omistusasuntoohteen. NCC Rakennus Oy on rakentanut tontille 68161-6 vapaarahoitteisen omistusasuntoohteen ja tontille 68161-7 vapaarahoitteisen vuokraohteen. Tontille 68161-8 on valmistunut valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa VAV Asunnot Oy:lle.

NCC Rakennus Oy on pyytänyt, että kaupunki myy korttelin 68161 tontin 4 Asunto Oy Vantaan Puutarhatie nimiselle yhtiölle. Ohteen lopullisena omistajana tulee olemaan LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi I Ky. NCC Rakennus Oy vastaa yksin tai yhteisvastuullisesti tontin ostajan kanssa tonttia 68161-4 koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä. Samalla NCC Rakennus Oy on pyytänyt korttelin 68161 tonteille 3 ja 5 jatkoaikaa, tontille nro 5 jatkoaikaa 2016 vuoden loppuun saakka ja tontille 3 jatkoaikaa 2017 vuoden loppuun saakka. Molemmat em. tonteista toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, joten niiden rakentaminen ei asuntojen epävarmasta kysyntätilanteesta johtuen voi alkaa samaan aikaan. NCC:llä on edelleen myymättömiä asuntoja kortteliin 68161 vuonna 2015 valmistuneessa omistusohteen.

Myytäväksi esitettävä tontti 68161-4 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3900 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varauspäättöksen mukaan varauksen saaja luovuttaa VAV Asunnot Oy:lle myöhemmin määriteltävän AK-tontin kaava-alueen itäosasta. NCC Rakennus Oy (Kiinteistö Oy Vantaa Oravatie) on luovuttanut tontin 68161/8 VAV Asunnot Oy:lle. Tontin rakennusoikeus on 3000 k-m². Varauspäättöksen mukaan tontit 68161-3, 4 ja 5 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin ottaen huomioon VAV Asunnot Oy:lle luovutettavan tontin hinnoittelu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 13.5.2013 päättänyt maanvaihoista Vantaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan Oravatien c/o NCC Rakennus Oy kanssa. Maanvaihoissa on otettu osittain huomioon VAV Asunnot Oy:lle luovutettavan tontin hinnoittelu. Päättöksessä on todettu, että myöhemmin luovutettaviksi tulevien korttelin 68161 tonttien 3, 4 ja 5 rakennusoikeudesta jää ns. ARA-hinnalla luovutettavaksi yhteensä 1535 k-m². NCC Rakennus Oy on pyytänyt, että edellä mainittu hyvitys 1535 k-m² ARA - hinnalla otettaisiin huomioon kokonaan tontin 4 tonttikaupan yhteydessä. ARA:n hintakäyrästäön mukainen hinta on 356 €/k-m², mikä huomioidaan 1535 k-m² osalta. Loppuosa 2365 k-m² myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, jota on korotettu 20 %. Myytäväksi esitettävän tontin hinnaksi tulee tällöin 1 558 680 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 18

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Puutarhatielle Koivuhaan korttelin 68161 tontti nro 4 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 558 680 euron kauppahinnalla.



Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

1. NCC Rakennus Oy vastaa yksin tai yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Puutarhatie nimisen yhtiön kanssa tonttia 68161-4 koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.
2. Tontin luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

b) jatkaa tonttien 68161-3 ja 5 varausta NCC Rakennus Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. NCC Rakennus Oy toteuttaa korttelin 68161 tonteille 3 ja 5 vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.
2. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin ja - hinnoin.
3. Varaukset ovat voimassa tontin 5 osalta vuoden 2016 loppuun saakka ja tontin 3 osalta vuoden 2017 loppuun saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 68161/4
- Kartta tonteista 68161/3 ja 5

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



0 0.5 1km 1:20 000

TON TIN MYyntI /
Asunto Oy Vantaa Puutarhatie
c/o NCC Rakennus Oy

YPA/TH

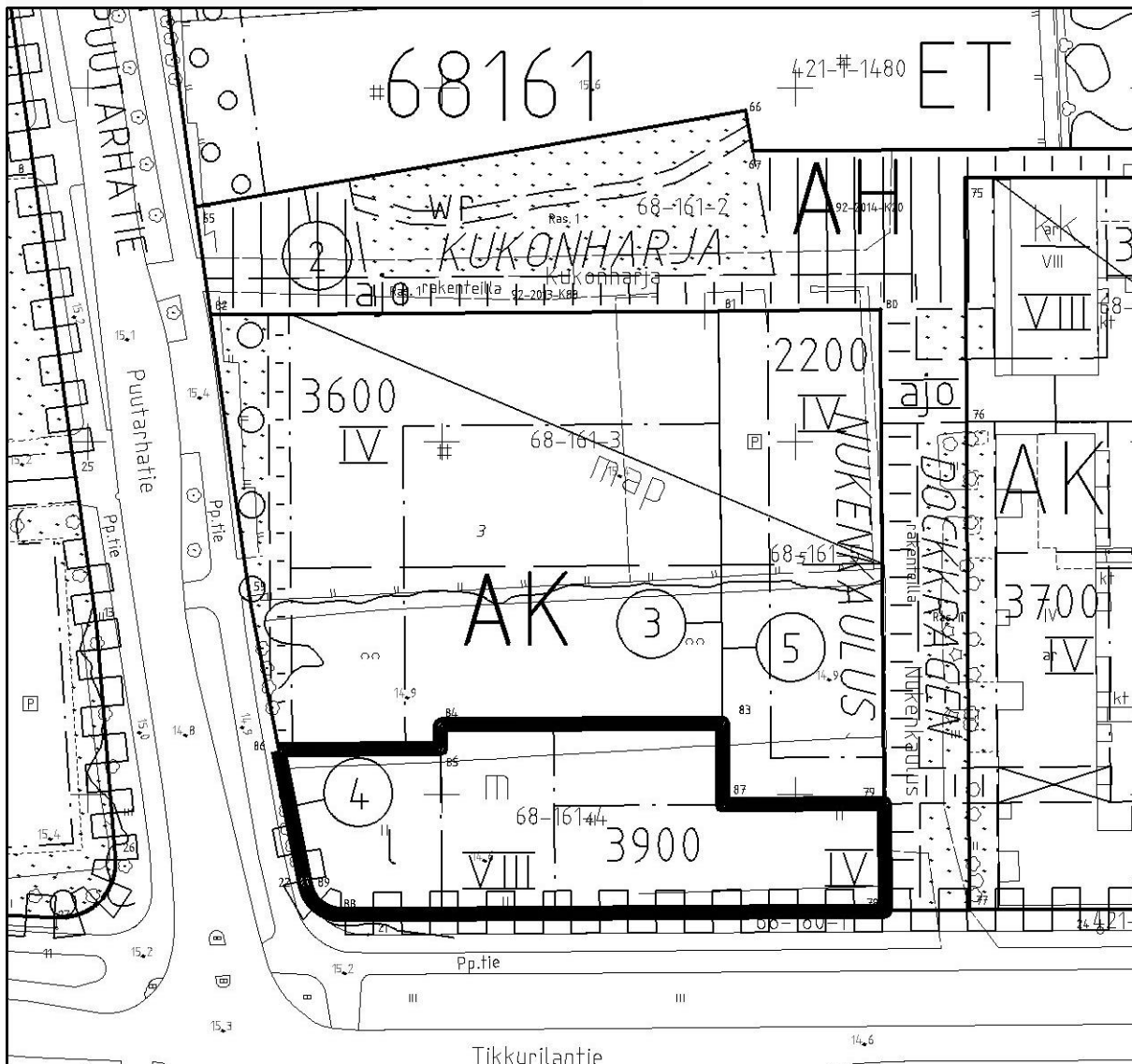
Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68161

