

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 12.09.2016

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP	4
3 § Työjärjestyksen hyväksyminen / HP	5
4 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP	6
5 § Tiedoksi merkittävät asiat / HP	7
- : Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	8
6 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP	9
7 § Osavuosikatsaus 2/2016, Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta / HP	10
- : Osavuosikatsaus 2/2016, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö	11
- : Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttötalouden vuosiennuste 2016	21
- : Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan pääomatalouden vuosiennuste 2016	22
- : Sitovien tavoitteiden toteutuminen OVK 2/2016, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö	23
- : TVO-jatkotoimenpiteiden toteutuminen OVK 2/2016, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö	25
8 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan talousarvio 2017 ja taloussuunnitelmaesitys 2018-2020 / HP	26
- : Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan talousarvio 2017 ja taloussuunnitelma 2018-2020 sekä toimialan tuloskortti 2017	28
- : Henkilöstösuunnitelma 2017-2020, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala	52
9 § Vantaan Pientaloprojekti / 1. raportti 12.9.2016 / HP	53
- : Vantaan Pientaloprojekti / 1. raportti 12.9.2016	55
10 § Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet 014300 / HP	98
- : Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet / Periaatteet 12.9.2016	101
- : Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet / Raportti 12.9.2016	103
11 § Kolmen pysäköinnintarkastajan viran (vakanssit 500581, 500582, 500583) perustaminen talous- ja hallintopalveluiden tulosalueelle / JH	173
12 § Kaavoituspäällikön viran (vakanssi 500549) nimikkeen muuttaminen aluearkkitehdiksi ja kelpoisuusehdon vahvistaminen / TLA	175
13 § Asemakaavamuutos 002134 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Korennon tie / TLA	176
- : Asemakaavamuutosselostus 12.9.2016 / Asemakaavamuutos 002134 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Korennon tie	178
14 § Asemakaavamuutos 002241 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie / TLA	206
- : Asemakaavamuutosselostus 12.9.2016 / Asemakaavamuutos 002241 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie / TLA	209
- : Lausuntojen yhteenveto 12.9.2016 / Asemakaavamuutos 002241	244
15 § Lausunto Östersundomin maa-aineshankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta (UUELY/5075/2015) / TLA	247
- : Lausunto Östersundomin maa-aineshankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta (UUELY/5075/2015)	250
- : Östersundomin maa-aineshanke / vaihtoehtojen arviointi	251
- : Östersundomin maa-aineshanke / arvioitavat vaihtoehdot	252

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 12.09.2016

16 § Asemakaavan muutos ja tonttijako sekä tonttijaon muutos 002300, 24 Lapinkylä / Runkokuja 2 / TLA	253
- : Asemakaavamuutosselostus 12.9.2016 / Asemakaavan muutos ja tonttijako sekä tonttijaon muutos 002300, 24 Lapinkylä / Runkokuja 2	255
17 § Asemakaavamuutos 002285 ja tonttijako, 51 Pakkala / Johdinpuisto / TLA	273
- : Asemakaavamuutosselostus 12.9.2016 / Asemakaavamuutos 002285 ja tonttijako, 51 Pakkala / Johdinpuisto	275
18 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta / Ellen Irma Sarpiola / Asemakaavan muutos nro 002134 / LM-H	300
- : Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta/ Ellen Irma Orvokki Sarpiola /Asemakaavan muutos nro 002134	302
- : Liite A1, kartta sopimusalueesta	307
- : Liite B1, kartta luovutettavista määräaloista	308
19 § Tonttivaraus Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan korttelin 25098 tontteihin 1 ja 3 / Lasessor Oy:n ja Suomen RH-Yhtiö Oy:n toimesta yhdessä perustettavat yhtiöt / LM-H	309
- : Tonttivaraus Vantaan kaupungin korttelin 25098 tontteihin 1 ja 3/ Lasessor Oy:n ja Suomen RH-Yhtiö Oy:n toimesta yhdessä perustettavat yhtiöt	312
20 § Tonttikilpailun järjestäminen yhdessä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien kanssa Asolassa korttelissa 72215 / LM-H	313
- : kartta tontista 72215/1	315
- : johtokartta tontista 72215/1	316
- : kartta tonteista 72215/2-4	317
- : johtokartta tonteista 72215/2-4	318
21 § Tontin 94205/7 myyminen Hakunilasta / VAV Asunnot Oy / LM-H	319
- : kartta tontista 94205/7 myynti	322
- : johtokartta tontista 94205/7	323
22 § Tonttien 70118/5 ja 6 myyminen Leinelästä / Asunto Oy Vantaan Leineläntie 3 (VVO Kodit Oy) / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / LM-H	324
- : kartta tontista 70118/5 myynti	326
- : johtokartta tontista 70118/5	327
- : kartta tontista 70118/6 myynti	328
- : johtokartta tontista 70118/6	329
23 § Tonttien 17567/13 ja 14 myyminen Martinlaaksosta / As Oy Vantaan Lumikko, As Oy Vantaan Kinos / T2H Rakennus Oy / LM-H	330
- : Kartta tontista 17567/13 myynti	334
- : Kartta tontista 17567/14 myynti	335
- : Johtokartta tonteista 17567/13 ja 14	336
24 § Keimolanmäestä määräosan 3700/19400 LPA- tontista 22016/1 luovuttaminen Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolalla c/o Lakea Oy ja määräosan 5800/19400 luovuttaminen Asunto Oy Vantaan Keimolankurville c/o Avain Asumisoikeus Oy / LM-H	337
- : Kartta tontista 22016/1 luovutus	341
- : Johtokartta tontista 22016/1	342

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 12.09.2016

25 § Hakemus tontin 92-92-103-6 rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Jan ja Anja Tuupainen / LM-H	343
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	346
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	347
Muutoksenhakuohje 3. Hankintoaikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	349
Muutoksenhakuohje 4. Hankintoaikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	350
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	353
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen	354
Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa	356



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 12.9.2016 klo 17.00 – 18.40
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Aittakallio Matti	x	Kähkönen Osmo	
Eklund Tarja	x	Väänänen Pirjo	
Härmälä Göran	-	Juslin Marit	
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x	Kuula Markku	
Korkalainen Olli	x	Salin Tomi	
Kuusela Minna	x	Peltola Mervi	
Kyyrö Marja	x	Lauren Leena	
Leikkainen Christian	-	Meri Jari	x
Mäkelä Mikko	-	Jääskeläinen Kimmo	
Pajula Vesa	x	Pääрни Reijo	
Puha Seija	x	Homan Riitta	
Päivinen Tiina-Maaria	x	Pääkkönen Taru	
Romppainen Leena	x	Oksman Yrjö	
Sipilä Marianne	x	Karhunen Anneli	
Tamminen Risto	x	Huttunen Miika	
Vanhanen Maija	x	Kari Marja-Liisa	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x	Niemelä Arja	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Laitala Jere	x	Suwarisge Niko	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Markkula-Heilamo Leea, yrityspalvelujohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x	
Hyövähti Maria, koordinaattori		17.00 – 17.50	
Olkkola Anne, asemakaavasuunnittelija		17.00 – 17.50	
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö		17.00 – 18.00	
Tarvonen Erja, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 15.9.2016 klo 12.00 mennessä

Olli Korkalainen

Vesa Pajula

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 16.9.2016 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 §

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Mikko Mäkelä (varalla Tarja Eklund ja Olli Korkalainen) ja Vesa Pajula (varalla Timo Karén ja Marja Kyyrö).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirjan tarkastajat tarkastavat pöytäkirjan torstaihin 15.9.2016 klo 12.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Olli Korkalainen ja Vesa Pajula,
- b) että pöytäkirjan tarkastajat tarkastavat pöytäkirjan torstaihin 15.9.2016 klo 12.00 mennessä.



3 §

Työjärjestyksen hyväksyminen / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:

Hyväksyttiin työjärjestykseksi lähetetty esityslista.



4 §

Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

§ 9 Vantaan pientaloprojekti / koordinaattori Maria Hyövälti

§ 10 Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet 014300 / asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola

§ 15 Lausunto Östersundomin maa-aineshankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

§ 7 Osavuosikatsaus 2 / 2016, Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta / talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

§ 8 Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan talousarvio 2017 ja taloussuunnitelmaesitys 2018 - 2020 / talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



5 §

Tiedoksi merkittävät asiat / HP

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään edellä mainitut tiedoksi.

Käsittely:

Lautakunnan jäsenille ja varajäsenille on 12.9.2016 lähetetty seuraava tiedote:

Vaaliajankohdan muutoksesta johtuen nykyisten luottamushenkilöiden toimikausi on poikkeuksellisen pitkä. Tästä syystä valtuutettu tai muu kunnan luottamushenkilö voi niin halutessaan erota toimestaan vuoden 2016 lopussa (kuntalaki 147 §:n 3 momentti). Luottamustoimesta eroamisesta on ilmoitettava kirjallisesti **valtuustolle** tai luottamushenkilön valinneelle muulle toimielimelle **30. marraskuuta 2016 mennessä**.

Eronneen luottamushenkilön tilalle kutsutaan varavaltuutettu ja muuhun luottamustoimeen valitaan uusi henkilö.

Seuraavien kuntavaalien varsinainen äänestyspäivä on 9. huhtikuuta 2017. Nykyinen valtuusto ja muut luottamushenkilöt jatkavat tehtävässään vuoden 2017 toukokuun loppuun saakka, mikäli eivät toisin ilmoita.

Vantaan kaupunginvaltuustolle tai luottamushenkilön valinneelle muulle toimielimelle osoitettu eroilmoitus pyydetään toimittamaan kaupunginkansliaan sihteeristölle osoitteeseen sihteeristo@vantaa.fi.

Lisätietoja:

kaupunginlakimies Juha Myllymäki, puh. 09 8392 4241

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.11.2016 kokous on siirretty pidettäväksi **21.11.2016**.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
1956	Matari/osa VU-alueita (80100 pohj.puolella)	7.1.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/121553_kaupsu_001956_oas.pdf
2281	Hämeenylä/12158 tontit 2 ja 4 sekä 12156 tontti 4	10.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122700_kaupsu_002281_oas.pdf
2301	Vantaanlaakso/18057 tontti 10	10.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122698_kaupsu_002301_oas.pdf
2291	Koivukylä/70110, 70111	11.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122780_kaupsu_002291_oas.pdf
2285	Pakkala/Johdinpuisto (423-28-0)	14.3.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123372_kaupsu_002285_oas.pdf
2299	Tikkurila/osa korttelia 61136	14.3.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123366_kaupsu_002299_oas.pdf
2134	Nikinmäki/osa 86151	30.3.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123683_kaupsu_002134_oas.pdf
400700	Ylästö/Voutilan-asemakaava	21.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124137_kaupsu_400700_oas.pdf
100400	Linnainen/Aisaparintie	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124223_kaupsu_100400_oas.pdf
402100	YLÄSTÖ 7	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124243_kaupsu_402100_oas.pdf
402500	Ylästö/Ylästö 8	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124248_kaupsu_402500_oas.pdf
403500	Ylästö/ Sutars 2	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124250_kaupsu_403500_oas.pdf
2305	Myrämäki/15661 tontti 6	27.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124254_kaupsu_002305_oas.pdf
1925	Myrämäki/15409 tontti 4 ym.	29.4.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124339_kaupsu_001925_kaupsu.pdf
14400	Myrämäen kaavarunko	2.5.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124380_kaupsu_01440_oas.pdf
971000	Kuninkaanmäki/Byända	4.5.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124462_kaupsu_971000_oas.pdf
2304	Veromies/lentokenttäalue, 4:44, M608, M516	18.5.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124783_kaupsu_002304_oas.pdf
2047	Ruskeasanta/osa puistoaluetta k 67112 länsipuolella	31.5.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125136_kaupsu_002047_oas_2016.pdf
2309	Kivistö/23134	14.6.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125586_OAS_002309_Timanttikiteenkuja_1_140616.pdf
2312	Tikkurila/61118 tontti 1	15.6.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125484_kaupsu_002312_OAS.pdf
2271	Kivistö/23017 tontti 4	16.6.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125602_002271_OAS_2016-06-16.pdf
2300	Lapinkylä/24017 tontti 1 ja osa Luhtapuistoa	16.6.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125599_002300_OAS_2016-06-16.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 22



6 §

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 20 Katualueen korvaaminen Päiväkummussa / Koivukylänväylä / Kiinteistö 92-415-5-31

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 13 Rasitesopimus kiinteistöjen välisestä tukimuurin perustuksesta Koivukylän Leinelässä / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

§ 14 Maankäyttöluva kadonneiden etsintäharjoitukselle Korson Kulomäessä / Itä-Uudenmaan poliisilaitos

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 34 Maankäyttöluva työmaatukikohdalle Myllymäessä / Vihdin Rakennusurakointi Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 23 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien Kivistön korttelissa 23131 tontteja 1 ja 4 rasittavan Safiiriaukion sillan rakenteita

§ 24 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien Kivistön korttelissa 23131 tonttien 1 ja 2 välistä seinärakennetta

§ 25 Sopimus kiinteistöjen yhteisjärjestelystä Kivistön korttelissa 23131

§ 26 Maa-alueen käyttöoikeussopimuksen hyväksyminen FTTC-kaapin sijoittamiseen Hakkilassa / Elisa Oyj

§ 27 Maanomistajan lupa autojen tilapäiseen pysäköintiin Hakunilassa / Vantaan kaupunki, Koisorannan palvelukeskus

§ 28 Maankäyttöluva kiertotielle Kivistössä Jaspinkuja 6:ssa / T2H Rakennus Oy

Erityisasumisen asiantuntija vs. Wilma Toljander

§ 17 Asukasvalinnan hyväksyminen Raikukujan palvelutaloon, Raikukuja 14 A 12 / Vantaan vanhuspalvelut

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 21 Tilan ostaminen ja katualueella olevan kasvillisuuden korvaaminen Korsossa / Kiinteistö 92-404-6-258

Asumisasioiden päällikkö va. Tomi Henriksson

§ 25 Pientalotontin 92-13-8-14 myyminen Vapaalasta / jatkuva myynti vuonna 2016

§ 26 Pientalotontin 92-86-168-5 myyminen Nikinmäestä / jatkuva myynti vuonna 2016

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.



7 §

Osavuosisikatsaus 2/2016, Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta / HP

VD/2352/02.01.02.00/2016
HP/JH

Osavuosisiraporteissa, jotka laaditaan vuosikolmanneksittain, pääpaino on tiivistetysti kuvata toimialan toimintaa ja taloutta. Toimiala arvioi talousarvionsa toteutumista sekä käyttötalouden että investointien tulojen ja menojen osalta perusteluineen. Vuoden 2016 toisessa osavuosisikatsauksessa toimialat raportoivat sitovien tavoitteiden toteutumisesta sekä TVO:n jatkotoimenpiteistä.

Käyttötalouden osalta katsauksessa käytetään seuraavaa otsikointia:

1. Talousarvion toteutuminen 2016
2. Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Investointien osalta raportoidaan hankeryhmittäin ennuste koko vuoden toteumasta, työohjelmien eteneminen sekä olennaisimmat ennusteen ja talousarvion välisten poikkeamien syyt.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi vuoden 2016 toinen osavuosisikatsaus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan osavuosisikatsaus
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttötalouden vuosiennuste 2016
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan pääomatalouden vuosiennuste 2016
- Sitovien tavoitteiden toteutuminen OVK 2/2016
- TVO -jatkotoimenpiteiden toteutuminen OVK 2/2016

Täytäntöönpano: Taloussuunnittelu / Patrik Marjamaa

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 043 8268687, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



OSAVUOSIKATSAUS 2/2016

MAANKÄYTTÖ, RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖ

Sisällys

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö.....	3
Talousarvion toteutuminen 2016.....	3
Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset.....	4
Purojen ja jokien Vantaa 2016 -teemavuosi	5
Investoinnit.....	6
91 Rakentaminen	6
91 1 Uudisrakentaminen	6
91 2 Korjausrakentaminen	7
91 3 Vuokra- ja osaketilat.....	8
93 Julkinen käyttöomaisuus	8
94 Irtain omaisuus.....	9
95 Kiinteä omaisuus	9

MAANKÄYTTÖ, RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖ

Toimialan tulojen ennustetaan ylittävän talousarvion 26 miljoonalla eurolla ja menojen ennustetaan toteutuvan lähes talousarvion mukaisesti. Uudisrakentamisinvestointien ennustetaan ylittävän talousarvion mm. huonokuntoisten koulujen korvaavien tilahankkeiden vuoksi. Lisäksi kehäradan lentoasemaurakan viivästymisestä johtuen osa kustannuksista kohdistuu myös kuluvalle vuodelle. Sitovien tavoitteiden ennustetaan toteutuvan pääosin täysin.

TALOUSARVION TOTEUTUMINEN 2016

Toimialan tulojen ennustetaan ylittävän talousarvion 26 miljoonalla eurolla. Tulojen ennustetaan ylittävän etenkin maanmyynnin, kuntatekniikan sopimuskorvausten ja rakennusvalvontatulojen osalta. Toimialan tuloennuste nousee merkittävästi, mikäli Kivistön kaupunkikeskuksen sopimukset toteutuvat kuluvana vuonna. Toimialan menojen ennustetaan toteutuvan lähes talousarvion mukaisesti, vaikka tilakeskukseen kohdistuu ylityspaineita.

Sisäilmaongelmien takia jouduttiin vuokraamaan korvaavat toimitilat mm. Päihdevieroitusyksikön ja A-klinikan käyttöön, minkä vaikutus ulkoisiin vuokriin on noin 250 000 euroa vuodessa. Alkuvuoden aikana on vuokrattu varhaiskasvatuksen käyttöön lisätiloja Rajakylään, Tikkurilaan ja Pakkalaan, joiden kustannusvaikutus vuositasolla tulee olemaan noin 0,6 milj. euroa. Lisäksi väliaikaisasumista varten vuokratut asunnot ovat kasvattaneet vuokramenoja noin 180 000 euroa vuodessa. Kesällä valmisteltiin nopealla aikataululla käyttökelvottomaksi osoittautuneen Kuntopuiston päiväkodin korvaavien tilojen hankevalmistelu ja uusien vuokratilojen on määrä valmistua vielä tämän vuoden puolella. Edellä mainittujen tekijät kasvattavat tilakeskuksen käyttötalousmenoja yhteensä hieman yli miljoonalla eurolla.

Rakennusvalvonnan tulojen ennustetaan ylittävän talousarvion. Asuntorakentaminen on ennätysvilkasta, liike- ja toimistorakentaminen on piristynyt, ja varasto-, liikenne ja teollisuusrakentaminen on normaalivuoden tasolla. Erityisenä haasteena on Kehäradan mukanaan tuomaan rakentamisen kasvuun sopeutuminen, sekä sähköisen asioinnin käyttöönotto.

Vantaan vuoden 2016 joukkoliikenteen menot tulevat olemaan ennakoitua pienemmät, sillä HSL:lle maksettavat kuntaosuus on käyttösuunnitelmaan ennakoidun 54,1 miljoonan euron sijaan 51,7 miljoonaa euroa. Länsimetron viivästyminen tulee pienentämään Vantaan kuntaosuutta arvioiden mukaan noin miljoonaa euroa. Kaupungin laskuttamien joukkoliikenteen infrakorvausten ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti (12,9 miljoonaa euroa).

Uudisrakentamisinvestointien ennustetaan ylittävän talousarvion mm. huonokuntoisten koulujen korvaavien tilahankkeiden vuoksi. Lisäksi kehäradan lentoasemaurakan viivästymisestä johtuen osa kustannuksista kohdistuu myös kuluvalle vuodelle. Maanhankintaan tullaan esittämään määräraha- ja korotusta tämän vuoden aikana.

TOIMINNAN KEHITTÄMINEN JA KESKEISET MUUTOKSET

Toisen vuosikolmanneksen loppuun mennessä on hyväksytty 15 asemakaavaa tai asemakaavamuutosta. Uutta asuntojen rakennusoikeutta niissä on noin 28 390 k-m², josta keskusta-asumiseen kohdistuu 24 805 k-m² ja muuta rakennusoikeutta noin 28 072 k-m². Uusista vireille tulleista kaavoista on laadittu 22 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Asemakaavan muutosaloitteita on valmisteltavana kaikkiaan 161 kpl.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnassa käsitellään ensimmäisenä isona kaupunkina kaikki lupahakemukset sähköisesti elinvoimaohjelman ns. yhden luukun periaatteen mukaisesti. Lähes poikkeuksetta rakennusvalvonnan asiakkaat, rakentajat ja suunnittelutoimistot käyttävät sähköisiä työkaluja. Toimintavuoden aikana katselmustoiminta siirtyy kokonaisuudessaan sähköiseksi.

Ympäristölautakunta on päättänyt ympäristöterveydenhuollon uusista toimivallan siirrosta, jotka johtuvat kuluttajaturvallisuuslain ja tupakkalain muutoksista. Uusi tupakkalaki on tullut voimaan 15.8.2016 ja se lisää ympäristökeskuksen tehtäviä. Laki myös mahdollistaa tupakan valvontamaksun tarkistamisen.

Kiinteistönhallintajärjestelmän testaus- ja käyttöönottovaihe etenee hieman alkuperäisestä aikataulusta myöhässä. Aikataulumuutos koskee lähinnä asianhallinnan ja sisäisten veloitusten toimintoja, joiden uudesta aikataulusta on sovittu hankkeen ohjausryhmässä. Vuokralaisvalinta ja asuntojen vuokraustoiminnot on saatu valmiiksi elokuussa. Huoltokirjatoimintojen sekä rakennuttamis- ja investointisuunnittelutoimintojen käyttöönotto etenee vaiheittain tietojen siirron kanssa vanhoista järjestelmistä uuteen.

Toimialan toiminnan tehostamisessa keskeinen hanke on suunnittelu-, kartoitus- ja rekisterijärjestelmän (SuKaRe) kehittäminen. Hankkeen kilpailutus on päättynyt ja Vantaa on tehnyt sopimuksen SuKaRe:sta Esri -ryhmittymän kanssa. Sopimuksen voimassaolo ja sen myötä myös SuKaRe:n kokonaistoimitusprojekti alkavat 1.9.2016, mutta hankkeen valmistelu yhdessä toimittajan kanssa on käynnistetty elokuussa.

Ensimmäisenä vaiheena hankkeessa on määrittely, joka kestää vuoden 2017 helmikuulle saakka. Määrittelyt viedään läpi työpajoissa, joihin osallistuu kuntatekniikan keskuksen lisäksi edustajia MATOn muilta tulosalueilta ja tietohallinnosta. Keskeisimpänä määrittelyvaiheen työnä tulee olemaan MATOn uuden toimintamallin ja prosessien määrittely.

Projekti kestää noin 2,5 vuotta ja uudet toiminnot otetaan käyttöön vaiheittain. Ensimmäinen käyttöönotto on suunniteltu vuoden 2018 alkupuolelle.

PUROJEN JA JOKIEN VANTAA 2016 -TEEMAVUOSI

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 17.11.2014, että yhtenä vuoden 2015 sitovista tavoitteista toteutetaan teemavuosi jolla kiinnitetään huomiota kaupungin puoluontoon. Teemavuoden aikana pyrittiin edistämään purojen tunnettavuutta. Kaupunginhallitus päätti 2.11.2015, että purojen teemavuoden jatkamisesta vuonna 2016 ja toiminta laajennetaan koskemaan myös jokia. Kaupunginjohtaja asetti Vantaan joki- ja purovarsien virkistyskäytön kehittämistä koordinoivan työryhmän, jonka ohjausryhmänä toimii ympäristölautakunta.

Teemavuoden 2016 päätavoitteina on edistää ja kehittää Vantaalla:

- jokien ja purojen tunnettavuutta
- kaupunkilaisten osallistumismahdollisuuksia puoluonnon hoitamiseen ja kunnostamiseen
- virtavesien elinvoimaisuutta
- vesistömaiseman monimuotoisuutta
- jokiin ja puroihin liittyvää virkistyskäyttöä

Teemavuoden aloitustapahtuma oli 9.3.2016, jolloin julkistettiin Tikkurilan jokirannan maisema-arkkitehtuurikilpailun tulokset. Teemavuodelle perustettiin omat internetsivut ja lisäksi panostettiin erityisesti tiedottamiseen sosiaalisessa mediassa. Uudenlaisena toimintamuotona ympäristökeskukseen palkattiin kaksi kesätyöntekijää purotalkkareiksi. Purotalkkareiden työtehtävänä oli selvittää kunnostuskohteita, toteuttaa niitä ja järjestää talkoita. Kesän aikana järjestettiin kuudet talkoot, joista neljä oli iltaisin järjestettyjä asukastalkoita (Kylmäoja, Vantaankoski, Kormuniitynoja sekä Tuusulanjoki). Lisäksi järjestettiin kutusoraikkotalkoot Kylmäojalle yhteistyössä Koisorannan palvelukeskuksen kanssa, sekä jättipalsamin kitkentätalkoot Rajakylän Rimapuistoon yhdessä paikallisen asukasyhdistyksen kanssa. Pääsääntöisesti talkoissa oli 10 - 15 osanottajaa. Purotalkkareiden Facebook -sivuilla on ollut 168 seuraajaa ja julkaisut ovat tavoittaneet keskimäärin noin 1000 ihmistä. Päivitysten ”tykkäysprosentti” suhteessa seuraajien määrään on ollut melko korkea, noin 40 %. Purotalkkarit pääsivät myös Helsingin Sanomiin kesän aikana.

Purotalkkarit tekivät erilaisia toimenpiteitä noin kymmenellä purolla. Näistä pääosa painottui Kylmä-, Kormuniityn- sekä Rekolanojalle. Kutusoraikkoja tehtiin 20 kpl, roskia puroista poistettiin arviolta noin seitsemän tonnia, rytöjä avattiin noin 30-40 kpl ja jättipalsamia kitkettiin noin viisi tonnia. Purotalkkaritoimintaa on tavoitteena jatkaa myös tulevana vuosina.

Tämän vuoden aikana Kuntatekniikan keskuksessa laaditaan purojen kunnostusohjelma ja tärkeysjärjestys kunnostuksien toteuttamiselle. Lisäksi laaditaan kokonaisvaltainen kunnostussuunnitelma ja käynnistetään niiden toteuttaminen Kormuniitynoja – Itä-Hakkilanojalle. Yhteishankkeessa Vantaan kaupunginmuseon kanssa laaditaan Vantaan seinätön museo -mobiiliopasteet kolmeen joki- ja puronvarsikohteeseen. Kohteet valmistuvat vuoden 2016 aikana. Työ purojen ja jokien Vantaan hyväksi jatkuu myös teemavuoden jälkeen. Virtavesien kehittämisestä ja jatkotoimenpiteistä valmistuu työryhmän loppuraportti vuoden 2016 aikana.

INVESTOINNIT

91 RAKENTAMINEN

Vuoden 2016 talousarviokäsittelyssä hyväksyttiin toimitilainvestointeihin 39,2 milj. euron määräraha. Toimitilainvestointien ennustetaan toteutuvan 39,6 miljoonan euron kustannuksin, eli talousarvio ylittyy noin 0,4 miljoonaa euroa. Tässä vaiheessa vuotta ennusteeseen sisältyy epävarmuutta.

91 1 Uudisrakentaminen

Uudisrakennusten työohjelman mukaisten hankkeiden kustannusennuste on 16,2 M€, joka ylittää n.1,6 Me:lla uudisrakennusten investointimäärärahan. Kustannusten ylitys johtuu työohjelmaan kuulumattomien Sivistystoimen kiireisistä uusista tilatarpeista sisältäen uusia päiväkotipaviljonkeja ja huonokuntoisten paviljonkikoulutilojen korvaavia tilahankkeita sekä kuljettajien taukotilasta Aviapolikseen (yhteensä 7 hanketta).

Toisella osavuosisikatsausjaksolla (5-8/2016) määrärahalla toteutettavista uudisrakennuksista valmistuivat Aurinkokivihankkeen 1. vaihe, Itä-Hakkilan päiväkotit sekä vuokratilahankkeina to-teutetut väliaikaiset paviljonkipäiväkodit Tikkurilaan ja Aviapolikseen. Lisäksi kesäkaudella Raja-torpan koulun vanha paviljonkirakennus korvattiin uudella aikaisempaa laajemmalla vuokratilalla sekä Sotungin vanhat paviljonkikoulutilat korvattiin Kivistön entiseltä koululta siirretyillä paviljonkikoulutiloilla.

Rakennusvaiheessa olivat Vaaralanpuiston päiväkotit sekä Aviapolis -aseman läheisyyteen tulevan kuskien uuden paviljonkitaukotilan perustustyöt sekä elo-syyskuun vaihteessa valmistuva Simonkallion päiväkotit.

Suunnitteluvaiheessa olivat Kuuselan perhekuntoutuskeskuksen lisärakennus, Martinlaakson päiväkotit, Uomarinteen koulun laajennus, Kartanonkosken urheilupuiston huoltorakennus sekä 2016 toteutettava Länsimäen II tilapäinen päiväkotihankinta. Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa olivat Myyrmäen urheilupuistojen huoltorakennus, Katrinebergin maatilan katos- ja konehalli, Voimalatien tukikohdan katos- ja puuntyöstötila, Luhtaanmäen paloasema sekä koulurakennuksien osalta 4 tarveselvitysryhmää: Vantaankosken koulua korvaavat tilat, Rajatorpan koulutilat, Korson kouluja korvaavat tilat ja Jokiniemen koulu laajennuksineen. Lisäksi valmisteltiin toimialakohtaiset tarveselvitykset hallinnon toimistotilarpeista Tikkurilan alueella lautakuntien ja KH -päätöksentekoon. Kesäkuussa KH:lle annettiin tiedoksi selvitys Hämeenkyllän koulun väliaikaisten väistötilojen sekä Hämeenkyllän uuden koulurakennuksen toteutusvaihtoehtoista sekä aloitettiin tarveselvityksen laadinta. Esiselvitykset Sivistystoimen kanssa jatkuivat Myyrmäen ja Tikkurilan alueiden päiväkotiverkkojen tulevien tarpeiden osalta, kouluinvestointien tila- ja toiminnallisuustavoitteiden osalta sekä liikuntapaikkaverkkoselvityksen ajantasaistaminen. Sosiaali- ja terveystoimen kanssa oli meneillään Tikkurilan hyvinvointikeskuksen selvitykset.

Konserniyhtiön hankkeista Heurekaan laajennushanke (VTK) ja VAV:n kehitysvammaisten asuntokohde Martinlaaksonkuja 2b:ssä olivat rakennusvaiheessa. Suunnitteluvaiheessa VAV:n hankkeista olivat Myyrmäen vanhustenkeskus, erityisryhmien asuntokohde Orvokkirinne 4 Tikkurilassa sekä erityisryhmien asunto- ja palvelutiloja sisältävä Koisoniitty – hanke Koivuhaassa. Aikuisten työpajakeskusten Reelin ja Koutsin laajennustarpeiden osalta laadittiin tarveselvitykset.

Konserniyhtiöiden ulkopuolelta vuokrattiin Työllisyyspalveluiden uudet toimitilat Tikkurilasta osoitteessa Vernissakatu 1 sekä toimitilat Sosterin perhepalveluyksikölle osoitteessa Vernissakatu 8. Aikuisten työpajakeskus Vantaan Valon nykyisiä huonokuntoisia tiloja korvaavien toimitilojen osalta valmistui tarveselvitys. Vantaan Valon uusia tiloja haetaan kaupunkikonsernin ulkopuolisilta tahoilta.

91 2 Korjausrakentaminen

Peruskorjaustyöohjelman mukaisten hankkeiden kustannusten ennustetaan olevan 21,8M€ eli työohjelman mukaisten peruskorjausten investointimääräraha alittuu n. 1 Me. Alitus johdetaan pääosin Pähkinärinteeseen koulun korjausrakoiden ennakoitua edullisemmasta toteutuksesta sekä Katriinan sairaalan ja Rajatorpan koulun 2016 korjaustöiden kustannusten allokoinnista osittain vuodelle 2017. Hankekohtaisesti kertyvät kustannusten alitukset korvaavat joidenkin hankkeiden ja sisäilmakorjaustöiden budjettiylitykset.

Tarkastelujaksolla suurimmista hankkeista valmistuivat Korson vanhustenkeskuksen perusparannustyöt, HUS:lta vapautuneen Peijaksen sairaalan osaston K4 korjaus- ja muutostyöt, koulujen ja päiväkotien kesäkaudella tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä Pähkinärinteeseen koulun ja Raikupolun päiväkodin osittaiset peruskorjaustyöt. Rakennusvaiheessa oli Metsälinnun päiväkodin osittaiset peruskorjaustyöt. Katriinan sairaalan B-osan peruskorjauksen ja potilasarkiston muutostyöhankkeen urakkatarjoukset saatiin elokuussa.

Suunnitteluvaiheessa olivat Rajatorpan vanhan koulurakennuksen pohjakerroksen korjaustyöt, Husaaritien neuvolan muutos päiväkodiksi, Hiekkaharjun päiväkodin osittainen peruskorjaus ja Vantaankosken paloaseman peruskorjaus. Tarveselvitys- tai hankesuunnitteluvaiheessa olivat usean koulun korjaustarpeet sekä kouluihin tarvittavat Uuden oppimisympäristö -hankkeen mukaiset muutokset. Entisen Hevoshaan koulun osalta aloitettiin selvitys uudesta käyttötarkoituksesta tekeillä olleen uuden koulu- ja päiväkotikäytön mukaisen tarveselvityksen keskeydyttyä. Sisäilmakorjauskustannusten arvioidaan olevan 2,8 Me ja ylittävän budjetoidut korjaukset n. 0,5 Me.

91 3 Vuokra- ja osaketilat

Vuokra- ja osaketilojen muutostöiden kustannusten ennustetaan olevan n.1,65 Me, mikä alittaa hyväksytyt määrärahat noin 100 te. Jakson aikana työn alla oli useita sisäilmakorjauksia, joiden kustannukset arvioidaan olevan noin 0,5 Me eli ne ylittävät budjetoidun noin 0,3 Me. Ylitys kompensoituu työohjelmassa olevien joidenkin hankkeiden siirtymisellä myöhemmin tehtäväksi. Lisäksi on purettu budjettivaroja. Suunnitteluvaiheessa oli Länsimäen kirjasto- ja nuorisotilojen muutos- ja korjaustyöt. Tarveselvitys- / hankesuunnitteluvaiheessa oli Tikkurilan sosiaali- ja terveysaseman korjaustyöt.

93 JULKINEN KÄYTTÖOMAISUUS

Liikennealueiden, urheilulaitosten, virkistysalueiden, ympäristörakentamisen sekä yhteishankkeiden rakentamiseen varatuista määrärahoista on kahden ensimmäisen vuosikolmanneksen aikana käytetty yhteensä hieman yli puolet. Työt ovat alkuvuonna edenneet pääosin työohjelman mukaisesti. Investointien määrärahan käyttö alkuvuonna on yleensä suhteessa vähäisempää muuhun vuoteen verrattuna ja kiihtyy kesän ja alkusyksyn myötä.

Merkittävimmät käynnissä olevat katuhankkeet ovat Kivistön, Keimolanmäen, Aviapoliksen ja Vehkalan alueiden uudet kadut sekä Peltolantien parantaminen. Tikkurilassa on valmistunut kaupungintalon edustan vesipeilin rakentaminen. Nikinmäessä rakennetaan Sipoontien alikulkukäytävää, joka valmistuu syksyllä 2016. Kaivokselassa rakennetaan Vanhaa Kaarelantietä. Kielotien ja Tikkurilantien siltojen korjausrakka on käynnissä ja valmistuu syksyllä 2016.

Yhteishankkeena valtion kanssa toteutettava Kehä III:n toinen parantamisvaihe on valmistunut. Toinenkin käynnissä ollut valtion yhteishanke Ylästöntien parantaminen Vantaanlaaksontien ja Lentoasemantien välillä on valmistunut. Helsingin kaupungin kanssa yhteishankkeena toteutettavan Valimotien ja Tapaninkyläntien liittymän rakennustyöt valmistuvat alkusyksystä 2016.

Ympäristörakentamisen hankkeiden valmistelu on edennyt hyvin. Hankkeet perinteisesti käynnistyvät huhti-toukokuun aikana ja kiihtyvät syksyä kohden. Merkittävimmät kohteet sijaitsevat Tikkurilassa, Korsossa ja Kivistössä. Liikuntapaikkainvestointien osalta Hakunilan kuplahalli valmistuu.

Kehärata avautui liikenteelle 1.7.2015 ja valmistui lopullisesti maaliskuussa 2016, kun lentoaseman aseman terminaalisisäänkäynnin liukuportaat otettiin käyttöön 17.3.2016. Lentoaseman urakan viivästyminen on siirtänyt investointimenoja vuodelle 2016, mihin ei ole varauduttu vuoden 2016 talousarviossa. Liikenneviraston antaman alustavan arvion mukaan vuoden 2016 kustannukset Vantaan kaupungin osalta olisivat kokonaisuudessaan n. 4,6 milj. €. Liikennevirasto ei ole toistaiseksi voinut toimittaa lopullista kuluvan vuoden kustannusarviota, koska lentoaseman urakan taloudellinen loppuselvitys pääurakoitsijan (SRV) kanssa on vielä kesken.

94 IRTAIN OMAISUUS

Irtaimen omaisuuden osalta talousarvio toteutunee suunnitellusti. Aurinkokiven ensikertainen kalustaminen toteutuu kevään ja kesän 2016 aikana. Varikon kalustohankinnat sijoittuvat loppuvuoteen 2016.

95 KIINTEÄ OMAISUUS

Kiinteän omaisuuden osto

Kiinteän omaisuuden ostomäärärahojen ylittää talousarvion. Maanhankintaan tullaan esittämään määrärahakorotusta tämän vuoden aikana.

Maa-alueiden kunnostus

Sekä esirakentaminen että pilaantuneiden maiden kunnostaminen on edennyt maltillisesti. Laajavuoren koulu purettiin kevään aikana ja Kivistön vanhan koulun purku-urakka käynnistyy syyskuussa. Merkittäviä uusia käynnistettäviä hankkeita ei ole tiedossa.



KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN ALAINEN TOIMINTA

KÄYTTÖTALOUDEN TOTEUMA 1.1. - 31.8.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta	Talousarvio yhteensä 2016 (€)	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste 2016 (€)
Menot	-116 000	37	-85 000
Toimintakate	-116 000	37	-85 000

Toimialahallinto	Talousarvio yhteensä 2016 (€)	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste 2016 (€)
Tulot	2 100 000	66	2 100 000
Menot	-3 383 704	55	-3 383 704
Toimintakate	-1 283 704	36	-1 283 704

Yrityspalvelut	Talousarvio yhteensä 2016 (€)	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste 2016 (€)
Tulot	36 335 000	126	47 000 000
Menot	-1 903 438	53	-1 700 000
Toimintakate	34 431 562	131	45 300 000

Kaupunkisuunnittelu	Talousarvio yhteensä 2016 (€)	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste 2016 (€)
Tulot	196 860	118	250 000
Menot	-4 453 108	58	-4 253 000
Toimintakate	-4 256 248	55	-4 003 000

Yhteensä KALA	Talousarvio yhteensä 2016 (€)	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste 2016 (€)
Tulot	38 631 860	123	49 350 000
Menot	-9 856 250	56	-9 421 704
Toimintakate	28 775 610	146	39 928 296

Marja-Vantaa rahasto	Talousarvio yhteensä 2016 (€)	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste 2016 (€)
Tulot	56 000	52	56 000
Menot	-92 605	54	-92 605
Toimintakate	-36 605	58	-36 605

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA YHTEENSÄ

	Talousarvio yhteensä 2016 (€)	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste 2016 (€)
Tulot	205 053 042	80	231 253 223
Menot	-189 540 132	86	-187 529 955
Toimintakate	15 512 910	221	43 723 268

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN ALAINEN TOIMINTA

PÄÄOMATALOUDEN TOTEUMA 1.1. - 31.8.2016

95 KIINTEÄ OMAISUUS	Talousarvio yhteensä 2016 (€)	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste 2016 (€)
Kiinteän omaisuuden osto yhteensä	-3 700 000		-8 500 000
Toimintatuotot	3 500 000		3 500 000
Toimintakulut	-7 200 000	113	12 000 000

31 KESKUSTEN KEHITTÄMINEN	Talousarvio yhteensä 2016 (€)	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste 2016 (€)
Keskusten kehittäminen yhteensä	-1 700 000		
Toimintakulut	-1 700 000	1	1 000 000

Vuoden 2016 sitovat tavoitteet, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Sitova tavoite vuodelle 2016	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2014 loppu	Mittarin tavoitetaso 2016	Merkittävimmät tavoitteiden toteutumista uhkaavat riskit	Vastuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.8.2016 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi HUOM! Erittäin tiivis selostus	Mittari(e)n tilanne 31.8.2016	Tavoitteen toteutumisarvio Tavoite toteutuu: - täysin - osittain - ei lainkaan
Kaupungin talous tasapainossa								
Strateginen päämäärä 1. Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelma toteutetaan								
1.2 Investointikaton noudattaminen ja investointiohjelman toteuttaminen kustannustehokkaasti.	Bruttoinvestointien max. euromäärä	89 milj. euroa	Talousarvion 2016 mukainen	Talouden kehitys, rakentamiskustannusten kehitys	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Patrik Marjamaa	Ylityspaineita ennakoimattomien uusien päiväkotien rakentamisesta. Muiden hankkeiden osalta tavoitete toteutumassa hankeryhmittäin. Kunnallistekniikan osalta investointiohjelma toteutuu suunnitellusti.	Toimitilainvestointien ennustetaan ylittävän talousarvio 2M€. Kehäradan kustannuksia kohdistuu n. 3-4 milj.euroa vuodelle 2016 lentoaseman urakan viivästymisen vuoksi. Kustannuksiin ei oltu varuduttu v. 2016 talousarviossa.	Toteutuu osittain
1.3 Joukkoliikenteen kuntaosuus on enintään 50 % (tulot/menot) ilman joukkoliikenteen infrakorvauksia.	Joukkoliikenteen kuntaosuus-% ilman infrakorvauksia	48,8 %	Enintään 50 %	Merkittävä kustannusten nousu liikennöinnin osalta (esim. polttoaineen hinta)	Hannu Penttilä	Kaupungin edunvalvonta eri HSL-yhteistyöfoorumissa sekä kustannustietoisuus mm. HSL:n linjastosuunnitelmista ja talousarviosta annettavien lausuntojen yhteydessä.	HSL:n TTS:n mukainen kuntaosuus v. 2016 on 44, 2 % ilman infrakorvauksia.	Toteutuu täysin
Strateginen päämäärä 3. Kaupungin tulopohjaa vahvistetaan								
3.1 Kaupunki saa maanmyyntivoittoa vähintään 32 milj. euroa vuoden 2016 aikana.	Maanmyyntivoitot	35,5 milj. euroa	32 milj. euroa	Tarjonta ja kysyntä	Hannu Penttilä	Kiinteistökauppoja on tehty vilkaasti	M€.Maanmyynti n. 35,4 milj. euroa. (31.8.)	Toteutuu täysin
Strateginen päämäärä 4. Kumppanuuksien hyödyntäminen								
4.3 Uusiutuvan energian käytön lisääminen.	Kaavoitus luo mahdollisuuden aurinkoenergian kustannustehokkaalle käytölle	Aurinkoenergian käytön tukeminen kaavoissa satunnaista	Laaditaan ohje aurinkoenergian huomioinnista kaavojen valmistelussa ja sitä sovelletaan kaavoissa	Osaaminen	Hannu Penttilä	Systemaattisesti kaavoissa 2016, ohje valmis 2017	Uusiutuvan energian käyttöä edistetään keskustojen kaavasunnitelmissa, linjausta tiukennettu mm. Kivistössä	Toteutuu täysin

Kaupunkirakenne eheytyy								
Strateginen päämäärä 5. Kaupunkirakenne ja palvelurakenne tukeutuvat raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen								
5.1 Kaavoitetaan asuntorakentamisen kerrosalaa 250 000 k-m ² /vuosi.	Valmistuneiden kaavojen k-m ² /v määrä	209 209 k-m ²	250 000 k-m ²	Resurssit, tarjonta ja kysyntä sekä talouden kehitys	Hannu Penttilä	Kaavoitusohjelmaa toteutetaan suunnitelmallisesti	56 462 k-m ²	Toteutunee osittain
5.2 Joukkoliikenteen käyttäjämäärän kasvu.	Kehitetään toimintamalli joukkoliikenteen käyttäjämäärän kasvun mittaamiseksi Vantaalla ja asetetaan tavoitteelliset lukuarvot vuodelle 2017	Toimintamallia ei ole	Toimintamalli on luotu ja se on käytössä	HSL- alueen kuntien erilaiset intressit ja lukuisat muutokset joukkoliikennevyöhykkeissä	Hannu Penttilä	Toimintamalli kehitetään ja tavoitteelliset matkustajamäärät määritellään yhteistyössä HSL:n kanssa ja hyödyntäen HSL:n keräämää tietoa.	Toimintamallin luomisesta ja tavoitteellisista käyttäjämääristä sekä saatavissa olevasta tiedosta vuodesta 2017 alkaen on sovittu HSL:n kanssa.	Toteutunee täysin
5.3 Kasviuoneakaasupäästöt vähenevät.	Vantaan kasviuoneakaasupäästöjen määrä	5,8 tonnia CO ₂ - ekv/asukas	Vantaan kasviuoneakaasupäästöt vähenevät 3 % vuodessa	Kaukolämmön tuotannon polttoainevalinnat ja liikenteen määrän kehittyminen	Hannu Penttilä	Ilmastokysymyksiä on huomioitu suunnittelussa ja päätöksenteossa. Selvitys merkittävimmistä kustannustehokkaista päästövähennystoimista valmistunut ja kehittämissyötä on jatkettu sen pohjalta.	HSY:n päästöselvityksen mukaan kasviuonepäästöt vähentyneet Vantaalla 6 % vuonna 2015 (lopulliset luvut 10/2016)	Toteutunee täysin
Strateginen päämäärä 6. Keskustat ovat eläviä, uudistuvia ja turvallisia								
6.1 Priorisoidaan keskustoihin sijoituvia kaavahankkeita.	Keskusta-alueiden kaavat	2014 kaavoitusohjelma	2014 kaavoitusohjelman taso tai enemmän	Kumppaniriskit, taloustaantuma	Hannu Penttilä	Tikkurilan keskustakorttelin ja Myyrmäen keskustan kilpailu pidetty ja voittaja valittu. Koivukylän keskustan kilpailu käynnissä 15.8. - 30.11., Hakunilan keskustan kaavarungon konsulttityö käynnissä.	Tikkurilan keskustakorttelin ja Myyrmäen keskustan kaavoitus aloitettu. Kivistön keskusta-asumisen kaava valmis, Martinlaakson ostoskeskuksen ja Laajavuoren koulun ja Kivistön kaupunkikeskuksen asuntokaavat ovat tulleet voimaan.	Toteutunee täysin
Strateginen päämäärä 8. Asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista								
8.1 Kaupunki luo edellytykset vähintään 2000 asunnon monipuoliselle asuntotuotannolle.	Valmistuneiden asuntojen määrä	2022	2000	Tarjonta ja kysyntä sekä talouden kehitys	Hannu Penttilä	Asuntoalueiden rakentuminen on ollut kiivasta	Valmistuneita asuntoja 1 451 asuntoa (31.8.16): kerrostalot + muut: 1 196 asuntoa erillispientalot: 202 asuntoa rivi- ja ketjutalot: 53 asuntoa	Toteutunee täysin
8.2 Pientaloalueiden tiivistäminen Maapoliittisten linjausten mukaisesti.	Tiivistämishankkeiden onnistuminen	Ei valmis	Tehty 3 kpl onnistuneesti	Kumppaniriskit, taloustaantuma	Hannu Penttilä	Raportti pientaloalueiden täydennysrakentamisesta ja jatkoehdotuksista valmis, Vapaalan täydennysrakentamisselvitys ja	1,5 / 3, yhteistyöneuvottelut käynnistetty	Toteutunee täysin
Palvelut uudistuvat								
Strateginen päämäärä 19. Lisätään sähköistä asiointia ja itsepalveluja								
19.1 Sähköinen asiointi ja itsepalvelut lisääntyvät.	Sähköinen asiointi ja itsepalvelut lisääntyvät	Käytössä olevat sähköisen asiointin ja itsepalvelun muodot	Raportoidaan uudet keskeisimmät käyttöön otetut sähköisen asiointin muodot	Toiminnan kehittämisen määrärahat, järjestelmien rajapinnat	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat	Rakennusvalvonnan kakki luvutukset hoidetaan sähköisesti. Kaikki katualue- ja kaivuutyöluvut ovat siirtyneet sähköisiksi	Katselmuotoiminta siirtyi sähköiseksi vuoden 2017 aikana	Toteutunee täysin

Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimialan TVO jatkotoimenpiteet 2016

Nro	Tulosalue / vastuutaho	Tavoite / toimenpide	Vaikutukset	Aikataulu	Tavoitetaso 2016	Tavoitteesta toteutunut, %	Sanallinen arviointi edistymisestä 31.8.2016
	<i>tulosalue/ tulosalueet, joita toimenpide</i>	<i>tiivis kuvaus mahdollisimman konkreettisesta tavoitteesta / toimenpiteestä</i>	<i>tiivis kuvaus toimenpiteen ennakoituista vaikutuksista</i>		<i>Euroa, mittari tai muut taloudellinen vaikutus</i>	<i>Tavoitteen toteuma-%</i>	
5.1	Johto ja kaikki tulosalueet	Yhden luokun periaatteen laajentaminen ja palvelupisteen keskittäminen.	Toiminnan tehokkuus paranee ja samalla asiakastytyväisyys lisääntyy.	2015-2016	Tilatehokkuus paranee. Lupakäsittelyajat lyhenee. Asiakastytyväisyys lisääntyy.	75 %	Toimialan keskitetty asiakaspalvelupiste aloitti 13.6.2016
5.2	Kaupus/ Tike/ Kuntek/ Rava	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	Mallinnuksen hyödyt konkretisoituvat. Kustannustehokkuus paranee.	50 %	SuKaRen hankintapäätös tehty 31.5. ja sopimus allekirjoitettu 1.7.2016.
5.3	Kuntek/ Henry Westlin, Tike/ Pekka Wallenius	Investointisuunnittelun uusi toimintamalli.	Toiminnan tehokkuus, sunnitelmällisyys ja kustannustietoisuus lisääntyy.	2015-2016	Toimintamäärän kasvu-% pienenee.	50 %	Esiselvitysten laadintaa jatketaan toimintamallia hyödyntäen.
5.4	Kaupus/ Tarja Laine YPA/ Leea Markkula- Heilamo	Asuntokaavoituksen lisääminen +25 %.	Asuntotuotanto lisääntyy ja asiakastytyväisyys paranee.	2015-2018	250 000 k-m2.	11 %	Vuonna 2016 kaavoitusohjelma jää tavoitteesta ja arvioitu lopputulos on noin 180 000 kem2. Kahden viime vuoden keskiarvo on 258 000 k-m2.
5.5	Kuntek/ Henry Westlin, Tike/ Pekka Wallenius	Hankintojen johtamisen kehittäminen. Hankintaprosessit kuvataan (IMS) ja selkeytetään sekä yhteen sovitetaan hankintakeskuksen vastaavien kanssa.	Toimialan hankintojen tehokkuus ja laatu sekä kustannustietoisuus lisääntyy.	2015-2016	Hankintaprosessin hallinnan kautta kustannustehokkuus lisääntyy.	100 %	Hankintojen vastuuajakotaulukkoa jalkautetaan.
5.6	Kuntatekniikan keskus/Henry Westlin	Julkisen kaupunkitilan laatutason optimointi rakentamis- ja ylläpitokustannusten kannalta.	Toiminnan tehokkuus ja kustannustietoisuus lisääntyy.	2015-2018	Suoritteet (m2) lisääntyvät (Kadut ja puistot).	40 %	Rakentamishjelmaa toteutetaan kustannustehokkaasti. Urakkakohteiden kustannustaso on säilynyt kohtuullisena.
5.7	THP/ Sari Saarinen ja kaikki tulosalueet	Sairauspoissaolojen vähentäminen ja ennaltaehkäiseminen.	Poissaolojen vähentäminen 4,1 % -> 3,6 %.	2015 - 2017	3,6 % (vaikutus n. 100 teur).	0 %	Sairauspoissaolo % toteuma on ollut yli 4,0 % eli korkeampi kuin tavoiteltu luku.
5.8	Johto ja kaikki tulosalueet	Pitkäaikaistyöttömien työllistäminen.	Työmarkkinatuen määrän hillintä.	2015 - 2017	Kuntouttavan työtoiminnan asiakkaita 33.	30%	Työnjohtajan määräaikaista työsuhdetta on jatkettu. Syksyllä 2016 on tarkoitus palkata katujen ylläpitoon vielä toinen ryhmä.
5.9	Tike / Pekka Wallenius	Energiatehokkuuden parantaminen Esco-hankkeiden kokemusten perusteella.	Energiansäästö erikseen valituissa kohteissa säästövaroin toteutettavien investointien avulla.	2015-	Energiansäästö n. 200 teur/v.	100 %	Ensimmäisen vaiheen säästöt toteutuneet tavoitteen mukaisesti. Toisen vaiheen kilpailutus tarjousvaiheessa.
5.10	Kaupunkisuunnittelu Tilakeskus	Uusiutuvan energian käytön edistäminen	Mahdollistetaan kaavoituksella aurinkoenergian tehokas hyödyntäminen rakentamisessa.	2015-	Systemaattisesti kaavoissa 2016 alkaen.	60 %	Uusiutuvan energian käyttöä edistetään keskustojen kaava-suunnitelmissa, linjausta tiukennettu mm. Kivistössä. Ohje valmistuu 2017
5.11	Tike / Pekka Wallenius	Kustannustehokas ja laadukkaampi kiinteistönpito uuden kiinteistöhallintajärjestelmän avulla.	Toiminnan ohjaus ja tuottavuus tehostuu, tiedonhallinta paranee, asiakaspalvelu paranee, investointisuunnittelu ja hankehallinta tehostuu, kiinteistöjen kunnan seuranta ja kunnossapito	2015-	Taloudelliset säästöt järjestelmähankinnan kannattavuuslaskelman mukaisesti.	80 %	Järjestelmämoduulit pääosin valmiit ja käytössä. Myös vuokratuominta käyttöön otettavissa syyskuussa.



8 §

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan talousarvio 2017 ja taloussuunnitelmaesitys 2018-2020 / HP

VD/6398/02.01.00.03/2016
HP/JH

1. Talousarvio ja kehys 2017

Vuoden 2017 talousarvion ja suunnitelmakauden 2018–2020 laadinnan pohjana ovat valtuustokauden strategia, strategian väliarviointi KV 15.6.2015 sekä talouden tasapainottamis- ja velkaohjelma ja siihen laaditut jatkotoimenpiteet. Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman mukaan käyttötalousmenojen kaupunkitasoiseksi vuosittaiseksi kasvuksi on määritetty enintään 1,5 %.

Kaupunginhallitus antoi 6.6.2016 talousarvion 2017 käyttötalouden ja investointien laadintakehykset taloussuunnittelun pohjaksi. Kehyksen mukaisesti kaupunkitasoinen toimintakulujen kasvu pyritään pitämään nollassa. Bruttoinvestointitasoksi (ilman Kehäraataa ja Kehä 3) on määritetty 110 miljoonaa euroa.

2. Taloussuunnitelmaesitys 2017-2020

Toimialalle annetussa kehyksessä toimintamenojen kasvu on noin 2M€ eli +1 % vuoden 2016 käyttösunnitelmaan verrattuna. Toimialan talousarvioesitys on kehyksen mukainen, lukuun ottamatta joukkoliikenteen menoja. Tulojen kasvu vuoden 2016 käyttösunnitelmaan verrattuna on noin 6 M€, eli 3,1 %.

Kokonaisuudessaan vuoden 2017 annetun talousarviokehyksen mukaan toimialan toimintakate kasvaa kehyksen mukaan noin 10 % verrattuna vuoden 2016 käyttösunnitelmaan.

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

Kehyksessä asetetun tulotavoitteen saavuttaminen riippuu yleisestä taloudellisesta kehityksestä sekä yritystoiminnan ja rakentamisen vilkkaudesta. Toimialan taksojen mukaiset maksut ovat jo kauttaaltaan määritetty tasoon, jota korottamalla tulokertymää ei juurikaan voida lisätä. Lakimuutosten myötä taksoja tarkistetaan.

Merkittävimmän tuloerän, maanmyyntitulojen, tavoite on 32 miljoonaa euroa. Tämän tason ylittävillä maanmyyntituloilla on mahdollista pääomittaa rahastoa, mikäli kaupungin tilinpäätös sen mahdollistaa. Näin menetellen keskustojen kehittämishankkeita voidaan edistää.

Talousarvioesitys vuodelle 2017 on kehyksen mukainen, lukuun ottamatta joukkoliikennettä. Joukkoliikenteen talousarvio lisää toimialan menoja 2,7M€ verrattuna kesäkuussa annettuun kehykseen (KH 6.6.2016).

Kilpailukyky-sopimuksen vaikutuksia ei ole huomioitu kehyksessä. Kaupunginjohtaja sisällyttää ne omaan esitykseensä ja siitä johtuvat toimintamenojen vähennykset toimialojen talousarvioihin ja käyttösunnitelmat tullaan tekemään näiden muutettujen määrärahojen mukaisina.

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

3. Valtuustokauden 2013-2016 strategia

Valtuustokauden 2013 – 2016 strategian väliarviointi käsiteltiin kaupunginvaltuustossa 15.6.2015. Käsitellyssä todettiin, että strategian tavoitteissa on pääosin edetty päämäärien suuntaisesti. Strategiaan tehtiin toimintaympäristöstä johtuvat päivitykset, mm. työttömyydestä johtuvat muutokset. Nykyisen strategian voimassaoloaika jatkettiin vuoden 2017 loppuun. Keväällä 2017 valittava uusi kaupunginvaltuusto päättää uudesta strategiasta syksyllä 2017.



Valtuustokauden strategiaa toteutetaan vuosittain sitovien tavoitteiden sekä toimialojen tuloskorttien kautta. Toimiala on laatinut strategiaan pohjautuvan tuloskorttinsa vuodelle 2017. Vastaavalla tavalla määritellään tulosalueiden tuloskortit, jotka esitellään käyttösunnitelman käsittelyn yhteydessä. Toimialan on myös laatinut tavoitteet talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteiden toteuttamisen edistämiseksi vuonna 2017.

4. Henkilöstösuunnitelma 2017-2020

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

Tiukka taloustilanne asettaa rajat henkilöstön määrälle. Tämä edellyttää kriittistä suhtautumista ja nopeaa reagointia muutostilanteissa. Toimialalla harkitaan tarkoin kaikkien avautuvien vakanssien täyttämättä jättämistä, täyttämisen siirtämistä ja täyttämistä.

5. Investoinnit

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaiseen toimintaan kuuluvat seuraavat TAE2017 - osiot: Kiinteän omaisuuden ostot sekä Marja - Vantaan ja keskusten kehittämisrahaston investoinnit

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä liitteen 1 mukainen taloussuunnitelmaesitys 2017-2020 käyttötalouden osalta,
- b) tehdä liitteen 1 mukainen taloussuunnitelmaesitys 2017-2020 investointien osalta,
- c) hyväksyä Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön tuloskortin vuodelle 2017 kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osalta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan taloussuunnitelma 2017-2020 ja toimialan tuloskortti
- Toimialan henkilöstösuunnitelma 2017-2020

Täytäntöönpano: Taloussuunnittelu / Patrik Marjamaa

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 043 8268687, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



TALOUSARVIOESITYS 2017 JA TALOUSSUUNNITELMA VUOSILLE 2018 - 2020

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA 12.9.2016

Sisällys

14 Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala	3
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset	3
Tuloskortin keskeiset tavoitteet	4
Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteiden toteuttamisen edistäminen vuonna 2017	4
Toimialan TVO jatkotoimenpiteet	5
Valtuustokauden strategisten päämäärien toteuttamisen edistäminen vuonna 2017	6
Itsearviointien tulokset.....	7
14 1 Kaupunkisuunnittelulautakunta yhteensä	8
14 10 Kaupunkisuunnittelulautakunta	9
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset	9
Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017 – 2020.....	9
14 20 Toimialahallinto	10
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset	10
Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017 – 2020.....	10
Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 2017.....	11
Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteet	11
14 30 Yrityspalvelut	12
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset	12
Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017–2020	13
Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 2017.....	13
Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteet	14
14 40 Kaupunkisuunnittelu	15
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset	15
Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017 -2020	16
Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 2017.....	17
Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteet	17
Marja-Vantaan ja keskusten kehittäminen -rahasto.....	18
Toiminnan kuvaus.....	18
Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017 – 2020.....	18
Rahaston investoinnit ja osakkeet.....	20
Rahaston pääomittaminen	20
Investoinnit.....	21
95 Kiinteä omaisuus	21
Kiinteän omaisuuden osto.....	21

Liitteet

Toimialan tuloskortti

Yhteenvetotaulukko: kaupunkisuunnittelulautakunnan käyttötalous

14 MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA

Määrärahat 1000 euroa	TP 2015	TA 2016	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
TOIMINTATUOTOT	224 549	205 053	211 335	214 767	218 259	221 812
TOIMINTAKULUT	-175 148	-189 540	-194 160	-197 446	-199 807	-201 992
TOIMINTAKATE	49 401	15 513	17 175	17 321	18 452	19 820

Tuloslaskelma 1000 euroa	TP 2015	TA 2016	TA 2017
MYYNTITUOTOT	10 481	16 349	13 501
MAKSUTUOTOT	37 623	14 891	22 518
TUET JA AVUSTUKSET	70	0	10
MUUT TOIMINTATUOTOT	176 374	173 813	175 306
TOIMINTATUOTOT	224 549	205 053	211 335
VALMISTUS OMAAN KÄYTTÖÖN	107 774	78 140	88 125
HENKILÖSTÖKULUT	-30 253	-34 856	-35 046
PALVELUJEN OSTOT	-76 331	-159 115	-168 421
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-21 327	-22 826	-24 007
AVUSTUKSET	-46	-141	-90
MUUT TOIMINTAKULUT	-47 188	-50 742	-54 721
TOIMINTAKULUT	-175 148	-267 680	-282 285
TOIMINTAKATE	49 401	15 513	17 175

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

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

Toimialan toimintaa ohjaa kolme lautakuntaa: kaupunkisuunnittelulautakunta, tekninen lautakunta ja ympäristölautakunta.

Toimiala koostuu seitsemästä tulosalueesta: yrityspalvelut, kaupunkisuunnittelu, tilakeskus, kunta-tekniikan keskus, rakennusvalvonta, ympäristökeskus ja talous- ja hallintopalvelut.

Taloussuunnitelmakaudella keskeisempiä toimintaympäristön muutoksia ovat:

Vantaan voimakas kasvu

- Aviapoliksen ja muiden työpaikka-alueiden vetovoima
- keskusten voimakas rakentaminen
- kasvaneet MAL -asuntotuotantotavoitteet.

Vantaan kaupunkirakenne muuttuu

- kehitys joukkoliikennekaupungiksi
- kaupungin maaomaisuuden aktiivinen käyttö.

Uusi teknologian mahdollistaa uudistuneen työn

- SuKaRe - Suunnittelu- ja kartantuotantojärjestelmä sekä rekisterit
- muiden sähköisten työvälineiden hyödyntäminen
- Tikkurilan uuden toimitilarakennus -projektin hankevalmistelu.

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 tavoitetasoinen.

Toimialan tuloskortti tukee Vantaan kaupungin valtuustokauden strategiaa erityisesti painopistealueilla:

- 1) kaupungin talous tasapainossa ja
- 2) kaupunkirakenne eheytyy.

Kaupunkitasoiset sitovat tavoitteet on sisällytetty toimialan tuloskorttiin vastuutusten mukaisesti. Yhtenä keskeisenä tavoitteena mainittakoon, että vuonna 2017 Sukare -projektia jatketaan ja arvioitu käyttöönotto on vuonna 2018.

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 2017

Toimialan TVO -ohjelmassa on esitetty vuosia 2015 - 2018 koskevia toimenpiteitä, joiden avulla käytötalouden menokehitystä hillitään ja investointitasoa lasketaan. Tällaisia ovat esimerkiksi hankintojen johtamisen kehittäminen ja investointisuunnittelun uusi toimintamalli, sekä kustannustehokas ja laadukas kiinteistönpito uuden kiinteistöhallintajärjestelmän avulla.

Lisäksi ohjelmassa on esitetty pidemmällä aikavälillä vaikuttavia kehittämislinjauksia ja aloitettavia selvityksiä, joiden avulla kaupungin kilpailukykyisyys pyritään varmistamaan myös pidemmällä tähtäimellä tulopohjan vahvistamisen ja toiminnan kustannustehokkuuden varmistamisen kautta. Näistä voidaan mainita esimerkiksi energiatehokkuuden parantaminen ja uusiutuvan energian käytön edistäminen, sekä mallinnuksen laajentaminen koko toimiala toimintoihin.

Toimialan TVO jatkotoimenpiteet

Tavoite / toimenpide	Vaikutukset	Aikataulu
Yhden luukun periaatteen laajentaminen ja palvelupisteen keskittäminen.	Toiminnan tehokkuus paranee ja samalla asiakastyytyväisyys lisääntyy.	2015-2016
Mallinnuksen laajentaminen koko toimialan toimintoihin. Kaikki merkittävä suunnittelu tehdään tietomallinnuksella, esim. 3D. Lisää työtä, mutta havainnollistaa lopputulosta.	Toiminnan tehokkuus ja laatu lisääntyvät kun mallinnuksen hyödyt konkretisotuvat.	2015-2018
Investointisuunnittelun uusi toimintamalli.	Toiminnan tehokkuus, suunnitelmallisuus ja kustannustietoisuus lisääntyy.	2015-2016
Asuntokaavoituksen lisääminen +25 %.	Asuntotuotanto lisääntyy ja asiakastyytyväisyys paranee.	2015-2018
Hankintojen johtamisen kehittäminen. Hankintaprosessit kuvataan (IMS) 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 Escot-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 2017

Strateginen päämäärä	Toimialan tavoite	Toimialan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2015 loppu	Mittarin tavoitetaso 2017
Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelma toteutetaan	Joukkoliikenteen kuntaosuus on enintään 50 %	Joukkoliikenteen kuntaosuus-% ilman infrakorvauksia	48,60 %	Enintään 50 %
Kaupungin tulopohjaa vahvistetaan	Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vähintään 32 milj. euroa vuoden 2017 aikana	Maanmyyntivoitot	37,3 milj. euroa	32 milj. euroa
Kumppanuuksien hyödyntäminen	Edistetään kasvihuonekaasupäästöjen vähenemistä	Vantaan kasvihuonekaasupäästöt	5,5 tonnia CO2 ekv/asukas/vuosi	vähenevät 4 %
Kaupunkirakenne ja palvelurakenne tukeutuvat raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatuikäyttöön	Kaavoitetaan asuntorakentamisen kerrosalaa 250 000 k-m ² /vuosi ja priorisoidaan keskustoihin sijoittuvia kaavahankkeita	Valmistuneiden kaavojen k-m ² /v määrä	209 209 k-m ²	265 000 k-m ²
Asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista	Kaupunki luo edellytykset vähintään 2400 asunnon laadukkaalle ja monipuoliselle asuntotuotannolle ja pientaloalueita tiivistetään Maapoliittisten linjausten mukaisesti	Valmistuneiden asuntojen määrä	2689	2400

Itsearviointien tulokset

Tulosaluetasoinen itsearviointiprosessi toteutettiin keväällä 2016 huhti - elokuun aikana. Arviointiin sisällytettiin CAF -itsearvioinnin vuoden 2016 arvioitavat osiot; strategiat ja toiminnan suunnittelu, asiakas- ja kuntalaistulokset ja keskeiset suorituskykytulokset.

Tulosalueet ovat tarkastelleet tuloksia yhdessä muiden vuosittaisten kyselyiden, mittausten ja arviointitulosten kanssa, sekä poimineet näistä arvioinneista yhteiset kehittämisenostot.

Keskeiset havainnot vuoden 2016 arviointien kehittämiskohteista ovat:

- asiakastyytyväisyystutkimukset kattaviksi koko toimialalla ja tutkimustulosten hyödyntäminen
- systemaattinen palautteen kerääminen, analysointi, kehittäminen ja seuranta
- palvelumuotoilu, kuntalaispalautteet ja osallisuuden kehittäminen
- sähköisen karttapohjaisen palautejärjestelmän kehittäminen
- toiminnan kehittäminen tietotekniikkaa hyödyntäen yhteistyössä PKS -kuntien kanssa
- yhteistyö valtion, PKS -kuntien ja muiden kumppaneiden kanssa
- parhaiden käytäntöjen tunnistaminen ja levittäminen
- vaikuttavuuden arviointi ja seuranta.

14 1 KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA YHTEENSÄ

Toimielin: Kaupunkisuunnittelulautakunta

Puheenjohtaja: Sirkka-Liisa Kähärä

Vastuhenkilö: Hannu Penttilä

Määrärahat 1000 euroa	TP 2015	TA 2016	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
TOIMINTATUOTOT	43 653	38 632	38 814	39 590	40 382	41 190
TOIMINTAKULUT	-7 883	-9 856	-9 912	-10 061	-10 212	-10 365
TOIMINTAKATE	35 770	28 776	28 902	29 530	30 170	30 825

Tuloslaskelma 1000 euroa	TP 2015	TA 2016	TA 2017
MYYNTITUOTOT	22	27	36
MAKSUTUOTOT	561	407	390
TUET JA AVUSTUKSET	11	0	0
MUUT TOIMINTATUOTOT	43 060	38 198	38 388
TOIMINTATUOTOT	43 653	38 632	38 814
HENKILÖSTÖKULUT	-6 183	-7 084	-7 325
PALVELUJEN OSTOT	-1 028	-1 751	-1 653
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-77	-177	-187
AVUSTUKSET	0	-59	0
MUUT TOIMINTAKULUT	-596	-786	-747
TOIMINTAKULUT	-7 883	-9 856	-9 912
TOIMINTAKATE	35 770	28 776	28 902

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaiseen toimintaan kuuluvat yhteisesti sitovina bruttobudjetoituina yksiköinä:

- kaupunkisuunnittelulautakunta
- toimialahallinto
- yrityspalvelut
- kaupunkisuunnittelu.

14 10 KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

Määrärahat 1000 euroa	TP 2015	TA 2016	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
TOIMINTAKULUT	-46	-116	-80	-81	-82	-84
TOIMINTAKATE	-46	-116	-80	-81	-82	-84

Tuloslaskelma 1000 euroa	TP 2015	TA 2016	TA 2017
HENKILÖSTÖKULUT	-38	-75	-49
PALVELUJEN OSTOT	-6	-37	-26
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-1	-4	-3
MUUT TOIMINTAKULUT	0	0	-2
TOIMINTAKULUT	-46	-116	-80
TOIMINTAKATE	-46	-116	-80

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta kokoontuu vuonna 2017 noin 15 kertaa. Vuoden 2017 talousarvio perustuu vuoden 2016 toiminnalliseen tasoon.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017 – 2020

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

14 20 TOIMIALAHALLINTO

Määrärahat 1000 euroa	TP 2015	TA 2016	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
TOIMINTATUOTOT	2 186	2 100	2 229	2 274	2 319	2 365
TOIMINTAKULUT	-2 614	-3 384	-3 532	-3 585	-3 639	-3 693
TOIMINTAKATE	-428	-1 284	-1 303	-1 311	-1 320	-1 328

Tuloslaskelma 1000 euroa	TP 2015	TA 2016	TA 2017
MYYNTITUOTOT	15	0	0
MAKSUTUOTOT	114	224	169
MUUT TOIMINTATUOTOT	2 057	1 876	2 060
TOIMINTATUOTOT	2 186	2 100	2 229
HENKILÖSTÖKULUT	-1 843	-2 100	-2 349
PALVELUJEN OSTOT	-476	-882	-826
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-32	-65	-72
AVUSTUKSET	0	0	0
MUUT TOIMINTAKULUT	-262	-337	-285
TOIMINTAKULUT	-2 614	-3 384	-3 532
TOIMINTAKATE	-428	-1 284	-1 303

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Talous- ja hallintopalvelut -tulosalue hoitaa keskitetysti toimialan talouteen, yleishallintoon ja toimialatasoiseen kehittämiseen, strategiatyöhön, henkilöstöhallintoon, viestintään ja lakiasioihin liittyviä tehtäviä, sekä tarjoaa tukipalveluita toimialan muille tulosalueille. Tulosalue koordinoi toimialan yhteistyötä kaupungin keskushallinnon kanssa. Toimialan asiakaspalvelu keskitettiin talous- ja hallintopalveluiden tulosalueelle 1.6.2016. Talous- ja hallintopalvelut hoitaa myös kunnalliseen pysäköinninvalvontaan kuuluvat viranomaistehtävät.

Pysäköinninvalvonnan lisäksi ajoneuvojen siirtämisestä huolehtiminen on pysäköinninvalvonnan vastuulla. Varsinainen ajoneuvojen siirtäminen ja kaupungin omaisuudeksi siirtyneiden ajoneuvojen jatkokäsittely on ulkoistettu.

Talousarviokohta "toimialahallinto" sisältää maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan johdon sekä talous- ja hallintopalveluiden määrärahat.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017 – 2020

- huolehditaan toiminnan kehittämisestä yleisesti ja erityisesti viestintätekniikan kehittämisestä
- huolehditaan taloussuunnittelusta ja resurssiallokoinnista, sekä talousarvion ja talous- ja velkaohjelman toteuttamisesta
- noudatetaan avointa ja aktiivista viestintäpolitiikkaa
- turvataan viranomaistehtävien (pysäköinninvalvonta) hoito

- tarjotaan asiakaslähtöistä palvelua, sekä laadukkaat ja kilpailukykyiset tukipalvelut.

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

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 2017

Vuoden 2017 aikana Vantaalla alkaa maksullinen pysäköinti mm. Tikkurilassa ja liityntäpysäköinti-alueilla. Maksulliseen pysäköintiin siirtyminen edellyttää pysäköinninvalvonnalta toiminnan kehittämistä ja työpanoksen kohdentamista ohjeistamiseen ja pysäköintimaksujen valvontaan. Pysäköinninvalvontaan tullaan perustamaan näin ollen kolme uutta pysäköinnintarkastajan virkaa.

Vuonna 2016 aloittanut toimialan yhteinen asiakaspalvelupiste jatkaa toimintaansa ja kehittää palveluaan vastaamaan paremmin kuntalaisten tarpeita.

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteet

Talous- ja hallintopalvelut koordinoi toimialan kuntotuttavaa työtoimintaa. Vuoden 2017 tavoite on työllistettyjen määrän kasvu.

Talousarvion tunnusluvut

Toimialahallinto	TP 2014	TP 2015	KS 2016	TA 2017
Pysäköintivirhemaksut / kpl	38 762	36 228	39 200	49 200
<i>Kasvu edellisestä vuodesta %</i>	<i>1,8</i>	<i>-6,5</i>	<i>0,5</i>	<i>25,5</i>
Hallinnon henkilöstömenot / toimialan kokonaismenot %	0,28	0,29	0,34	0,23
Toimialan koulutuspäivät	2 063	1 921	2 000	2 000

14 30 YRITYSPALVELUT

Määrärahat 1000 euroa	TP 2015	TA 2016	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
TOIMINTATUOTOT	41 040	36 335	36 335	37 062	37 803	38 559
TOIMINTAKULUT	-1 552	-1 903	-1 925	-1 954	-1 983	-2 013
TOIMINTAKATE	39 488	34 432	34 410	35 108	35 820	36 546

Tuloslaskelma 1000 euroa	TP 2015	TA 2016	TA 2017
MYYNTITUOTOT	-2	0	2
MAKSUTUOTOT	39	13	5
MUUT TOIMINTATUOTOT	41 003	36 322	36 328
TOIMINTATUOTOT	41 040	36 335	36 335
HENKILÖSTÖKULUT	-1 098	-1 123	-1 238
PALVELUJEN OSTOT	-279	-460	-424
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-14	-27	-20
AVUSTUKSET	0	-59	0
MUUT TOIMINTAKULUT	-162	-235	-244
TOIMINTAKULUT	-1 552	-1 903	-1 925
TOIMINTAKATE	39 488	34 432	34 410

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Yrityspalvelut kehittää ja toteuttaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista asunto- ja maapoliittikkaa, toteuttaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista elinkeinopoliittikkaa 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 elinkeinopoliittikan linjauksia markkinoimalla ja luovuttamalla tontteja työpaikkarakentamiseen.

Asuntopoliittikkallaan 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 maapoliittikkaa 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 kiinteistöomaisuutta, jota ei voida jalostaa rakennuksena.

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

Yrityspalveluiden toimintaympäristöön vaikuttaa suuressa määrin yleinen taloudellinen tilanne ja suhdanteiden ja eräiden toimialojen (mm. kauppa) epävarmuus. Asuntotonttien kauppa on jatkunut erittäin vilkkaana koko Vantaalla, mutta toimitilatonttien kauppa on ollut vähäistä. Yhteydenottoja toimitiloista on ollut, mutta kaupat ovat joko viivästyneet tai niitä ei ole tehty. Vuoden 2016 alusta tilanne on toimitilojenkin osalta kehittynyt suotuisaan suuntaan ja nyt Kehäradan aukeamisen jälkeen esim. Vehkalan toteutuminen on todennäköistä.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017–2020

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 hyväksymiä asuntopoliittisia tavoitteita ja asunto-ohjelmaa
- varmistaa yritysten sijoittumisedellytykset maapoliittisin keinoin.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 2017

Maankäytön-, asumisen- ja liikenteen -sopimus (MAL) on allekirjoitettu 9.6.2016 ja sitä toteutetaan vuosina 2016 - 2019. Sopimuksessa on sovittu, että Vantaalle toteutetaan 2400 asuntoa vuosittain, joista 720 on valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Yrityspalvelut asuntopoliittikan toteuttajana ja asuntorakentamisen edellytysten varmistajana toteuttaa osaltaan allekirjoitetun sopimuksen tavoitteita.

Taloussuunnittelukaudella tulee asuntopoliittikan hoidossa määrällisten tavoitteiden lisäksi huomioida erityisesti asuinalueiden sosiaalisen eheyden turvaaminen ja asuntotuotannon monipuolisuus. Erityisesti tulee kiinnittää huomioita pienten asuntojen rakentamisen lisäksi siihen, että asuinalueilla on riittävästi myös uusia perheasuntoja lapsiperheiden käyttöön. Lisäksi asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen (omistus, vuokra ja asumisoikeus) kirjo tulee olla sellainen, että alueellista syrjäytymistä kyetään uusilla asuinalueilla ehkäisemään ja pääosin jo rakennetuilla asuinalueilla täydennysrakentamisella vähentämään. Vantaan asuntopoliittiset tavoitteet tullaan ajantasaistamaan vuoden 2017 aikana asunto-ohjelman päivityksen yhteydessä.

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.

Taloussuunnittelukaudella tulee huomioida myös ostomäärärahojen riittävyys ja joustavuus siten, että tulevana vuosiakin kaupunki voi helpommin säädellä kasvua oman maaomaisuutensa avulla. Erityisesti kuntatekniikan ja palveluverkon investointien ennustettavuuden parantamiseksi kaupungin maaomaisuuden hallittu lisääminen on perusteltua. Kaupunki pyrkii ottamaan osan maankäyttökorvauksista tonttimaana, erityisesti valtion tukeman tuotannon osalta.

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

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteet

Asuntokaavoituksen lisääminen +25 %.

Talousarvion tunnusluvut

Yrityspalvelut	TP 2014	TP 2015	KS 2016	TA 2017
Merkittäviä maanhankintaneuvotteluja käynnissä	20	20	10	10
Käynnissä olevat luovutuskilpailut	9	4	5	5
Valmistuneet asunnot	2 022	2 689	2 000	2 400
joista valtion tukemia vuokra-asuntoja	292	312	400	720
Maanmyynti- ja vuokratulot	39 086	41 025	36 172	36 200
Kivistön maanmyyntivoitot koko maanmyyntituloista	18 300	7 300	8 000	8 000

14 40 KAUPUNKISUUNNITTELU

Määrärahat 1000 euroa	TP 2015	TA 2016	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
TOIMINTATUOTOT	427	197	250	255	260	265
TOIMINTAKULUT	-3 671	-4 453	-4 374	-4 441	-4 507	-4 575
TOIMINTAKATE	-3 244	-4 256	-4 125	-4 186	-4 247	-4 310

Tuloslaskelma 1000 euroa	TP 2015	TA 2016	TA 2017
MYYNITUOTOT	9	27	34
MAKSUTUOTOT	407	170	216
TUET JA AVUSTUKSET	11	0	0
MUUT TOIMINTATUOTOT	0	0	0
TOIMINTATUOTOT	427	197	250
HENKILÖSTÖKULUT	-3 203	-3 786	-3 689
PALVELUJEN OSTOT	-267	-372	-378
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-29	-81	-92
MUUT TOIMINTAKULUT	-171	-214	-217
TOIMINTAKULUT	-3 671	-4 453	-4 375
TOIMINTAKATE	-3 244	-4 256	-4 125

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkisuunnittelun tulosalueen tavoitteena on aito ja kestävä kaupunkiympäristö sekä kansainvälisesti kilpailukykyinen lentokenttäkaupunki. Kaupunkisuunnittelu toimii kansainvälisessä toimintaympäristössä.

Kaupunkisuunnittelu vastaa edellytysten luomisesta Vantaan strategian mukaiselle asumisen, työn 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 viranomaisten kanssa. Onnistuminen tukee Vantaan vetovoimaisuuden, kilpailukykyyn ja asukkaiden hyvinvoinnin lisäksi tehokasta ja taloudellista hallintoa. Kaupunkisuunnittelu vaikuttaa keskeisesti useiden kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamiseen 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. Kumppanuuskaavoituksessa korostuu vuorovaikutus ja osallistuminen, laatuun ja kustannustietoisuuteen on kiinnitettävä entistä enemmän huomiota.

Kaikissa töissä varmistetaan Vantaan valtuustostrategian ja ohjelmien toteutumisedellytykset. Eri-tyistä huomiota kiinnitetään kestävään kehitykseen ja energiatehokkuuteen. Keskeisiä tavoitteita ovat maapoliittiset linjaukset ja kaupungin tulopohjan vahvistaminen maankäytön myyntituloilla.

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

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017 -2020

Pääkaupunkiseutua koskeva maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL -sopimus 2016 – 2019 valmistui kesäkuussa 2016. Sopimuksen pohjalta tehostetaan asuntokaavatuotantoa niin, että Vantaan asunto-asemakaavojen määrää lisätään 33 %. Tähän on varauduttu sekä tehostamalla toimintaa että lisäämällä asemakaavoituksen asiantuntijoita.

Vuonna 2017 käynnistyy yleiskaavan laatiminen. Siinä varmistetaan Vantaan yhdyskuntarakenteen kehittämisedellytykset seuraaviksi vuosikymmeniksi. Yleiskaavoitus vahvistaa joukkoliikennekaupungin kehittymistä mm. vahvistamalla keskuksia ja hyödyntämällä Kehärataa. Östersundomin yhteinen yleiskaavatyö jatkuu.

Suunnittelukaudella priorisoidaan keskusten kehittämistä. Uusia, nykyisestä rakenteesta irrallaan olevia alueita ei asemakaavoiteta. Aviapoliksesta kehitetään kansainvälisesti merkittävää lentokenttäkaupunkia, jossa on sekä asumista että työpaikkoja ja palveluita. Tätä varten suunnitteluorganisaatiota vahvistetaan. Kivistön nopea rakentuminen varmistetaan riittävällä asemakaavoituksella. Marja-Vantaa -projektin aikana laadittu suunnitteluvisio päivitetään ja sen yhteydessä Kivistön rakentamisesta tehdään väliarviointi. Tikkurilan ja Myyrmäen täydennysrakentaminen on voimakasta. Niissä kiinnitetään erityistä huomiota kaupunkiympäristöön ja sen laatuun. Myös muut Vantaan keskukset, Leinelä, Korso, Koivukylä, Martinlaakso ja Hakunila, kehittyvät ja rakentuvat. Tärkeimpiä työpaikka-alueita ovat Vehkala, Jokiniemi ja Vantaan Akseli. Uusia tapoja kehittää työpaikka-alueita suunnitellaan Vantaankosken ja Vehkalan kokemusten pohjalta.

Kaavoissa varmistetaan keskustojen turvallisuus, riittävä liityntäpysäköinti ja pyörätiet. Kaavatalous ja ilmastovaikutukset selvitetään kaikissa kaavoissa. Rakennetun kaupunkiympäristön ja kaupunkitalan laatu turvataan asemakaava-alueita yhteen sovittavilla kaavarungoilla ja erillisprojekteilla sekä toteuttamalla arkkitehtuuriohjelmaa.