Tontti: 4

Pinta-ala 1880 m²

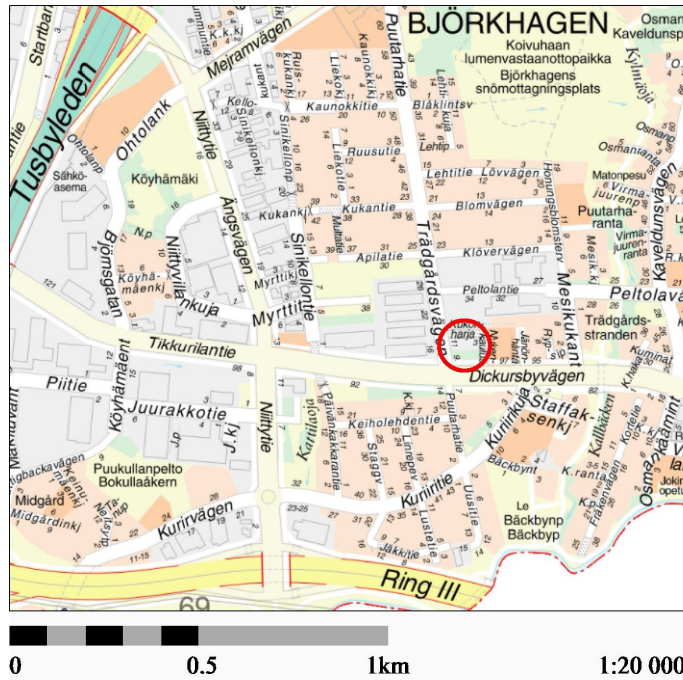
Rakennusoikeus 3900 k-m²



0 25 50m

1:1000

KOHTEEEN SIJAINTI



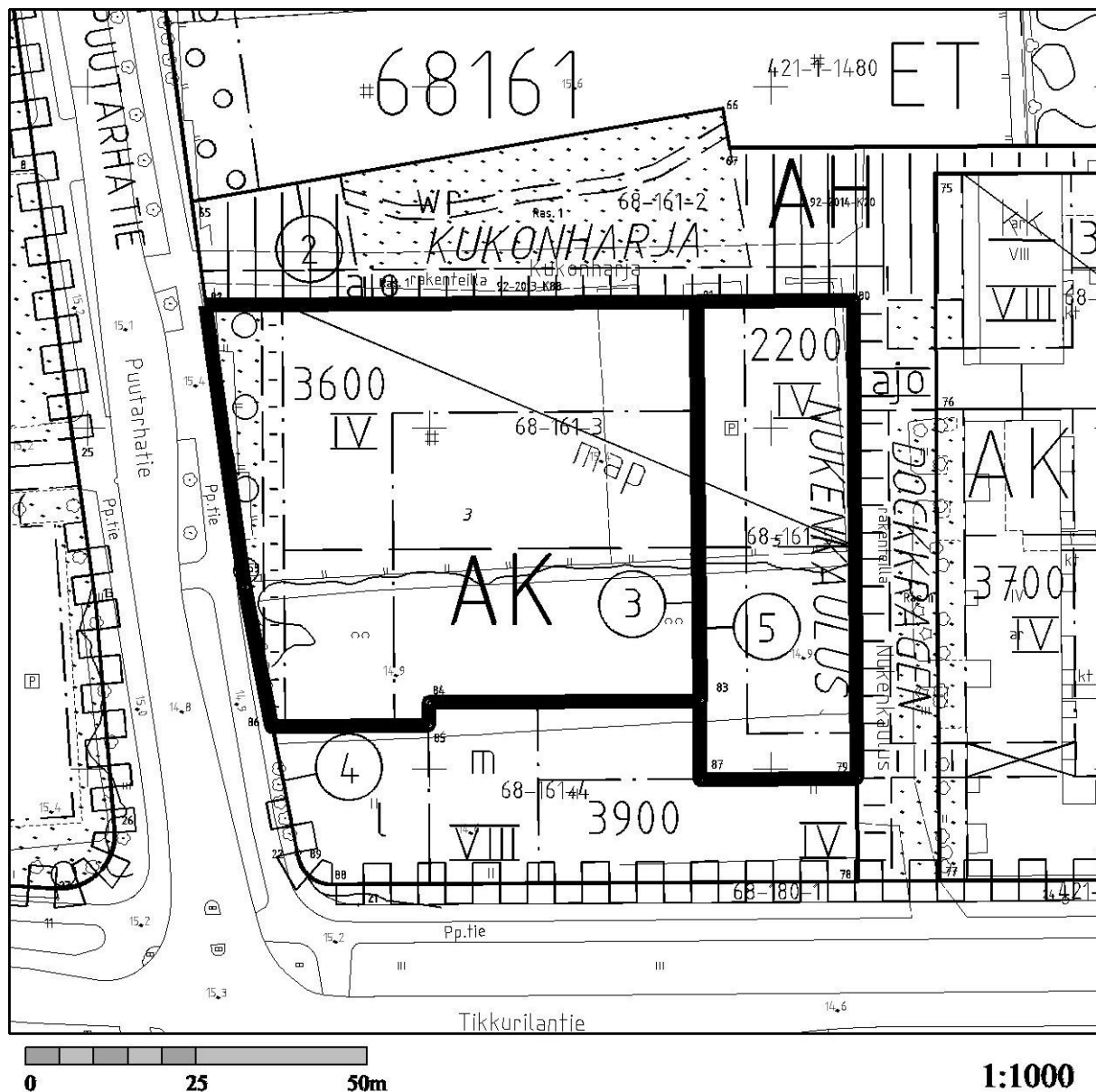
TONTTIEN VARAAMINEN /
NCC RAKENNUS OY

YPA/TH

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68161

Tontit: 3 ja 5





19 § **Määräalan (tontinosan) myyminen Simonkylässä / Asunto Oy Vantaan Kallioimarre (c/o Lujatalo Oy) / LM-H**

VD/10161/10.00.02.00/2015

LM-H/AV-P/TJ

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 19.10.2015 § 12 asemakaavan muutoksen 002153, jolla muun ohella muutettiin liikerakennusten korttelialuetta (omistaja Jouni Kettunen) ja yleistä pysäköintialuetta (omistaja Vantaan kaupunki) asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alueelle laadittiin myös tonttijaon muutos, jossa korttelista muodostetaan yksi tontti.

Jouni Kettusen on tarkoitus myydä omistamansa noin 1770 m²:n suuruinen määräala muodostettavasta tontista Lujatalo Oy:n perustamalle Asunto Oy Vantaan Kallioimarteelle. Vantaan kaupunki puolestaan myy omistamansa osan muodostettavasta tontista Asunto Oy Vantaan Kallioimarteelle tämän päätöksen perusteella.

Kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteuttamisesta neuvoteltaessa vuonna 2014 todettiin, että muun hintanäytön puuttuessa voidaan kaupungin omistamalle tontinosalle käypänä hintana pitää ns. ARA-hintaa korotettuna 20 %:lla. ARA + 20 % - hinta oli tuolloin 367 EUR/k-m². Nyt vuonna 2015 ARA + 20 % - hinta on 387 EUR/k-m².

Kaupungin omistamalla pysäköintialueella sijaitseva Vantaan Energian muuntamo, jonka Lujatalo Oy on nyttemmin siirtänyt kaavamuutoksen osoittamaan uuteen paikkaan. Muuntamon siirron kustannukset olivat Lujatalon mukaan noin 50 000 euroa.

Neuvotteluissa määräalan myymisestä päädyttiin siihen, että kaupunki myy omistamansa tontinosan Asunto Oy Vantaan Kallioimarteelle hintaan 367 EUR/k-m² ja Lujatalo ottaa vastatakseen kaikki edellä mainitusta muuntamon siirrosta aiheutuneet kustannukset. Tämän mukaisesti tontinosan hinnaksi muodostuu $739 \text{ k-m}^2 * 367 \text{ EUR/k-m}^2 = 271\,213 \text{ euroa}$.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki myy karttaliitteen osoittaman noin 862 m²:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-65-9906-6 Asunto Oy Vantaan Kallioimarteelle 271 213 euron kauppahinnalla.
- b) Kaupan ehtoina ovat, että Asunto Oy Vantaan Kallioimarre on hankkinut omistukseensa muun muodostettavan tontin alueen, ja kaupunki ei vastaa osaksikaan esittelyosassa mainitun muuntamon siirron kustannuksista.
- c) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2016 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta myytävästä määräalasta

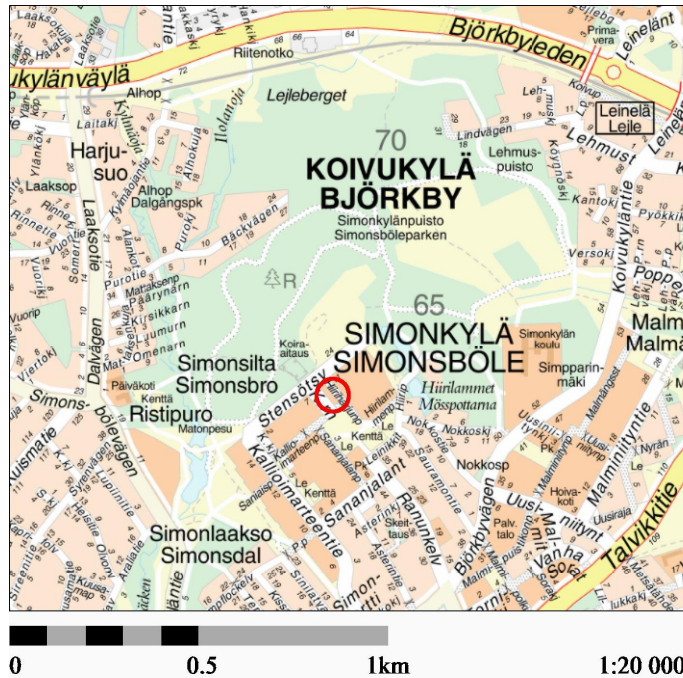
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut/maanhallinta/kiinteistöpäällikkö

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 8392 2255
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