Vantaan asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista. Se sijoittuu pääosin Kehäradan ja joukkoliikennekäytävien varteen. Kaavoituksella varmistetaan toteuttamiskelpoisten kaavojen varanto (noin miljoona kem²) ja vuosittain laaditaan uutta asumisen asemakaavaa keskimäärin 265 250 kem². Pientalorakentamisen osuus varmistetaan ja täydennysrakentamisen prosesseja sujuvoitetaan. Asuntorakentamisen laatua tuetaan arkkitehtuuriohjelman avulla.

Kuntalaisten osallisuutta kaupunkisuunnitteluun vahvistetaan jakamalla monipuolisesti tietoa, käyttämällä ja kokeilemalla erilaisia viestinnän ja vuorovaikutuksen tapoja, sekä kehittämällä uusia sähköisiä työvälineitä. Erityisesti huomiota kiinnitetään eri-ikäisten asukkaiden tavoittamiseen. Kuntalaisten osallistumismahdollisuuksia kehitetään yhdessä kaupungin eri toimijoiden, kuten kuntalaispalvelujen kanssa. Lisäksi tiivistetään yhteistyötä eri alueiden toimijoiden ja asukas-yhteisöjen kanssa.

Suunnittelukaudella suunnitelmien, karttojen ja rekistereiden tietojärjestelmät (SuKaRe) kehittyvät integroidummaksi tiedonhallinnallisesti keskitetyimmäksi kokonaisuudeksi. Uudet prosessit ja työkalut otetaan käyttöön ja kehitetään reaaliaikaista tietomallia kaupungista.

Kaupunkisuunnittelu seuraa kansainvälisiä arkkitehtuurin ja kaupunkisuunnittelun trendejä ja hyödyntää kansainvälisiä kokemuksia kaupungin kehittämisessä ja kaupunkimarkkinoinnissa. Kaupunkisuunnittelu edustaa Vantaata Euroopan lentokenttäkaupunkien yhteistyöverkossa (ARC) ja osallistuu EU-projekteihin. Uusia kansainvälisiä yhteistyömuotoja tutkitaan.

Vuonna 2017 valmistuu kansalliseen Suomi 100 -projektiin liittyvä Vantaan tulevaisuuskuva -hanke. Sen avulla etsitään kuntalaisten näkemyksiä uuden valtuustostrategian valmisteluun, yleiskaavatyöhön ja keskustusten profilointiin.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 2017

Uusi valtuustokausi alkaa kaupunkistrategian valmistelulla. Samalla etenee aluehallinto- ja SOTE -uudistukset. Kunnan, toimialojen ja samalla kaupunkisuunnittelun merkitys ja rooli kunnan toiminnassa muuttuvat.

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

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

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteet

- Asemakaavoituksen lisääminen +33%
- Mallinnuksen laajentaminen koko toimialan toimintoihin

Talousarvion tunnusluvut

Kaupunkisuunnittelu	TP 2014	TP 2015	KS 2016	TA 2017
Hyväksytyt asemakaavat kpl	31	46	40	45
Uusi asuntokerrosala k-m2	209 209	336 093	250 000	265 000
Uusi toimitilakerrosala k-m2	97 420	203 996	200 000	200 000
Asemakaavan muutosaloitteet	163	163	135	140
Vuoden kaavoitushakemukset	36	33	40	40
Poikkeamis päätökset	61	84	70	70

MARJA-VANTAAN JA KESKUSTEN KEHITTÄMINEN -RAHASTO

Marja-Vantaa käyttötalous

Määrärahat 1000 euroa	TP 2015	TA 2016	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
TOIMINTATUOTOT	759	56	200	204	208	212
TOIMINTAKULUT	-1 269	-93	-200	-203	-206	-209
TOIMINTAKATE	-510	-37	0	1	2	3

Marja-Vantaa investoinnit

Määrärahat 1000 euroa	TA 2016	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
INVESTOINTIMENOT	-1 700	-5 000	-3 000	-4 000	-5 000

Toiminnan kuvaus

Kehäradan varren Kivistön, Aviapoliksen ja Vehkalan ympäristön rakentaminen on lähivuosikymmenien suurimpia haasteita. Asuntorakentaminen on ollut vilkasta ja se on keskittynyt kehäradan varreen Tikkurilaan, Kivistöön ja Myyrmäkeen. Työpaikkarakentaminen keskittyy Aviapolikseen. Keskuksita-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. 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.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017 – 2020

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.

Aviapoliksesta rakennetaan tulevien vuosikymmenien aikana kansainvälisesti kilpailukykyinen ”lentokenttäkaupunki”. Aviapolis muuttuu työpaikka-alueesta monipuoliseksi ja eläväksi kaupunkikeskukseksi, jossa työ, asuminen, palvelut ja virkistys sekoittuvat. Kaavarungon viitoittama muutos on käynnistynyt liikenneinvestointien vauhdittamana. Viimeisen vuosikymmenen aikana yli puolet työpaikkarakentamisen kerrosalasta on rakennettu Aviapoliksen suuralueelle. Taloussuunnitelmakaudella työpaikkarakentaminen jatkuu keskittyen Viinikkalan ja Lentokentän kaupunginosaan sekä Kehäradan aseman läheisyyteen. Myös ensimmäisiä asuinkortteleita valmistuu Perintötien ja Manttaalintien varsille sekä Kehäradan aseman lähistölle. Aviapoliksen markkinointiin panostetaan kansainvälisesti kiinnostavana yritysten sijoittumiskohteena.

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

Tikkurilan keskustassa rakenteilla oleva toimisto- ja liikekeskus Dixin II-vaihe valmistuu keväällä 2017. Viimeinen Dixin rakentamisvaihe rakennuksen eteläpäähän on aloittamatta. Asuntorakentaminen on ollut erittäin vilkasta. Vuodesta 2012 lähtien Tikkurilaan on valmistunut 1.331 asuntoa ja vuonna 2016 on rakenteilla 739 asuntoa. Kirjastonpuisto kaupungintalon ja kirjaston väliin on parhaillaan rakenteilla.

Myyrmäen keskustan kaavoitus Paalutorin viereen on käynnissä vuonna 2015 järjestetyn kilpailun perusteella.

Martinlaakson aseman läheisyydessä sijaitsevien Martinlaakson ostoskeskuksen ja puretun Laajavuoren koulun asuntokaavat ovat tulleet voimaan ja rakentaminen on alkanut.

Koivukylän ostoskeskuksen ja radan väliselle alueelle kaupunki on päättänyt järjestää suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Kilpailu järjestetään syksyllä 2016. Tavoitteena on keskustan elinvoimaisuuden vahvistaminen uusilla kerrostaloilla ja maantason liiketiloilla. Kilpailussa pyydetään myös osoittamaan tilat uudelle kirjastolle.

Korson keskustassa Lumon pohjoispuolella sijaitseva Korson Tornin kaavamuutos on tullut voimaan. Suunnitelmien mukaan tämän 16 -kerroksisen kerrostalon rakentaminen alkaa vuodenvaihteessa 2016 - 2017. Korsotalon ja Korson keskustan kaavatyö on käynnissä.

Hakunilan ydinalueita kehitetään vuoden 2016 aikana valmistuvan kaavarunkotyön pohjalta. Hakunilan kaupallinen keskus säilyy nykyisen ostoskeskuksen kohdalla. Kaupunki käy neuvotteluja ostoskeskuksen omistajien ja muiden osallisten kanssa ostoskeskuksen kehittämisestä elinvoimaisena palvelujen ja asumisen paikkana. Kaskelanrinteen asuinalueen rakentaminen alkaa ja ensimmäiset talot valmistuvat 2017. Nykyinen linja-autovarikko siirtyy Ojankoon vuoteen 2019 mennessä. Vapaavan alueen maankäyttö tutkitaan kaavarunkotyössä.

Rahaston investoinnit ja osakkeet

Määrärahasta maksetaan rahaston sääntöjen mukaisesti Marja-Vantaan suunnittelualueen ja Vantaan keskusten asemakaavoituksen, kunnallistekniikan ja keskeisten palvelutilojen suunnittelu- ja toteutuskuluja. Määrärahasta on maksettu mm. Kivistön keskuksen kunnallistekniikkaa sekä Myyrmäen ja Tikkurilan suunnittelukuluja.

Rahaston pääomittaminen

Kaupunginvaltuuston 22.9.2014 hyväksymän maapoliittisten linjausten mukaan keskustojen elinvoimaisuus on kaupungin kilpailukyvyyn 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 nämä toimenpiteet. Rahastoa on tarkoitus ylläpitää maanmyyntituloilla. Maapoliittisten linjausten mukaan Marja-Vantaan ja keskustojen kehittämisrahastolla rahoitetaan em. alueiden kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa. Rahastoon voidaan siirtää budjetoidun maanmyyntivoiton ylittäviä myyntivoittoja. Tavoitteena on, että rahastoa voitaisiin pääomittaa vuosittain 5 M€.

INVESTOINNIT

95 KIINTEÄ OMAISUUS

Määrärahat 1000 euroa	TA 2016	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
TULOT	3500	3500	3500	3500	3500
MENOT	-7 200	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000

Kiinteän omaisuuden osto

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. Maanhankinnassa käytetään kaikkia lain sallimia keinoja: vapaaehtoisia kauppoja, etuosto-oikeutta ja lunastusta. Kun maata vastaanotetaan kunnallistekniikan korvauksena, on talousarviossa oltava myös maanarvoa vastaavat ostomäärärahat. Vastaava tulo tulee näkymään kuntatekniikan keskuksen sopimustuloissa.

Kiinteän omaisuuden osto

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

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

MAPOn linjausten mukaisesti kaupunki on valmistellut kaavahankkeisiin liittyviä sopimuksia, joissa on sovittu ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena vastaanotettavan maata. Määrärahalla voidaan ostaa myös sellaisten asunto- tai kiinteistöyhtiöiden, joiden pääasiallinen omaisuus on rakennustontti, hallintaan tai omistukseen oikeuttavia osakkeita.

Tuloskortin 2017 tiivistelmä

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö | Mato jory 31.8.2016

ARVOT:
INNOVATIIVISUUS
KESTÄVÄ KEHITYS
YHTEISÖLLISYYS

Kaupungin talous tasapainossa

- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vähintään 32 milj. euroa vuoden 2017 aikana
- Investointiohjelmia toteutetaan kustannustehokkaasti
- Joukkoliikenteen kuntaosuus on alle 50 %
- Joukkoliikenteen käyttäjämäärän kasvu on 2 % vuodessa
- Aktiivisella ja priorisoidulla maanhankinnalla varmistetaan tulevat maanmyyntivoitot

Kaupunkirakenne eheytyy

- Kaavoitetaan asuntorakentamisen kerrosalaa 265 000 kem/vuosi
- Kaupunki luo edellytykset vähintään 2 400 asunnon laadukkaalle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- Priorisoidaan keskustoihin sijoittuvia kaavahankkeita
- Pientaloalueita tiivistetään Mapon mukaisesti
- Kasvihuonepäästöt vähenevät 4 % vuodessa
- Maksullinen pysäköinti otetaan käyttöön keskusta-alueilla

Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Vantaa kehittyy oleellisena osana metropolialueen kaupunkirakennetta
- Rakennetun omaisuuden hallinnalla ja toimivilla valvontamenettelyillä turvataan toimiva, terveellinen ja turvallinen rakennettu ympäristö
- Viestinnän kärkinä kehittyvien keskustojen, kehäradan ja lentoaseman vetovoimaisuus sekä kaupungin luontoarvot
- Vantaan markkinoiminen aktiivisesti asuin- ja työpaikkana
- Elinvoimaohjelman aktiivinen toteuttaminen

Palvelut uudistuvat

- Sukare-hankkeen onnistuminen
- Parannetaan työn tuottavuutta ja palveluiden kustannustehokkuutta
- Osallistutaan monikanavaisen asiakaspalvelumallin kehittämiseen
- Uusien sähköisten työviestinnän välineiden käyttö vakiintuu

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Osaamisen kehittämisen toimintamallia jatketaan
- Työhyvinvoinnin ja työturvallisuuden edistäminen (sairaspoissaoloja ennaltaehkäistään)
- Ympäristöasiat osaksi uusien esimiesten koulutusta ja uusien työntekijöiden perehdytystä

Toimialan muut tavoitteet

- Tikkurilan toimitalohanke
- Suomi 100 tulevaisuuskuva
- Toimenpiteet ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi kartoitettu
- Edistetään energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian käyttöä Vantaalla

1.9.2016

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Yhteenvetotaulukko: kaupunkisuunnittelulautakunnan käyttötalous

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta				
14 10 Kaupunkisuunnittelulautakunta	TP 2014	TP2015	KS2016	KEHYS 2017
Menot	-52	-46	-116	-80
14 20 Toimialahallinto	TP 2014	TP2015	KS2016	KEHYS 2017
Tulot	2 174	2 186	2 100	2 229
Menot	-2 555	-2 614	-3 384	-3 532
Toimintakate	-381	-428	-1 284	-1 303
14 30 Yrityspalvelut	TP 2014	TP2015	KS2016	KEHYS 2017
Tulot	39 687	41 040	36 335	36 335
Menot	-1 787	-1 552	-1 903	-1 925
Toimintakate	37 900	39 488	34 432	34 410
14 40 Kaupunkisuunnittelu	TP 2014	TP2015	KS2016	KEHYS 2017
Tulot	142	427	197	250
Menot	-3 633	-3 671	-4 453	-4 375
Toimintakate	-3 491	-3 244	-4 256	-4 125
Yhteensä KALA	TP 2014	TP2015	KS2016	KEHYS 2017
Tulot	42 003	43 653	38 632	38 814
Menot	-8 027	-7 883	-9 856	-9 912
Toimintakate	33 976	35 770	28 776	28 902



	TOT 2015 31.12.2015	KS 2016	HS 2017	HS 2018	HS 2019	HS 2020
Toimialahallinto (johto+thp)						
Vakituiset	36	38	47	42	42	42
Määräaikaiset	1	0	0	0	0	0
Yrityspalvelut						
Vakituiset	19	19	19	18	18	18
Määräaikaiset	0	0	0	0	0	0
Kaupunkisuunnittelu						
Vakituiset	60	64	62	62	62	62
Määräaikaiset	3	1	0	0	0	0
Kuntatekniikan keskus						
Vakituiset	361	364	362	361	357	357
Määräaikaiset	20	26	21	18	19	19
Tilakeskus						
Vakituiset	75	81	82	80	78	78
Määräaikaiset	2	2	0	0	0	0
Rakennusvalvonta						
Vakituiset	38	37	35	34	33	33
Määräaikaiset	7	7	7	6	4	4
Ympäristökeskus						
Vakituiset	40	40	40	40	40	40
Määräaikaiset	2	1	0	0	0	0
Toimiala yhteensä						
Vakituiset	629	643	647	637	630	630
Määräaikaiset	35	37	28	24	23	23
Toimiala yhteensä	664	680	675	661	653	653



9 §

Vantaan Pientaloprojekti / 1. raportti 12.9.2016 / HP

VD/7494/10.02.03/2016

HP/TLA/MSI/MHY/SRU

Kaupunkisuunnittelu ja rakennusvalvonta ovat käynnistäneet yhteisen kehittämishankkeen "Pientaloprojekti", jonka tavoitteena on etsiä uudet työkalut ja yhteistyömallit pientaloalueiden laadukkaaseen tiivistämiseen ja kehittämiseen. Hanke on kolmivuotinen (2015-2018) ja se käynnistyi syksyllä 2015. Pientaloprojektin ensimmäisessä raportissa taustoitetaan täydennysrakentamisen tarvetta Vantaan pientaloalueilla, esitellään pientaloprojektin vaiheita ja siinä tehtyjä selvityksiä, sekä täydennysrakentamisen keinoja.

Täydennysrakentaminen lisää pientalojen saatavuutta ja edistää alueiden palveluiden, kuten koulujen tai joukkoliikenteen, säilymistä. Kunnan talouden kannalta on myös järkevää, että tiivistetään alueita, joilla infrastruktuuri on valmiina. Täydennysrakentaminen ja pienet asunnot mahdollistavat myös usean sukupolven pihapiirien syntyminen tai opiskelijoiden asumisen pientaloalueella. Lisäksi täydennettäessä olemassa olevia pientaloalueita, vähennetään painetta kaavoittaa esimerkiksi nykyisiä viheralueita asuntorakentamiseen.

Vantaan tulee vastata täydennysrakentamisen tarpeeseen pientaloalueilla ja pysytellä muiden kuntien rinnalla kehittämässä pientaloasumista. Pientaloprojektissa kartoitetaan noin 50 asemakaavoitettua pientaloaluetta (keskimäärin tehokkuus alle 0,3). Samalla kun tarkastellaan alueiden nykytilaa, selvitetään myös täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Projektin tavoitteena on löytää tasapuolisesti kaupungin kehittämisen kannalta keinoja edistää täydennysrakentamista. Syksyllä 2015 aloitettu Vapaalan täydennysrakentamisselvitystyö kytkettiin osaksi pientaloprojektia ja se on toiminut pilottikohteena. Raportissa esitettyjen tarkastelujen pohjalta tullaan valitsemaan jatkossa kehitettäviä pientaloalueita.

Pientalorakentaminen on vähentynyt koko Vantaalla. Nykyisin pientaloja valmistuu n. 200-300 vuosittain, kun aiemmin luvut olivat 400-500 pientalon tuntumassa. Karttatarkasteluista ja tilastoista voidaan huomata, että Vantaan pientaloalueilta löytyy huomattavan paljon hyödyntämätöntä täydennysrakentamispotentiaalia. Paikoin on tarvetta kuitenkin nostaa myös rakennustehokkuutta, jotta täydennysrakentaminen on mahdollista toteuttaa tonteilla. Myös asemakaavan ikä vaikuttaa siihen, onko alueella tarvetta täydennysrakentamisen edistämiseksi. Monien pientaloalueiden vanhoissa asemakaavoissa on määräyksiä, jotka eivät ole enää ajanmukaisia ja sallittu rakennustehokkuus on melko alhainen verrattuna nykyisiin tarpeisiin ja maan arvoon. Vanhemmilla asemakaava-alueilla poikkeamistarve ei enää välttämättä koske yksittäisiä tapauksia, vaan tarvetta on poiketa tietystä kaavamääräyksestä (esim. rakentamisalueen rajasta, tontin minimikoosta tai asuntojen määrästä tontilla) koko alueella. Lisäksi asemakaavan sallima rakennustehokkuus voi olla huomattavan alhainen suhteessa nykyisiin tarpeisiin.

Monilla Vantaan pientaloalueilla rakennustehokkuudet ovat toteutuneet n. 20 % asemakaavassa määrättyä alhaisempina. Näillä alueilla on vajaasti käytettyjä tontteja, joille on mahdollista sijoittaa täydennysrakentamista. Pientalovarantoa on kuitenkin usein haastava hyödyntää, koska se on jakautunut epätasaisesti tonteille. Kaikki eivät myöskään välttämättä halua hyödyntää rakennusoikeutta, tai riittävä määrä voi puuttua. Yhdellä tontilla saattaa esimerkiksi olla rakennusoikeutta jäljellä vain 30 k-m², jota ei pystytä hyödyntämään uuteen asuinrakennukseen, vaan tarvetta olisi hieman nykyistä suuremmalle rakennustehokkuudelle.

Osallistaminen ja markkinointi on tärkeä osa täydennysrakentamiseen liittyvää työtä. Pientaloalueilla kartoitetaan kiinnostusta täydennysrakentamiseen, ja alueiden asukkaita osallistetaan aktiivisesti. Tiedotustilaisuuksien avulla pyritään tavoittamaan tonttien myymiseen tai jakamiseen ryhtyviä maanomistajia, sekä rakentamisesta kiinnostuneita talotehtaita ja rakentajia. Osana pientaloprojektia tehdään valituilta alueilta 3D-malleja, jotka havainnollistavat tonttikohtaisen täydennysrakentamisen erilaisia vaihtoehtoja, kuten esimerkiksi laajennusten tai uusien rakennusten, sijoittumista ympäristöön.

Pientaloprojektissa on tarjottu periaatetason suunnitteluratkaisuja Vapaalan asukkailla, jotka olivat kiinnostuneita täydennysrakentamisesta ja antoivat tonttinsa käytettäväksi esimerkkinä,



pilottitonttina, täydennysrakentamismahdollisuuksien havainnollistamisessa. 3D-mallintamisen avulla on havainnollistettu uuden rakentamisen sijoittumista ympäröivään alueeseen ja uusien talomassojen suhdetta niitä ympäröiviin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi Vantaan pientaloprojekti / 1. raportti 12.9.2016.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Vantaan pientaloprojektin ensimmäinen raportti 12.9.2016

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

koordinaattori Maria Hyövälti, puh. 8393 31800, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN PIENTALOPROJEKTI

1. Raportti 12.9.2016

Vantaa

Vantaan pientaloprojekti | 1. raportti 12.9.2016

Sisällysluettelo

Vantaan pientaloprojekti.....	2
Täydennysrakentamisen perusteluita	3
Pientaloprojektin käynnistyminen	4
Vantaan maapolitiikka ja yleiskaavan 2007 selvitykset.....	5
Kaupunkisuunnittelu ja muuttuvat asumisen tarpeet	7
Asuntorakentaminen Vantaalla.....	9
Vantaan pientaloalueiden tarkastelu	11
Rakentaminen pientaloalueilla.....	11
Asemakaavan mukaiset ja toteutuneet tehokkuudet.....	17
Rakentamisaste ja rakennusmaavaranto	20
Lentomelu.....	26
Joukkoliikennevyöhykkeet	27
Suojelukokonaisuudet	29
Yhteenveto pientaloalueiden täydennysrakentamispotentiaalista	31
Vantaan pientaloalueiden kehittämisen keinoja	33
Esimerkki Vapaalasta: 3D-suunnitteluapua kuntalaisille	36
Lähteet.....	39
Liite	40

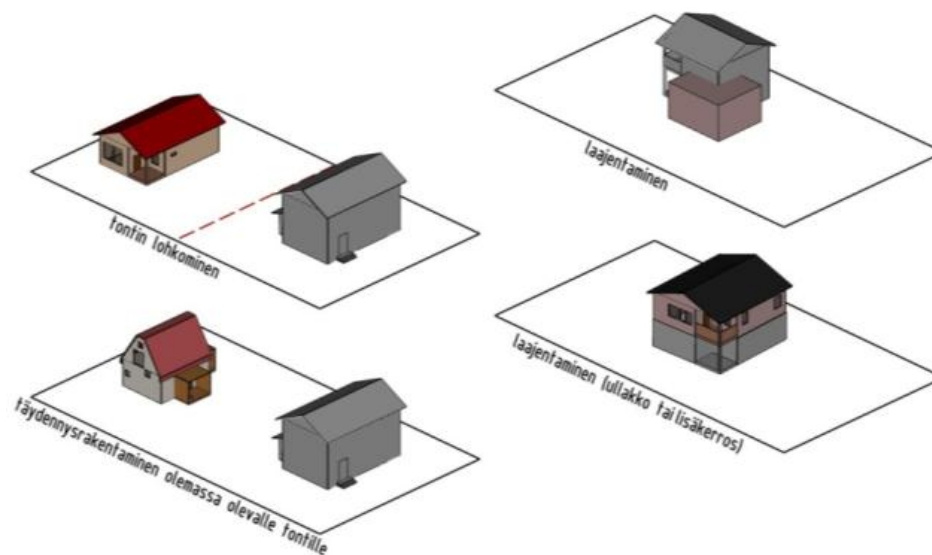
Vantaan pientaloprojekti

Kaupunkisuunnittelu ja rakennusvalvonta ovat käynnistäneet yhteisen kehittämishankkeen, jonka tavoitteena on etsiä uudet työkalut ja yhteistyömallit pientaloalueiden laadukkaaseen tiivistämiseen ja kehittämiseen. Hanke on kolmivuotinen (2015–2018) ja se käynnistyi syksyllä 2015.

Pientaloprojektissa kartoitetaan noin 50 asemakaavoitettua pientaloaluetta (keskimäärin tehokkuus alle 0,3). Samalla kun tarkastellaan alueiden nykytilaa, selvitetään myös täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Projektin tavoitteena on löytää tasapuolisesti kaupungin kehittämisen kannalta keinoja edistää täydennysrakentamista.

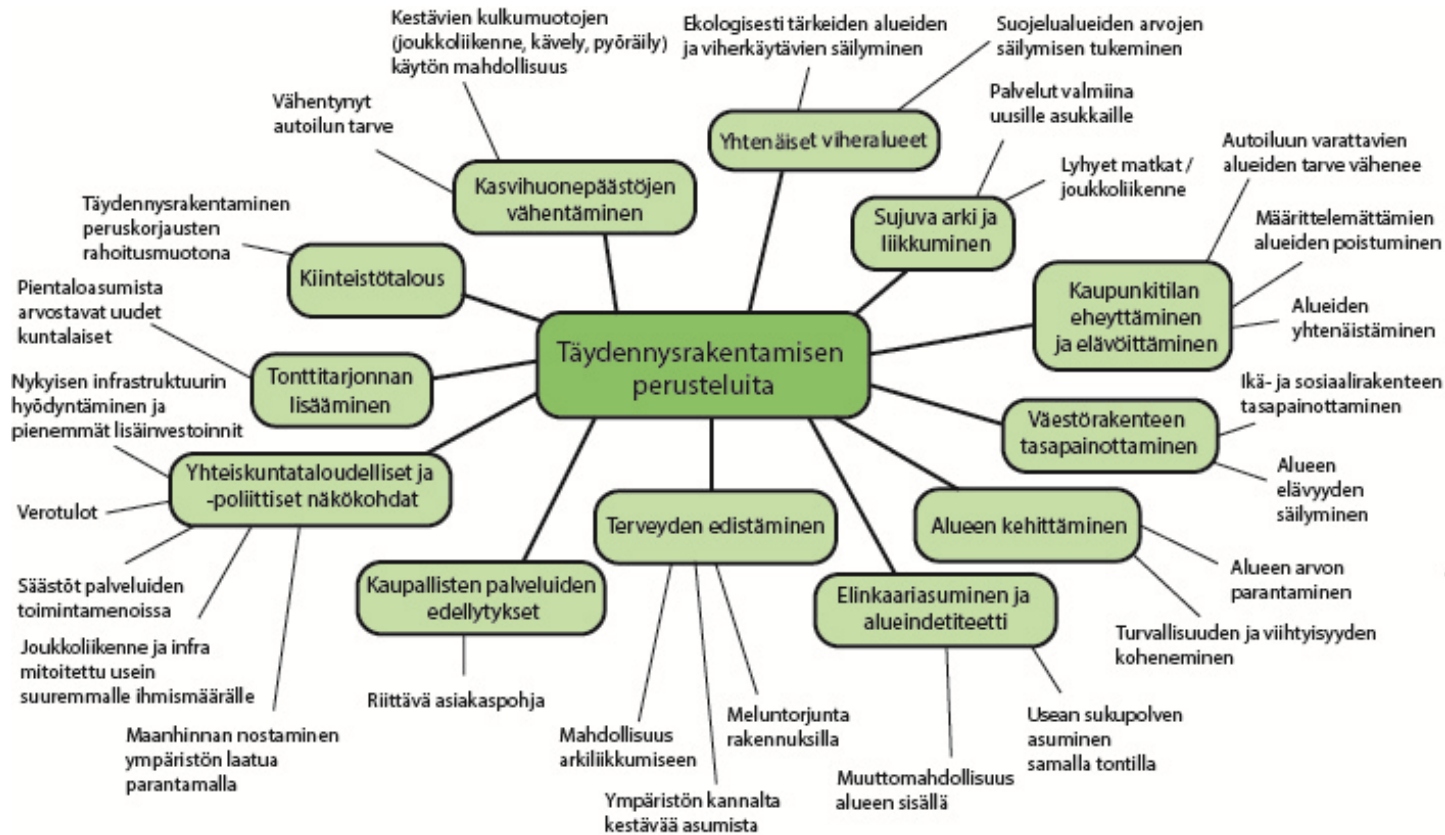
Osallistaminen ja markkinointi ovat tärkeä osa täydennysrakentamiseen liittyvää työtä. Pientaloalueilla kartoitetaan kiinnostusta täydennysrakentamiseen, ja alueiden asukkaita osallistetaan aktiivisesti. Tiedotustilaisuuksien avulla pyritään tavoittamaan tonttien myymiseen tai jakamiseen ryhtyviä maanomistajia, sekä rakentamisesta kiinnostuneita talotehtaita ja rakentajia. Osana pientaloprojektia tehdään valituilta alueilta 3D-malleja, jotka havainnollistavat tonttikohtaisen täydennysrakentamisen erilaisia vaihtoehtoja, kuten esimerkiksi laajennusten tai uusien rakennusten, sijoittumista ympäristöön.

Tässä raportissa taustoitetaan täydennysrakentamisen tarvetta Vantaan pientaloalueilla, esitellään pientaloprojektin vaiheita ja siinä tehtyjä selvityksiä, sekä täydennysrakentamisen keinoja.



Kuva 1. Pientaloprojektin kautta pyritään mm. tiedottamaan mahdollisuuksista luoda uusia rakennuspaikkoja. Täydennysrakentaminen voi olla esimerkiksi tonttien jakamista, talon laajentamista tai lisärakentamista omalle tontille.

Täydennysrakentamisen perusteluista



Kuva 2. Täydennysrakentamisen perusteluista, tehty Yhdyskuntasuunnittelu-lehden kaavion pohjalta (Yhdyskuntasuunnittelu 2009, 47:4, s. 9).

vähälle käytölle. Täydennysrakentamisella voidaan tasoittaa tätä ilmiötä, koska usein uusiin pientaloihin muuttaa nuoria lapsiperheitä.

Täydennysrakentamisella voidaan muutoinkin uudistaa ja kehittää asuinalueiden ilmettä. Nykyisten asuinalueiden täydentäminen edistää myös ekologisesti tärkeiden alueiden ja viherkäytävien säilymistä, ja siten voidaan edistää myös luonnonsuojelualueiden arvojen säilymistä.

Täydennysrakentamista voidaan perustella monella eri yhdyskuntasuunnittelun osa-alueella (kuva 2); se tukee mm. kestävästä maankäytöstä, taloutta ja liikumista.

Täydennysrakentamisen avulla voidaan lisätä nykyisen infrastruktuurin täysimääräistä hyödyntämistä ja siten myös saada uusia rakennuspaikkoja huomattavasti pienemmällä kustannuksella verrattuna uusien alueiden rakentamiseen.

Väestörakenteen epätasapainoa voidaan korjata täydennysrakentamisen avulla. Jos pientaloalueella asuu paljon keski-ikäisiä tai vanhempaa väestöä, alueen väestö hiljalleen vähenee ja esim. koulut sekä päiväkodit jäävät

Pientaloprojektin käynnistyminen

Pientaloprojekti käynnistyi elokuussa 2015 Vantaan kaupungin pientalokoordinaattorin aloittaessa tehtävässään rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun yhteisenä työntekijänä. Pientaloprojektille laadittiin työsuunnitelma, jota on seurattu rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun yhteisissä kokouksissa. Projekti on myös mukana Vantaan kaupunkisuunnittelun vuoden 2016 työohjelmassa ja rakennusvalvonnan tavoitteissa.

Pientaloalueiden kehitystyö muodostuu osakokonaisuuksista, jotka tähtäävät samaan tavoitteeseen (kuva 3): *täydennysrakentamisen keinoin kehittyvät ja kasvavat pientaloalueet*. Työn osa-alueiksi määriteltiin nykytila-analyysin tekeminen Vantaan pientaloalueista, kehittämisideoiden kerääminen, asukkaiden osallistaminen sekä markkinointi/tiedottaminen. Pientaloalueiden on mahdollista täydentyä pääasiassa rakennettaessa yksityisomistuksessa olevalle maalle, jolloin kaupunki voi edistää tätä mm. kannustamalla ja tiedottamalla. Pientaloprojektille on perustettu oma verkkosivu, johon kerätään tietoa pientalorakentamisesta täydennysrakentamisen näkökulmasta. Sivun osoite on: www.vantaa.fi/pientaloprojekti

Vantaan sisäisen vuorovaikutuksen kehittämisellä pyritään edistämään eri tulosalueiden välistä yhteistyötä ja prosessien sujuvuutta pientaloalueiden täydennysrakentamisen edistämiseksi. Kaupungin yksiköistä merkittävässä roolissa täydennysrakentamisen edistämässä ovat kaupunkisuunnittelu ja rakennusvalvonta sekä esimerkiksi mittausosasto. Pientaloprojektin osakokonaisuudet käynnistyvät hieman eri aikaan, mutta Vantaan sisäisen vuorovaikutuksen kehittäminen on läpileikkaava teema.

Syksyllä 2015 aloitettu Vapaalan täydennysrakentamisselvitystyö kytkettiin osaksi pientaloprojektia. Tarkoituksena oli laatia suunnitteluperiaatteet jatkossa tehtävälle tonttien täydennysrakentamiselle aiempaa korkeammalla tehokkuudella. Lisäksi Vapaalan täydennysrakentamisselvityksen asukastilaisuuden yhteydessä kysyttiin vapaaehtoisia, joiden tontteja saatiin käyttää esimerkkeinä täydennysrakentamisen sijoittumisen 3D-tarkasteluissa. Näitä 3D-malleja, joita pilotoidaan yhtenä asukasosallistumisen työkaluna, on esitelty tämän raportin viimeisessä kappaleessa.

Vapaalan lisäksi mm. Linnaisten omakotitaloalueen laajennuksen kaavatyon yhteydessä on kysytty alueen vanhoilta asukkailta kiinnostusta täydennysrakentamiseen. Tarkoituksena on kytkeä täydennysrakentamiseen liittyviä infotilaisuuksia kaavoituksen järjestämiin asukastilaisuuksiin. Jatkossa tavoitteena on järjestää tilaisuuksia eri puolilla Vantaata ja olla yhteydessä esimerkiksi omakotiyhdistyksiin.

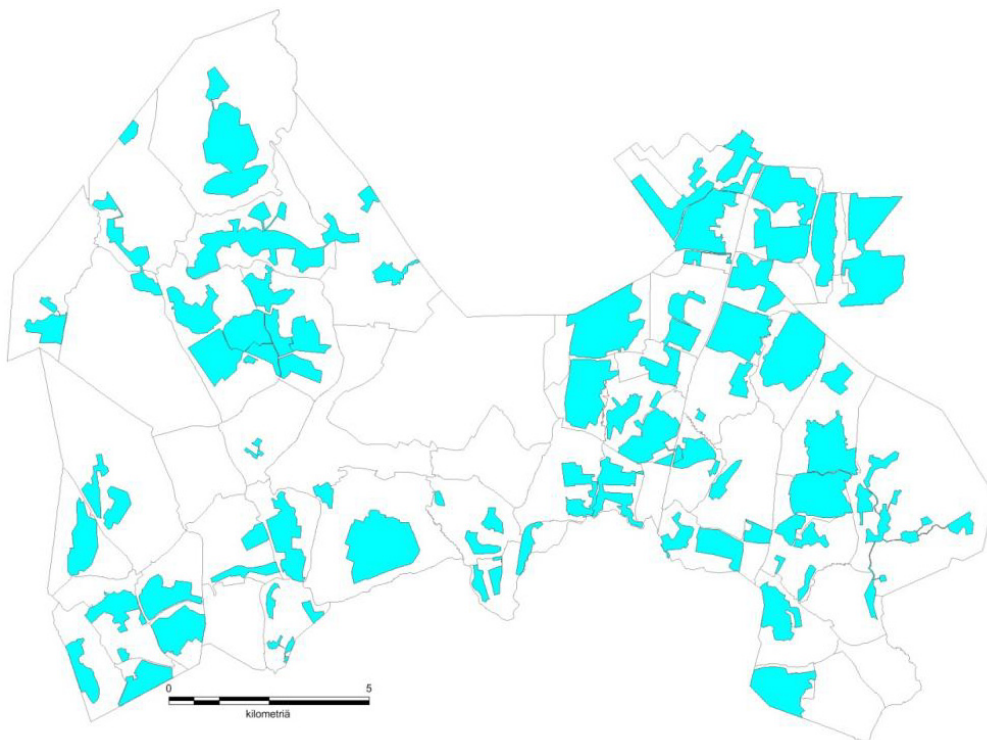


Kuva 3. Nuolilla on esitetty pientaloprojektin osa-alueita.

Vantaan maapolitiikka ja yleiskaavan 2007 selvitykset

Yhdyskuntarakenteen eheyden tärkeyttä on korostettu valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa, jotka ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäytön ohjausväline. Vantaan yleiskaava ja maapoliittiset linjaukset määrittelevät tavoitteeksi yhdyskuntarakenteen eheyttämisen.

Vantaan voimassa olevan yleiskaavan 2007 selvityksessä *Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Vantaalla* (2006) todetaan pientaloalueiden tiivistämisestä, että tiivistämiskeskustelu olisi luontevaa käydä yleiskaavatasolla, koska tiivistämisen ratkaiseminen pelkästään asemakaavoilla vie paljon resursseja. Tässä yhteydessä on selvityksessä myös todettu, että tiivistämiseen liittyvää poliittista keskustelua varten tulisi päättäjille tuoda perustiedot ja mahdolliset esitykset tiivistettävistä asuntoalueista poliittisen keskustelun edistämiseksi. Yleiskaavan 2007 yhteydessä on tarkasteltu rakennusmaavarantoa ja todettu, että pelkät varantoa kuvaavat luvut eivät riitä pohjaksi tehokkuuden nostosta käytävään keskusteluun, vaan tarkastelu pitää viedä myös alueittain kiinteistötasolle.



Kuva 4. Vantaan pientaloalueet ja kylät. Täydennysrakentamisen edistäminen keskittyy kuitenkin pääasiassa asemakaavoitetuille sekä myös muilta osin sopiville alueille.

Pientaloprojektin myötä yleiskaavan täydennysrakentamisselvityksen toimenpide-ehdotusta poliittisen keskustelun käynnistämiseksi on nyt lähdetty edistämään pientaloalueiden osalta. Pientaloprojektissa on tehty varantotarkasteluja pientaloaluetasolla, jotta saadaan hahmotettua nykytilanne koko Vantaalla. Koko Vantaan tason lisäksi projektin edetessä tehdään mm. 3D-mallintamista hyödyntäen aluekohtaisia tarkasteluja, joiden avulla pystytään tarkemmin tutkimaan pientaloalueiden realistista täydennysrakentamispotentiaalia.

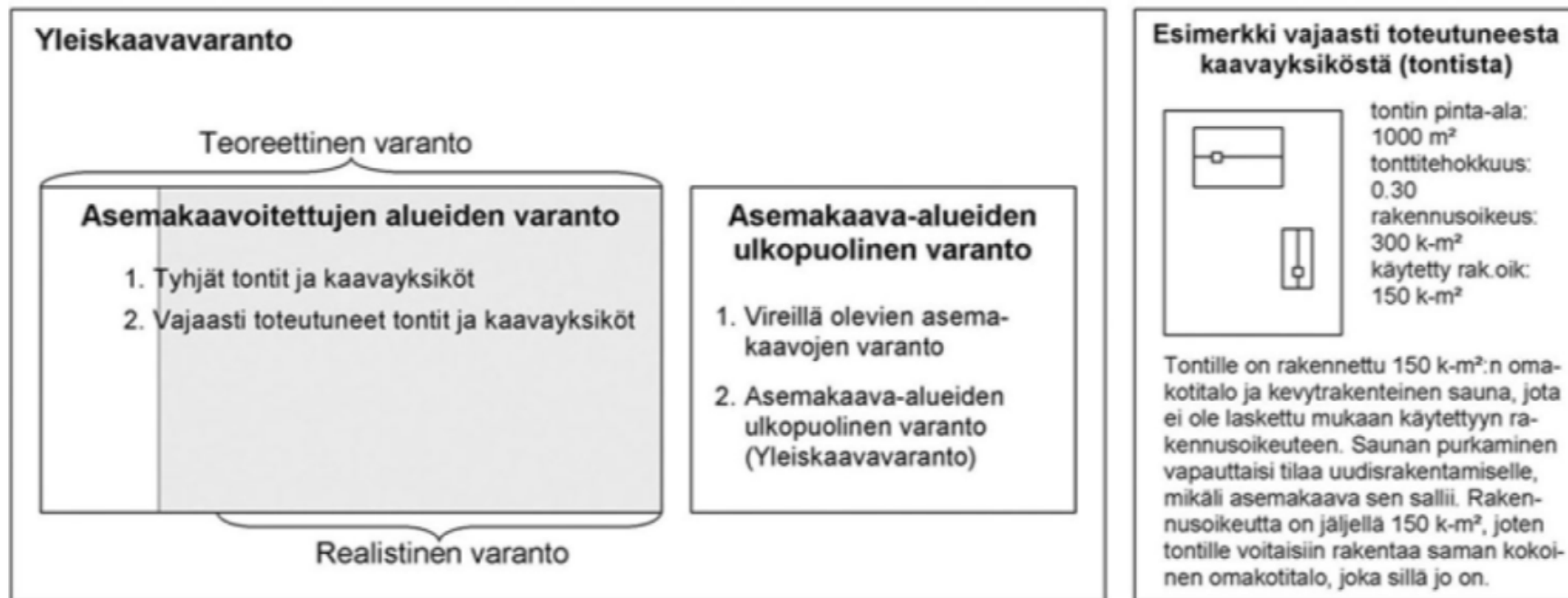
Yleiskaavan eheyttämisselvityksessä (2006) tarkasteltiin pientaloalueiden tyhjiä tontteja ja täydennysrakentamiskoja, joiden määrittämisessä käytettiin kriteerinä 100 k-m² jäljellä olevaa rakennusoikeutta, lisäksi mahdollisen rakennuspaikan pinta-alan tuli olla vähintään 500 m². Nykyisin pientalojen asuntokoot ovat kuitenkin pienentyneet, joten myös tontti voi olla 500 m² pienempi. Täydennysrakentamisen myötä alueet tiivistyvät, ja myös tästä näkökulmasta pieniä tontteja on hyvä suosia.

Vantaan maapoliittisten linjausten mukaan kaupungin tulee varmistaa pientaloasumiseen kaavoitetun tonttimaan riittävyys ja edistää nykyisten pientaloalueiden täydennysrakentamista.

Täydennysrakentaminen tukee myös kaupungin talouden tasapainottamista, koska uuteen kuntatekniikkaan ja palveluihin ei tarvitse investoida samalla tavalla kuin uusilla asuntoalueilla. Kaupungin perimiä maankäytön sopimuskorvauserusteita on muokattu täydennysrakentamiseen kannustamisen näkökulmasta. Pientaloalueilla Vantaan kaupungin tulee kuitenkin edistää täydennysrakentamista nykyistä enemmän ja sujuvoittaa täydennysrakentamisen prosesseja.

Tässä raportissa käytetään käsitteitä *teoreettinen ja laskennallinen rakennusmaavaranto*. Teoreettinen rakennusmaavaranto tarkoittaa kaikkea alueen rakennusmaavarantoa, joka on laskettu niin, että rakennusoikeudesta on vähennetty käyttöönotettu kerrosala eli valmiit ja rakennusluvan saaneet rakennukset. Laskennallisessa varannossa taas on vähennetty teoreettisesta varannosta asuinrakentamisen osalta alle 100 k-m²varannot.

Alla olevassa kaaviossa on esitetty teoreettinen ja realistinen rakennusmaavaranto (Lähde: Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Vantaalla YK 2007, 2006:13):



Kaupunkisuunnittelu ja muuttuvat asumisen tarpeet

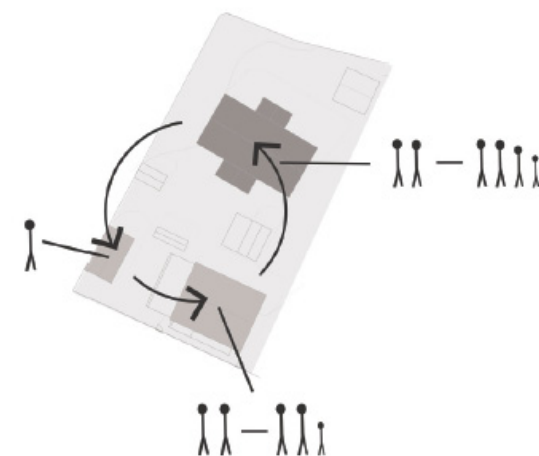
Pienet pientaloasunnot kiinnostavat yksin asuvia ihmisiä sekä pieniä perheitä. Asumismuoto sopii esimerkiksi eläkeläisille tai opiskelijoille. Syitä pienten pientaloasuntojen suosioon ovat esimerkiksi oman pihan arvostus sekä taloudellinen epävarmuus tai pienet tulot yhdistettynä asumisen kalleuteen. Pienten talojen myötä on tullut kysyntää pienille tonteille, mihin ei aiemmissa asemakaavoissa ole varauduttu. Esimerkiksi Ympäristöministeriön julkaiseman (2015) nuorten asumista koskevan tutkimuksen mukaan 61 % kaikista vastaajista asuisi mieluiten omakotitalossa ja vajaa viidennes rivitalossa. Lisäksi 80 % vastaajista oli sitä mieltä, että asuinalueen luonnonläheisyys oli heille tärkeää.

Tampereen teknillisen yliopiston Talopaletti-julkaisussa (2016) on todettu, että omakotitalo on suomalaisten halutuin asumismuoto, jolla syntyy edullisimmat asuinneliöt. Tällä vuosituhanella omakotiasuminen on kehittynyt entistä energiatehokkaammaksi ja tarjolla on muuttovalmiita talotoimituksia. Kuitenkin omakotitaloja rakennetaan historiallisen vähän, mikä johtuu mm. heikosta taloustilanteesta, kaupungistumisesta, väestön vanhenemisesta sekä esimerkiksi yhden ja kahden hengen pienten talouksien määrän kasvusta. Talopaletti-julkaisussa tarjotaan vaihtoehtoja tiiviiseen rakenteeseen sopiviksi kaupunkipientaloiksi, joilla on mahdollisuus vastata ihmisten asumistoiveisiin sekä tarpeeseen tiivistää kaupunkirakennetta.

Asumisratkaisujen joustavuudelle on tarvetta erilaisissa elämänvaiheissa. Aikuiset lapset tai isovanhemmat voivat löytää kodin samasta pihapiiristä, joka voi olla erillinen pienempi rakennus tai talon sivuasunto. Myös uusperheissä tilantarve voi vaihdella riippuen siitä kumman vanhemman luona lapset asuvat.

Pientaloalueiden täydentämisen tarpeeseen on havahduttu myös muissa kunnissa. Esimerkiksi Espoossa käynnistettiin syksyllä 2015 Friisilän ja Nöykkiön pientaloalueilla pilottihanke, jossa yhteistyössä Aalto-yliopiston kanssa järjestettiin asukastyöpajoja alueiden täydennysrakentamisen ideoimiseksi. Mukaan työhön lähti 120 tontinomistajaa tai -vuokraajaa. Aalto-yliopiston harjoitustyössä Fanni Tuomaala (2016) esitti seuraavanlaisella kaaviolla (kuva 5.) eri sukupolvien mahdollisuuksia hyödyntää samalla tontilla olevia rakennuksia Espoon pientaloalueilla.

Helsingissä on esikaupunkiprojekti, jonka tehtävänä on yleisesti edistää täydennysrakentamisen toteutumista (verkkosivut www.uuttahelsinki.fi). Järvenpäässä taas on lähdetty edistämään täydennysrakentamista kaavamuutoksilla sekä selvityksellä pienistä pientalotonteista. Järvenpäässä laadittiin vuonna 2012 omakotialueiden tiivistämisen projektisuunnitelma. Vuonna 2014 Järvenpään kaupunkikehityslautakunta päätti käynnistää kuudessa kaupunginosassa, joiden rakennustehokkuus on alle $e=0,25$, asemakaavamuutokset vanhojen omakotialueiden rakennusoikeuden nostamiseksi vaiheittain kiinteistöillä, joiden omistajat ilmaisevat kirjallisesti halukkuuden kaavamuutokseen (KAUKE 13.11.2014 § 78).



ASUNTOJEN VAIHTOJA ERI SUKUPOLVIEN KESKEN ELÄMÄNTILANTEEN MUKAAN

Kuva 5. Fanni Tuomaala (2016).

Oulun kaupunki pyrki edistämään kaupunkirakenteen tiivistämistä 2000-luvun alussa tonttiprojektilla (Maankäyttö 2/2000; Oulun ERA17-tiekartta 2012). Oulun kaupunki tarjosi maanomistajille kannustimeksi ilmaispalveluja sitoutumisesta suurien ja jo ennestään rakennettujen tonttien täydennysrakentamiseen, kun maanomistaja sitoutui siihen, että rakennuspaikalle rakennetaan asuinrakennus kolmen vuoden kuluessa. Kaupunki tarjosi mm. suunnittelutyötä rakentamisedellytysten selvittämiseksi, rakennuspaikan markkinointiapua ja rakennuspaikan myyntiin liittyvät ehdot kaupan asiakirjojen laatimista varten. Lisäksi kaupunki vastasi tarvittaessa mm. ajoneuvoliittymän rakentamisen sekä tonttijaon- sekä kiinteistönmuutoksen kustannuksista, koska projekti palveli yleistä etua. Projektissa inventoitujen n. 600 tontin maanomistajista n. 400 otti yhteyttä ja näistä 35 % oli halukkaita selvittämään lisärakentamisen mahdollisuuden tontillaan. Tonttiprojektin tuloksena jaettiin noin 40 tonttia täydennysrakentamista varten.

Julkista keskustelua pientaloalueiden täydennysrakentamisesta ja pienistä omakotitaloista on myös edistänyt Olli Enteen Korsoon rakentama ”Yksiö puutarhassa” (www.yksiopuutarhassa.fi). Kyseessä on alle 50 k-m² kokoinen esim. opiskelija-asunnoksi sopiva rakennus, joka on rakennettu aiemmin paikalla olleen omakotitalon puutarhaan. Myös talotehtaat ovat ryhtyneet tarjoamaan pieniä omakotitaloja mallistoissaan, koska niille on kysyntää.

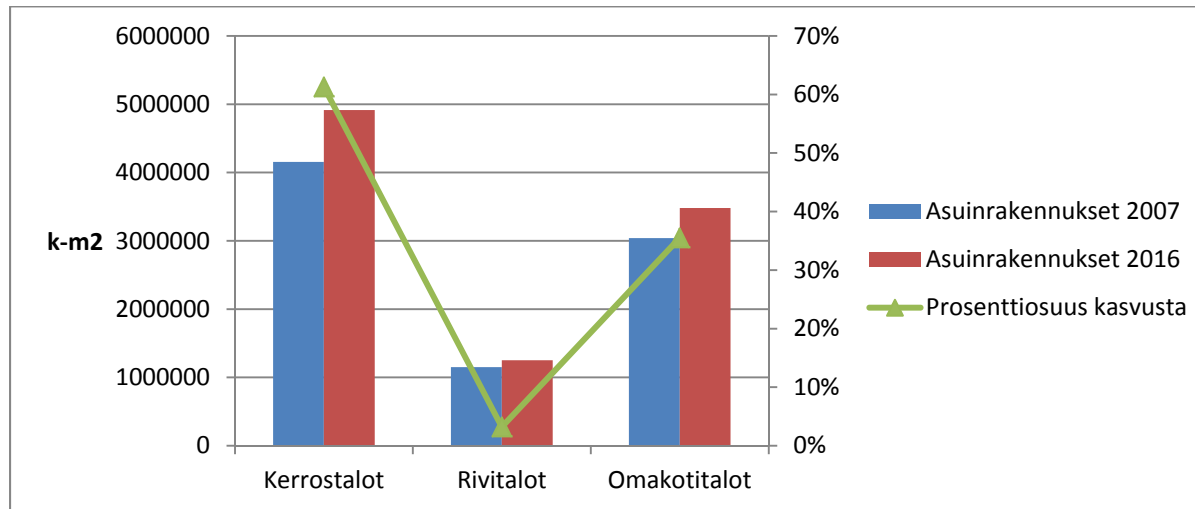
Pieni asuinrakennus voi olla sivuasunto, tai omalla tontillaan oleva asuinalueen rakennetta tiivistävä talo. Täydennysrakentamiseen sopivat myös paritalot, joiden avulla voidaan saada tiivistä rakennetta sekä tavallista pienempiä asuntokokoja pientaloalueelle. Paikoin kaupunkikuvaan voivat myös sopia rivitalot tai esimerkiksi townhouse-tyyppiset kaupunkipientalot, jotka luovat tiivistä ja matalaa rakennetta.



Kuva 6. Olli Enne (2015): Yksiö puutarhassa.

Asuntorakentaminen Vantaalla

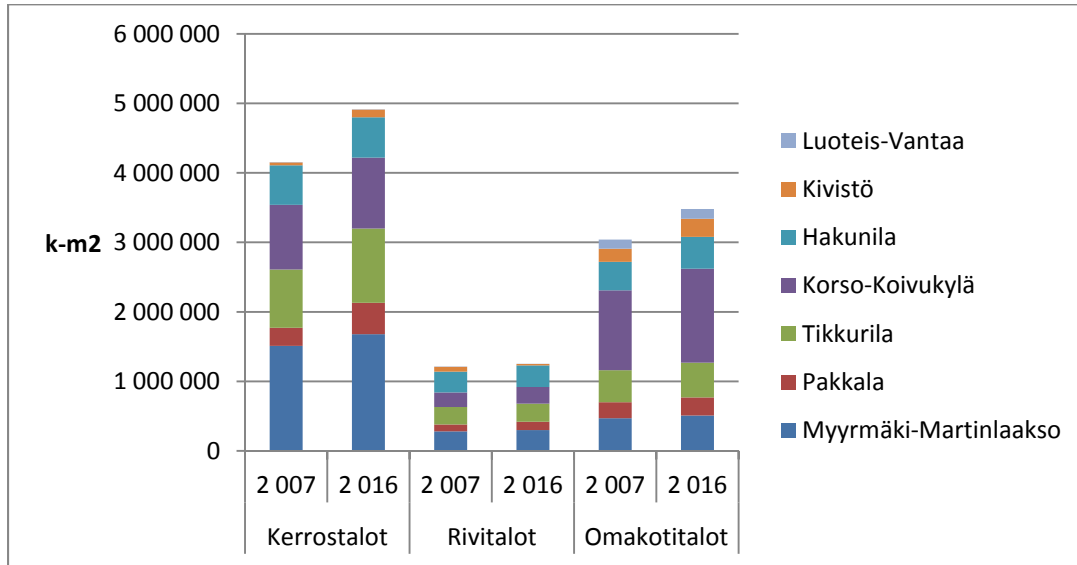
Meneillään olevan yleiskaavan ajantasaisuuden arvioinnin mukaan Vantaan asuminen on muuttunut entistä kerrostalovaltaisemmaksi. Vuoden 2007 lopusta lähtien on rakennettu uusia asuinrakennuksia 1 300 000 kerrosneliömetriä, josta 61 % on rakentunut kerrostaloina, 3 % rivitaloina ja 36 % omakotitaloina. Suhteessa vanhaan asuntokantaan rivitalorakentaminen on huomattavasti vähentynyt.



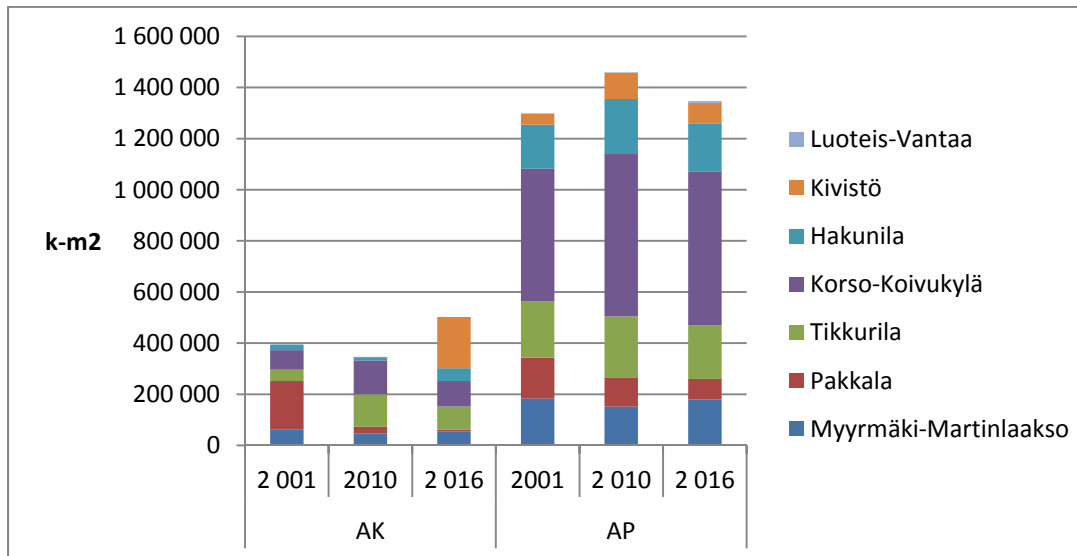
Kuva 7. Asuntokanta vuosina 2007 ja 2016 sekä kasvuprosentti (Yleiskaavan ajantasaisuuden arvioinnin luonnos).

Vantaan alueet ovat erilaisia sekä asuntorakenteeltaan että kasvunopeudeltaan. Omakotitalorakentamisen suuren määrän osalta Korso-Koivukylän -alue erottautuu muista.

Meneillään olevan ajantasaisuuden arvioinnin mukaan pientaloalueiden voimassa olevissa kaavoissa on huomattavasti enemmän varantoa kuin kerrostalokaavoissa. Koko Vantaalla on asemakaavavarantoa kerrostalojen osalta 500 000 k-m2 ja pientalojen osalta 1 350 000 k-m2. Ero varannoissa johtuu osittain pientaloalueiden kerrostaloalueita matalammasta toteutumistasesta.



Kuva 8. Asuntokanta vuosina 2007 ja 2016 (Yleiskaavan ajantasaisuuden arvioinnin luonnos).



Kuva 9. Asumisen asemakaavavaraannokset vuosina 2001, 2010 ja 2016 (Yleiskaavan ajantasaisuuden arvioinnin luonnos).

Vantaan pientaloalueiden tarkastelu

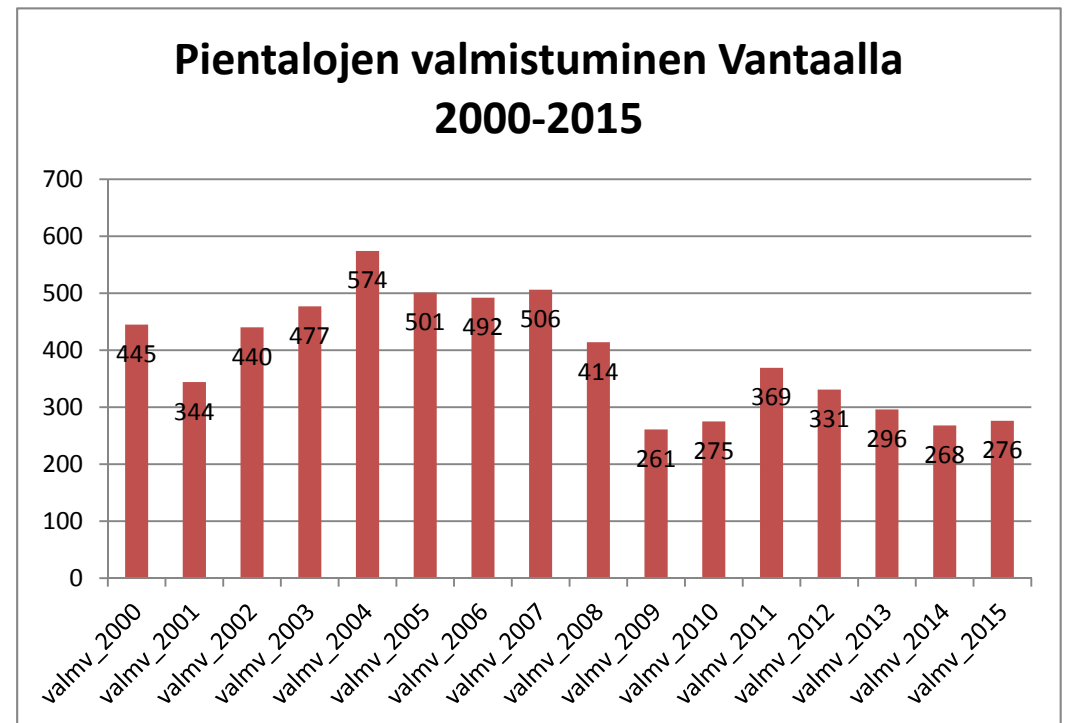
Pientaloprojektin yhteydessä kartoitettiin, määritettiin ja nimettiin Vantaan pientaloalueet ja kylät (ks. listaus liitteenä), joita on yhteensä 79 kappaletta. Pientaloalueiden rajausta pohjautui yleiskaavan A3- ja AT-alueisiin sekä karttatarkasteluihin. Jatkotarkasteluun valittiin 58 pientaloaluetta, joiden pinta-alasta yli 35 % on asemakaavoitettu rakentamiselle. Tässä työssä on tarkoituksena edistää asemakaavoitettujen pientaloalueiden täydennysrakentamista, koska näillä alueilla on jo infrastruktuuri valmiina. Uusi rakentaminen voi tapahtua suoraan asemakaavan mukaan, tai tarvittaessa voidaan hakea lisärakentamisoikeutta poikkeamispäätöksellä tai korottaa rakennusoikeutta asemakaavamuutoksella.

Rakentaminen pientaloalueilla

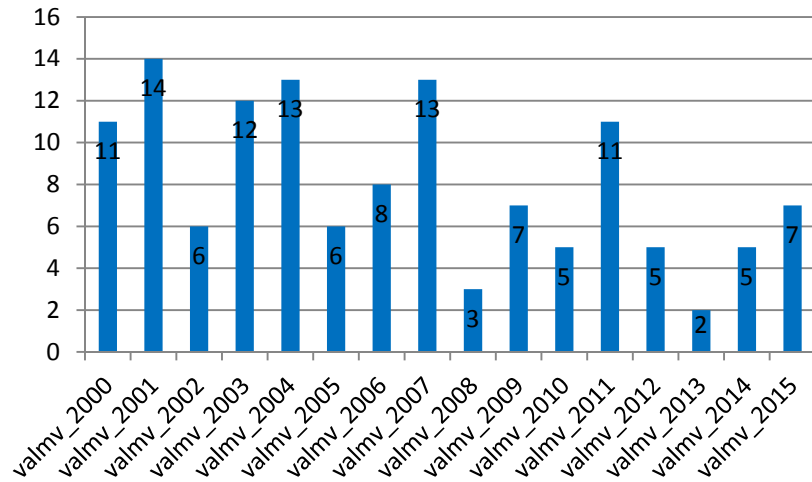
Pientalojen valmistumisen tahti

Pientalorakentaminen on huomattavasti vähentynyt koko Vantaan alueella. Pientaloja valmistui 2000-luvun alkupuolella useina vuosina 400–500 kappaletta, mutta vuodesta 2008 määrä on jäänyt 200–300 valmistuneen pientalon vuositasolle. Talouden yleinen heikkeneminen ja kerrostalovaltainen rakentaminen ovat vaikuttaneet pientalojen määrien huomattavaan laskuun.

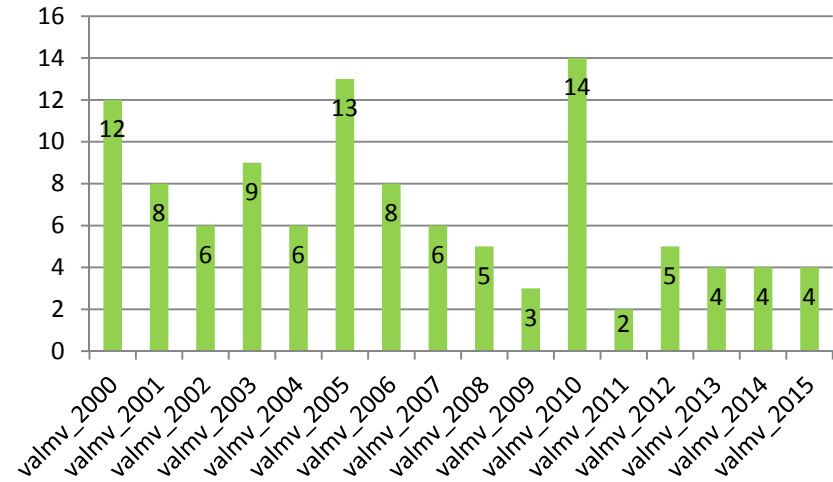
Yksittäisillä alueilla, kuten esimerkiksi Vapaalassa, Linnaisissa ja Itä-Hakkilassa (kaaviot seuraavalla sivulla) pientalojen valmistumisen määrä on yleistä trendiä seuraten jonkun verran hidastunut. Alueille on rakennettu 2000-luvulla 1-14 pientaloa vuodessa. Alueen haluttavuus ja esimerkiksi uudet kaavat alueen sisällä vaikuttavat kuitenkin rakentamisen määrään. Alueen rakentamiseen eli täydentymiseen vaikuttavat monet tekijät, kuten maan hinta sekä esimerkiksi sukupolvien vaihtuminen tai toisen sukupolven muuttaminen takaisin. Myös kaupungin maanomistuksella voidaan vaikuttaa asuinalueiden täydentymisen tahtiin. Kaupunki pyrkii aktiivisesti kaavoittamaan omalle maalleen ja myymään tontteja, mutta kaupungin maanomistuksen puute hidastaa tätä.



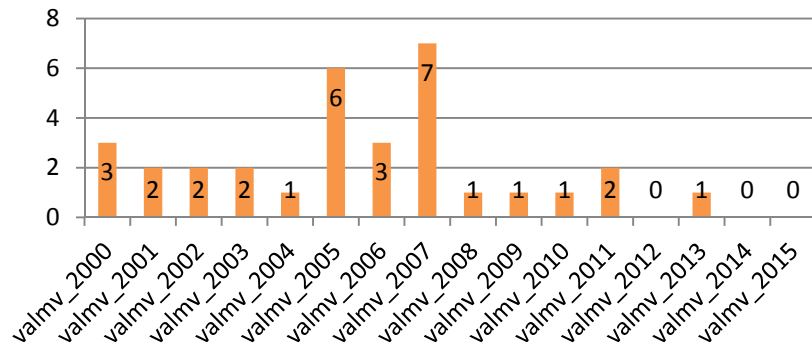
Pientalojen valmistuminen Itä-Hakkilassa 2000-2015



Pientalojen valmistuminen Vapaalassa 2000-2015

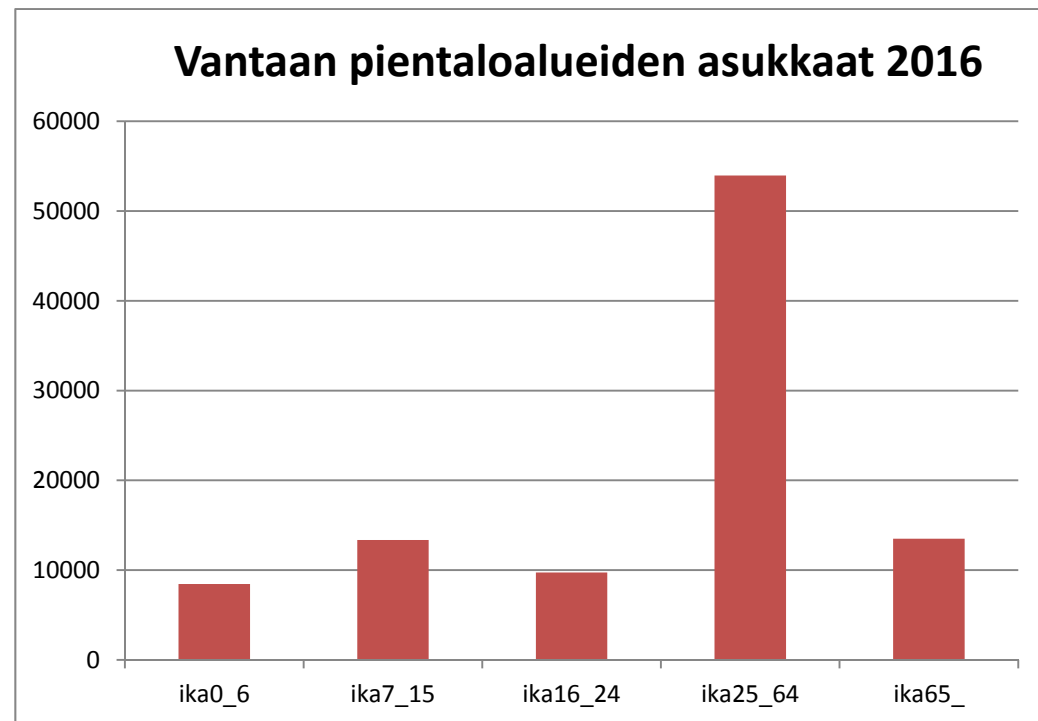


Pientalojen valmistuminen Linnaisissa 2000-2015

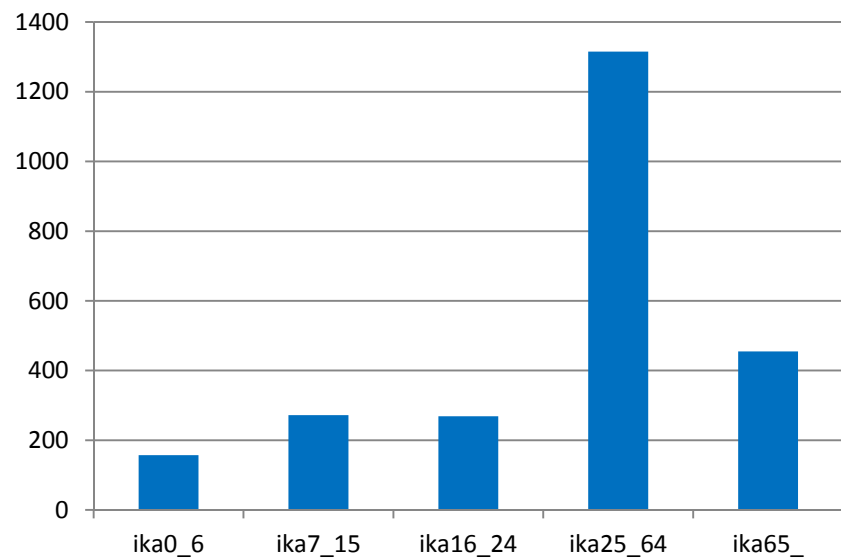


Asukkaiden ikäjakauma vaikuttaa sekä asuinalueen nykytilanteeseen että tulevaan kehitykseen. Väestöpohjan tulisi olla riittävä ylläpitämään joukkoliikenneyhteyksiä ja palveluja. Alueen väestön vanhetessa ei kouluihin ja päiväkoteihin ole välttämättä riittävästi lapsia. Nuorten muuttaessa pois vanhempiensa luota, myös alueen väestömäärä vähenee. Täydennysrakentamisen avulla voidaan tasapainottaa alueen ikärakennetta ja väestöpohjaa. Lisäksi sen avulla voidaan myös tarjota vaihtoehtoisia asumismuotoja joko nuorille, tai vanhuksille, jotka muuten todennäköisesti muuttaisivat pois omakotialueelta.

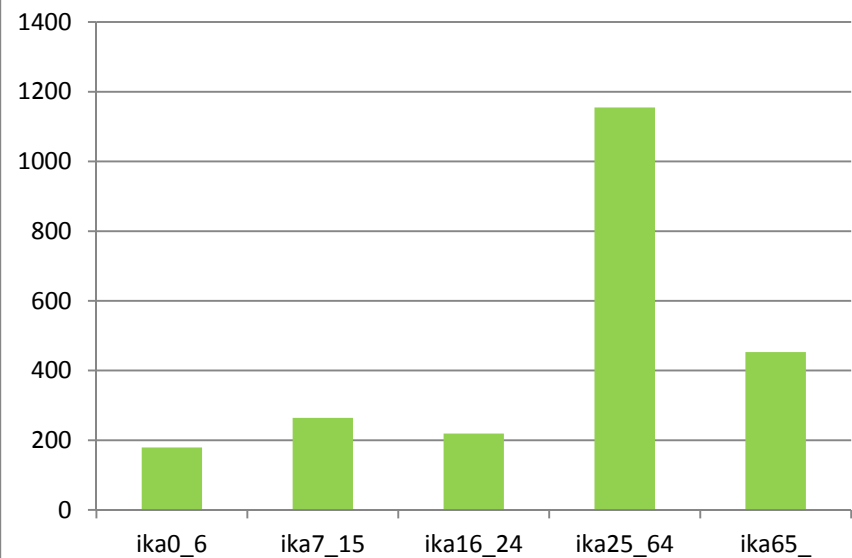
Vantaan pientaloasukkaiden ikä painottuu 25–64-vuotiaisiin, seuraavaksi suurimmat ikäryhmät ovat 7–15-vuotiaat ja yli 65-vuotiaat. Yksittäisillä pientaloalueilla ikäjakauma vaihtelee hieman aluekohtaisesti. Esimerkiksi Vapaalassa, Linnaisissa ja Itä-Hakkilassa (kaaviot seuraavalla sivulla) on yli 400 yli 65-vuotiasta asukasta, mikä todennäköisesti tarkoittaa sitä, että tulevina vuosina alueelta tulee myyntiin vanhoja omakotitalotontteja. Vanhat omakotitontit ovat usein nykyistä suurempia, ja niiden jakamista on hyvä harkita muutosten yhteydessä. Yksi vaihtoehto voi olla rakentaa samaan pihapiiriin uusi talo joko iäkkäämmille perheenjäsenille tai nuoremmille, jolloin omakotitalojen ylläpidon vastuita voidaan jakaa sukulaisten kesken.



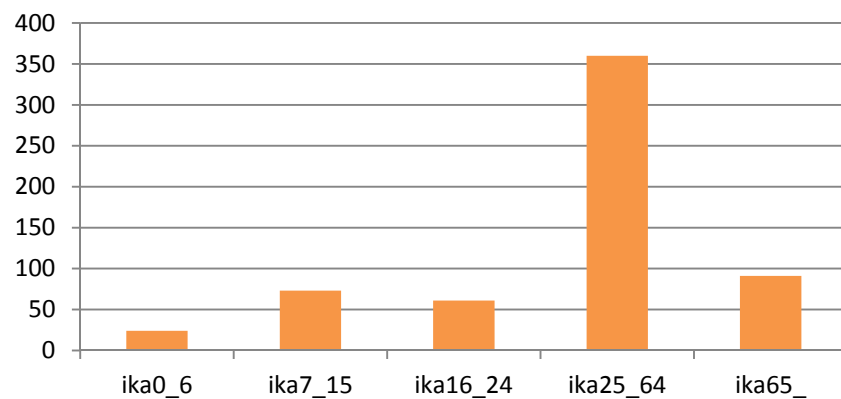
Itä-Hakkilan asukkaat 2016



Vapaalan asukkaat 2016



Linnaisten asukkaat 2016

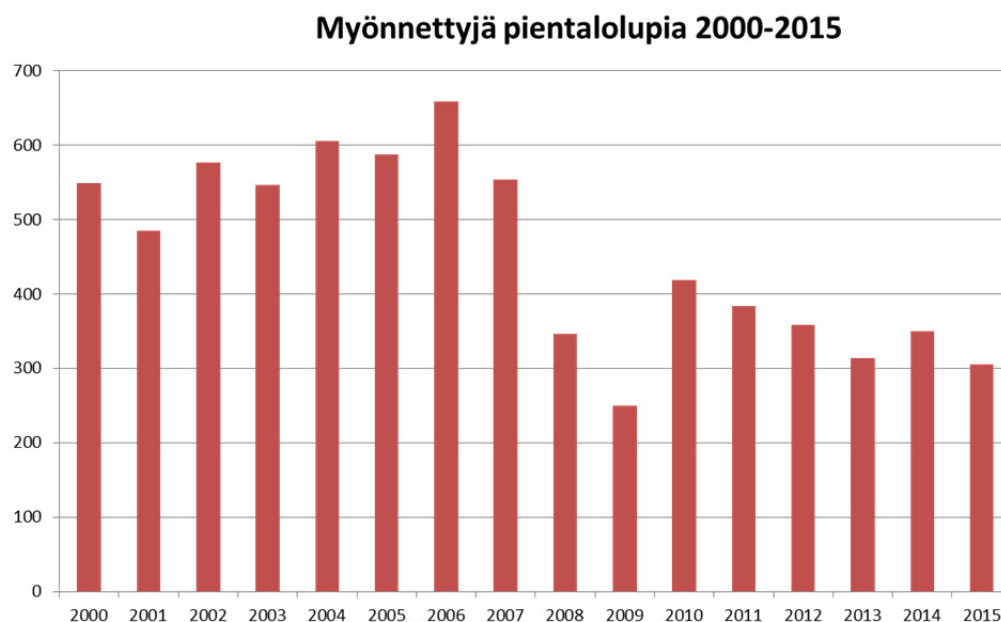


Pientalojen rakennusluvut ja poikkeamispäätökset

Pientalojen lupien myöntäminen Vantaan rakennusvalvonnassa on vähentynyt huomattavasti 2000-luvun alun tilanteesta. Lupia myönnettiin 2000-luvun alkupuolella keskimäärin n. 500–600 vuosittain, mutta nykyään lupien määrä on laskenut noin 300 vuosittaiseen lupaan.

Poikkeamispäätöksellä voidaan myöntää poikkeaminen asemakaavasta hankkeelle, joka ei täytä kaikkia asemakaavan vaatimuksia. Poikkeaminen voi koskea esimerkiksi rakentamista kaavassa määrätyn rakennusalan ulkopuolelle tai kaavassa määrättyä suuremman rakennustehokkuuden sallimista. Poikkeaminen on vaihtoehto etenkin silloin, kun asemakaava ei enää kaikilta osin vastaa nykyisiä tarpeita. Tällöin poikkeamisella voidaan mahdollistaa ajanmukaiset suunnitteluratkaisut ja löytää parempi kokonaisratkaisu tontin rakentamiseksi.

Usein tarvetta on lisätä rakennusoikeuden määrää. Vantaan kaupungilla rakennusvalvonta voi myöntää ns. vähäisiä poikkeamisia asemakaavasta rakennusluvan yhteydessä, mutta merkittävät poikkeamiset vaativat kaupunkisuunnittelun myöntämän poikkeamispäätöksen tai asemakaavamuutoksen. Asemakaavamuutoksissa kuulemiskäytännöt ovat poikkeamispäätöksiä laajemmat. Poikkeaminen tulee perustella maankäytöllisillä syillä ja poikkeamisratkaisuiden on oltava oikeudenmukaisia (samassa tilanteessa olevia kohdeltava samalla tavalla). Poikkeamispäätös myönnetään rakennushankkeelle ja se on voimassa enintään kaksi vuotta.



Poikkeamispäätökset pientalojen rakennusluvista 2010–2016						
Vuosi	Ns. vähäinen poikkeaminen rakennusoikeudesta (RAVA)	% luvista	Poikkeamispäätös (KAUPSU)	% luvista	RAVA + KAUPSU % yht.	Rak.lupia myönnetty
2010		0	28	7	7	419
2011	48	13	17	4	17	384
2012	82	23	21	6	29	359
2013	79	25	21	7	32	314
2014	95	27	37	11	38	350
2015	62	20	13	4	25	306
2016	3	7	2	5	11	44

Ns. vähäinen poikkeaminen rakennusoikeudesta = vähäinen poikkeaminen rakennusoikeudesta, jonka on myöntänyt Vantaan rakennusvalvonta
Poikkeamispäätös = kaupunkisuunnittelun myöntämä (rakennuslupa on viiteasiolla kytketty POP- tai PSR-tyyppinen lupa)
Pientaloilla tarkoitetaan tässä tilastossa 1- ja 2-asunnon taloja. (Juha Huuhtanen/Vantaan kaupunki)

Yllä olevassa taulukossa on esitetty pientalolupiiin liittyneet, rakennusvalvonnan myöntämien ns. vähäisten poikkeamisten sekä kaupunkisuunnittelun myöntämien poikkeamispäätösten, määrät vuodesta 2010 lähtien, sekä poikkeamisten prosenttiosuus rakennuslupien määrästä. Vuosina 2011–2015 rakennusvalvonnan myöntämien vähäisten poikkeamisten määrät ovat vaihdelleet 48–95 kpl välillä, mikä on ollut 13–27 % kaikista rakennusluvista. Kaupunkisuunnittelussa on myönnetty poikkeamisia samalla ajanjaksolla 13–37 kpl, mikä tarkoittaa 4–11 % kaikista luvista. Pientalojen rakennusluvista yhteensä 38 %:ssa on ollut vuonna 2014 tarve poiketa joko vähäisesti tai vähäistä suuremmin.

Asemakaavan mukaiset ja toteutuneet tehokkuudet

Pientaloalueiden tonteilla toteutunut tehokkuus vaihtelee. Osalla alueista toteutuneen tehokkuuden keskiarvo on lähellä kaavassa määrättyä, mutta osalla alueista se on jäänyt huomattavasti matalammaksi. Syynä voi olla esim. uusi kaava tai käyttämättä jätetty rakennusoikeus. Etenkin vanhemmat pientaloalueet ovat toteutuneet asemakaavassa määrättyä matalammalla tehokkuudella, mikä voi johtua esimerkiksi siitä, että alue on rakentunut pitkän ajan kuluessa, alun perin palstoittamalla ja vasta myöhemmin kaavoitettu. Kuitenkin uudemmat pientaloalueet ovat toteutuneet lähes täysin kaavan mukaisella tehokkuudella, koska maan arvo on nykyään aiempaa korkeampi. Samoin kaupungin maalle rakennetut pientaloalueet ovat lähes täysin toteutuneet.

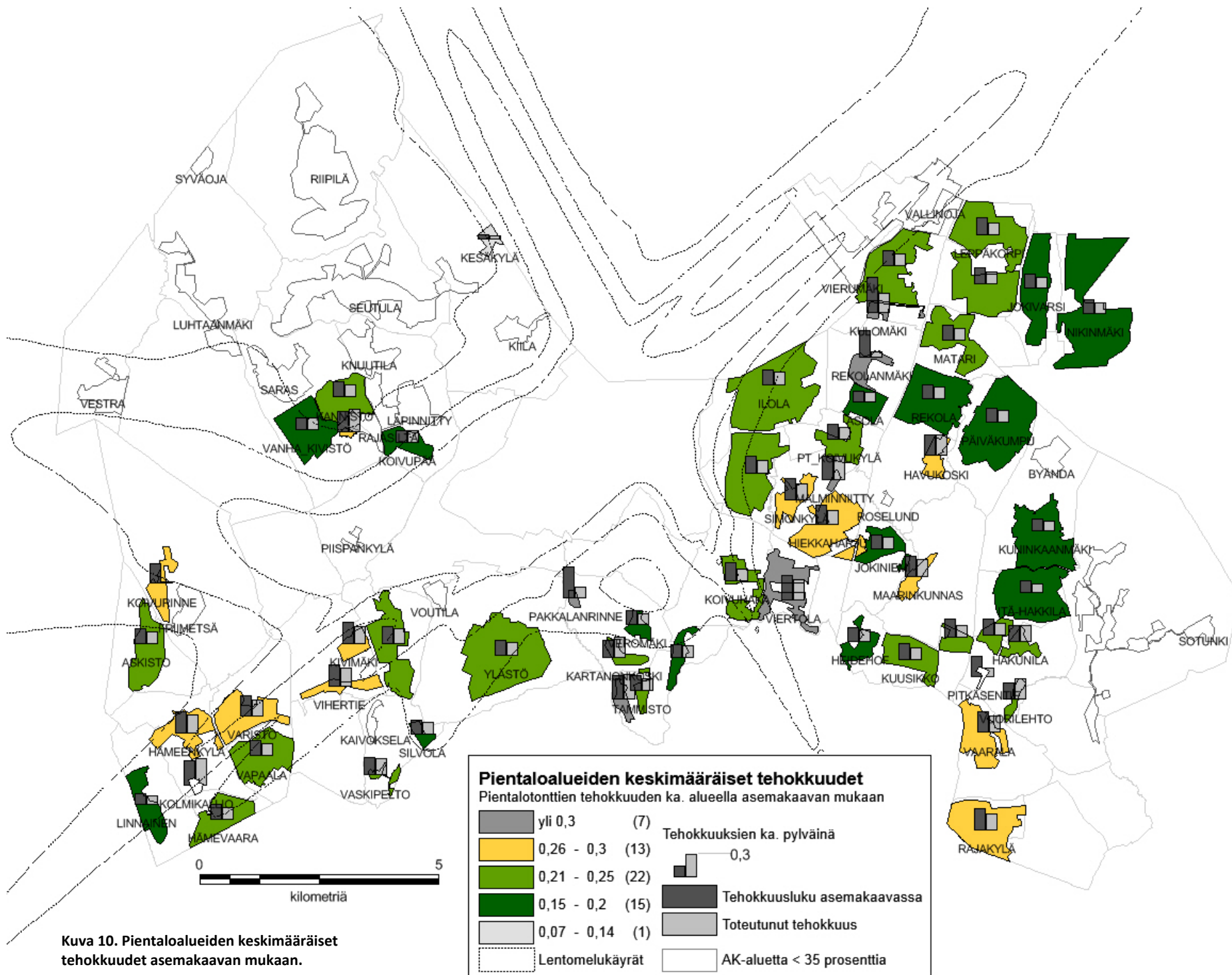
Kartassa (kuva 10.) on esitetty väritettyinä pientaloalueet, joilla on yli 35 % rakentamiselle asemakaavoitettua aluetta. Värit kuvaavat alueen pientalotonteille asemakaavoissa määrättyjen tehokkuuksien keskiarvoa. Kartalle on merkitty vihreällä rakennustehokkuuden puolesta potentiaalisimmat täydennysrakentamisalueet. Tehokkuuden lisäksi täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin vaikuttavat myös mm. liikenne- ja lentomelu sekä mahdolliset suojelukohteet, joita käsitellään tässä raportissa myöhemmin.