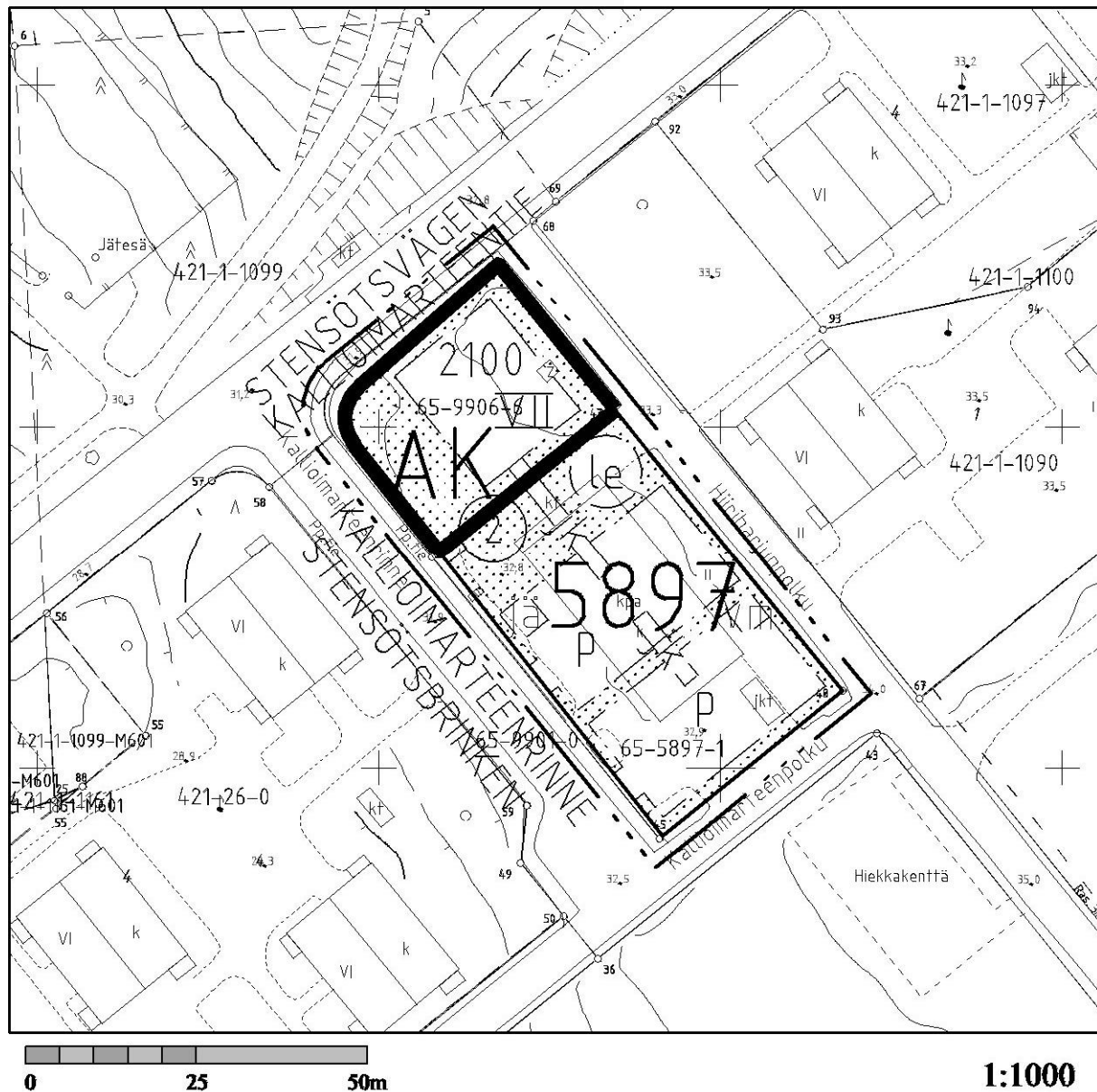
TONTINOSAN MYYNTI /
Asunto Oy Vantaan Kallioimarre

YPA/TJ

Kaupunginosa: SIMONKYLÄ (65)

Kylä: TIKKURILA (421)

n. 862 m²:n suuruinen määräala
yleisestä alueesta: 92-65-9906-6





20 § **Tontin 92-34-2-5 vuokraaminen jätteen vastaanotto- ja käsittelytoimintaan Kiilassa / NCC Roads Oy / LM-H**

VD/10162/10.00.02.02/2015

LM-H/AV-P/TJ

Vantaan kaupunki omistaa Kiilassa Degermosantien varrella yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen (ET, e=0,40). Alueelle saadaan sijoittaa vastaanottopaikka kierrätettäville jätteille ja myös niiden käsittely on tontilla sallittu. Lisäksi tontille voidaan sijoittaa teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja.

Yrityspalvelut on neuvotellut tontin 92-34-2-5 vuokraamisesta NCC Roads Oy:lle. NCC Roads Oy:n tarkoituksena on aloittaa tontilla rakennus- ja purkujätteen vastaanotto- ja käsittelytoimintaa. Vuokraaminen on tässä tapauksessa perusteltua, koska tontti sijaitsee suunnitellun Kehä IV:n välittömässä läheisyydessä ja sen "lopullinen" käyttötarkoitus voi muuttua tulevaisuudessa.

Vuokrattava tontti sijaitsee osoitteessa Degermosantie 4. Sen pinta-ala on 17556 m² ja rakennusoikeus 7022 k-m². Tontille on ajateltu rakennettavaksi ns. pressuhalli ja vähäinen määrä toimisto- ja sosiaalitiloja.

Tontin esirakentaminen edellyttää kohtuullisen mittavia maatäytyksiä ja muun muassa asemakaavasta ja toiminnan laadusta johtuen näytteenoton mahdollistavan sulkuventtiilillä varustetun hulevesijärjestelmän rakentamisen. Koska myös varsinaisen toiminnan aloittaminen edellyttää ympäristölupaa, on harkittu kohtuulliseksi periä vuokrasuhteen alusta lukien neljältä kuukaudelta puolta vuokraa muutoin määritellystä.

Käydyissä neuvotteluissa vuokralainen toi esiin halunsa käyttää CE-merkittyä purkubetonia edellä mainituissa maatäytyksissä niin, että vuokrasuhteen päättyessä se saisi jäädä tontille. Kuntatekniikan keskuksen geotekniikkayksikön mukaan näin voidaan menetellä, kunhan täytöt toteutetaan kaupungin ja ympäristöviranomaisten valvonnassa, ilmoitusten ja lupien sekä erikseen hyväksytettävien suunnitelmien mukaisesti ja niistä tehtävä dokumentaatio luovutetaan kaupungille. Myös mahdolliset pinnoitteet (lue: asfaltti) voidaan jättää tontille.

Solmittavassa vuokrasopimuksessa on toiminnan laadusta johtuen kiinnitetty erityistä huomiota edellytettäviin vakuuksiin. Edelleen myös ympäristölupa on tullaan vuokranantajana lausumaan edellytettävän vakuuden riittävän suuresta määrästä.

Solmittavan vuokrasopimuksen pääehdot ovat seuraavat:

- Vuokra-alue on tontti 92-34-2-5 (osoitettu karttaliitteessä).
- Vuokra-aika on kymmenen vuotta 1.1.2016 alkaen.
- Vuosivuokra on 63 200 euroa vuokrasuhteen alusta lukien. Neljältä ensimmäiseltä kuukaudelta vuokrasta peritään puolet edellä määritellystä. Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty.
- Vuokralainen antaa kaupungille 100 000 euron suuruisen vakuuden vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.
- Muutoin sopimus laaditaan liitteenä olevan luonnoksen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana NCC Roads Oy:lle edellä esitetyn mukaisesti tontin 92-34-2-5 kymmeneksi vuodeksi 1.1.2016 alkaen. Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 63 200 euroa, ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.
- b) Vuokrasopimus laaditaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.



- c) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.3.2016 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- d) Oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liite 1 (kartta vuokra-alueesta)
- Liite 2 (vuokrasopimusluonnos)

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut/maanhallinta/kiinteistöpäällikkö

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI



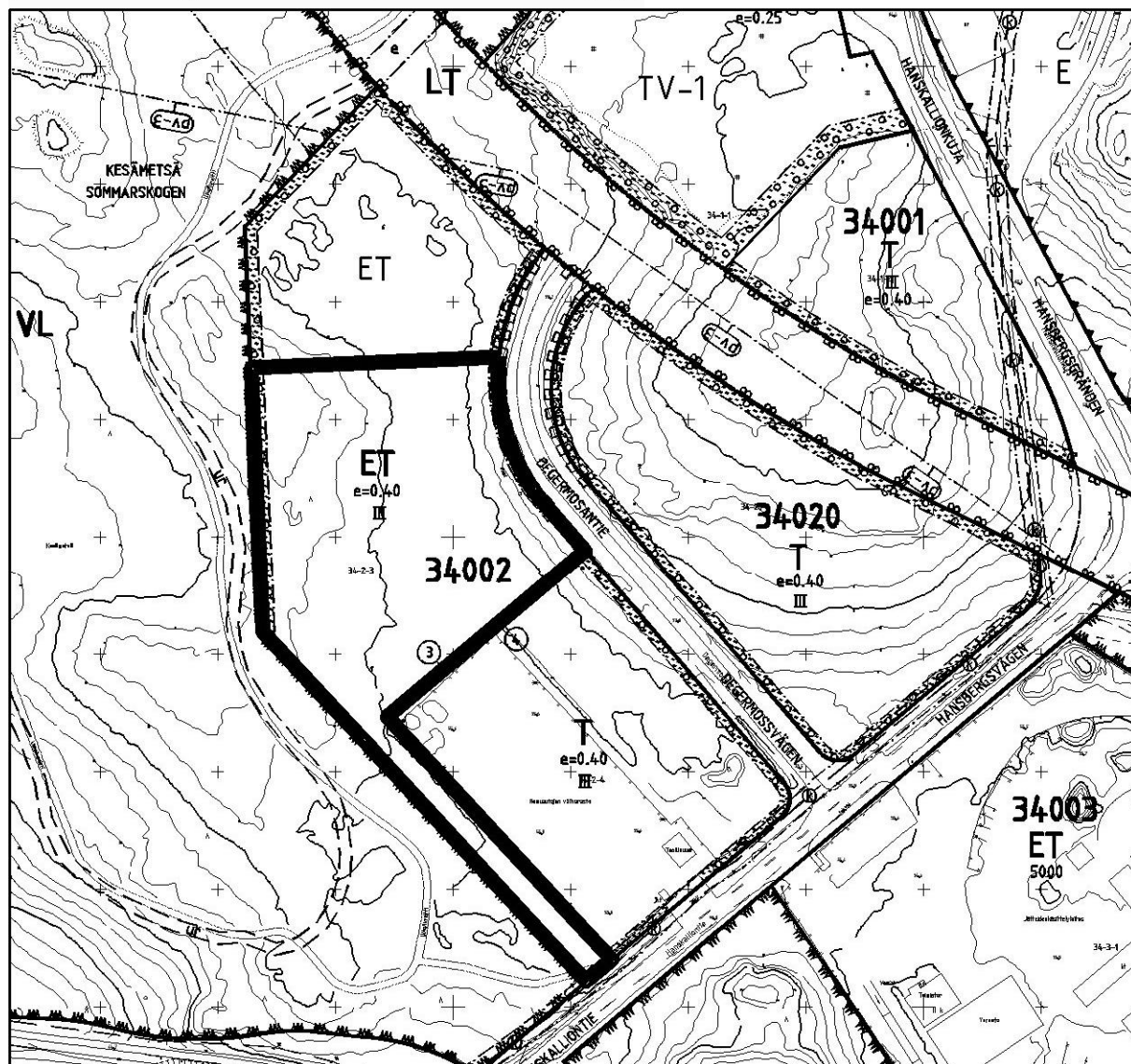
0 0.5 1km 1:20 000

TONTIN VUOKRAAMINEN / NCC
ROADS OY

YPA/TJ

Kaupunginosa: KIILA (34)

Kiinteistö: 92-34-2-5



0 75 150m

1:3000

MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä maanvuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen **xx.xx.2015 § xx.**

Vuokranantaja: Vantaan kaupunki, Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki)

Vuokramies: **NCC Roads Oy** (Y: 1765515-0)
PL 13, 00281 Helsinki

(jäljempänä Vuokramies)

Yhteyshenkilö: Johanna Rusanen, p. 043 825 9017

Vuokrauksen kohde: Vantaan kaupungin Kiilan kaupunginosan korttelin **34002 tontti 5.**

(jäljempänä Vuokra-alue)

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Tontti vuokrataan rakennus- ja purkujätteen vastaanotto- ja käsittelytoimintaa varten.

1. Vuokra-aika

1.111111111 Vuokra-aika on 10 vuotta 1.1.2016 alkaen.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on 63200,00 euroa vuodessa.

2.2 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 2017 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

2.3 Kohdista 2.1-2.2 poiketen, vuokraa peritään ensimmäisiltä neljältä kuukaudelta puolet edellä määritellystä.

3. Vuokran maksu

3.1 Vuokra maksetaan kultakin vuodelta kahdessa yhtä suuressa erässä puolivuositain etukäteen kesäkuun ja joulukuun aikana Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu. Ensimmäinen vuokramaksu suoritetaan kaupungin toimittamalla laskulla.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määrääaikana, Vuokramies on velvollinen maksamaan niille eräntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentaminen

4.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

- 4.2 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.
- 4.3 Maatäytöt ja muu pohjarakentaminen on toteutettava Kaupungin ja ympäristöviranomaisten valvonnassa, ilmoitusten ja lupien sekä erikseen hyväksyttävien suunnitelmien mukaisesti ja niistä tehtävä dokumentaatio on luovutettava Kaupungille.

5. Kunnallistekniikka

- 5.1 Vuokramies sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin. Lisäksi on huomioitava, mitä asemakaavassa määrätään hulevesien käsittelystä alueella.
- 5.2 Vuokramies sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 5.3 Vuokramies sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 5.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 5.5 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.

6. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 6.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä.
- 6.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokramies korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.
- 6.3 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.
- 6.4 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.
- 6.5 Vuokramies vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

- 6.6 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.
- 6.7 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.

7. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 7.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 7.2 Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

- 8.1 Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston. Vuokramies ei ole velvollinen poistamaan tontilta sen maanrakennuksessa käytettyjä täyttömateriaaleja eikä pinnoitteita, mikäli ne on toteutettu, kuten kohdassa 4.3 on edellytetty. Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan Vuokramiehelle mitään Kaupungin omaisuudeksi tontille jäävästä täyttömateriaalista, pinnoitteista tai esirakentamiseen käytetystä työstä.
- 8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokramiehen lukuun viedä pois Vuokra-alueella oleva irtaimisto ja saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 8.3 Vuokramies vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokramiehen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokramies velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisen edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.
- 8.4 Vuokramies on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 8.5 Vuokramies asettaa 100000,00 euron suuruisen vakuuden (kotimaisen pankin omavelkainen pankkitakaus tai tilipanttaus pankin kuittaamattomuustodistuksin) Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 8.4 tarkoitetun korvauksen vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin edellä kohdissa 8.1–8.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.
- 8.6 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Sopimussakko

- 9.1 Mikäli vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen Kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokran kymmenkertaisen määrän.
- 9.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 10.1 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.



21 § **Tontin 92-34-2-6 vuokraaminen jätteen vastaanotto- ja käsittelytoimintaan Kiilassa / Purkupiha Oy / LM-H**

VD/10163/10.00.02.02/2015

LM-H/AV-P/TJ

Vantaan kaupunki omistaa Kiilassa Degermosantien varrella yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen (ET, e=0,40). Alueelle saadaan sijoittaa vastaanottopaikka kierrätettäville jätteille ja myös niiden käsittely on tontilla sallittu. Lisäksi tontille voidaan sijoittaa teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja.

Yrityspalvelut on neuvotellut tontin 92-34-2-6 vuokraamisesta Purkupiha Oy:lle. Purkupiha Oy:n tarkoituksena on aloittaa tontilla rakennus- ja purkujätteen vastaanotto- ja käsittelytoimintaa. Vuokraaminen on tässä tapauksessa perusteltua, koska tontti sijaitsee suunnitellun Kehä IV:n välittömässä läheisyydessä ja sen ”lopullinen” käyttötarkoitus voi muuttua tulevaisuudessa.

Vuokrattava tontti sijaitsee osoitteessa Degermosantie 6. Sen pinta-ala on 10000 m² ja rakennusoikeus 4000 k-m². Tontille on ajateltu rakennettavaksi ns. pressuhalli ja vähäinen määrä toimisto- ja sosiaalitiloja.

Tontin esirakentaminen edellyttää kohtuullisen mittavia maatäyttöjä ja muun muassa asemakaavasta ja toiminnan laadusta johtuen näytteenoton mahdollistavan sulkuventtiilillä varustetun hulevesijärjestelmän rakentamisen. Koska myös varsinaisen toiminnan aloittaminen edellyttää ympäristölupaa, on harkittu kohtuulliseksi periä vuokrasuhteen alusta lukien neljältä kuukaudelta puolta vuokraa muutoin määritellystä.

Käydyissä neuvotteluissa vuokralainen toi esiin halunsa käyttää CE-merkittyä purkubetonia edellä mainituissa maatäyttöissä niin, että vuokrasuhteen päättyessä se saisi jäädä tontille. Kuntatekniikan keskuksen geotekniikkayksikön mukaan näin voidaan menetellä, kunhan täytöt toteutetaan kaupungin ja ympäristöviranomaisten valvonnassa, ilmoitusten ja lupien sekä erikseen hyväksytettävien suunnitelmien mukaisesti ja niistä tehtävä dokumentaatio luovutetaan kaupungille. Myös mahdolliset pinnoitteet (lue: asfaltti) voidaan jättää tontille.

Solmittavassa vuokrasopimuksessa on toiminnan laadusta johtuen kiinnitetty erityistä huomiota edellytettäviin vakuuksiin. Edelleen myös ympäristölupa on tullaan vuokranantajana lausumaan edellytettävän vakuuden riittävän suuresta määrästä.

Solmittavan vuokrasopimuksen pääehdot ovat seuraavat:

- Vuokra-alue on tontti 92-34-2-6 (osoitettu karttaliitteessä).
- Vuokra-aika on kymmenen vuotta 1.1.2016 alkaen.
- Vuosivuokra on 36 000 euroa vuokrasuhteen alusta lukien. Neljältä ensimmäiseltä kuukaudelta vuokrasta peritään puolet edellä määritellystä. Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty.
- Vuokralainen antaa kaupungille 100 000 euron suuruisen vakuuden vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.
- Muutoin sopimus laaditaan liitteenä olevan luonnoksen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana Purkupiha Oy:lle edellä esitetyn mukaisesti tontin 92-34-2-6 kymmeneksi vuodeksi 1.1.2016 alkaen. Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 36 000 euroa, ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.
- b) Vuokrasopimus laaditaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.



- c) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.3.2016 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- d) Oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liite 1 (kartta vuokra-alueesta)
- Liite 2 (vuokrasopimusluonnos)

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut/maanhallinta/kiinteistöpäällikkö