Pientaloalueet, joilla pientalotonttien keskimääräinen tehokkuus on enintään $e=0,25$, sopivat hyvin pientalomaiseen täydennysrakentamiseen ja alueiden tehokkuutta voidaan todennäköisesti myös nostaa. Jos tehokkuus kasvaa huomattavasti yli $e=0,30$, tiivis rakenne vaatii usein jo rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai esimerkiksi townhouse-tyyppisiä ratkaisuja.

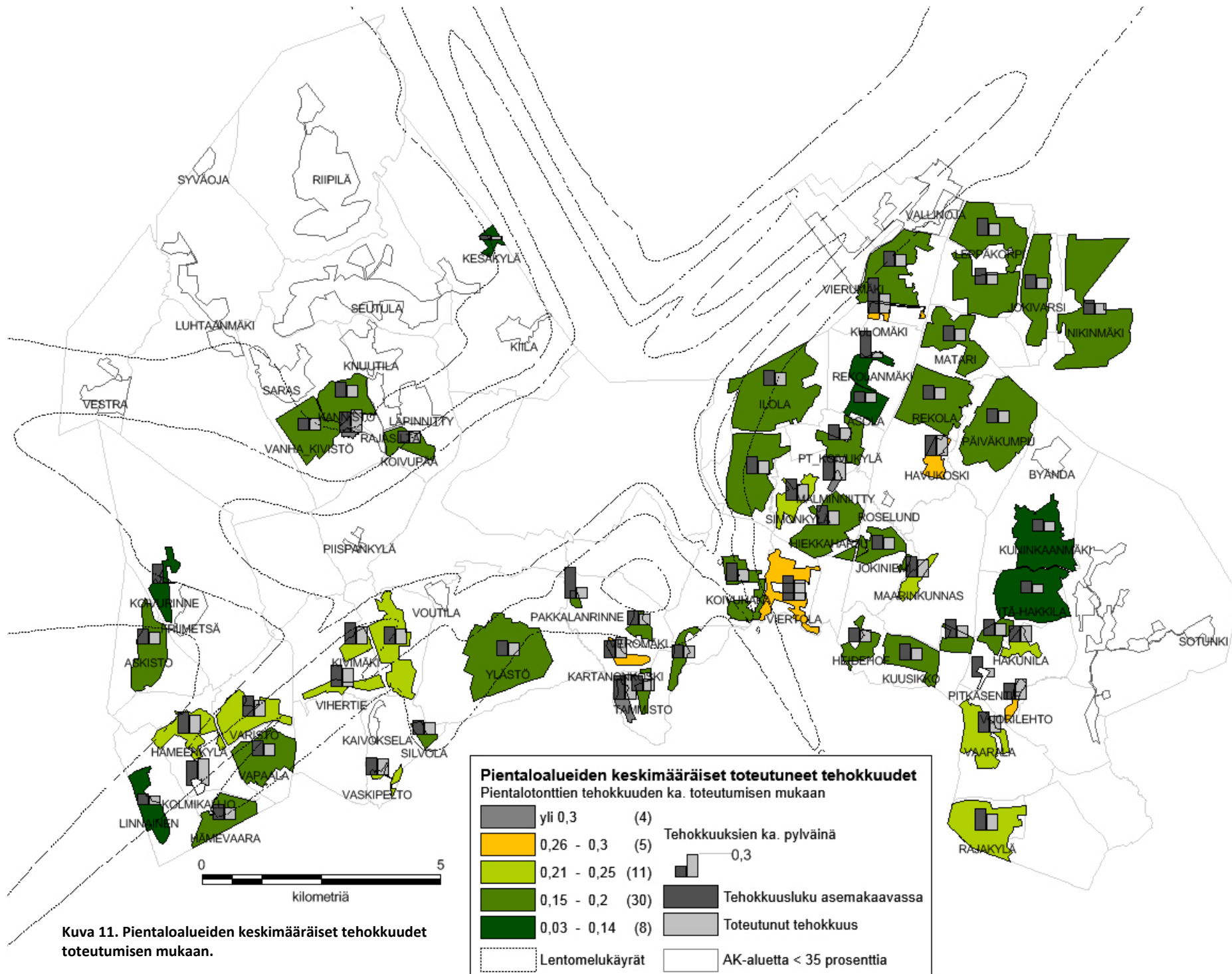
Monilla Vantaan pientaloalueilla rakennustehokkuudet ovat toteutuneet n. 20 % asemakaavassa määrättyä alhaisempina. Näillä alueilla on vajaasti käytettyjä tontteja, joille on mahdollista täydennysrakentaa. Osalla tonteista tarvitaan kuitenkin lisärakennusoikeutta uuden rakennuksen toteuttamiseksi. Suurin osa Vantaan pientaloalueista (22 kpl) on kaavoitettu rakennustehokkuudeltaan välille 0,21–0,25. Tätä matalampia tehokkuuksia löytyy yhteensä 15 pientaloalueelta, joilla keskimääräiset rakennustehokkuudet tonteilla ovat välillä $e=0,15$ –0,20. Suurin osa pientaloalueista (30 kpl) on kuitenkin toteutunut välillä $e=0,15$ –0,20. Tätä matalammalla, alle $e=0,15$ tehokkuudella, on toteutunut kahdeksan pientaloaluetta.

Raportin liitteenä on taulukko kaikista pientaloalueista sekä niiden asemakaavassa määrättyjen ja toteutuneiden tehokkuuksien keskiarvoista.

Jäljellä oleva rakennusoikeus ei kuitenkaan täysin ilmene tässä raportissa käytetyistä tilastoista. Eri aikoina kaavoissa on määritelty käytettävissä oleva rakennusoikeus eri tavoin. Jos kaavassa on erikseen määrätty talusrakennukselle käytettävissä oleva rakennusoikeus, se näkyy tilastoissa pelkästään käytettynä rakennusoikeutena, mikä johtaa siihen, että tilastojen pohjalta näyttää siltä, että rakennusoikeus on ylitetty. Samoin rakennusoikeuden ylityksenä voi näkyä esimerkiksi yli 250 mm leveä ulkoseinä, jota ei lasketa mukaan rakennusoikeuden määrään, mutta joka näkyy kuitenkin tilastoissa ulkopinnan mukaan lasketussa kerrosalassa. Todellisuudessa tonteilla voi olla tilastoja enemmän rakennusmahdollisuuksia.



Kuva 10. Pientaloalueiden keskimääräiset tehokkuudet asemakaavan mukaan.



Rakentamisaste ja rakennusmaavaranto

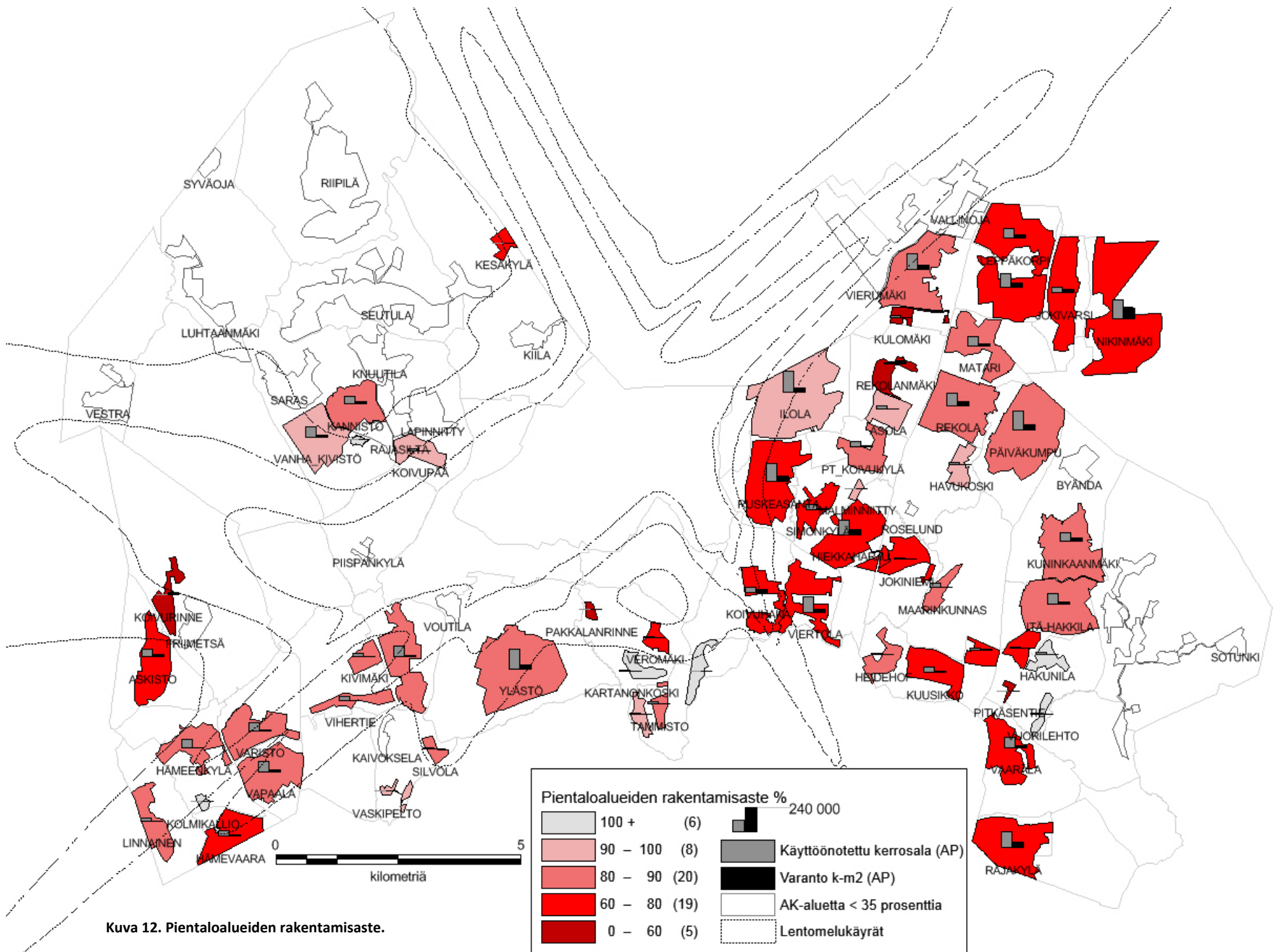
Vantaan pientaloalueiden rakentamisaste vaihtelee tyypillisimmin 60–90 % välillä. Kuten tehokkuuksien tarkastelussakin havaittiin, monet pientaloalueista eivät ole toteutuneet niin, että kaikki kaavassa sallittu rakennusoikeus olisi käytetty. Yhteensä 20 alueella rakentamisaste on 80–90 % ja yhteensä 19 alueella rakentamisaste on 60–80 %. Viidellä pientaloalueella rakentamisaste jää alle 60 %, ja 14 pientaloalueella rakentamisaste on yli 90 %. Osalla pientaloalueista rakentamisaste on yli 100 %, mikä voi johtua esimerkiksi poikkeamispäätöksillä saaduista kaavassa määrättyä suuremmista rakennusoikeuksista, taloustiloista tai maanpäällisistä kellareista.

Matalimmat rakentamisasteet löytyvät sekä uusilta että vanhoilta alueilta. Rakentamisaste on matala, jos alue on vasta rakentumassa, tai jos kyseessä on vanha pientaloalue, jonka tontit ovat vajaasti rakennettuja. Pientalovarantoa on kuitenkin usein haastava hyödyntää, koska se on jakautunut epätasaisesti tonteille. Kaikki eivät myöskään välttämättä halua hyödyntää rakennusoikeutta, tai riittävä määrä saattaa puuttua. Yhdellä tontilla saattaa esimerkiksi olla rakennusoikeutta jäljellä vain 30 k-m², jota ei pystytä hyödyntämään uuteen asuinrakennukseen, vaan tarvetta olisi hieman nykyistä suuremmalle rakennusoikeudelle.

Kartassa (kuva 12.) on esitetty pylväinä yhteenlaskettu teoreettinen rakennusmaavaranto pientalotonttien osalta, mikä tarkoittaa, ettei jäljellä olevan rakennusoikeuden määrää ole otettu huomioon. Kaikkea varantoa ei pystytä hyödyntämään, mutta jos tontilla on esimerkiksi 50 k-m² varantoa, sille saattaa pystyä rakentamaan pienen omakotitalon. Melko vähän hyödynnetty vaihtoehto on myös tonttien yhdistäminen, jonka kautta pystytään luomaan uusia rakennuspaikkoja ja näin täydentämään pientaloaluetta.

Jos rakennusoikeuksia korotetaan esimerkiksi niin, että tehokkuuslukuun lisätään kaikilla pientalojen kaavayksiköillä +0,05, nousee esimerkiksi rakennustehokkuus $e=0,25$ tehokkuuteen $e=0,30$. Tällöin teoreettisen rakennusmaavarannon määrä nousisi lähes kaksinkertaiseksi (79 %) ja laskennallisen rakennusmaavarannon määrä nousisi 77 %. Jos tehokkuuslukua korotetaan samalla periaatteella +0,10 kasvaa teoreettisen rakennusmaavarannon määrä 166 % ja laskennallisen rakennusmaavarannon määrä 188 %. Jos rakennusoikeuksia korotetaan niin, että kaikille kaavayksiköille määrättyt tehokkuudet nostetaan 0,30 (jos tehokkuusluku 0,30 tai suurempi, sitä ei koroteta) nousee teoreettinen rakennusmaavaranto 129 % ja laskennallisen rakennusmaavarannon määrä 145 %.

Laskennalliseen varantoon on otettu mukaan vain kaavayksiköt, joilla on 100 k-m² tai yli rakennusoikeutta jäljellä. Laskennallinen varanto antaa hieman todenmukaisemman kuvan käytettävissä olevasta rakennusmaavarannosta, koska siihen mukaan laskettaville alueille on hyvin todennäköisesti mahdollista rakentaa. Kaavayksikkö on rakentamiseen asemakaavoitettu alue, jolla on rakennusoikeus ja josta voi muodostaa tontin.



Kuva 12. Pientaloalueiden rakentamisaste.

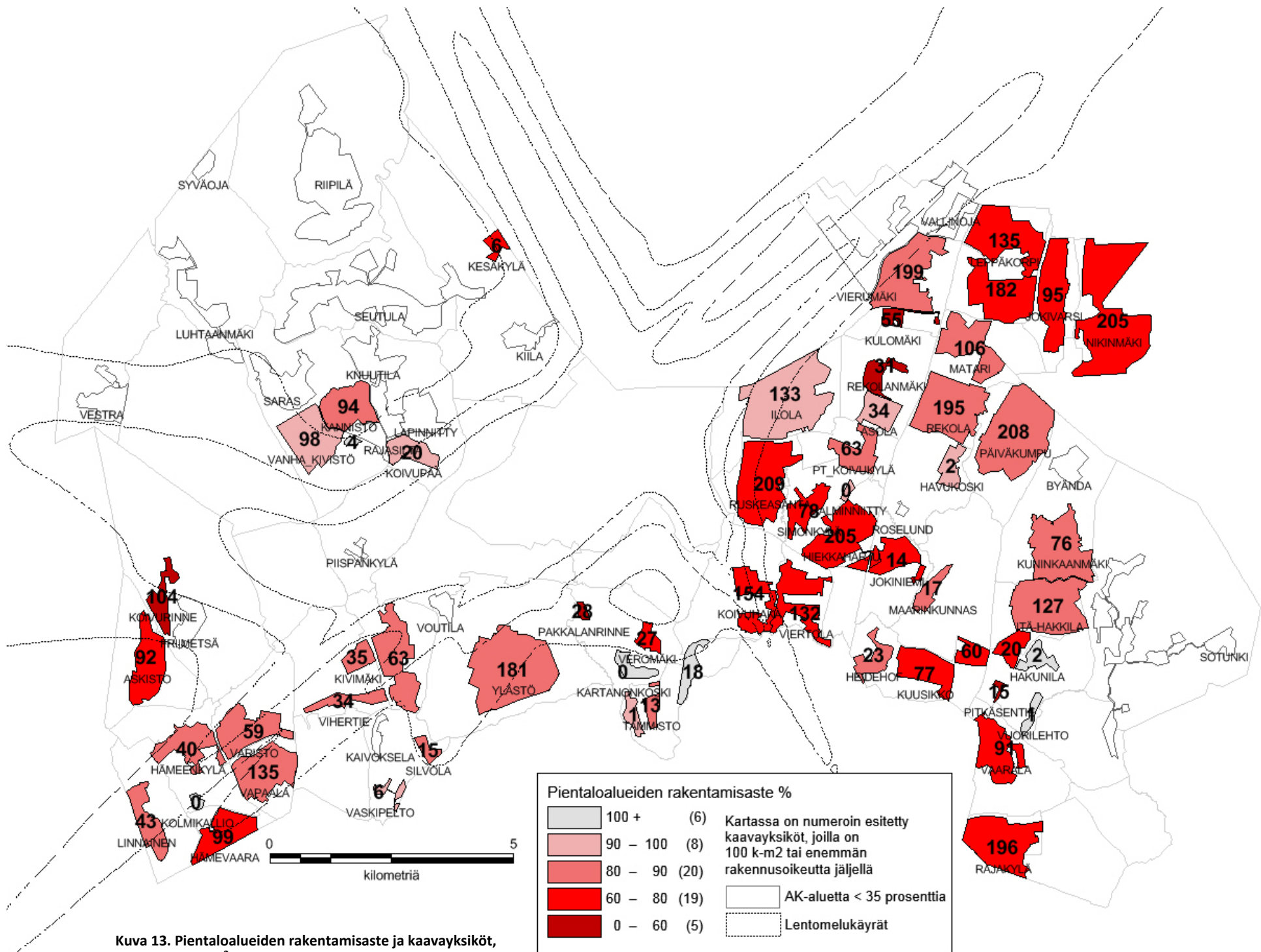
<i>Vantaan asemakaavoitetut pientaloalueet</i>	Teoreettinen pientalojen rakennusmaavaranto (k-m²)	Laskennallinen pientalojen rakennusmaavaranto (k-m²)
Nykyinen varanto	1 352 651	1 125 035
Korotus e=n+0,05	2 414 668	1 992 762
Korotus e=n+0,10	3 602 652	3 238 108
Korotus niin, että e=0,30 vähintään	3 098 978	2 757 174
Laskennan yhtenä lähtöaineistona on HSY:n tuottama SeutuRamava-aineisto, 31.12.2015 rekisteritilanteesta.		

Rakennusmaavarannon osuus on suurin uudehkoilla pientaloalueilla, jotka eivät vielä ehtineet kokonaan rakentua tai vanhemmilla alueilla, joilla ei ole hyödynnetty kaikkea asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta. Nykyisellään asemakaavan mukaista teoreettista pientalotonttien rakennusmaavarantoa on yli 50 000 k-m² yhdeksällä pientaloalueella. Näistä suurin varanto on Nikinmäessä, jossa on yli 100 000 k-m² teoreettista rakennusmaavarantoa jäljellä. Tässä tarkastelussa tulee kuitenkin ottaa huomioon, että rakennusmaavarannon osuutta ei ole suhteutettu alueen pinta-alaan, joten suuret alueet nousevat esiin. Vaikka rakennusmaavarantoa on huomattavasti jäljellä, sen täysi hyödyntäminen vanhoilla pientaloalueilla ei ole mahdollista ilman vanhojen rakennusten purkamista. Toisilla tonteilla taas on tarve rakennusoikeuden korotukselle, jotta jäljellä oleva varanto saadaan hyödynnettyä. Varannon hyödyntämistä voidaan edistää myös tiedottamalla täydennysrakentamisesta ja kannustamalla kuntalaisia hyödyntämään oman tontin potentiaalia.

Varannon lisäksi voidaan tarkastella myös potentiaalisten rakennuspaikkojen määrää pientaloalueilla. Rakennusmahdollisuuksien määrään vaikuttaa alueen rakentamisaste, mutta myös alueen koko. Vaikka suurella alueella rakentamisaste olisi melko korkea, sieltä voi kertyä kuitenkin melko huomattava määrä kaavayksiköjä, joille on mahdollista rakentaa.

Kartalla (kuva 13.) on esitetty kaavayksiköt, joilla on yli 100 k-m² rakennusoikeutta jäljellä. Tällaiselle tontille saa hyvin todennäköisesti sijoitettua uuden rakennuksen. Alueilla saattaa kuitenkin olla vielä näiden kaavayksiköiden, joilla on 100 k-m² tai enemmän rakennusoikeutta jäljellä, lisäksi myös muita mahdollisia rakennuspaikkoja. Muualla saatetaan kuitenkin tarvita rakennusoikeuden korotusta, jotta saataisiin uusi rakennus. Kunkin rakennuspaikan kelpoisuus tulee vielä tarkastella tonttikohtaisesti, ja se tehdään aina rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Yhteensä tällaisia 100 k-m² tai suuremman varannon kaavayksiköitä on tarkasteluun valituilla pientaloalueilla 4 355 kappaletta. Suurimmat määrät, yli 200 kaavayksikköä, joilla on 100 k-m² tai enemmän rakennusoikeutta, löytyy Nikinmäestä, Hiekkaharjusta, Päiväkummusta ja Ruskeasannasta, jotka ovat suuria pientaloalueita.



Kuva 13. Pientaloalueiden rakentamisaste ja kaavayksiköt, joilla on 100 k-m² tai enemmän rakennusoikeutta jäljellä.

Rakennusmaavarannon jakautuminen aluetasolla – esimerkkinä Vapaala

Rakennusmaavarantoa voidaan tarkastella myös pientaloalueittain kaavayksikkötasolla (kartat seuraavalla sivulla). Osalla kaavayksiköistä, joista suurin osa on muodostettu tonteiksi, on jäljellä hyvinkin paljon rakennusoikeutta. Toisaalta taas monilla tonteilla on vain vähän tai ei enää ollenkaan rakennusoikeutta jäljellä. Rakennusmaavaranto ei jakaudu täysin tasaisesti alueelle, vaan satunnaisesti, riippuen maanomistajista.

Esimerkiksi Vapaalan rakennusmaavarantoa tarkasteltaessa nähdään, että suurimmalla osalla kaavayksiköistä (386 kpl) on jäljellä 50 k-m² tai vähemmän rakennusoikeutta. Jos rakennusoikeutta on jäljellä vähemmän kuin 50 k-m², tontille ei todennäköisesti saa rakennettua erillistä rakennusta. Jo kohtuullisella rakennustehokkuuden korottamisella (esim. + 0,05), voidaan monille näistä tonteista kuitenkin saada tarpeeksi rakennusoikeutta pienehkölle omakotitalolle.

Vapaalassa huomattavalla määrällä kaavayksiköistä (84 kpl) on jäljellä 50–100 k-m² rakennusoikeutta. Tällaisella määrällä rakennusoikeutta pystyisi toteuttamaan pienen omakotitalon, joita on tullut myös talotehtaiden tarjontaan. Tätä suurempia rakennusoikeusmääriä 100–150 k-m² on Vapaalassa jäljellä 56 kaavayksiköllä. Usein pientalojen koot ovat juuri tätä luokkaa tai hieman suurempia. Yli 150 k-m² rakennusoikeuden kaavayksiköjä on Vapaalassa jäljellä 79 kappaletta.

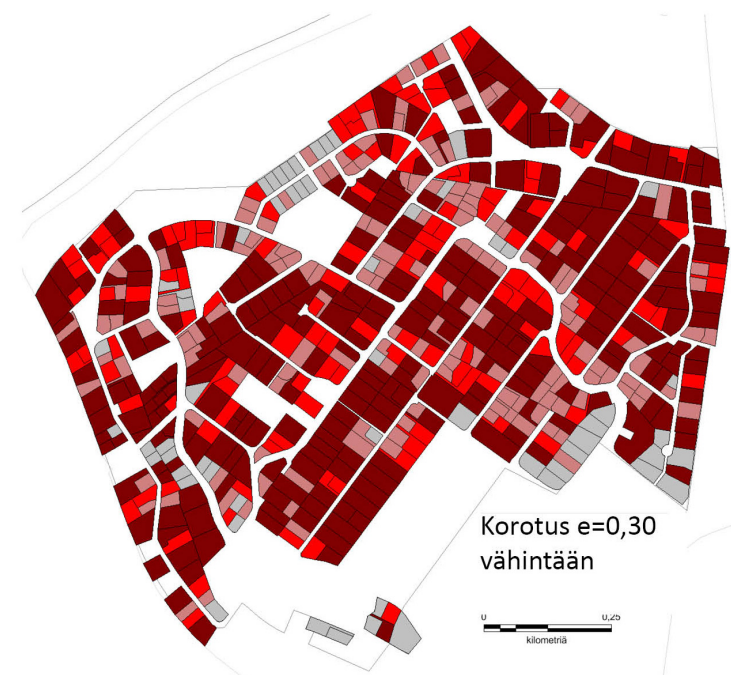
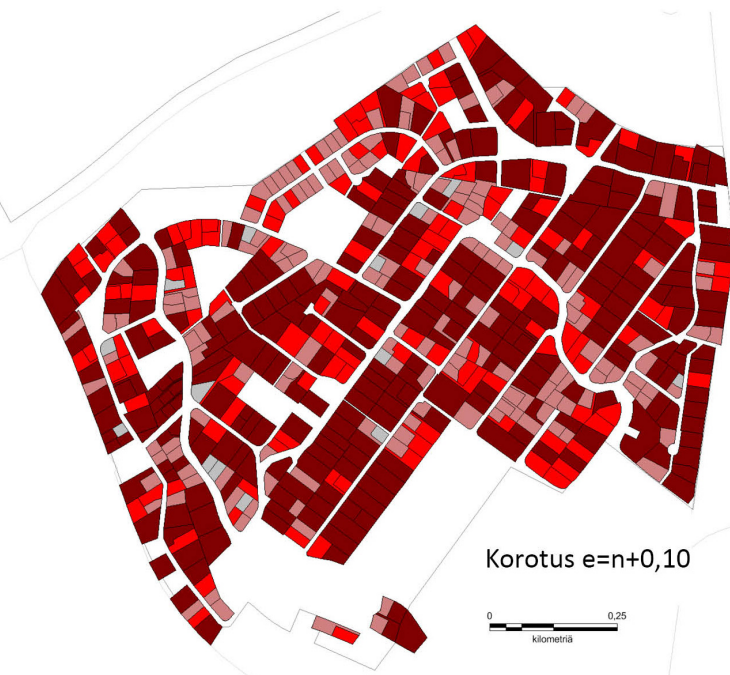
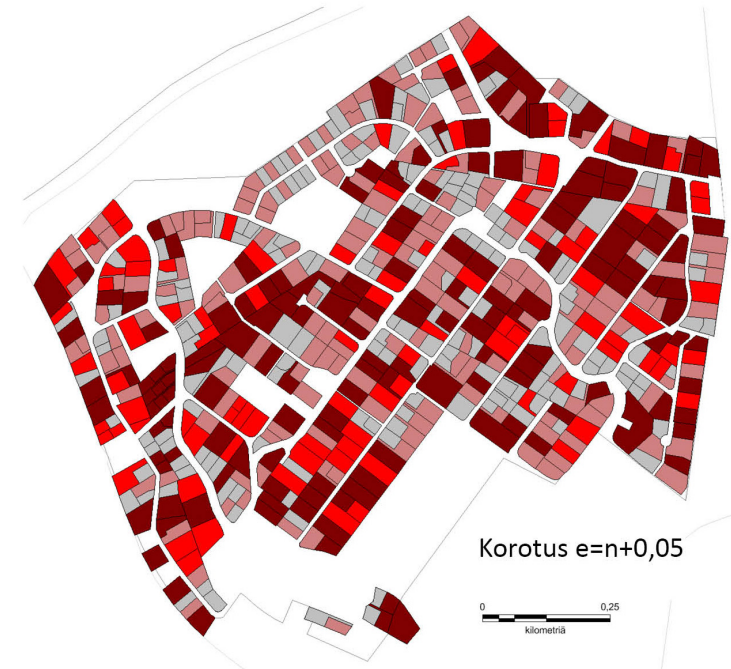
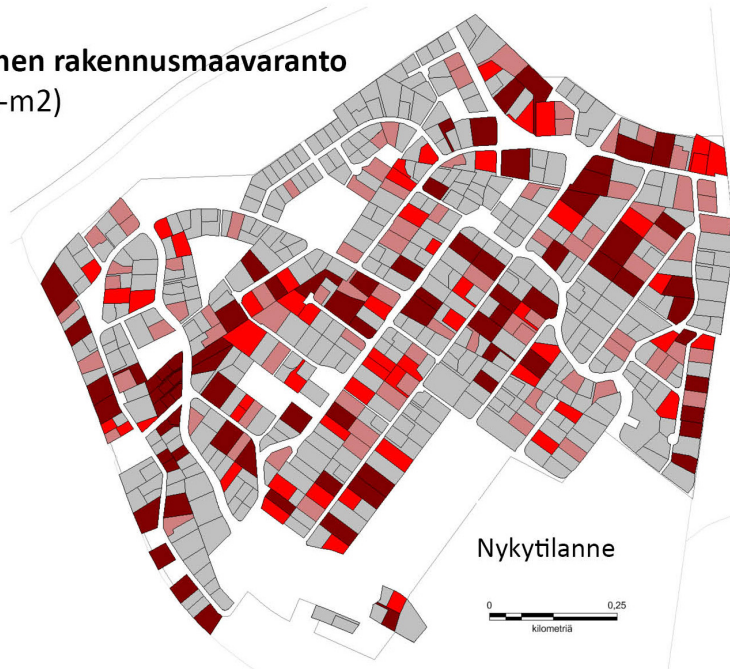
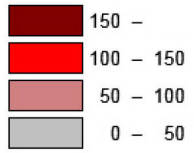
Jos rakennusoikeutta nostettaisiin kaikilla Vapaalan tonteilla $e=n+0,05$, suurimmalla osalla tonteista se nousisi tehokkuuslukuun $e=0,25$. Tällöin kaavayksiköjen, joilla on 50-100 k-m² rakennusoikeutta, määrä n. kaksinkertaistuisi 175 kappaleeseen. Samoin tätä suuremman rakennusoikeuden (100-150 k-m²) omaavien kaavayksiköjen määrä nousisi 56:sta 95:en, ja yli 150 k-m² kaavayksiköjen määrä nousisi n. kaksinkertaiseksi 157 kappaleeseen.

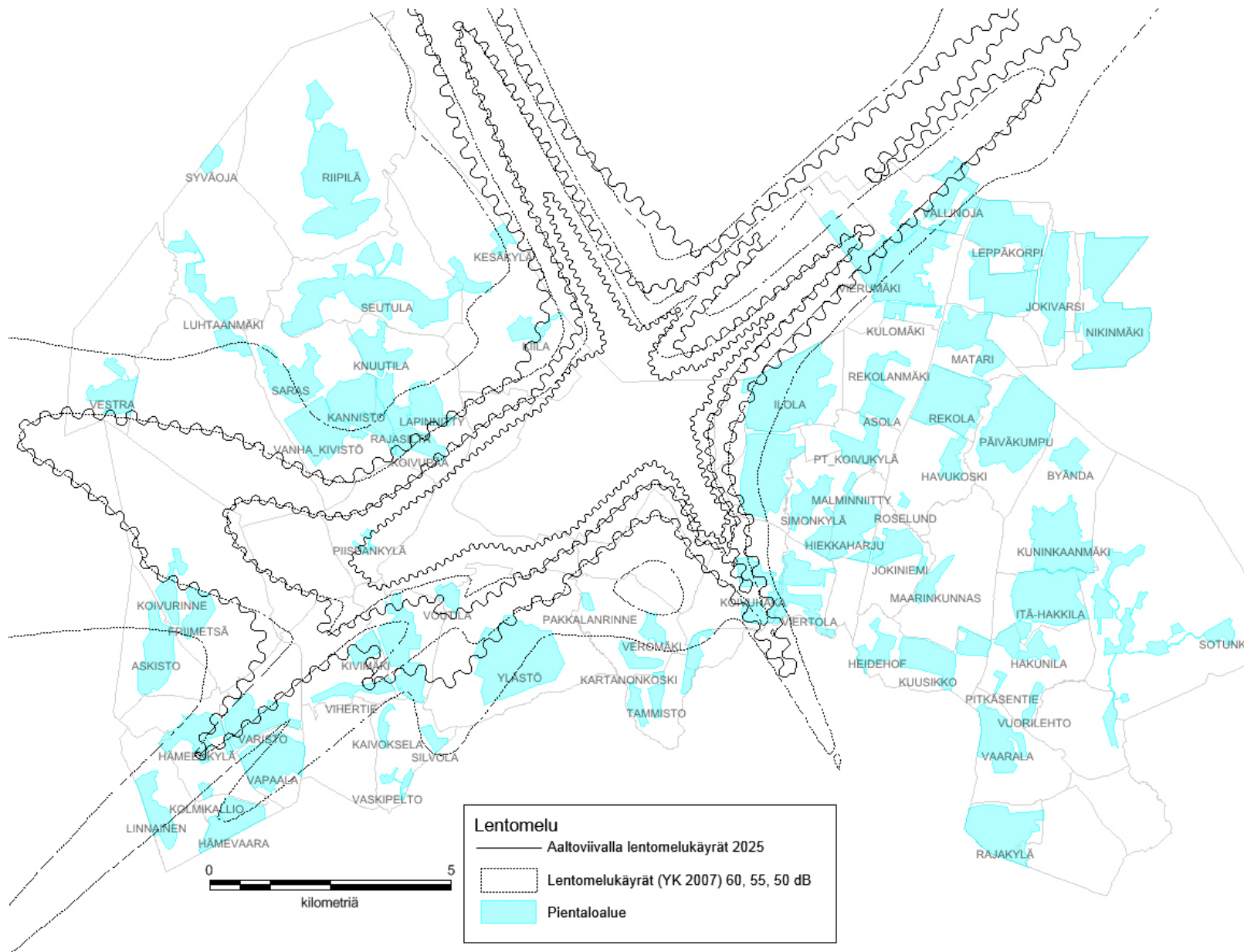
Rakennustehokkuusluvun Vapaalassa nostaminen $e=n+0,10$, nostaisi tehokkuuden alueella $e=0,30$ tai sitä suuremmaksi. Yli 50 k-m² rakennusoikeuden kaavayksiköjen määrä nousisi huomattavasti ja lähes kaikilla tonteilla olisi mahdollista rakentaa vähintään pienikokoinen uusi rakennus. Jos rakennusoikeutta nostettaisiin tehokkuuslukuun $e=0,30$ vain tonteilla, jotka ovat alle tämän tehokkuuden, nousisi rakennusmaavarannon määrä alueella maltillisemmin kuin suoraan korottamalla tehokkuuslukua kaikilla tonteilla 0,10. Yhteensä Vapaalan rakennusmaavaranto kasvaisi merkittävästi tehokkuuden korotuksella $e=n+0,05$ tai $e=0,30$, ja näin saataisiin lisää tulevaisuudessa tarvittavia rakennuspaikkoja.

<i>Vapaala</i>	Teoreettinen pientalojen rakennusmaavaranto (k-m²)	Laskennallinen pientalojen rakennusmaavaranto (k-m²)
Nykyinen varanto	34 059	25 275
Korotus $e=n+0,05$	68 710	50 540
Korotus $e=n+0,10$	105 347	91 301
Korotus niin, että $e=0,30$	98 967	86 149
Laskennan yhtenä lähtöaineistona on HSY:n tuottama SeutuRamava-aineisto, 31.12.2015 rekisteritilanteesta.		

Vapaalan teorettinen rakennusmaavaranto

Kaavayksiköittäin (k-m²)





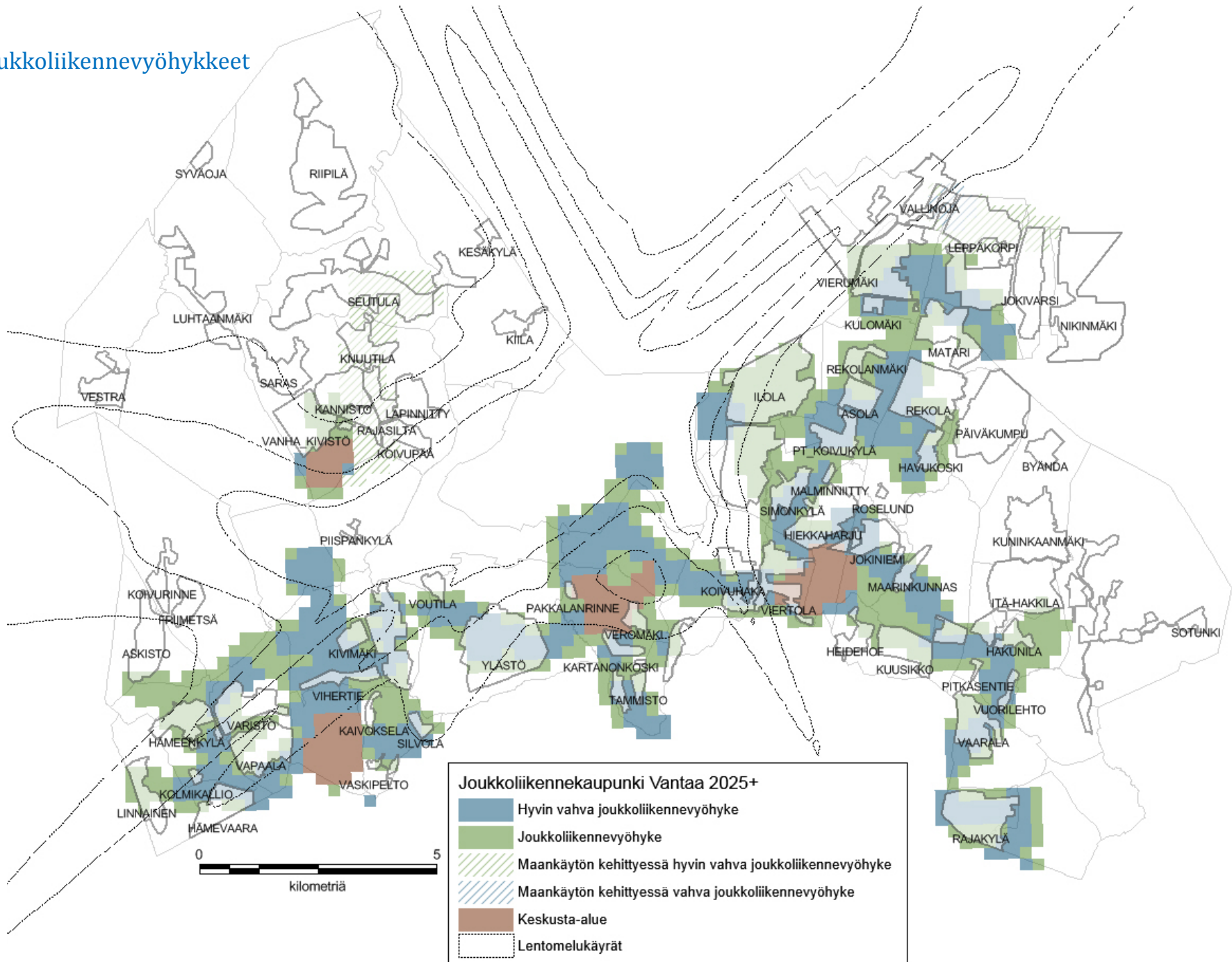
Lentomelu

Lentomelu on Vantaalla täydennysrakentamista merkittävästi rajoittava tekijä. Lentomelualueet osuvat myös pientaloalueille ja täydennysrakentamista korkean lentomelun alueilla ei voi edistää.

Esimerkiksi seuraavilla pientaloalueilla kova lentomelu on rakentamista rajoittava tekijä koko alueella tai osittain: Helsingin pitäjän kirkonkylä, Koivuhaka, Koivupää, Piispankylä, Vierumäki ja Voutila.

Lentomelun lisäksi muu liikennemelu ja liikenteen muut haitat tulee ottaa huomioon, ja täydennysrakentamista suunniteltaessa se tulee tutkia aluekohtaisesti.

Joukkoliikennevyöhykkeet



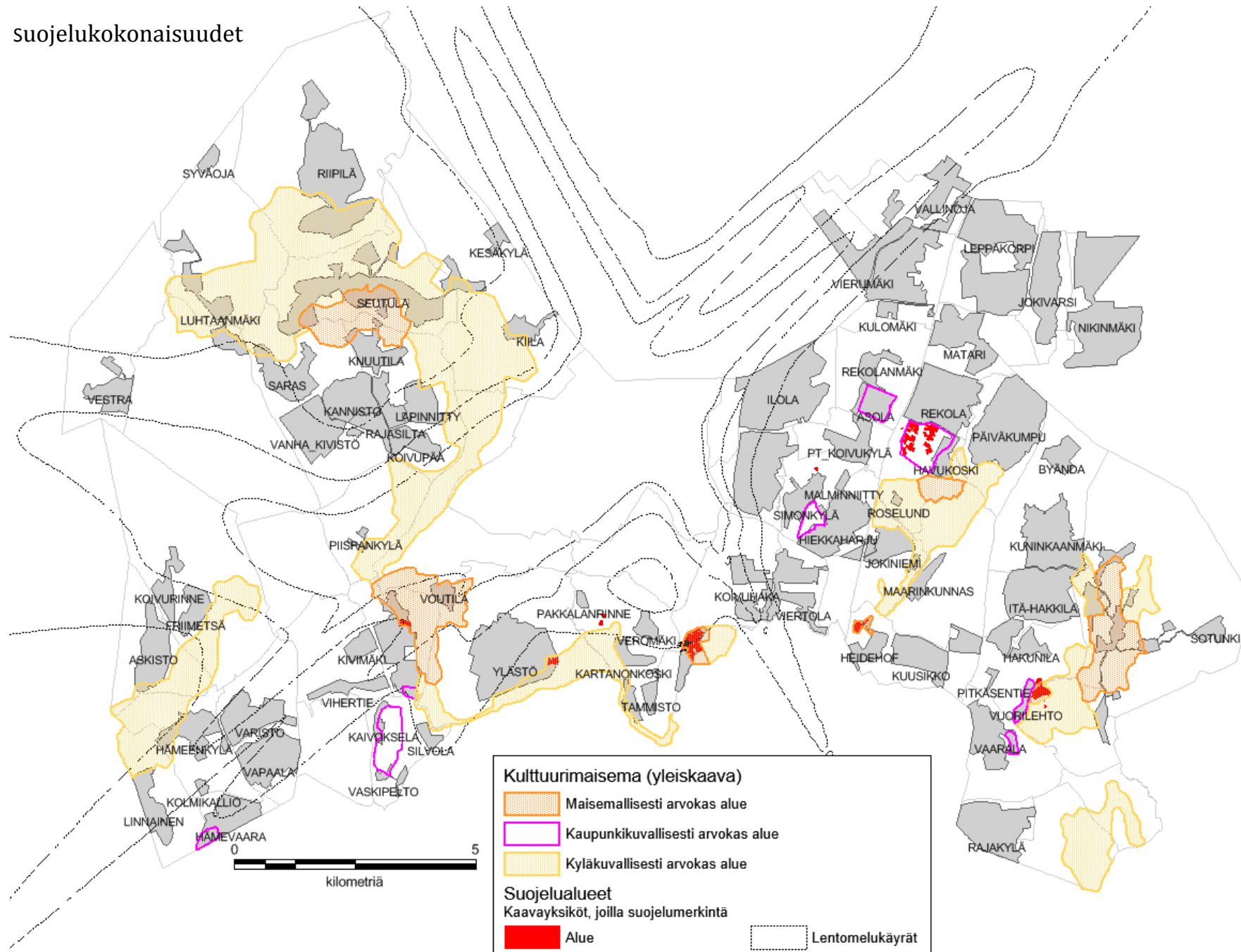
Olemassa olevien pientaloalueiden tehokkaimman täydennysrakentamisen tulisi suuntautua erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja radanvarsien alueelle. Näiden ulkopuolelle jäävien alueiden elinvoimaisuudesta on kuitenkin myös huolehdittava. Vantaalle on määritetty joukkoliikennevyöhykkeet ja niiden tulevaisuuden suunnat. Täydennysrakentaminen tukee joukkoliikenteen säilymistä tai parantaa sen palvelutasoa.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa, Vantaan maapoliittisissa linjauksissa (2014) sekä esimerkiksi Vantaan arkkitehtuuriohjelmassa (2015) on painotettu täydennysrakentamisen tärkeyttä ja sen yhteyttä toimivaan joukkoliikenteeseen.

Vantaan pientaloalueista esimerkiksi seuraavat alueet sijaitsevat ainakin osittain *hyvin vahvalla joukkoliikennevyöhykkeellä* vuoden 2025+ ennusteen mukaan: Asola, Hakkilankallio, Hakunila, Havukoski, Hiekkaharju, Ilola, Jokiniemi, Kartanonkoski, Kivimäki, Koivuhaka, Koivukylä, Korso, Kulomäki, Maarinkunnas, Metsola, Rajakylä, Rekola, Silvola, Simonkylä, Tammisto, Tammistonranta, Vaarala, Vantaanlaakso, Vapaala, Varisto, Viertola, Vihertie, Vuorilehto ja Ylästö.

Kuitenkaan sijaintia hyvällä joukkoliikennevyöhykkeellä ei voida pitää ainoana täydennysrakentamiseen kannustavana tekijänä, vaan mukaan pitää ottaa myös muita siihen kannustavia tai sitä rajoittavia tekijöitä kuten lentomelu, rakennustehokkuus, alueen rakentamisaste ja suojeluarvot.

suojelukokonaisuudet



Vantaalla on tehty museon, kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan toimesta inventointeja, jotka kattavat myös pientaloalueita, ja muutamalle pientaloalueista osuu suojelukaava. Yleiskaavassa on määritetty kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maisema-alueet (ks. kartta). Kulttuurimaisemassa täydennysrakentaminen on tavallista vaativampaa ja edellyttää erityisiä tarkasteluja.

Vantaalle on tehty myös vuonna 2002 modernin rakennuskannan perusinventointi ns. Vamos-inventointi, josta löytyy tietoa 1930-luvulta 1980-luvulle myös pientaloalueilta. Vamosin perusteella aluetarkastelututkimuksia on tehty erikseen Hiekkaharjun, Rekolan ja Korson alueiden 1900-luvun alun pientaloista. Tutkimus on kuitenkin päivittymässä nk. Vaari-inventoinnin myötä.

Yhtenäiset rintamamiestaloalueet Vantaalla -inventointi valmistui vuonna 2010 (Asolan, Hiekkaharjun, Veromäen, Koivuhaan ja Leppäkorven alueilla). Inventointi pohjautui Vamos -inventoinnin aluekohteisiin. Vantaalla on kuitenkin melko vähän yhtenäisiä pientaloalueita, mutta jotkut kadunvarsien kokonaisuudet ovat säilyneet yhtenäisinä.

Meneillään oleva ns. Vaari-inventointi kattaa 1400–1930-lukujen rakennukset. Vaari-inventointi päivittää ja täydentää vuonna 2009 tehtyä pientalonselvitystä. Inventoinnissa ei oteta kantaa suojeluun eikä aseteta suojelutavoitteita. Tiedot tallennetaan museon kulttuuriympäristötietokanta Kirstiin. Arkkitehti Amanda Eskolan mukaan pientaloalueiden tiivistämisen myötä suojeluarvot ovat helposti uhattuina, ellei rakennusten, niin puutarhojen osalta. Vaari-inventointiin kommentoidaan myös tontilla olevaa ainutlaatuista puutarhaa.

Rakennusperintökohteet ja yhtenäiset katunäkymät tarkastellaan täydennysrakentamisen yhteydessä aluekohtaisesti. Ainakin seuraavilla alueilla tulee suojeluarvoihin kiinnittää huomiota alueellisissa tai tonttikohtaisissa tarkasteluissa: Hämevaara (tehty selvitys ja rakentamisohje), Hiekkaharju (päivitysinventointi tehty rintamiestalonselvitykseen, erityiset pari katua), Linnainen, Vuorilehto ja Asola. Amanda Eskolan mukaan myös Matarissa, Metsolassa ja Rekolassa on joitakin Terijoelta tuotuja 1900-luvun alun taloja. Lisäksi historiallisia kokonaisuuksia löytyy mm. Sotungin kylästä (tehty selvitys) ja Roselundista sekä Helsingin pitäjän kirkonkylästä (selvityksiä).

Yhteenveto pientaloalueiden täydennysrakentamispotentialista

Pientalorakentaminen on vähentynyt viime vuosina. Nykyisin pientaloja valmistuu n. 200–300 vuosittain kun aiemmin luvut olivat 400–500 pientaloa. Kerrostalorakentamisen suosiminen ja talouden yleinen tilanne ovat vaikuttaneet pientalojen määrien huomattavaan laskuun. Karttatarkasteluista ja tilastoista voidaan huomata, että Vantaan pientaloalueilta löytyy huomattavan paljon hyödyntämätöntä täydennysrakentamispotentialia. Täydennysrakentamista voidaan edistää tiedottamalla asukkaista eri vaihtoehtoista. Paikoin on tarvetta nostaa myös rakennustehokkuutta, jotta täydennysrakentaminen on mahdollista toteuttaa tonteilla.

Pientalojen rakennusluvista yhteensä 38 %:ssa on vuonna 2014 tarve poikkeamiseen joko vähäisesti tai vähäistä suuremmin asemakaavan määräyksistä. Vanhemmilla asemakaava-alueilla poikkeamistarve ei enää välttämättä koske yksittäisiä tapauksia, vaan tarvetta systemaattiseen poikkeamiseen tietystä yleismääräyksestä (esim. rakentamisalueen rajasta, tontin minimikoosta tai asuntojen määrästä tontilla) voi olla koko alueella. Lisäksi asemakaavan alueelle sallima rakennustehokkuus voi olla huomattavan alhainen suhteessa nykyisiin tarpeisiin.

Monilla Vantaan pientaloalueilla rakennustehokkuudet ovat toteutuneet n. 20 % asemakaavassa määrättyä alhaisempina. Näillä alueilla on vajaasti käytettyjä tontteja, joille on mahdollista sijoittaa täydennysrakentamista. Osalla tonteista tarvitaan kuitenkin lisärakennusoikeutta uuden rakennuksen toteuttamiseksi. Osalla alueista taas toteutumisasaste on jopa alle 20 %, ja osalla uusista alueista toteutumisasaste on taas lähellä 100 %.

Suurin osa tarkasteltavista Vantaan pientaloalueista (22 kpl) on kaavoitettu rakennustehokkuudeltaan välille 0,21–0,25. Tätä matalampia tehokkuuksia löytyy yhteensä 15 pientaloalueelta, joilla keskimääräiset rakennustehokkuudet tonteilla ovat välillä $e=0,15-0,20$. Kuitenkin suurimmalla osalla pientaloalueista (30 kpl) rakennustehokkuus on toteutunut välillä $e=0,15-0,20$. Tätä matalammalla, alle $e=0,15$ tehokkuusluvulla, on toteutunut kahdeksan pientaloaluetta.

Vantaan pientaloalueiden rakentamisaste vaihtelee tyypillisimmin 60–90 % välillä. Kuten tehokkuuksien tarkastelussakin havaittiin, monet pientaloalueista eivät ole toteutuneet niin, että kaikki kaavassa sallittu rakennusoikeus olisi käytetty. Viidellä pientaloalueella rakentamisaste jää alle 60 %, ja 14 pientaloalueella rakentamisaste on yli 90 %. Matalimmat rakentamisasteet löytyvät sekä uusilta että vanhoilta alueilta. Rakentamisaste voi olla matala, jos alue on vasta rakentumassa, tai jos kyseessä on vanha pientaloalue, jonka tontit ovat vajaasti rakennettuja.

Pientalovarantoa on kuitenkin usein haastava hyödyntää, koska se on jakautunut epätasaisesti tonteille. Kaikki eivät myöskään välttämättä halua hyödyntää rakennusoikeutta, tai riittävä määrä rakennusoikeutta tai tonttimaata voi puuttua. Yhdellä tontilla saattaa esimerkiksi olla rakennusoikeutta jäljellä vain 30 k-m², jota ei pystytä hyödyntämään uuteen asuinrakennukseen, vaan tarvetta olisi hieman nykyistä suuremmalle rakennustehokkuudelle.

Esimerkiksi Vapaalan rakennusmaavarantoa tarkasteltaessa nähdään, että suurimmalla osalla kaavayksiköistä (386 kpl) on jäljellä 50 k-m² tai vähemmän rakennusoikeutta. Kuitenkin rakennustehokkuuden korottamisella (esim. + 0,05) voidaan todennäköisesti monille näistä tonteista saada tarpeeksi

rakennusoikeutta pienehkölle omakotitalolle. Tällainen pientalo voi olla esimerkiksi n. 50 k-m² suuruinen rakennus, joita talotehtaat ovat myös viime aikoina ottaneet mallistoihinsa. Jos rakennusoikeutta nostettaisiin kaikilla Vapaalan tonteilla $e=n+0,05$, suurimmalla osalla tonteista se nousisi tehokkuuslukuun $e=0,25$. Tällöin Vapaalan jäljellä oleva rakennusmaavaranto kasvaisi kaksinkertaiseksi.

Täydennysrakentamisen edistämässä tulee kuitenkin ottaa huomioon asuntorakentamisen yleiset vaatimukset ja esimerkiksi kaupunkikuvan laadun säilyminen. Vantaalla lentomelualueet rajoittavat joidenkin vanhojen pientaloalueiden täydennysrakentamista, eikä korkean lentomelun alueille voida rakentaa uutta. Lentomelun lisäksi tiemelu tulee ottaa huomioon, ja täydennysrakentamista suunniteltaessa se tulee tutkia aluekohtaisesti.

Samoin rakennusperintökohteet ja esimerkiksi rintamamiestaloalueilla säilyneet, muutamat yhtenäiset katunäkymät tulee täydennysrakentamisen yhteydessä aluekohtaisesti tarkastella ja olla yhteydessä museoon. Suojelumerkintöjä asemakaavoissa on vain vähän vantaalaisilla pientaloalueilla. Luonnonsuojelualueet sijoittuvat pientaloalueiden ulkopuolelle. Täydennysrakentamisella voidaan tukea luonnonsuojelualueiden säilymistä, koska sen avulla voidaan säilyttää yhtenäisiä viheraluekokonaisuuksia.

Täydennysrakentamista tulisi suosia hyvien joukkoliikenneyhteyksien käytävillä, ja täydennysrakentamisella voidaan myös tukea joukkoliikenteen säilymistä tai parantaa sen palvelutasoa. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa, Vantaan maapoliittisissa linjauksissa (2014) sekä esimerkiksi Vantaan arkkitehtuuriohjelmassa (2015) on painotettu joukkoliikenteen tärkeyttä ja täydennysrakentamisen merkitystä kaupungin kehittymiselle.

Tässä raportissa esitettyjen tarkastelujen pohjalta voidaan valita jatkossa kehitettäviä pientaloalueita. Yhtenä valintakriteerinä on jo käytetty asemakaavoitetun alueen määrää. Tarkasteluun on valittu vain ne alueet, joilla alueen pinta-alasta yli 35 % on asemakaavoitettu rakentamiselle. Kriteereinä voidaan käyttää myös mm. pientaloalueen rakennustehokkuutta, rakennusmaavarannon määrää ja sijaintia suhteessa joukkoliikennevyöhykkeisiin. Poissulkevia tai tarkempaa tarkastelua edellyttäviä kriteereitä voivat taas olla korkea lentomelun taso tai suojeluarvot. Myös asemakaavan ikä vaikuttaa siihen, onko alueella tarvetta täydennysrakentamisen edistämiseksi. Monien pientaloalueiden vanhoissa asemakaavoissa on määräyksiä, jotka eivät ole enää ajanmukaisia ja sallittu rakennustehokkuus on melko alhainen verrattuna nykyisiin tarpeisiin ja maan arvoon.

Vantaan pientaloalueiden kehittämisen keinoja

Vantaan tulee vastata täydennysrakentamisen tarpeeseen pientaloalueilla ja pysytellä muiden kuntien rinnalla kehittämässä pientaloasumista. Kunnalla on useita työkaluja täydennysrakentamisen edistämiseksi, ja maankäyttö- ja rakennuslain uudistumisen myötä niitä on mahdollisesti tulossa lisää. Tällä hetkellä täydennysrakentamisen edistämässä mahdollisia lyhyempikestoisia prosesseja ovat poikkeamispäätökset ja vähäiset poikkeamiset rakennusluvan yhteydessä.

Pitkällä aikavälillä täydennysrakentamista voidaan edistää esimerkiksi muodostamalla suunnitteluperiaatteet, joita käytetään poikkeamispäätösten ja kaavamuuostosten pohjana. Suunnitteluperiaatteita on käytetty Helsingissä esimerkiksi Pakilantien varren maankäytön suunnittelussa (11/2014) ja Myllypuron täydennysrakentamisen pohjana (11/2015). Suunnitteluperiaatteilla voidaan muodostaa yhtenäiset tavoitteet jatkokehitykselle alueella, jolla on esimerkiksi useita asemakaavoja.

Asemakaavamuutokset ovat myös mahdollinen täydennysrakentamisen työkalu, mutta ne ovat usein työläitä ja pitkäkestoisia. Nykyisellään asemakaavamuutoksen tekeminen kestää vähintään puoli vuotta ja useimmiten pitempään. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen luonnos on ollut nähtävillä ja siinä on ehdotettu vaiheasemakaavaa uudeksi mm. täydennysrakentamisessa hyödynnettäväksi työkaluksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen luonnoksessa on esitetty, että asemakaava voitaisiin laatia vaiheittain. Nykyisessä asemakaavaprosessissa sisällytetään kaikki asiakokonaisuudet, mahdolliset selvitykset ja vaikutusten arvioinnit myös asemakaavan muutoksiin. Asemakaavamuutoksen laatiminen vaiheittain sujuvoittaisi ja nopeuttaisi esimerkiksi täydennysrakentamista ja käyttötarkoituksen muutoksia.

Nykyisin asemakaavamuutoksia sujuvampi vaihtoehto täydennysrakentamisessa ovat poikkeamispäätökset, joita käytetään myös Vantaalla esimerkiksi vanhojen pientaloalueiden täydennysrakentamisen yhteydessä. Vanhemmilla asemakaava-alueilla poikkeamistarve ei kuitenkaan enää välttämättä koske

Kunnan maankäytön suunnittelun keinoja pientaloalueiden täydennysrakentamisen edistämiseksi	
Lyhyen aikavälin vaihtoehtoja	Pitkän aikavälin vaihtoehtoja
<ul style="list-style-type: none">- Poikkeamispäätös<ul style="list-style-type: none">o Esim. yleinen linjaus kaikille pientaloalueilleo Periaatteet ja hankekohtainen tarkastelu- Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä	<ul style="list-style-type: none">- Suunnitteluperiaatteet- Asemakaavamuutos- Vaiheasemakaava (?)

yksittäisiä tapauksia, vaan tarvetta on poiketa tietystä yleismääräyksestä (esim. rakentamisalueen rajasta, tontin minimikoosta tai asuntojen määrästä tontilla) koko alueella. Lisäksi asemakaavan sallima rakennustehokkuus voi olla huomattavan alhainen suhteessa nykyisiin tarpeisiin.

Tällaisissa tilanteissa, joissa on tarve muuttaa koko alueen asemakaavaa tietyn määräyksen tai kokonaisuuden osalta, vaiheasemakaava voisi olla toimiva työkalu. Asemakaavamuutoksilla voitaisiin myös aktivoida alueiden täydennysrakentamista. Sen rinnalla poikkeamispäätöksiä voisi kuitenkin käyttää yksittäisissä, kiireellisiä ratkaisuja vaativissa tilanteissa.

Poikkeamispäätösten myöntämisessä Vantaan kaupungin sisällä on tarve sujuvoittaa työnjakoa rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun välillä. Nykysellään rakennusvalvonta myöntää ns. vähäiset poikkeamiset rakennusluvan yhteydessä (kesto 2 viikkoa) ja kaupunkisuunnittelu vähäistä merkittävämmät (kesto 28 vrk). Poikkeamisen merkittävyyden määrittely kuitenkin vaihtelee kunnan sisällä. Yhteiset käytännöt poikkeamispäätösten antamisessa sujuvoittaisivat menettelyä. Lisäksi poikkeamispäätösten antaminen pientalojen osalta voitaisiin keskittää, mikä tehostaisi työskentelyä.

Usein rakennustehokkuuksien noston yhteydessä pelätään kiinteistöveron nousemista, jos lisärakennusoikeutta ei ole tarve heti käyttää. Tällä hetkellä kuitenkin Vantaalla kiinteistöveron maapohjan verotusarvo lasketaan AO-tonteilla pinta-alan perusteella eikä kaavassa määrättyä rakennustehokkuutta oteta huomioon. Sama koskee myös pientaloalueilla käytettyä kaavamerkintää A4, joka sallisi myös kaksikerroksiset kerrostalot.

Asukasvuorovaikutus

Sosiaalinen ulottuvuus on merkittävässä roolissa täydennysrakentamishankkeissa. Täydennysrakentamiseen ryhtyminen omalla tontilla on iso päätös ja muutos ihmisen elinympäristössä, mutta sitä voi olla myös täydennysrakentaminen naapuritontilla tai asuinalueella. Muutoksissa tulisi nähdä myönteisiä puolia ja täydennysrakentamisen tulisi tuottaa konkreettisia parannuksia ihmisten lähielinympäristöön. Täydennysrakentaminen voi aiemmin mainittujen palveluiden säilymisen tai parantumisen lisäksi esimerkiksi eheyttää asuinalueen sosiaalista rakennetta asumisvaihtoehtojen lisääntyessä. Pientaloprojektissa pyritään korostamaan asukkaiden osallistamisen tärkeyttä täydennysrakentamisen edistämiseksi. Tarkoituksena pientaloprojektissa on myös olla aktiivisesti yhteydessä Vantaan pientaloyhdistyksiin.

Asukkaille tulee pystyä tarjoamaan konkreettisia ympäristön parannuksia, kuten esimerkiksi paremmin hoidettuja puistoja tai uusia joukkoliikenneyhteyksiä, rakenteen tiivistyessä. Tämä taas edellyttää entistä tiiviimpää yhteistyötä kaupungin eri tulosalueiden välillä, jotta ympäristön parannustoimenpiteet saataisiin synkronoitua täydennysrakentamisen edistämisen kanssa. Asemakaavoitus, viher- ja liikennesuunnittelu ovat tärkeitä yhteistyötahoja.

Maanomistajien näkökulmasta täydennysrakentamisen taloudelliset edut ovat merkittäviä. Kiinteistöjen arvo nousee huomattavasti tonttitehokkuuden nostamisen myötä, vaikei itse haluaisikaan hyödyntää kasvanutta rakennusoikeutta. Silti myydessä mahdollisuus tehokkaampaan tontin käyttöön on

olemassa, jos asiasta on poikkeamisen suhteen periaatepäätös tai jos osallistuu asemakaavamuutokseen. Poikkeamispäätöksen tai asemakaavamuutoksen kustannuksen saa moninkertaisesti takaisin rakennusoikeuden kasvun myötä. Poikkeamispäätös maksaa vuonna 2016 n. 5000 euroa, kun rakennusoikeusneliön hinta on keskimäärin 600 euron luokkaa, vaihteluväli n. 500–900 euroa. Keskimääräisen tehokkuuden noustessa myös väljien tonttien määrä vähenee, mikä sekin nostaa niiden arvoa.

Kuntalaisia voidaan kannustaa täydennysrakentamiseen tiedottamalla ja markkinoimalla sitä. Pientaloprojektissa täydennysrakentamisesta kiinnostuneita pyritään neuvomaan eri toteutusmahdollisuuksista heidän tonteillaan. Lisäksi tontinomistajia voitaisiin kannustaa yhteistyöhön pientaloalueen sisällä ryhmärakennuttamisen tapaan. Esimerkiksi perustustöiden kilpailutus yhteisesti voisi tuoda säästöä rakentamiskuluihin.

Pientaloprojektissa on jo tarjottu periaatetason suunnitteluratkaisuja niille Vapaalan maanomistajille, jotka olivat kiinnostuneita täydennysrakentamisesta ja antoivat tonttinsa käytettäväksi esimerkkinä, pilottitonttina, täydennysrakentamisvaihtoehtojen havainnollistamisessa. 3D-mallintamisen avulla on havainnollistettu uuden rakentamisen sijoittumista ympäröivään alueeseen ja uusien talomassojen suhdetta ympäröiviin. 3D-mallit havainnollistavat kuntalaisille suunnitelmapiirustuksia paremmin täydennysrakentamisen tuomia muutoksia. Vapaalasta tehtyjä 3D-malleja esitellään seuraavassa kappaleessa.

Esimerkki Vapaalasta: 3D-suunnitteluapua kuntalaisille

Vapaalassa on tehty 11 vapaaehtoiselle tontinomistajalle tarkasteluja täydennysrakentamisen sijoittumisesta. Tämän tarkastelun pohjalta uusia rakennuspaikkoja syntyisi 10–19 kappaletta. Täydennysrakentamisen vaihtoehtoja pilottitonteille on havainnollistettu 3D-mallien avulla. Alla olevassa kuvassa näkyy koko Vapaalan pientaloalue ja seuraavilla sivuilla on esimerkkejä täydennysrakentamismahdollisuuksista.



Kuva 14. Pilottitonttien mahdolliset ratkaisut (rakennustehokkuusluvulla $e=0.25$) ja sijainti alueella.



Alkuperäinen tontti on jaettu kahdeksi tontiksi



Alkuperäinen tontti on jaettu kahdeksi tontiksi, joille on sijoitettu paritalo ja omakotitalo



Alkuperäinen tontti on jaettu kolmeksi tontiksi



Alkuperäiselle tontille on sijoitettu kolmen asunnon rivitalo



Alkuperäinen tontti on jaettu neljäksi tontiksi



Laajennus (ullakko)



Täydennysrakentaminen olemassa olevalle tontille



Pieni omakotitalo "Yksiö puutarhassa"

Lähteet

HSY:n tuottama SeutuRamava-aineisto, 31.12.2015 rekisteritilanteesta.

Oulun ERA 17 –tiekartta. <http://www.ouka.fi/c/document_library/get_file?uuid=829a3b8e-f71a-4b12-b791-c40d00cc9c0b&groupId=64417>

Tampereen teknillinen yliopisto (2016). Talopaletti ratkaisumalleja urbaaniin pientaloasumiseen. Markku Hedman, Juuso Heino, Jyrki Tarpio, Tommi Teronen. <[https://tutcris.tut.fi/portal/en/publications/talopaletti\(9fcb780b-ae61-406b-b1e5-d271de656311\).html](https://tutcris.tut.fi/portal/en/publications/talopaletti(9fcb780b-ae61-406b-b1e5-d271de656311).html)>

Vantaan maapoliittiset linjaukset (2014).

Yleiskaavan eheyttämisselvitys (2006). Vantaan yleiskaava 2007.

Ympäristöministeriö (2014). Toiveet ja todellisuus – Nuorten asuminen -raportti. Päivi Kilpeläinen, Eeva Kostiainen, Seppo Laakso. <https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/153037/SY_2_2015.pdf?sequence=4>

Ympäristöministeriö (2016). <http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Maankayton_ja_rakentamisen_valmisteilla_oleva_lainsaadanto/Kaavoituksen_ja_rakentamisen_lupien_sujuvoittaminen>

Työhön osallistuneet:

Maria Hyövälti
Katja Masjagutova
Anna-Karin Kyröviita
Mari Siivola
Anitta Pentinmikko

pientalokoordinaattori, kaupunkisuunnittelu / rakennusvalvonta
maisema-arkkitehti, 3D-mallinnus, kaupunkisuunnittelu / rakennusvalvonta
kaavoitusinsinööri, paikkatiedot, kaupunkisuunnittelu
yleiskaavapäällikkö, kaupunkisuunnittelu
kehittämispäällikkö, kaupunkisuunnittelu

Kannen kuva: Laura Pyy/Vantaan kaupunki

Liite

Vantaan pientaloalueet						
Luokka YK	Alueen nimi	Asemakaava, vanhin	Asemakaava, uusin	Tehokkuus ka. kaava	Tehokkuus ka. totetunut	Asemak. aluetta %
A4	KESÄKYLÄ	2009	2009	0,07	0,05	92,3
A3	VEROMÄKI	1981	1981	0,20	0,15	83,3
A3	TAMMISTO	1981	2007	0,21	0,18	79,9
A2	KOLMIKALLIO	1979	1990	0,34	0,36	78,9
A3	KORSO	1975	2011	0,21	0,17	77,0
A2	ASUNTOMESSUALUE	2012	2012	0,28	0,31	75,3
A3	VAPAALA	1972	2014	0,21	0,17	74,7
A2, A3	METSOLA	1978	2004	0,23	0,18	74,6
A3, A2	VANHA_KIVISTÖ	1984	2015	0,17	0,16	73,8
A3	HIEKKAHARJU	1980	2014	0,26	0,20	73,7
A3	SILVOLA	1978	2001	0,20	0,16	73,6
A3	KOIVUKYLÄ	1977	2006	0,21	0,18	73,3
A3	SIMONKYLÄ	1970	2005	0,30	0,23	73,2
A2, A3	VIERTOLA	1974	2014	0,34	0,27	72,9
A3	KOIVUHAKA	1989	2015	0,25	0,16	72,9
A3	VIHERTIE	1975	2008	0,30	0,25	72,3
A3	MATARI	1975	2006	0,21	0,18	71,5
A3	HAKKILANKALLIO	1976	1994	0,25	0,16	70,2
A3	REKOLA	1985	2007	0,20	0,16	69,6
A3	KIVIMÄKI	1973	2012	0,30	0,24	69,5
A3	RUSKEASANTA	1982	2009	0,24	0,19	69,2
A3	KANNISTO	1999	2013	0,21	0,18	68,4
A2	PAKKALANRINNE	2009	2009	0,42	0,19	68,1
A3	MAARINKUNNAS	1974	2000	0,28	0,24	67,4
A3	ITÄ-HAKKILA	1978	2003	0,16	0,13	66,7
A2	PITKÄSENTIE	1978	1990	0,29	0,13	66,7

A3	ASKISTO	1979	2015	0,21	0,16	66,0
A3 [A2]	RAJAKYLÄ	1975	2013	0,30	0,22	65,1
A2, A3	ASOLA	1989	2009	0,15	0,14	64,7
A3	TAMMISTONRANTA	1987	2005	0,32	0,34	64,6
A2	KARTANONKOSKI	1999	2004	0,24	0,29	64,1
A3	VARISTO	1976	2000	0,27	0,23	63,4
A3, A2	VANTAANLAAKSO	1978	2015	0,24	0,21	63,2
A3	PÄIVÄKUMPU	1987	2001	0,20	0,17	62,2
A3	HÄMEENKYLÄ	1976	2015	0,30	0,25	62,1
A2, A3	VAARALA	1975	2011	0,28	0,22	61,8
A3	VUORILEHTO	1969	1973	0,22	0,26	61,3
A2	HAKUNILA	1980	2002	0,22	0,22	60,9
A3	HÄMEVAARA	1985	2011	0,21	0,16	59,5
A3	LINNAINEN	1987	1989	0,15	0,13	57,8
A3	ILOLA	1983	2008	0,21	0,20	57,0
A3	YLÄSTÖ	1985	2015	0,21	0,19	56,4
A2	VASKIPELTO	1976	2010	0,24	0,23	55,8
A3, A4	NIKINMÄKI	2003	2013	0,20	0,15	55,7
A3	KUUSIKKO	1976	1999	0,23	0,18	55,1
A2, A3	KULOMÄKI	1970	1985	0,47	0,26	54,1
A2	REKOLANMÄKI	1985	2014	0,36	0,09	53,9
A3	KOIVUPÄÄ	2000	2004	0,17	0,16	52,6
A2, A3	KUNINKAANMÄKI	1976	2009	0,17	0,14	52,0
A3	HEIDEHOF	1978	1995	0,20	0,16	51,8
A2	KASKELA	1985	2002	0,22	0,16	51,7
A3	MALMINNIITTY	1983	1983	0,33	0,33	50,4
A3	LEPPÄKORPI	1979	2005	0,24	0,18	49,5
A3	JOKIVARSI	2000	2013	0,20	0,15	47,6
A2	HAVUKOSKI	1984	2007	0,28	0,27	44,6
A3	KOIVURINNE	2011	2011	0,26	0,03	41,3
A3	HGIN PIT. KIRKONKYLÄ	1987	2008	0,19	0,17	41,0

A2, A3	JOKINIEMI	1978	2004	0,20	0,16	37,0
A2, A3	VALLINOJA	1993	2005	0,23	0,19	18,0
A2, A3	MURTO	2003	2008	0,22	0,17	13,1
A3	VOUTILA	2001	2001	0,10	0,09	5,9
A3	SEPÄNMÄKI	2004	2004	0,00	0,00	4,7
A3, A4	SARAS	1983	1983	0,15	0,17	2,6
A4, AT	SEUTULA	1979	2007	0,15	0,15	2,2
A3	KAIVOKSELA	0	0	0,00	0,00	0,4
A3/tp	PIISPANKYLÄ	0	0	0,00	0,00	0,2
AT	LUHTAANMÄKI	0	0	0,00	0,00	0,0
A4	LAPINNITTY	0	0	0,00	0,00	0,0
A3	RAJASILTA	0	0	0,00	0,00	0,0
A3	VIERUMÄKI	0	0	0,00	0,00	0,0
A4	VESTRA	0	0	0,00	0,00	0,0
A3, A4	KNUUTILA	0	0	0,00	0,00	0,0
A4	BYÄNDA	0	0	0,00	0,00	0,0
A4	RIIPILÄ	0	0	0,00	0,00	0,0
AT	SYVÄOJA	0	0	0,00	0,00	0,0
AT	SOTUNKI	0	0	0,00	0,00	0,0
AT	KIILA	0	0	0,00	0,00	0,0
A2	FRIIMETSÄ	0	0	0,00	0,00	0,0
A4	ROSELUND	0	0	0,00	0,00	0,0



10 §

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet 014300 / HP

VD/9502/10.02.03/2015
HP/TLA/APE/SRU

Selvitys Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteista liittyy hankkeeseen, jossa etsitään keinoja pientaloalueiden kehittämiseen. Suunnitteluperiaatteet määrittävät alueen tulevaa rakentamisen määrää ja laatua, tehokkuutta ja kaupunkikuvaa. Ne linjaavat autopaikkannormeja, rakentamistehokkuutta sekä käyttötarkoitusta. Suunnitteluperiaatteita käytetään poikkeamispäätösten ja asemakaavamuutosten lähtökohtana.

Yleistä

Vapaala valittiin v 2015 ensimmäiseksi pientaloalueeksi, jonka rakennusvarantoja ja täydennysrakentamismahdollisuuksia päätettiin selvittää Vantaan pientaloprojektissa. Alueelta on valmistunut täydennysrakentamisselvitys, jossa selvitetään täydennysrakentamisen ja tiivistämisen mahdollisuuksia. Selvityksessä on monipuolisesti tarkasteltu alueen historiaa, rakennetta, rakentamista, luonto-oloja, kunnallistekniikkaa sekä rakennusperintöä.

Vapaala on tyypillinen vantaalainen pientaloalue, joka on rakentunut 1930 -luvun lopulta hitaasti ja vaihteittain. Alkuaikoina olivat tyypillistä suuret tontit, joille rakennettiin ensin pienempi mökki ja myöhemmin suurempi asuinrakennus. Alueella ei ollut käytössä rakennussuunnitelmaa tai rakennuskaavaa, vaan aluetta rakennettiin vapaasti. Myöhemmin alueelle on laadittu rakennuskaava ja useita asemakaavoja. Alueen asemakaavat ovat osittain vanhenemassa ja alueelle joudutaan myöntämään paljon poikkeamisia.

Vapaalan rakennusmaavaranto

Joillakin osilla Vapaalaa on jäljellä paljon rakennusoikeutta. Toisaalta taas monilla tonteilla on vain vähän tai ei ollenkaan rakennusoikeutta jäljellä.

Tarkastelussa todetaan, että suurimmalla osalla kaavayksiköistä (386 kpl) on jäljellä 50 k-m² tai vähemmän rakennusoikeutta. Jos rakennusoikeutta on jäljellä vähemmän kuin 50 k-m², tontille ei todennäköisesti saa rakennettua erillistä rakennusta. Jo kohtuullisella rakentamistehokkuuden korottamisella (esim. + 0,05), voidaan monille näistä tonteista kuitenkin saada tarpeeksi rakennusoikeutta pienehkölle omakotitalolle.

Vapaalassa huomattavalla määrällä kaavayksiköistä (84 kpl) on jäljellä 50-100 k-m² rakennusoikeutta. Määrä riittäisi pieneen omakotitaloon, joita on tullut nyt myös talotehtaiden tarjontaan. Tätä suurempia rakennusoikeusmääriä 100-150 k-m² on Vapaalassa jäljellä 56 kaavayksiköllä. Usein pientalojen koot ovat juuri tätä luokkaa tai hieman suurempia. Yli 150 k-m² rakennusoikeuden kaavayksiköjä on Vapaalassa jäljellä 79 kappaletta.

Jos rakennusoikeutta nostettaisiin kaikilla Vapaalan tonteilla $e=n+0,05$, suurimmalla osalla tonteista se nousisi tehokkuuslukuun $e=0,25$. Tällöin kaavayksiköjen, joilla on 50-100 k-m² rakennusoikeutta, määrä n. kaksinkertaistuisi 175 kappaleeseen. Samoin tätä suuremman rakennusoikeuden (100-150 k-m²) omaavien kaavayksiköjen määrä nousisi 56:sta 95:en, ja yli 150 k-m² kaavayksiköjen määrä nousisi n. kaksinkertaiseksi 157 kappaleeseen.

Suunnitteluperiaatteet

Selvitystyön pohjalta on valmisteltu **Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet**, joissa määritellään alueen tulevaa rakentamisen määrää ja laatua, tehokkuutta ja kaupunkikuvaa. Suunnitteluperiaatteissa esitetään rakennustehokkuuden nostamista erillispientalojen osalta $e=0,25$:een.

Tiivistettäessä pyritään vaalimaan suunnitteluperiaatteiden mukaisia kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä ja säilyttämään mahdollisuuksien mukaan Vapaalan alkuperäistä luonnetta.

Suunnitteluperiaatteet korttelialueiden tiivistämiseen ja rakennustehokkuuden nostoon

Alueen suunnittelua ohjaamaan nostettiin 13 periaatetta:

1. Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus erillispientaloille AO $e=0.25$ ja rivitaloille tai pienkerrostaloille $e=0.30$.



2. Alueen tavoitteellinen autopaikkanormi pientaloille AO 2 autopaikka/asunto, alle 70 k-m² asunnoille 1 ap/asunto + osoitettava tilavaraus toiselle autopaikalle ja rivitaloille AR ja pienkerrostaloille AP 1.5 ap/asunto.
3. Tontilta osoitetaan riittävä lumitila ja leikki- ja oleskelupiha.
4. Meluntorjunta toteutetaan tarvittaessa tontikohtaisesti.
5. Asumisen yhteyteen voi sijoittaa 20 % rakennusoikeudesta liike-, työ- tai toimistotiloja, jotka eivät häiritse asumista.
6. Tontit rajataan katua vasten istutuksilla, aidalla tai rakenteilla.
7. Katuun rajautuvat tai kadunsuuntaiset yli 6 metriä pitkät julkisivut kevennetään ikkunalla tai aukotuksilla.
8. Tontin katuun rajautuvalla reunalle jätetään vähintään 3 metrin levyinen kasvillisuuden, puuston tai avokallion alue.
9. Tontit rajataan viheralueesta pensasaidoin. Tällä tontinosalla tulee olla vähintään 4 metrin levyinen kasvillisuuden peittämä alue, jolle ei sijoitu asuinrakennuksia tai autopaikkoja.
10. Vettä läpäisevää pintaa tulee olla tontilla vähintään yhtä paljon kuin vettä läpäisemätöntä pintaa. Tonteilla edellytetään hulevesien viivytystä.
11. Tontin maastonmuodot ja avokalliot huomioidaan ja maisemallisesti merkittävät puut säilytetään.
12. Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennukset jäsennellään pienimittakaavaisiksi. Maanpäällinen kellaria ei alueella sallita.
13. Alueella toteutetaan hyvää ja laadukasta arkkitehtuuria, joka edellyttää rakennusten, rakenteiden ja piha-alueen suunnittelemista kokonaisuutena.

Asukkaat mukana suunnittelussa

Selvitystyötä on tehty laajassa yhteistyössä asukkaiden kanssa. Asukkailta on kerätty lähtötietoja, järjestetty useita asukastapaamisia ja kaavoittaja on päivystänyt alueella. Alueella toimi myös ns. aktiiviryhmä joka kokoontui kaksi kertaa.

Palautteen pääsisältönä ovat olleet näkemykset täydennysrakentamisesta, liikenteen ja kunnallistekniikan ongelmat, kuten katujen kunto sekä tärkeinä koetut virkistysalueet ja paikat alueella. Alueen yleisilmettä on toivottu kohennettavan monessa suhteessa.

Valmistelu on tehty yhdessä kuntatekniikan keskuksen, ympäristökeskuksen ja kaupunginmuseon kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 10

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville MRA 30§ mukaisesti liitteen mukainen Vapaalan pientaloalueen selvitystyö ja suunnitteluperiaatteet 014300 ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelu järjestää lautakunnan jäsenille ja sen kokousvirkamiehille tutustumiskäynnin alueelle.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Suunnitteluperiaatteet 12.9.2016
- Raportti 12.9.2016

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5



Lisätiedot:

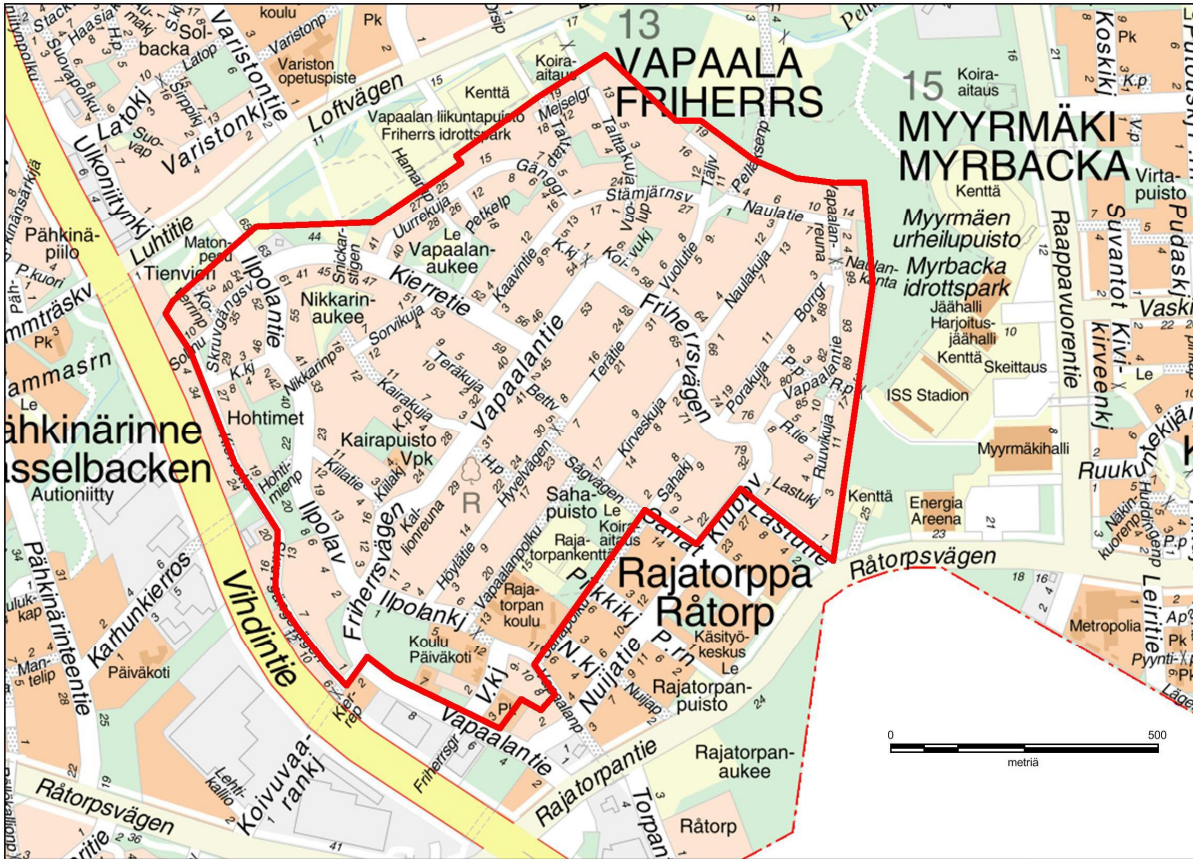
kehittäispäällikkö Anitta Pentinmikko, puh. 839 22677

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 839 22675

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VAPAALAN PIENTALOALUE

Suunnitteluperiaatteet, kala 12.9.2016



Kuva: Rajaus alueesta, johon suunnitteluperiaatteita sovelletaan.

Vapaala sijaitsee Myyrmäen suuralueella, Vihdintien ja Myyrmäen urheilupuiston välisellä alueella lähellä Myyrmäen keskustaa. Asukkaita alueella on noin 2200. Alue on rakentunut 1930-luvulta lähtien ensin palstoitusuunnitelmaan perustuen ja myöhemmin rakennuskaavan ja asemakaavojen mukaan. Alueen ominaispiirteitä ovat kumpuileva maasto, avokalliot, vihreä kasvillisuus ja kerroksellinen rakennuskanta. Vapaalassa on vahvat perinteet yhdistystoiminnalle ja vahva yhteishenki.

Tonttitehokkuus ja rakentamistapa

Rakennusoikeuden lisääminen Vapaalan alueella tukee täydennysrakentamista ja vahvistaa väestöpohjaa. Esitettävä tehokkuus $e=0,25$ tekee Vapaalan rakenteesta nykyistä intensiivisemmän. Aiempi asemakaavassa määritelty tontin peittoarvo 15% on tonttikoon pienessä tarpeeton. Pienikokoisten rakennusten toteuttamista suositetaan, mikä tukee myös alueen pienimittakaavaista yleisilmettä ja monipuolistaa asuntotarjontaa. Niiden vaikutukset naapuritonteille ovat myös yleensä vähäisemmät kuin suurien rakennusmassojen. Asumiseen liittyvillä työtiloilla voidaan myös elävöittää ja monipuolistaa asuinalueita.

1. Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus erillispientaloille AO $e=0.25$ / ja rivitaloille tai pienkerrostaloille $e=0.30$.
2. Alueen tavoitteellinen autopaikkanormi pientaloille AO 2 autopaikka/asunto, alle 70 k-m² asunnoille 1 ap/asunto + osoitettava tilavarauksena toiselle autopaikalle ja rivitaloille AR ja pienkerrostaloille AP 1.5 ap/asunto.
3. Tontilta osoitetaan riittävä lumitila ja leikki- ja oleskelupiha.
4. Meluntorjunta toteutetaan tarvittaessa tontikohtaisesti.

5. Asumisen yhteyteen voi sijoittaa 20 % rakennusoikeudesta liike-, työ- tai toimistotiloja, jotka eivät häiritse asumista.

Rajautuminen katuun ja puistoon

Tontin rajautuminen katualueesta selkeyttää Vapaalan rakennuskannaltaan moni-ilmeistä ja kodikasta kaupunkikuvaa. Tontin selkeä rajaaminen ympäristöstään myös tehostaa tontin käyttöä.

6. Tontit rajataan katua vasten istutuksilla, aidalla tai rakenteilla. Katuun rajautuvat tai kadunsuuntaiset yli 6 metriä pitkät julkisivut kevennetään ikkunalla tai aukotuksilla.
7. Tontin katuun rajautuvalla reunalle jätetään vähintään 3 metrin levyinen kasvillisuuden, puuston tai avokallion alue.
8. Tontit rajataan viheralueesta pensasaidoin. Tällä tontinosalla tulee olla vähintään 4 metrin levyinen kasvillisuuden peittämä alue, jolle ei sijoitu asuinrakennuksia tai autopaikkoja.

Pihasuunnittelu ja hulevesien hallinta

Kasvillisuus on kaupunkikuvan kannalta merkittävä. Se tasaa sääilmiöiden vaikutusta ja luo miellyttävää mikroilmastoa, tarjoaa elinympäristöjä monille lajeille sekä tuottaa terveellistä ympäristöä.

Maastonmuotojen ja avokallioiden säilyminen on myös tärkeää alueen kaupunkikuvan tunnistettavuuden kannalta.

Lisärakentaminen ja alueen rakenteen tiivistäminen luovat tarpeen hulevesien viivyttämiseen tonteilla.

9. Vettä läpäisevää pintaa tulee olla tontilla vähintään yhtä paljon kuin vettä läpäisemätöntä pintaa. Tonteilla edellytetään hulevesien viivytyttä.
10. Tontin maastonmuodot ja avokalliot huomioidaan ja maisemallisesti merkittävät puut säilytetään.

Arkkitehtuuri ja omaleimaiset tekijät

Vapaalan rakennuskanta on ilmeeltään monipuolista ja kerrostunutta. Mittakaavaltaan hillityllä rakentamisella, tontin rajaamisella sekä riittävällä kasvillisuudella ja luonnonmuotojen säilyttämisellä alueen yleisilmettä voidaan vaalia. Kun alueen rakennetta tiivistetään, yhteensovittamisen tarve lisääntyy.

11. Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennukset jäsennellään pienimittakaavaisiksi. Maanpäällinen kellaria ei alueella sallita.
12. Alueella toteutetaan hyvää ja laadukasta arkkitehtuuria, joka edellyttää rakennusten, rakenteiden ja piha-alueen suunnittelemista kokonaisuutena.





VAPAAAN PIENTALOALUEEN TÄYDENNYSRAKENTAMISSELVITYS

014300
12.9.2016



SISÄLLYSLUETTELO

1	Perustiedot	2
2	Tiivistelmä	3
2.1	Tausta	4
3	Työn tarkoitus ja soveltaminen	6
4	Lähtökohdat	7
4.1	Alueen sijainti	7
4.2	Vapaalan kehitys	9
4.3	Vapaalan luonne	11
4.4	Luonnonympäristö	11
4.5	Rakennettu ympäristö	14
4.6	Maanomistus	49
5	Suunnittelutilanne	50
5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	50
5.2	Maakuntakaava	50
5.3	Yleiskaava	50
5.4	Asemakaava	51
6	Selvitystyön vaiheet	58
7	Vuorovaikutus	59
7.1	Osallistuminen ja yhteistyö	59
8	Johtopäätökset	67
8.1	Tehokkuusluvun arviointi	67
8.2	Selvitystyöhön osallistuneet	69
	Lähteet	70

Ulkoasu ja taitto

Kari Tervo, graafikko

1 PERUSTIEDOT

Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys, työnnumero 014300.
Selvitystyö on tullut vireille 5.11.2015.



Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäen suuralueella, Vihdintien ja Myyrmäen urheilu-
puiston välisellä alueella. Suunnittelualan pinta-ala on noin 95 ha ja asukkaita
alueella on noin 2200. Tontteja selvitysalueella on noin 600. Pääosalla aluetta voi-
massa oleva vuoden 1980 asemakaava sallii enintään kaksikerroksisten erillispientalojen
rakentamisen pääosin tehokkuudella $e=0,20$. Asemakaava sallii rakenta-
mista selvitysalueelle yhteensä noin 159 000 k-m². Rakennettua kerrosalaa alueella
on tällä hetkellä noin 121 380 k-m² eli kaavan toteutumisaste on tällä hetkellä noin
76 %.

Alueen kehittäminen on aloitettu Vantaan pientaloalueiden täydennysrakentami-
sen kehittämishankkeen ensimmäisenä kohteena vuonna 2015. Työn tavoitteena
on selvittää täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja reunaehoja alueella. Sa-
malla tutkitaan, mistä tekijöistä suunnittelualan rakentamisen luonne koostuu ja
missä määrin tätä luonnetta tulee kehittää tai vaalia sekä esittää keinoja näiden
mahdollistamiseksi.

Asukasyhteistyö on ollut työssä tärkeässä asemassa. Syksyllä 2015 paikallisilta
kerättiin lähtötietoja ja näkemyksiä alueesta. Samalla koottiin aktiiviryhmä, jon-
ka kanssa tulevia suunnitteluperiaatteita työstettiin yhdessä. Selvitystyön yhtey-
dessä on järjestetty kaksi yleisötilaisuutta, kaksi aktiiviryhmän erillistä tapaamista
sekä kuusi suunnittelijavastaanottoa paikallisten kanssa. Lisäksi näkemyksiä on
saanut ilmaista nettikyselyillä sekä suoraan suunnittelijalle.

Alueelle tyyppillistä selvityksen perusteella on mm. vehreys, pienipiirteinen ja mo-
ni-ilmeinen rakentaminen ja historian ja rauhallisuuden tuntu. Palautteen pääsi-
sältönä ovat olleet joko puoltavat tai vastustavat näkemykset täydennysraken-
tamisesta, liikenteen ja kunnallistekniikan ongelmat, kuten katujen kunto sekä
tärkeinä koetut virkistysalueet ja paikat alueella. Alueen yleisilmettä on toivottu
kohennettavan monessa suhteessa.

Tässä työssä esitettävät jatkosuunnittelun tarpeet pohjautuvat historian ja nyky-
tilanteen kattavaan selvitykseen, sekä maanomistajien mielipiteisiin ja kaupungin
asettamiin linjauksiin täydennysrakentamisen edistämisestä. Lähteinä on käytetty
pääasiassa kaupungin omia kartta- ja paikkatietoaineistoja ja asiantuntijatietoa,
työn yhteydessä toteutettua maanomistajakyselyä ja asukkailta saatua palau-
tetta ja omakotiyhdistykseltä saatua historia-aineistoa. Myös vuonna 2011 tehdyn
Omat Kadut OK -hankkeen tuloksia on voitu hyödyntää. Tässä selvityksessä ehdo-
tetut keskeiset ratkaisut perustuvat toteutettavuuteen, asukkaiden esittämiin toi-
veisiin sekä alueen yleisilmeen kunnioittamiseen.

Selvityksen perusteella alueen rakennustehokkuutta on mahdollista nostaa tontti-
tehokkuuteen $e=0,25$, jolloin alueelle tulisi nykyisen lisäksi noin 31100 k-m² raken-
nusoikeutta. Nykyisen jäljellä olevan asemakaavavarannon ja mahdollisen tontti-
tehokkuuden noston ($e=0,25$) toteutuminen tarkoittaisi yhteensä noin 1000 uutta
asukasta. Selvitykseen perustuvissa suunnitteluperiaatteissa käsitellään mm. ton-
tin rakennusoikeutta, autopaikkojen määrää tonteilla, kasvillisuutta, piha-alueen
käsittelyä ja katuun rajautumista. Suunnitteluperiaatteita esitetään sovellettavaksi
Vapaalassa yleiskaavan A3-alueella siten, että alueeseen sisältyy korttelin 13076
asuntorakentamisen korttelialue kokonaisuudessaan.

2.1 TAUSTA

Mitä on täydennysrakentaminen?

Täydennysrakentamisella voidaan tarkoitaa 1) kokonaisen alueen lisärakentamista ja kehitettävien alueiden tunnistamista tai 2) yksittäisen tontin rakentamisen tehostamista laajentamalla olemassa olevan rakennuksen asuin-alaa, rakentamalla uudis- tai lisärakennus tai lohkomalla uusi kiinteistö. Toisinaan muutosten yhteydessä saatetaan purkaa vanha, huonokuntoinen rakennus. Täydennysrakentamista voi toteuttaa olemassa olevalla rakennusoikeudella. Mikäli alueen aiempi suunnittelu on perustunut väljempään rakentamiseen, voi kohteen rakentamista asemakaavassa ohjaavaa tehokkuutta (ns. e-luku tai rakennusoikeuden määrä kerrosneliömetreinä) olla tarpeen muuttaa.

Erilaiset ratkaisut usein rikastuttavat alueen kaupunkikuvaa ja asuntotarjontaa. Pääosin tiivistyvä rakentaminen edellyttää kuitenkin huolellista suunnittelua, rakentamisen korkeampaa laatutasoa sekä naapurien huomioimista. Parhaimmillaan maanomistajat voivat saavuttaa yhteisiä hyötyjä suunnitellessaan ratkaisuja naapureiden kanssa yhteistyössä.

Pientaloalueiden täydennysrakentaminen Vantaalla

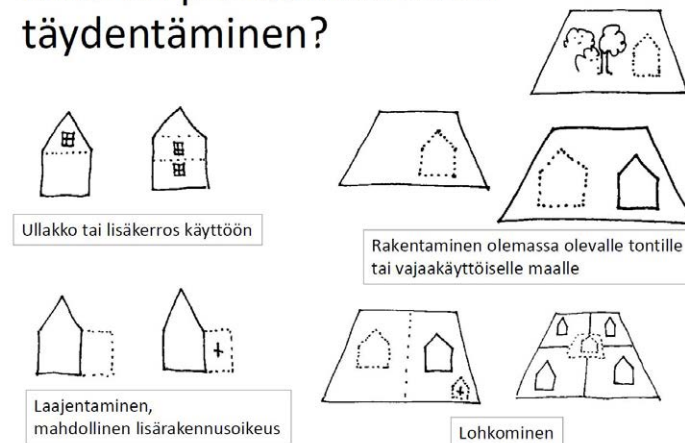
Vantaan kaupunkisuunnittelua ohjaavat tällä hetkellä mm. Valtuustokauden strategia 2013–2017 (kv 17.6.2013 ja 15.6.2015), Vantaan arkkitehtuuriohjelma (Kv 11.5.2015) sekä kaupunkisuunnittelun vuosittainen työohjelma. Vantaan tavoitteena on kehittyä kaupunkina, jossa toiminnot sijaitsevat lähellä kotia, joukkoliikenne on kannattavaa sekä keskustoja ja vanhoja asuntoalueita kehitetään, elävöitetään ja täydennetään.

Vantaan 79 pientaloaluetta ovat merkittävä osa kaupunkia ja sen tulevaisuutta. Vantaan asutokunnista asui 38 % pientaloalueilla vuonna 2014. Kaupungin tavoitteena on tulevina vuosina kasvattaa pientaloasumisen tarjontaa hyvän joukkoliikenteen alueilla. Tämä tarkoittaa täydennysrakentamista eli tiivistämistä nykyisillä pientaloalueilla.

Vantaalla aloitettiin syksyllä 2015 kolmivuotinen kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan kehittämishanke pientaloalueiden täydennysrakentamisen edistämiseksi. Tavoitteena on etsiä uudet työkalut ja yhteistyömallit pientaloalueiden laadukkaaseen tiivistämiseen ja kehittämiseen, sekä selvittää mahdollisimman monen pientaloalueen täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja huomioitavat erityistarpeet. Koska pääosa pientaloalueiden maanomistajista on yksityisiä, halutaan selvitystyön ohessa antaa myös tukea ja neuvontaa täydennysrakentamiseen ryhtyville toimijoille. Hanke on osa vuoden 2016 ja 2017 kaupunkisuunnittelun työohjelmaa.

Vastaava kehittämistyötä on mm. Järvenpäässä, Espoossa ja Helsingissä. Leea Riittinen on tehnyt Vantaan Kivistön pientaloalueelle täydennysrakentamisselvityksen diplomityönä vuonna 2013. Tämän työn rakennetta, aineistoa ja teemojen käsittelytapaa on hyödynnetty runsaasti myös tässä selvityksessä.

Mitä on pientaloalueiden täydentäminen?



Työn aikana on jaettu paikallisille tietoa täydennysrakentamisen eri muodoista.

Täydennysrakentamisen työkaluja päätöksenteossa

Poikkeamispäätökset ovat nopea tapa nostaa tonttitehokkuutta tontti kerrallaan. Keveytensä vuoksi prosessissa alueen asukkailla ei ole asemakaavan mukaisia tiedon saannin ja vaikuttamisen mahdollisuuksia. Poikkeamispäätökset eivät myöskään päivitä asemakaavaan ilman erillistä kaavamutosta.

Asemakaavamuutokset yksittäisillä tonteilla ovat laissa vaadittavien selvitysten ja osallistamisen vuoksi melko hitaita. Vantaalla on 79 pientaloaluetta. Tonttikohtaiset kaavamuutokset pientaloaluilla täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi tuntuvat raskaalta työkalulta. Tällaisessa ”postimerkkikaavoituksessa” jää myös usein muodostamatta alueellinen kokonaisratkaisu, joka saattaa olla tarpeen laajemman täydennysrakentamisaallon yhteydessä. Kattava, koko alueen asemakaavamuutos sitoo kaikkia kiinteistöjä, mitä osa maanomistajista vastustaa. Mahdollisuutena on toteuttaa alueella myös osittainen kaavamuutos.

Keventäviä malleja asemakaava- ja poikkeamismenetelmien rinnalle on parhailaan ympäristöhallinnon harkinnassa. Alueellinen poikkeaminen tai vaiheittain päivitettävä asemakaava ovat mahdollisia toimintatapoja tulevaisuudessa, joskin ne edellyttävät vielä lakimuutosta.

Nämä eri päätöksenteon vaihtoehdot on huomioitu suunnitteluperiaatteiden valmistelussa.



3 TYÖN TARKOITUS JA SOVELTAMINEN

Tarve täydennysrakentamisen linjauksille Vapaalassa

Vapaala on suosittu asuinalue Myyrmäen ja Rajatorpan palveluiden tuntumassa. Omakotialueen tiivistyminen on käynnistynyt yksittäisillä poikkeamisluvilla ja kaavamuuoksilla. Vapaalan pientaloalueen voimassaoleva asemakaava on pääosin vuodelta 1980. Yli 30 vuoden kuluessa niin yhteiskunta, kansalliset tavoitteet kuin lainsäädäntökin ovat muuttuneet. Tämän vuoksi myös asemakaavan ajantasaisuus rakentamista ohjaavana työkaluna on haluttu arvioida ja mahdollisesti päivittää.

Lisärakentamista halutaan myös helpottaa uusilla suunnitteluperiaatteilla ja käytännöillä. Tiivistyvä rakenne tekee suunnittelusta vaativampaa ja se edellyttää rakennusten, rakenteiden ja piha-alueen suunnittelemista kokonaisuutena.

Selvitys

Selvityksen tavoitteena on tehdä aluekohtainen tarkastelu Vapaalan pientaloalueelle täydennysrakentamisesta eli rakennusoikeuden noston mahdollisuuksista ja reunaehdoista. Alueen rakennettua ja luonnonympäristöä, väestöä, maanomistusta ja suunnittelutilannetta koskevat taustatiedot on päivitetty Ympäristöhallinnon asemakaavoitukselle edellytetyllä tarkkuudella. Aluekohtaisessa tarkastelussa voidaan nostaa esiin paikallisia haasteita sekä ratkaisuja niihin. Taustaselvityksessä on painotettu alueen toimijoiden tavoitteiden ja alueen tunnistettavien ominaispiirteiden esiin nostamista. Paikallisilta saatujen tietojen, Vantaan karttapalvelun karttatiedon ja tarkempien paikkatietoaineistojen sekä maastokäyntien perusteella on arvioitu, miten rakentamista ohjaavia reunaehtoja tulisi päivittää. Samalla on noussut esiin lisärakentamisen paikkoja sekä suosituksia jatkotyötä varten.

Selvitystyössä on tehtävänä

1. koota asemakaavataso suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot alueelta,
2. koota eri toimijoiden tavoitteet ja kehittämistarpeet yhteen ja
3. luoda jatkosuunnittelua varten kokonaiskäsitys Vapaalan keskeisimmistä piirteistä ja kehittämistarpeista.

Suunnitteluperiaatteet

Selvityksen pohjalta on muodostettu koko alueen kattavat suunnitteluperiaatteet. Suunnitteluperiaatteet ovat tässä hankkeessa kaavarunkoa tai kehityskuvaa vastaava välivaihe ennen tarkempaa suunnittelua. Ne eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen virallinen työkalu, mutta tässä tapauksessa mahdollisten muutosten laajuuden vuoksi vuorovaikutus ja päätöksenteko on haluttu toteuttaa virallista asemakaavaprosessia vastaavalla tavalla.

Suunnitteluperiaatteiden avulla halutaan säilyttää alueen omaleimaisuus ja kehittyminen. Suunnitteluperiaatteita hyödynnetään yksittäisten poikkeamislupien tai tulevien asemakaavamuutosten pohjana. Valmiiksi määriteltujen reunaehtojen on tarkoitus keventää ja sujuvoittaa alueen täydennysrakentamista

4

LÄHTÖKOHDAT

4.1 ALUEEN SIJAINTI

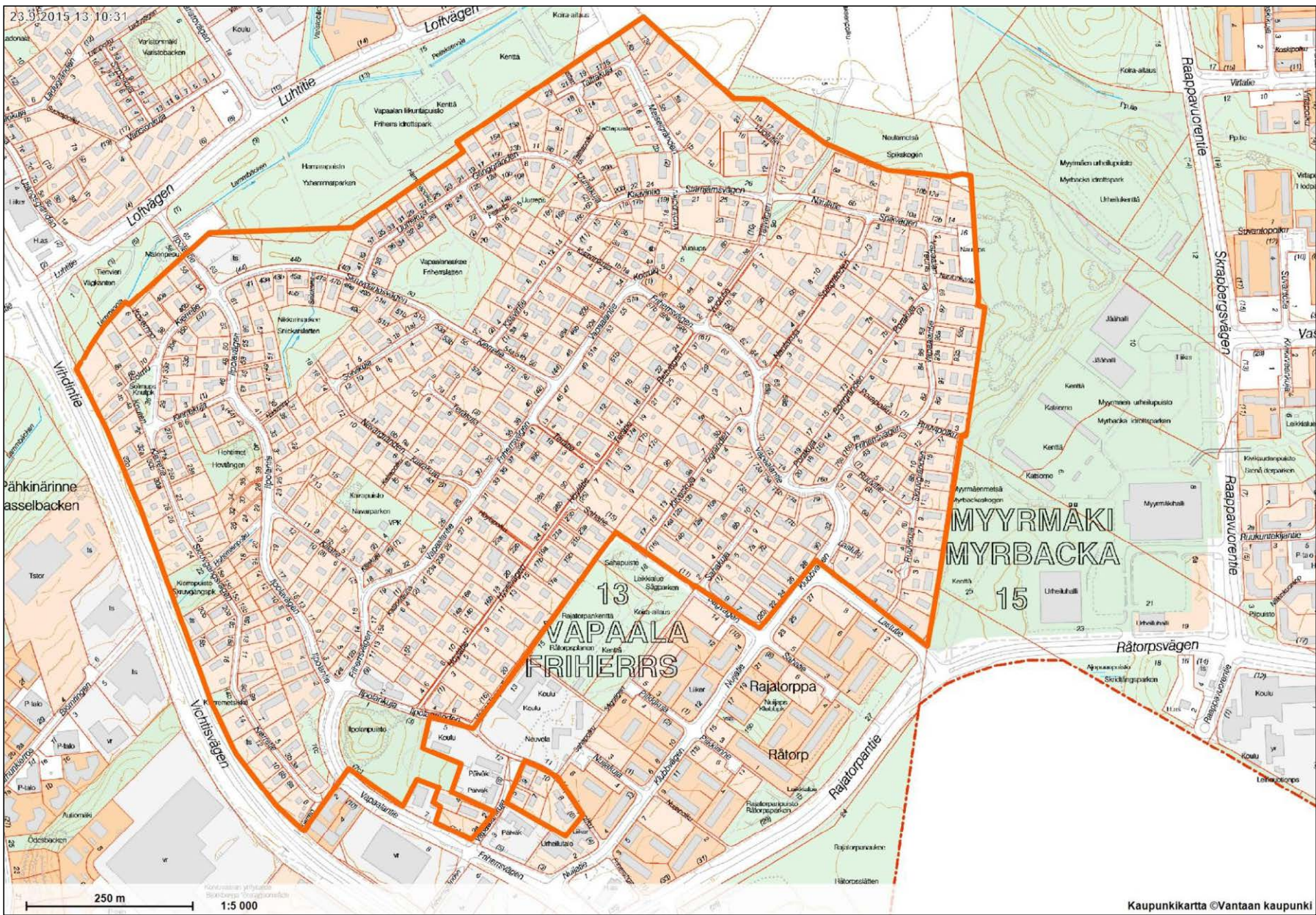
Vantaan kaupunginosajaossa Vapaala (kaupunginosa nro 13) muodostuu kahdesta toisistaan poikkeavasta asuinalueesta: vanhasta Vapaalan omakotitaloalueesta ja Rajatorpan kerrostaloalueesta. Tässä selvityksessä tarkastellaan ainoastaan Vapaalan pientaloaluetta. Selvitysalue kattaa Vihdintien, Luhtitien, Myyrmäen urheilupuiston ja Rajatorpan kerrostaloalueen rajaaman alueen.

Vapaalan pientaloalue sijaitsee Myyrmäen suuralueella, liikenteellisesti keskeisellä paikalla Vihdintien ja Myyrmäen urheilupuiston välissä. Alue on 1 – 2,5 km päässä Myyrmäen keskustan palveluista ja Kehäradan juna-asemasta. Vapaalan eteläpuolelle sijoittuu Rajatorpan kerrostaloalue. Muita lähietäisyydelle sijoittuvia asuinalueita ovat Pähkinärinne, Varisto ja Hämeenkyliä.

Selvitysalueen kokonaispinta-ala on 95 ha (954 900 m²). Tontteja alueella on yhteensä 609 kpl. Rakennuskanta koostuu 1930-luvulta lähtien rakentuneesta pientaloasumisesta. Lisäksi selvitysalueeseen sisältyy 16 kpl asemakaavan mukaista virkistysaluetta, joiden roolia viheralueverkostossa tarkastellaan. Selvityksessä huomioidaan myös selvitysalueen ulkopuoliset reitit, palvelut, yhdyskuntarakenne ja suunnittelutilanne.



Selvitysalueen sijainti osoitekartalla osana laajempaa aluetta.



Selvitysalueen rajaus kartalla tarkemmin.

4.2 VAPAALAN KEHITYS

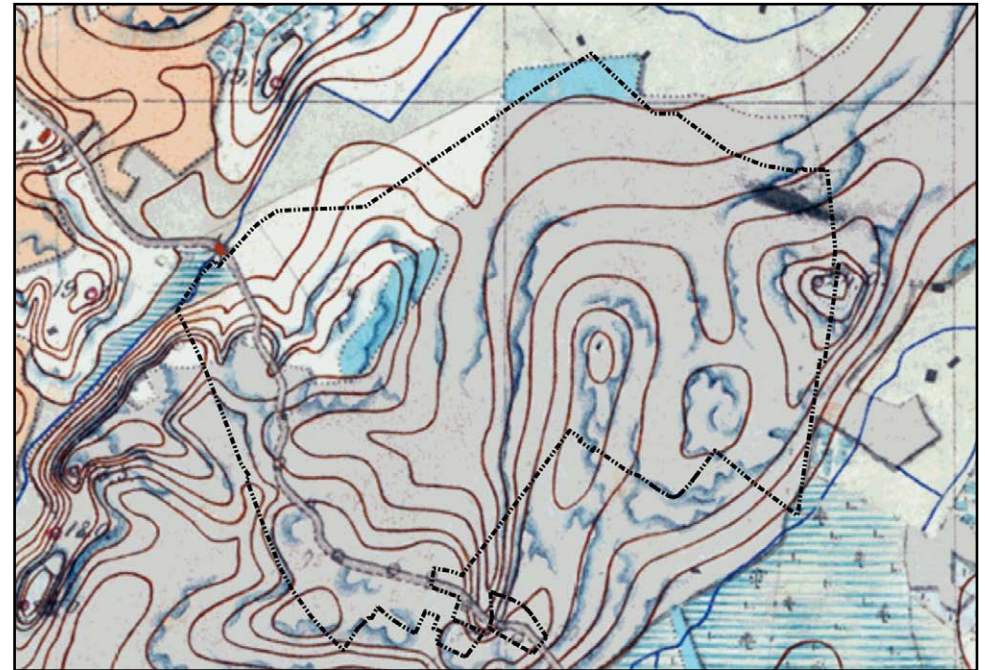
Vapaalan tienoo kuului takametsinä Labbaksen ratsutilaan viimeistään 1500-luvun puolivälistä alkaen. Friherrns (Vapaalan virallinen nimi vuoteen 1967 asti) on syntynyt neljän tilan maista: Övre Labbas, Jussas, Nedre Labbas ja Råtorp. Ylä-Labbaksen ja Jussaksen tilanomistaja Sahlbergit teetättivät v. 1936 mailleen maanmittausinsinööri Einar Rauramolla palstoitussuunnitelman, jonka pohjalta tuli myyntiin yli 200 edullista tonttia. Muodostunut Friherrns oli nykyisen kunnan länsiosassa ensimmäinen taajama. Ennen tonttimyyntiä alueella oli ollut vain kolme pientaloa sekä Råtorpin tila. Råtorpin tilan maille sijoittuivat myöhemmin koulun tontti, urheilukenttä sekä Rajatorpan asuinalue.

1930-luvulla Friherrns oli harvaan asuttua Helsingin maalaiskuntaa. Vanha Hämeenkylläntie tuli etelästä Pitäjänmäen asemalta ja yhtyi Kuninkaantiehen eli Suureen Rantatiehen (Kehä III). Hämeenkyllä, Martinkylä ja Kaarela olivat lähimmät naapurialueet. 1930-luvun Friherrnsin rakentaminen sijoittui Ilpolantien ja siitä haarautuvien Höylätien (ent. Pitkätie) ja Vapaalantien (ent. Valtatie) koillispään tuntumaan. Friherrns jakautui ”etukylään” ja Friherrnsin torpalta (ent. Elannonmäki) itäpuolelle sijoittuvaan ”peräkylään”. Kylän keskusta palveluineen sijoittui Vapaalantien varteen. Friherrnsin ensimmäiset tontin ostajat olivat usein työläisiä, joten alue oli alkuun vahvasti työväestön kylä.

1930-luvulla yleistynyttä yksityisten maaomistajien maidensa palstoittamista ei juurikaan kunnan puolesta ohjattu rakentamismääräyksin. Kunnallistekniikkaa ja vesihuoltoa ei tuohon aikaan ollut. Tällä tavoin 1930-luvulla syntyneiden omakotitaloalueiden kehitys olikin pitkälti riippuvaista asukkaidensa omasta aktiivisuudesta.

1940-luvulla Friherrnsiin osoitettiin rintamamiestontteja. Vuonna 1946 alueelle tehtiin rakennuskaava ja siihen liittyvät rakentamismääräykset. Rakentaminen tuli luvanvaraiseksi vuonna 1949. 1950-luvun tuntumassa palvelut alkoivat kehittyä, mm. Ilpolan koulu (1948) ja Friherrnsin terveystalo (1955) aloittivat toimintansa.

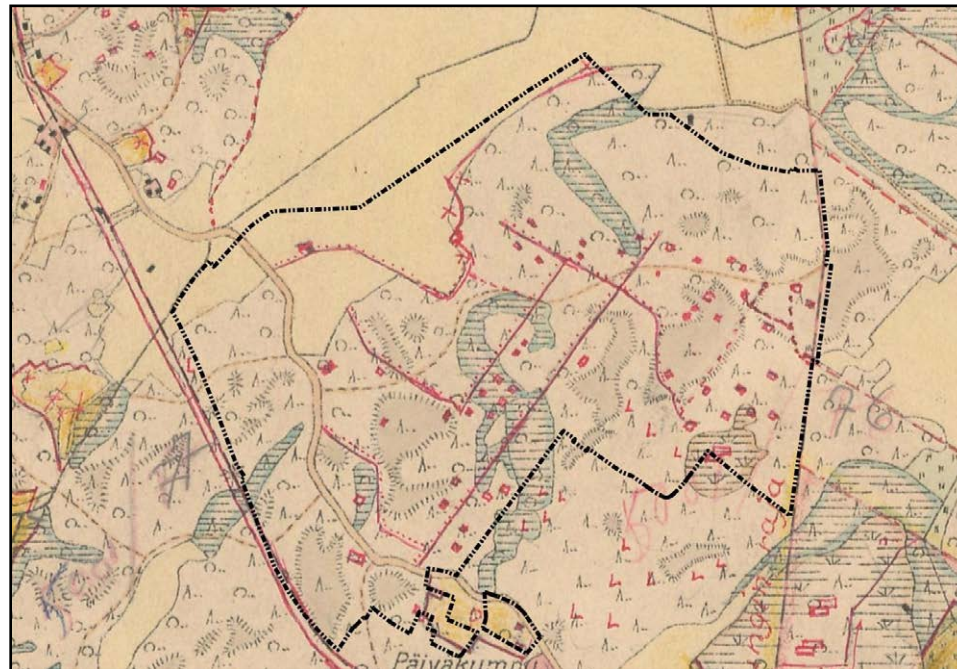
1960- ja 70-lukujen taitteessa uudet kerrostaloalueet nousivat aluerakentamissopimusten myötä Rajatorppaan (rakennusvuodet 1969 – 74) ja Myyrmäkeen (1968 –). Martinlaakson rata avattiin vuonna 1975. Tässä yhteydessä alueen palvelutarjonta siirtyi Vapaalan ulkopuolelle. Vapaalantien, Vapaalankujan, Vihdintien ja Rajatorpantien rajaamalla alueella teollisuuskortteleiden rakentaminen alkoi v. 1973. Myös pientalorakentaminen vilkastui 1970-luvun lopulla.



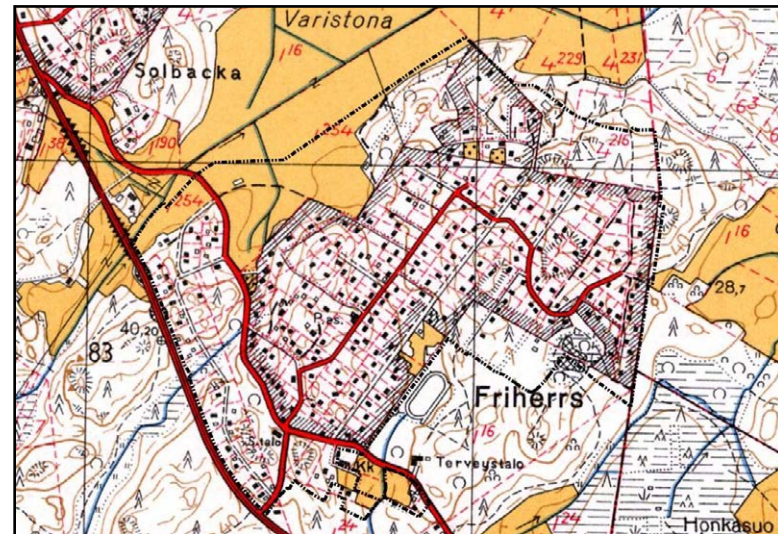
Vapaala rajattuna mustalla katkoviivalla Senaatin kartalle vuodelta 1872.
Alueen halki kulki jo tuolloin nykyinen Ilpolantie.

Suomenkielinen nimi Vapaala korvasi vuonna 1967 virallisena alueen aiemman nimen Friherrns. Vaihtoehtoja olivat mm. Ilpola, Vapaaherrankylä ja Risu. Monet paikalliset kutsuvat aluetta yhä Friherrnsiksi tai Frisuksi.

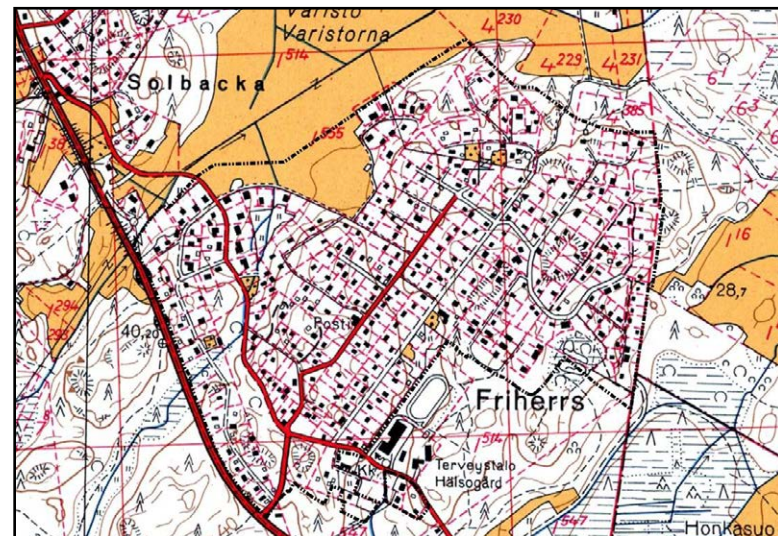
1980-luvulta saatiin lainvoimaiseksi alueen ensimmäinen laajempi asemakaava. Kaavatyö toi muutoksia mm. alueen viheralueverkostoon ja laajensi asutusta Uurrekujalle, Talttakujalle ja Vuolutietä pohjoiseen. Tämän jälkeen keskeisimpiä muutoksia alueen rakenteeseen ovat tuoneet yksittäiset asemakaavamutokset, poikkeamispäätökset ja tonttien lohkomiset, jotka ovat lisänneet asukasmäärää ja paikoin tiivistäneet Vapaalaa.



Vapaala rajattuna mustalla katkoviivalla Senaatin kartalle vuodelta 1872. Alueen halki kulki jo tuolloin nykyinen Ilpolantie.



Selvitysalue rajattuna mustalla katkoviivalla vuoden 1958 peruskartalle.



Selvitysalue rajattuna mustalla katkoviivalla vuoden 1967 peruskartalle.

4.3 VAPAALAN LUONNE

Vapaalan erityispiirteitä ovat mm. kumpuilevat pinnanmuodot, vehreys ja oma-toimirakentamisen perinne. Selvityksen yhteydessä tehdyssä Harava – nettikyseilyssä (7.11.-7.12.2015, noin 150 vastaajaa) Vapaalaa kuvaillaan keskeisellä paikalla kaupunkirakennetta sijaitsevaksi rauhalliseksi, turvalliseksi, viihtyisäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi. Erityisesti korostetaan vehreyttä, omakotimaista asumista sekä monimuotoista rakennuskantaa ja alueen pitkää historiaa. Toisaalta osa vastaajista kokee yleisilmeen sekavaksi ja hieman nuukahtaneeksi tai nuhriseksi. Liikenneturvallisuus tuottaa huolta ja vaaratilanteita. Pääosa vastaajista kokee alueen vielä väljäksi ja moni toivoo väljyyden tunteen säilyvän jatkossakin.

Vastaajien mielestä Vapaalan tekee erityiseksi ennen kaikkea paikan historian tuntu, vahva paikallishenki sekä maastonmuodot ja kaarevat kadut, jotka tuovat alueen yleisilmeeseen vaihtelua ja mieleenpainuvia kohtia. Vapaalaa pidetään idyllisenä, kylämäisenä paikkana.

Sosiaalinen ympäristö

Vapaalassa on vahvat perinteet yhdistystoiminnalle. Vapaapalokunta perustettiin heti 1938. Nykyään Friherrsinn VPK toimii Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen sopimuspalokuntana runsaan kymmenen aktiivin voimin.

Omakotiyhdistys perustettiin vuonna 1947 ajamaan yhteisiä asioita. Koulujärjestelyiden lisäksi aktiivisia oltiin erityisesti kaavoituksessa, jonka ympärillä käytiin kiivastakin keskustelua aina 1980-luvulle asti. Tänä päivänä Vapaalan omakotiyhdistys toimii kaavoituksen seuraamisen lisäksi erityisesti Vapaalan asukastoiminnan ja perinteiden vaalijana. Lisäksi esimerkiksi Rajatorpan koululla on vanhempainyhdistys.

Varsinkin vanhempi väestö tuntee VPK:n ympäristön, Friherrsinn torpan Vapaalan ”yhteiseksi” paikoiksi ja niiden ympäristöön on liittyy tänäkin päivänä yhteisöllistä toimintaa. Lisäksi seurakuntatalossa on toimintaa lapsille ja ikäihmisille. Myyrmäen metsä- ja urheilualueen lisäksi Ilpolanpuisto, Vapaalanauke ja Sahapuisto ovat paljon käytettyjä yhteisiä virkistysalueita. Luonnollisesti alueen läpi kulkevat vanhat katureitit ovat pääosalle väestöstä ja lähialueen asukkaillekin tuttuja.

Nykyään Vapaalan yhdistysten lisäksi yhteisöllisyyttä tarjoavat Vapaalan asukkaiden yhteinen Facebook-ryhmä sekä koko Länsi-Vantaalla vaikuttava Myyrmäki-liike. Naapurit vaihtavat aluetta koskevaa tietoa keskenään ja ainakin vanhemmat asukkaat kuvaavat alueen yhteishenkeä vahvaksi. Alueella on useamman polven vapaalalaisia.

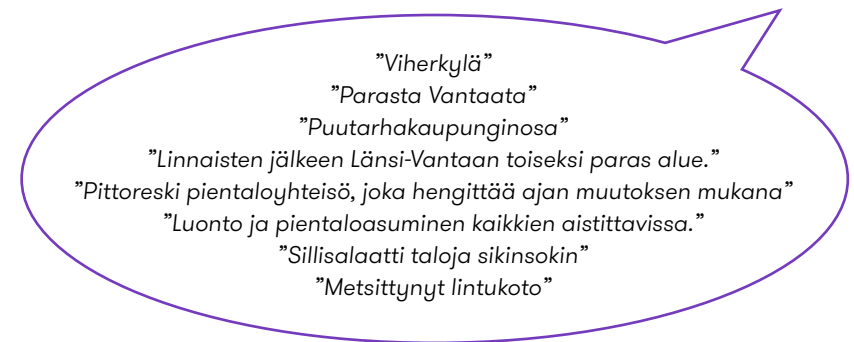
4.4 LUONNONYMPÄRISTÖ

Maisemarakenne

Maisema maastonmuotoineen luo alueelle perusluonteen. Maastonmuodot vaikuttavat lisäksi valaistus- ja lämpöoloihin sekä tuulisuuteen. Maaperä vaikuttaa myös rakennuksen perustamisen helppouteen ja veden imeytyvyyteen: savi ja muut hienot materiaalit ovat haasteellisimmat. Kalliolle rakentaminen saattaa edellyttää louhimista.

Maastonmuodot

Vapaalan pientaloalue sijoittuu suurmaisemassa alangon ja toisaalta kallioisten moreeniselänteiden vyöhykkeelle, mikä tekee Vapaalan maaston hyvin kumpuilevaksi. Suhteellinen korkeusero on melko suuri: maaston korko vaihtelee välillä pohjoisosan +27 metristä itäosan +55 metriin merenpinnasta. Selvitysalueen pohjoispuolella on entinen peltolaakso, joka on yli 10 metriä Vapaalan keskiosat kattavaa pohjois-etelä-suuntaista laaksoa alempana. Tämän perustason muodostavat Vapaalan laaksoa lännessä rajaava samansuuntainen selänne sekä idässä erillisten kukkuloiden muodostama kokonaisuus.



Ilpolantie (ent.Vanha Hämeenyläntie) on ensimmäinen, ainakin 1700-luvulta käytössä ollut maisemaan syntynyt rakenne. Korkeat mäet kiertäen se on antanut lähtökohdan Vapaalan kaupunkirakenteelle. Maastonmuotojen, kasvillisuuden ja rakennuskannan vaihtelevan sijoittumisen vuoksi alueen sisäiset näkymät ovat pääosin melko lyhyitä. Hienoja, pidempiä näkymiä avautuu kuitenkin esimerkiksi Vapaalantiellä, Ilpolanpuistosta ja Sorvikujalta.

Maaperä

Vapaalan maaperä on pohjoisosassa enimmäkseen savea ja keskiosasta pääasiassa moreenia, jonka seasta huuhtoutuneet kalliomäet pistävät esiin. Kukkuloiden ja selänteiden lakiosissa onkin runsaasti kalliopaljastumia. Hiekkaa ja silttiä esiintyy mäkien rinteillä. Määräväenä piirteenä alueella on kuitenkin maaperän rehevyys.

Yleistä periaatetta säilyttää lakialueet rakentamattomina on pääosin noudatettu. Monissa kohdoin, varsinkin Porakujan ja Naulakujan sekä Ilpolantien ja Kierretien varrella rakennuksia tosin on aivan lakialueella. Virkistysalueista Ilpolanpuisto, Hohtimet ja Kairapuisto sijoittuvat selänteille.

Palautetta

- Alueella on sijoitettu rakennus keinotekoisien penkereiden päälle huomiotta ympäristön maastonmuotoja. Tällainen kohde pistää korostuneesti esiin maisemassa.
- Jätevedenpumppaamon ympäristö koettiin epäsiistiksi ja nuhjuiseksi
- Valaisemattomia katuja, jotka koettiin turvattomiksi
- Osa viheralueista on hoitamattomina epäsiistejä

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Maastonmuodot, kalliot ja puusto vahvistavat Vapaalan omaleimaista luonnetta. Maastonmuotoja, avokalliota ja pitkiä näkymiä tulee säilyttää ja huomioida ne rakentamisessa.
- Myös muita maiseman erityisiä tunnistettavia luonnon elementtejä, kuten hyväkuntoista kookasta ja rajaavaa puustoa on syytä säilyttää.
- Kalliolaettulee säilyttää rakentamattomina.
- Jatkosuunnittelussa on hyvä selvittää, voisiko matonpesupaikan, kaavoitetun yleisen pysäköimisalueen ja jätevesipumppaamon ympäristön viihtyvyyttä Luhtitien ja Ilpolantien risteyksessä kehittää jotenkin.



Vapaalan pientaloalue maaperäkartalla ja maaston muodot korostettuna. Selänteet ovat pääasiassa moreenia ja kalliota (ruskea ja punainen), laaksot savea ja silttiä (sininen ja violetti).

Luonnonolot ja -arvot

Kasvillisuus ja metsäalueet

Vapaalan selvitysalueen luontoalueet ovat pääosin kaupungin omistamia viheralueiksi asemakaavoitettuja alueita (yht. noin 8 ha, 8,5 % koko alueesta). Lisäksi pientaloaluetta ympäröi Myyrmäenmetsä, josta on yhteydet muuhun Länsi-Vantaan luontoalueille Petikon, Linnaistenmetsän ja Honkasuon suuntiin. Myös suurilla pihoidilla voi olla rakentamattomia luonnonmukaisia osia. Tämän lisäksi pihapiireissä on runsaasti istutettua kasvillisuutta.

Vapaalan sisäisistä metsiköistä suuri osa on mustikkatyyppin tuoretta kangasmetsää, joka kestää hyvin kulutusta. Siitä huolimatta osa metsiköistä on varsin kulu-neita. Kalliometsiä on paljon, lehtomaisia kangasmetsiä lähinnä Vapaalan koillisosassa. Alueen pienet soistumat ovat korpia. Alueella esiintyy kaupunkimetsille tyyppillistä eläimistöä, kuten jäniksiä ja oravia.

Vesistöt

Vapaalan pientaloalue sijaitsee Pitkäjärven ja Mätäojan valuma-alueiden rajalla. Pohjoisosan vedet päätyvät avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä joko Pellaksenojaan tai Lammasojaan, jotka molemmat purkavat vetensä Varistonjoaan. Varistonjoassa vedet virtaavat pohjoisen suuntaan päätyen Pikkujärven kautta Espoon Pitkäjärveen. Pitkäjärvestä vedet virtaavat Espoon halki Espoonjokea pitkin purkautuen Kurttilassa Suomenjoaan. Eteläisempi osa Vapaalasta kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Vedet johdetaan avo-ojin ja hulevesiviemärein Myyrmäen kautta Mätäojanlaaksoon. Mätäoja virtaa Helsinkiin ja purkaa lopulta Talissa Suomenlahteen.

Lähimmät purot ovat Lammasoja ja Pellaksenoja, jotka sijaitsevat Vapaalan pohjoisreunassa. Nikkarinaukeeta halkoo oja. Selvitysalueella on avo-ojia katujen var-silla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Arvokkaat luontokohteet

Selvitysalueella ainoa luonnonarvoiltaan merkittäväksi nimetty kohde on Vapaa-lantie 29:n vuonna 1980 rauhoitettu tammi. Puu kasvaa tontin reunassa aidan vie-ressä.

Vapaalantie 10:n vireillä olevan kaavamuutoksen yhteydessä asukkailta on tullut havaintoja masmalosta. Rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaik-kaan, joten masmalo ei estä alueen käyttämistä rakentamiseen (luonnonsuojelulain 48 §).

Selvitysalueen ulkopuolella, Vapaalan pientaloalueen itä- ja koillispuolisella Myyr-mäen urheilupuiston alueella Naulametsän ja Myyrmäenmetsän ympäristössä on havaintoja liito-oravasta (2011), varpushaukan pesimäympäristö ja kaksi kalliope-rän pienkohdetta.

Länsi-Vantaalle on tarkoitus teettää vuonna 2016 liito-oravista kattavampi selvitys, jossa tarkastellaan Espoon esimerkin mukaisesti myös asuttuja alueita. Espoon liito-oravaseurannoissa huomattiin, että liito-oravat voivat liikkua elinalueelta toiselle myös rakennetun ympäristön yksittäisten puiden muodostamia rivejä ja nauhoja pitkin riippumatta kaupunkiympäristön melusta, valaistuksesta tai teiden ylityksistä (Virtanen ym. 2014). Vapaalan pientaloalueella on alustavan karttatar-kastelun perusteella runsaasti liito-oravien liikkumiseen soveltuvaa yli kymmenmet-ristä puustoa. Ekologiset yhteydet ja liikkumisreitit Myyrmäenmetsän liito-oraville ja muulle metsälajistolle sijaitsevat selvitysalueen ulkopuolisella vihervyöhykkeellä. Varpushaukan pesäpuut ovat Myyrmäenmetsän suojaisissa paikoissa. Vantaan ympäristökeskuksen mukaan varpushaukka ei siis vaarannu, vaikka olemassa ole-vaa Vapaalan asuinalueita tiivistetään.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Rauhoitetun tammen lisäksi Vapaalan pientaloalueella ei ole ympäristö-keskuksen mukaan muita tiedossa muita arvokkaita, suojelua edellyttäviä luontokohteita.
- Suuri osa Vapaalan vehreästä ympäristöstä sijoittuu pihoidelle. Maastonmuodot, vehreys ja puusto ovat alueen vahvuuksia, ja niitä tulee suosia mahdollisesta uudesta rakentamisesta huolimatta myös tonteilla. Tämän lisäksi laajimpia, keskeisimpiä virkistysalueita tulee vaalia ja kehittää.

4.5 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Väestön rakenne ja asuminen

Vapaalaan kuuluu virallisessa kaupungin aluejaossa myös Rajatorppa. Tässä selvityksessä esitetyt väestön määrät on laskettu erikseen selvitysalueen osalta. Vapaalan pientaloalueen selvitysalueella on vuoden 2015 lopussa noin 2240 asukasta.

Väestön ikärakenne vaikuttaa alueen palveluntarpeeseen. Se määrittää jonkin verran myös alueen kehitystä ja odotettavissa olevia muutosvaiheita. Vapaalan ikärakenne on vanhoille alueille tyypillinen. Selvitysalueella yli kolmasosa (32 %) asukkaista on 45 – 64-vuotiaita. Yli 65-vuotiaitakin on 18 %, mikä on enemmän kuin Vantaalla keskimäärin. Sen sijaan alle 6-vuotiaiden (8 %) ja 7 – 15 -vuotiaita kouluikäisten osuus (11 %) vastaa Vantaan keskitasoa. Vapaalan kaupunginosan (Rajatorppa mukana) asukkaat ovat tilastojen pohjalta koulutetumpia ja paremmin ansaitsevia kuin vantaalaiset keskimäärin.

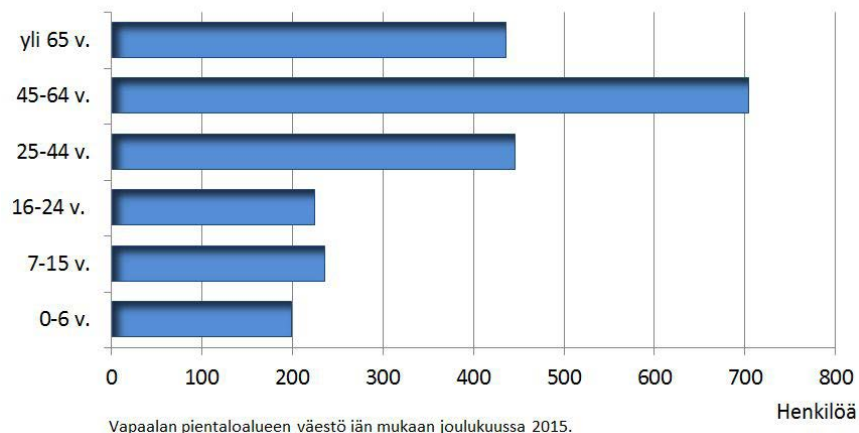
Selvitysalueella on ainoastaan pientaloasumista erillispientaloissa, paritaloissa tai rivitaloissa. Rajatorppaan rakennettiin aluksi vain omistusasuntoja, kunnes taas 1990-luvusta eteenpäin on tuotettu vuokra- ja asumisoikeusasuntoja (noin 15 prosenttia/vuosi). Pääosa näistä on ollut rivi- ja paritaloja pientaloalueella tai kerrostaloalueen tuntumassa.

Vuonna 1980 Vapaalan pientaloalueella oli noin 1100 asukasta. Lasten osuus oli pienempi ja yli 60-vuotiaiden osuus suurempi kuin Vantaan kaupungissa keskimäärin. Tuohon aikaan nähden talouksien koko on pienentynyt ja väestö keskimäärin iäkkäämpää.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Täydennysrakentamisella voidaan lisätä Vapaalan asuntojen määrää ja monipuolistaa esimerkiksi keskikokoisten ja pienten omakoti-, pari- ja rivitaloasuntojen saatavuutta. Ikääntyminen saattaa lisätä tarvetta pienemmille, esteettömille asunnoille ja useamman sukupolven ratkaisuille. Samalla perheasuntojen tarve säilynee merkittävänä.
- Täydennysrakentaminen voi aiemmista ennusteista poiketen lisätä väestön kasvua (arviolta 700 – 2300 asukasta) ja ikärakenteen nuorenemista. Tulevat arviot mahdollisen lisärakentamisoikeuden vaikutuksesta asukasmäärään tulisi viedä tiedoksi yrityspalveluille väestöennusteen vuosittaisista päivittämistä sekä sosiaali- ja sivistystoimelle palveluiden mitoitusta varten.

Vapaalan pientaloalueen väestö 2015



Yhdyskuntarakenne

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) uudistuksen yhteydessä vuonna 2000 tulivat voimaan valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet, joissa otetaan kantaa yhdyskuntarakenteen eheyteen. Yhdyskuntarakenteen eheys mahdollistaa mm. joukko-liikenteeseen tukeutumisen. Eheytyvä kaupunkirakennetta on pyritty edistämään jo Vantaan yleiskaavassa (kh 2007). Nykyään se on yksi Vantaan kaupungin valtuustostrategian painopisteistä (kh 2013). Vantaan kaupunki painottaa siis tavoitteissaan nykyisten pientaloalueiden tiivistämistä uusien alueiden rakentamisen sijaan.

Vapaalan pientaloalue rajautuu lännessä Vihdintien väylään. Etelässä alue rajoittuu väljäkköön 1970-luvun kerrostaloalueeseen, muutoin selvitysaluetta rajaavat laajat virkistysalueet. Vapaalan pääkatuja ovat vanhastaan mutkittavat Ilpolantie ja Vapaalantie. Alueelle on kolme sisääntuloväylää, muutoin ajoneuvoliikenne on sisäsyöttöistä. Katuverkko on tiheä, mutta monet reiteistä ovat jalankulun ja pyöräilyn osuuksiin katkeavia tonttikatuja. Vapaala on tyyppinen vanha vantaalainen pientaloalue: rakentamista on usealta vuosikymmeneltä ja rakenne on kehittynyt pikkuhiljaa laajeten.

Alueen rakenteesta on ollut edellinen kokonaistarkastelu vuonna 1970-luvun lopulla edellisen laajemman asemakaavan (130200) yhteydessä. Silloin kaavaan otettiin mukaan uusia puistokaistaleita ja asutusta laajennettiin pohjoiseen päin.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Yhdyskuntarakennetta mahdollisesti tiivistettäessä tulee katuverkon toimivuuteen sekä säilytettävien virkistysalueiden kehittämiseen kiinnittää erityistä huomiota.



Vapaalan sijainti kaupunkirakenteessa viheralueineen.

Rakennustehokkuus

Asemakaavassa tonttitehokkuutta kuvataan kerrosten yhteenlasketun rakennusoikeuden suhteella tontin pinta-alaan (ns. e-luvulla). Rakennusoikeus on voitu merkitä asemakaavaan myös pelkästään kerrosneliömetreinä, jolloin tehokkuusluvun saa selville vain erikseen laskemalla.

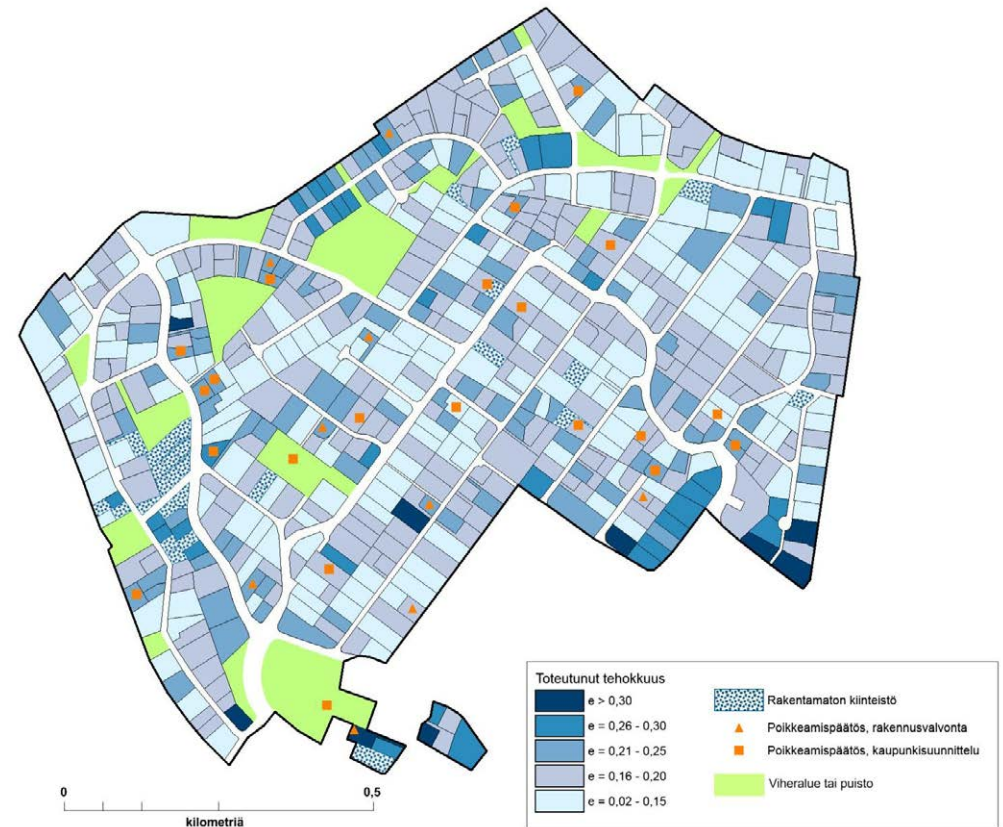
Vapaalan pientaloalueella rakentaminen on Vantaan uusiin pientaloalueisiin nähden väljää. Vanhaksi pientaloalueeksi tiiviys on tyyppillinen.

Vapaalan tonteilla on tehokkuus asemakaavan mukaan keskimäärin $e = 0,21$ ja toteutunut tonttitehokkuus keskimäärin $e = 0,17$. Tehokkuudessa on kuitenkin runsaasti tonttikohtaista vaihtelua, sillä tontteja on muodostettu eri vuosikymmeninä ja lohkottu. Poikkeamispäätöksiin on myös toteutettu ympäröivää korttelia tiiviimpiä ratkaisuja.

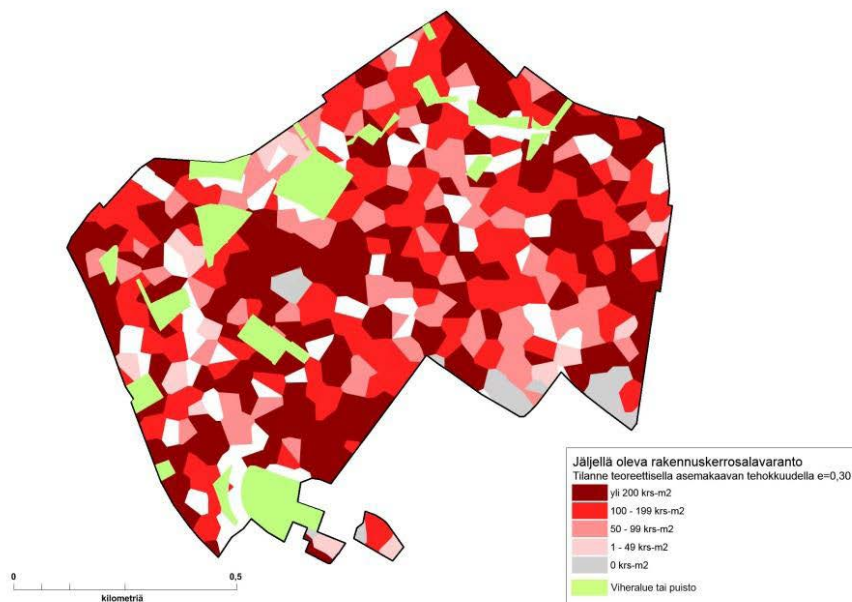
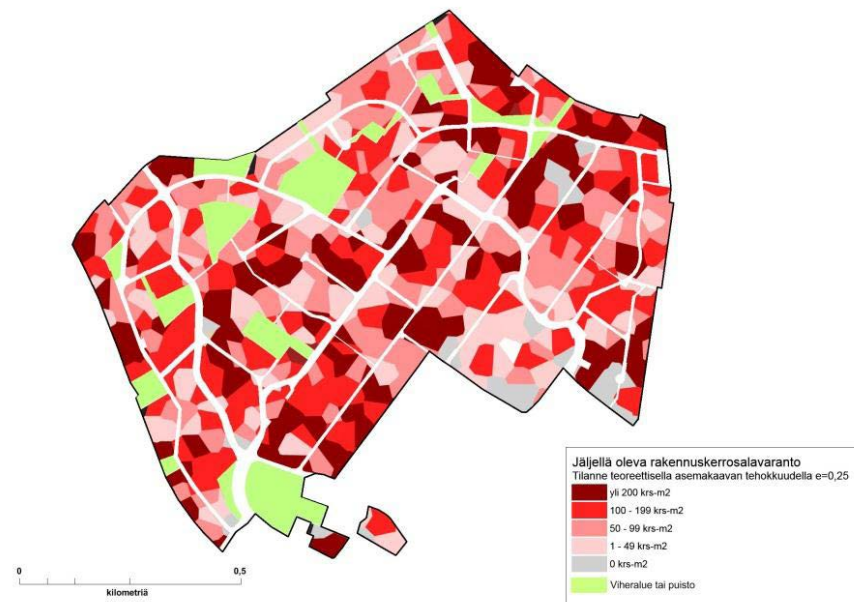
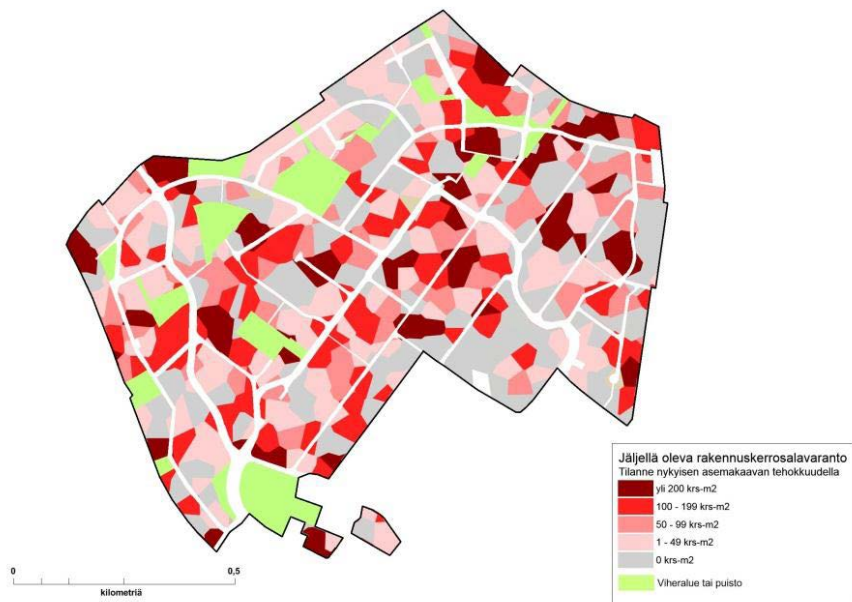
Monilla tonteilla tehokkuus on alle kaavan salliman (kaavassa pääosin $e = 0,20$ eli rakennusoikeutta 20 % tontin pinta-alasta). Osittain saattaa vaikuttaa pääosassa asemakaavassa oleva määräys, jonka mukaan rakennus saa peittää tontin alasta korkeintaan 15 %. Tällöin yli 15 % menevä osuus tulisi rakentaa toiseen kerrokseen. Peittoalaa koskevaan määräykseen on myönnetty useita poikkeamisia 2000-luvulla samoin kuin rakennusoikeuden ylitykseenkin. Peittoalaa koskeva määräys kuitenkin tehostaa tontin maankäyttöä ja tukee vehreiden pihojen muodostumista. Peittoalan määrittelyllä voidaan varmistaa tontin tehokas käyttö siten, että kasvillisuuden lisäksi kulkuyhteyksille, pysäköinnille, lumitilalle ja oleskelulle jää riittävästi tilaa.

Lukujen valossa poikkeamispäätösten vaikutus alueen tehokkuuteen ei ole merkittävä, mutta paikalliset erottavat tehokkaammat ratkaisut usein katukuvassa. Saman tehokkuuden voi tosin toteuttaa useammalla tavalla. Rakennuksen mitakaava, pihan ja pysäköinnin ratkaisut ja muut kaupunkikuvaan liittyvät tekijät saattavat vaikuttaa ulkoasuun varsinaista tehokkuutta enemmän.

Selvitysalueelle kaupunkisuunnittelun vuosina 2000 – 2015 ja rakennusvalvonnan vuosina 2013 – 2015 myöntämät poikkeamiset merkitty kuvaan.



Peittoalatarkastelu eli tonttien todellinen, toteutunut tehokkuus joulukuussa 2015 sekä poikkeamispäätökset. Mukana myös rakentamattomat tontit. Anna-Karin Kyrönviita, 2016.



Selvitysalueen jäljellä oleva rakennusoikeus, jos tehokkuusluku $e = 0,20/0,25/0,30$ (rakennusoikeuden suhteella tontin pinta-alaan). Rakennusoikeuksien tarkkaa sijaintia ja kokoa on muokattu.

Voimassa oleva asemakaava sallii rakentamista 159 000 k-m², josta rakentamatta on 37650 k-m² eli rakennusoikeudesta on vielä käyttämättä noin 24 %. Asumisväljyydellä (Vapaalan 38,9 as/m²) jaettuna ja vain yli 100 m² jäljellä oleva rakennusoikeus huomioiden tämä tarkoittaisi noin 700 asukasta.

Mikäli tonttitehokkuus nostettaisiin alueella tasolle $e=0,25$, nykyisen lisäksi saataisiin noin 31100 k-m² rakennusoikeutta. Kuitenkin Vihdintien varrella uusi rakennusoikeus on lähes poikkeuksetta työtilan rakennusoikeutta, ellei melun torjuntaa pystytä järjestämään. Asumisväljyydellä jaettuna ja vain yli 100 m² jäljellä oleva rakennusoikeus huomioiden tämä tarkoittaisi nykyisen varannon mahdollistaman kasvun lisäksi vielä noin 600 asukkaan kasvua.

Mikäli tonttitehokkuus nostettaisiin alueella tasolle $e=0,30$, nykyisen lisäksi saataisiin noin 65000 k-m² rakennusoikeutta. Asumisväljyydellä jaettuna ja vain yli 100 m² jäljellä oleva rakennusoikeus huomioiden tämä tarkoittaisi nykyisen varannon mahdollistaman kasvun lisäksi noin 1600 asukkaan kasvua.

Todellisuudessa on epätodennäköistä, että koko alueen rakennusoikeus tulee hyödynnettyksi. Käytännössä rakennusoikeus tulisi ilmeisesti jakautumaan kutakuinkin yhtä epätasaisesti kuin nyt.

1970-luku oli eräänlainen käännekohta alueen tonttien tehokkuudessa. Asemakaavaluonnoksen valmistuttua syksyllä 1970 alueelle toteutettiin rakennuttajien toimesta poikkeus- ja rakennusluvilla useita rivitaloja (kerrosluku I-II ja $e_t=0,16 - 0,45$). Edelleen asemakaavan vahvistuttua tonteille oli sallittua rakentaa hieman korkeammalla tehokkuudella ($e=0,20$).

Palautetta

- Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennettuja kiinteistöjä tulee kohdella tasapuolisesti.
- Tonttitehokkuuden kaavamainen korottaminen ei saa vaikuttaa kiinteistöveroa korottavasti
- Lisärakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota naapureihin kohdistuviin vaikutuksiin.
- Suunnitelmat ovat perusteelliset ja hyvin tehty. Ehdotettu tehokkuuden nosto 0.25:een on hyvä kompromissi tiivistämisen ja ”luonteen säilyttämisen” välillä.
- Olisi hyvä että rakentamistehokkuudessa kuunneltaisiin tontin omistajia.
- Vapaalassa tehokkuus ei saisi ylittää 0,20. Omakotitontilla pitää olla kunnan kokoinen piha- ja puutarha-alue ja ympärillä viheralueet.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Vapaalassa on runsaasti täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tärkeätä olisi kuitenkin tiivistämisen vastapainona tukea alueen tunnistettavia piirteitä kuten maastonmuotoja, vehreitä näkymiä, kaupunkikuvan viihtyisyyttä sekä tonttien toimivuutta.
- Jatkosuunnittelussa on suositeltavaa lisätä määräys peittoalasta eli vaatimus 15-20 % tontin pinta-alan ylittävän rakennusoikeuden sijoittamisesta toiseen kerrokseen etenkin pienillä tonteilla.

Tontit

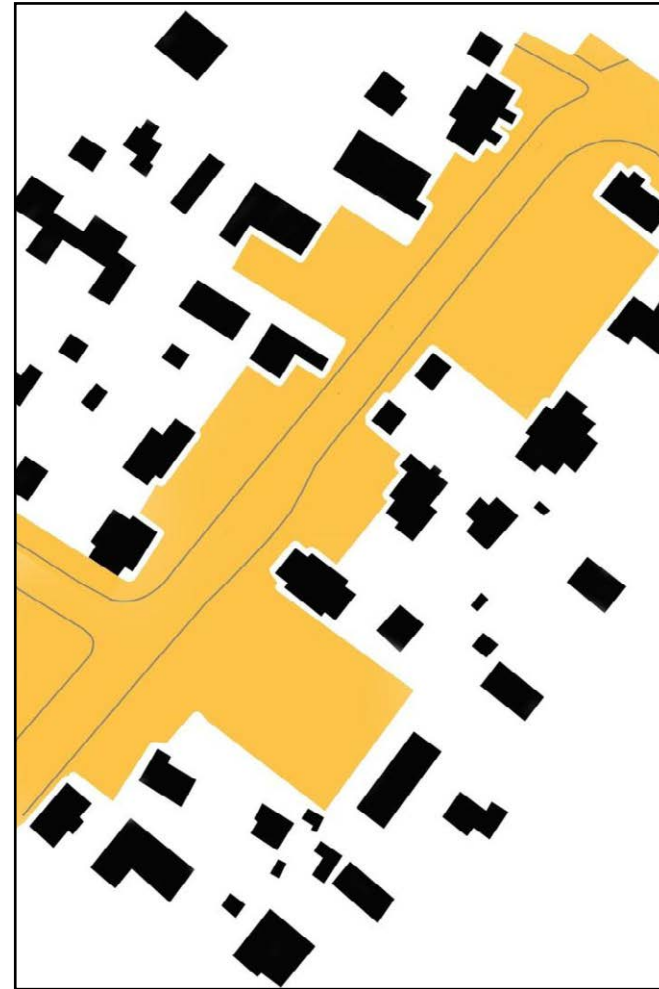
Selvitysalueella on 609 kpl asumiseen tarkoitettua tonttia. Asuin-, liike- ja toimistotontteja on 3 kpl ja yleisille palveluille tarkoitettuja tontteja 2 kpl. Tonttien koko vaihtelee välillä 427–5231 m², keskiarvona 1222 m². 55 % tonteista on yli 1000 m² kokoisia.

Vapaalan rakennusten sijoittelu on kirjavaa, sillä pääosin rakennukselle ei ole asemakaavoissa määritelty tarkkaa sijaintia tai rajattu erillistä rakennusala. Pääosin rakennukset eivät muodosta tiiviitä pihapiirejä tai katutiloja, vaan sijaitsevat melko keskellä tonttia tai sen takaosassa.

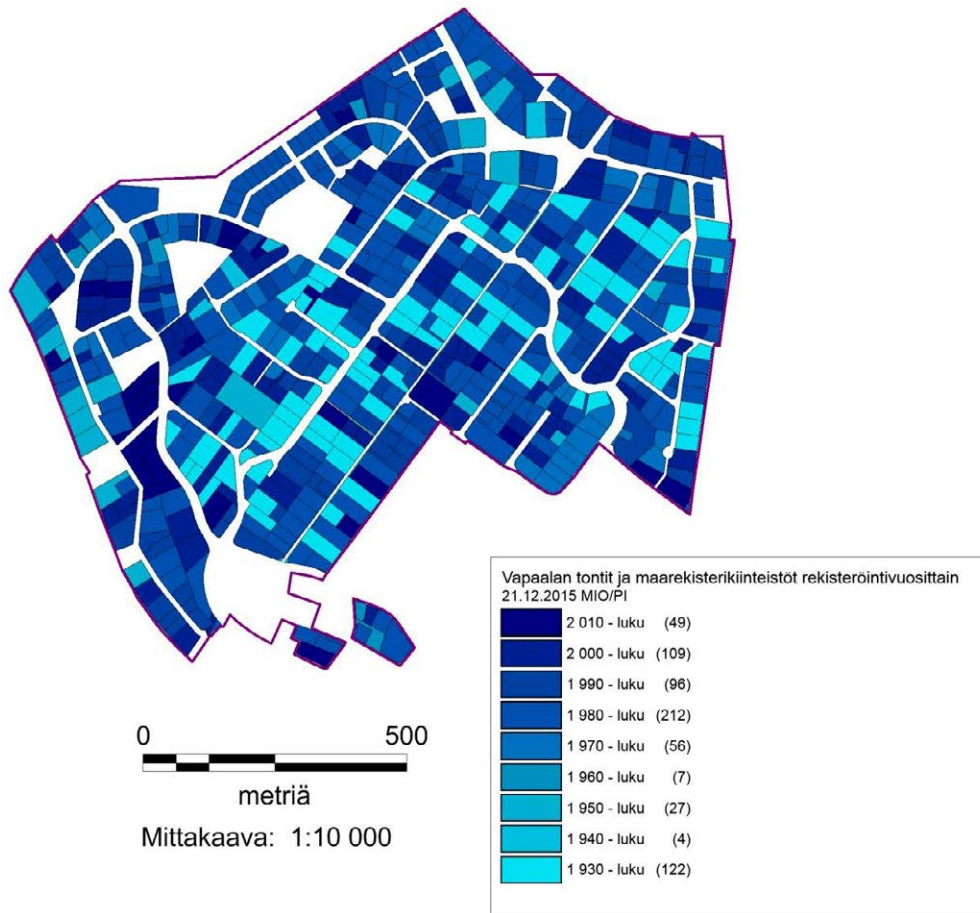
Rakennukset on yleisimmin sijoitettu kohtisuoraan katuun nähden. Muutoin sijoitteluun on saattanut vaikuttaa kadun mutkaisuus tai rinteelle rakentaminen. Olemassa olevista tonteista lohkotuissa täydennysrakentamisen ratkaisuisissa rakennus on mitä luultavimmin suunnattu siten, että pakolliset toiminnot sopivat tontin muotoon.

Rakennuskaavassa vuonna 1946 tontit olivat pitkiä ja katua vasten kapeita. Ne reunustivat katuja melko säännöllisen kokoisina. Alkuperäisiä, 1930-luvulla lohkotuja tontteja on jäljellä 122 kpl. Suuri uusien tonttien muodostumisen aalto oli 1980-luvulla, jolloin uusia asemakaavoja lähdettiin toteuttamaan samalla laajentaen asuinrakentamisen sijoittumista alueen laiduille.

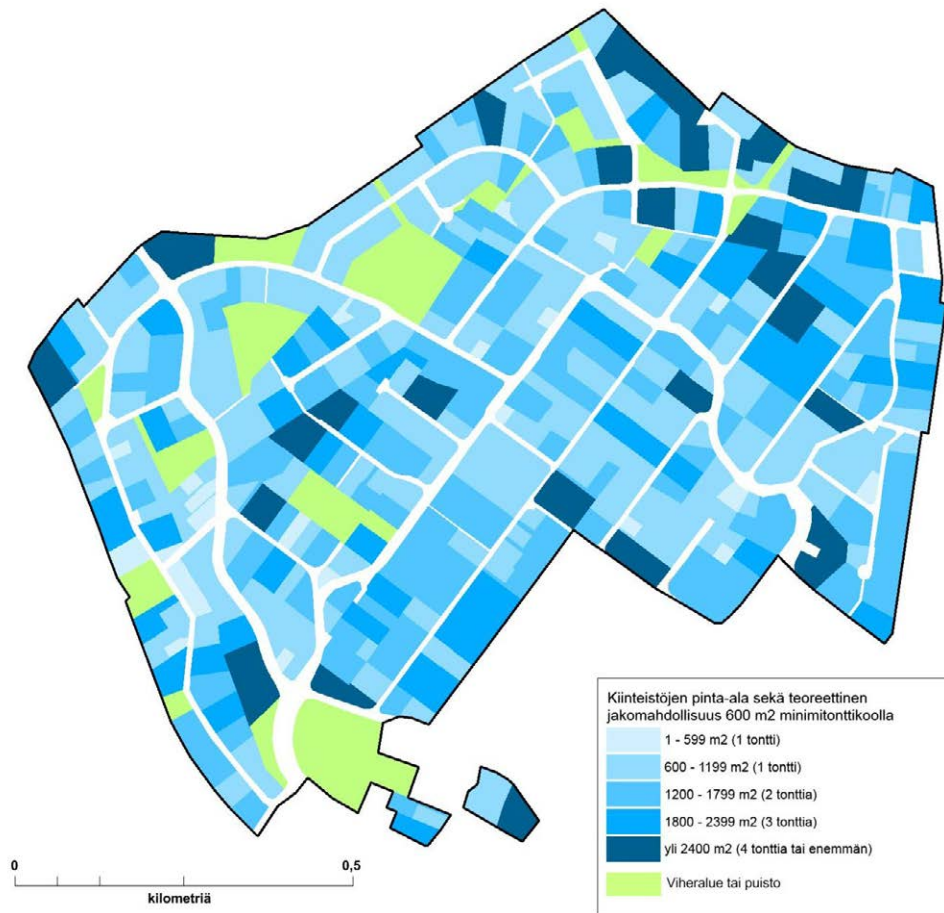
Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentaminen tontteja jakamalla on aloitettu mitä luultavimmin vasta tämän jälkeen. 1990-luvulta alkaen selvitysalueella on muodostettu noin 250 uutta tonttia. Tämä rakentaminen on sijoittunut melko tasaisesti eri puolille aluetta painottuen alueen reunoille. Alueella olemassa olevien tonttien jakamisessa on ollut tyypillistä, että uusi rakennus sijoittuu kadulta katsoen nykyisen taakse. Tämä edellyttää usein ajoyhteyden ratkaisemista olemassa olevan tontin halki.



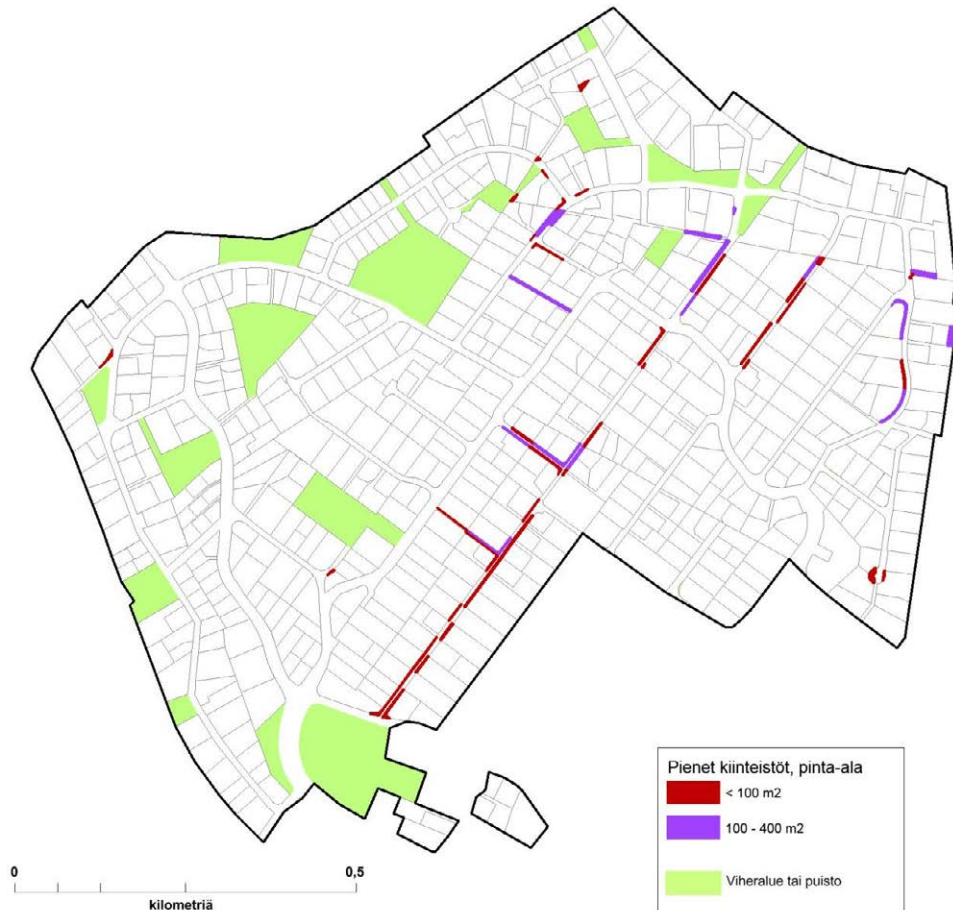
Ote katutilan muodostumisesta rakennusten sijainnin perusteella Vapaalantien kohdalla. Kuvassa ei ole huomioitu aitarakenteita tai kasvillisuutta.



Kartta kuvaa kiinteistöjen rekisteröintipäivämääriä vuosikymmenittäin.
Pirjo Ilosalo, 2015.



Tonttien koko ja teoreettinen jakomahdollisuus suunnittelualueella,
mikäli tontin minimikooksi otetaan 600 m². Anna-Karin Kyrönviita, 2015.



Selvitysalueen pienikokoiset, rakennuskäyttöön sellaisenaan kelpaamattomat kiinteistöt, joiden käyttöä voidaan tarkastella jatkosuunnittelussa.
Anna-Karin Kyrönviita, 2015.