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI



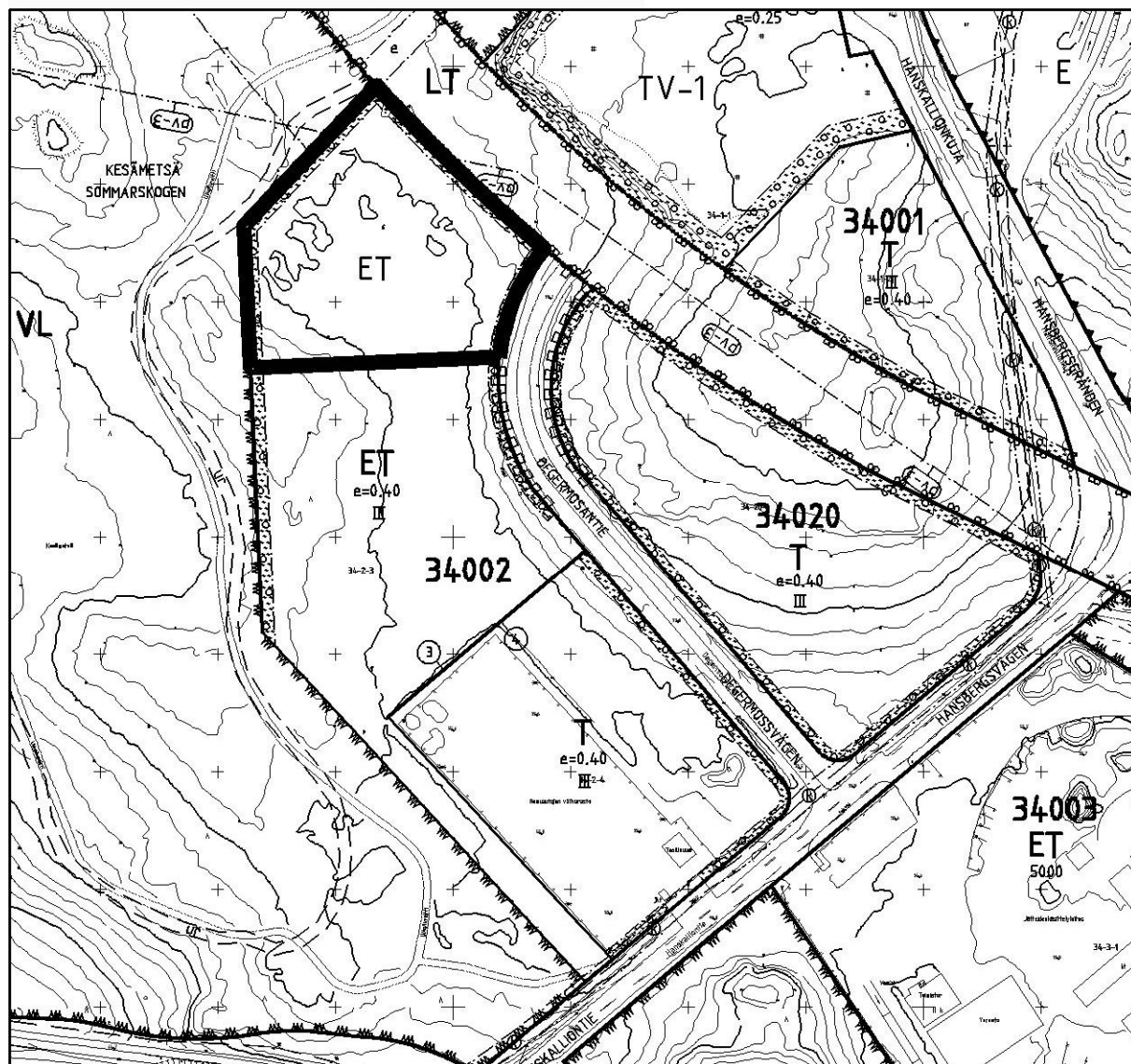
0 0.5 1km 1:20 000

TONTin VUOKRAAMINEN /
PURKUPIHA OY

YPA/TJ

Kaupunginosa: KIILA (34)

Kiinteistö: 92-34-2-6



0 75 150m

1:3000

MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä maanvuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen **xx.xx.2015 § xx.**

Vuokranantaja: Vantaan kaupunki, Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Vuokramies: **Purkupiha Oy** (Y: 1868810-6)
Itälahdenkatu 22b, 00210 Helsinki
(jäljempänä Vuokramies)
Yhteyshenkilö: Kari Kärkkäinen, p. 040 551 0391

Vuokrauksen kohde: Vantaan kaupungin Kiilan kaupunginosan korttelin **34002 tontti 6.**
(jäljempänä Vuokra-alue)

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Tontti vuokrataan rakennus- ja purkujätteen vastaanotto- ja käsittelytoimintaa varten.

1. Vuokra-aika

1.111111111 Vuokra-aika on 10 vuotta 1.1.2016 alkaen.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra on 36000,00 euroa vuodessa.
- 2.2 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 2017 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.
- 2.3 Kohdista 2.1-2.2 poiketen, vuokraa peritään ensimmäisiltä neljältä kuukaudelta puolet edellä määritellystä.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan kultakin vuodelta kahdessa yhtä suuressa erässä puolivuositain etukäteen kesäkuun ja joulukuun aikana Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu. Ensimmäinen vuokramaksu suoritetaan kaupungin toimittamalla laskulla.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määrää aikana, Vuokramies on velvollinen maksamaan niille eräntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentaminen

- 4.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

- 4.2 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.
- 4.3 Maatäytöt ja muu pohjarakentaminen on toteutettava Kaupungin ja ympäristöviranomaisten valvonnassa, ilmoitusten ja lupien sekä erikseen hyväksyttävien suunnitelmien mukaisesti ja niistä tehtävä dokumentaatio on luovutettava Kaupungille.

5. Kunnallistekniikka

- 5.1 Vuokramies sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin. Lisäksi on huomioitava, mitä asemakaavassa määrätään hulevesien käsittelystä alueella.
- 5.2 Vuokramies sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 5.3 Vuokramies sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 5.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 5.5 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.

6. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 6.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä.
- 6.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokramies korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.
- 6.3 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.
- 6.4 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.
- 6.5 Vuokramies vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

- 6.6 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.
- 6.7 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.

7. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 7.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 7.2 Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

- 8.1 Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston. Vuokramies ei ole velvollinen poistamaan tontilta sen maanrakennuksessa käytettyjä täyttömateriaaleja eikä pinnoitteita, mikäli ne on toteutettu, kuten kohdassa 4.3 on edellytetty. Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan Vuokramiehelle mitään Kaupungin omaisuudeksi tontille jäävästä täyttömateriaalista, pinnoitteista tai esirakentamiseen käytetystä työstä.
- 8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokramiehen lukuun viedä pois Vuokra-alueella oleva irtaimisto ja saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 8.3 Vuokramies vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokramiehen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokramies velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisen edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.
- 8.4 Vuokramies on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 8.5 Vuokramies asettaa 100000,00 euron suuruisen vakuuden (kotimaisen pankin omavelkainen pankkitakaus tai tilipanttaus pankin kuittaamattomuustodistuksin) Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 8.4 tarkoitetun korvauksen vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin edellä kohdissa 8.1–8.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.
- 8.6 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Sopimussakko

- 9.1 Mikäli vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen Kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokran kymmenkertaisen määrän.
- 9.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 10.1 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 §

Maankäyttöluvista, lyhytaikaisesta maanvuokrauksesta, pelloista ja palstaviljelyalueista perittävät korvaukset ja vuokrat 1.1.2016 alkaen toistaiseksi / LM-H

VD/10160/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AV-P/TJ

Vantaan kaupunki vuokraa omistamiaan maa-alueita ja antaa maankäyttölupia erilaisiin tarkoituksiin. Julkisen kaupunkitilan osalta lyhytaikaiset (enintään vuoden mittaiset) maankäyttöluvat antaa kuntatekniikan keskus ja tilakeskus luvittaa hallinnoimansa maa-alueet.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätösten perusteella tehtävien vuokrasopimusten ja lupien voimassaoloajat ovat muutamasta tunnista kymmeneen vuoteen. Osan päätösvallastaan lautakunta on delegoinut viranhaltijoille. Viranhaltijoiden päätösten perusteella annetaan maan-käyttölupia ja tehdään lyhytaikaisia (enintään viisi vuotta) maanvuokrasopimuksia mm. kioskien ja grillikioskien pitämistä varten, maa-ainesten ja puutavaran varastointia varten, minigolfkenttiä, tivoleita ja markkinatapahtumia varten, autojen, veneiden, perävaunujen ym. säilytystä varten sekä erilaisia rakentamiseen liittyviä tilapäisiä käyttötarkoituksia varten, kuten työmaatukikohtia, kulkuteitä, sähkölinjoja ja siirtolava-alueita varten. Lisäksi vuokrataan maanviljelijöille pelloja ja yhdistyksille/yrityksille palstaviljelyalueita.

Joistakin yhdyskuntateknisten laitteiden ja johtojen sekä niihin liittyvien rakennelmien ja laitosten maanvuokrauksissa perittävistä korvauksista on sovittu kaupungin ja vuokralaisen kesken tehdyissä yleissopimuksissa. Näin on menetelty mm. Vantaan Energia Oy:n, Gasum Oy:n, HSY:n ja eri televiestintäyhtyritysten kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on viimeksi päättänyt maankäyttöluvista, lyhytaikaisesta maanvuokrauksesta, pelloista ja palstaviljelyalueista perittävistä korvauksista ja vuokrasta 9.12.2013 § 17. Tällöin päätettiin muun ohella luopua yleishyödyllisiin tapahtumiin myönnettävien lupien käsittelymaksusta. Maksu oli aikaisemmin 30 euroa.

Tekninen lautakunta hyväksyi 13.10.2015 § 8 yleisten alueiden käytöstä veloitettavat maksut ja taksat Vantaalla. Uudet maksut ja taksat ovat käytössä 1.1.2016 alkaen. Maksuissa ja taksoissa todetaan (kohta 5), että ”jos alueen käyttö on kaupungin, yhdistysten tms. järjestämää, kaikille avointa, maksutonta ja yleishyödyllistä toimintaa, niin tilaisuuden pidosta ja alueen käytöstä ei peritä maksua.”

Koska on tarkoituksenmukaista harmonisoida kaupungissa perittäviä maksuja ja taksoja, esitetään vastaavaa muotoilua myös kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisten viranhaltijoiden myöntämiin lupiin. Yleisten alueiden käytöstä veloitettavia maksuja ja taksoja valmisteltaessa yrityspalvelut kävi tiivistä vuoropuhelua kuntatekniikan keskuksen kanssa. Mikäli yleisten alueiden uusien maksujen ja taksojen käyttöönoton jälkeen havaitaan hallintokuntien välillä epäjohtamukaisuuksia perittävien korvausten tasoissa, tullaan niihin tällöin esittämään tarvittavia muutoksia.

Yrityspalvelut seuraa vastaavanlaisista luvista ja vuokrauksista naapurikaupungeissa perittäviä korvauksia. Naapurikaupungeissa perittävien korvausten sekä maanhintakehityksen ja yleisen kustannustason erittäin vähäisten nousujen perusteilla ja edelleen maataloustukijärjestelmän tukia pienentäneiden muutosten johdosta ei tällä hetkellä ole tarvetta muuttaa olemassa olevia taksoja ja vuokria. Täsmennyksenä todetaan, että pellojen ja palstaviljelyalueiden minimi-vuokra sopimusta kohden on vähintään 100 euroa vuodessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että pellojen ja palstaviljelyalueiden vuokrat 1.1.2016 alkaen toistaiseksi ovat seuraavat:

Pellojen ja laiduntamiseen käytettävien alueiden vuosivuokra on 250 € / hehtaari; vuokrattavan alueen ollessa pienempi kuin ½ ha peritään vuokraa kuitenkin vähintään 135 € / vuosi. Erityisviljelmää (esim. mansikka ja porkkana) varten vuokrattavasta alueesta peritään edellä mainittu pellojen vuosivuokra kaksinkertaisena. Palstaviljelyalueiden vuosivuokra on 200 € /



hehtaari. Vuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan palstaviljelyalueen ylläpitäjän viljelijältä vuosittain perimä enimmäiskorvaus saa olla 35 € / aari / vuosi. Minimivuokra sopimusta kohden on kuitenkin vähintään 100 € / vuosi.

Viranhaltijoiden päätösten perusteella maankäyttölupia myönnettäessä ja maa-alueita vuokrattaessa perittävät korvaukset ja vuokrat 1.1.2016 alkaen toistaiseksi ovat seuraavat:

kioski-/grillikioskipaikat	2 000 - 6 000 € / vuosi
sirkuspaikat	100 € / vrk
muut yleisötapahtumat	100 - 1 000 € /vrk
minigolfkentät	1 000 - 1 500 € / vuosi

Muissa kohteissa sovelletaan tilapäiskorvausta, joka on 2 - 26 € / m² / vuosi.

Erityisistä syistä (esimerkiksi poikkeuksellisen suuri pinta-ala tai alueen sopimuksen mukaiseen käyttökuntoon saattamisen huomattavat kustannukset tms.) korvauksesta voidaan poiketa. Myös muista erityisistä ehdoista, kuten edellytettävästä vuokra- tai muusta vakuudesta, voidaan määrätä päätöksessä.

Vähimmäiskorvaus on kuitenkin aina 100 €.

Luvattomasta käytöstä on mahdollista periä edellä mainittuja korvauksia suurempia korvauksia.

Jos alueen käyttö on kaupungin, yhdistysten tms. järjestämää, kaikille avointa, maksutonta ja yleishyödyllistä toimintaa, niin tilaisuuden pidosta ja alueen käytöstä ei peritä maksua tai korvausta.

Käsittely:

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsenet Tiina-Maaria Päivinen ja Leena Romppainen poistuivat intressijääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Otteet / tiedoksi: yrityspalvelut / Hopponen, Jääskeläinen, Andersson ja Vähä-Piikkiö ja kuntatekniikan keskus / Vättö

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Kiitokset kaupunkisuunnittelulautakunnan työskentelystä vuonna 2015

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä kiitti lautakuntaa ja sen virkamiehiä kuluneesta vuodesta ja hyvästä yhteistyöstä.

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä kiitti omasta ja virkamiesten puolesta lautakunnan puheenjohtajaa ja jäseniä.



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.