Tonttien koko vaihtelee suuresti, sillä osa tonteista on jaettu ja osa ei. Uusien tonttien keskimääräiset koot ovat myös pienentyneet vuosikymmenien aikana. Vuonna 1979 alueen tilojen pinta-alat vaihtelivat välillä 500 m² – 4300 m² ja keskikoko oli 2200 m². Nykyään uudet tontit, esimerkiksi Ilpolantien ja Kierretien välissä ovat kooltaan 470 – 800 m². Täydennysrakentamisessa lohkoissa olemassa olevia tontteja, uuden tontin koko on luonnollisesti korkeintaan puolet alkuperäisestä, usein arviolta 600 m² tuntumassa. Jo jaettujen tonttien jakaminen edelleen voi olla hankalaa koon lisäksi muodon ja kulkuyhteyden sijoittumisen puolesta.

Rasitteita on tehty pääosin vesihuollon tarpeisiin, mutta usein olemassa olevasta tontista lohkoissa kohteissa rasite koskee lisäksi ajoyhteyttä. Vapaalassa kulkuyhteyksiä tonteille on toteutettu myös kirvesvarsitontein.

Palautetta

- Runsaslumisina talvina tonttien lumia kipataan naapurin puolelle tai katualueelle. Tonteille tulisi vaatia riittävä määrä lumitilaa.
- Uusilla pienillä tonteilla ei ole riittävästi tilaa oleskelupihalle. Tämä on ongelma varsinkin tonteilla, joita ei rakenneta omaan käyttöön.
- Liian pienille tonteille ei jää puustoa eikä tilaa kasvillisuudelle, mikä vaikuttaa koko alueen kaupunkikuvaan.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Tonttien mahdollinen lohkomisen ja toimintojen kuten kulkuyhteyden toimivuus tulee tarkastella mittaustoimen kanssa tonttikohtaisesti.
- Pienikokoisia, alueen muutoksista tähteesi jääneitä kiinteistöjä koskevia vaihtoehtoja voidaan tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä.
- Tiivistyvässä rakenteessa tonttien lumitilan ja oleskelupihojen sijoittumista sekä kasvillisuuden määrää tulisi ohjata nykyistä tarkemmin.
- Pienten talousrakennusten rakentaminen tonttien rajalle naapureiden suostumuksella on suositeltavaa yhtenäisten piha-alueiden muodostumiseksi.

Rakennuskanta

Rakentamisen määrä

Vuoden 2015 lopussa Vapaalan pientaloalueella oli 640 asuinrakennusta. Osalla tonteista on piharakennuksia, kuten talousrakennus tai autokatoksia. Vanhoilla tonteilla on mahdollisesti edelleen jäljellä myös pihasaunoja tai alkuperäinen pieni asuinrakennus. Vuoden 2015 lopussa rakenteilla on ollut 11 yhden asunnon taloa.

Vapaalassa rakentamisen vilkkaimmat kaudet olivat ensimmäisten tonttien tultua myyntiin 1930 – 40-lukujen taitteessa sekä 1980-luvulla ensimmäisen laajan asemakaavan valmistuttua. Myös 1970-luvulla rakennettiin suhteellisen paljon uusia asuntoja pientaloalueelle, lisäksi Rajatorpan kerrostaloalue rakennettiin yhtenä kokonaisuutena.

Rakennustyypit ja rakennusten koko

Vapaalan rakennuskanta koostuu useina eri vuosikymmeninä rakennetuista pientaloista, pääasiassa erillispientaloista. Rivitalot yleistyivät Vapaalan pientaloalueella 1980-luvulta alkaen. Vapaalan asuinrakennuksista 76 % on yhden asunnon taloja, 17 % paritaloja ja 6 % rivitaloja. Asuinrakennusten kerrosalan määrä vaihtelee 54 – 821 k-m² välillä, keskimääräinen kerrosala on 180 k-m². Mukana on myös useampiasuntoisia kiinteistöjä.

Vapaalan rakennusten keskimääräinen koko on kasvanut vuosikymmenien aikana. Osittain tämä liittyy 1980-luvulta alkaneeseen rivitalojen ja yhtiömuotoisen rakentamisen yleistymiseen. Vuonna 2015 Vapaalan asuinrakennuksista 56 % oli kaksikerroksisia ja 44 % yksikerroksisia.

Osalla selvitysalueella on voimassa peittoalaa koskeva määräys, joka määrää yli 15 % rakennusoikeudesta menevän osuuden toiseen kerrokseen. Peittoalaa koskevaan määräykseen on myönnetty yksikerroksisia rakennuksia varten poikkeuksia. Toteutuneiden tehokkuuksien perusteella (ks. kohta Rakennustehokkuus) toiseen kerrokseen määrätty yli 15 % osuus rakennusoikeudesta on saatettu myös jättää rakentamatta.

Vuonna 1979 pääosa rakennuksista oli 1,5-kerroksisia omakotitaloja. Sittenkin I ja II-kerroksiset asuinrakennukset ovat yleistyneet. Täysimääräinen rakennusoikeuden hyödyntäminen edellyttää usein toiseen kerrokseen rakentamista. Maanpäällisen kellarin salliminen on saattanut mahdollistaa käytännössä lähes kolmikerroksisen rakennuksen.



Valmistumisvuosi



Vapaalan pientaloalueen rakennuskannan ikä Google Maps-palvelun päällä esitettynä (Helsinki Region Infoshare, Jani Hannén, 2013). Punaisella merkityt rakennukset, jotka on merkitty valmistuneeksi ennen vuotta 1930, ovat pääosin rakennuksia, joiden valmistumisvuosi ei ole tiedossa.

Rakennusten ulkoasu

Vapaalan rakennuskanta koostuu 1930-luvulta lähtien kaikkien eri vuosikymmenien rakentamisesta. Rakennuskanta on moni-ilmeistä ja sen ulkoasu noudattelee pitkälti eri vuosikymmenille tyypillisiä suuntauksia. 1980-luvulle asti Vapaalan rakennuskanta on ollut mittakaavaltaan melko vaatimatonta ja hillittyä. Vuonna 1979 rakennuksista 85 % oli puurakenteisia. Myöhemmin rakennusmateriaalit ovat monipuolistuneet ja vaaleat pinnat ovat yleistyneet. Vapaalan rakennusten väri on ollut pääosin vapaasti valittavissa, vasta 2000-luvun asemakaavoissa rakennusten väriä on ohjattu tarkemmin.

Yksinkertaiset harjakatot ovat alueella pitkään vallinnut, hallitseva kattomuoto. Vuoden 1946 rakennusjärjestyksen kattomuodon on saanut valita 0-45 asteen väliltä. Noin 1960-luvulta eteenpäin yleistyivät tasakatot, jotka on myöhemmissä asemakaavoissa saatettu kieltää. Lisäksi on jonkin verran auma- ja mansardikattoja. Uudessa rakennuskannassa myös yksi- tai useampilappeiset pulpettikatot ovat yleisiä. Kaiken kaikkiaan vuosikymmenien myötä Vapaalan kattovalikoima on monipuolistunut. Viereisten rakennusten kattojen ulkoasua ei välttämättä ole sovitettu yhteen naapurin tai edes saman tontin rakennusten kesken.

Muiden piirteiden tavoin alueen rakennusten ikkuna-aukkojen koot vaihtelevat runsaasti. Uudessa rakentamisessa on myös aiempaa suurempia, useampaan kerrokseen ulottuvia ikkunapintoja. Rakennuksen mahdollinen mataluus, tummuus tai harjakatto häivyttävät ikkunoiden vaikutusta rakennuksen ulkoasuun. Myös ikkunoiden suuntautumisella on vaikutusta kaupunkikuvaan: kadulle päin suuntautuvat ikkunat ja kuistit antavat rakennuksesta asutun vaikutelman.

Vanhemman rakennuskannan peruskorjaukselle tai purkamiselle saattaa olla tarvetta. Vanhan rakennuskannan kunnosta antaa viitteitä vuoden 1979 tilanne, jolloin olemassa olevista rakennuksista vain noin 40 prosenttia on luokiteltu hyväkuntoisiksi.

Tonttien rajautuminen

Vapaalan tonttien yleisin rajautumistapa on pensasaita. Piha on usein rajattu kadusta puurakenteisella aidalla tai jättämällä kadun varteen harvaa puustoa. Pihan rajaamiseen on käytetty myös perinteistä kivimuuria, tiili- tai rapattua muuria, verkko- tai muuta metallirakenteista aita. Paikoin pihan ja kadun rajaa jäsentää säilytetty kallio.

Varsinkin uudemmalle rakentamiselle on tyypillistä, että rakentamisen jäljiltä tontille jää hyvin vähän luonnonvaraista kasvillisuutta. Istutettu kasvillisuus on usein yhä vähäisempää ja hallitumpaa. Lisäksi autojen pysäköinnille varattu alue ja rakenteet vievät pihapiirin etuosasta suhteellisen suuren osuuden. Kun rakennusten koko keskimäärin on kasvanut, nämä tekijät saattavat rikkoa alueelle tyypillistä pienimittakaavaisuutta.

Palautetta

- Rakennuskannan moni-ilmeisyys koettiin yhdeksi alueen tyypillisimmistä piirteistä. Osa vastaajista koki rakennuskannan monipuolisuuden tuovan myös sekavuutta alueen kaupunkikuvaan. Vapaalan yleisilmeen säilyttämiseen omaleimaisena ja yhtenäisenä täydennysrakentamisesta huolimatta on toivottu toimenpiteitä.
- Hankkeen yhteydessä tehdyssä karttakyselyssä rakennuskannasta miellyttäviksi piirteiksi nostettiin alueen esiin pientalojen punertavat katot, 80-luvun pienet 1-kerroksiset pientalot sekä vanhat rintamamiestalot.
- Mielipiteet moni-ilmeisen alueen rakennusten ja aitojen ulkoasusta vaihtelivat.
- Vanhoja kivimuureja tulisi säilyttää.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Vapaalan rakennuskannan monipuolisuus olisi hyvä sallia tulevaisuudessakin. Joitakin yhteisiä tekijöitä alueen rakennetulle ympäristölle olisi kuitenkin hyvä löytää, mikäli halutaan säilyttää alueen rauhallisuuden ja harmonian tunnelma.
- Valmiiksi rakennetussa, vuosikymmenien aikana kerrostuneessa ympäristössä yhtenäisyyden tavoittelu rakennusten yksittäisten ominaisuuksien puolesta ei ole välttämättä tarpeen. Rakentamisen hillitty mittakaava, korkeintaan kaksikerroksisuus sekä tilan jättäminen vehreydelle ovat tärkeitä lähtökohtia. Rakennusten sijoittelulla, tontin rajaamisella ja kadun puolelle sijoittuvalla kasvillisuudella alueen tasapainoista vaikutelmaa voidaan vaalia niin, että rakennusten tai aitamateriaalien toteuttamiseen jää vapautta.
- Asuinrakennuksen, piharakennusten ja aidan ulkoasun sovittaminen toisiinsa tukee tasapainoista kaupunkikuvaa. Esimerkiksi harjakatto on yksinkertainen tapa sovittaa uutta rakentamista vanhaan.
- Vanhojen kivimuurien säilyttämistä ja uusien perinteisten kivimuurien rakentamista tulee suosia.
- Kahteen kerrokseen rakentamista tulee suosia, jotta maa-alaa säästyy pihan toiminnoille ja luonnonelementeille.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennuksia suojellaan yleisimmin kaavoituksella. Silloin kun kohde on valtakunnallisesti merkittävä tai kun rakennuksessa on erityisen arvokkaita sisätiloja ja laitteita tai muita piirteitä, kohteita voidaan suojella myös pelkän lain rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010) perusteella. Historiallisen ajan muinaisjäännökset, joita ovat mm. linnoitukset, on rauhoitettu muinaismuistolain perusteella.

Vantaalla on tehty rakennuskannan inventointi vuonna 2002. Kaupunginmuseo määrittelee ja tarkistaa ajantasaisen tilanteen merkittävistä, suojelutarpeen vaativista rakennuksista. Vapaalan täydennysrakentamisselvitykseen on saatu Vantaan kaupunginmuseolta virallinen mielipide ja neuvontaa.

Vantaan rakennusinventoinnissa Vapaalassa esitetyistä kuudesta kohteesta kaupunginmuseo on joulukuussa 2015 tehdyn tarkastelun jälkeen nimennyt jatkosuunnittelussa huomioitaviksi neljä kohdetta. Näistä selvitysalueella sijaitsee kaksi: Työväentalo Friherrsin torppa (1938) osoitteessa Vapaalantie 28 ja alueen ensimmäinen koulu, asuinrakennus Villa Björkliden (1938) Naulakuja 7:ssä. Friherrsin torppa on rakennettu vuonna 1938 Elannon myymäläksi. Vuonna 1977 kauppa siirrettiin Rajatorpan ostoskeskukseen ja vuonna 1980 Friherrsin Sosiaalidemokraatit ostivat kiinteistön osuusliike Elannolta. Rakennusta on vuosien saatossa remontoitu perusteellisesti. Talon ulkomuoto on kuitenkin vanhan kaupan mukainen.

Selvitysalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös kaupunginmuseon kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi (R1) määrittämä Ilpolan koulu (1948). Koulu pihapiireineen on edelleen toiminnassa ja suojeltu asemakaavalla. Rajatorpan puolella sijaitsee merkittäväksi kohteeksi (R2) määritetty Vapaalan terveyskeskus (1955). Merkittäviksi mainittuihin kohteisiin kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä tulee kuulla kaupunginmuseota. Muiden alueen kohteiden mahdolliset arvot tulevat käsiteltäväksi asemakaavamuutosten tai poikkeamispäätösten yhteydessä.

Ilpolantien eli Vanha Hämeenkylläntie -Vapaalanpolku – Ulkoniitynkujan historiallinen tielinjaus on inventoitu kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi (R1). Ilpolantien linjaus on ollut olemassa ainakin 1700-luvulta lähtien. Kaupunginmuseon mukaan tien luonne on jo muuttunut, mutta sen linjaus tulee jatkossakin säilyttää.

Vapaalassa ei ole merkittäviä, suojelua edellyttäviä rakennettuja aluekokonaisuuksia. Lähin kulttuurihistoriallisesti merkittävä inventoitu kohde on koskee Rajatorppaa.

Kaupunginmuseon mukaan alueella ei sijaitse arkeologista kulttuuriperintöä, joten muinaisjäännöskysymykset eivät rajoita alueen suunnittelua.

Palautetta

- Jälkimmäisen kyselyn vastauksista ilmeni, että Uurrepuistossa sijaitsi muinaishauta. Kaupunginmuseolla ei kuitenkaan näyttöä paikalla sijainneista muinaisjäännöksistä. Kaupunginmuseon arkeologin mukaan näin korkealta (+ 40 m) ei ole yleensä tavattu vanhoja asuinpaikkoja. Alueen kivikautinen keskus on sijainnut nykyisen Myyrmäen keskustan alueella. Myöskään keskiajalla asutus ei näytä ulottuneen tuonne Uurrepuiston alueelle. On siis hyvin epätodennäköisenä, että Uurrepuiston alueella olisi säilynyt muinaisjäännöksiä.
- Alueen vanhoja kivimuureja toivotaan suojeltavan.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Rakennuskannassa ei kaupunginmuseon mukaan ole mainittuja kohteita lukuun ottamatta suojelua edellyttäviä rakennuksia. Lisäksi koska pientaloalue on luonteeltaan historiallisesti kerroksellinen, ei rakennusten arvoa voida punnita yhtenäisenä kokonaisuutena.
- Yksittäisten kohteiden historialliset arvot tarkastellaan yksitellen poikkeamispäätös- tai asemakaavamuutoshankkeiden yhteydessä.
- Vapaalassa on rakennuskantaa, jonka suojelulle ei ole perusteita, mutta jonka vapaaehtoinen dokumentointi ja säilyttäminen on suositeltavaa. Tällaisia ovat esimerkiksi alkuaikojen pienet asuinrakennukset ja vanhat kivimuurit.
- Valmiiksi kerroksellisen alueen tiivistämisestä ei ole haittaa rakennushistoriallisesta näkökulmasta. Jatkosuunnittelussa on kuitenkin huomioitava alueen nykyinen pienipiirteinen mittakaava.
- Ilpolantien linjaus tulee säilyttää. Vanhoista kivimuurien huomioimista jatkosuunnittelussa tulee tiedustella kaupunginmuseolta.

Työpaikat

Myyrmäen suuralueella työpaikkoja oli vuonna 2008 lähes 24 000, eniten kaupan alalla. Myyrmäen työpaikkaomavaraisuus (90,9 %) oli kuitenkin alhaisempi kuin Vantaalla keskimäärin. Koko Vapaalan kaupunginosan työpaikkamäärä on ollut vuonna 2008 alueella yli tuhat. Rajatorpassa on kymmenittäin pieniä palvelualan yrityksiä. Selvitysalueen lounaispuolella, Vihdintien varrella on yritysalue. Jonkin verran työpaikkoja sijoittuu myös Rajatorpan kouluun, päiväkoteihin sekä alueen asumispalveluihin.

Voimassa oleva asemakaava pääosin sallii tontin rakennusoikeudesta 20 % asuimista häiritsemättömiä liike-, työ- ja toimistotiloja. Asumisen yhteydessä on toteutettu yhteensä noin 2300 m² toimistotilaa, 700 m² varastotilaa ja 760 m² muita työtiloja. Työtiloja asumisen yhteydessä on esimerkiksi Kirveskujan varrella. Alueen tietoliikenneverkko vaatisi asukkaiden mukaan lisäkehittämistä ja helpottaisi mm. alueen etätömahdollisuuksia. Tietoliikenneverkkojen kehittämisestä vastaavat yksityiset yritykset.

Vapaalan lähin palvelutarjonta sijoittuu Rajatorppaan ja Myyrmäkeen. Rajatorpan vuonna 1972 valmistuneessa pienessä ostoskeskuksessa on esimerkiksi kauppa, ravintola ja kampaamo. Terveys- ja sosiaalipalvelut sijoittuvat Myyrmäkeen. Vapaalassa on sijaitsee myös asumispalveluita, mm. Rinnekoti-säätiön Vapaalan-koti.

Friherrsin paikallispalveluiden kukoistaessa 1940–70-luvuilla kylän keskus sijaitsi Vapaalantien varressa (noin 41), jossa oli mm. Elannon myymälä nykyisessä Friherrsin torpassa vuodesta 1938 ja posti vuodesta 1955. Palvelut siirtyivät Rajatorpan ostoskeskukseen sen valmistuttua 1970-luvulla. Muita Vapaalan omia palveluita olivat mm. Airaksisen kahvila 1940-luvun puolivälistä 1950-luvun alkuun ja samassa rakennuksessa aina 1970-luvun alkuun asti jatkanut kauppa sekä Vuoluntien ja Vapaalantien risteyksessä ollut kioski.

1970-luvulla Vapaalan käytössä olivat jo Rajatorpan puolella sijaitsevat kaupalliset palvelut sekä kansakoulu, terveystalo ja lastentalo. Ilpolan koulun pohjoispuolella olivat jo urheilukenttä ja lasten leikkikenttä. Vuoden 1980 asemakaavaan merkittiin Friherrsin torppa yleisten palveluiden korttelialueeksi yhdistys- ja viihdetarkoituksia varten ja toinen kaupan paikka asemakaavaan liikerakennusten korttelialueeksi lähimyymlätarpeita varten. Nykyisin Friherrsin torppaa voi vuokrata seurakuntatalon tavoin kokous- ja juhlatilaksi.

Tulevalla täydennysrakentamisella voidaan tukea alueen palveluiden säilymistä tai paranemista. Lisäksi pientaloalueiden ikärakenteen monipuolistuminen väestönkasvun myötä edistää olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluiden, kuten koulujen tarkoituksenmukaista käyttöä.

Koulu

Aivan aluksi Friherrsiläiset lapset kävivät koulua Hämeenkylässä noin neljän kilometrin päässä. Vapaalan ensimmäiset omat koulut toimivat vuodesta 1945 kahdessa yksityishuvilassa: alakoulu Sorvikujalla ja yläkoulu nykyisessä Vuolutie 1B:ssä. Ennen Ilpolan koulun valmistumista opetusta oli myös Kansantuvalla. Nykyään Rajatorpan koulu toimii kolmessa rakennuksessa: Ilpolan koulu (1948), pääkoulu (1964) ja paviljonki (1983). Lisäksi Variston koulu on Rajatorpan koulun opetuspiirteenä vuodesta 2006. Lähin lukio on Vaskivuoren lukio Myyrmäessä.

Rajatorpan koulun päärakennuksen sekä vanhan suojellun koulun teknisten perusrakennustöiden suunnittelu on käynnissä. Rajatorpan koulun pääkoulun ja paviljongin korvaaminen uudisrakennuksella on opetuslautakunnan investointisuunnitelmassa (ola 14.9.2015). Sivistystoimen mukaan koulun suunnittelussa voidaan huomioida Vapaalan mahdollisen täydennysrakentamisen myötä kasvava oppilasmäärä.

Päivähoito

Vapaalan pientaloalueen lähistöllä on tarjolla ainakin seuraavia julkisia päivähoitopalveluita

- Vapaalan päiväkotiki, Vapaalanpolku 11, 12 (myös esiopetus)
- Ruotsinkielinen ryhmäperhepäiväkotiki Kardemumma, Riikkirinne 1
- Nikkarin päiväkotiki, Vapaalankuja 3 (myös esiopetus ja erityisryhmä).
- Variston päiväkotiki, Luhtimäki 2
- Pähkinärinteessä seitsemän päivähoitopistettä (myös esiopetus ja erityisryhmä). Lammaslammentie 3:ssa avoin päiväkotiki.

Nykyisen ennusteen mukaan lasten määrä säilyy ennallaan, joten mahdollinen kasvu vaikuttaa suuralueen päivähoitopaikkatilanteeseen. Sivistystoimen mukaan muutosta voi osittain huomioida Rajatorpan uudisrakennuksessa.

Huomioitavaa palveluiden jatkosuunnittelussa

- Palvelutarpeet eivät edellytä muutoksia asemakaavaan.
- Täydennysrakentaminen ei edellytä sosiaali- ja terveystoimelle uusia toimipisteitä tai palveluita.
- Sivistystoimelle tulee viedä tiedoksi ajantasaiset arviot tulevasta asukasmäärästä, jotta ne voidaan huomioida koulupalveluiden suunnittelussa.
- Mikäli väestö kasvaa, päivähoitopalveluihin tarvitaan lisäkapasiteettia.
- Koulujen ja päiväkotien osalta saattoliikenteen reittien huomioiminen jatkosuunnittelussa on oleellista. Myös lasten omatoimisen koulumatkan turvallisuus tulee huomioida, mikäli liikennejärjestelyt muuttuvat ja liikenne alueella lisääntyy.

Virkistys

Tavoitteena Vantaalla on kattava ja yhtenäinen viheralueverkosto, joka perustuu virkistysreitein toisiinsa kytkettyihin laaja-alaisiin luonnonalueisiin ja virkistyspalveluihin. Laajojen luontoalueiden väliset viherkäytävät toimivat pääasiallisina ekologisina yhteyksinä eläimille ja kasveille. Lisäksi asuinalueiden yhteydessä on pienempiä paikalliseen käyttöön tarkoitettuja viheralueita.

Viheralueohjelma 2011 – 2020 ohjaa Vantaan viheralueiden suunnittelua. Viher- ja liikunta-alueiden rakentamishjelmassa määritetään vuosittain käytettävät investoinnit, joiden pohjalta toteutetaan kohteittain puistosuunnitelmat. Kaupungin virkistyskeskityksen pääpanos kohdistuu laajempiin virkistysalueisiin ja toiminnallisiin alueisiin. Pientaloalueiden sisäisten pienten puistometsien kunnossapidon resurssit ovat hyvin rajoitetut.

Viheralueverkosto

Selvitysalueella on noin 16 alueen sisäistä asemakaavassa viheralueeksi merkittyä aluetta (yht. noin 8 ha, 8,5 % koko alueesta). Näistä yksi on ns. toimintapuisto, jossa on puistorakenteita. Vihdintien varressa asemakaavassa puistoksi varatuista alueista kolme toimii enimmäkseen suojaviheralueena. Loput ovat asutuksen välissä säilyneitä luonnonmukaisia metsiköitä, joista seitsemän on kooltaan yli 3000 m². Vapaalan viheralueet sijoittuvat karuille kallioisille lakialueille tai savisiin laakson-pohjiin.

Selvitysalueeseen rajautuu Sahapuisto, joka on toinen Vapaalan pientaloalueeseen liittyvistä rakennetuista ja valaistuista, pääosin esteettömistä toimintapuistoista. Sahapuiston yhteydessä on Rajatorpan koulun urheilukenttä sekä leikki-paikka ja koira-aitaus. Puisto on aktiivisessa virkistyskäytössä, jossa se on tärkeää säilyttää jatkossakin. Sahapuistoa perusparannetaan parhaillaan.

Vapaalan itäpuolella sijaitsee yleiskaavan mukaisen seudullisen viheralueverkoston pohjois- ja eteläsuuntainen reitti, jonka varrella lähimpinä sijaitsevat mm. Vapaalan liikuntapuisto, Myyrmäen urheilupuisto, Naulametsä, Myyrmäenmetsä, Raappavuortenmetsä ja Honkasuo. Selvitysalueen eteläpuolella on Rajatorpan-puisto. Lisäksi Rajatorpassa on sisäurheilutiloja. Vapaalan alueen virkistystä tukee myös esitteeksi koostettu kotikaupunkipolku (2009).

Vuonna 1979 Vapaalan puistot olivat koulujen yhteyteen rakennettuja urheilu- ja leikkikenttiä (nykyinen Sahapuisto) lukuun ottamatta luonnonmukaisia. Ne olivat maastoltaan vaihtelevia kallioisia, mäntyjä kasvavia kukkuloiden lakiosia ja peltoaukeita sekä reheviä pähkinäpensaita ja koivuja kasvavia metsiköitä. Vapaalan pohjoisosan muodosti viljelemätön peltoalue, joka liittyi Variston urheilualueeseen, nykyiseen Myyrmäen urheilupuistoon.

1980-luvun alussa hyväksytyissä asemakaavamuutosten yhteydessä kortteleihin sijoitettiin ajan tavan mukaisesti useita uusia puistoja. Asemakaavaprosessiin liittyikin liki 10 vuoden pituinen kiivas keskustelu, jossa asukkaat vastustivat yksityisten omistamien maa-alueiden lunastamista yleisiksi puistoiksi. Pääosin näitä puistoja ei ole rakennettu virkistyskäyttöön eikä niille ole rakennettu huolto- ja kunnossapidon ja jalankulun ja pyöräilyn mahdollistavia puistokäytäviä vielä nyt 35 vuotta myöhemminkään. Ilmeisesti ne vaikeasti löydettävänä palvelevat pääosin vain lähinaapuruston käyttöä. Selvitysalueen kaikilla asukkailla on alle 300 metrin matka lähimmälle virkistysalueelle.

Viheralueiden kehittäminen jatkossa

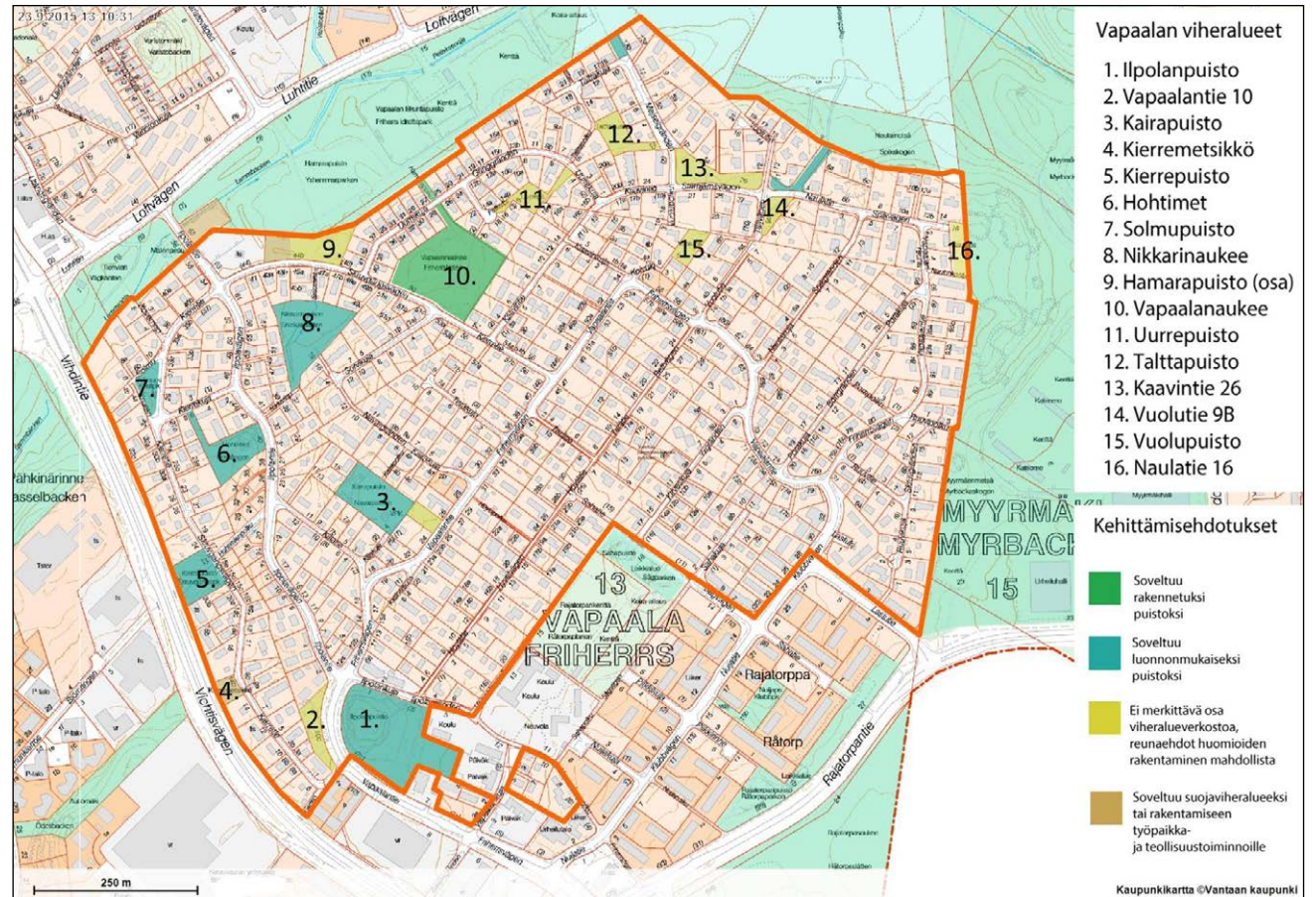
Viheralueilla on merkitystä virkistyskeskityksen lisäksi maisemallisesta, ekologisesta, pienilmastollisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta.

Selvitysalueen tuntumassa olevista virkistysalueista vain Sahapuistolle, Vapaalanaukeelle ja Rajatorpanpuistolle on tehty puistosuunnitelmat. Vapaalanaukeeseen perusparannettu pari vuotta sitten ja Sahapuistoa kunnostetaan parhaillaan. Selvitysalueelle ei ole tehty metsäsuunnitelmia. Viheralueista on luonnonhoitosuunnitelmat. Metsä- ja luonnonhoitosuunnitelmia uudistetaan parhaillaan.

Selvitysalueen ulkopuoliselle Myyrmäen urheilupuiston alueelle laaditaan yleisuunnitelma, jossa lähtökohtana on pysäköintijärjestelyjen, kevyen liikenteen reitit yhteyksien, toimintojen ja kaupunkikuvan kehittäminen. Rajatorpanpuiston kunnostaminen sisältyi vuoden 2015 rakentamishjelmaan.

Osa puistometsiköistä on sellaisia, että työkoneilla kuten traktorihakurilla risujen haketusta tai koneellista puutavaran poistoa ei ole mahdollista suorittaa. Syynä on joko se, että kohteeseen ei ole soveltuvaa kulkuyhteyttä, maa kantavuus on heikko tai kohde on maastomuodoltaan konetyöhön soveltumaton. Kallioalueiden hoito sen sijaan on kohtuullisen helppoa.

Tässä selvityksessä tehdyllä tarkastelulla on tarkoitus nostaa esiin Vapaalan pientaloalueen sisäisistä virkistysalueista viheralueverkoston keskeisimpänä säilytettävät kohteet ja toisaalta mahdolliseen täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet. Mahdolliset käyttötarkoituksen muutokset viheralueille edellyttävät asemakaavamuutosta. Selvitysalueen viheralueille ei ympäristökeskuksen mukaan sijoitu luonnonarvoiltaan merkittäviä, suojelua vaativia kohteita. Virkistysalueiden saavutettavuus 300 metrin etäisyydellä toteutuu myös viheralueverkostoon ehdotettujen muutosten myötä.



Vapaalan viheralueita koskevat kehittämisehdotukset kartalla. Selvitysalueen ulkopuoliset viheralueet on merkitty vaaleanvihertävällä.

1. Ilpolanpuisto (17 845 m²)

Tausta

Säilynyt luonnonmukaisena alueena Ilpolan koulun (1948) ja 1960-1970-luvulla rakennetun Vapaalantien välissä.

Luonnonolot

Mustikkatyyppin tuoretta kangasmetsää, puustossa myös mäntyä ja katajaa. Jyrkkä moreenirinteinen, laella runsaasti kalliopaljastumia. Alavammalla osalla maaperä silttiä.

Toiminnot

Lähimetsänä Ilpolanpuistoa hyödyntävät koululaisten lisäksi läheiset päiväkodit ja asukkaat. Puiston itäreunassa kulkee kaukolämpöputkisto. Maastonmuotojen puolesta ei ole esteetön kohde. Osin melualueella: tiemelu päivällä 45 – 60 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Vapaalantieltä Ilpolanpolulle kulkemisesta muodostunutta polkua käyttävät ulkoilijat ja Vihdintien pysäkeille kulkevat jalankulkijat. Ei rakennettua yhteyttä. Yhteyden rakentaminen todennäköisesti vaurioittaisi nykyistä kasvillisuutta.

Kaupunkikuva

Historiallisen Ilpolantien linjauksen maisemassa puustoineen maamerkinä erottuva kalliomäki.

Palaute

Paikalliset toivovat alueen säilymistä virkistyskäytössä sekä reitin kehittämistä ja valaisemista. Paljon koululaisten ja päiväkotien lapsille käytössä. Luonnonvaraisuudessaan ainutlaatuinen paikka. Omakotiyhdistys on järjestänyt puistossa keväisin siivoustalkoita. Nuoriso ilmeisesti aiheuttaa toisinaan häiriötä virkistysalueen ympäristössä.

Rakennettavuus

Ilpolanpuisto tulee kokonaisuudessaan säilyttää rakentamattomana.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään luonnonmukaisena viheralueena. On aktiivisessa käytössä koulun ja päiväkotien lähimetsänä ja kävelyreitteinä. Tärkeä osa Sahapuistoon asti ulottuvaa virkistysalueiden, urheilukenttien ja koulun ulkoiluympäristöä. Harvoja isoja luonnonmukaisia alueita pientaloalueen sisällä.

2. Vapaalantie 10 (2720 m²)

Tausta

1960 – 1970-luvulla Vapaalantien rakentaminen erotti Ilpolanpuiston metsäalueesta. Vireillä asemakaavamuutos 002120, jossa alueelle ehdotettu asuinrakentamista.

Luonnonolot

Kapea luonnonmukainen kaistale. Kallioinen moreenirinne, puusto mäntyvaltainen. Myös kuusia, koivuja ja haapoja. Rauhoitettu masmalo, joka voidaan tarvittaessa siirtää kasvamaan toiseen paikkaan.

Toiminnot

Eteläpäässä tontti levittäytynyt viheralueen puolelle. Rajoittuu katuun. Ilmeisesti käytetä juurikaan virkistykseen, merkitys maisemallinen ja pääasiassa lähinaapurisiin kohdistuva. Maastonmuotojen puolesta ei ole esteetön kohde. Tiemelu päivällä 45 – 55 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Ilmeisesti ympäröiville tonteille kulkemisesta muodostunut polkua.

Kaupunkikuva

Maisemallisesti tärkeä osa Ilpolanpuiston kokonaisuutta, kallioiden ja mäntysten muodostama reunavyöhyke.

Palaute

Vireillä olevan kaavahankkeen yhteydessä viheraluetta on puolustettu tärkeänä maisemassa. Rakentamiseen hankala: kapea pieni tila, joka pelkkää kalliota.

Rakennettavuus

Hankala kohde rakentamiseen, sillä edellyttäisi maastonmuotojen ja ainakin osan avokalliosta ja puustosta säilyttämistä maisemassa. Lisäksi tonttiyhteydet hankala toteuttaa turvallisesti mutkaisessa risteyksessä. Alueelle mahtuisi nämä maiseman erityispiirteet säilyttäen korkeintaan kolme tonttia.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Viheralueverkoston osana kohteella ei ole erityistä merkitystä. Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi.

3. Kairapuisto (7715 m², josta Friherrsin VPK:n omistuksessa 6460 m², kaupungin omistuksessa 1260 m²)

Tausta

Vapaapalokunta sai alueen lahjoituksena palokunnan käyttöön maanomistaja Sahlbergeilta vuonna 1944. Ensin sille nousi vaatimaton paloliiteri sekä tanssilava kyläläisten talkoovoimin. Paloasema valmistui 1950-luvulla. Rakennuskaavan aikaan alueelta oli Vapaalantielle suora ajoyhteys, Palokunnantie.

Luonnonolot

Moreeni-peitteisen mäen kallioinen lakialue. Kaupungin omistama alue moreeni-maata. Ilmeisesti Kairakujan rakentamisesta jääneistä maamassoista tehtyjä pengerryksiä. Mäntyvaltainen, rinteellä myös kuusia, koivuja, pihlajia.

Toiminnot

Etuosa viheralueesta on VPK:n urheilukäytössä (mm. rantalentopallokenttä), VPK:n mukaan avoin paikallisille. Silti paikallisten vähäisessä käytössä, sillä kulku puistoon on piilossa ja pihan kautta. Vapaalantien varteen sijoittuva kaupungin omistuksessa oleva alue on pusikoituneena vaikeakulkuinen. Viheralueen läpi Kiilakujalta Kairakujalle suunniteltuja jalankulun ja pyöräilyn reittejä ei ole toteutettu. Friherrsin VPK on alustavasti harkinnut mahdollisuutta hakea asemakaavamuutosta sijoittaakseen asuintontteja Kairapuiston hoitamattomaan pohjoiseen takaosan metsään. Tiemelu päivällä alle 55 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Voisi olla läpikulkureitti jalankulkijoille ja pyöräilijöille, jos puistokäytävä rakennettaisiin. Ei kuitenkaan viheralueverkostossa merkittävän tärkeä. Yhteyden mahdollinen katkaiseminen Vapaalantielle rakentamalla ei rajoittaisi kulkua merkittävästi.

Kaupunkikuva

Kadunvarren pientä kaistaletta lukuun ottamatta näkyy vain ympäröiville pihuille.

Palaute

Pidetty paikka ja ”kylän yhteiseksi” koettu, mutta tällä hetkellä hankalapääsyinen ja vaikeasti käytettävä. Kadunvarsitontti ei merkittävä osa puistoa. Moni on toivonut puiston läpi täydennysrakentamista varten ajoyhteyttä. VPK:n toiminnalle tärkeä. VPK on kiinnostunut kehittämään aluetta aktiivisempaan käyttöön paikallisten kanssa.

Rakennettavuus

Vapaalantien varrella sijaitseva kaupungin omistama alue ei ole keskeinen verkoston kannalta, se voidaan muuttaa asuinkäyttöön. VPK:n omistaman maa-alueen takaosa ei välttämättä ole viheralueverkostossa merkittävä, mutta kalliomäkenä suositeltavaa säilyttää rakentamattomana. Haasteena on myös ajoyhteyden toteuttaminen muun kuin rakentamattoman Kiilapolun kautta. Useilla naapureilla toiveita lisärakentamisesta: nykyisen puistoalueen pirstominen ajoyhteyksin estäisi alueen jatkokehittämisen virkistyskäyttöön.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Nykyisin yksityisessä omistuksessa oleva alue sopii myös viheralueverkoston osaksi, jos läpikulku mahdollistetaan ja alue tulee kaupungin haltuun. Puisto ei välttämättä ole sopiva kaavamerkintä paloaseman toiminnoille ja pysäköinnille. Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi.

4. Kierremetsikkö (1255 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt kaistale Vihdintien varrella.

Luonnonolot

Luonnonmukainen kaistale. Maaperä moreenia.

Toiminnot

Ilmeisesti ei juurikaan virkistyskäytössä, merkitys suojaviheralueena. Vihdintien heikentämä ilmanlaatu ja melu vaikeuttavat virkistyskäyttöä ja rakentamista asumiseen. Melualueella: tiemelu päivällä 65 – 75 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

Näkyä metsäisenä ympäristönä lähialueille. Lähellä Vihdintietä keventänee liikennealueen vaikutusta.

Palaute -w

Rakennettavuus

Toistaiseksi ei soveltu melun takia asuinrakentamiseen, soveltuisi muuhun rakentamiseen. Puusto rajaa asutusta Vihdintiestä, minkä takia rakentaminen edellyttäisi puuston säilyttämistä osana maisemaa.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään suojaviheralueena.

5. Kierrepuisto (1230 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt kaistale Vihdintien varrella.

Luonnonolot

Metsäinen, märkä alue. Puusto koivua.

Toiminnot

Alueen halki kulkee tärkeä jalankulun ja pyöräilyn yhteys pysäkille ja Pähkinärinteeseen. Ilmeisesti ei juurikaan muussa virkistyskäytössä, merkitys suojaviheralueena ja läpikulkupaikkana. Puusto saattaa pidättää pienhiukkasia. Puiston reunoilla ja reitin varrella kunnallistekniikan johtoja. Melualueella: tiemelu päivällä 60 – 70 dB, lentomelu osittain 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Osa keskeistä jalankulun ja pyöräilyn reittiä.

Kaupunkikuva

Näkyvä metsäisenä ympäristönä lähialueille. Lähellä Vihdintietä keventänee liikennealueen vaikutusta.

Palaute -

Rakennettavuus

Maaperän, johtojen, melun sekä pyöräilyn ja jalankulun reitin takia ei sovellu rakentamiseen.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään suojaviheralueena. Tärkeä jalankulun ja pyöräilyn kulkureitti. Vihdintiestä rajaava suojaviheralue.

6. Hohtimet (5175 m²)

Tausta

Rakentamattomaksi jätetty kalliomäki, jonka lähiympäristö oli pitkään selvitysalueen suurimpia yhtenäisiä metsäalueita. Rinteen alaosa muutettu tonteiksi asemakaavamuutoksella (2013).

Luonnonolot

Korkea mäki, jonka laella kalliopaljastuma. Rinteet tuoretta mustikkatyypin metsää. Puusto vaatii hoitoa.

Toiminnot

Vehreä maamerkki ja maisemallisesti tärkeä paikka: mäeltä avautuu näkymä historialliselle tielle. Merkitys virkistysalueena kohdistuu ilmeisesti pääasiassa lähinaapureihin. Puistoalue jatkuu Kierrekujalle asti, mutta asemakaavaan sinne ei ole merkitty kulkuyhteyttä. Maastonmuotojen puolesta ei ole esteetön kohde. Tiemelu päivällä 45 – 55 dB, lentomelu alle 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

Näkyvä metsäisenä kalliomäkenä keskeisellä paikalla ja uuden tiiviin rakenteen vieressä. Ylläpitää Ilpolantien historiallista ilmettä.

Palaute

Metsän kaataminen asuinrakentamisen tieltä harmittaa paikallisia.

Rakennettavuus

Maisemallisesti tärkeänä kalliomäkenä suositeltavaa säilyttää rakentamattomana. Sopimaton kohde rakentamiselle myös korkeuserojen ja tonttiyhteyksien puolesta.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään luonnonmukaisena viheralueena. Virkistyskäyttöä voisi lisätä puistokäytävän toteuttaminen Kierrekujalle ja puuston kunnostus. Melun takia haasteellinen kohde oleskeluun.

7. Solmupuisto (2000 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt kaistale Vihdintien läheisyydessä.

Luonnonolot

Pohjoiseen viettävä moreenirinne. Puusto kuusta, puusto voi kaatuessaan aiheuttaa vaurioita läheisille tonteille.

Toiminnot

Luonnonmukainen kaistale. Ilmeisesti ei juurikaan virkistyskäytössä, merkitys enemminkin suojaviheralueena. Puiston reunoilla kunnallistekniikan johtoja. Melualueella: Tiemelu päivällä 50 – 60 dB, lentomelu alle 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

Näkyvä metsäisenä ympäristönä. Lähellä Vihdintietä keventänee liikennealueen vaikutusta.

Palaute -

Rakennettavuus

Tonttijohdot vaikeuttavat rakentamista. Soveltuisi rakentamiseen, mikäli huomioidaan vehreys maisemassa sekä tonttiyhteyksien turvallisuus mutkaisessa risteyksessä. Melun takia ei sovellu asuinrakentamiseen. Tarjoaa arviolta kaksi tonttipaikkaa.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään suojaviheralueena.

8. Nikkarinaukee (9060m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt entinen peltoalue. 1960-luvulla ympärille alkoi rakentua asutusta Sorvikujan varrelle sekä Ilpolantien ja Kierretien varteen. Tuolloin Variston pellot alkoivat heti Kierretien toiselta puolen eikä tonttien väliin ollut vielä jätetty kulkuyhteyksiä. Kaakosta päin on kasvanut vähitellen 1980-luvulta lähtien puustoa, länsiosasta Nikkarinaukee on edelleen pitkälti avointa aluetta.

Luonnonolot

Luonnonmukainen, osin umpeen kasvanutta entistä peltomaata, jonka halki virtaa oja. Alavaa savikkoa, itäpuoli silttiä. Kerää hulevesiä kaakosta ja luoteesta tulevilta rinteiltä.

Toiminnot

Paikallisten itse rakentamia ojan ylittäviä rakenteita. Alueella runsaasti vesihuollon putkia. Tiemelu päivällä alle 50 dB, lentomelu alle 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Nyt ainoa, jyrkkä kulku ainoastaan Sorvikujan päästä. Kaksi muuta, keskeisemmin asemakaavaan sijoitettua toteuttamatta. Mikäli loput yhteydet rakennettaisiin, toisi reitin seudulliselle virkistysyhteydelle Myyrmäen urheilupuistoon.

Kaupunkikuva

Näkyvä ympäröiville pihuille. Katualueilta vaikea löytää kulkua viheralueelle.

Palaute

Puiston kehittämistä on toivottu. Tällä hetkellä puisto on aktiiviseen käyttöön hankalapääsyinen ja rämettyneenä vaikeakulkuinen. Upea lintukanta.

Rakennettavuus

Ei sovellu rakentamiseen maaperän, vaikeiden tonttiyhteyksien ja vesihuollon putkien takia.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään luonnonmukaisena puistona. Virkistyskäyttö edellyttää kaupungilta puistosuunnitelmaa ja katusuunnitelmaa puistokäytävän, ojan mahdollisen vesiaikkeen ja ojan ylittävän sillan toteuttamista sekä puuston hoitoa. Länsireunan niittyalueen säilyminen avoimena tarvitsee hoitoa.

9. Osa Hamarapuistoa (noin 5000 m²)

Tausta

Kierretien varteen sijoittuva osa Hamarapuistoa, yleiskaavassa pientaloalueeksi määriteltyä aluetta. Alue on säilynyt rakentamattomana entisistä Variston pelloista. Jätevedenpumppaamo sijoitettiin virkistysalueeseen rajautuvalle yleiselle alueelle asemakaavan 130300 yhteydessä.

Luonnonolot

Osin puustoinen, osin avoin alue urheilupuiston ja asutuksen välillä. Alavaa savi- maata, jossa avo-ojia.

Toiminnot

Toiselta puolelta rajoittuu katuun. Alueen halki kulkee kunnallistekniikan johtoja. Täyttömaavalleja. Maastonmuotojen puolesta esteetön kohde. Sijaitsee 35 – 170 metrin päässä jätevedenpumppaamosta, josta HSY:n suositusetaisyys asutukseen on 50 m. Rekkaparkiksi varattu, toteuttamaton korttelialue 60-180 metrin päässä. Matonpesupaikka noin 150 m päässä. Tiemelu päivällä 45 – 50 dB, lentomelu alle 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Alueen halki kulkee valaistu jalankulun ja pyöräilyn yhteys Myyrmäen urheilupuiston suuntaan. Alueen pohjoispuolelta kulkevat talvisin hiihtoladut.

Kaupunkikuva

Näkyvä urheilupuistoon ja Kierretien varteen.

Palaute

Jalankulun ja pyöräilyn reitti tärkeää säilyttää. Ilpolantien alkupään ympäristön viihtyvyydestä, hoidosta ja jätevesipumppaamon hajuhaitoista tullut paljon negatiivista palautetta. Toisaalta aluetta on ehdotettu täydennysrakentamisen kohteeksi. Naapurikiinteistön asukkaat toivovat rakentamisen sijoittuvan jalankulku- ja pyörätien länsipuolelle.

Rakennettavuus

Hankala kohde asuinrakentamiseen. Jalankulun ja pyöräilyn tärkeä yhteys, maaperä, kunnallistekniikan johdot ja jätevedenpumppaamon ja mahdollisen rekkaparkin läheisyys rajaavat rakentamiseen soveltuvaa aluetta. Myös maavallit ja avo-ojat hankaloittavat rakentamista. Tonttiyhteydet mahdollista liittää suoraan katuun. Rakentaminen luultavasti nostaisi paineita Ilpolantien alkupään tienvierien kohentamiselle. Ulkoilureitin varrella huomioitava vehreys maisemassa.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Jalankulun ja pyöräilyn yhteys tärkeää säilyttää. Ei ole itsessään merkittävä osa viheralueverkostoa, mutta osa Vapaalan liikuntapuiston ja yleiskaavan mukaisten seudullisten virkistysalueiden kokonaisuutta.

10. Vapaalanaukee (15 300 m²)

Tausta

Entistä peltomaata, joka on vuoden 1981 asemakaavalla 130300 muutettu puistoksi. Nykyään toinen Vapaalan toiminnalliseksi rakennetuista puistoista. Vapaalanaukee on kunnostettu aivan lähivuosina.

Luonnonolot

Nurmi- ja niittyaluetta, jossa on sekä luontaisesti kasvanutta että istutettua puustoa. Alavaa savikkoa, koillisosassa silttiä.

Toiminnot

Hoidettu ja valaistu puisto, jossa on leikki- ja liikuntavälineitä eri ikäisille. Maastonmuotojen puolesta esteetön kohde. Noin 100 m etäisyys Vapaalan liikuntapuistoon, jossa on useita jalkapallokenttiä, koripallokenttä, beach volley -kenttä sekä kolme tenniskenttää, koira-aitaus ja talvisin luistelumahdollisuus. Vapaalan urheilupuiston kautta on pääsy Myyrmäen urheilupuistoon ja seudulliselle virkistysyhteydelle. Tiemelu päivällä alle 50 dB, lentomelu alle 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Rakennetut puistokäytävät alueen halki ja edelleen seudulliselle virkistysyhteydelle Vapaalan liikuntapuiston kautta.

Kaupunkikuva

Näkyvä kadulle ja lähialueen pihoille, tärkeä läpikulkureitti jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

Palaute

Alueen kooltaan, palveluiltaan ja kunnoltaan kiiteltu ja kehuttu kohde, tärkeimpiä yhteisessä käytössä olevia kohteita alueella. Sekä lasten että aikuisten oleskeluun soveltuva.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Aktiivisessa virkistyskäytössä, säilytetään rakennettuna puistona.

11. Uurrepuisto (2190 m²)

Tausta

Aikanaan asuintontteihin kuulunutta metsäaluetta, joka otettiin vuonna 1983 erillisen asemakaava (00262) yhteydessä yleiseen virkistyskäyttöön.

Luonnonolot

Moreenimaata, länsiosa silttiä. Metsikkö melko harvaa lehtomaista käenkaali-mustikkatyyppejä. Luoteisrinnettä.

Toiminnot

Ilmeisesti ei juurikaan yleistä käyttöä. Merkitys viheralueena pääosin lähinaapurisiin kohdistuva. Osa alueesta muodoltaan huomattavan kapea. Yhteys Kierretielle sivuttain erittäin kaltevassa rinteessä. Kaivuukielto. Tiemelu päivällä alle 50 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Kaavan mukainen jalankulun ja pyöräilyn läpikulun reitti toteuttamatta, mikä vaikeuttaa virkistyskäyttöä. Reitti helpottaisi kulkua seudulliselle virkistysyhteydelle. Maastonmuotojen puolesta ei täysin esteetön kohde. Kulkuyhteyden rakentaminen Kierretien puolelta voi olla hyvin haasteellista.

Kaupunkikuva

Näkyä harvana metsäisenä ympäristönä viereisille tonteille. Katualueilta vaikea löytää kulkua viheralueelle.

Palaute

Alueen halki on toivottu rakennettavan kävely-yhteys. Alueen ottamisesta yleisen virkistyskäyttöön vastoin paikallisten tahtoa ollaan vielä pahoillaan. Lähikiinteistöillä toivotaan tonttien välisen alueen säilyvän vehreänä ja rauhallisena. Kunnossapidon mukaan huono kantavuus, vaikeasti hoidettava hakkuumateriaalin poisto. Palautteen mukaan alueella olisi muinaishauta, mikä on kaupunginmuseon mukaan hyvin epätodennäköistä.

Rakennettavuus

Soveltuisi myös rakentamiseen, mikäli maaperän kantavuus ja ajoyhteydet saadaan järjestymään. Kohteeseen saisi sijoitettua arviolta neljä tonttia, mutta samalla menetettäisiin mahdollisuus viheryhteyteen. Rakennettaessa huomioitava vehreyden säilyminen naapuritonttien rajalla.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi. Viheralueverkoston osana merkitys läpikulkuyhteytenä, mikäli puistokäytävä rakennettaisiin.

12. Talttapuisto (2830 m²)

Tausta

Aikanaan asuintontteihin kuulunutta metsäaluetta, joka otettiin asemakaavan 130300 (1981) yhteydessä yleiseen virkistyskäyttöön.

Luonnonolot

Savimaata, jossa kapea kaistale moreenia ja kalliota. Melko harvapuustoista lehtokorpea. Pohjoisrinnettä.

Toiminnot

Ilmeisesti ei juurikaan yleistä käyttöä. Merkitys viheralueena pääosin lähinaapurisiin kohdistuva. Pääosin kapea alue. Maastonmuotojen puolesta ei nykyisellään täysin esteetön kohde. Tiemelu päivällä alle 45 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Kaavan mukainen jalankulun ja pyöräilyn läpikulun reitti toteuttamatta, mikä vaikeuttaa virkistyskäyttöä. Reitti helpottaisi kulkua seudulliselle virkistysyhteydelle. Katualueilta vaikea löytää kulkua viheralueelle.

Kaupunkikuva

Näkyä harvana metsäisenä ympäristönä viereisille tonteille.

Palaute

Alueen halki on toivottu rakennettavan kävely-yhteys. Tärkeä varsinkin naapuruston lapsille. Kunnossapidon mukaan metsikön kunto ja kantavuus huono, vaikeasti hoidettava hakkuumateriaalin poisto.

Rakennettavuus

Soveltuisi myös rakentamiseen, mikäli maaperän kantavuus ja ajoyhteydet saadaan järjestymään. Kohteeseen saisi sijoitettua arviolta neljä tonttia, mutta samalla menetettäisiin mahdollisuus viheryhteyteen. Rakennettaessa huomioitava vehreyden säilyminen naapuritonttien rajalla.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi. Viheralueverkoston osana merkitys läpikulkuyhteytenä, mikäli puistokäytävä rakennettaisiin.

13. Kaavintie 26 (3860 m²)

Tausta

Asuinrakennusten väliin jäänyttä puistometsää, joka on ollut ennen asemakaavamuutosta 130200 (1980) tiealuetta (Asematie). Vireillä asemakaavamuutos (002272).

Luonnonolot

Lehtipuuvaltainen moreenirinne, jonka juurella maaperä hiekkaa ja savea. Alavalta osaltaan kosteaa.

Toiminnot

Vireillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä alueen halki kulkevat saneeraustarpeessa olevat putket on ollut tarkoitus siirtää katualueelle. Ilmeisesti ei juurikaan yleistä käyttöä. Merkitys viheralueena pääosin lähinaapureihin kohdistuva. Yleinen merkitys puistoalueena siten pääasiassa maisemallinen. Sijaitsee 100 m päässä Myyrmäen urheilupuistosta ja seudullisesta virkistysyhteydestä. Alueen halki saattaa kulkea rasitteita. Tiemelu päivällä alle 45 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

Näkyyy harvana metsäisenä ympäristönä viereiselle kadulle ja ympäröiville tonteille.

Palaute

Koetaan tärkeänä, ainakin maisemalliselta merkitykseltään. Toisaalta koetaan epäsiistinä metsikkönä.

Rakennettavuus

Soveltuu rakentamiseen, mikäli huomioidaan maaperä, vehreys maisemassa sekä tonttiyhteyksien turvallisuus risteyksen tuntumassa. Mahdollista avokallioaluetta tulee säilyttää näkyvissä. Kohteeseen saisi sijoitettua arviolta neljä tonttia.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Ei merkittävä osa viheralueverkostoa, merkitys pääosin maisemallinen. Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi.

14. Vuolutie 9b (1380 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt kaistale Vuolutien varressa.

Luonnonolot

Jyrkkä kalliorinne, maaperässä myös moreenia ja hiekkaa. Puusto kuusia ja haapoja. Pohjoisrinnettä.

Toiminnot

Viheralueen läpi kulkee rakentamaton kävelyreitti ja kadun varressa sijaitsee muuntamo. Ilmeisesti ei yleistä käyttöä, merkitys viheralueena maisemallinen ja läpikulkuun kohdistuva. Sijaitsee 100 m päässä Myyrmäen urheilupuistosta ja seudullisesta virkistysyhteydestä. Alueella on Vantaan Energian muuntaja ja alueen halki kulkee vesijohto ja sähkökaapeleita. Tiemelu päivällä alle 45 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Kulku mahdollista myös viereisen Vuolutien kautta.

Kaupunkikuva

Näkyyy harvana metsäisenä ympäristönä viereiselle kadulle ja ympäröiville tonteille.

Palaute

Koetaan tärkeänä, ainakin maisemalliselta merkitykseltään. Naulatien pohjoispuoli ehdotetaan kunnostettavan siistiksi tai täydennysrakennettavan. Naulatien pohjoispuolelta kulkeva reitti tärkeä kävellen metsän läpi Myyrmäkeen mentäessä. Vuolutie valaisematon ja turvaton, sillä ei jalkakäytävää.

Rakennettavuus

Soveltuu rakentamiseen, mikäli huomioidaan rinnemaisema ja vehreys maisemassa. Rakentamista vaikeuttavat johdot ja turvallisten tonttiyhteyksien järjestäminen risteyksen tuntumassa. Maastonmuodot ja avokallioalueet tulee pääpiirteissään säilyttää. Kohteeseen saisi sijoitettua arviolta kaksi tonttia.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Ei merkittävä osa viheralueverkostoa, merkitys pääosin maisemallinen. Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi. Naulatien pohjoispuolinen alue tärkeää säilyttää luonnonmukaisena puistoalueena ja yhteytenä seudulliseen virkistysyhteyteen.

15. Vuolupuisto (1700 m²)

Tausta

Asuinrakennusten väliin jäänyttä metsämaata. Kulkuyhteys pohjoisesta yhä yksityisessä omistuksessa.

Luonnonolot

Loiva moreeni- ja kalliorinne. Harvapuustoista mustikkatyyppin tuoretta kangas-metsää.

Toiminnot

Ilmeisesti ei yleistä käyttöä, merkitys puistoalueena pääosin lähinaapureihin kohdistuva. Tiemelu päivällä alle 45 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Asemakaavan mukainen puistokäytävä ja maa-alueen lunnastaminen puistokäytävän osalta kaupungin haltuun toteuttamatta. Katualueilta vaikea löytää kulkua viheralueelle.

Kaupunkikuva

Näkyvä harvana metsäisenä ympäristönä ympäröiville tonteille.

Palaute

Puistoon johtava kävelytien paikka turha asemakaavassa, sillä ei johda oikein mihinkään.

Rakennettavuus

Soveltuu rakentamiseen, mikäli tonttiyhteydet saadaan järjestyseen ja maastonmuodot huomioitua. Kohteeseen saisi sijoitettua arviolta kaksi-kolme tonttia, mutta samalla menetettäisiin mahdollisuus viheryhteyteen. Rakennettaessa tulee huomioida vehreyden säilyminen naapuritonttien rajalla.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi. Viheralueverkoston osana ei erityistä merkitystä, vaikka rakennettaisiin puistokäytävä. Puistokäytävän rakentaminen edellyttäisi kulkureitin alueiden hankkimista kaupungille.

16. Naulatie 16 (2160 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt alue osana Myyrmäenmetsää.

Luonnonolot

Luonnonmukainen metsänreuna jonka puusto mäntyvaltainen. Kallioinen moreenirinne.

Toiminnot

Metsäaluetta. Maastonmuotojen vuoksi ei esteetön kohde. Tiemelu päivällä 45 – 50 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Kulkemisesta muodostunut polku Myyrmäenmetsän suuntaan ja seudulliseen virkistysyhteyteen. Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

Metsäaluetta, joka liittyy Myyrmäenmetsään. Näkyvä metsäisenä ympäristönä ympäröiville tonteille.

Palaute

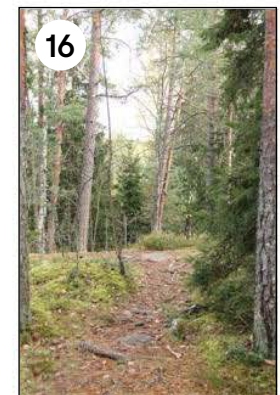
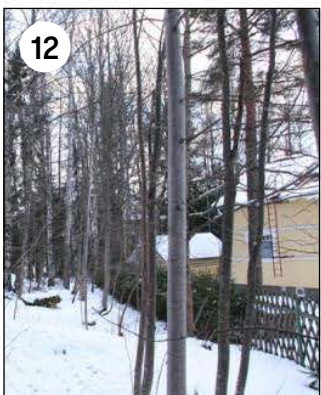
Toivottu rakennettua puistokäytävää Myyrmäenmetsän ja urheilupuiston suuntaan. Naapuri toivonut mahdollisuutta hankkia Naulankanta-katualueutta osaksi tonttia.

Rakennettavuus

Soveltuu rakentamiseen, mutta jalankulun reitin säilyttäminen tärkeää.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi. Kulku tärkeätä säilyttää Myyrmäenmetsään ja urheilupuistoon. Ei ole itsessään merkittävä osa viheralueverkostoa, mutta osa Myyrmäenmetsään ja yleiskaavan mukaisten seudullisten virkistysalueiden kokonaisuutta.



Selvitysalueen puistoja, numerointi vastaa kartan ja kohdetaulukoiden numerointia.

Lisäksi selvitysalueetta ympäröiviin viheralueisiin kytkeytyvät katualueiden reunoissa sijaitsevat viheralueeksi asemakaavassa merkityt alueet Hamarapolulla, Talttakujalla ja Naulatien pohjoispuolella tulee säilyttää nykyisessä käytössä.

Hamarapuiston kehittämisen yhteydessä Ilpolantien alun varren maisemallista kehittämistä tulisi tarkastella. Alueen rakentamista tosin vaikeuttavat jätevesipumppaamon ja Lammasojan läheisyys sekä heikko maaperä. Voidaan tarkastella esimerkiksi pysäköinnin ja jätevesipumppaamon toimintojen yhdistämisen mahdollisuuksia.

Palaute

- Viheralueista saatiin palautetta sekä säilyttämisen että täydennysrakentamisen puolesta.
- Viheralueiden määrästä riippumatta olemassa olevia puistoja haluttaisiin kehittää, mielellään paikallisten kanssa yhteistyössä.
- Puistoihin toivottiin opasteita, jotta ne olisi helpommin löydettävissä.
- Mahdollisten virkistysalueista tonteiksi muutettavien alueiden naapurit toivovat etuosto-oikeutta kaupungin maan hankkimiseen tonttiinsa rajautuvalta osalta.
- Kyselyssä kartalle saadut maininnat on esitetty kohdassa ”Vuorovaikutus”
- Vapaalan alueella on säilytettävä mm. metsiä ja kallioita.
- Nykyrakentamisessa suositetaan kaiken puuston kaatamista tontilta. Kaupungin olisi hyvä antaa määräyksiä vanhojen, hyväkuntoisten puiden säästämisestä.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Asemakaavoituksen yhteydessä maisemaa ja viheraluerakennetta koskevia tavoitteita ja ratkaisuja tulee tarkentaa.
- Yleiskaavan määrittelemät laajemmat viheralueet Vapaalan pohjois- ja itäpuolella säilytetään. Myyrmäen urheilupuiston yleissuunnitelman yhteydessä tutkitaan Vapaalan liittyminen tähän suunnittelualueeseen ja erityisesti ulkoilureittiyhteydet.
- Kalliomäet keskeisinä alueen maamerkkeinä ja näköalapaikkoina säilytetään. Myös pienempiä kalliopaljastumia säilytetään.
- Viheralueita säilytetään mahdollisimman suurina kokonaisuuksina.
- Osa Vapaalan sisäisistä pienistä viheralueista voidaan muuttaa rakennettaviksi tonteiksi. Rakennettaessa näille alueille tulee säilyttää maisemakuvan ja maisemarakenteen ominaispiirteitä.
- Kun tontteja tai viheralueita täydennysrakennetaan, tulee riittävän viherakenteen säilyminen varmistaa tontti- ja pihasuunnittelun yhteydessä.
- Kun rakennuksia ja väestöä tulee alueelle lisää, tarvitaan myös entistä parempia viheralueiden palveluita ja kulutuskestäviä viheralueita. Täydennysrakentamiseen tuleekin liittää viheralueiden palveluiden kehittämistä.
- Täydennysrakentamisen yhteydessä tulee säilyttää Vapaalan tärkeää ominaispiirrettä, katujen vehreää maisemakuvaa.

Liikenne

Vantaan tulevien vuosien kasvu ohjautuu joukkoliikenteeseen tukeutuville vyöhykkeille mm. valtuustostrategian, Joukkoliikennekaupunki-selvityksen (2015) ja kaupunkisuunnittelun työohjelman (2016) ohjaamana. Arkkitehtuuriohjelman (Kv 11.5.2015) liikenteellisenä tavoitteena on mm. eri liikennemuotojen tarpeiden huomioon ottaminen. Vapaala sijoittuu Vantaan joukkoliikenneselvityksen perusteella yhdyskuntarakenteeltaan osin joukkoliikenteen ja osin autokaupungin vyöhykkeelle.

Vapaalan pientaloalue sijaitsee Vihdintien varrella ja Kehä III:n tuntumassa. Vihdintie on merkittävä yhteys pohjoisen suuntaan sekä Helsingin keskustaan päin. Vapaalan pientaloalueen sisääntulokatuja ovat Vapaalantie ja Lastutie etelästä Rajatorpantieltä sekä Ilpolantie pohjoisesta Luhtitieltä. Lisäksi alueelle on jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä Vihdintien, Nuijatien sekä Myyrmäen urheilupuiston ja Vapaalan liikuntapuistojen suunnista. Vanhoine tielinjauksineen mutkittelevat Ilpolantie ja Vapaalantie toimivat alueen kokoojakatuina.

Katuverkon kehittyminen

Friherrsin ensimmäiset tiet on rakennettu pääosin talkoovoimin. Näitä ensimmäisiä katuja olivat mm. entiset Vanha Hämeen kyläntie (nyk. Ilpolantie), Valtatie (nykymieltään Vapaalantie) ja Pitkäkatu (nyk. Höylätie). Vuonna 1979 alueen tiet olivat Vapaalantietä ja Vanhaa Hämeen kyläntietä lukuun ottamatta sorapäälysteisiä yksityisteitä, joiden tiealue vaihteli 5 – 10 metrin välillä. Alueen katuverkko on jäsentymätön.

Edellisessä laajemmassa asemakaavassa (v. 1979) on pääosin noudatettu olevia teitä: Vapaalantie ja Vanha Hämeen kyläntie säilytettiin kokoojakatuina. Samalla verkostoa on laajennettu. Kävelyn ja pyöräilyn väylästä muodostettiin Rajatorpan liikekeskukseen ja kouluille johtavista sekä viheralueita yhdistävistä jalankulku- ja pyöräteistä tai asuntokaduista. Pitkillä jatkuvilla tonttikaduilla on esitetty rakennettavaksi jalankulkukäytävät. Tonttikadut tehtiin jatkuvina jalkakäytävällä varustettuina lenkeinä, päättyvinä pussikatuina tai lyhyinä läpiajettavina linkeinä, joille ei ole ohjattu läpiajoliikennettä.

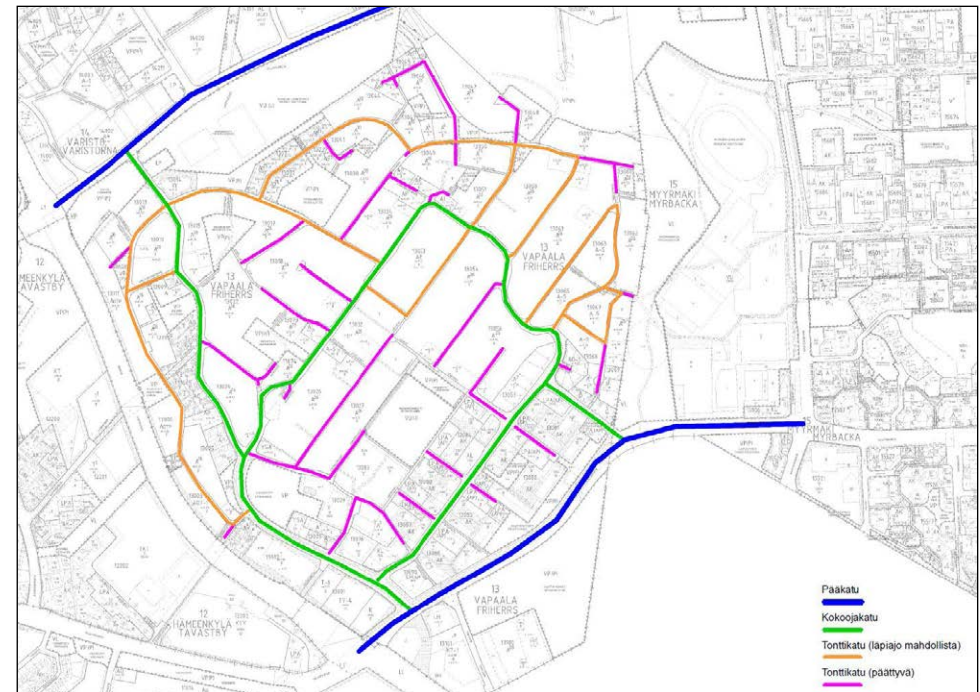
Vapaalan nykyinen liikenneverkko ja sen toiminnallinen luokitus. Vihervaara, 2016.

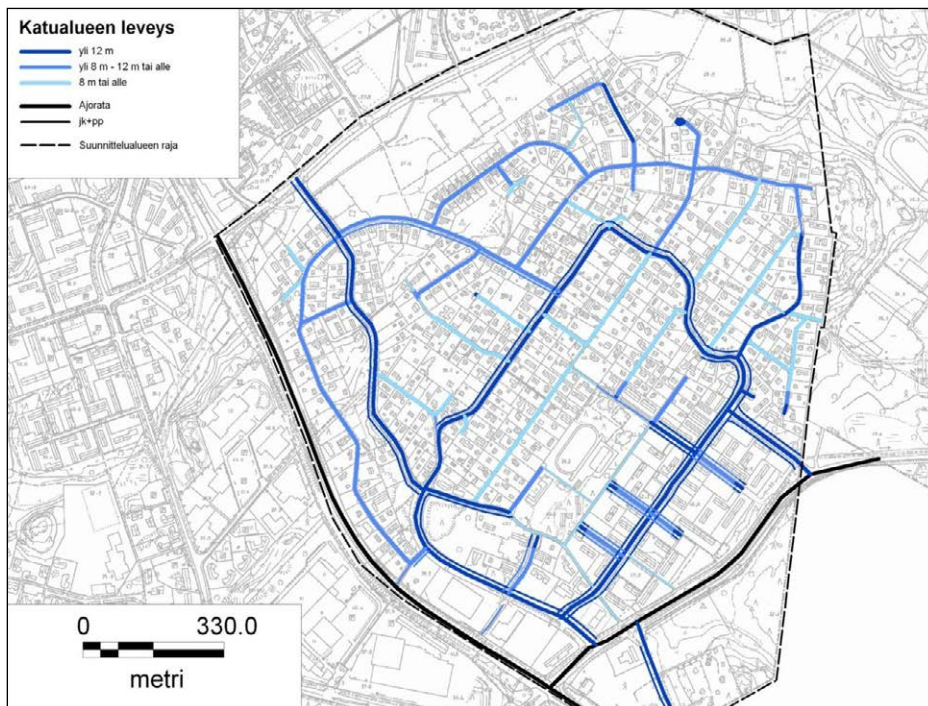
Katuverkon nykytila ja tulevaisuus

Vapaala on katuverkon toteutuneisuuden suhteen hyvin tyypillinen vantaalainen pientaloalue – alueella on useita saneeraustarpeessa olevia katuja.

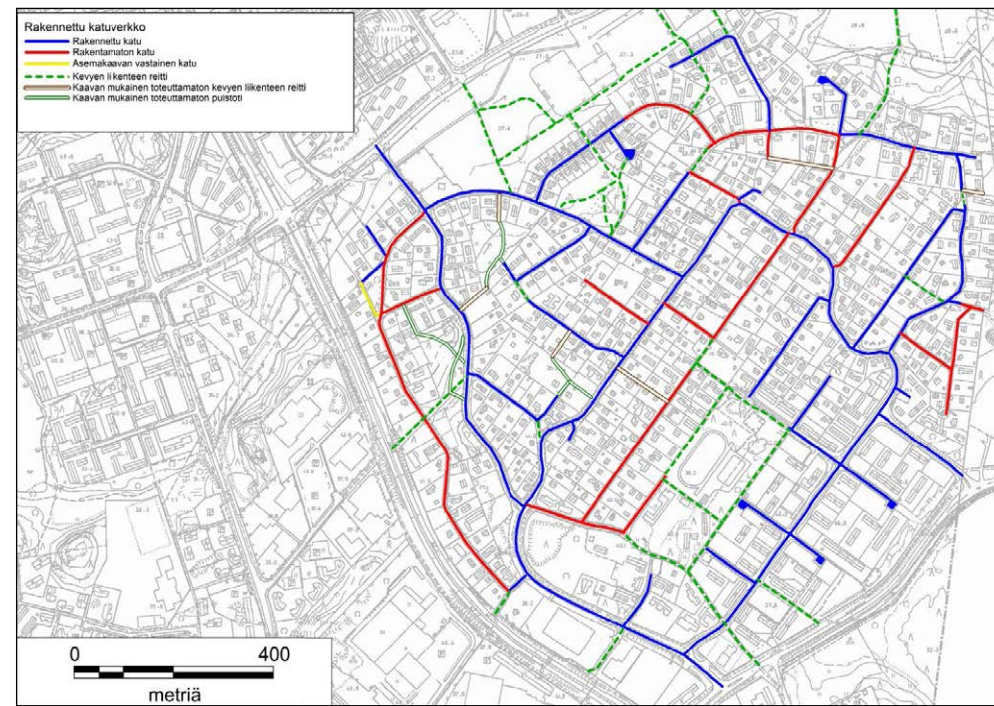
Vapaalan katuverkon ja muun kunnallistekniikan tilaa selvitettiin vuonna 2011 Omat kadut OK- hankkeen yhteydessä. Tuolloin tehtiin asukaskysely ja katualueen inventointi. HSY:n hankkeessa määrittelemät tärkeimmässä saneeraustarpeessa olevat kadut olivat Höylätie (450 m), Ilpolantie välillä Vapaalanpolku – Kierretie sekä Vuolutie (210 m). Toissijainen HSY:n ehdottama saneerauskohde oli Vapaalanpolku (140 m). Välillä Ruuvikuja-Ruuvipolku on toteuttamaton asemakaavan mukainen kadun katkaisu. Kaavintiellä taas on asemakaavan vastainen kadun katkaisu.

Tulevaisuudessa Vapaalan liikenneolosuhteisiin vaikuttavat Luhtitien mahdollinen avaaminen läpikulkuliikenteelle sekä Vihdintien liikennemäärien osalta suunnitellut Kehä II:n rakentamisesta.





Katutilan leveys Vapaalassa. Omat kadut OK-hanke, 2011.



Rakennettu ja rakentamaton katuverkko. Omat kadut OK-hanke, 2011.
Päivitykset Vihervaara, 2016.

Autoliikenne

Vapaalan autoliikenteen määrät vuonna 2014

- Vihdintie 25 300 ajoneuvoa/arkivrk (11 250 ajoneuvoa/arkivrk v. 1975)
- Rajatorpantie 16 000 ajoneuvoa/arkivrk
- Luhtitie 4 200 ajoneuvoa/arkivrk
- Vapaalantie Ilpolantien länsipuolella 2000 ajoneuvoa/arkivrk
- Vapaalantien itäpäätä 500 ajoneuvoa/arkivrk.

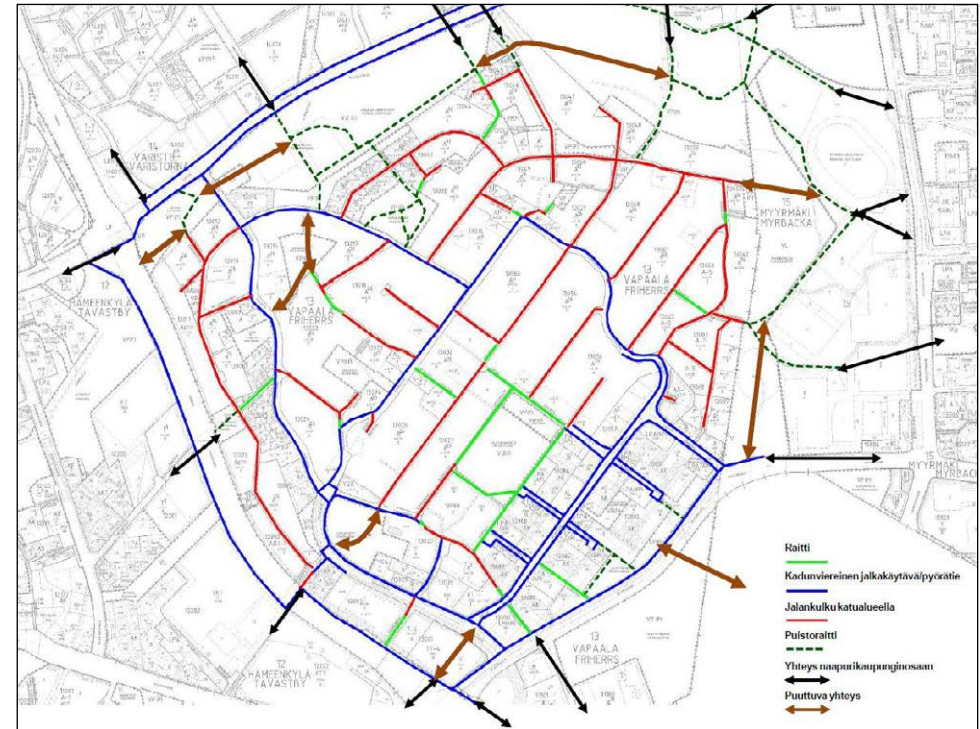
Pysäköinti

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa on erilaisia tonttikohtaisia pysäköintimääräyksiä, jotka on kuvattu tarkemmin taulukossa kohdassa Vapaalan aiempi suunnittelu.

Vanhempien rakennusten pihoilla autot sijoittuvat yhä usein kulkuyhteyden varrelle. 1970-luvulta lähtien on rakennettu autokatoksia, joista osa on kytketty asuinrakennukseen. Uusissa pihoissa pysäköintijärjestelyt vievät tontin kadun puoleisesta osasta usein melko suuren alan. Tontin etuosa on myös saatettu päällystää pysäköintijärjestelyjä varten.

Kävely ja pyöräily

Kokoojakatujen varsille on järjestetty yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet. Vapaalassa on myös moottoriliikenteestä erillisiä raitteja ja aluetta ympäröivillä viheralueilla on ulkoiluteitä. Lisäksi vanhat palokujat muodostavat yhä oikopolkuja Vapaalan pitkien kortteleiden läpi. Tonttikaduilla jalankulkijat ja pyöräilijät kulkevat pääosin ajoradalla.



Nykyinen jalankulun ja pyöräilyn verkosto yhteyspuutteineen. Vihervaara, 2016.

Joukkoliikenne

Vapaala sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä Myyrmäen asemalta, joka on alueen lähin Kehäradan asema. Kehäradan valmistuminen kesällä 2015 paransi yhteyksiä lentokentälle ja itäpuolelle Vantaata. Samalla se kuitenkin vähensi jonkin verran Vapaalaa palvelleita bussiliikenteen vuoroja. Vapaalantien kautta kulkee kaksi bussilinjaa, joilla pääsee mm. Myyrmäkeen ja Helsingin keskustaan. Näillä linjoilla on yhteys myös Martinlaaksoon, Askistoon ja Linnaisiin. Yhteensä vuoroja kulkee arkena noin 60 vuoroa päivässä. Lisäksi arkisin liikennöi palvelulinja. Alueen tuntumasta Luhtitien, Vihdintien ja Rajatorpantien kautta kulkee useita seutuliiikenteen joukkoliikenneyhteyksiä Vantaan muille alueille sekä Vihdin, Klaukalan, Espoon ja Helsingin suuntaan.

Selvitysalue sijoittuu alle 200 m etäisyydelle yleiskaavassa (kh 2007) linjatusta pikaraitiotiestä, joka alustavasti kulkisi Rajatorpantietä pitkin Myyrmäen suuntaan. Tässä täydennysrakentamisen selvitystyössä eikä sen tuomilla suunnitteluperiaatteilla muuteta julkisen liikenteen reittejä tai aikatauluja. Katusuunnittelun mahdolliset tilavaraukset ja pidemmällä aikavälillä alueen väestömäärän muutokset saattavat kuitenkin vaikuttaa joukkoliikennereittien ja aikataulujen suunnitteluun. Vuonna 1979 Vapaalan kautta kulki viitisenkymmentä bussivuoroa päivässä. Lisäksi Vihdintietä ja Rajatorpantietä pääsi Helsinkiin ja Martinkyläntietä Varistoon. Myyrmäen juna-asema on avattu vuonna 1975.

Palautetta alueen liikenteestä

- Huonokuntoisia, valaisemattomia katuja tulisi kehittää (mm. Vuolutie, Höylätie)
- Liikenneturvallisuuden kannalta haasteellisia paikkoja, jalankulkuväyliä ja valaistuja osuuksia puuttuu, heikkoja näkemiä (mm. Terätie, Kierretien/Kaavintien risteys) ja ylinopeutta ajavia autoja
- Pohjoisosan liikennemäärät jakautuvat epätasaisesti katuverkon katkaisevien jalankulun ja pyöräilyn pätkien takia. Toisaalta naapurit vastustivat läpiajon avaamista.
- Toivottu, että liikenne alueella ei kasva nykyistä suuremmaksi
- Toivottu, että suunnitelmissa otetaan huomioon myös lumitalvien auraspaikat

- Virkistysalueiden läpi kulkemista helpottavia puistokäytäviä
- Toivottu, että tulevassa suunnittelussa tonteille huomioidaan riittävät pysäköintipaikat. Tiedusteluja kadunvarsipysäköinnin mahdollisuuksista.
- Toivottu pihakatuja lisäämistä.
- Vapaalan katutilat koetaan samalla miellyttäväksi – alueella käy ulkoilussa myös lähialueen asukkaita.
- HSL: joukkoliikenteen reittiä ei saa kaventaa, ajoyhteys jo nyt ahdas.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Vantaan kaupungin liikennesuunnittelu on arvioinut, että mahdollinen rakennusoikeuden lisääminen ei lisää liikennemääriä niin paljon, että se aiheuttaisi ongelmia Vapaalan katuverkolla. Suunniteltu katuverkon saneeraus helpottaisi nykyisen liikenneverkon toimivuutta. Täydennysrakentamisessa pääosa liikenteen haasteista tulee tonttien sisäisistä järjestelyistä.
- Tonttien pysäköintiratkaisuja tulee tarkastella tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä huomioiden erilaiset tilaa säästävät pysäköintiratkaisut
- Katujen kuntoa ja mahdollisten saneerausten kiireellisyysjärjestyksiä on hyvä päivittää maastokäynnillä lumettomana kautena.
- Alueella tulisi olla vähintään pysäköintinormi 2 autopaikkaa/asunto
- Katujen katkaisujen tarve tulee ajantasaistaa kaavaan
- Havaittujen kävelyn ja pyöräilyn yhteyspuutteiden toteuttaminen
- Risteysalueilla tulee parantaa turvallisuutta

Kunnallistekniikka

HSY vastaa olemassa olevan vesihuoltoverkon saneeraamisesta ja kustannuksista, kaupunki katuverkosta, vesihuollon rakentamisesta ja katu- ja viheralueiden ja avo-ojista. Maanomistajat vastaavat omiin tarpeisiinsa vaadittavista johtosiirroista ja tontillaan olevista avo-ojista. Kaukolämmön ja sähkön osalta verkostosta vastaa Vantaan Energia. Tietoliikenneyhteyksien toteuttaminen on yksityisten yritysten vastuulla.

Hulevesien hallinta

Vapaala jakautuu kahteen valuma-alueeseen. Pohjoisosan vedet päätyvät avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä Pellaksenojaan tai Lammasojaan, eteläisen osan johdetaan avo-ojin ja hulevesiviemärein Myyrmäen kautta Mätöjanlaaksoon.

Vapaalan katualueiden kuivatus on hoidettu pääasiassa hulevesiviemäreillä. Lähes kaikissa rakennetuissa kaduissa on hulevesiviemäröinti. Avo-ajakuivatus on käytössä rakentamattomilla kaduilla sekä viher- ja virkistysalueilla. Pisin yhtenäinen avo-ojilla kuivatettu katualue on Kierretielle. Paikoin rakentamattomilta kaduilta puuttuu sekä hulevesiviemäröinti että ojat. Näiden katujen kuivatuksen järjestämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen jatkokehittämisessä.

Asemakaavassa ei ennestään ole ollut hulevesimääräyksiä, vaan hulevesien hallinta tonteilla on toteutettu pääasiassa rakennusjärjestyksen pohjalta. Ilmeisesti menneinä vuosikymmeninä hulevesien hallintaa ei ole painotettu nykyisellä tavalla eikä kaiken uuden rakentamisen yhteydessä myöskään ole ollut käytettävissä yleistä hulevesiviemäriä tai avo-ojaa. Vapaalassa varsinkin alavilla tonteilla esiintyy hulevesiongelmia.

Alueen hulevesiverkostoja mitoitettaessa ei ole ollut tiedossa alueen rakennusoikeuden kasvaminen. Täydennysrakentamisessa keskeistä onkin pyrkiä vähentämään rakentamisen vaikutuksia tontilta poistuvaan virtaamaan. Hulevesiä suositellaan imeytettävän tai viivytettävän tontilla ennen vesien johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien muodostumista voi minimoida suosimalla runsasta ja monikerroksista kasvillisuutta ja välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja

piha-alueilla. Katoilta valuvia vesiä voidaan myös kerätä talteen ja hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Haasteellisinta hulevesien hallinta on kallioisilla tonteilla tai alavilla savimailla, varsinkin jos yleistä hulevesiojaa tai -viemäriä ei ole käytettävissä.

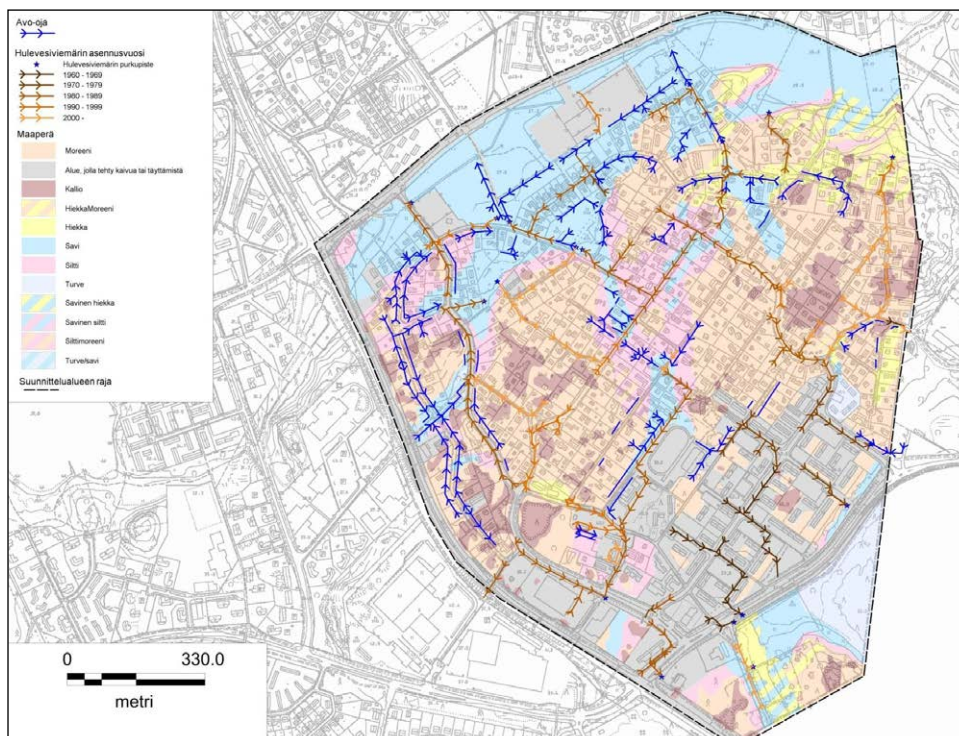
Hulevesien hallinnan tarve on kasvanut entisestään ilmastonmuutokseen varautumisen myötä. Vantaan kaupunki kehittää parhaillaan tehokkaampia keinoja hulevesien hallintaan. Yleisillä alueilla tämä käsittää esimerkiksi luonnonmukaisia hulevesialtaita tai imeytyskenttiä. Tonteilla uutena työkaluna voidaan ottaa käyttöön esimerkiksi viherkerroin, jolla määritellään imevän kasvillisuuden ja maanpinnan osuus tontin alasta.

Palautetta

- Hulevesien hallinnassa osoitettiin useita ongelmakohtia.
- Yleiset avo-ojat ovat paikoin tukossa. Ongelmia on varsinkin rakentamattomien katuosuuksien varsilla olevilla tonteilla.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti. Suunnittelussa tulee myös tarkastella hulevesien purkureitti eli onko kadulla oja tai hulevesiviemäriä, johon vedet voidaan tontilta johtaa.
- Ajantasainen tieto avo-ojien kunnosta edellyttää maastokäyntejä sulaan aikaan.
- Katujen saneeraus helpottaisi myös tonttien hulevesien hallintaa.
- Viherkertoimen soveltuvuutta alueelle tulee tarkastella jatkosuunnittelussa.
- Avo-ojat ja maanalaista johtoa varten varatut alueen on tarpeen määrittää asemakaavaan.
- Yleisille, pääasiassa viheralueille voidaan selvittää mahdollisuutta kehittää veden viivytämisen ja imeyttämisen kohteita.



Hulevesiverkoston asennusvuodet kartalla. Omat kadut OK-hanke, 2011. Päivitykset Kettunen, 2016.

Vesihuolto

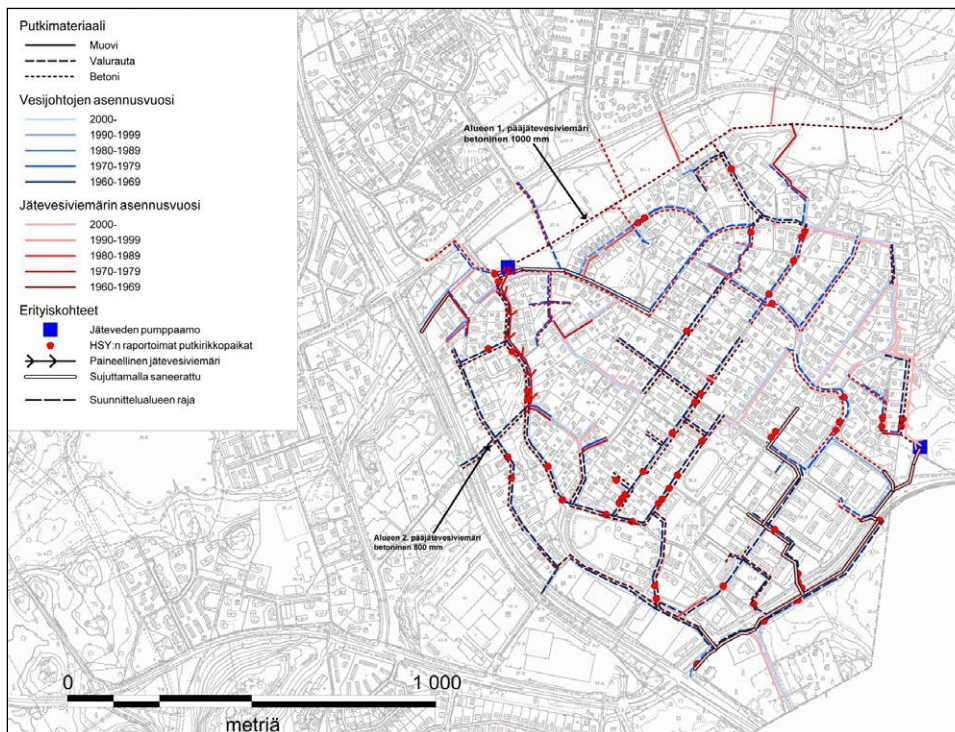
Alueen vesihuollon putkien kunto voidaan Vapaalan laajuisella alueella arvioida pääosin iän perusteella. Vapaalan vesihuoltoverkostossa on paljon 1960-luvulla asennettuja putkia. Näiden vanhimpien putkien osalta olisi erityisen tärkeää tarkistaa niiden kunto sekä mahdolliset saneeraustarpeet. Vesijohtoverkoston putkista valtaosan muodostaa valurautaiset johdot. Vanhoissa jätevesiputkissa on materiaalina käytetty yleisesti betonia, kun taas saneeratut uudet putket ovat muoviputkia. Vanhoja vesijohtoja ja jätevesiviemäreitä on paikoin saneerattu sujuttamalla 2000-luvulla. Suurin osa vanhoista 1960-luvulla rakennetuista putkista on Rajatorpassa sekä Vapaalan keski- ja länsiosissa. Itäosassa verkosto on pääasiassa uudempaa, joskin sieltäkin löytyy 1960-luvun putkia.

Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Alueen painetaso vaihtelee välillä +86.00 ... +95.00.

Vapaalan jätevedet johdetaan Rajatorpan ja Vapaalan jätevesipumppaamoiden kautta runkoviemärissä Vihdintien alitse Hämeenkyllään ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, josta jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Vesijohtovuotoja oli vuoden 2011 tarkasteluissa ollut Vapaalan alueella n. 60 kpl. Vuotojen perusteella kiireellisiä saneerauskohteita ovat Höylätie, Ilpolantie välillä Vapaalanpolku - Kierretie sekä Vuolutie. HSY:n esittämä toissijainen saneerauskohte oli Vapaalanpolku.

Ilpolantien varrella sijaitsee HSY:n jätevedenpumppaamo. HSY:n suositus on, että asumista ei kannata kaavoittaa 50 metriä lähemmäksi Vapaalassa sijaitsevan kaltaista isoa jätevesipumppaamoa.



Vesijohtoverkoston asennusvuodet kartalla. Omat kadut OK-hanke, 2011.
Päivitykset Kettunen, 2016.

Sähkö ja lämpö

Osa Vapaalan pientaloista on kytketty kaukolämpöverkkoon, joka ulottuu alueelle Luhtitien, Rajatorpantien ja Vihdintien suunnista. Vantaan Energialla ei ole erityisiä suunnitelmia alueen kaukolämpöverkon suhteen, mutta alue saattaa olla mahdollista tehojen ja lämmöntoimituksen suhteen liittää kaukolämpöön laajemmaltikin. Rakennusjärjestyksen mukaan ilmalämpöpumpun, maalämpöpumpun ja aurinkokeräimen sijoittaminen rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle ei edellytä toimenpideluvan hakemista. Maalämpökaivolle tulee hakea rakennuslupa.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Lähitulevaisuudessa saattaa olla mahdollista kehittää myös muita alueellisen energian mahdollisuuksia, kuten aurinkolämmön tai lämpövoimaloiden hyödyntämistä. Paikallisten on hyvä selvittää mahdollisesti toivomia tulevia energian- ja lämmöntuotannon mahdollisuuksia ja tarpeita jatkosuunnittelussa huomioitavaksi.
- Valaistuksen, sähkö- ja tietoliikenneverkon muutosten yhdistämistä toteuttaviin kaivuutöihin on hyvä selvittää.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ilmanlaatu

HSY (2015) on määritellyt eri liikennemääriin nähden suosituksetäisyyksiä, joita lähemmäksi ei ilmanlaadun perusteella tulisi kaavoittaa asutusta tai herkkiä kohteita. Minimietäisyys on tarkoitettu sovellettavaksi kaavoja muutettaessa jo rakennetuilla alueilla ja täydennysrakentamisessa. Ilmanlaatuvohykkeet kuvaavat riskiä ilmansaasteiden haitoille avoimessa ympäristössä.

Yksittäisten kohteiden suunnittelussa voidaan hyödyntää edellä esitetyn HSY:n ilmanlaatuvohykkeiden etäisyysuosituksia. Esimerkiksi Vihdintien ennustevuoden 2030 keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL), noin 40 000 ajon/vrk, jonka mukaan saadaan seuraavanlaiset etäisyydet Vihdintien lähimmän ajoradan reunaan:

- asuinrakennusten minimietäisyys 28 m
- asuinrakennusten suositusetäisyys ja herkän kohteen minimietäisyys 80 m
- herkän kohteen suositusetäisyys 160 m

Tieliikenne- ja lentomelu

Maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa ja rakentamisen lupamennettelyssä käytetään Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia melutason ohjearvoja. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisoheessa (2007) on esitetty erityisesti rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyydelle asetettavia vaatimuksia lentoliikenteen sekä tie- ja raideliikenteen aiheuttamalta melulta suojaamiseksi. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksessä (2011) on melun- ja tärinätorjunnassa noudatettavia määräyksiä (57 §). Rakennusjärjestyksen mukaan suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, rakennusvalvonnalle on esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden ääneneristävyys saavutetaan.

Vantaan rakennusjärjestyksen ja rakentamisoheen lento-, tie- ja raideliikennemelun meluvohykkeiden äänitasoerotaulukko koskee vain rakennusten ääneneristävyyttä ja sitä varten vaadittavan selvityksen tarpeellisuutta. Piha-alueiden, terassien ja parvekkeiden osalta meluselvytys on tehtävä, jos melutason päiväajan keskiäänitaso LAeq 7-22 on yli 55 dB ja yöajan keskiäänitaso LAeq 22-7 on yli 50 dB, uusilla alueilla yli 45 dB.

Ajoneuvoa arki-vrk	Asuinrakennukset / metriä		Herkkä kohde / metriä	
	minimietäisyys	suositusetäisyys	minimietäisyys	suositusetäisyys
5 000		10	10	20
10 000	7	20	20	40
20 000	14	40	40	80
30 000	21	60	60	120
40 000	28	80	80	160
50 000	35	100	100	200
60 000	42	120	120	200
70 000	49	140	140	200
80 000	56	150	150	200
90 000	63	150	150	200

HSY:n (2015) ilmanlaatuvohykkeiden suositusetäisyydet eri liikennemäärille.

Melulle altistumista voidaan kaavoituksessa torjua eri keinoin, ensisijaisesti estämällä ongelman syntymistä toiminnan sijoittelulla, liikennetarpeen minimoinnilla ja suojaviheralueilla. Melun leviämistä ympäristöön voidaan estää rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla ja melusteillä. Jalankulku- ja pyörätiet pyritään sijoittamaan mahdollisimman hyvän ilmanlaadun alueelle.

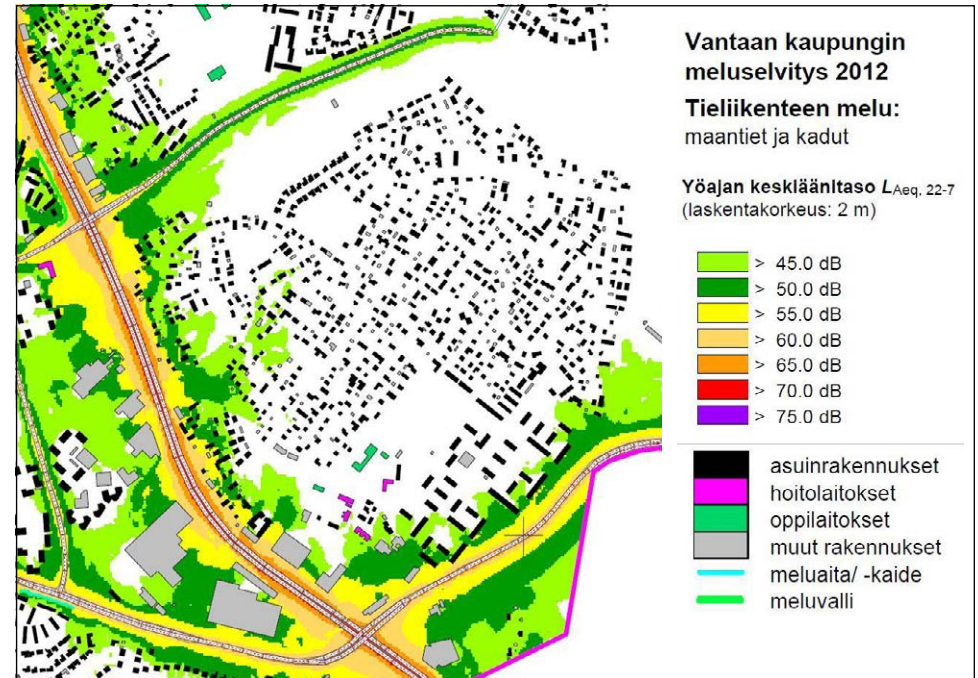
Vapaalan pientaloalueen länsiosa sijaitsee Vihdintien liikenteen aiheuttamalla melualueella. Myös aluetta rajaavien Luhtitien ja Rajatorpantien sekä alueen sisäisten katujen liikenne aiheuttaa alueella liikennemelua.

Tulevaisuudessa liikennemäärien on ennustettu kasvavan alueen tie- ja katuverkolla. Vapaalan pientaloalueella myös sisäisten katujen liikenteen aiheuttama melu vaikuttaa erityisesti ulkona oleskelualueilla melutasoon ja viihtyisyyteen. Alueen täydennysrakentamista suunniteltaessa ja lupia myönnettäessä on selvitettävä myös alueen sisäisten katujen ennusteliikenne ja arvioitava meluselvytysten tarve hankekohtaisesti.

Vantaan yleiskaavan meluselvityksessä 2007 (Vantaan kaupungin Kuntatekniikan keskus) ennustevuoden 2030 melulaskennoissa Vihdintiellä otettiin mukaan Maantien 120 (Vihdintie) tiesuunnitelmassa (2006) esitetyt meluaidat Vapaalan kohdalla. Vihdintien melusteiden rakentamiselle ei ole rahoitusta eikä niiden rakentamisesta ole tietoa. Tiemeluenustetta 2030 eikä Vihdintielle rakennettuja melusteitä voi käyttää Vapaalan kohdalla Vihdintien tieliikenteen melun vaikutuksia arvioitaessa. Täydennysrakentamisessa meluntorjunta on hoidettava tonteilla.

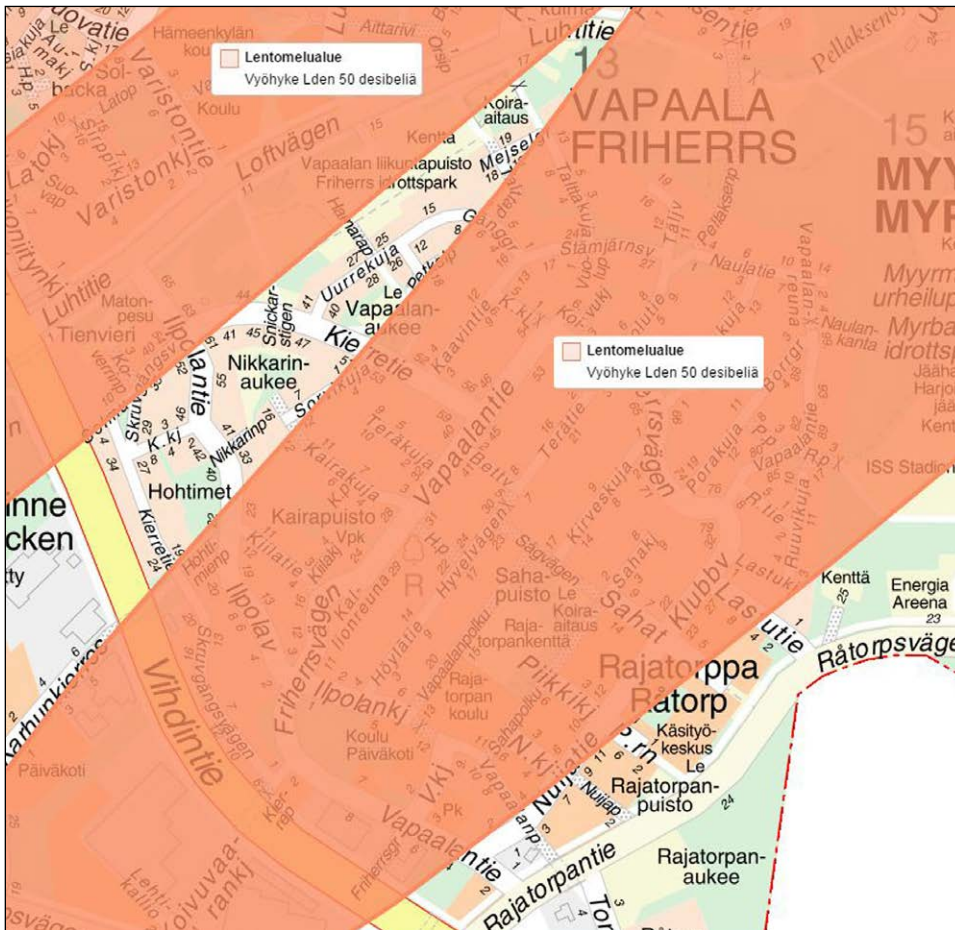


Vihdintien, Rajatorpantien ja Luhtitien liikenteen aiheuttamat päiväajan keskiäänitason L_{Aeq} 7-22 meluvyöhykkeet Vapaalan alueella vuoden 2011 liikennetiedoilla, laskentakorkeus 2 metriä.



Vihdintien, Rajatorpantien ja Luhtitien liikenteen aiheuttamat yöajan keskiäänitason L_{Aeq} 22-7 meluvyöhykkeet Vapaalan alueella vuoden 2011 liikennetiedoilla, laskentakorkeus 2 metriä.

Suurin osa Vapaalan pientaloalueesta sijoittuu yleiskaavan mukaiselle lentomeluvyöhykkeelle m3, vuorokauden painotettu keskiäänitason L_{den} 50-55 dB. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohjeen ja rakennusjärjestyksen mukaan ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan tulee meluvyöhykkeellä 50-55 dB asuin- potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa olla 32 dB ja toimistotiloissa 28 dB.



Yleiskaavan mukainen lentomeluvyöhyke m^3 , L_{den} 50–55 dB Vapaalan alueella merkittynä punaisella.

Palautetta

- Lentoliikenteen ja Vihdintien autoliikenteen melun määriin ja hallintaan rakentamisessa vaadittiin huomiota.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Jatkosuunnittelussa on tehtävä kaavamuutos-/hankekohtaisesti/koko pientaloalueelle ilmanlaatuarvio, jossa ilmanlaatuvaikutuksia voidaan tarkastella käyttäen ensin HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeitä (avoin ympäristö), ilmanlaadun mittaustuloksia sekä leviämislaskelmia.
- Piha-alueiden, terassien ja parvekkeiden osalta meluselvitys on tehtävä, jos melutason päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} 7–22 on yli 55 dB ja yöajan keskiäänitaso L_{Aeq} 22–7 on yli 50 dB, uusilla alueilla yli 45 dB. Muualla meluselvitysten tarve on arvioitava hankekohtaisesti.
- Alueen täydennysrakentamista suunniteltaessa ja lupia myönnettäessä on selvitettävä alueen sisäisten katujen ennusteliikenne.
- Pientaloalueella tie- ja katuliikenteen aiheuttama melu ja meluntorjunnan tarve on tutkittava meluselvityksissä kaavamuutos- ja hankekohtaisesti. Meluselvityksissä melulaskennat tehdään keskimääräisellä arkivuo rokausliikenteellä (KAVL). Meluntorjunta on hoidettava tonteilla. Vihdintien tiesuunnitelman mukaisia melusteitä (tiemeluenuste 2030) ei voi ottaa huomioon Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisessa, sillä Vihdintien melusteiden rakentamiseen ei ole rahoitusta.
- Vihdintien varrella Kierretien länsipuolella sijaitsevat tontit ovat ilmanlaadun ja liikenteen aiheuttaman melun vuoksi asumiseen huonosti soveltuva aluetta, jossa rakennusoikeutta ei ole tarkoituksenmukaista korottaa. Tämä vastaa yleiskaavassa 2007 esitettyä työpaikka-alueen (TP) rajausta.
- Vihdintien varrella sijaitseville puistoille sopisi kaavamerkinnäksi paremmin suojaviheralue, sillä niiden merkitys on liikenteen maisemalliselta vaikutukselta suojaava, mutta ne eivät sovellu oleskeluun.
- Alueen tonttien suunnittelussa pihaille tulisi osoittaa poikkeamispäätöksen tai asemakaavan yhteydessä leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Pilaantuneet maat

Kierretie 27:ssä on havaittu öljyvahingon ja Höylätie 11-15:ssä autokorjaamon likaa maita. Tilanne tulee selvittää tonttikohtaisesti. Ennen uusiin rakentamishankkeisiin ryhtymistä tulee puhdistamattomien alueiden maaperä tutkia ja tarvittaessa kunnostaa.

4.6 MAANOMISTUS

Pääosa selvitysalueen maa-alueista on yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa yleisiä alueita kuten viheralueita, katuja ja yleisten rakennusten tontteja. Ilpolantien ja Kierretien välisellä alueella kaupungin omistuksessa on vielä asuintontteja.



Maanomistus selvitysalueella ja sen lähiympäristössä. Kaupungin omistuksessa olevat maa-alueet merkitty harmaalla.

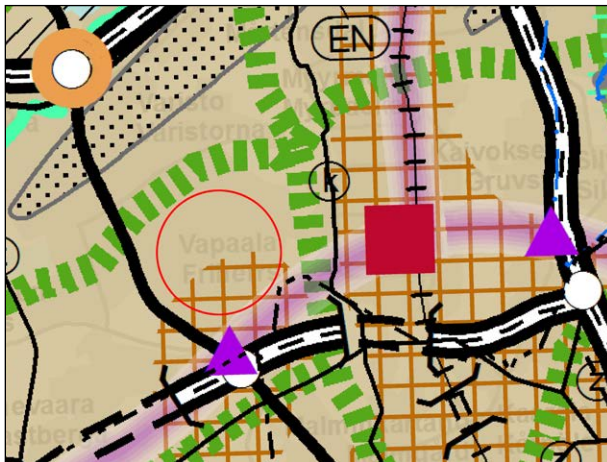
5 SUUNNITTELUTILANNE

5.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDEN KÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vuodelta 2000 (tarkistettu 13.11.2008) koskevat Vapaalan pientaloalueen osalta erityisesti eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua. Selvityksen tavoitteena oleva täydennysrakentamisen edistäminen vastaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

5.2 MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006, 30.10.2014) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, osin tiivistettäväksi. Vapaalan pohjois- ja itäpuolella kulkee viheryhdistystarve. Etelä puolella on Kehä II:n moottoriväylälinjaus, jota pitkin on merkitty pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Kehä II:n ja valtatie/kantatieksi merkityn Vihdintien risteykseen on merkitty vaihtopaikka. Vapaala sijaitsee aivan Helsingin rajan tuntumassa.

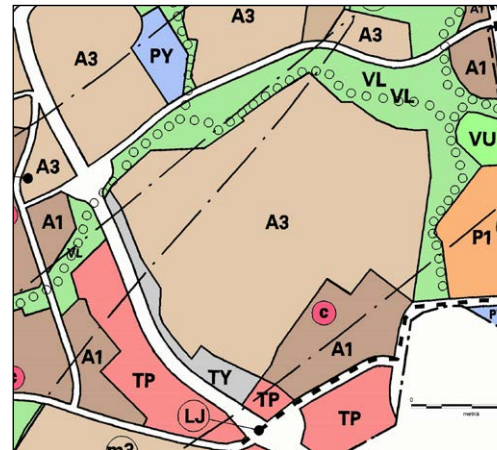


Ote maakuntakaavasta. Vapaalan sijainti osoitettuna punaisella ympyrällä.

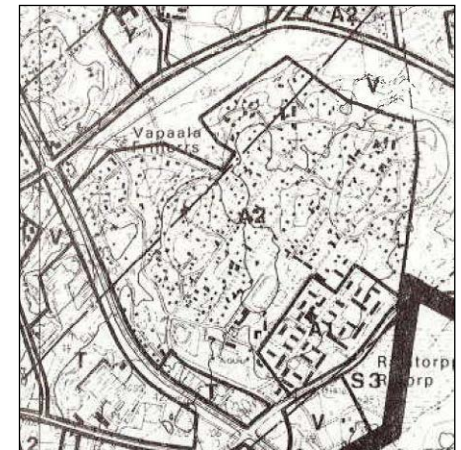
5.3 YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (KV 17.12.2007) alue on osoitettu pientaloalueeksi (A3), jolle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja, myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja voidaan sallia. Pientaloalueen pohjoispuolella on lähivirkistysalue, jonka poikki kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Vihdintien varsi on teollisuusaluetta ympäristöä häiritsemättömille tuotanto- ja varastotiloille (TY), jolla voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue on osin lentomeluvyöhykkeellä m3 (yli 50 dB). Rajatorpantielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Rajatorppaan sijoittuu keskustatoimintoja.

Vuonna hyväksyttyä asemakaavaa 130200 (1980) ohjasi Vantaan yleiskaavaehdotus (kh 5.9.1978). Yleiskaavaehdotuksessa 1978 suunnittelualue oli osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla voitiin sallia myös ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja. Hieman nykyistä laajempi osa alueesta oli merkitty ulkoilu- ja metsätalousoalueeksi. Vihdintien varrelta vain osa oli osoitettu asumiselle soveltuvaksi.



Ote yleiskaavasta.



Vuoden 1980 kaavassa huomioitu tilanne yleiskaavan ehdotuksessa vuodelta 1978.

5.4 ASEMAKAAVA

Tarkastelualueella on voimassa useita asemakaavoja eri vuosikymmeniltä, vuodesta 1972 lähtien. Viimeisin voimaan tullut asemakaavamuutos on vuodelta 2014. Pääosaltaan asemakaava on ollut voimassa vuodesta 1980 eli 35 vuotta.

Alue on merkitty asemakaavaan pientalorakentamisen alueeksi (A, AO, A26, AOTP, A3C, A30, AL, A-5). Lisäksi Vapaalaan on merkitty virkistysalueita (U, VP, VL, VU, P, P1) ja yleisten palveluiden alueita (Y, YT, YSA). Tonttitehokkuus on pääosin $e=0,20$, mutta joillakin tonteilla korkeampi. Monin paikoin rakennusala saa käyttää vain 15 % ja 400 m² maa-alaa kohti rakentaa yhden asunnon. Pääosin korkein sallittu kerrosmäärä on II. Pääosin on sallittu mahdollisuus rakentaa 20 % asumista häiritsemättömiä työtiloja. Tarkemmin kaavoja koskevista määräyksistä sivulla kohdassa Vapaalan aiempi suunnittelu.

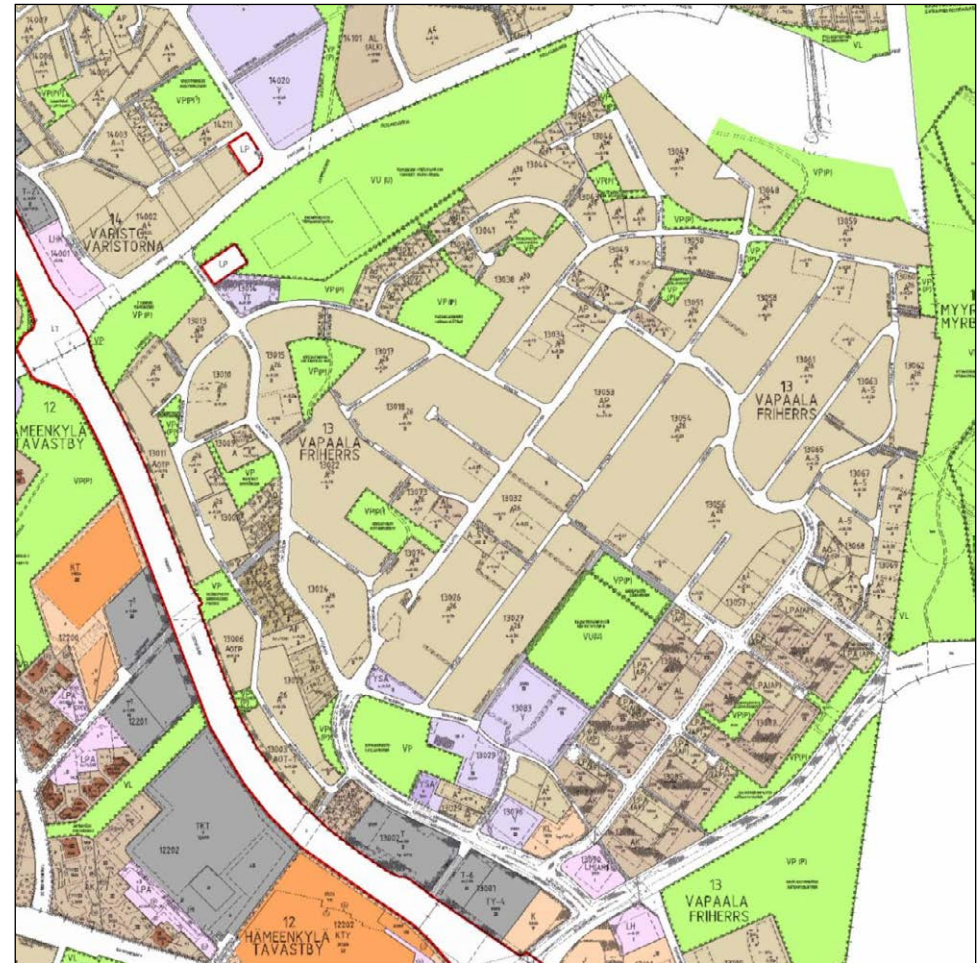
Voimassa oleva asemakaava sallii selvitysalueelle 159 000 k-m² rakentamista. Rakentamatta on noin 37649 k-m² eli rakennusoikeudesta on käytämättä 24 %.

Vireillä olevia asemakaavoja

Parhailtaan selvitysalueella on vireillä kaksi virkistysaluetta koskevaa kaavamuutosta: Ilpolanpuistoa vastapäätä Vapaalantie 10:ssä (työnro 002120, jätetty pöydälle 12.11.2012) sekä Kaavintien varrella olevalla puistoalueella (työ nro 002275 Kaavintie, alustava kuuleminen ollut 10.9.2015 asti).

Näiden kaavamuutosten ratkaisut on tarkoitus tehdä tämän selvityksen ja suunniteluperiaatteiden määrittämisen jälkeen.

Selvitysalueen lähiympäristössä on vireillä Luhtitien ratkaisu (työ Varisto nro 141100). Vuonna 2009 aloitettu kaava on palautettu valmisteluun ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavan jatko edellyttää tarkastelua Raappavuorentietä koskevien asemakaavaehdotusten (002156 ja 002049) yhteydessä. Rajatorpan ostoskeskuksesta (työ nro 002048) on ollut alustava kuuleminen marraskuussa 2011.

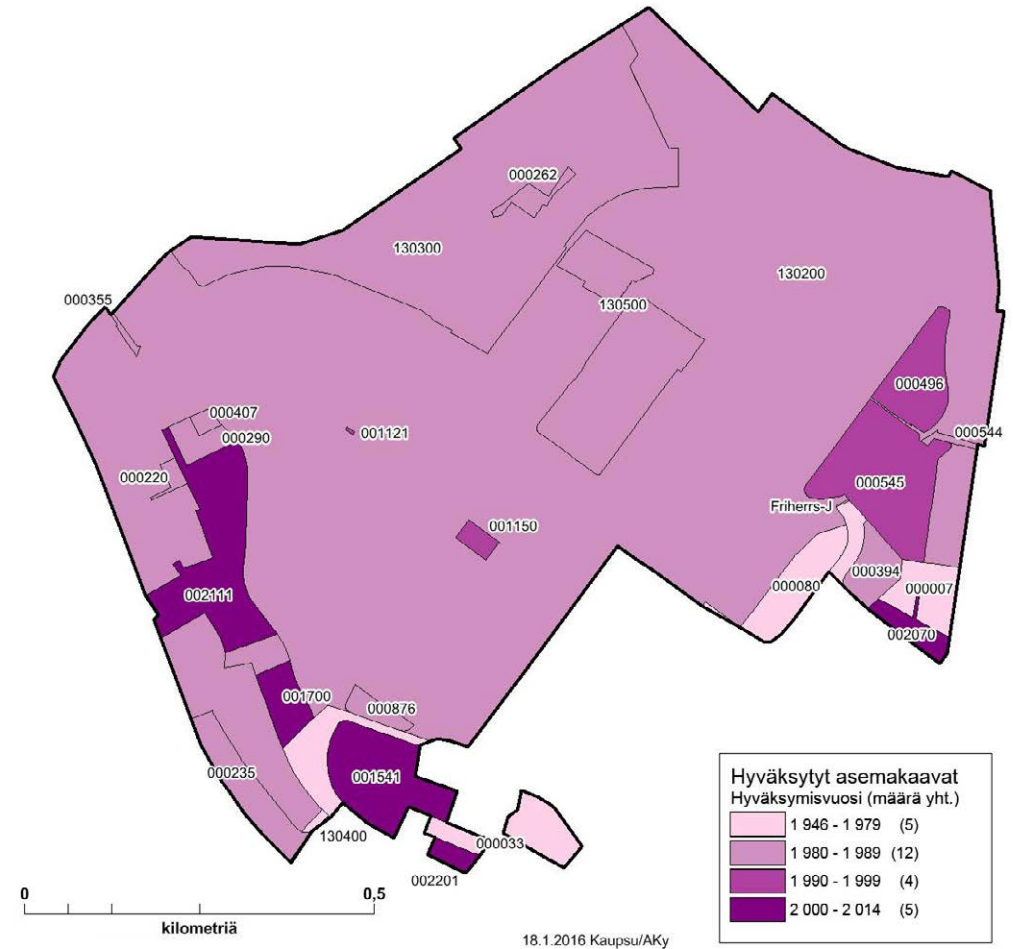


Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Vapaalan aiempi suunnittelu ja asemakaavoitus

Ensimmäinen Vapaalaa koskenut suunnitelma oli maanomistaja Sahlbergien teettämä palstoitussuunnitelma, jolla Vapaalan alueelle määriteltiin yli 200 erillispientalotontin paikat. Vuonna 1946 alueelle saatiin vahvistettu Friherrns-Jussas rakennuskaava, johon liittyvä rakentamisjärjestys ohjasi rakentamista. Rakennuskaavalla ei varsinaisesti suunniteltu uutta, vaan päivitettiin olemassa oleva tilanne kartalle.

Kunnanvaltuusto päätti vuonna 1969, että alueelle tarvittaisiin asemakaava, koska asutus oli levinnyt vahvistetun rakennuskaavan alueen ulkopuolelle. Vesihuollon rakentamisen aloittaminen vuonna 1964 mahdollisti alueen tiiviimmän rakentamisen. Tavoitteena asemakaavassa (työnro 130200) oli alueen säilyttäminen pientaloalueena sen aikaisen kiinteistöjaon mukaisesti, turvallisten jalankulkuuyhteyksien järjestäminen ja alueella olevan kasvillisuuden säilyttäminen. Asukkaiden mukaan (1970) Vapaala piti säilyttää puistomaisena ja tonttitehokkuutta $e=0,3$ pidettiin suotavana. Kaupunki halusi varata alueelle ajan tavan mukaan korttelipuistoja, mutta pieniä, yksityiseltä maalta hankittavia puistoja kohtaan oli suuri vastustus. Kaavaluonnos oli nähtävillä 1970 ja vuosina 1970 - 1973 käsiteltiin kaavan eri vaihtoehtoja. Luonnoksen tultua hyväksytyksi rakennettiin jonkin verran myös poikkeamispäätöksin. Kaavaehdotus saatiin nähtäville vuonna 1977, mutta vuonna 1978 valtuusto palautti kaavan valmisteltavaksi tarkennetuin ehdoin ($e=0,20, 15\%$ peittoala, 1 asunto/400 m²). Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 1979 ja hyväksyttiin vuonna 1980. Rakennuskielto oli ollut kaava-alueella voimassa vuosina 1969 - 1976.



Selvitysalueella voimassa olevat asemakaavat ja niiden hyväksymisajankohdat. Anna-Karin Kyrönviita, 2016.

Selvitysalueella voimassa olevat asemakaavat – kooste käytetyistä määräyksistä

Asemakaava/vuosi	Tehokkuus	Toiminnot	Rajautuminen	Muuta	Asumista koskevat autopaikat
Friherrs-Jussas rakennuskaavan rakentamisjärjestys (1946)	Rakennuspaikasta sai käyttää rakentamiseen 1/5 (20%) tontin oltava vähintään 1000 m ² . Viemärilliset tontit saivat olla kooltaan 600 m ² .	yksi asuinrakennus/tontti, poikkeuksena yli 2000 m ² tontit, joilla sallittiin kaksi asuinrakennusta. Ilkerroksisen asuinrakennuksen tontille sai sijoittaa asunto- ja liikehuoneistoja.	Päärakennus oli sijoitettava kiinni tietä tai rakennusrajaan, lukuun ottamatta viljelystontteja. Samalla tontilla olevien rakennusten välimatka ei saanut olla 6 m pidempi.	Rakennusten ulkoasu: Kattokaltevuus 0-45 astetta.	
130200 Vapaala 2 (1980)	e=0,20, paikoin e=0,35 asti, mm. poikkeamispäätöksellä jo rakentuneille kiinteistöille. AL e=0,50. Suurin sallittu kerros-luku II. Kaupunkikuvallisista syistä peittoala 15 %.	Asumista sekä yhdistettyjen pientalojen ja pienteollisuusrakennusten korttelialue (AOTP). 1 asunto/400 m ² (jottei pitkille kapeille tonteille rakennettaisi yhtä pitkää rakennusta vastoin aiempaa rakennustapaa). Yleisiä alueita: liikerakennusten korttelialue, seurakuntakeskus ja Friherrs-in torppa (Yvy), viheralueita. Mahdollisuus rakentaa 20 % häiriötä aiheuttamattomia työ- ja toimistotiloja.	Istutettavia alueita ainoastaan Vihdintiehen rajautuvilla tonteilla.	Määräyksiä puiden istuttamisesta. Merkitty avo-oja.	Autopaikkoja 1,5 /asunto, jos asuntoja oli enintään kaksi. Muutoin 1/75 m ² , joista yksi keskitetysti järjestettynä.
130300 Uurrekuja (1981)	Tehokkuus määritelty Uurrekujalla kerrosaloina 150 + 30 k-m ² (noin e=0,17 – 0,29), lisäksi e=0,20 – 0,36. Suurin sallittu kerros-luku II.	1 asunto/400 m ² tai enintään kaksi asuntoa. Mahdollisuus rakentaa 20 % liike-, työ- ja toimistotiloja. Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä. Vapaalanaukeen ja Talttapuiston viheralueet sekä yleinen alue jätevedenpumpptaamoa varten. Jalankulun ja pyöräilyn osuuksia.	Rakennusalan raja on sijoitettu 2 – 4 metrin päähän tontin rajasta. Tontti rajattava yleisistä alueista pensasaidalla.	Määräyksiä puiden säilyttämisestä ja istuttamisesta. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitty.	1 ap/85 m ²
130500 Vapaalantien ja Terätien välinen kortteli (1984)	e=0,20. Suurin sallittu kerros-luku II.	1 asunto/400 m ² . Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä. Mahdollisuus rakentaa 20 % toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja. Merkitty Kaavinkujan jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.	–	–	1,5 ap/asunto
000007 Rajatorpan asemakaava (1972)	e= 0,30. Suurin sallittu kerros-luku II. Peittoala 40%.	Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä.	Vähimmäisetäisyyskiä rakennusten sijoittumiselle. Sallittiin yksikerroksinen rakentaminen tontin rajaan kiinni ilman naapurin lupaa.	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitty. Määräyksiä puiden säilyttämisestä ja istuttamisesta.	1,5 ap/asunto
000080 Nuijatie (1977)	e= 0,30. Suurin sallittu kerros-luku II. Peittoala 40%.	Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä.	Vähimmäisetäisyyskiä rakennusten sijoittumiselle. Sallittiin yksikerroksinen rakentaminen tontin rajaan kiinni ilman naapurin lupaa.	Määräyksiä puiden istuttamisesta.	1,5 ap/asunto
000033 Vapaalankuja (1974)	e= 0,30. Suurin sallittu kerros-luku II. Peittoala 40%.	Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä.	Vähimmäisetäisyyskiä rakennusten sijoittumiselle. Sallittiin yksikerroksinen rakentaminen tontin rajaan kiinni ilman naapurin lupaa.	Määräyksiä puiden istuttamisesta. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitty.	1 ap/70 k-m ² vähintään 1 ap/asunto

000220 Kierretie (1982)	e=0,23. Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/400 m ² . Mahdollisuus rakentaa 20 % toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja.	–	Määräyksiä puiden istuttamisesta.	1,5 ap /asunto, jos asuntoja oli enintään kaksi. Muutoin 1/75 m ² , joista yksi keskitetysti järjestettynä.
000235 Kierrepolun ja kierretien risteys (1982)	E=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II.	Yhdistettyjen pientalojen ja teollisuusrakennusten korttelialue. Enintään 2 asuntoa/tontti. Kierremetsikön puisto.	Suojavyöhykkeeksi istutettava alue Vihdintien reunassa.	Melumääräys Vihdintien puoleisille rakenteille.	1,5 ap/asunto, jos asuntoja oli enintään kaksi. Muutoin 1 ap/75 m ² .
000290 Kierrekuja (1983)	e=0,20. Ei peittoalaa koskevaa määräystä. Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/400 m ² . Mahdollisuus rakentaa 20 % toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja.	–	Merkitty avo-ojia. Määräyksiä puiden istuttamisesta.	1 ap/75 m ²
00394 Lastutien ja Nuijatien risteys (1988)	e=0,20. Lisäksi saa rakentaa 40 m ² taloustilaa. Suurin sallittu kerrosluku I.	Asumisen lisäksi Lastukujan katualue.	Istutettava alueen osa katuun ja olemassa oleviin naapuritontteihin rajautuvalla reunalla.	Määräyksiä puiden istuttamisesta ja säilyttämisestä.	1,5 ap /asunto.
000407 Ilpolantien ja Kierrekujan risteys (1984)	E=0,23. Suurin sallittu kerrosluku III.	1 asunto/400 m ² . Rakennusoikeudesta 27% saa käyttää ympäristöä häiritsemättömän teollisuuden käyttöön	–	Merkitty avo-ojia. Määräyksiä puiden istuttamisesta.	
000496 Porakujan ja Vapaalantien välillä (1990)	e=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 15 %.	1 asunto/400 m ² . Mahdollisuus rakentaa 20 % liike-, työ- ja toimistotiloja.	–	–	1,5 ap/asunto
000545 Porakujan ja Ruuvikujan välillä (1992)	e=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 15 %.	1 asunto/400 m ² . Mahdollisuus rakentaa 20 % liike-, työ- ja toimistotiloja.	–	–	1,5 ap/asunto
000876 Ilpolankujan ja Vapaalantien risteys(1989)	e=0,40. Suurin sallittu kerrosluku II.	Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue. Saa rakentaa myös kerho- ja kokoontumistiloja ja henkilökunnan asuntoja.	Puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke muihin tontteihin rajautuvassa reunassa. Näkemäaluetta koskeva merkintä ja määräys.	–	Asuntola 1 ap/100 k-m ² , 15 ap/ henkilökunnan asunto
001150 Vapaalantien ja Höyläpolun risteys(1993)	Rakennusoikeus 302 k-m ² (e=0,19). Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 15 %.	1 asunto/400 m ² . Mahdollisuus rakentaa 20 % toimistotiloja ja asumista häiritsemättömiä työtiloja. Jalankululle varattu katu, Höyläpolun palokuja.	–	Alueen osa, jossa suojeltuja puuyksilöitä, vain maisemanhoidolliset toimenpiteet mahdollisia.	2 ap/asunto
Ilpolantien ja Vapaalantien risteyksessä 00170 (2007)	Rakennusoikeus 590 k-m ² (e=0,21). Suurin sallittu kerrosluku I. Rakennusoikeuden lisäksi enintään 5 m ² /asunto taloustiloja + 1 autokatos/asunto.		Muihin tontteihin rajautuvassa reunassa istutettava alueen osa, jolla tulee olla puita ja pensaita. Pysäköinti- ja leikkipaikat tulee rajata istutuksin. Rakennusalat rajattu. Pihatiet jäsennettävä pintamateriaalein.	Rakennusten ulkoasu: Tasakatto ei sallittu, julkisivumateriaali savitiili. Ohjeellinen leikki- ja oleskelupihan paikka. Virkistysalueen puoleista kasvillisuutta suojattava rakennusaikana. Melua koskevia määräyksiä.	2 ap/asunto

002070 Lastutie (2012)	Rakennusoikeus 605/700 + 25 k-m ² (e=0,39 – 0,43). Suurin sallittu kerrosluku II.	Saa sijoittaa erityisasuntoja ja 20 % toimistotiloja ja asumista häiritsemättömiä työtiloja. Ruuvikujan jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.	Istutettavia alueen osia, osa puista ja pensaista tiheää reunavyöhykettä. Tontit on rajattava virkistysaluetta vastaan pensasaidalla ja rakennettavalla aidalla, katuun vastaan muurilla. Merkitty rakennusalat. Osoitettu rakennusalan sivu, johon rakennus tulee rakentaa kiinni.	Melua koskevia määräyksiä. Rakennusten ulkoasu: Julkisivumateriaali vaalea paikalla muurattu tiili. Julkisivut sävyllään vaaleita, tiilen värinen saumaus. Rakennukset tulee suunnitella maaston muotoihin mukautuvasti.	1 ap/asunto, erityisasunnot 1 ap/150 k-m ² . Merkitty pysäköimispaikkoja.
002111 Ilpolantien ja Kierretien välinen alue (2013)	Rakennusoikeus 120 – 180 k-m ² /tontti (noin e=0,23 – 0,31). Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/tontti. Mahdollisuus rakentaa 20 % liike-, työ- ja toimistotiloja. Hohtimienpolun jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.	Tontit tulee aidata naapuritontteja, katu ja virkistysaluetta vastaan pensasaidalla. Istutettavat alueen osa merkitty olemassa olevan rakentamisen puolelle.	Asfalttipäällystettyä ei saa käyttää. Autopaikat ja kadun puoleiset kävelyalueet päällystettävä kiveyksin tai laatoituksin. Osa piha-alueista tulee korottaa. Avo-ojia merkitty. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitty. Melua koskevia määräyksiä. Rakennusten ulkoasu: Julkisivujen tulee olla vaaleita. Harmaa kattotiili. Kattokaltevuus 1:2.	2 ap/asunto. Vähintään 1 autopaikoista tulee sijoittaa katokseen. Merkitty ajoyhteyksiä.
002201 Vapaalankuja (2014)	Rakennusoikeus 600 k-m ² (e = 0,32). Suurin sallittu kerrosluku II.		Rakennusala rajattu. Osoitettu rakennusalan sivu, johon rakennus tulee rakentaa kiinni. Tulee rajata naapuriin rajautuvalla reunalla 1,8 m korkealla tiivillä puuaidalla, muita tontteja ja katuun vasten pensasaidalla. Istutettavalle alueen osa, jolle istutettava rehevästi puita ja pensaista ja säilytettävä puita.	Terassi tai parveke lounaaseen vähimmäismittoineen. Hulevedet viivytettävä tontilla. Laadittava hulevesien hallintasuunnitelma. Melua koskevia määräyksiä. Rakennusten ulkoasu: Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua keltatiiltä tiilenvärisin saumoin. Kattomateriaali kattotiili. Tulee olla avoräystäät.	Kerrostalot 1 ap/asunto, pientalot 1,5 ap/asunto. Vähintään 1 autopaikoista tulee sijoittaa katokseen. Auton säilytyspaikan rakennusala merkitty.

Lisäksi suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat, joille ei sijoitu asumista

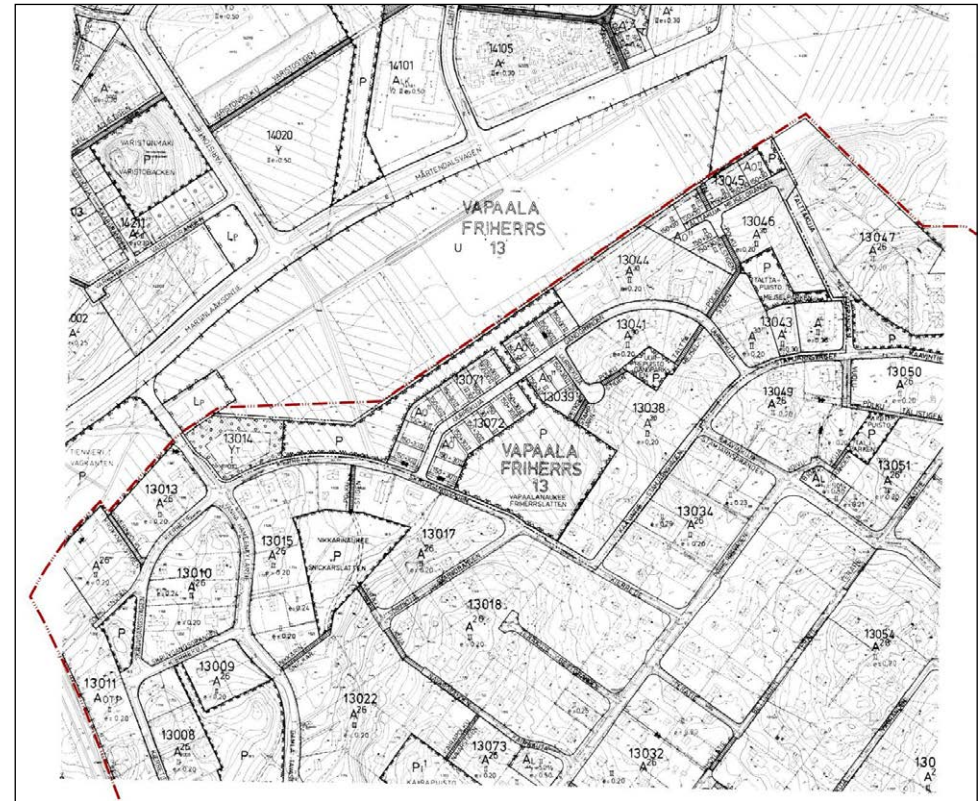
- 000544 Ruuvipolun katualue (1987)
- 001121 Osa Kairakujan jalankululle ja pyöräilylle varatusta katualueesta, ei asumista.
- 001541 Ilpolan koulun ja puiston ympäristö (2000) Ilpolanpuisto, suojeltava Ilpolan koulun pihapiiri ja rakennus, ei asumista.
- 000355 Koverripolun jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, ei asumista.
- 000262 Uurrepuisto (1983), ei asumista

Ote Vapaalantien (ent. Valtatie) ja Ilpolantien risteuksen kohdalta rakennuskaavasta vuodelta 1946. Kaavakartta on rasteroitu myöhempien kaavamuutosten yhteydessä. Jatko-suunnittelussa on suositeltavaa tarkastella rakennuskaavan mukaisia ratkaisuja tarkemmin.





Selvitysalue rajattuna punaisella katkoviivalla vuoden 1980 asemakaavan 130200 kartalle.



Selvitysalueen raja punaisella katkoviivalla vuoden 1981 asemakaavan 130300 kartalla.

Huomioitavaa jatko suunnittelussa

Vanhentuneet kaavat vaikeuttavat rakennusvalvonnan lupaharkintaa ja aiheuttaa kiinteistönomistajille epäselvyyttä tontin käyttömahdollisuuksista.

Muuttuneet olosuhteet

- Asukasluku on kasvanut 1100:sta 2240:en vuosina 1980 – 2014
- Maanomistajilla uusia lohkomistarpeita, tämän tiivistämisen vaikutus tulisi huomioida rakentamista koskevassa ohjauksessa.
 - Tonttien koon pienentyessä paikallisten ominaispiirteiden säilyttäminen vaatii ohjausta.
 - Tiivistyvässä ympäristössä vaikutukset naapureihin ovat entistä merkittävämpiä, mikä edellyttää jatkostyössä yhteistyötä paikallisten kanssa.
- Rakennuskanta on yhä ikääntyneempää, pääosin ei suojeltua. Mahdollisen purkamisen myötä rakentamisen ilme tulee uudistumaan. Paikallista ilmettä tukevia elementtejä tulee vaalia rakennusten väliin jäävillä alueilla.
- Autoliikenteen määrä on kasvanut vuosina 1980 – 2014. Pysäköintipaikkojen, alueen pohjoisosaan vievien reittien sekä meluntorjunnan tarve on lisääntynyt.
- Vettä läpäisemättömän pinnan (asfaltti, rakennusten katot ym.) osuus kasvanut. Myös ilmastonmuutos lisää tarvetta hulevesien hallinnalle.
- Viheralueverkoston kehittämisessä tavoitteena suosia suurempia kokonaisuuksia ja niihin luontevasti kytkeytyviä verkoston osia.
- Maankäyttö- ja rakennuslain (2000, 2008) myötä tulleet vaatimukset, jotka sisältävät mm. valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT)

Nykyiseen kaavaan nähden selvitysalueella toteutumatta on jäänyt

- Rakentamatta on noin 37649 k-m² eli rakennusoikeudesta on käyttämättä 24 %
- 5 kpl asemakaavan mukaisia jalankulun ja pyöräilyn reittejä
- 17 kpl rakentamattomia katuja
- 1/16 viheralueista rakennettuja/puistosuunnitelma tehty
- 29/609 (alle 5%) tonteista rakentamattomia
- ELY ei ole toteuttanut Vihdintien varrelle meluaitaa: melu ja pienhiukkaset tällä hetkellä suuret (esim. yli 55 dB vyöhyke ulottuu noin 50 – 200 m etäisyydelle Vihdintiestä). Melualueella sijaitsevat kohteet vaativat oman melusuojauksen. Asuinrakentamista ei tule suosia Vihdintien varrella.
- Kaupunki ei ole lunastanut kaikkia yleisiä alueita itselleen.
- Työtilat liikerakentamisen korttelialueella (AL) tai 20% osuutena rakennusoikeudesta ovat toteutuneet vain paikoin. Mahdollisuus työtilojen sijoittamiseen asumisen yhteydessä tärkeätä säilyttää, sillä tukee alueen elävyyttä.
- Puiden määrää koskevaa määräystä ei enää ole vaadittu toteutettavan.
- Kaavoissa ei ole määräyksiä maastonmuotojen, katutilan ja vehreyden muodostumisesta, rakennusten ulkoasusta eikä mittakaavan huomioimisesta lähiympäristön kanssa.

Poikkeamispäätökset

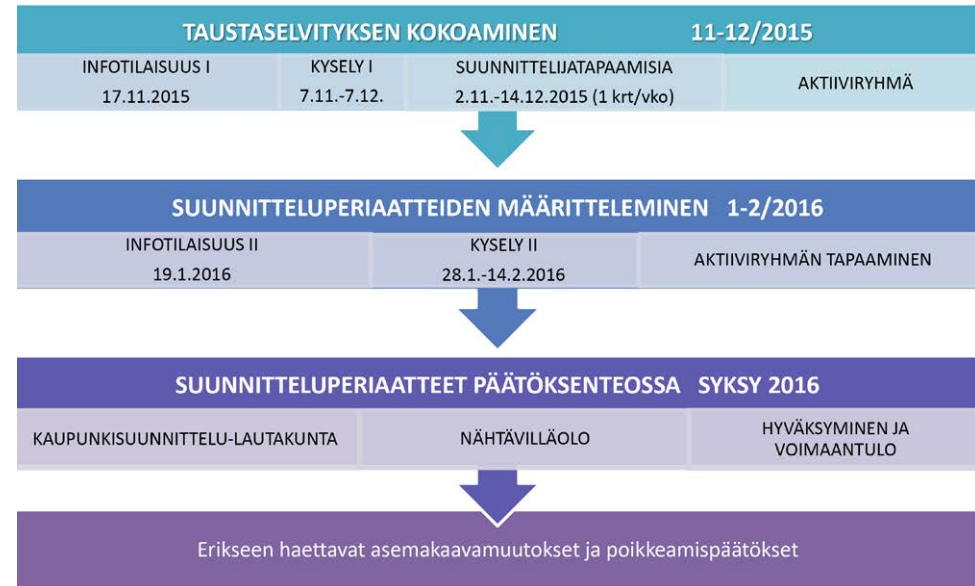
Kaupunkisuunnittelu on tehnyt vuosina 2008–2015 Vapaalassa 17 kpl poikkeamispäätöksiä. Yleisimpiä poikkeamia ovat olleet 15% peittoala ja rakennusoikeus. Mukana on myös käyttötarkoituksen pieniä muutoksia. Vuodesta 2013 on ollut voimassa kokeilulaki, jonka perusteella kaupunkisuunnittelun lisäksi rakennusvalvonta voi myöntää vähäisiä poikkeamisia ilman kaupunkisuunnittelun lausuntoa tai muuta ilmoitusta kaupunkisuunnittelulle.

6

SELVITYSTYÖN VAIHEET

- Selvitystyö käynnistyi 31.10.2015 työnumerolla 014300.
- Tieto hankkeen alkamisesta lähetettiin 5.11. 2015 postitse Vapaalan talouk siin osallistumis- ja arviointisuunnitelmana. Selvitystyön alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä 7. – 8.11.2015 sekä 05.11.2015 kirjeitse maanomistajille, naapureille ja viranomaisille (MRL 62§).
- Selvitystyön (loka-joulukuu/2015) pohjalta tammi-helmikuussa 2016 muodostettiin suunnitteluperiaatteiden luonnos jatkosuunnittelun pohjaksi.
- Suunnitteluperiaatteet on tavoitteena viedä vuonna 2016 kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn, minkä jälkeen ne olisivat nähtävillä ja niistä pyydetäisiin lausunnot (30 vrk). Lopulta suunnitteluperiaatteet on tarkoitus viedä kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

TYÖN VAIHEET JA ALUSTAVA AIKATAULU



7 VUOROVAIKUTUS

7.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Selvitys syntyy eri toimijoiden tavoitteiden yhteensovittamisen ja valintojen tuloksena. Osallisilla on mahdollisuus osallistua tämän selvityksen valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Osallisia ovat

- maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin määritettävät suunnitteluperiaatteet saattaa huomattavasti vaikuttaa.
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasym. yhdistykset, mm.
- Vapaalan omakotiyhdistys ry. ja Myyrmäki-liike
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

Viranomaisyhteistyö järjestetään lausuntopyyntöinä ja tarvittaessa erillisin neuvotteluina. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia silloin, kun suunnittelu koskee niiden toimialaa

- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset sekä valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto
- Muut: Uudenmaan liitto, HSY, HSL ja mm. infraverkkoja ylläpitävät yhtiöt.

Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä on ollut mukana arviolta ainakin 150 ihmistä. Marraskuun yleisötilaisuudessa oli noin 70 ja tammikuun tilaisuudessa noin 40 paikallista. Selvitysvaiheen aikana paikallisista on koottu noin 65 henkilön aktiiviryhmä, jolle ajankohtaisista asioista on tiedotettu sähköpostitse. Aktiiviryhmän kanssa on sovittu myös erillisiä tapaamisia. Paikallisia on käynyt myös kirjastossa järjestetyissä suunnittelijatapaamisissa sekä vastaamassa nettikyselyihin.

Suunnittelu yhteistyö

Selvitystyötä on valmisteltu yhteistyössä alueen maanomistajien, omakotiyhdistyksen ja Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Prosessissa on haluttu lisätä paikallisten tietoisuutta täydennysrakentamisesta ilmiönä. Tavoitteena on ollut vaikuttaa siihen, että asukkaat kokevat alueen omakseen myös mahdollisten tulevien muutosten jälkeen.

Lähtötietoja on ollut koostamassa tilaisuuksissa arviolta yli 150 vapaalalaista. Virallisten mielipiteiden lisäksi palautetta saatiin puhelimitse ja sähköpostilla, tilaisuuksissa sekä ensimmäisellä kyselyllä noin 150 henkilöltä ja toisella kyselyllä 49 henkilöltä.

Vireilletulon mielipiteet

Ilmoitus selvitystyön vireille tulosta on annettu 05.11.2015 työnumerolla 014300. Selvitystyön osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin määräaikaan 6.12.2015 mennessä kahdeksan mielipidettä. Vantaan Energia Oy toimitti mielipiteen vielä 15.12.2015. Oheiset mielipiteet huomioidaan osana jatkotyöskentelyä.

Museoviraston mielipide saapunut sähköpostitse 12.11.2015: rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta hankkeesta lausuu Vantaan kaupungin museo.

1. Vantaan kaupungin museo saapunut sähköpostitse 2.12.2015: Vapaalaan ei sijoitu rakennuskannaltaan merkittäviä kokonaisuuksia. Rakennuskannan kohteet on ajantasaisesti karttapalveluun. Yksittäisten rakennusten arvoja tarkastellaan kaavamuutosten yhteydessä.

2. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) mielipide saapunut sähköpostitse 26.11.2015: HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä. Samalla HSL pitää tärkeänä, että täydennysrakentamisen yhteydessä katuverkon olosuhteet eivät enää heikenny: Vapaalantien ja Ilpolantien ajokaistat ovat jo nyt kapeat, pysäkkitaskut pienet ja paikoin teiden toiselta puolelta puuttuu jalkakäytävä. Julkiselle liikenteelle varattu tila on säilytettävä vähintään nykyisellä tasolla, ehdotetaan myös bussiliikenteen toimintaedellytysten parantamista pienillä infratoimenpiteillä.
3. Caruna mielipide saapunut 30.11.2015 sähköpostitse: ei huomautettavaa.
4. Vantaan Energia Oy, mielipide saapunut 15.12.2015 sähköpostitse: ei huomautettavaa

Lisäksi mielipiteet saatiin neljältä yksityiseltä maanomistajalta (6.11./12.11./25.11./29.11.2015)

5. Mielipiteessä esitettiin työssä huomioon otettavan tarkoin Vihdintien aiheuttamat meluhaittavaikutukset lähialueen asuinympäristöön. Tämän ongelman poistamiseksi tulisi Vihdintien ja vieressä olevien asuinalueiden väliin toteuttaa toimiva melusuojaus. > Melutilannetta kuvattu selvityksessä.
6. Mielipiteessä kritisoitiin heikkoja tietoliikenneyhteyksiä ja kaupungin vaativan yksityisiä tietoliikenneyhtiöitä toteuttamaan ajantasaiset verkot. Lisäksi ehdotettu kevyen kävelytien rakentamista Naulatien päästä Jäähallin pohjoisnurkalle, jotta saataisiin kouluille, urheilupuistoon ja Myyrmäen linja-autopysäkeille ja palveluihin kunnollinen reitti. Samalla hillittäisiin Myyrmäen urheilupuistoon vievien metsäpolkujen kulumista. Kaupungilta toivottiin myös piennaralueiden rakentamista valmiiksi ja mahdollisuutta vieraspysäköintiin näille piennaralueille. Piennaralueiden hoidosta, asukkaiden hoitovelvoitteesta, postilaatikkojen ja jätesäiliöiden sijoittamisesta toivotaan annettavan paikallisille ohjeistusta. > Viety tiedoksi kuntatekniikan keskukselle.

7. Maaston muodoltaan kallioiseen Vapaalaan ehdotettiin sopivan korkeaa pientalo rakentamista ja rinnerakentamisen ratkaisuja. > Ehdotettu jatkosuunnittelussa huomioitavaksi.
8. Mielipiteessä korostettiin vehreyden merkitystä omakotiasumisessa ja tiivistämistä esteenä mm. puuston sijoittumiselle ja riittäväälle etäisyydelle naapureista. Samalla on tuotu esiin, että rakennusoikeuden nostaminen palvelisi niitä, jotka aikovat muuttaa pois ja myydä tonttinsa eikä niitä, jotka aikovat pysyä alueella. Kaupungin omistamien viheralueiden muuttamista tonteiksi pidetään alueen asukkaiden edun vastaisena. > Viheralueverkostoa tarkasteltu osana selvitystyötä.

Infotilaisuus I (17.11.2015)

Yleisöillasta tehty kooste on ollut joulukuun 2015 alusta asti nähtävillä selvityshankkeen verkkosivuilla. Rajatorpankoululla pidetyssä tilaisuudessa oli paikalla arviolta 70 henkilöä. Osallistujat toivat tilaisuuden aikana esille erityisesti liikenteen ja hulevesien hallintaan ja kaupunkikuvaan liittyviä huomioita.

Suunnittelijatapaamiset

Myyrmäen kirjastossa 2.11. – 14.12.2015 vieraili vajaan parikymmentä henkilöä kyselemässä hankkeesta ja kertomassa näkemyksiään.

Nettikysely lähtötiedoista

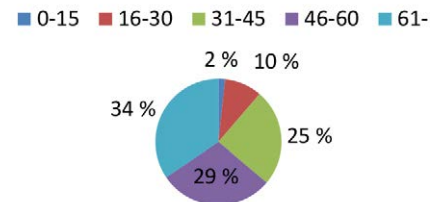
Nettikyselyyn (7.11. – 7.12.2015) saatiin 157 vastaajaa, joista 120 (76 %) oli Vapaalan asukkaita, 12 (8 %) lähialueen asukkaita ja 25 (16 %) vastaajista Vapaalassa työskentelevä tai harrastava, poliittinen päättäjät tai muulla tavoin kiinnostunut Vapaalasta. Suurimmat ikäryhmät vastaajissa olivat yli 60 -vuotiaat ja yli 45 -vuotiaat. 37 % vastaajista oli tätä nuorempia.

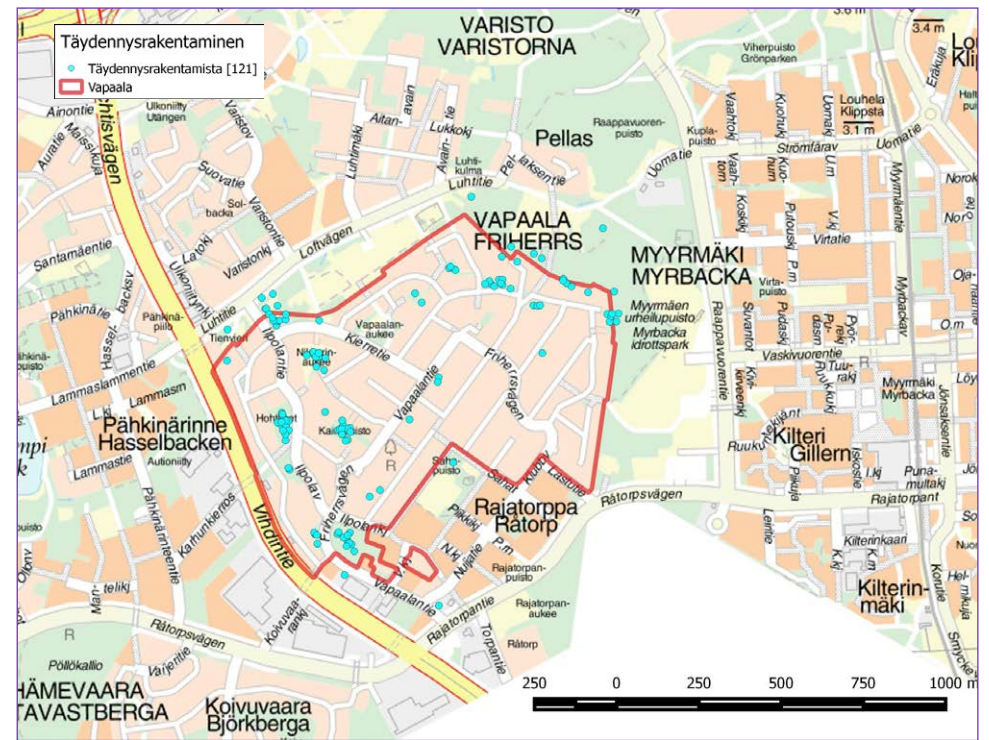
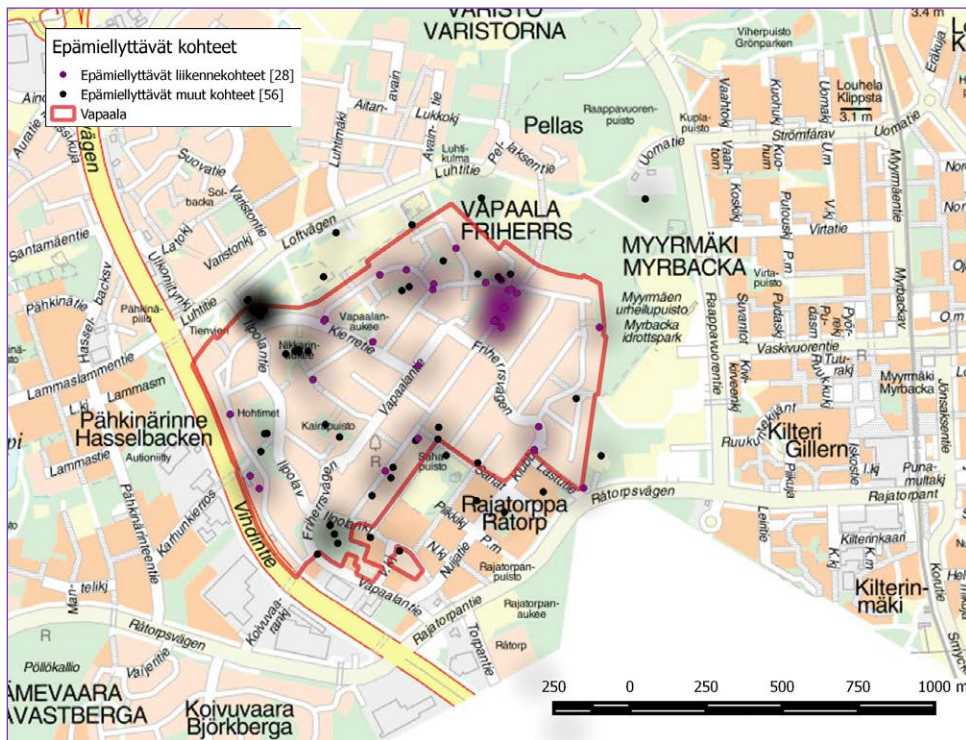
Kyselyssä pyydettiin vastaajia merkitsemään Vapaalasta kartalle

- Tärkeiksi, miellyttäväksi tai säilyttämisen arvoiseksi koettuja paikkoja (virkistysalueet eriteltyinä): Virkistysalueet ja muut tärkeät paikat olivat käytännössä samoja pisteitä. Siksi ne on tässä koostettu tärkeiksi virkistysalueiksi. Erityisen tärkeiksi koetaan toimintapuistot Vapaalanauke ja Sahapuisto sekä lisäksi Ilpolanpuiston mäki ja Myyrmäen urheilupuisto. Vastauksissa painottuneet myös vireillä olevat kaavahankkeet, joissa viheraluetta on ollut tarkoitus muuttaa tonttimaaksi.
- Epämiellyttäviä tai kehittämistä vaativia tai epäsiistejä ja levottomia paikkoja: Epämiellyttäviksi tai kehittämistä vaativista paikoista eriteltiin maanalaista liikennettä koskevat maininnat. Liikenteen hankaluudet sijoitettiin pääasiassa alueen pohjoisosaan. Muut kehittämistä vaativat kohteet olivat pääasiassa alueella.
- Mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja: Täydennysrakentamisen ehdotukset osuivat luonnollisesti yleisille rakentamattomille alueille, jotka ovat viheralueina. Pisteet sijoittuvat alueen tällä hetkellä luonnonmukaisiin puistoihin sekä selvitysalueen pohjoispuoleiselle metsäalueelle, joihin ei tällä hetkellä sijoitu asuinrakentamista. Tärkeiden ja täydennysrakentamisen kohteiden päällekkäiset merkinnät kuvaavat asukkaiden vastakkaisia näkemyksiä alueella.

Oheissa yleistetyt tulokset karttamerkinnoista. Karttamerkintöihin liitetyt kommentit on viety tiedoksi selvitystyössä mukana olleille kaupungin asiantuntijoille. Lisäksi ne on huomioitu tämän selvityksen eri teemoja koskevissa koosteissa.

Ikäjakauma ikäryhmittäin





Miten toivot Vapaalan kehittyvän tulevaisuudessa?

48 vastaajaa oli ottanut kantaa Vapaalan tulevaisuuteen. Ohessa koostetta vastaajista:

- Pientaloalueena säilyminen, rivitaloista ollaan puolesta ja vastaan.
- Vehreyden ja viheralueiden säilyttäminen: osa viheralueista saa olla luonnontilassa luonnonkukkiineen. Isojen puutarhamaisten pihojen toivottiin säilyvän. Myös lisää vantaalaista perinnemaisemaa.
- Väljyyden säilymistä pidettiin tärkeänä.
- Vanhaa henkeä säilyttäen ja kaavaa noudattaen.
- Uudisrakentamista vain vanhojen rakennusten korvaamiseksi.
- Lisärakentaminen tulisi toteuttaa omakotitalojen rakentamisena hyödyntäen jo nykyistä rakennustehokkuutta.
- Kannattaisi suosia mieluummin enemmän kahteen kerrokseen rakentamista.
- Ylijäämäalueille voi täydennysrakentaa.
- Kunkin asukkaan vapaaehtoinen laajentamismahdollisuus on hyvä ratkaisu.

- Lisää rakennusoikeutta sekä uutta pienimittakaavaista, erikokoista ja siten eri elämäntilanteille soveltuvaa, laadukasta, kaunista ja rakennustyyliltään hillittyä pientalorakentamista.
- Mallia alueen kehittämiseen ehdotettiin otettavan esim. Hollannista, jossa alueet on rakennettu tiiviisti, mutta lähelle katua ja asukkaiden ehtoilla.
- Tiivistämisessä keskeistä, että asukkaille löytyy jatkossakin luontevia taapaispaikkoja ja yhteisiä paikkoja virkistymiseen. yhteisöllisyyttä toivottiin lisää. Uusien asukkaiden uskottiin virittävän alueelle uutta toimintaa.
- Nykyisten palveluiden toivotaan säilyvän.
- Uusina vapaa-ajantoimintoina toivottiin kahvilaa, jossa olisi kunnan piha ja pomppulinna, kivistä pingispöytää ja lentopalloverkkoa yleiseen käyttöön sekä katujen varsille penkkejä.
- Katuja ja virkistysalueita toivottiin hoidettavan nykyistä paremmin.
- Tärkeätä olisi ympäröivien alueiden palvelutason parantaminen, erityisesti Rajatorpassa.

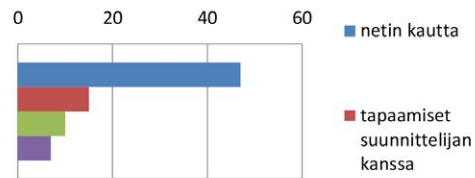
Oma halukkuus täydennysrakentamiseen

Vastaajasta 62 oli vastannut kysymykseen, jossa tiedusteltiin halukkuutta täydennysrakentamiseen omalla tontilla. Näistä 17 ilmaisi kiinnostuksensa täydennysrakentamiseen oman tontin yhteydessä. Pääosa halukkaista haluaisi lohkoa tontistaan täydennysrakentamiselle erillisen osan. Kuusi vastaajista ei ollut vielä varma halukkuudestaan täydennysrakentaa. Osa täydennysrakentamisesta ei-kiinnostuneista perusteli asiaa tonttinsa liian vähäisellä rakennusoikeudella tai tilalla.

Mieluisin tapa osallistua Vapaalan selvitystyöhön

61 vastaajaa oli ottanut kantaa itselleen mielekkääseen tapaan osallistua. Internetin, suunnittelijan kanssa järjestettävien tai työpajamaisten tapaamisten sekä ohjatun kävelykierroksen lisäksi muita mainittuja tapoja osallistua olivat sähköpostilista, Vapaalan FB-sivujen tai paikallislehden kautta. Tätä tietoa on hyödynnetty selvitystyön vuorovaikutuksen toteuttamisessa.

Mieluisin tapa osallistua selvitystyöhön



Infotilaisuus II (19.1.2016)

Yleisöillasta tehty kooste on ollut tammikuun 2016 lopusta asti nähtävillä selvityshankkeen verkkosivuilla. Rajatorpankoululla pidetyssä tilaisuudessa oli paikalla noin 40 henkilöä. Yhteistyötä paikallisten kanssa jatkettiin helmikuussa 2016 suunnitteluperiaatteiden muodostamisen yhteydessä. Tapaamiset on sovittu pääasiassa aktiiviryhmän jäsenten kanssa.



Aktiiviryhmän kanssa järjestetty kaavakävely 4.2.2016



Vapaalan infotilaisuus II Rajatorpan koululla 19.1.2016.

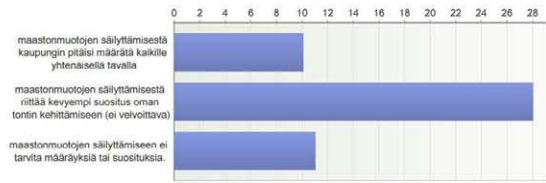
Nettikysely suunnitteluperiaatteista 28.1. – 14.2. 2016

Kyselyssä tiedusteltiin näkemyksiä suunnitteluperiaatteiden alustavista eli tontteja koskevista suunnittelun ja rakentamisen reunaehdoista. Lisäksi oli avoimia kysymyksiä koskien julkaisun selvitysluonnoksen sisältöä. Kyselyn 49 vastaajasta pääosa oli Vapaalan asukkaita.

Tulokset osoittivat, että näkemykset ohjaustarpeesta vaihtelevat huomattavasti. Pääosin toivottiin väljää ohjausta, toisaalta vaadittiin kaupungilta huomattavasti nykyistä tiukempia kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä. Kyselyssä teemoja, joille oli osoitettu eniten ohjaustarvetta, otettiin mukaan suunnitteluperiaatteisiin. Vapaaehtoisesti toteutettavia tavoitteita työstettiin omakotiyhdistyksen kanssa mahdollisiksi paikallisessa tiedottamisessa käytettäviksi vapaalalaista rakentamista kuvaaviksi suosituksiksi. Selvitystä koskevaa palautetta on huomioitu selvityksen sisällössä sekä koostettu jatkotyötä varten.

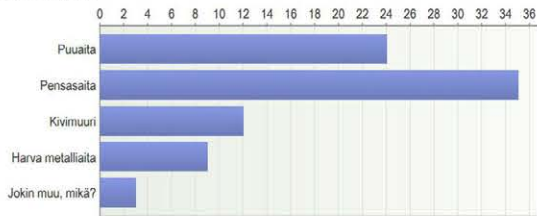
3. Vapaalassa on kumpuileva maasto. Miten tärkeitä maastonmuodot ovat mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 49



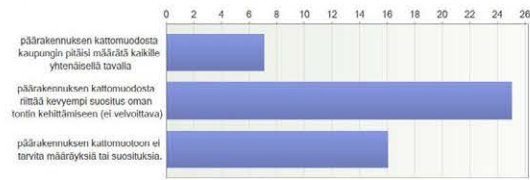
6. Mitkä vaihtoehdot sopisivat mielestäsi Vapaalaan tontteja rajaaviksi elementeiksi?

Vastaajien määrä: 39



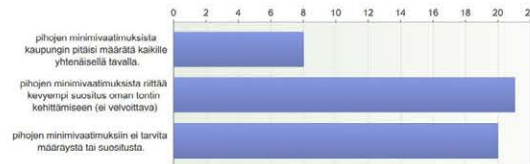
10. Miten tärkeänä tekijänä näet rakennuksen kattomuodon alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 48



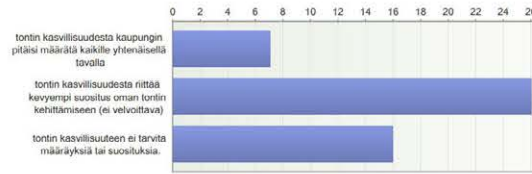
14. Miten tärkeää pihojen laadun (esim. lumitilan ja oleskelutilan sijoittumisen) ohjaaminen on mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 49



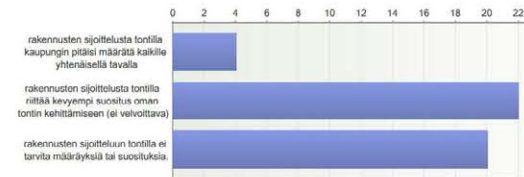
4. Vapaalan erityispiirteiksi on mainittu vehreys ja puutarhamaisuus. Miten tärkeä tekijä tonttien vehreys on mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 49



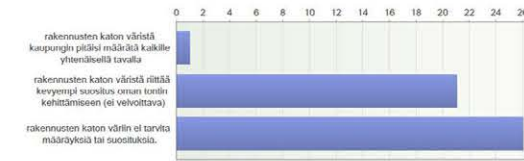
7. Miten tärkeää rakennusten sijoittuminen tontille on mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 46



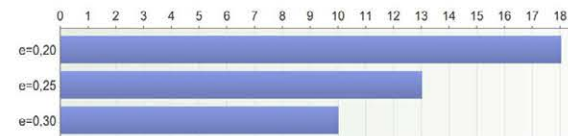
12. Miten tärkeänä näet rakennusten katon värin alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 48



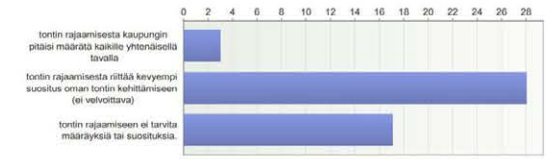
15. Kuvissa esitetty esimerkkejä pientaloalueiden tontitehokkuuksista. Mikä olisi kuvien perusteella mielestäsi sopiva tehokkuus Vapaalan pientalotontteille?

Vastaajien määrä: 38



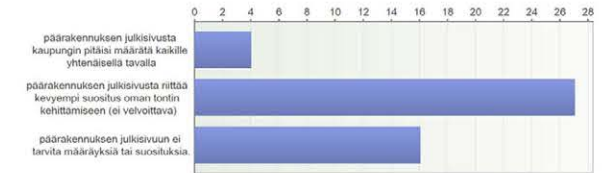
5. Miten tärkeää tonttien rajaaminen kadusta aidalla, rakennuksella tai kasvillisuudella on mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 48



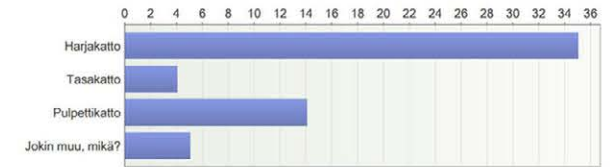
9. Miten tärkeänä tekijänä näet rakennuksen julkisivun (materiaali ja väri) alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 47



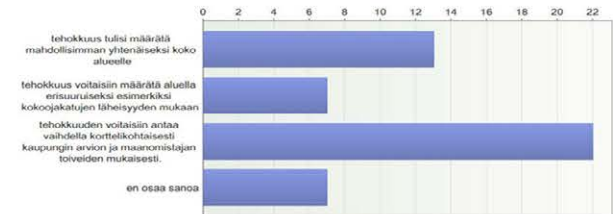
11. Vapaalaan sopivimpia kattomuotoja ovat

Vastaajien määrä: 37



16. Miten rakentamisen tiiviyyttä tulisi mielestäsi ohjata alueella?

Vastaajien määrä: 49



Ohessa koosteena osa vastauksista:

Liikenne ja kunnallistekniikka

- Kapeiden katujen ja hyvän tehokkuuden takia tulisi kiinnittää ”luovasti” huomiota vieraspysäköintiin
- Riittävän suuret autopaikat tulisi voida osoittaa omalta tontilta.
- Tällä hetkellä suurin puute Vapaalassa on katujen huono kunto.
- Alueella on paljon pätkittäisiä kadunnimiä / osoitteita jotka aiheuttavat päänvaivaa mm. pelastushenkilöstölle
- Toivon kaupungin sijoittavan enemmän määrärahaa kunnallistekniikan ylläpitoon
- Jokaisen tontinomistajan tulisi osoittaa, minne aikoo lumisina talvina luoda lumet kulkuväyliltään. Oleskelutilastaan saa rakentaja ja asunnonomistaja itse päättää.

Rakentaminen

- Jatkoissa yhtenäisempää rakennustyyliä / Vierastamme voimakasta ohjausta
- Alueen yhtenäisyyden ja siisteyden kannalta olisi hyvä antaa määräyksiä kadunvarren rakentamista, aitauksesta ja hoidosta sekä mahdollisesti myös piha-alueista.
- Aluetta on vuosien mittaan uudelleenrakennettu vähitellen. Aluetta ei saada yhtenäiseksi eikä siihen tule pyrkiäkään.
- Maanpäällisten kellareiden mahdollisuus poistettava.
- Vapaala on jo täyteen rakennettu koostuen erilaisista omakotitaloista ja muutamista rivitaloista. Ei siinä talojen väreillä, katon muodolla ja aidoilla ole mitään merkitystä. Nykyisen puuston ja viheralueiden säilyttäminen olisi tärkeintä.
- Alueella ei tulisi suosia rivitaloja. 15% minimipeittoalavaatimuksesta olisi hyvä saada poiketa, jos toteutus on hyvä.
- Kokonaisuuksien yhteensovittaminen kaupunkikuvan vaalimiseksi on mielestäni välttämätöntä ja on kaupungin tehtävä pitää siitä huolta, yksittäinen rakentaja tai rakennuttaja ei siitä yleensä ole kiinnostunut.

Viheralueet

- Nykyiset viheralueet tulee säilyttää, puistot olennainen osa Vapaalaa.
- Haluaisin lisäselvitystä puistojen muuttamisesta rakennustonteiksi, esim. kunnallistekniikka ja kulkuyhteydet.
- Olisin toivonut kyselyyn kysymyksiä kaavoitettaviksi ja rakennettaviksi aiotuista kohteista.
- Aina ei tarvitse jokaiseen puistoon päästä kävelemään vaan ne toimivat maisemallisesti rauhoittavana ja viihtyvyttä edistävänä.

Aktiiviryhmä

- Helmikuuhun 2016 mennessä tiedotuslistalle on ilmoittautunut mukaan 65 henkilöä
- Työn vaiheista on lähetetty sähköpostitse väliaikatieta.
- Järjestetty erillinen tapaaminen liikenteen ja huleveden tarpeiden tarkentamiseksi 7.12.2015, mukana noin 20 osallistujaa.
- Maastokävely ja siihen liittyvä työpaja suunnitteluperiaatteista 4.2.2016, 12 – 17 osallistujaa.
- Aktiiviryhmälle kannattaa tiedottaa prosessin etenemisestä, kunnes suunnitteluperiaatteet ovat tulleet voimaan.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Maanomistajissa on selkeästi sekä täydennysrakentamista toivovia että sitä vastustavia tai sen hallintaa kaipaavia. Mahdollisesti täydennysrakentavien olisi hyvä saada neuvontaa alueen piirteitä tukevan täydennysrakentamisen toteuttamiseksi.
- Friherrsin VPK on ilmaissut kiinnostuksensa pohtia Kairapuiston alueen kehittämistä yhdessä paikallisten kanssa.
- Paikallisilta on saatu runsaasti palautetta koskien alueen nykytilannetta ja kehittämisen tavoitteita. Palautetta on koostettu teemoittain selvitykseen sekä tarkemmin teemaa koskeville selvitystyössä mukana olleille kaupungin edustajille tiedoksi jatkotyötä varten.
- Paikalliset haluavat osallistua jatkossa varsinkin viheralueita koskevaan suunnitteluun sekä poikkeamispäätöstyöhön.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Selvitysalueen suunnitteluperiaatteiden määrittelyssä huomioidaan varsinkin

- Rakennetun ja luonnonympäristön arvokkaiden ominaisuuksien säilyttämisen tavoitteet: tavoitteiden toteutumista valvovat Vantaan kaupungin ympäristökeskus, Vantaan kaupungin museo, Museovirasto ja ELY.
- Kunnallistekniikan verkon kehittäminen: tavoitteiden toteutumista valvovat Vantaan kaupungin kunnallistekniikan keskus ja HSY.
- Ympäristöhäiriöiden poistamista tai vähentämistä koskevat tavoitteet: tavoitteiden toteutumista valvoo Vantaan kaupungin ympäristökeskus ja ELY.



Vapaalalla on vahva identiteetti ja tunnistettavia piirteitä, joita tulisi tukea jatkossakin: 30-luvulta asti ulottuva historia, moni-ilmeinen rakennuskanta, pienipiirteinen mittakaava sekä vaihtelevat maastonmuodot, vehreys ja rauhallisuus. Alueen rakennusten sijoittelu ja ulkoasu eivät ole yhtenäisiä eikä niitä juurikaan ole säädelty asemakaavalla tai rakennustapaohjeilla. Alueen rakenne on jäsentymätön. Vuosikymmenien saatossa kaupunkikuva on jo kerrostunut. Alueella on vain kaksi museon suojeltavaksi ehdottamaa kohdetta.

Selvityksen ja kyselyn perusteella juuri moninaisuus ja luovuus oman tontin kehittämisessä koettiin alueelle ominaiseksi säilytettäväksi piirteeksi.

Tämän selvityksen perusteella Vapaalassa on tavoiteltavaa yhdistää mahdollisuudet täydennysrakentamiseen ja uudistumiseen, mutta säilyttää edellä mainitut ominaispiirteet osana alueen näkyvää luonnetta. Haasteita alueen suunnittelulle asettavat Vihdintien liikennemelu, alueen katuverkon ja hulevesien hallinnan ja liikenteen pala palalta toteutettu kokonaisuus sekä vaihtelevat maastonmuodot. Jatkosuunnittelussa huomioitavat tarpeet on koostettu teemoittain selvitykseen.

Vapaalan suunnitteluperiaatteissa otetaan kantaa siihen, millä tavalla alueen tunnistettavuus ja rauhallinen yleisilme saavutetaan uudistuksissakin.

8.1 TEHOKKUUSLUVUN ARVIOINTI

Nykyinen rakentamisen tonttitehokkuus (kerrosneliömäärän ja tontin pinta-ala suhde) on asemakaavassa keskimäärin $e = 0,21$, toteutunut tehokkuus on keskimäärin $e = 0,17$. Nykyistä rakennusoikeutta alueella on vielä käyttämättä yhteensä 24 %. Asumisväljyyden perusteella laskettuna väestö voisi nykyisillä rakennusoikeuksilla kasvaa teoriassa vielä noin 700 asukkaalla. Todellisuudessa kaikkea rakennusoikeutta ei tonteilla voida hyödyntää mm. tonttijärjestelyiden puolesta. Lisäksi joillakin tonteilla rakennusoikeus ei riitä erillisen asuinrakennuksen toteuttamiseen. Kaikilla ei ole myöskään tarvetta ottaa tontin koko rakennusoikeutta käyttöön.

Kasvu mahdollistaisi Vapaalaan tonttien kehittämisen jatkossakin, mikä tarkoittaisi uutta rakentamista, uusia erikokoisia asuntoja eri elämäntilanteissa oleville ja palveluita tukevaa lisäväestöä. Selvityksen perusteella tonttitehokkuuden nostaminen $e = 0,25$ ei ole ristiriidassa muiden Vapaalan kehittämistavoitteiden kanssa. Tämä tehokkuus auttaisi säilyttämään ja vahvistamaan alueen luonnetta, mikäli ominaispiirteitä vaalitaan kaupunkikuvaa tukevin periaattein.

Tehokkuus $e = 0,30$ voi sopia joillekin alueen osa-alueille – joillakin osa-alueilla tämä tehokkuus on jo nykyisellään, mm. Uurrekuja. Koko alueen kattavana se uudistaisi alueen identiteettiä merkittävästi nykyisestä poikkeavaksi. Tämä keino voisi sopia alueelle, joka tarvitsisi erityistä identiteetin tai rakennuskannan piristysruisketta. Vapaalassa sen sijaan on olemassa olevia vaalittavia piirteitä, kuten vehreys ja pienimittakaavainen rakentaminen.

Jatkotyössä selvitettäväksi jää, toteutetaanko tehokkuus mahdollisimman yhtenäisenä koko alueella, vai nostetaanko se suuremmaksi esimerkiksi kokoajakatuja lähisyyden mukaan vai annetaanko tehokkuuden vaihdella korttelikohtaisesti maanomistajan toiveiden mukaisesti. Tähän vaikuttaa myös jatkotyön ohjausväline: asemakaava, yksittäiset poikkeamispäätökset tai muut, kaavaprosessia keventävät menettelyt. Lisärakentamisen mahdollisuuksiin vaikuttavat myös linjaukset mm. talusrakennusten pihapiiriin sijoittumisesta.

Tiivistymisessä on tärkeää tarjota asukkaille jatkossakin vehreätä ympäristöä ja paikkoja virkistäytymiseen sekä hoitaa tehokkaammassa käytössä olevia katuja ja viheralueita entistä paremmin. Asukkailla tulisi olla mahdollisuus ottaa kantaa alueen tulevaan kehitykseen, tapahtui se sitten tontti- tai aluekohtaisin hankkein.

Totetus

Hyväksymisen ja voimaantulon jälkeen suunnitteluperiaatteita ja taustaselvitystä voidaan hyödyntää jatkotyössä joko yksittäisten poikkeamispäätösten, asemakaavamuutosten ja muiden kaavaprosessia keventävien menettelyiden perusteena. Mahdolliset viheralueiden käyttötarkoituksen muutokset edellyttävät asemakaavamuutosta. Poikkeamislupa on määräaikainen, kun taas asemakaavalla voidaan myöntää pysyvä rakennusoikeus.



Kuvassa on esitetty sinisellä mahdollinen täydennysrakentaminen olemassa olevalle rakennusmaavarannolle, kun tonttitehokkuus on noin $e=0,25$. Nykyiset rakennukset ovat valkoisia. Jatkosuunnittelussa jokainen tontti on tarkasteltava erikseen.

8.2 SELVITYSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Satu Onnela	asemakaavasuunnittelija
Anitta Pentinmikko	kehittämispäällikkö
Maria Hyövälti	pientalokoordinaattori, kaupsu/rava
Katja Masjagutova	maisema-arkkitehti, 3D-mallinnus, kaupsu/rava
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Marko Hoffrén	suunnitteluavustaja
Anna-Karin Kyröviita	kaavoitusinsinööri, paikkatiedot
Antti Kairus	paikkatietoinsinööri, kyselytyökalut
Anne Olkkola	asemakaavasuunnittelija (1.8.2016 lähtien)

Kuntatekniikan keskus

Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
Satu Nätyinki	viheraluesuunnittelija
Hanna Keskinen	puistosuunnittelupäällikkö

Mittaosasto

Riikka Pirinen	kiinteistöinsinööri
Markus Kalso	paikkatietoinsinööri, puustoanalyysit

Rakennusvalvonta

Jorma Suokas	tarkastusrakennusmestari
Susanna Pyhälä	lupa-arkkitehti

Kaupunginmuseo

Susanna Paavola	rakennustutkija
Andreas Koivisto	arkeologi

Ympäristökeskus

Jarmo Honkanen	ympäristöinsinööri
----------------	--------------------

Sosiaali- ja terveydenhuolto

Asta Mellais	erityisasiantuntija
--------------	---------------------

Sivistystoimi

Laura Malinen	strategia-asiantuntija
Päivi Riehungangas	varhaiskasvatuksen suunnittelija

Lisäksi yhteyshenkilöinä

Liisa Rajamäki	Vapaalan omakotiyhdistys
Petteri Niskanen	Myyrmäki-liike
Päivi Kuutti	Myyrmäen kirjasto
Ville Linnola	Friherrsin VPK

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus
Vantaalla 12.9.2016



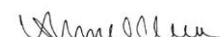
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti



Anitta Pentinmikko
Kehittämispäällikkö



Satu Onnela
Asemakaavasuunnittelija



Anne Olkkola
Asemakaavasuunnittelija

Vantaan kaupunki

- Asemakaavaselostukset kaavoihin 130200 ja 130300
- Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2013, Vantaan kaupunki.
- Omat kadut Ok-hankkeen materiaalit, 2011.
- Opetuslautakunnan päätös 14.9.2015 Rajatorpan koulun uudisrakennuksista
- Vantaan kaupungin rakennusjärjestys, 2011.
- Vantaa alueittain, 2010, tilastot 2014.
- Vantaan autoliikenne, 2014.
- Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Sito Oy, 2012.
- Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohje 30.10.2007
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 – 1979. Amanda Eskola, 2002.
- Vantaan väestöraportti 2014/2015.
- Vantaan yleiskaavan meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 2007.
- Vapaalan viheralueet – selvitys alueiden rakenteesta ja nykytilanteesta. Laura Muukka, 2001.
- Viheralueohjelma 2011 – 2020
- Viher-, liikunta- ja liikennealueet/Rakentamisohjelma, 2015.
- Väestöennuste, 2015.
- Vantaan yleiskaava 2007

Muut lähteet

- Länsi-Vantaan ensimmäinen taajama. Törrönen ja Hako, 1989.
- Länsi-Vantaan kaupunkipolut
- Maantien 120 (Vihdintie) välillä Huopalahdentie–Kehä III (Kt 50) tiesuunnitelma. ELY, 2006.
- Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa, Opas 02. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/Hannu Airola, 2013.
- Selvitys liito-oravien ja maankäytön suunnittelun yhteensovituksista
- Espoonlahden ja Matinkylän alueilla. Kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisu 5/2014. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, Ramboll Finland Oy ja
- Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2014.
- Vantaan keskiaikaisten teiden inventointi. Suhonen, Museovirasto/RHO 2007)
- Vapaalan omakotiyhdistyksen verkkosivut, historiikkejä.



11 §

Kolmen pysäköinnintarkastajan viran (vakanssit 500581, 500582, 500583) perustaminen talous- ja hallintopalveluiden tulosalueelle / JH

VD/7540/01.01.00.00/2016
JH/TH

Vantaan kaupungin pysäköinninvalvonta valvoo pysäköintiä ja joutokäyntiä koskevien määräysten noudattamista yleisillä alueilla. Yleisten alueiden valvonnan ohella pysäköinninvalvontaa suoritetaan myös yksityisillä alueilla maanomistajien tai haltijoiden kanssa tehtyjen pysäköinninvalvontasopimusten perusteella. Vantaan kaupungin pysäköinninvalvonta huolehtii myös ajoneuvon siirtämisestä annetun lain mukaisista ajoneuvojen siirroista kaduilta ja yleisiltä alueilta sekä yksityisiltä alueilta maanomistajien tai haltijoiden perustellusta pyynnöstä.

Pysäköinninvalvonnassa työskentelee yhdeksän pysäköinnintarkastajaa, joista kahdeksan suorittaa käytännön pysäköinninvalvontaa. Pysäköinninvalvonnan riittävän kattava järjestäminen edellyttää jäljempänä esitetyillä perusteilla pysäköinnintarkastajien määrän lisäämistä kolmella. On huomattava, että Vantaan pysäköinninvalvonnan palveluksessa on melko vähän pysäköinnintarkastajia verrattuna samansuuruisiin kaupunkeihin, joista esimerkkinä voidaan mainita Espoo, jonka pysäköinninvalvonnan vakituisessa palveluksessa on 13 pysäköinnintarkastajaa.

Vuodesta 2015 alkaen pysäköinninvalvonnassa on tehostettu yksityisalueiden valvontaa ja valvottavia alueita onkin pyritty lisäämään. Pysäköinninvalvonta on mm. ottanut valvottavakseen kaupungin tilakeskuksen hallinnoimat päiväkotij- ja koulukiinteistöt. Pysäköinninvalvonnan valvonnassa olevat yksityiset alueet sijaitsevat hajallaan eri puolilla Vantaata ja niiden tarkastaminen vie enemmän aikaa kuin julkisen katualueen valvominen. Yksityiset alueet vaihtelevat luonteeltaan taloyhtiöiden pihoista Helsinki-Vantaan lentoasemaan. Yksityisalueiden valvontaan on eniten tarvetta muulloin kuin arkipäivisin, mikä puolestaan edellyttää lisäresursseja.

Vantaan liikennepoliittisen ohjelman (VALO) mukaan Vantaalla siirrytään 2017 maksulliseen kadunvarsi- ja liityntäpysäköintiin rajatuilla alueilla. Pysäköintimaksujen suorittamisen valvominen lisää pysäköinninvalvonnan haasteita. On oletettavaa, että valvonta hidastuu, kun maksun suorittaminen tulee olemaan mahdollista useammalla järjestelmällä. Lisäksi on oletettavaa, että pysäköintimaksujen, vaikka ne ovatkin alhaisia, välttämisen vuoksi pysäköinti siirtyy aluksi maksullisten alueiden ulkopuolelle.

Pysäköinti tulee olemaan maksullista myös lauantaisin. Pysäköinninvalvonnalla ei ole kuitenkaan resursseja valvoa tehokkaasti maksujen suorittamista lauantaisin. Ylipäätään riittävän tehokasta valvontaa ei pystytä suorittamaan viikonloppuisin nykyisillä resursseilla, toisin kuin esimerkiksi Helsingissä ja Espoossa.

On myös huomattava, että Vantaalla on rakenteilla uusia asuinalueita, joiden katujen ja yleisten alueiden valvonta kuuluu pysäköinninvalvonnalle. Lisäksi esimerkiksi Tikkurilan täydennysrakentaminen ja asukasmäärän kasvaminen lisää liikennemääriä samalla, kun ilmaisten pysäköintipaikkojen määrä tulee vähenemään. Samoin Helsinki-Vantaan lentoaseman valvontaan on tarpeen kohdistaa lisää resursseja, sillä nyt sen valvontaa suoritetaan Tikkurilan valvonnan ohella.

Edellä esitetyillä perusteilla kunnallisen pysäköinninvalvonnan toiminnan tehostaminen edellyttää kolmen pysäköinnintarkastajan viran perustamista. Pysäköinninvalvonnasta annettu laki edellyttää, että pysäköinnintarkastajat ovat virkasuhteessa julkisyhteisöön. Hallintosäännön 18 §:n mukaan ao. lautakunta päättää virkojen perustamisesta.

Toimialan henkilöstösuunnitelmaan sisältyy kolmen uuden pysäköinnintarkastajan viran perustaminen vuonna 2016. Virkojen täyttämiseen on varattu rahoitus vuonna 2017.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 11

Talous- ja hallintojohtajan esitys:

Päätetään

- a) perustaa kolme pysäköinnintarkastajan virkaa (vakanssit 500581, 500582, 500583) 1.10.2016 alkaen Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan talous- ja hallintopalveluiden tulosalueelle.



- b) vahvistaa viran kelpoisuusehdoksi "Liikennesääntöjen hyvä tuntemus, B-ajokortti ja kokemusta asiakaspalvelusta".
- c) todeta, että virka kuuluu kunnallisen yleisen virka- ja työehtosopimuksen soveltamisalaan ja, että viikkotyöaika on 38.25 tuntia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Talous- ja hallintopalvelut, tiedoksi henkilöstöpalvelusihteeri Eija Havukainen

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

lakimies Tommi Hietanen, puh. 09 8392 2337 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



12 §

Kaavoituspäällikön viran (vakanssi 500549) nimikkeen muuttaminen aluearkkitehdiksi ja kelpoisuusehdon vahvistaminen / TLA

VD/7654/01.01.00.00/2016
TLA/THA

Kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön mukaan asianomainen lautakunta päättää tehtäväalueensa virkojen virkanimikkeiden ja kelpoisuusehtojen muuttamisesta.

Kaupunkisuunnittelussa organisaatiomuutoksen ja tehtävien uudelleen järjestelyiden vuoksi on aiheellista muuttaa vakanssin 500549 nimikettä ja vahvistaa vakanssin kelpoisuusehto.

Kaavoituspäällikön viran nimike (vakanssi 500549) esitetään muutettavaksi aluearkkitehdin -nimikkeeksi ja kelpoisuusehdoksi vahvistetaan "Soveltuva ylemmän korkeakouluasteen tutkinto sekä kokemusta asemakaavoituksesta".

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään muuttaa kaavoituspäällikön viran (vakanssi 500549) nimikkeeksi aluearkkitehti ja vahvistaa viran kelpoisuusehdoksi "Soveltuva ylemmän korkeakouluasteen tutkinto sekä kokemusta asemakaavoituksesta" 1.10.2016 alkaen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu, tiedoksi henkilöstöpalvelusihteri Tarja Sinisalo

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 8392 2741, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



13 §

Asemakaavamuutos 002134 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Korennotie / TLA

KA/1376/10.02.04.01/2011
TLA/VKA/JJO/SRU

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä alueen rakennusoikeutta nykyisestä $e=0.25$ ($1\,701\text{ k-m}^2$) siten, että uusi rakennusoikeus olisi $2\,560\text{ k-m}^2$. Asemakaavamuutoksen yhteydessä levennetään Mehiläisentien katualuetta muun muassa liikenteen sujuvuuden parantamiseksi ja lumitilan leventämiseksi. Asemakaavamuutos tehdään maanomistajan aloitteesta. Alue on rakentamaton.

Asemakaava koskee osaa korttelia 86151 sekä katualuetta kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Tonttijako koskee osaa korttelia 86151 kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Alue sijaitsee Korennotien eteläpuolelle Mehiläisentien molemmin puolin. Vanha Lahdentie on lännessä noin 350 metrin etäisyydellä, pohjoisessa Sipoontie noin 750 metrin etäisyydellä.

Kaavan hakija

Ellen Sarpiola.

Maanomistus

Alue on hakijan omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin omana työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkinnällä pientaloalue, A3.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos tehdään maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on nostaa rakentamattomaksi jääneen alueen rakennusoikeutta asuinpienalojen korttelialue (AP) -kaavamääräyksen pysyessä ennallaan. Lähiympäristön viihtyisyyden takaamiseksi määrätään naapuritonttien rajoille neljän metrin levyinen alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Lisäksi pihojen tulee olla istutettuja ja käytävien sekä ajoteiden sorapintaisia. Mehiläisentien katualuetta levennetään osittain.

Aikuvaiheen osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.3.2016. Suunnitelmaa päivitettiin Mehiläisentien katualueen asemakaavamuutokseen mukaan ottamiseksi 2.5.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 2.4.2016 sekä maanomistajille, rajanaapureille, tietyille viranomaisille ja yhteisöille kirjeitse. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Mielipiteitä saatiin yhteensä kuusi kappaletta. Fingrid Oyj:llä, Vantaan Energia Oy:llä, Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymällä (HSL) eikä Helsingin seudun ympäristö-kuntayhtymällä (HSY) ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vantaan kaupunginmuseo totesi, että Nikinmäen pientaloalue on mainittu Vantaan modernin rakennuskannan inventointiraportissa aluekohteena. Tarkempi inventointi ja arvottaminen on kesken. Museo totesi lisäksi, että inventoinnin aluemerkitä ei vaikuta uudisrakentamiseen, varsinkaan kun mittakaava ei tule oleellisesti muuttumaan uudisrakentamisen myötä. Museolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lähialueen yhteisen mielipiteen oli allekirjoittanut yhteensä 14 henkilöä. Mielipiteessä esitetään, että muutos toteutuessaan huonontaisi merkittävästi viihtyvyyttä eikä esitetty muutos sovellu Nikinmäen pientaloalueelle. Alueen kerrotaan määritellyn kaupungin toimesta rakennusperintökohteeksi. Tarkemmin mielipiteet ja vastineet on esitetty asemakaavaselostuksen kohdassa 4.3.2.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Asemakaavamuutos tuottaa uutta asuntokerrosalaa 859 k-m², noin seitsemän asuntoa.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus.

Asemakaavan muutuskustannukset ja tonttijaon laadinnan kustannukset maksaa hakija. Kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 260 €), yhteensä 6 260 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.9.2016 päivätty asemakaavaehdotus 002134 ja tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Korenrontie,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija maksaa muutuskustannukset (5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 260 €), yhteensä 6 260 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

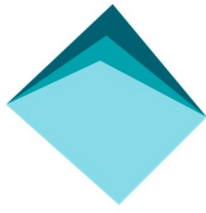
- Asemakaavamuutoksen selostus 12.9.2016

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684,
asemakaavasuunnittelija Jari Jokivuo, puh. 8392 2993
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Hakunila

002134 KORENNONTIE NIKINMÄKI



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.9.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002134.
Kaavoitus on tullut vireille 30.3.2016.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos: osa kortteliä 86151 sekä katualuetta kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

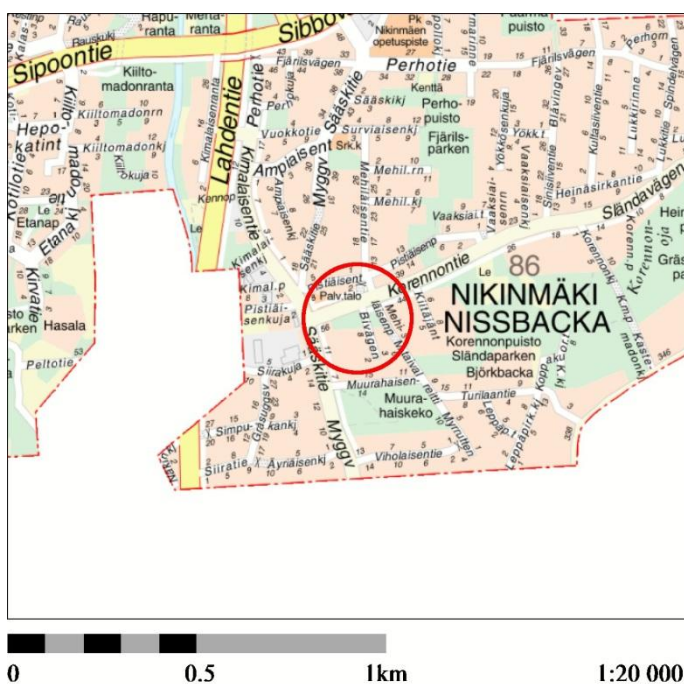
Tonttijako: osa kortteliä 86151 kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä rakentamattomiksi jääneiden kiinteistöjen rakennusoikeutta nykyisestä. Kiinteistöjen omistaja on hakenut asemakaavan muuttamista.

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki, jari.jokivuo@vantaa.fi, puh. 09 8392 2993.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijoittuu kokonaisuudessaan Korennonpuiston eteläpuolelle Mehiläispuiston molempin puolin. Lahdentielle on matkaa lännessä noin 350 metriä, pohjoiseen Sipoontielle noin 750 metriä.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistönomistajan jättämä asemakaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.3.2011. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmaan numero 002134.
- Kaavahankkeen aloituskokous pidettiin 15.3.2016.
- Kaavoitus tuli vireille 30.3.2016.
- Kuulutus julkaistiin Vantaan Sanomissa 2.4.2016.
- Mielenkiinnon kyselyä pidettiin 29.4.2016 mennessä (MRL 62 §). Mielenkiinnon kyselyä saatiin yhteensä kuusi kappaletta.
- OAS päivitettiin 2.5.2016, päivityksessä kaava-alueeseen lisättiin Mehiläispuiston katualuetta.

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.2	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	2
1.3	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA.....	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	10
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO.....	14
4.2	TYÖN AIKAISET TARKISTUKSET ALUERAJAUKSISSA.....	14
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	14
4.4.	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	15
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	16
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	KAAVAN RAKENNE	17
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	17
5.3	ALUEVARAUKSET	17
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	18
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	20
5.6	NIMISTÖ	20
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	21
7.	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	21
	ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE	
	ASEMAKAAVAKARTTA, ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET PIENENNYKSIINÄ	
	HAVAINNEKUVA	

1.3 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- maankäyttöluonnos, asemakaavahakemuksen liite 3.3.2011
- Vantaan liikennemeluserveys, Sito Oy, 2012
- historialliset kartat, <http://kartta.vantaa.fi/>, Vantaan kaupunki
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 - 1979, Vantaan kaupunki, 2002
- Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt, Vantaan kaupunki, 1993
- Vantaan kaupungin kiinteiden esihistoriallisten muinaisjäännösten inventointi, Vantaan kaupunki, 2000
- Nikinmäen historiikki 1-3, http://nikinmaki.com/historiikki_osat1_3_u.pdf, Nikinmäen Omakotiyhdistys Niko ry.
- Vantaan lepakkokartoitus 2001-2002 Yrjö Siivonen, julkaisu C18:2002, Vantaan kaupunki, 2002
- suunnittelualueen liito-oravaselvitys, Jyri Mikkola, 23.5.2016
- petolintuinventory, päiväpetolintujen ja pöllöjen esiintyminen Vantaalla, Luontotutkimus Solonen Oy, Helsinki 2015
- kasvillisuusinventory, Vantaan luontokasvit, Metsätähti Oy, ISBN 951-8959-47-1, 1996. Kirjan täydennys cd-levyllä 1990-luvun lopussa
- tilastotietoa:http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/vantaa_alueittain_ja_aluejaot

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos tehdään maanomistajan aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on lisätä rakentamattoman alueen rakennusoikeutta nykyisestä $e=0.25$ ($1\,701\text{k-m}^2$) siten, että uusi rakennusoikeus olisi $2\,560\text{k-m}^2$. Asemakaavamuutoksen yhteydessä levennetään Mehiläisentie katualuetta liikenteen sujuvuuden parantamiseksi, teknillisten johtojen sijoittamisen helpottamiseksi ja lumitilan leventämiseksi. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Nikinmäki on vanhaa omakotialuetta, jonka täydennysrakentaminen sai vauhtia Etelä-Nikinmäen kahden laajan asemakaavan valmistumisen myötä vuoden 2003 jälkeen. Korennontien ympäristö on kaava-alueita lukuun ottamatta suhteellisen voimakkaasti rakentunut ja yleisilmeeltään rivitalopainotteinen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakentamattomaksi jäänyt, alun perin pääosin peltoaluetta. Alue muodostaa sade- ja sulamisvesiä keräävän painanteen, josta pelto on vuosien saatossa kadonnut ja alue on muuttunut tiheäksi pajukoksi. Alueella kasvaa myös nuoria koivuja, pohjoisosassa joitakin suuria kuusia ja mäntyjä sekä lehtipuita.

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue on pohjoisrinteen ja kadun väliin jäänyt tiheä vesakoitunut ja hoitamaton kohta. Kesäisin se muodostaa vihreän suojamuurin eteläpuolella olevien omakotitalojen ja Korennontien välille.

Vesistöt ja vesitalous

Alue ei ole pohjavesialuetta. Korennontien varren hulevesioja on rakennettu kadun rakentamisen yhteydessä.

eläimistö

Pienehköllä erilliseksi jääneellä rakentamattomalla alueella ei ole havaittu uhanalaisia tai silmällä pidettäviä eläinlajeja.

Asemakaavatyötä varten tehdyssä liito-oravakartoituksessa (Jyri Mikkola 2016) todettiin, että vaikka alueen eteläosa puustonsa puolesta soveltuisi erittäin hyvin liito-oravan elinympäristöksi ja loput alueestakin hyvin, niin mitään merkkejä liito-oravan oleskelusta ei alueelta löytynyt.

Vantaan lepakkokartoituksessa (Yrjö Siivonen, 2002) ei suunnittelualueelta ollut lepakkohavaintoja.

Petolintuinventoinnin mukaan (Luontotutkimus Solonen Oy, 2015) ei alue ole petolintujen oleskelu- tai pesimäaluetta.

Maaperä

Alueen maanpinta viettää pohjoista kohti. Alue on Korennontien sivussa matalimmillaan noin +34m merenpinnan yläpuolella. Korennontien kadunpinta on tästä noin metrin verran ylempänä, +35m. Korkeimmillaan maasto on kaakkoisnurkassa pieneltä osin noin +42m merenpinnan yläpuolella. Todennäköisesti tonttia joudutaan täyttämään, jolloin korkeusero länsipuolen tontin alueella on noin yhden metrin luokkaa, idän puoleisella tontilla neljän metrin luokkaa. Varsinkin jälkimmäisellä tontilla rakennuksia ja maastoa joudutaan porrastamaan korkeussuunnassa.

Kaava-alue on pääosin savialuetta. Eteläosa on hiekka- ja moreenialuetta. Savialueella pehmeän maakerroksen paksuus on arviolta 2-5 metriä.

Kaava-alueella ei sijaitse pohjaveden havaintoputkia. Ympäröivällä alueella pohjaveden on havaittu olevan noin 1-2 metrin syvyydellä maanpinnasta.



Rakennettavuus maaperän suhteen

Savialueella rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Nikinmäessä asui vuoden 2014 alussa noin 3 600 henkeä. Nikinmäen väkiluku on Korson suuralueen kaupunginosista ollut nopeimmin kasvava koko 2000-luvun ajan. Väestönkasvun ennustetaan hieman hidastuvan vuoteen 2024 mennessä, mutta Nikinmäen ennustetaan pysyvän kasvun kärjessä koko tuon ajan.

Ikärakenteeltaan Korson suuralueella on Vantaan keskiarvoa enemmän työikäistä väestöä. Suuralueen asukkaista eniten 0-6 vuotiaita on prosentuaalisesti Nikinmäessä. Nikinmäessä oli korkeasteen koulutus yleisempää kuin muissa suuralueen kaupunginosissa. Nikinmäessä oli yhden hengen asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista pienempi kuin muissa suuralueen kaupunginosissa.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole rakennuksia.

Palvelut ja työpaikat

Päivittäisruokakauppa sijaitsee suunnittelualueelta pohjoiseen noin yhden kilometrin etäisyydellä. Marketin lähellä sijaitsee Jokivarren koulun Nikinmäen opetuspiste, luokat 1-4. Koulun yhteydessä toimii hammashoitola ja samalla tontilla Nikinmäen päiväkoti. Vastapäätä suunnittelualueelta Korennon tien toisella puolella sijaitsee yksityinen palvelutalo. Kimalaisentien ja Lahdentien välille sijoittuu yritysten toimitilarakennuksia, pienteollisuustaloja sekä kaupan ja teollisuuden varastoja. Alueella painottuu asuminen. Työpaikat ja palvelut ovat mitoitettu paikallisen tarpeeseen. Kirjastoauton pysähdyspaikka on päivittäistavarakaupan ja Jokivarren koulun sivussa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Lahdentien ja kauempana Lahdenväylän itäpuolelleen rajoittama asuinalue. Alue on rakentunut Keravanjoen jokivartta seurailleen ja siitä vanhaan Porvoontiehen liittyneen maantien varrelle. Vanha tieyhteys on säilynyt Perhotie, Kimalaisentie, Sääskeitie- katuina, jotka muodostavat edelleen alueen katuverkostoa yhdistävän pääväylän.

Kaupunkikuva

Nikinmäen alue on kumpuilevaan maastoon vähitellen syntynyt asuinalue, jolle antaa leimansa vaihteleva, eri-ikäinen ja monipuolinen rakennuskanta. Vanhojen ja uusien omakotitalojen lomassa on uusia ja uudehkoja yksi- ja kaksikerroksisia rivitaloja. Kimalaisentien varrelle Korennontien päähän on syntynyt pienteollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Nikinmäessä on runsaasti puustoa ja alueen yleisilme on vehreä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueelta tai sen läheisyydestä ei ole tiedossa arkeologisia kohteita.

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia, eikä välittömässä läheisyydessä ole suojelun piirissä olevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai rakennelmia.

Nikinmäen pientaloalueet on mainittu Vantaan modernin rakennuskannan inventointiraportissa vuodelta 2002 aluekohteena. Tarkempi olemassa olevan rakennuskannan inventointi ja arvottaminen on kuitenkin kesken.

Virkistys

Korennontiellä noin 300 metriä itäänpäin on kaupungin hoidossa oleva aidattu ja rakennettu leikkipuisto. Perhopuiston hiekkakenttä jäädytetään talvisin luistelijoille. Nikinmäkeläisten käytössä on Keravanjoen uimaranta Lahdentien länsipuolella. Tärkeä virkistysmerkitys on Sipoonkorven kansallispuistolla.

Liikenne

Kaava-alueetta rajaava Korennontie toimii alueen liikennettä välittävänä katuna itä-länsisuunnassa. Korennontiellä on Helsingin seudun liikenteen bussilinjojen pysäkit. Osa pysäkillä pysähtyvistä autoista kulkee Helsinki-Porvoo-linjalla.

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen käyttövesi johdetaan Korennontien d225 jakelujohdolla. Alue kuuluu Korson painepiiriin.

Käyttövesi tulee Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotuspumppaamoiden välityksellä Korson ylävesisäiliöön. Ylävesisäiliön tilavuus on 4000 m³. Painetasot ovat: ylin +94m ja alin +85m merenpinnasta.

Jätevesiviemärinti

Asemakaava-alueen jätevedet kerätään d250 viemärillä Korennontien kautta Pistiäisen jätevedenpumppaamolle ja edelleen Jokivarrentien jätevedenpumppaamolle. Pumpaamolta jätevedet pumpataan Mikkolan ja Matarin halki Rekolanojan varressa kulkevaan Korso-Tikkurila pääviemäriin. Jätevedet käsitellään Helsingin Viikin jätevedenpuhdistamolla ja lasketaan Suomenlahteen.

Rakennettu vesihuolto Mehiläisentiellä ja Korennontiellä sijaitsee lähellä kiinteistörajaa ja osin tontilla, jolloin se tulee ottaa huomioon tontin suunnittelussa. Maanalaisten johtojen vaatiman tilavarauksen vuoksi kiinteitä rakenteita ei tule sijoittaa kolmea metriä lähemmäs rakennettua vesihuoltoa.

Hulevesien hallinta

Alueen hulevedet virtaavat pintavaluntana Korennontien avo-ojaa pitkin länteen ja edelleen Lahdentien alitse ja laskevat Keravanjokeen.

Kaukolämpö ja kaasu

Alueella ei ole kaukolämpö- eikä kaasujohtoja.

Sähköverkko

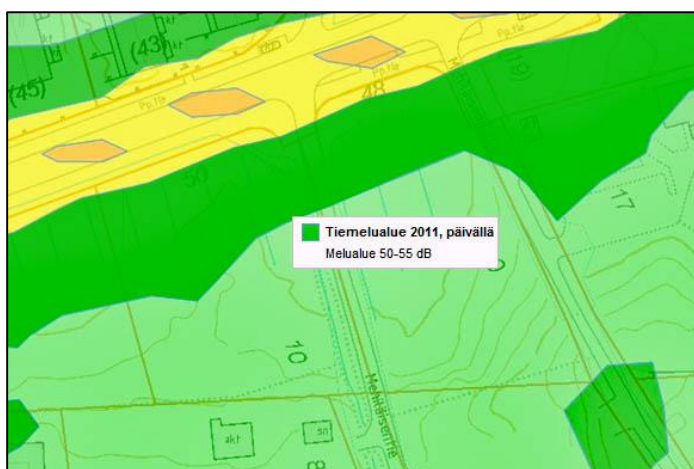
Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Korennontieellä. Ilmajohdo sijaitsee Mehiläisentien sivussa.

Ympäristöhäiriöt

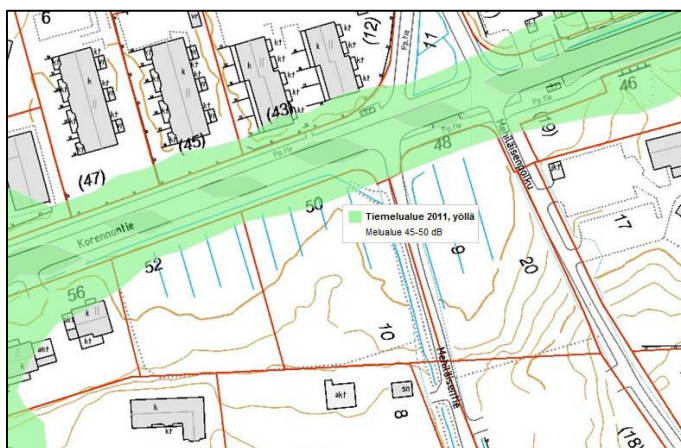
Suunnittelualue on rakentamaton eikä alueella ole ollut tietojen mukaan sellaista varastointia tai rakentamista, joista olisi saattanut aiheutua maaperän pilaantumista.

Suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella.

Alueen suunnittelussa huomioon otettava asumiselle tuleva mahdollinen häiriö aiheutuu ajoneuvoliikenteestä. Kaavoituksessa ja rakentamisessa huomioon otettavat ohjearvot on annettu Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7-22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Asumiseen tarkoitettavilla alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivällä 55dB keskiäänitasoa eikä yöllä 50dB keskiäänitasoa. Uusilla alueilla yöohjearvo on 45dB. Rajaohjearvot sisätiloissa ovat päivisin 35dB ja yöaikaan 30dB.



Päiväajan 55dB raja vuonna 2011



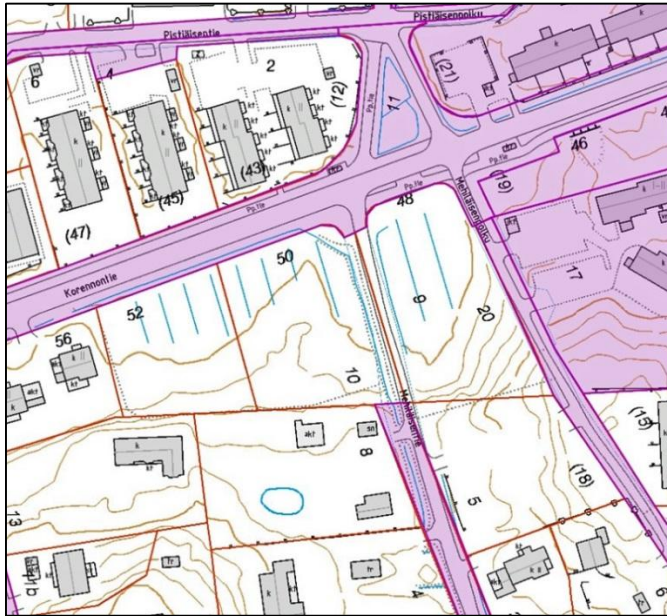
Yöajan 50dB raja vuonna 2011

Uusille asuntoalueille asetettu yöajan ohjearvo Korennontien sivulla ylittyy niukasti Sito Oy:n vuonna 2012 laatimassa Vantaan liikennemeluselvityksessä.

Jotta varmistetaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjearvot täyttävästä asuin ympäristöstä, pitää kaavamääräyksissä ottaa huomioon meluntorjunta Korennontien varrella.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisomistuksessa.



Kaupungin maanomistus värillisenä

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

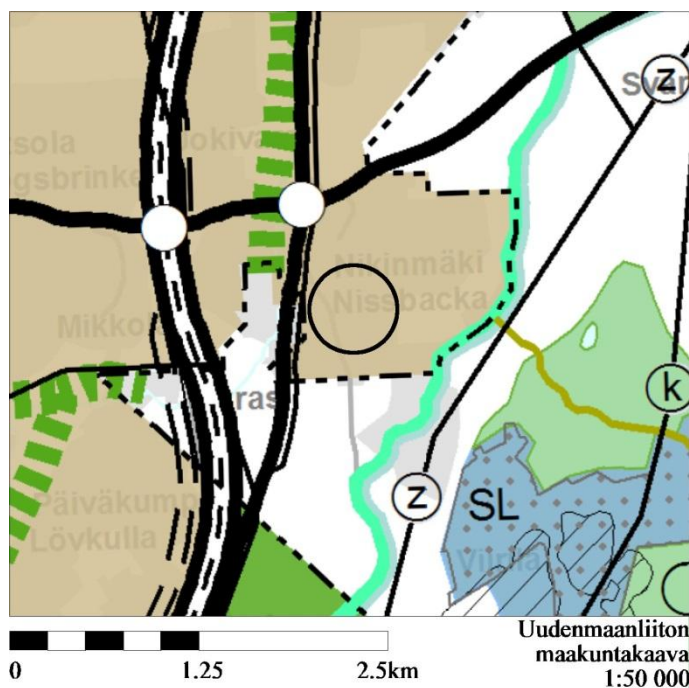
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on omalta osaltaan näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

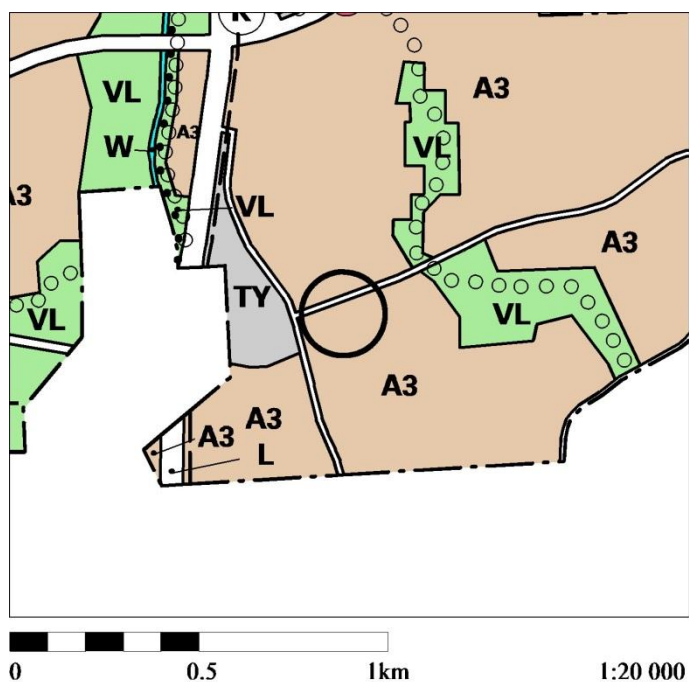
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11. 2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

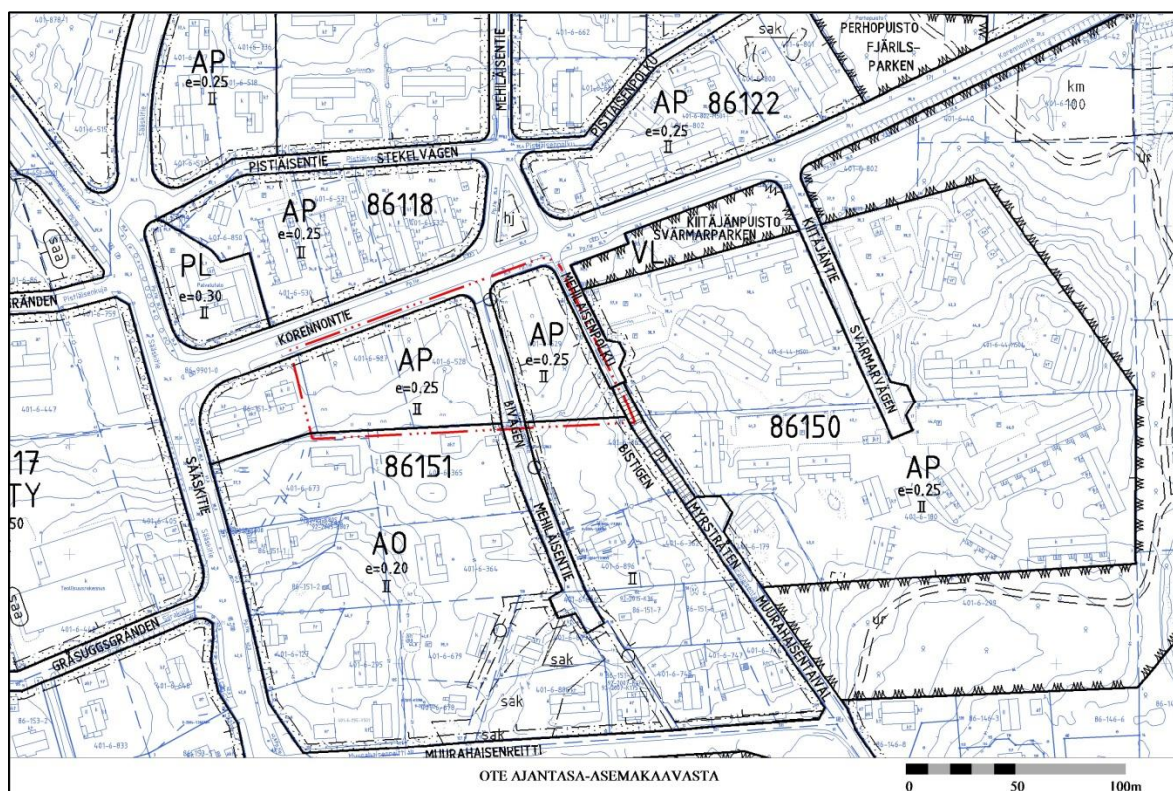


Alue on yleiskaavassa merkinnällä A3, pientaloalue. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueelle voidaan sallia asuin ympäristöön soveltuvia työtiloja.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



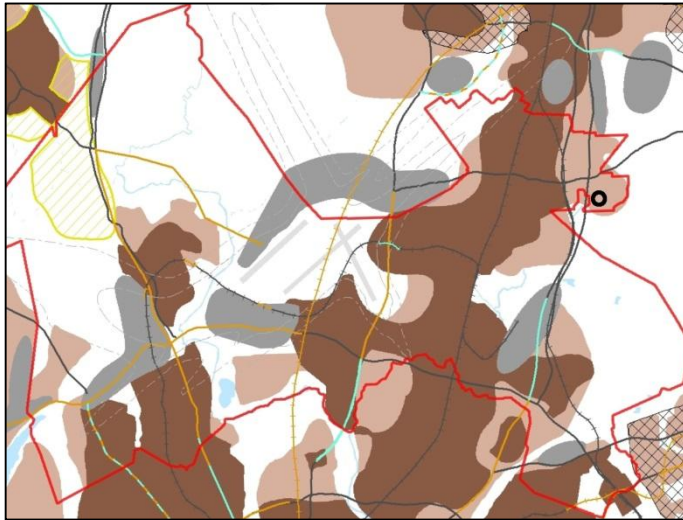
Korttelissa on voimassa asemakaava nro 860500 Etelä-Nikinmäki 2 (Kv 20.10.2003). Suunnittelualue on osoitettu kahdeksi asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms tiloja, kuitenkin enintään 10% tontin kerrosalasta. Asuinrakennuksen kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja työtiloina enintään 30%. Tontilla ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristölle häiriötä. Olemassa olevat rakennukset saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla rakennusoikeuden estämättä. Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen. Tontit on aidattava katu- tai muuta yleistä aluetta vastaan puu- tai pensasaidalla. Rinnetonteilla on kaltevuudet huomioitava rakennusten sijoituksessa, käyttämällä ns. rinneratkaisua tai riittävällä maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi maisemaan huonosti sopivia täyttöluisia. Avokallioita ei saa tarpeettomasti louhia. Maisemallisesti merkittävillä avokallioalueilla rakennettaessa tulee rakennuslupahakemukseen liittää selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä. Tonteille on varattava autopaikkoja 2ap / asunto.

Alueella on tehokkuusluku $e=0.25$, suurin sallittu kerrosalaluksi on kaksi. Korennon tien, Mehiläisen tien ja Mehiläisenpolun puoleisille sivuille on osoitettu istutettavat alueen osat.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

Suunnitelma määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunotostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle, kartan tumman ruskea vyöhyke.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi suunnitelman 11.5.2015.



MASU 2050
Suunnittelualue on osoitettu mustalla
ympyrällä.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Tiedossa ei ole aluetta koskevia muita päätöksiä tai suunnitelmia.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta (3.3.2011). Hakija esittää rakennusoikeuden nostamista siten, että uusi rakennusoikeus olisi yhteensä 2 561 k-m². Muita muutoksia voimassa olevaan asemakaavaan ei esitetä tehtäväksi.

Hakemukseen liittyy konsultin (arkkitehtitoimisto Juha Mutanen Oy) tekemä viitesuunnitelma, jossa esitetään yhteensä kahdelle tontille kaksikerroksisia rivitaloja, joissa olisi asuntoja yhteensä 20kpl. Pysäköintipaikkoja esitetään 2ap/asunto, yhteensä 40kpl.

Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002134 ja kaavoitus tuli vireille 30.3.2016.

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin sisäisellä asiantuntijayhteistyöllä.

4.2 TYÖN AIKAISET TARKISTUKSET ALUERAJAUKSISSA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisen jälkeen on selvinnyt, että voimassa olevassa asemakaavassa Mehiläisentien katualue on kadunhoidon kannalta liian kapea asemakaavamuutosalueen kohdalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päätettiin muuttaa siten, että asemakaavamuutosalue koskee myös AP-kortteleiden välistä Mehiläisentien katualuetta. OAS-muutos päivättiin 2.5.2016.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan kaupunginmuseo
- muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, Museovirasto, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kaavaa valmisteltaessa oli mahdollisuus esittää mielipide, OAS lähetettiin osallisille ja mielipiteitä pyydettiin 29.4.2016 mennessä.

Mielipiteitä saatiin yhteensä kuusi.

Fingrid Oyj:llä, Vantaan Energia Oy:llä, Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymällä (HSL) ja Helsingin seudun ympäristö-kuntayhtymällä (HSY) ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että Nikinmäen pientaloalue on mainittu Vantaan modernin rakennuskannan inventointiraportissa aluekohteena. Museon mukaan alueen olemassa olevan rakennuskannan tarkempi inventointi ja arvottaminen on kesken. Lausunnossa todetaan, että inventoinnin aluemerkinä ei vaikuta uudisrakentamiseen, varsinkaan koska mittakaava ei tule oleellisesti muuttumaan uudisrakentamisen myötä. Museo toteaa myös, että alueella ei sijaitse tunnet-

tuja arkeologisia kohteita. Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, eikä museota ole tarpeen kuulla jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Lähialueen yhteisen mielipiteen oli allekirjoittanut yhteensä 14 henkilöä. Mielipiteen esittäjät asuvat ilmoituksensa mukaan osoitteissa Mehiläisentie 2b, Mehiläisentie 3, Mehiläisentie 4, Mehiläisentie 8, Säaskitie 13, Muurahaisenreitti 13a, Korennon tie 56 A ja Muurahaisentaival 6. Mielipiteen mukaan suunniteltu muutos on kohtuuton, eikä sovi Nikinmäen pientaloalueelle. Mielipiteessä todetaan, että muutos toteutuessaan huonontaisi merkittävästi viihtyvyyttä. Alueen kerrotaan määritellyn kaupungin toimesta rakennusperintökohteeksi.

Vastine: Korennon tien varrella on toteutettuna useita kaupunkikuvallisesti ja mittakaavaltaan hyvin samankaltaisia rivitaloympäristöjä. Tuleva laskennallinen tehokkuus $e=0.38$ ei käytännössä poikkea Korennon tien pohjoispuolella olevien rivitalotonttien tehokkuudesta $e=0.37$ eikä myöskään koillis- ja itäpuolen laajoista rivitalokortteleista. Vantaan kaupunginmuseo, joka lausui asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta totesi, että mittakaava ei tule oleellisesti muuttumaan uudisrakentamisen myötä ja puolsi lausunnossaan hanketta. Museo myös totesi, että Nikinmäen pientaloalueet on mainittu aluekohteena Vantaan modernin rakennuskannan inventointiraportissa, mutta tarkempi inventointi ja arvottaminen on kesken.

Sopeuttamisen parantamiseksi asemakaavamääräyksiin lisätään voimassa olevaan kaavaan nähdyn uusi määräys, jonka mukaan naapuritonttien puoleisille sivuille tulee alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Samoin ympäristön viihtyvyyden varmistamiseksi lisätään määräys, jonka mukaan pihat on istutettava sekä käytävien ja ajoteiden tulee olla sorapintaisia.

Asemakaavahanke esitellään ja meneillään oleva vaihe vaikutusmahdollisuuksineen kerrotaan Vantaan kaupungin kotisivuilla http://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/korson_kaavat/korson_kaavat_arkisto/101/0/123682

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013 -2017 strategia (Kv 17.6.2013 / 15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan myös ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014):

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Muut tavoitteet

Asemakaavan hakijan tavoitteena on saada lisättyä rakennusoikeutta omistamallaan korttelialueella.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mahdollisuudet erityyppisiin vaihtoehtoihin tavoitteiden puitteissa pienellä alueella olivat hyvin rajalliset.

Korennontieltä ei voi voida sen kokoojakatuonteiden takia järjestää tonttiliittymiä.

Tieltä kantautuva liikennemelu saattaa aiheuttaa haittaa ulko-oleskelulle, vaikka melun ohjearvot eivät piha-alueella ylittyisikään. Päädyttiin ohjaamaan rakentamista, jotta melusuojaus tulisi huomioiduksi. Idän puoleisella tontilla tutkittiin oleskelupihojen melusuojausta sijoittamalla autokatokset pohjoiseen Korennontien sivuun, mutta kaventuva tontin muoto ei mahdollistanut sitä. Rakennussuunnitteluvaiheen ratkaisuksi jää todennäköisesti meluaita tai vastaava rakenne. Läntisellä tontilla rakennukset luontevasti suojaavat oleskelupihaa liikennemelulta. Asemakaavamääräyksissä todetaan, että pysäköintipaikat on rakennettava mikäli mahdollista tonttien Korennontien puoleiselle osalle.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksen tarpeena on ollut rakennusoikeuden kasvattaminen, jotta toistaiseksi rakentamattomiksi jääneistä tonteista tulisi mahdollisten rakentajien kannalta kiinnostavampia.

Korennontien kokoojakatuluonne ja liikennemelu huomioiden on ollut tarve ohjata liittymien sijoittumista Mehiläisentie ja Mehiläisenpolun varrelle sekä määrittää ulko-oleskelutilojen rakentaminen melulta suojattuihin kohtiin. Naapuritonttien reunoille on määrätty neljä metriä leveät istutettavat alueet, joille ei saa rakentaa.

Voimassa olevassa asemakaavassa Mehiläisentie katualue on Korennontien puoleiselta osalta liian kapea kun ottaa huomioon nykyaikaisen tekniikan sijoittumisen kadun alle sekä tarvittavan lumitilan. Läntistä tonttia kaventamalla saadaan katualueeseen lisää leveyttä.

5.1.1. Mitoitus

Asuinpientalojen korttelialueet, AP, yhteensä pinta-alaltaan 6 704m².
Rakennusoikeus on 2 560k-m². Tehokkuusluku e=0,38, autopaikkoja: 2 ap/asunto
Uutta katualuetta syntyy 101m², jolloin katualue on yhteensä 660m².
Koko suunnittelualueen pinta-ala on 7 364m².

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksen mukaiset uudet asuinrakennukset istuvat ympäröivän kaupunkirakenteen mitta-kaavaan. Suojaistutuksilla parannetaan uuden sopeutumista vanhaan ympäristöön. Kaupunkirakenne eheytyy kun rakentamattomiksi jääneet asuinpientaloja varten varatut korttelialueet tulevat rakennetuiksi. Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 mukaisesti kaupunkikuvasta luodaan kerroksellista ja tiivistä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AP, asuinpientalojen korttelialue

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Tonteille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja, kuitenkin enintään 10% sallitusta kerrosalasta.

Rakennukset saavat olla enintään 2-kerroksisia.

Asuinrakennuksen kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja työtiloina enintään 30%.

Tontilla ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristölle häiriöitä.

Rakennukset tulee sijoittaa naapuritontin rajasta vähintään 4m etäisyydelle.

Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteen lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

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

Rinnetonteilla on kaltevuudet huomioitava rakennusten sijoituksessa, käyttämällä ns. rinneratkaisua tai riittäväillä maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi maisemaan huonosti sopivia täyttöluisia.

Tonteilla 8 ja 9 korennontien puolella asuinrakennusten, autokatosten / -tallien, muiden rakennelmien tai meluaitojen tulee yhdessä muodostaa yhtenäinen korttelien pihaa suojaava melueste. Meluesteen on oltava tiivis. Korkeus on määritettävä rakennuslupavaiheessa.

Tonteille on varattava autopaikkoja 2 ap / asunto.

Pysäköintipaikat on rakennettava mikäli mahdollista tonttien Korennontien puoleiselle osalle.

Mehiläisenpolun ja Mehiläisentien kuivatus on toteutettu avo-ojin, jonka vuoksi asemakaavoitettavien tonttien rajoille esitetään avo-ojarasitteet. Mehiläisenpolun vedet ohjautuvat tontin nro 9 koilliskulmassa hulevesiviemäriin kivetyn painanteen kautta. Katujen kuivatus avo-ojin tonttien rajoja pitkin ja käyttäen rakennettuja hulevesiviemäriin ottoputkia tulee mahdollistaa jatkossakin. Tämä tulee ottaa huomioon erityisesti tontin nro 9 suunnittelussa.

Asemakaavoitettavilla tonteilla tulee varautua eteläpuolisesta rinteestä valuvien pintavesien johtamiseen eteenpäin. Tämän vuoksi tonttien rajoille esitetään asemakaavaan avo-ojarasitteet.

5.3.2 Muut alueet

Liikennealueet

Katualuetta levennetään teknisestä syystä voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikennedyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

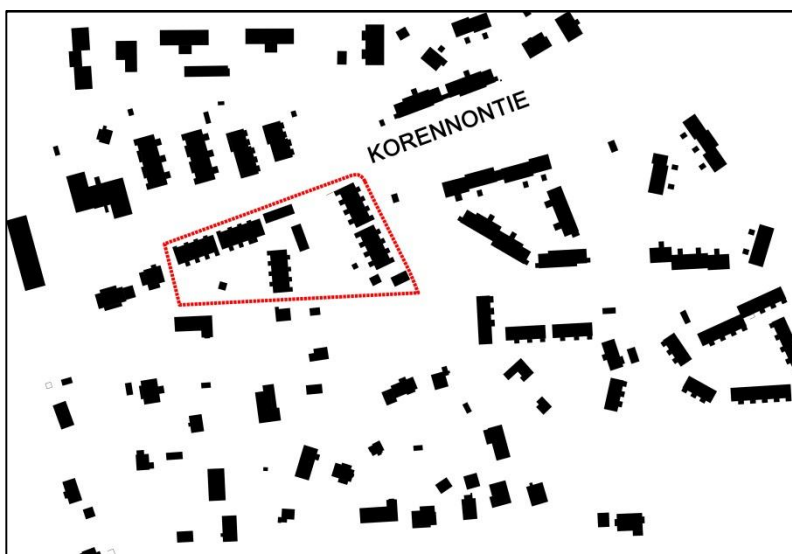
Pieni asemakaavamuutosalue on jo voimassa olevassa asemakaavassa samalla merkinnällä asuinpienalojen korttelialue, AP. Rakentamattomaksi jäänyt alue tulee todennäköisesti kaavamuutoksen myötä rakentumaan.

Kaupunkikuva

Korennontien varren voi ajatella tasapainottuvan ja yhtenäistyvän kaupunkikuvallisesti uuden rakentamisen myötä. Korennontien ilme alueen kokoojakatuna tulee voimistumaan.

Naapuritonttien puoleisille sivuille on määrätty neljä metriä leveät alueen osat, joille on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Vyöhykkeen tarkoitus on vähentää uuden rakentamisen ja asumisen vaikutusta naapurustoon. Vehreän ympäristön vaatimusten takia on asemakaavassa määräys, jonka mukaan pihat on oltava istutettuja, pihakäytävien ja ajoteiden sorapintaisia.

Uusien asuinrakennusten ja mahdollisten katosten materiaalivalinnat, värit ja muu yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät rakennuslupavaiheeseen.



Alueen rakeisuus.

Kaavamuutosalue on rajattu punaisella

Kaavamuutosalueen enintään kaksikerroksiset rivitalot muodostavat pääosin kaksikerroksisista rivitaloista koostuvan Korennontien lähiympäristön kanssa yhtenäisen ja hallitun kokonaisuuden.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee arviolta yhteensä 20 rivitaloasuntoa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Rakennusoikeuden kasvattaminen lisää asuntojen määrää voimassa olevaan asemakaavaan nähden noin kuudella ja asukkaiden määrää noin viidellätoista.

Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle ei tule. Asukaslisäys vaikuttaa positiivisesti alueen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää pieneltä osalta päiväkotipaikkojen ja koulu- paikkojen tarvetta. Työpaikkoja ja palveluita ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen taloudelliset vaikutukset ovat vähäiset. Maankäytön tehostaminen on kaupungin tavoitteiden mukaista ja lisää asuntorakentamista. Kaavamuutos ei edellytä kunnallistekniikan merkittävää rakentamista.

Katualuetta luovutetaan kaupungille vastikkeetta ja kerrosalan yli 500 kerrosneliömetrin lisääntymisen takia kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus, jolla maanomistaja sitoutuu osallistumaan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin. Summa tarkentuu sitten, kun sopimusneuvottelut aletaan käydä.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista pientaloasukkaat ovat useasti hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Nikinmäen asuntotarjonta monipuolistuu ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan omakotitaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus vaivattomampaan asumiseen uusissa rivitaloissa. Tavoitteena on ehjempi sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden käyttöä. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat olemassa oleville rakentamattomille asuinrakennustonteille, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Liikenneverkon kapasiteetti kestää asemakaavamuutoksen mukaisen rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Asemakaava-alueen kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi, kuten kohdassa 3.1.3 on selostettu.

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

Ympäristöhäiriöt

Korennontien ajoneuvoliikenne on alueella ainoana ympäristöstä tulevana häiriötekijänä. Liikennemelun ohjearvojen mukainen rakentaminen on mahdollista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevalle vanhalle asuinalueelle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta kaavahanke tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5.6 NIMISTÖ

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen aloittaminen on tonttien omistajan asia.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu	Vesa Karisalo Jari Jokivuo Vuokko Rova	alue-arkkitehti arkkitehti suunnitteluavustaja
Kuntatekniikan keskus	Antti Auvinen Marika Orava Susanna Koponen Emma Lottanen Pirjo Suni	vesihuollon suunnittelu vesihuollon suunn. päällikkö liikennesuunnittelu geotekniikka liikennemelu
Rakennusvalvonta Ympäristökeskus	Susanna Pyhälä Krister Höglund Sinikka Rantalainen	lupa-arkkitehti ympäristöinsinööri ympäristösuunnittelija
Yrityspalvelut	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	Mikko Hämäläinen	paloinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 12. päivänä syyskuuta 2016

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Jari Jokivuo
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa Täyttämispvm	07.06.2016
Kaavan nimi	002134 Nikinmäki 86	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	30.03.2016
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092002134
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7364	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,7364

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

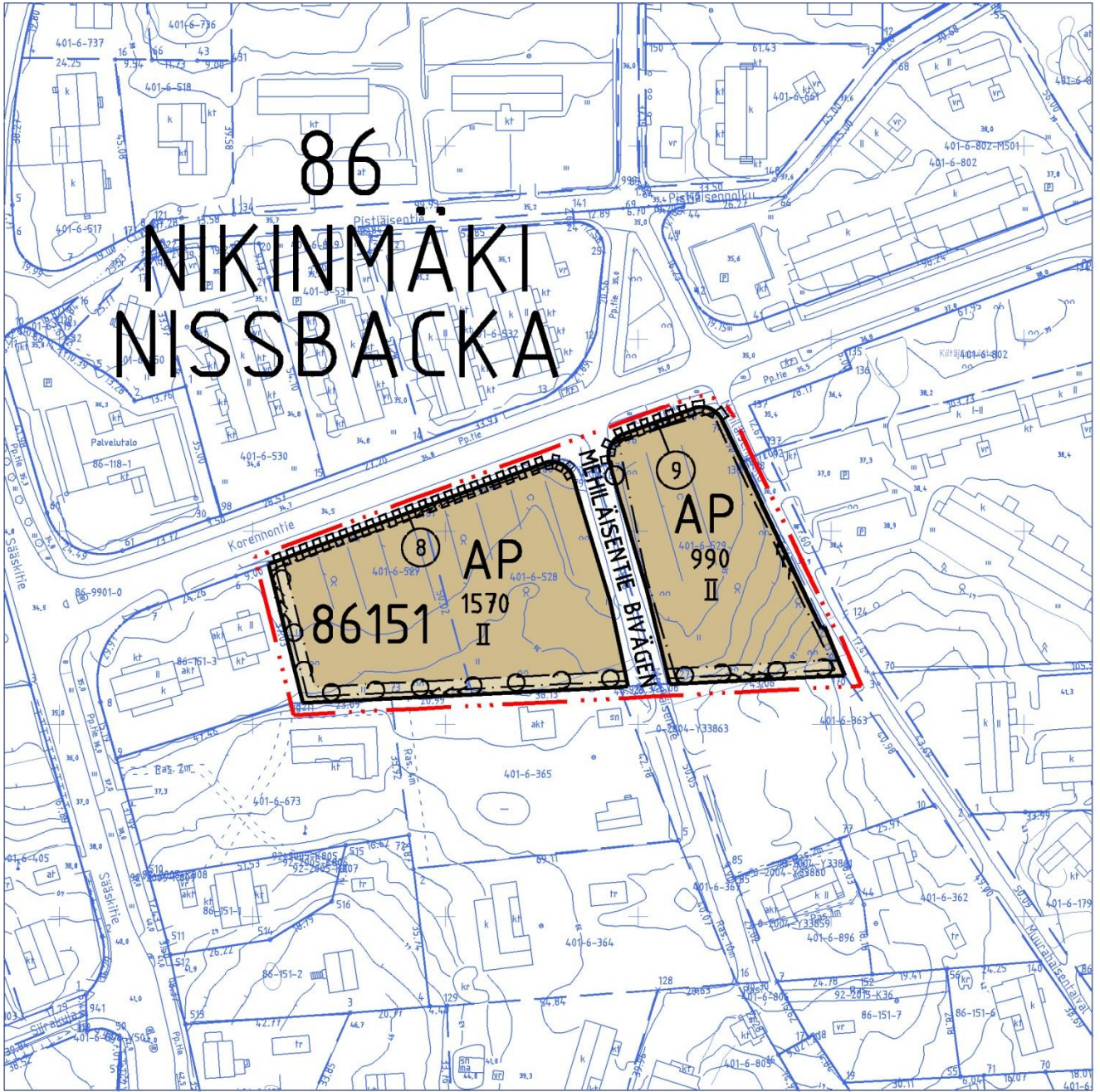
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7364	100,0	2560	0,35	0,0000	859
A yhteensä	0,6704	91,0	2560	0,38	-0,0102	859
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0660	9,0	0		0,0102	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				

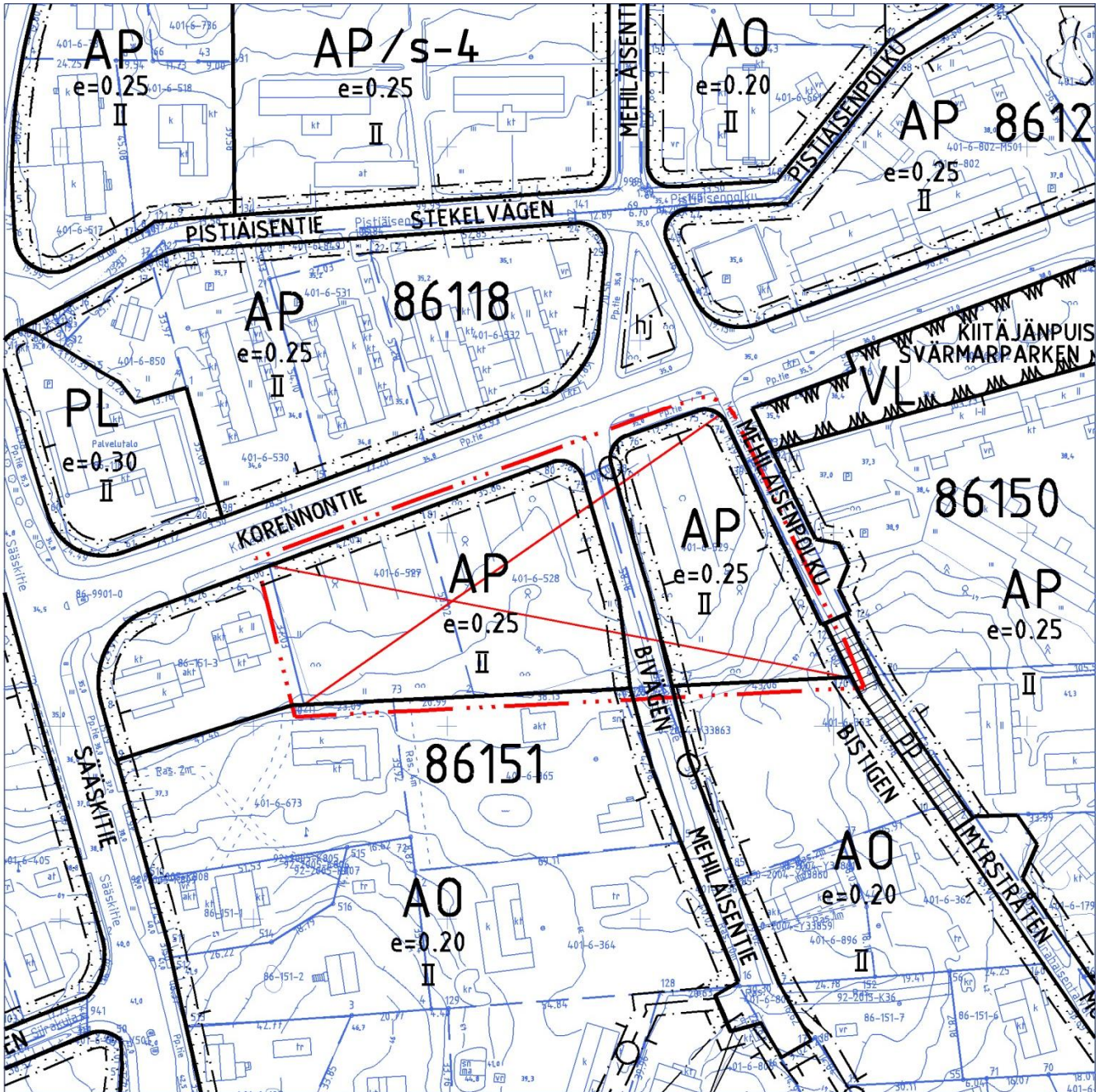
Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7364	100,0	2560	0,35	0,0000	859
A yhteensä	0,6704	91,0	2560	0,38	-0,0102	859
AP	0,6704	100,0	2560	0,38	-0,0102	859
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0660	9,0	0		0,0102	0
Kadut	0,0660	100,0	0		0,0102	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS





POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002134

Päiväys
Datum

12.9.2016

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

691507

1 / 2

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos

KORENNONTIE

Kaupunginosa 86, Nikinmäki
Osa korttelia 86151
sekä katualuetta.



Vanda stad
Ändring av detaljplanen

SLÄNDAVÄGEN

Stadsdel 86, Nissbacka
Del av kvarteret 86151
samt gatuområde.

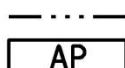
Tonttijako
Osa korttelia 86151.

1:2000

Tomtindelning
Del av kvarteret 86151.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinpienalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pienotaloja ja erillisiä pienotaloja asumistarkoituksiin.

Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja, kuitenkin enintään 10% tontin kerrosalasta.

Asuinrakennuksen kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja työtiloina enintään 30%.

Tontilla ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristölle häiriötä.

Rakennukset tulee sijoittaa naapuritontin rajasta vähintään 4m etäisyydelle.

Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

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

Rinnetonteilla on kaltevuudet huomioitava rakennusten sijoituksessa, käytämällä ns. rinneratkaisua tai riittävällä maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi maisemaan huonosti sopivia täyttöluisia.

Tonteille 8 ja 9 Korennontien puolella asuinrakennusten, autokatosten/- tallien, muiden rakennelmien tai meluaitojen tulee yhdessä muodostaa yhtenäisen korttelien pihaa suojaava melueste. Meluesteen on oltava tiivis. Korkeus on määritettävä rakennuslupavaiheessa.

Pihojen tulee olla istutettuja ja käytävien sekä ajoteiden sorapintaisia.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Tonttien Korennontien puoleisessa reunassa oleva hulevesireitti tulee säilyttää avo-ojana.

Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Tonteille on varattava autopaikkoja 2 ap/ asunto.

Pysäköintipaikat on rakennettava mikäli mahdollista tonttien Korennontien puoleiselle osalle.

DETALJPLANEKETEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för småhus.

På området får man uppföra radhus, kedjehus och fristående småhus avsedda för bostadsändamål.

På tomten får utan hinder av i stadsplanen angiven byggnadsrätt dessutom byggas för invånarna avsedda gemensamma service-, rekreations- o.dyl. utrymmen, dock högst till 10% av tomtens våningsyta.

Av bostadsbyggnadens våningsyta får högst 30% användas för kontors- och arbetslokaler.

På tomten får inte sådan verksamhet utövas, som kan förorsaka men för omgivningen.

Byggnaderna ska placeras på minst 4 meters avstånd från gränsen till granntomten.

På tomterna skall reserveras möjlighet för avfallssortering och för egenhändig kompostering.

Tomterna skall mot gatusidan eller mot annat allmänt område inhägnas med trästaket eller häckar.

I samband sluttande tomter skall nivåskillnaderna tas i beaktande vid byggnadernas placering och genom användning av s.k. suterränglösningar eller genom användandet av tillräckligt med stödjemurar som följer landskapets topografi, detta för att det inte ska uppstå skärningar och ramper som förfular landskapet.

På tomterna 8 och 9, på den sida som ligger mot Sländavägen, ska bostadsbyggnaderna, carportarna, garagena, de övriga konstruktionerna och bullerplanken tillsammans utgöra ett bullerhinder som skyddar kvarterens gårdsplaner. Bullerhindret måste vara tätt. Höjden ska fastställas i bygglovsskedet

Gårdarna ska vara försedda planteringar, medan gångar och körvägar ska vara grusade.








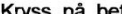




















På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Tomternas dagvattenlinje utmed kanten på Sländavägens sida ska bevaras som öppet dike.

Till bygglovet skall en dagvattenhanteringsplan bifogas.

På tomterna bör bilplatser reserveras enligt 2 bp/bostad.

Parkeringsplatserna ska i mån av möjlighet byggas på den del av tomterna som ligger på Sländavägens sida.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.		Gräns för delområde.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.		Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kaupunginosan numero.		Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.		Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.		Kvartersnummer.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.		Byggnadsyta.
	Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.		Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.
	Avo-oja.		Öppet dike.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.		Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.		Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen	
Mittausosasto Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.		Mätningssavdelningen Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___ / ___ 20__		Godkänd av stadsfullmäktige ___ / ___ 20__	





14 § **Asemakaavamuutos 002241 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 91
Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie / TLA**

VD/2020/10.02.04.01/2014
HP/TLA/ATI/VKA/JKÖ/MHO/SRU/JB

Länsimäkeä täydennysrakennetaan muuttamalla osia Maalinauhantien ja Rajakentäntien kulmauksen pysäköintialueista asuinkerrostalojen korttelialueiksi, joihin toteutetaan noin 90 asumisoikeus- tai vapaarahoitteista asuntoa. Kaupunginosarajaa muutetaan siten, että Estepuisto liitetään Rajakylän osaksi.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 91002 ja 91004, osaa korttelia 91003 ja katualueita, kaupunginosassa 91, Länsimäki sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 95, Rajakylä. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 91002 ja 91004, osaa korttelia 91003 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 91, Länsimäki

Tonttijako koskee osaa korttelia 91003, **tonttijaon muutos** koskee osaa kortteleita 91002 ja 91003.

Alue sijaitsee Maalinauhantien varrella, Rajakylän liikuntapuiston eteläpuolella.

Kaavan hakija
VAV Asunnot Oy

Maanomistus
Hakija omistaa korttelialueet, Vantaan kaupunki omistaa katu- ja virkistysalueet.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaavan tausta-aineistojen valmisteluun ovat osallistuneet VAV Asunnot Oy, TA Yhtiöt Oy sekä heidän konsulttinaan Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Länsimäki on keskustatoimintojen alakeskus (c) ja kaavamuutosalueen korttelialueet ovat tehokasta asuntoaluetta (A1).

Asemakaavan muutos
Osia Maalinauhantien ja Rajakentäntien kulmauksen pysäköintialueista ja katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), joihin muodostettaville tonteille 91002/5 ja 91003/11 voidaan rakentaa viisi- ja yhdeksänkerroksiset kerrostalot noin 150 asukkaalle. Sekä nykyisiin että rakennettaviin asuntoihin sovelletaan hyvän joukkoliikenteen palvelutason keskusta-alueiden pysäköinnin vähimmäisnormia 1 autopaikka/ 130 k-m². Rajakentänkujan katualueen kääntöpaikan yleinen pysäköintialue muuttuu asuinkerrostalojen autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja osaksi pysäköintitonttia 91003/12. Estepolulla mahdollistetaan siihen rajoittuvia asuintontteja palveleva huoltoajo. Estepuistossa ja korttelissa 91004 sijaitsevat I maailmansodan aikaiset linnoituslaitteet, jotka ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, osoitetaan suojeltaviksi alueiksi (sm). Kaupunginosarajaa muutetaan siten, että Estepuisto liitetään Rajakylän osaksi.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 8,9 ha. Alueen uusi kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 36 390 k-m², josta rakennusoikeuden lisäystä on 6 350 k-m². Alueen korttelitehokkuus on e=0,94. Asuinrakennuksiin saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia yhteistiloja yms. sekä korttelissa 91003 liike- ja palvelutiloja.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Kaavamuutostyö on liitetty kaupunkisuunnittelun kevään 2014 työohjelmaan, joka on julkaistu vantaalaisiin kotitalouksiin 15.3.2014 jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä. MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.5.2014.



Kaavan vireille tulosta on MRL 62 §:n mukaisesti ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Asiasta jätettiin yhteensä kuusi mielipidettä ja viranomaiskannanottoa, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (6 350 k-m², n. 90 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimuksella edellytetään, että uudet asunnot toteutetaan asumisoikeus- tai vapaarahoitteisena tuotantona.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002241 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija VAV Asunnot Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2 250 €), yhteensä 12 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.5.2016 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002241 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija VAV Asunnot Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2 250 €), yhteensä 12 250 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Arja Niemelä ja Sirpa Pajunen poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.6–18.8.2016. Tänä aikana ei jätetty yhtäkään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 23.5.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin yksi ja saatiin kaksi kappaletta. Vantaan kaupunginmuseolta pyydetyn ja saadun lausunnon lisäksi myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta saatiin lausunto. Lausunnoista ei ole aiheutunut tarkistuksia asemakaavamuutosehdotukseen.

Tehdyt tarkistukset



Kaava-asiakirjojen oikoluvun johdosta on tehty tarkistuksia korttelin 91003 tonttien 1 ja 2 rakennusoikeuksien merkintöihin ja kaavamääräyksiin siten, että rakennusoikeuden määrä ei muutu. Tarkistuksesta on kuultu alueen maanomistajaa, joka on hyväksynyt tehdyt tarkistukset. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 12.9.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002241 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Maalinauhantie.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 12.9.2016
- Lausunnot ja vastineet 12.9.2016 / 002241

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 8392 2261
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

Maalinauhantie (Målsnörevägen)

Asemakaavamuutos nro 002241 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos,
kaupunginosa 91, Länsimäki
kaupunginosa 95, Rajakylä



Asemakaavamuutoksen selostus, sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee
12.9.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002241.

Vantaan kaupunki, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala, Kaupunkisuunnittelu
Vesa Karisalo, aluearkkitehti; Jukka Köykkä, kaavasunnittelija
Kielotie 28, 01300 Vantaa
Kaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu 12.5.2014

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kaupunginosa 91, Länsimäki, korttelit 91002 ja 91004, osa korttelia 91003, sekä katualueet.
Kaupunginosa 95, Rajakylä, katu- ja virkistysalueet.

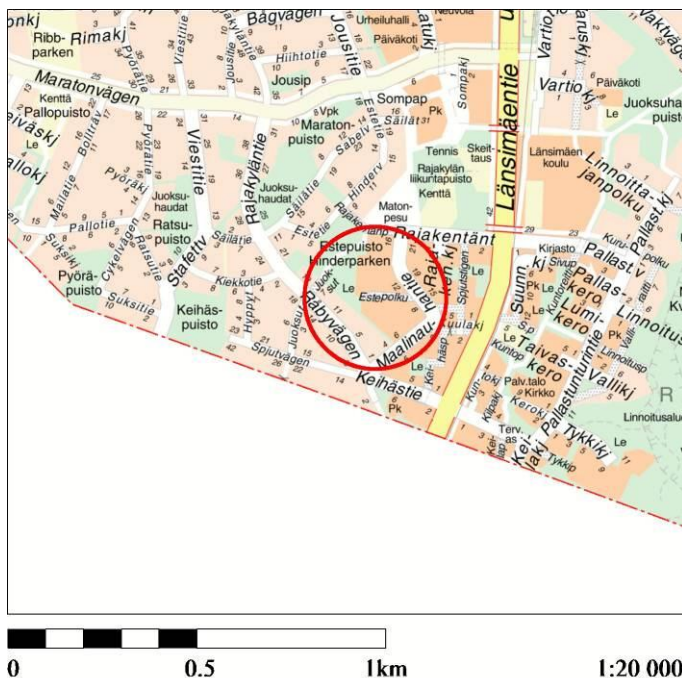
Tonttijako:

Kaupunginosa 91, Länsimäki, osa korttelia 91003.

Tonttijaon muutos:

Kaupunginosa 91, Länsimäki, osat kortteleista 91002 ja 91003.

1.2 KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutosalue sijaitsee Länsimäessä Maalinauhantien varrella. Suunnittelualueita rajaa pohjoisessa Rajakylän liikuntapuisto, idässä Rajakentänkuja, Keihäspolku ja Maalinauhantie sekä etelässä ja lännessä Estepuisto.

(OTE VANTAAN OPASKARTASTA)

1.3 KAAVAMUUTOKSEN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos 002241 Maalinauhantie.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Länsimäen täydennysrakentaminen muuttamalla osia Maalinauhantien ja Rajakentäntien kulmauksen pysäköintialueista asuinkerrostalojen korttelialueiksi, joihin toteutettaisiin n. 90 asuntoa asumisoikeus- tai vapaarahoitteisena tuotantona noin 150 asukkaalle.

Kaupunginosarajaa muutetaan siten, että Estepuisto liitetään Rajakylän osaksi.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 8,9 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 36 390 k-m², josta uutta rakennusoikeutta on 6 350 k-m².

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAMUUTOKSEN NIMI JA TARKOITUS.....	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	4
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 KAAVAMUUTOSPROSESSIN VAIHEET JA LAADITUT SELVITYKSET	4
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS	4
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus	11
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	11
3.2.1 Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE.....	16
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	16
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen	18
4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	19
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	19
4.5.4 Asemakaavan muutoksen ratkaisun valinta ja perusteet	20
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	21
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	21
5.1 KAAVAMUUTOKSEN RAKENNE JA MITOITUS	21
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	22
5.3 ALUEVARAUKSET	22
5.3.1 Korttelialueet.....	22
5.3.2 Muut alueet	23
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	23
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	25
5.4.3 Yhteenveto.....	26
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	26
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	26
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	26
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT.....	26
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	26
7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET	27

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan muutosehdotus, kartta 1:2000, 12.9.2016
Kumoutuvien asemakaavojen poistettavat merkinnät, kartta 1:2000, 12.9.2016
Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 12.9.2016
Vesihuoltosuunnitelma

Erilliset asiakirjat:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.5.2014
Mielipiteiden luettelo (id 835940)
Lausunnot ja vastineet (id 916536) 12.9.2016

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAMUUTOSPROSESSIN VAIHEET

- VAV Asunnot Oy on hakenut 27.2.2014 päivätyllä hakemuksella asemakaavamuutosta.
- Kaavamuutostyö on liitetty kaupunkisuunnittelun kevään 2014 työohjelmaan, joka on julkaistu vantaalaiseen kotitalouksiin 15.3.2014 jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä (*kaavoituskatsaus*).
- Kaavamuutostyön vireille tulosta sekä mielipiteiden kuulemisesta on ilmoitettu 10.5.2014 julkaistussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä. Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille asiasta on ilmoitettu 12.5.2014 kirjeellä ja viranomaisille sähköpostilla, mitkä ovat sisältäneet 12.5.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. (*MRL: 62 §, 63 §*)
- Hakunilan aluetoimikunta on merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipiteiden kuulemiskirjeen tiedoksi 4.6.2014.
- Mielipiteet alueen suunnittelusta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty toimittamaan Vantaan kaupungin kirjaamoon 27.6.2014 mennessä. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin 6 kpl.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 sekä kaupunginhallitus 23.5.2016.

Kaavamuutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 15.6. - 18.8.2016 (*MRL 65 §, MRA 27 §*). Siitä saatiin 2 lausuntoa mutta ei yhtäkään muistutusta. Kaavamerkintöjä ja määräyksiä on nähtävilläoloon liittyen tarkistettu oikoluvun perusteella. Tarkistukset eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä uutta nähtävillä oloa. Tarkistettu kaavaehdotus sekä lausuntojen vastineet on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 12.9.2016.

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

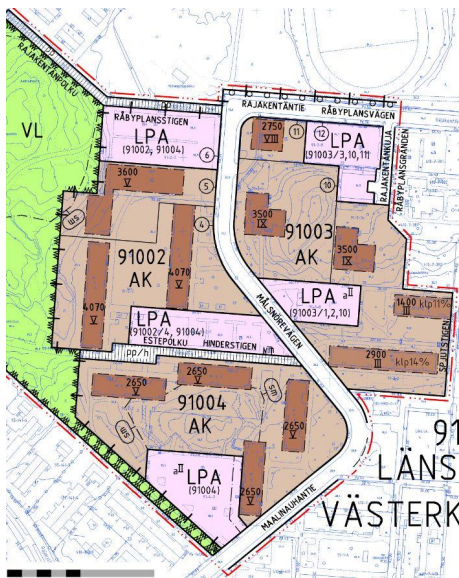
Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n, TA-Yhtiöt Oy:n sekä heidän konsulttinsa Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:n kanssa.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

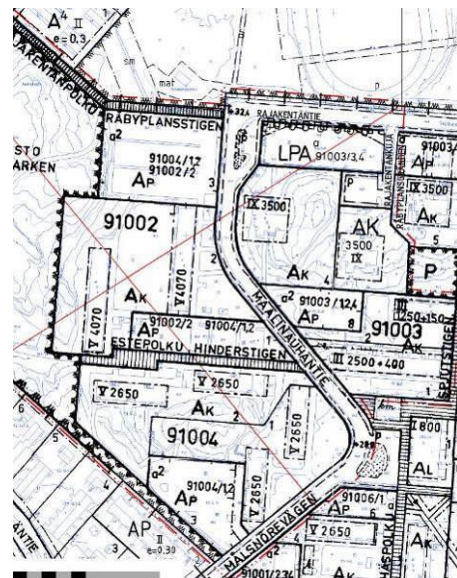
Osia Maalinauhantien ja Rajakentäntien kulmauksen pysäköintialueista ja katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), joihin muodostettaville tonteille 91002/5 ja 91003/11 voidaan rakentaa asumisoikeus- tai vapaarahoitteisena tuotantona viisi- ja yhdeksänkerrosiset kerrostalot n. 90:ä asuntoa ja n. 150 uutta asukasta varten. Sekä nykyisiin että rakennettaviin asuntoihin sovelletaan hyvän joukkoliikenteen palvelutason keskusta-alueiden pysäköinnin uutta vähimmäisnormia 1 autopaikka/ 130 k-m². Rajakentänkujan katualueen käänköpaikan yleinen pysäköintialue muuttuu asuinkerrostalojen autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja osaksi pysäköintitonttia 91003/12. Estepolulla mahdollistetaan siihen rajoittuvia asuintontteja palveleva huoltoajo.

Estepuistossa ja korttelissa 91004 sijaitsevat I maailmansodan aikaiset linnoituslaitteet, jotka ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, osoitetaan suojeltaviksi alueiksi (sm). Kaupunginosarajaa muutetaan siten, että Estepuisto liitetään Rajakylän osaksi.

Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 36 390 k-m², josta rakennusoikeuden lisäystä on 6 350 k-m². Kokonaisrakennusoikeuteen sisältyvä kumoutuvien asemakaavojen mahdollisuus, että korttelin 91003 eteläosan lamellitaloihin saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa myös liike- ja palvelutiloja yhteensä 550 k-m², säilyy. Asuinrakennuksiin saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia yhteistiloja yms.



Ote muutetusta asemakaavasta



Ote kumoutuvasta asemakaavasta

2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan muutokseen liittyy Vantaan kaupungin ja VAV Asunnot Oy:n välinen toteuttamissopimus mm. kunnallistekniikan korvauksista sekä esisopimus määräalojen myynnistä, millä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Sopimuksilla edellytetään, että uudet asuinrakennukset toteutetaan asumisoikeus- tai vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvas

Kaavamuutosalue muodostaa Länsimäen kerrostaloalueen läntisimmän osan ja se rajautuu Rajakylän pientaloalueeseen. Suunnittelualan asuinkerrostalot on rakennettu vuosina 1969 - 71 ja ne ovat VAV Asunnot Oy:n omistuksessa. Kerrostaloissa on yhteensä 474 vuokra-asuntoa ja pohjakerroksen lisäksi 3, 5 tai 9 asuinkerrosta. Kerrostalokortteleiden pysäköintialueille asemakaavoitettuja, kaksikerroksisia pysäköintilaitoksia ei ole toteutettu. Pysäköintialueilla on 422 autopaikkaa, joista 292 on asukkaiden vuokraamia.

Länsimäessä on nk. alakeskuksen mukaiset palvelut. Länsimäentie on joukkoliikenteen hyvän palvelutason väylä, jonka pysäkipari Kuulakujan liittymäalueella sijaitsee n. 140 metrin etäisyydellä suunnittelualan itäreunasta. Mellunmäen metroasema sijaitsee n. 800 m suunnittelualueesta kaakkoon. Rajakentäntien pohjoispuolella on Rajakylän liikuntapuisto ja Estepolun länsipäässä Estepuistossa on yleinen leikkipuisto.

Korttelissa 91004 sekä Estepuistossa sijaitsee I maailmansodan aikaisen linnoitusjärjestelmän osia, jotka ovat muinaismuistolailta rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva



Kaavamuutosalue kerrostaloineen sijaitsee kallioisella ylängöllä, jota reunustaa lännessä Estepuiston kalliometsä. Alueen pohjoispuolella oleva Rajakylän liikuntapuisto on maastoltaan tasaista kangasmetsää.

Estepuiston sekä Maalinauhantien itäpuoleiset kalliomäet jäsentävät maisemaa.

(Kaavaehdotuksen mukaiset uudet rakennukset on esitetty viereisessä kuvassa punaisella.)

Luonnonolot

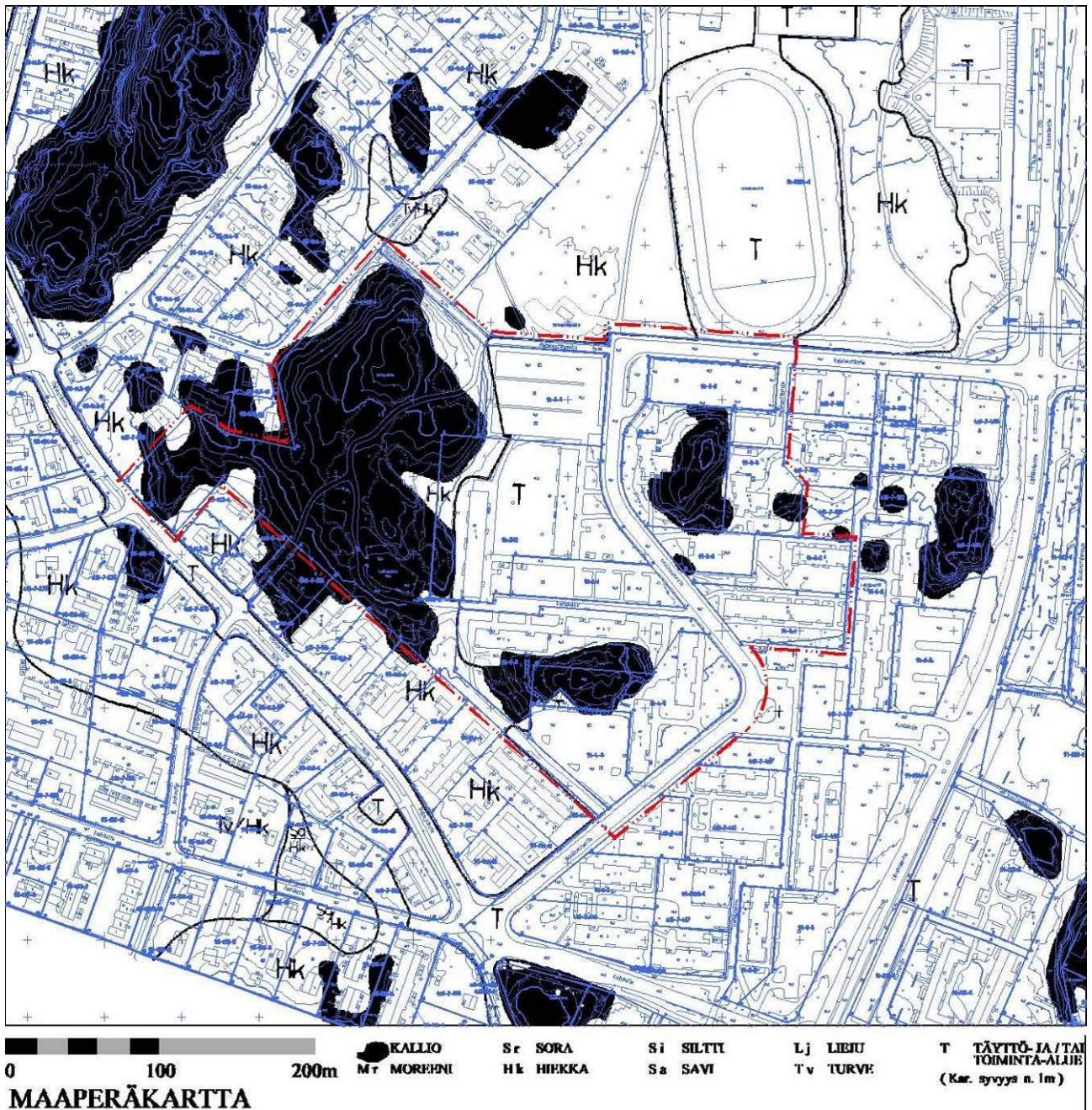
Muutosalueella ei ole inventointien mukaan tiedossa olevia luontoarvoja.

Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus

Kaavamuutosalueen rakennetut korttelialueet sijaitsevat pinnanmuodoiltaan vaihtelevassa kalliomaastossa. Rajakentäntien tuntumassa maasto on tasaista ja se on ennen pysäköintialueiden rakentamista ollut hiekkaperäistä kangasmaata. Rakennettujen kortteli- ja katualueiden rakennekerroksissa on routimatonta täytemaata.

Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee pohjavesialue Fazerila I.

Kasvillisuus

Asuinkortteleiden pihoiden istutuksia sekä runsaasti täysikasvuista puustoa. Pysäköintialueita ei ole juurikaan jäsennetty istutuksin. Estepuisto on kalliometsää.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö

Vantaan kaakkoiskulmassa sijaitseva Länsimäki rajautuu Helsinkiin ja Rajakylän pientaloalueeseen. Länsimäkeä halkoo pohjoisessa Porvoonväylä, koillisessa Kehä III ja idässä Itäväylä. Länsimäki on lähipalvelujen alakeskus, jossa pääosa palveluista sijaitsee Länsimäentien tuntumassa. Länsimäen aluerakentamisesta sovittiin vuonna 1968.

Länsimäen asuinrakennuksista n. 60 % on rakennettu vuosina 1970- 79 eikä uusia asuntoja ole muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta rakennettu v. 1999 jälkeen. Länsimäen väkiluku oli suurimmillaan 6354 asukasta v. 1999 ja on vuodesta 2006 alkaen ollut n. 5700. Kaupunginosan väkiluvun ennustetaan vähenevän 1,4 % vuoteen 2025 mennessä. Länsimäen asukkaista joka

kolmas on vieraskielinen. Vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta on lähes 50 % kun se koko kaupungissa on n. 34 %.

Kaavamuutosalue koostuu kolmesta asuinkerrostalokorttelista Länsimäen länsiosassa. Alue tukeutuu hyvin liikenneverkostoihin ja yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin. Kaavamuutosalue sijaitsee n. 500 m:n etäisyydellä Länsimäen palveluista ja noin 800 m:n etäisyydellä Mellunmäen metroasemasta. Maalinauhantien mutkassa sijaitsevassa liikekiinteistössä (Kuulakuja 5) on pieni päivittäistavarakauppa, kioski, ravintola sekä pankkiautomaatti. Kaavamuutosaluetta rajaa pohjoisessa Rajakylän liikuntapuisto.



Kaupunkikuva ja rakennukset

Alueen kaupunkikuvaa hallitsevat Rajakentäntietä reunustavilla kalliolla sijaitsevat yhdeksänkerroksiset tornitalot. Kaavamuutosalueen korttelit Maalinauhantien länsipuolella koostuvat kuudesta viisikerroksisesta, pitkänomaisesta lamellitalosta. 1960- ja -70-lukujen taitteessa rakennettujen kerrostalojen alkuperäiset betonijulkisivut on myöhemmin saneerattu metalli- ja levyverhouksilla. Kaavamuutosalueen pohjoisosaa leimaavat laajat pysäköintikentät. Kerrostalokortteleiden pysäköintialueille asemakaavoitettuja, kaksikerroksisia pysäköintilaitoksia ei ole toteutettu.



Kaavamuutosalueen länsipuoleisen Rajakylän pientaloalueen rakentaminen aloitettiin sotien jälkeen. Rakentamisen tahti kiihtyi jo 1970-luvulla, mutta vilkkainta se oli 1980-luvulla ja alue on rakentunut rivitalovaltaisiksi.

Liikenne

Kaavamuutosalueen kortteleita palvelevat asuntokadut, Maalinauhantie sekä Rajakentäntie, liittävät alueen Länsimäentien välityksellä seudulliseen päätieverkkoon Kehä III:lle ja Porvoonväylälle. Mellunmäen metroasemalle johtava Länsimäentie on joukkoliikenteen hyvän palvelutason väylä, jonka pysäkkipari Kuulakujan liittymäalueella sijaitsee n. 140 metrin etäisyydellä suunnittelualueen itäreunasta. Länsimäen ja Mellunmäen palvelut ovat helposti saavutettavissa myös kevyen liikenteen väyliä pitkin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosalueella on kaksi I maailmansodan linnoituslaitetta, jotka ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia ja suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä:

- Tukikohta III:3 (Länsimäki), *mj. rek. nro 1000007712*, sijaitsee korttelissa 91004. Pihamailla on jäljellä osia kallioon louhituista taistelu- ja yhdyshaudoista sekä kallioon louhittu keskeneräiseksi jäänyt luola. Kohde on suurelta osin tuhoutunut.
- Estepuistossa sijaitseva Tukikohta III:7 (Länsimäki), *mj. rek. nro 1000007723*, sisältää kallioon louhittuja ja maahan kaivettuja yhdys- ja taisteluhautoja. Se jakautuu kahteen maantieteellisesti erilliseen lohkokon, joista koillisempi ei ulotu kaava-alueelle.

Osa taisteluhaidoista on täytetty turvallisuussyistä. Puolustusvarustukset on inventoitu vuonna 2003 (*John Lagerstedt: Ensimmäisen maailmansodan aikaiset Vantaan Länsimäen linnoitukset inventointikertomus 2003*). Inventoinnissa tukikohdan III kohteet on kuvattu sanallisesti ja niille on tehty aluerajaukset Museoviraston ylläpitämään kiinteiden muinaisjäänösten paikkatietorekisteriin 18.3.2008.

Virkistys

Kaavamuutosalueella virkistysalueeksi asemakaavoitetun nykyisen Estepuiston pinta-ala on yhteensä n. 2,8 ha. Kallioisen puiston eteläkulmassa on leikkipuisto. Estepuistoa käyttävät myös Rajakylän pientaloalueen asukkaat. Länsimäestä puistoon pääsee Rajakentänpolkua ja Estepolkua pitkin.

Rajakentätien pohjoispuolella sijaitsevaa Rajakylän liikuntapuistoa kehitetään yleiskaavan ja asemakaavan mukaisena urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalue kuuluu teknisen huollon verkostojen piiriin. Kaavamuutosalueella on vesihuoltoverkoston järjestelmien sekä tietoliikennekaapeleiden lisäksi Vantaan Energian maakaapeleita sähköverkolle sekä kaukolämpöputkia. Verkostot on keskitetty katualueille.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu tarpeellinen vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Länsimäentien ja Maalinauhantien eteläosan d400 runkojohdoilla sekä Rajakentätien d200 ja Maalinauhantien d150 jakelujohdoilla.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Lisäksi Länsimäen paineenkorotuspumppaamon kautta on yhteys HSY:n Helsingin kaupungin vesijohtoverkoston.

Jätevesiviemärointi

Alueelle on rakennettu tarvittava jätevesiviemärointi. Alueen jätevedet kootaan Maalinauhantien pohjoisosassa d300 jätevesiviemärillä etelään Länsimäen jätevesiverkoston ja Maalinauhantien eteläosassa d160 jätevesiviemärillä Keihästien jätevedenpumppaamolle. Molemmat jätevesiviemäriputket ohjaavat vedet Helsingin jätevesiverkoston kautta Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettavaksi.

Hulevesiviemärointi

Alueen hulevedet johdetaan Maalinauhantien pohjoisosassa d500 ja eteläosassa d400 hulevesiviemäriä pitkin Länsimäen hulevesiverkoston.

Ympäristöhäiriöt

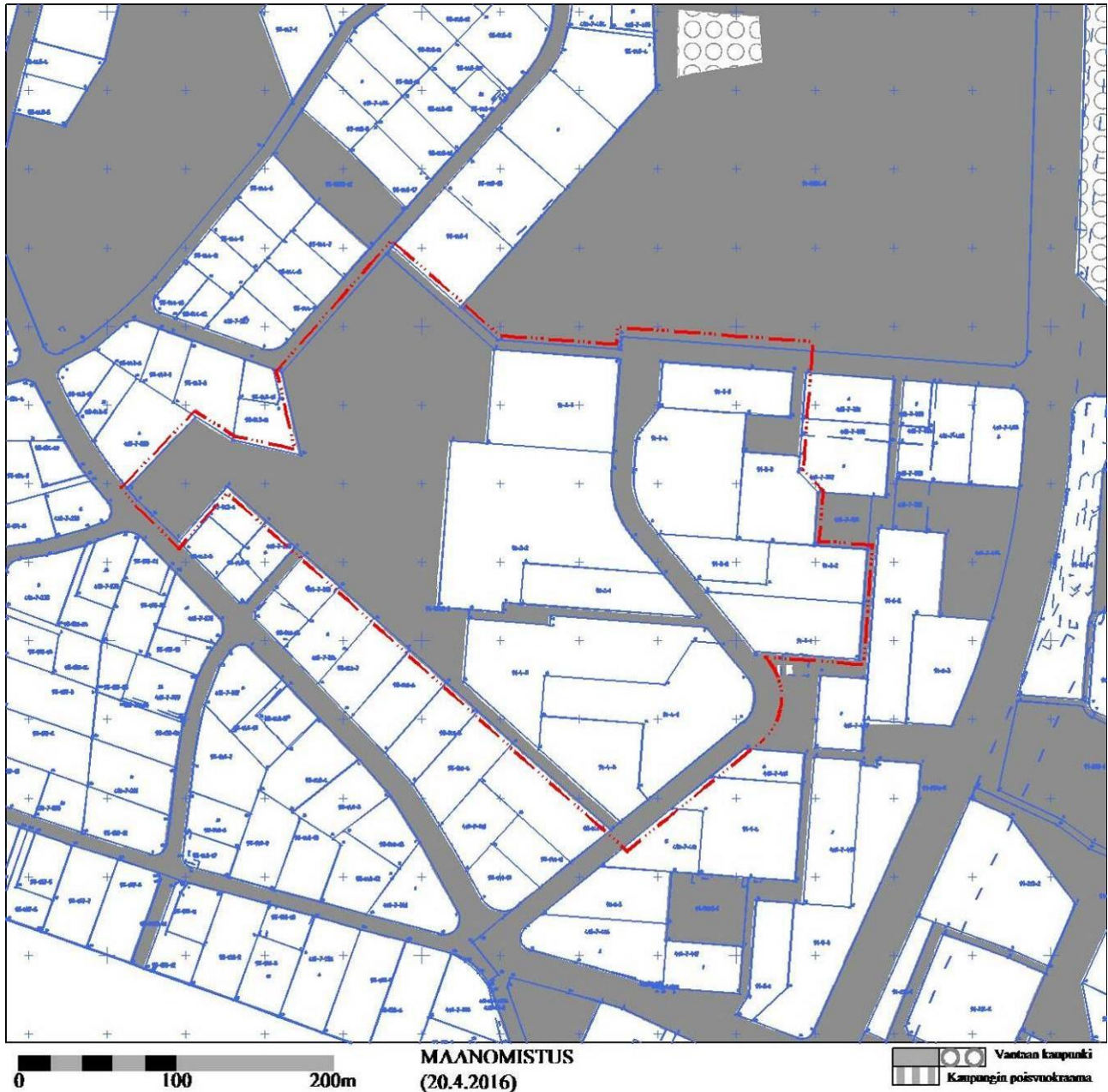
Kaavamuutosalue ei sijaitse yleiskaavan lentomeluvyöhykkeillä.

Maalinauhantie ja Rajakentätie ovat niihin rajoittuvia kiinteistöjä palvelevia asuntokatuja, joiden liikennemäärät eivät ole suuria. Merkittävimmät ympäristöhäiriöt Länsimäessä aiheutuvat Länsimäentien liikenteestä. Asuinalueiden ulkotiloja koskevat, Valtioneuvoston asettamat ohjearvot ovat päivämellulle 55 dB ja yömelulle 45 dB. Nykytilanteen liikennemäärästä on vuoden 2011 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012. Meluselvityksessä on mukana Länsimäentie, jonka liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella jää kaavamuutoksen alueella selkeästi alle 55 dB:n ohjearvon. Länsimäentien pikaraitiotie ei ole mukana em. meluselvityksessä. Meluselvityksen perusteella voidaan päätellä, että Länsimäentien liikenteen aiheuttama melutaso ei ylittäisi kaavamuutoksen alueella Vnp:n melutason ohjearvoja päivällä ja yöllä.

Vantaan kaupungin ympäristökeskus ylläpitää tietokantaa Vantaan kaupungin alueella sijaitsevista pilaantuneista tai pilaantuneiksi epäillyistä maa-alueista. Kaavamuuotosalueella ei ko. tietokannan mukaan ole pilaantuneen maaperän kohteita.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuuotosalueen korttelialueet (*kartan valkoiset alueet*) omistaa VAV Asunnot Oy. Muut alueet omistaa Vantaan kaupunki.



3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaavamuuotosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

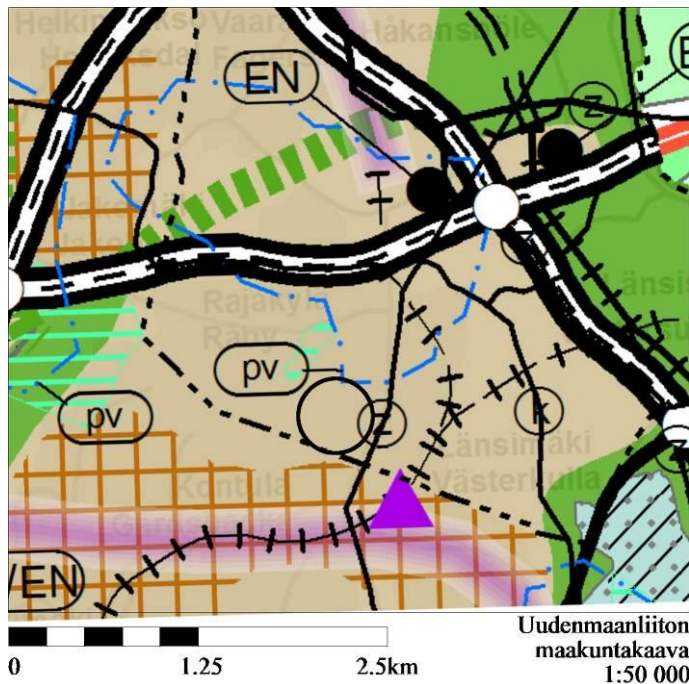
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000, ja päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001. Tavoitteita on tarkistettu 13.11.2008 ja tarkistukset ovat tulleet voimaan 1.3.2009.

Alueidenkäytössä on riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi varmistettava tonttimaan riittävyys. Asuin-, työpaikka-, tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja

edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua. Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Hanke on em. tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

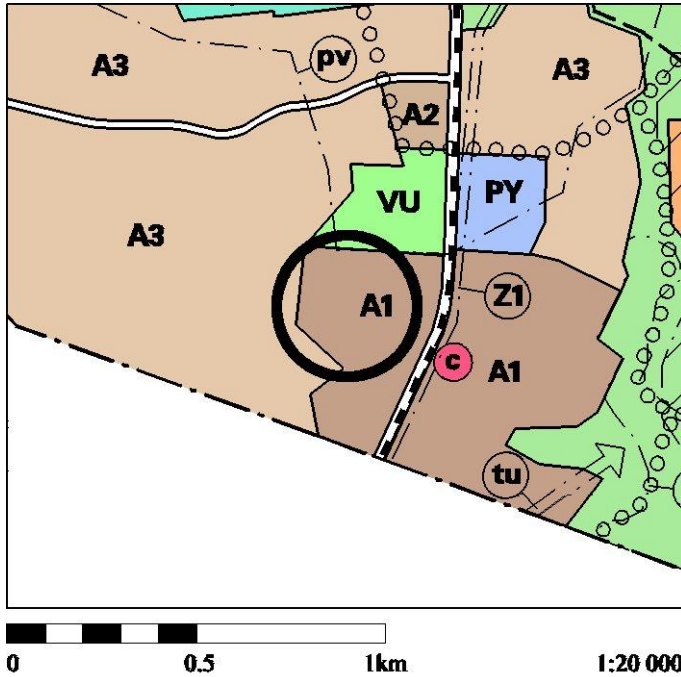
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Fazerila I - pohjavesialue. Länsimäentien varteen on osoitettu 110 kV:n voimalinja. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 8.11.2006.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

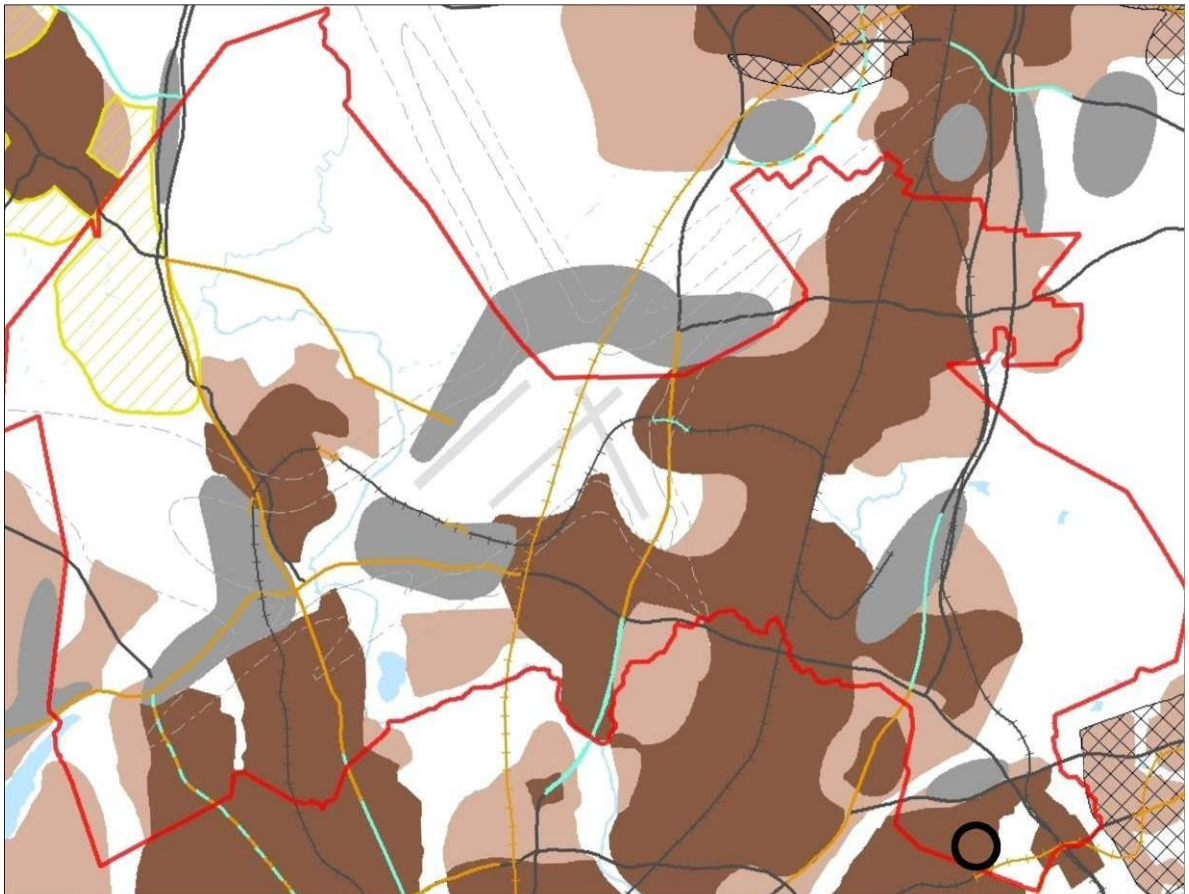
Yleiskaava 2007



Länsimäki on keskustatoimintojen alakeskus (c). Kaavamuutosalueen korttelialueet ovat tehokasta asuntoaluetta (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Estepuisto sijaitsee pääkäyttötarkoitukseltaan pientaloalueeksi osoitetulla alueella (A3). Länsimäentie on osoitettu ohjeelliseksi joukkoliikenteen runkoyhteydeksi (--), joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Länsimäentien itäreunassa on 110 kV:n voimansiirtolinja (Z1). Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007.

Asemakaavan muutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma



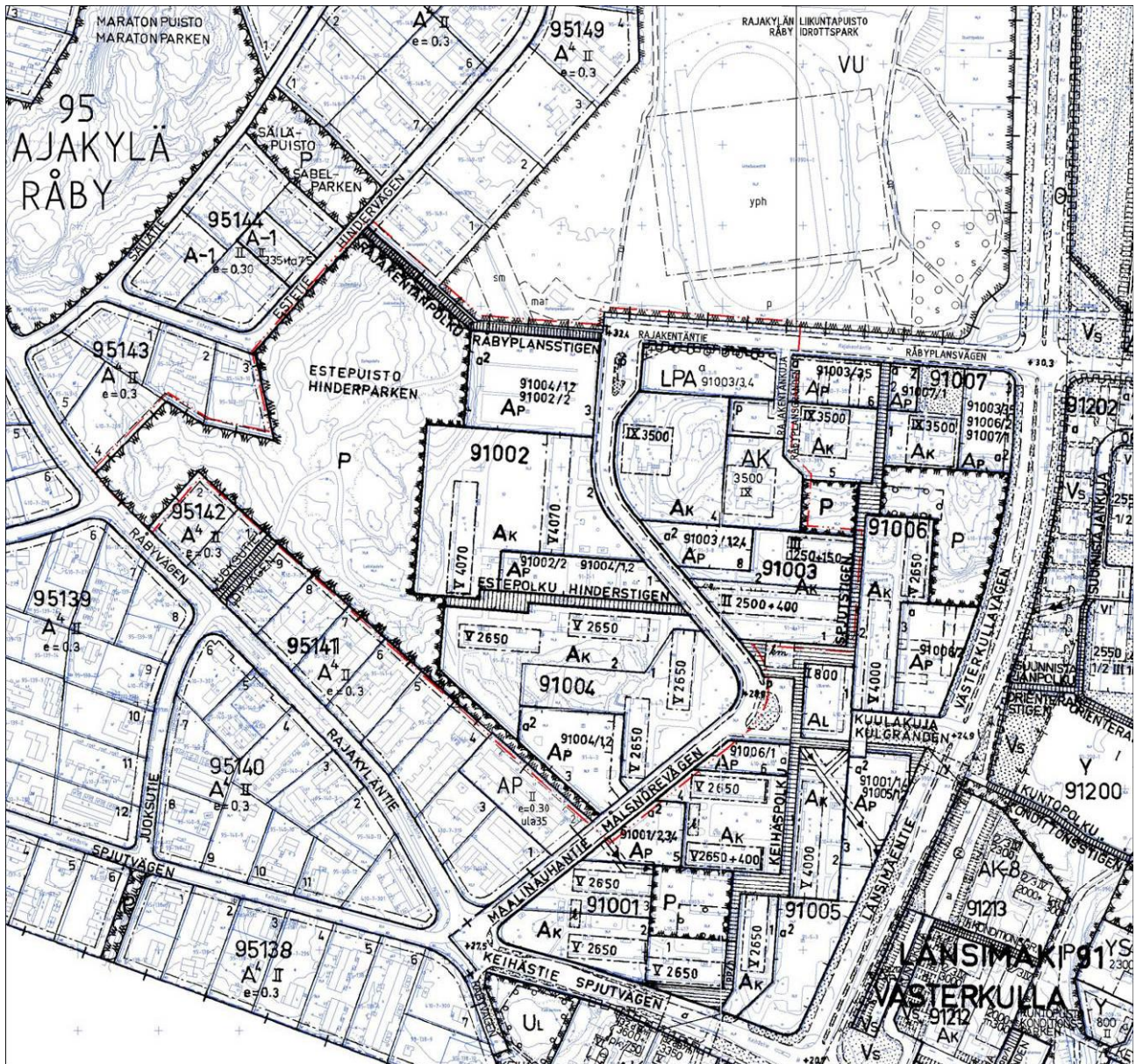
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-ainecistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunostostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Asemakaava

Valtaosalla suunnittelualuetta on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava nro 910100, joka on vahvistettu sisäasiainministeriössä 29.4.1970. Korttelin 91003 tonteilla 3 ja 9 on voimassa ympäristöministeriössä 23.10.1992 vahvistettu asemakaavan muutos nro 001120.

Kortteleihin 91002 ja 91004 on osoitettu korttelialueet viisikerroksisille ja kortteliin 91003 kolme- sekä yhdeksänkerroksisille asuinkerrostaloille (AK; III, IV, IX). AK-alueille saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi (10 %) ja kerrosluvun estämättä rakentaa tiloja palvelutarkoituksiin. Korttelin 91003 eteläosan kolmekerroksisiin asuinrakennuksiin saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhteensä 550 k-m² palvelutarkoituksiin. Pysäköintipaikkojen korttelialueet on osoitettu merkinnöillä AP ja LPA, jonka Rajakentäntien puoleiseen reunaan on merkitty istutettava puurivi. Kaksikerroksisille pysäköintilaitoksille tarkoitettut alueet on osoitettu merkinnällä a². Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/asunto.

Rajakentäntien ja Maalinauhantien katualueiden kulmaukseen sekä Rajakentänkujan käännytyksen yhteyteen on osoitettu ohjeellisena alueet yleiselle pysäköinnille (p). Rajakentäntien pohjoisreunaan on merkitty istutettava puurivi. Suunnittelualueen länsiosan muodostaa Estepuisto (P), jonne yleisinä jalankulkuväylinä Länsimäestä johtavat Rajakentänpolku ja Estepolku.



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

0 100 200m

Vantaan kaupungin strategiat (Kv = kaupunginvaltuusto, Kh = kaupunginhallitus)

- Valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013, väliarviointi Kv 15.6.2015)
- Talousarvio 2016 ja taloussuunnitelma 2016-2019 (Kv 16.11.2015)
- Maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien (Kv 22.9.2014). Linjausten pohjana ovat Vantaan strategiset tavoitteet, Vantaan asunto-ohjelma, MAL-aiesopimus 2012-2015, Elinkeinopoliittinen ohjelma ja Kilpailukykyohjelma
- Vantaan arkkitehtuuriohjelma (Kv 11.5.2015)

Yhdyskuntarakenteen peruslinjaukset on vuodesta 1983 alkaen määritelty yleiskaavassa. Vantaan nykyisen yleiskaavan (2007) ratkaisut perustuvat ratojen hyödyntämiseen, nykyisten keskusten vahvistamiseen sekä olevien alueiden täydentämiseen. Strategioiden ja ohjelmien tavoitteita ovat mm. yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja eheyttäminen joukkoliikenteeseen tukeutuen uusien, nykyisestä kaupunkirakenteesta irrallisten rakentamisalueiden sijaan. Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaupungin on luotava edellytykset 2 000 asunnon toteuttamiseksi vuosittain. Uustuotannosta 20 % (400 asuntoa) toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina ja yhteensä noin 20 % vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina, asumisoikeusasuntoina, osaomistusasuntoina tai vastaavina. Vantaalla edistetään arkkitehtonisesti laadukkaan kaupunkiympäristön muodostumista.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 15.11.2010 ja se on tullut voimaan 1.1.2011.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavamuutosalueen tontit, kiinteistöt ja tilat on merkitty Vantaan kaupungin ja valtion kiinteistörekistereihin.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

Rajakylän liikuntapuiston yleissuunnitelma (Tekninen lautakunta 20.1.2015)

Kaavamuutosalueeseen rajautuvan Rajakylän liikuntapuiston yleissuunnitelman (kts. seur. sivu) tavoitteena on toteuttaa eri-ikäisille asukkaille ja seuroille korkeatasoiset ulkoilu- ja liikuntapaikat. Painopisteenä on päivisin koululaiskäyttö ja iltaisin harrastustoiminta. Maalinauhantien ja Rajakentäntien kainalossa katualueella sijaitsevan, kaavamuutoksella asuinkorttelin osaksi muuttuvan yleisen pysäköintialueen korvaavat paikat on osoitettu liikuntapuiston eteläosaan. Ajoyhteys liikuntapuistoon on Rajakentäntieltä. Rajakentäntien laitaan, uuden tekonurmikentän eteläpuolelle istutetaan puuryhmiä (esim. mäntyjä) maisemoimaan ja rajaamaan aidattua kenttää katualueesta. Urheilupuiston kunnostaminen on rakentamisohjelmassa vuodesta 2015 eteenpäin. Rakentaminen käynnistyy tekonurmikentän ja paikoitusalueen rakentamisella.



Kaavamuutostyön valmistelussa on em. lisäksi käytettävissä mm. seuraavat selvitykset ja päätökset:

- *Ensimmäisen maailmansodan aikaiset Vantaan Länsimäen linnoitukset inventointikertomus 2003* (John Lagerstedt, Vantaan kaupunki, Urban II-ohjelma, 2004)
- *Pysäköinnin mitoitusohjeen määräaikainen kokeilu ajalla 1.1.2014 – 31.12.2018 kaupunkikeskustojen asuntoalueilla* (KALA 9.12.2013, täydennetty KALA 15.2.2016)
- *Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista* (Kh 8.6.2015)

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE

Autopaikkojen korttelialueiksi sekä katualueiksi asemakaavoitettujen alueiden osien muuttaminen kahdeksi asuinkerrostalontontiksi edellyttää alueen asemakaavojen muuttamista. Länsimäen täydennysrakentaminen on valtakunnallisten ja kaupungin strategioiden mukaista.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

VAV Asunnot Oy on hakenut 27.2.2014 päivätyllä hakemuksella asemakaavamuutosta. Kaavamuutostyö on liitetty kaupunkisuunnittelun kevään 2014 työohjelmaan. Kaavamuutostyön vireille tulosta sekä mielipiteiden kuulemisesta on ilmoitettu 10.5.2014.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Alueen ja naapurialueiden maanomistajat, maanvuokraajat, asukkaat, naapurikiinteistöjen huoltoyhtiöt, yritykset ja yritysten työntekijät tai/ja heidän edustajansa, kunnan jäsenet sekä ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Vantaan kaupungin toimialat, asiantuntijaviranomaiset ja liikelaitokset mm: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala (kaupunkisuunnittelu, kuntatekniikan keskus, mittausosasto, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, yrityspalvelut), sivistystoimi, sosiaali- ja terveystoimi, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan kaupungin museo

Muita viranomaisia: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Museovirasto

Muut yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Hakunilan aluetoimikunta, Länsimäki-Rajakylä-Seura r.y., Länsimäen ja Rajakylän kansainvälinen yhdistys ry, Vantaan ympäristöyhdistys, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutostyön alkamisesta sekä kaavamuutoksen lähtökohtia ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevasta mielipiteiden kuulemisesta MRL 62 §:n mukaisesti on ilmoitettu 10.- 11.5.2014 jaetussa asukaslehdessä. Suunnittelualan maanomistajille ja naapureille asiasta on ilmoitettu 12.5.2014 kirjeellä ja viranomaisille sähköpostilla, jotka ovat sisältäneet 12.5.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisälsi mm. alustavan viitesuunnitelman kortteleiden 91002 ja 91003 pohjoisreunojen pysäköintialueiden osien muuttamisesta asuintonteiksi. Hakunilan aluetoimikunta on merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipiteiden kuulemiskirjeen tiedoksi 4.6.2014. MRL 62§:n mukainen vuorovaikutusmenettely järjestettiin 12.5.- 27.6.2014 ja määräaikaan mennessä saapui kirjallisena 6 mielipidettä ja kannanottoa.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 15.6. – 18.8.2016 ja kaupunkisuunnittelu on pyytänyt siitä lausunnon Vantaan kaupungin museolta. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus jätti kaavaehdotuksesta lausunnon. Muistutuksia ei jätetty.

Kaavahanketta on esitelty Vantaan kaupungin kotisivuilla (www.vantaa.fi).

Asemakaavan muutosehdotusta on laadittu kaupungin sisäisellä asiantuntijayhteistyöllä.

4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen mahdollistama lisärakentaminen täydentää Länsimäen yhdyskuntarakennetta. Kortteleiden 91002 ja 91003 pysäköintialueiden osien muuttaminen asuinkerrostalotonteiksi on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, yleiskaavan ja Vantaan strategioiden mukainen. Asemakaavan muutosta koskevat mm. erityistavoitteet eheästä kaupunkirakenteesta.

Kaupungin strategisista tavoitteista toteutuu erityisesti asuntojen kaavoittaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueelle siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa. Hanke edistää arkkitehtonisesti laadukkaan kaupunkiympäristön muodostumista.

Valtakunnallisten alueidenkäytön, maakuntakaavan, yleiskaavan, voimassa olevan asemakaavan ja kaupungin muun suunnittelun tavoitteita ja asemakaavan muutoksen suhdetta niihin on esitetty myös kohdassa 3.2.1.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Vuokratalokortteleiden täydennysrakentaminen asumisoikeus- tai vapaarahoitteisena asuntotuotantona monipuolistaa alueen asuntotarjontaa ja asukasrakennetta. Rajakentäntien varren laajojen pysäköintialueiden jäsentäminen uusilla asuinrakennuksilla ja istutuksilla kohentaa alueen kaupunkikuvaa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen

Osallisten mielipiteistä johdetut tavoitteet ja niiden huomioiminen

MRL 62 §:n mukaisessa, osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulemiseen liittyvässä vuorovaikutusmenettelyssä (kohta 4.3.3) saadut mielipiteet sisältävät oheiset tavoitteet, joiden huomioon ottaminen on esitetty *kursiivilla*.

Museoviraston 9.10.2014 tarkistetussa lausunnossa tuodaan esille kaavamuutosalueen kaksi I maailmansodan linnoituslaitetta, jotka ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Ne tulee osoittaa asemakaavassa suojelumerkinnöillä ja –määräyksellä: ”Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.”.

Kohteista tulee liittää kaavaselostukseen kohteen virallinen nimi, muinaisjäänösrekisterin numero, lyhyt kuvaus sekä maininta, että kiinteät muinaisjäänökset ovat lain suojaamia. Koska muinaisjäänösalueille ei olla kaavassa osoittamassa muuttuvaa maankäyttöä, ei Museovirasto pidä aiemmin annetussa lausunnossa edellytettyä lisäselvitysten teettämistä tarpeellisena.

Em. asiat on huomioitu kaavamuutoksessa.

Vantaan Kaupunginmuseo toteaa, että kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi muinaismuistolain rauhoittamaa I maailmansodan linnoituslaitetta, joiden vaalimisesta vastaava Museovirasto tulee kuulla asiassa. Koska Kuulakuja 5:ssä sijaitseva ostoskeskuksella on laadittujen selvitysten perusteella suojeluarvoja Länsimäen lähiökokonaisuuden osana, tulisi sitä ympäröivien alueiden rakennusten suojeluperusteet selvittää kaavamuutoksessa. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa uudisrakennusten sijaintipaikoista.

Asiassa on kuultu Museovirastoa, jonka näkökannat on huomioitu kaavamuutoksessa. Kaupunginmuseo on 12.8.2014 pidetyssä kaavatyön aloituskokouksessa, että ostoskeskusta ympäröivien alueiden rakennuksilla ei ole suojelutarvetta eikä suojeluperusteita siten tarvitse selvittää.

Pirjo Suni, liikenneinsinööri, Vantaan kaupunki: Vantaan yleiskaavan meluselvityksen sekä Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2012 perusteella voi päätellä, että Länsimäentien liikenteen aiheuttama melutaso ei ylittäisi Vnp:n melutason ohjearvoja päivällä ja yöllä kaavamuutoksen alueella.

Asukasmielipiteessä todetaan, että Estepuiston liittäminen Rajakylän osaksi on sopivaa ja asumisoikeusasuntotarjonnan lisääminen on periaatteessa hyvä asia. Kerrostalojen korkeus hävittää näkymiä.

Uudet asuinrakennukset täydentävät alueen korttelirakennetta niiden ominaispiirteitä noudattaen. Ne eivät ole viereisiä rakennuksia korkeampia eivätkä sijoitu olemassa olevien kerrostalojen asuntojen päänäkymien eteen tavalla, joka oleellisesti poikkeaisi Länsimäen nykyisestä korttelirakenteesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

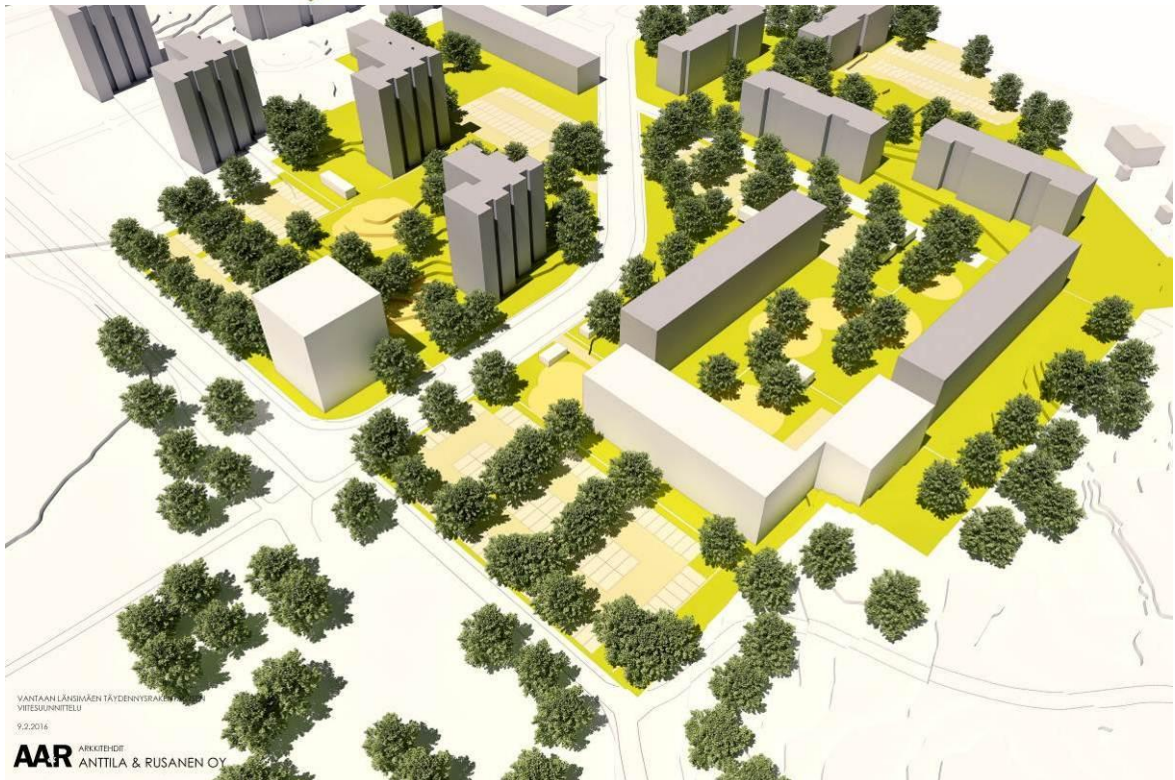
4.5.4 Asemakaavan muutoksen ratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksen ratkaisuun (*kts. seur. kuva*) ovat erityisesti vaikuttaneet uusien rakennusten sovittaminen alueen nykyisen, korkeista tornitaloista ja pitkistä lamellitaloista muodostuvan korttelirakenteen ominaispiirteisiin sekä pysäköintiratkaisujen kokonaistaloudellisuus. Uuden kahdeksankerroksisen tornitalon ja viisikerroksisen lamellitalon halutaan muodostavan toisiinsa tukeutuvan, keskenään yhtenäisen ja havaittavan kokonaisuuden. Niiden sijoittelulla luodaan Maalinauhantien ja Rajakentäntien solmukohtaan näkymille laajojen pysäköintikenttien sijaan selkeä, kaupunkikuvaa jäsentävä ja kohentava pääte. Alueeseen sovelletaan kaupunkikeskusten asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjetta 1 ap/130 k-m². Kumoutuvien asemakaavojen varaukset kaksikerroksisille pysäköintilaitoksille kortteleiden 91003 sekä 91004 eteläosissa säilyvät kaavamuutoksessa ennallaan, mikä tarvittaessa mahdollistaa lisäautopaikkojen toteuttamisen alueelle.



Rajakentäntien sekä Rajakentänkujan katualueilla sijaitsevien yleisten pysäköintialueiden muuttaminen osaksi uuden tornitalon tonttia sekä korttelin 91003 tarvitsemaa pysäköintialuetta on mahdollista, koska korvaavat yleiset pysäköintipaikat toteutetaan Rajakylän liikuntapuiston eteläosaan.

Kaavamuutosehdotuksen maankäyttöratkaisu sovitaa tutkituista suunnitelmavaihtoehdoista parhaiten yhteen lähtökohdista johdetut ja eri tahojen asettamat tavoitteet asemakaavan muutokselle.



4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan muutosehdotus, joka sisältää tonttijaon ja –muutoksen, on asetettu kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.5.2015 sekä kaupunginhallituksen 23.5.2016 käsittelyiden jälkeen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville.

Lausunnot

Kaupunkisuunnittelu on pyytänyt nähtävilläolon yhteydessä asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnon Vantaan kaupunginmuseolta. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus on antanut oman lausuntonsa. Erillinen vastine lausunnoille on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 12.9.2016.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että Kuulakuja 5:n ostoskeskuksen välittömässä läheisyydessä olevat 1970-luvun asuinkerrostalot eivät ole yksittäisinä kohteina rakennusperintöarvoiltaan erityisen merkittäviä. Niihin tehdyt julkisivuremontit ovat muuttaneet rakennusten alkuperäisilmeen kokonaan. Ko. rakennusten massoittelut pysyvät uudessa asemakaavassa ennallaan. Näin ollen museolla ei ole suojeluväitteitä kyseisten rakennusten suhteen. Museovirasto on käsitellyt asemakaavamuutosta lausunnossaan. Kaupunginmuseo katsoo, että Museoviraston 9.10.2014 lausunto (MV/250/05.02.00/2014) on otettu hyvin huomioon asemakaavamuutoksessa. Muinaisjäännösalueet on merkitty kaavakarttaan asianmukaisesti ja kaavaselostuksesta löytyy Museoviraston lausunnon mukaisesti lyhyet selostukset muinaisjäännöskohteista. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksesta.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että alueen rakentumisen ja suunnittelun historiaa ei ole kuvattu kaavaselostuksessa. Vanhojen lamelli- ja pistetalojen sijoittelussa ja topografian huomioimisella lienee ollut oma merkityksensä. Kaavaratkaisu vaikuttaa noudattavan mainittuja periaatteita. Kaavaselostuksesta ilmenee myös korttelirakenteen ominaispiirteiden tunnistaminen, mikä on vaikuttanut kaavaratkaisuun. Asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja tiivistää onnistuneesti olemassa olevaa rakennetta.

Lausunnoista ei aiheudu tarkistuksia asemakaavamuutokseen.

Muistutukset

Asemakaavamuutosehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Asiakirjoihin nähtävillä oloajan jälkeen tehtävät tarkistukset

Kaavakarttaan ja määräyksiin on oikoluvun johdosta tehty oheiset tarkistukset:

- AK-korttelin 91003 eteläosan rakennusalojen rakennusoikeutta koskevat karttamerkinnot 1250 ja klp12% sekä 2500 ja klp16% on tarkistettu muotoon 1400 ja klp11% sekä 2900 ja klp14%.
- Rakennusoikeuksia (klp12%, klp16%) koskenut kaavamääräys "Tilat saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi." on em. tarkistuksen johdosta voitu poistaa.

Kokonaisrakennusoikeuden määrä ei tarkistusten myötä muutu. Tehdyt tarkistukset eivät ole merkittäviä, eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 KAAVAMUUTOKSEN RAKENNE JA MITOITUS

Osia kortteleiden 91002 ja 91003 pohjoisosien pysäköintialueista ja Maalinahantien katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi kahta kerrostaloa ja niille muodostettavia tontteja 91002/5 ja 91003/11 varten. Rajakentänkujan yleinen pysäköintialue muutetaan osaksi pysäköintitonttia 91003/12. Alueen nykyiset pysäköintialueet, pysäköintilaitosvaraukset sekä kortteleiden pihat säilyvät muilta osin ennallaan. Kumoutuvien asemakaavojen mahdollisuus

rakentaa korttelin 91003 eteläosan lamellitaloihin myös liike- ja palvelutiloja rakennusoikeuden lisäksi säilyy.

Alue liittyy Maalinauhantien ja Länsimäentien välityksellä Länsimäen keskustan palveluihin sekä maantie- ja valtatieverkostoon.

Asuinkortteleissa on nykyisin 474 asuntoa, uusien asuntojen määräksi on arvioitu n. 90. Asuinkortteleille tarkoitetut maantason pysäköintialueet on mitoitettu yhteensä n. 347:lle autolle. Pysäköintialueet korttelin 91003 eteläosassa ja korttelissa 91004 on mahdollista toteuttaa kaksitasoratkaisuin, jolloin saadaan n. 110 lisäautopaikkaa. Polkupyöräpaikkoja on 1 kpl/30 asuntok-m².

Kumoutuvien asemakaavojen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 30 040 k-m². Kaavamuutoksen jälkeen alueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 36 390 k-m², josta osoitetaan 3 600 k-m² korttelissa 91002 tontille 5 ja 2 750 k-m² korttelissa 91003 tontille 11. Rakennusoikeudesta saa korttelissa 91003 toteuttaa liike- ja palvelutiloina enintään 550 k-m². Kaavamuutosalueen laskennallinen tehokkuusluku e=0,41, AK-korttelialueiden e=0,94. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 8,92 ha, joka muodostuu seuraavista alueista:

Alueet	Pinta-ala (ha)	Rak.oikeus (k-m ²)
Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK), <i>Rak.oikeudesta saa rakentaa liike-/palvelutiloja (klp11%, klp14%)</i>	3,89	36 390 550
Autopaikkojen korttelialueet (LPA)	1,23	
Katualueet (ml. kevyen liik. kadut)	0,99	
Lähivirkistysalueet (VL)	2,81	
Yhteensä	8,92	36 390

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä varmistetaan rakentamisen ja lähiympäristön hyvä laatutaso. Katso myös kohta 5.3.1.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueille on osoitettu rakennuskohtaiset enimmäisrakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä sekä rakennusten enimmäiskerrosluvut.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Uusien rakennusten tulee rajata ja jäsentää Maalinauhantien ja Rajakentäntien kulmauksen kaupunkikuvaa. Alueen asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee lamellitalojen kolmesta ja viidestä tornitalojen yhdeksään siten, että korkeat tornitalot sijaitsevat alueen koillisosassa. Kortteleiden 91002 ja 91003 pohjoisosiin muodostetaan kahdelle uudelle asuinrakennukselle tontit siten, että pihoista tulee ilman raja-aitoja toiminnallisesti ja visuaalisesti yhtenäisiä kokonaisuuksia naapuritonttien kanssa.

Alueen rakennuksineen halutaan säilyvän arkkitehtuuriltaan modernina ja vähäeleisenä. Uudisrakennusten on muodostettava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti yhtenäinen kokonaisuus. Niiden toteuttaminen rapatuilla julkisivuilla tasakattomaisina tukee ehyen ja laadukkaan kokonaisuuden muodostumista ja sopeutuu alueen alkuperäisiin betonielementtijulkisivuihin sekä niihin levyverhouksilla ja rappauksilla tehtyihin korjauksiin. Kortteleihin muodostetaan tunnistettavuutta ja identiteettiä luonnonvaloisilla porrashuoneilla ja korostamalla sisäänkäyntejä arkkitehtuurin keinoin.

Kaavamääräyksillä kannustetaan yhteistilojen sekä korttelin 91003 eteläosassa liike-, palvelu- tai työtilojen rakentamiseen asuinrakennuksiin sallimalla ne rakennusoikeuden lisäksi. Monipuoliset toiminnot elävöittävät aluetta ja tekevät siitä mielenkiintoisen. Em. tavoitteita ja viihtyisän

lähiympäristön muodostumista tukee se, että rakennusten maantason julkisivut eivät saa olla umpinaisia.

Tonteille ajetaan Maalinauhantieltä ja Rajakentänkujalta. Estepolku toimii sen eteläpuoleisten asuinkerrostalojen huoltoajoyhteytenä.

Korttelin 91004 keskellä sijaitsevat muinaismuistot suojellaan (*kts. 5.3.2 Muinaismuistoalue*).

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Asuinkortteleiden nykyisiä pysäköintialueita pienennetään alueen pohjoisosissa mutta muutoinne säilyvät ennallaan. Pysäköintialueet korttelin 91003 eteläosassa sekä korttelissa 91004 on edelleen mahdollista toteuttaa kaksitasoratkaisuna. Pysäköintialueille saa rakentaa huolto- ja teknisiä tiloja sekä puistomuuntamon korttelissa 91002.

Maantason pysäköintialueita on jäsennettävä ja erotettava muusta ympäristöstä pensas- ja puuistutuksin.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Estepuisto (n. 2,8 ha) on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Kaupunginosan rajaa on siirretty siten, että Estepuisto ja Rajakentänpolku muuttuvat Rajakylän osaksi. Puistossa sijaitsevat I maailmansodan linnoituslaitteet on osoitettu muinaismuistoalueeksi, jolla linnoituslaitteisiin kajoaminen on kielletty. Puiston länsiosissa sijaitseville puistomuuntamoille on merkitty niiden nykyisten sijaintien mukaiset rakennusalat.

Muinaismuistoalue (sm)

Estepuistossa (VL) sekä asuinkerrostalokortteleiden 91004 keskellä ja 91002 länsireunassa sijaitsevat I maailmansodan linnoituslaitteet (mj. rek. nro 1000007712 ja nro 1000007723), jotka ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia ja suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, on osoitettu suojeltavaksi muinaismuistoalueeksi. Kaavalla määrätään, että alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Katualueet

Maalinauhantien ja Rajakentäntien katualueet on mitoitettu siten, että niiden reunoilla on jalkakäytävät. Rajakentäntien ja Maalinauhantien kulmauksen sekä Rajakentänkujan laajan kääntöpaikan yhteydessä katualueilla sijainneet yleiset pysäköintialueet on siirretty Rajakylän liikuntapuiston sekä matonpesupaikan pysäköintialueiden yhteyteen. Näiltä osin katualueita on supistettu ja liitetty asuinkortteleiden sekä niiden pysäköintialueiden osiksi. Liikuntapuistoa vasten olevalle Rajakentäntien katualueelle kaupunkikuvallisista syistä osoitettu puurivi-merkintä säilyy. Korttelin 91004 pohjoisosien huoltoajo on hoidettava Estepolulta, mikä sallitaan kaavamerkinnällä.

5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaa laadittaessa on tarkasteltu hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia. Arvioinnissa on kuvattu muutos voimassa olevan asemakaavan mukaisen nykytilan ja kaavamuutoksessa suunnitellun tilanteen välillä.

0-vaihtoehto (Nykytilanne, asemakaavoja ei muuteta)

Kortteleiden täydennysrakentaminen kaavilla asumisoikeus- tai vapaarahoitteisilla asunnoilla ei ole ilman asemakaavojen muuttamista mahdollista. Täydennysrakentaminen ei toteutuisi ja asuinkortteleiden nykyisten vuokratalojen pohjoispuoleiset pysäköintialueet säilyisivät ennallaan. Mahdollisuus kortteleiden asukasrakenteen monipuolistamiseksi ja kaupunkikuvan kohentamiseksi uudisrakentamisella menetettäisiin.

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Länsimäen väkiluvun ennustetaan laskevan 1,4 % vuoteen 2025 mennessä mutta yli 65-vuotiaiden osuuden kasvavan. Asuntokanta on muuhun Vantaaseen verrattuna vuokratalovaltaista. Kaavamuutos lisää asumisen kokonaisrakennusoikeutta 6 350 k-m², mikä asumisväljyydellä 1 asukas/40 k-m² kasvattaisi kaavamuutosalueen väkilukua noin 150 asukkaalla. Uudisrakentaminen asumisoikeusasunnoilla tms. ja uusien asukkaiden muuttaminen niihin mahdollistavat alueen väestörakenteen monipuolistamisen ja positiivisen kehityksen.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kumoutuvan asemakaavan mahdollistamat liike- ja palvelutilat korttelin 91003 eteläosan lamellitalojen pohjakerroksissa säilyvät myös kaavamuutoksessa. Täydennysrakentamisen myötä lisääntyvä väkiluku vaikuttaa positiivisesti Länsimäen palveluihin ja elinkeinotoimintaan.

Yhdyskuntarakenne, kaupunki- ja taajamakuva

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen täydentää Länsimäkeä ja tukee sen kehittämistä. Uusien asuinkerrostalojen ja niiden pihojen rakentaminen pienentää ja jäsentää nykyisiä laajoja pysäköintikenttiä.

Uudet kaavamääräykset sisältävät kumoutuvia asemakaavoja enemmän kaupunki- ja taajamakuvaan laatua kohentavia vaatimuksia.

Liikenne

Uusiin asuinrakennuksiin muuttavat asukkaat lisäävät kaavamuutosalueen väkilukua, mikä lähtökohtaisesti hieman lisää liikennettä alueella ja tonttikaduilla. Pääkatuverkon liikennemäärät ovat suuria, joten vaikutukset niihin ovat vähäisiä. Uuden asuinrakentamisen sijoittuminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varaan mahdollistaa asukkaiden liikkumisen julkisilla kulkuneuvoilla ja kevyen liikenteen keinoin. Tämä vähentää oman auton käyttötarvetta ja tukee liikennemäärän kasvun hillitsemistä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Muinaisjäännösalueiden (I maailmansodan linnoituslaitteet) nykyinen maankäyttö ei muutu kaavamuutoksessa eikä niiden alueille osoiteta uutta rakentamista. Kaavamerkinnoissa- ja määräyksissä on huomioitu kiinteiden muinaisjäännösten suojeleminen.

Tekninen huolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen vesijohtoverkosto on rakennettu (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö) eikä sitä tarvitse muuttaa. Uudet rakennukset liitetään vesijohtoverkoston, mihin liittyvä rakentaminen kohdistuu uudisrakennusten tonteille.

Jätevesiviemärinti

Asemakaavan muutosalueen jätevesiviemärit on rakennettu (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö) eikä niitä tarvitse muuttaa. Uudet rakennukset liitetään jätevesiviemäriverkoston, mihin liittyvä rakentaminen kohdistuu uudisrakennusten tonteille.

Sadevesiviemärointi

Asemakaavan muutosalueen sadevesiviemärit on toteutettu (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö) eikä niitä tarvitse muuttaa. Uudet rakennukset liitetään sadevesiviemäriverkostoon, mihin liittyvä rakentaminen kohdistuu uudisrakennusten tonteille. Lisäksi tonteilla tulee noudattaa Vantaan hulevesiohjelman mukaista hulevesien määrällistä ja laadullista hallintaa.

Hulevedet

Kaavamuutos huomioi hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan kumoutuvia asemakaavoja selvästi paremmin.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöitä aiheuttaa erityisesti yleinen läpiajoliikenne Länsimäentiellä. Uusien asuinrakennusten asukasliikenteen aiheuttama lisäys em. ympäristöhäiriökuormitukseen on vähäinen.

Uudisrakentaminen ei kohdistu merkittävien liikennemelu- ja hiukkaspäästöjen alueelle eikä siten lisää em. päästöistä aiheutuville haitoille altistuvien ihmisten määrää.

Ihmisiin kohdistuvia sosiaalisia ja terveydellisiä vaikutuksia

Uusilla asuinrakennuksilla asukkaineen ei ole mainittavia sosiaalisia ja terveydellisiä vaikutuksia.

Taloudellisia vaikutuksia

Kaavoitettava alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja hyvien jo rakennettujen yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin yhdyskuntarakenteesta irrallisen uuden alueen toteuttaminen. Kaavamuutokseen ei liity kaupungin kustannusvastuulle kuuluvan kunnallistekniikan rakentamista. Pysäköinnin järjestäminen maantasaratkaisuna on muihin ratkaisuihin verrattuna edullista. Korttelialueiden maaperä on pääosin hyvän rakennettavuuden kitkamaita, joille perustusten rakentaminen on myös kaikkein edullisinta.

Uusille asukkaille tarkoitettujen kunnallisten palvelujen toiminnasta aiheutuu kustannuksia opetus-, sosiaali- ja terveyspalveluihin. Palveluiltaan alue tukeutuu Länsimäkeen, jonka väkiluvun ennustetaan vähenevän 1,4 % vuoteen 2025 mennessä. Päiväkoti- ja peruskouluikäisten määrä vähenee hieman mutta yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä lisääntyy. Uudisrakentaminen ei em. näkökohtien perusteella aiheuta merkittäviä palveluverkon lisärakentamistarpeita.

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. VAV Asunnot Oy maksaa lisääntyneen rakennusoikeuden tuomasta arvonnoususta 50 % Vantaan kaupungille, yhteensä noin miljoona euroa. Lisäksi VAV Asunnot Oy maksaa korttelialueikseen muuttuvista katualueista Vantaan kaupungille yhteensä noin 336 000 euroa. Uusien asuinrakennusten asemakaavoittaminen ja niihin muuttavat uudet asukkaat lisäävät kaupungille maksettavia kunnallis- ja kiinteistöverotuloja.

Kaavamuutoksen pitkän aikavälin taloudellisten hyötyjen on katsottu ylittävän kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

0-vaihtoehto (nykytilanne, asemakaavoja ei muuteta)

Nykyisten, kumoutuvien asemakaavojen mukaan luonnonympäristöä muodostavien virkistysalueiden (Estepuisto) yhteenlaskettu pinta-ala on n. 2,81 ha. Estepuisto säilyy asemakaavan muutoksessa ennallaan eikä muutoksella ole vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavamuutos säilyttää nykyisen asemakaavan mukaisessa Estepuistossa sekä asuinkortteleiden keskellä sijaitsevat, alueen maisemarakenteen kannalta keskeisimmät mäki-alueet metsineen. Uusien korttelialueiden istutuksen jäsentävät maisemakuvaa.

Luonnonolot

Uudisrakentaminen sijoittuu alueille, joissa on jo muokattu maapohjaa täytöin tai rakentamisella. Uudisrakennusten alueiksi muuttuvat pysäköintialueet sekä katualueiden osat ovat avointa, päälystettyä kenttää, jolla on kasvillisuutta erittäin vähän. Keskeisimmät mäki-alueet metsineen sekä piha-alueet puustoitteineen säilyvät.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että asuinkerrostalojen- sekä autopaikkojen korttelialueiden hulevesiä on viivytettävä ennen niiden johtamista kiinteistön ulkopuolelle. Hulevedet on ensisijaisesti käsiteltävä imeytystä edistävissä avopainanteissa, mikä parantaa hulevesien laatua ja ylläpitää maaperän hydrogeologista tasapainoa.

Pienilmasto

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen istutuksineen muodostaa asuinpihoja suojaavia alueita, joilla pienilmasto-olosuhteet nykyiseen asemakaavaan verrattuna kohenevat.

5.4.3 Yhteenveto

Kaavamuutoksella luodaan edellytykset hyvälle, terveelliselle ja kaupunkimaiselle asuin- ja toimintaympäristölle. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon rakennettu ympäristö sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemarakenteen kannalta tärkeät kohteet. Kokonaisuutena ympäristön laatu paranee. Hyviin joukkoliikenneyhteyksiin ja palveluihin tukeutuvan alueen täydennysrakentaminen on kestävä kehityksen ja ilmastovaikutusten kannalta hyvä ratkaisu.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tonttikatujen ja Länsimäentien ajoneuvoliikenteestä ei aiheudu kaavamuutosalueella asumiselle merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavamerkintöjen ja -määräysten lisäksi asemakaavan toteutusta ohjaavat toteutus suunnitelmista rakennuslupavaiheessa pyydettävät lausunnot mm. pelastusviranomaiselta, museoviranomaiselta ja kaupunkikuvaneuvottelukunnalta.

Vantaan kaupunginhallitus on asettanut rakennuslupaviranomaisen asiantuntija-avuksi kaupunkikuvaneuvottelukunnan, johon on nimetty edustajat kaupunkisuunnittelulautakunnasta, rakennuslupajaostosta, rakennusvalvonnasta, kaupunkisuunnittelusta, kuntatekniikan keskukselta ja kaupungin museosta. Asiantuntijajäsenenä on myös arkkitehti kaupunkin organisaation ulkopuolelta. Lupahakemuksia käsiteltäessä neuvottelukunta antaa rakennuslupajaostolle tai viranhaltijalle päätöksentekoa varten lausunnon kaupunginkuvallisista ratkaisuista.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan muutokseen liittyy Vantaan kaupungin ja VAV Asunnot Oy:n välinen toteuttamissopimus mm. kunnallistekniikan korvauksista, rakentamisen toteutusaikataulusta sekä esisopimus määräalojen myynnistä VAV Asunnot Oy:lle, millä varmistetaan kaavamuutoksen

mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Toteuttamissopimuksella edellytetään, että uudet asuinkerrostalot toteutetaan asumisoikeus- tai vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen alkaa asuinkerrostalojen rakentamisella tonteille 91002/5 ja 91003/11.

Asemakaavojen toteutumisen varmistamiseksi toteuttamissopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite, jolla maanomistaja velvoitetaan rakentamaan tontit tietyssä ajassa. Velvoitteen rikkominen on sanktioitu sopimussakoin. Kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, kunta voi antaa Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukaisen rakentamiskehotuksen, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta.

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 3.1.3 mukaan ja siihen kaavamutoksesta aiheutuvat muutokset ovat kohdassa 5.4.1 (Tekninen huolto).

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kari Nauska / VAV Asunnot Oy
Ilkka Joenperä / TA-Yhtiöt Oy
Jesse Anttila / Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Vantaan kaupunki

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala:
Aluearkkitehti Vesa Karisalo / Kaupunkisuunnittelu
Aluearkkitehti Asta Tirkkonen / Kaupunkisuunnittelu
Kaavasuunnittelija Jukka Köykkä / Yrityspalvelut
Maisema-arkkitehti Laura Muukka / Kaupunkisuunnittelu
Suunnitteluavustaja Merja Hokkanen / Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusteknikko Jyrki Nieminen / Kaupunkisuunnittelu
Geotekniikkainsinööri Matti Holtari / Geotekniikka (Maaperä)
Kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen / Kehittämissyksikkö
Kehitysinsinööri Mika Vähämaa / Kehittämissyksikkö
Liikenneinsinööri Susanna Koponen / Liikennesuunnittelu
Lupa-arkkitehti Sampo Sälevaara / Rakennusvalvonta
Rakennustutkija Susanna Paavola / Vantaan kaupungin museo
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen / Vesihuollon yleissuunnittelu
Maisema-arkkitehti Petra Tammisto / Viheralueyksikkö
Ympäristöinsinööri Krister Höglund / Ympäristökeskus
Ympäristösuunnittelija Sinikka Rantalainen / Ympäristökeskus
Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson / Yrityspalvelut
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö / Yrityspalvelut

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu

Vantaalla 12.9.2016.

Vesa Karisalo, aluearkkitehti

Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	25.04.2016
Kaavan nimi	002241 Maalinauhantie Länsimäki 91 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.05.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002241
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,9167	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,9167

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

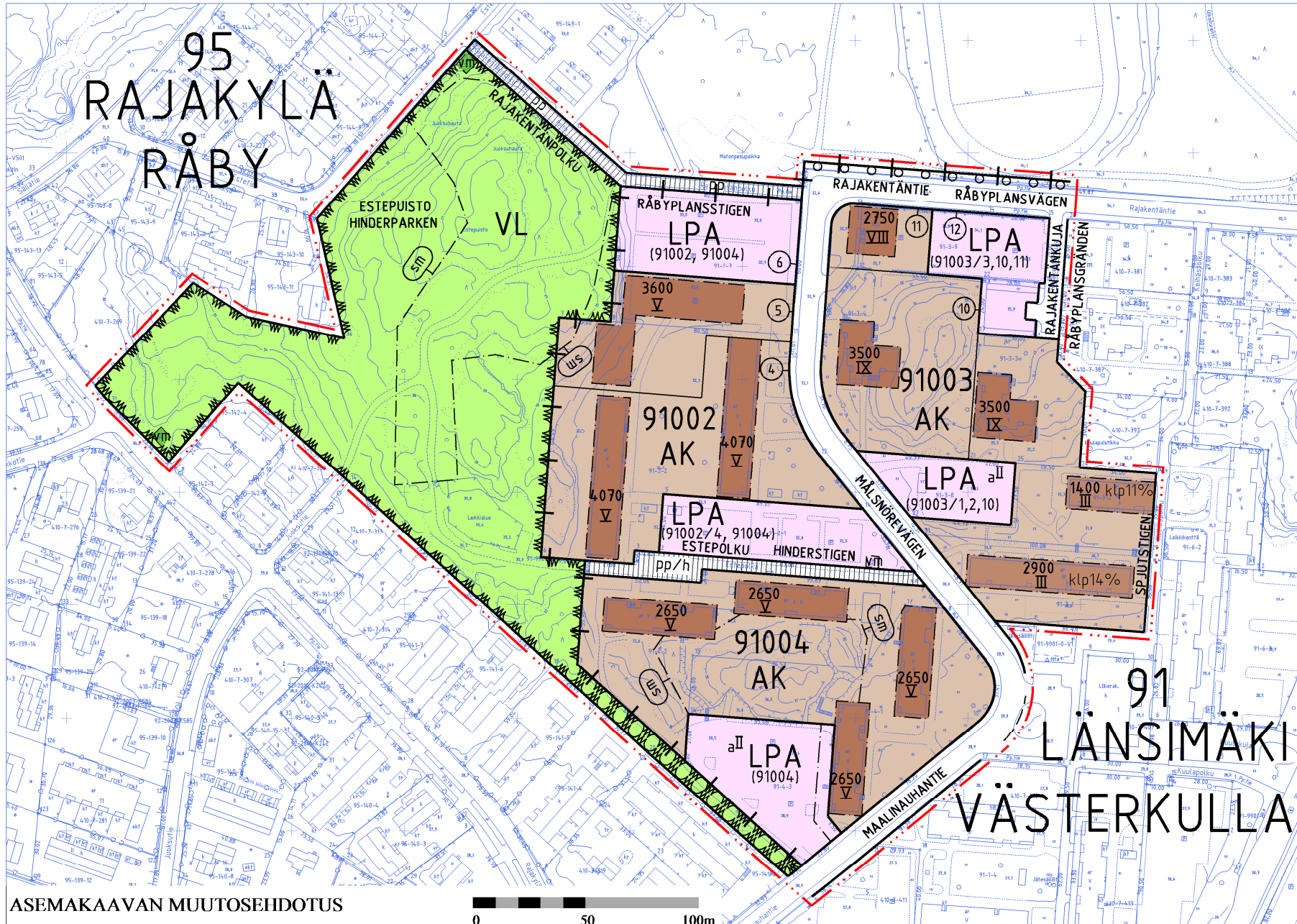
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,9167	100,0	36390	0,41	0,0000	6350
A yhteensä	3,8872	43,6	36390	0,94	0,3177	6350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,8068	31,5			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	2,2227	24,9			-0,3177	
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	8,9167	100,0	36390	0,41	0,0000	6350
A yhteensä	3,8872	43,6	36390	0,94	0,3177	6350
AK	3,8872	100,0	36390	0,94	0,3177	6350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,8068	31,5			0,0000	
V	0,0000				-2,8068	
VL	2,8068	100,0			2,8068	
R yhteensä						
L yhteensä	2,2227	24,9			-0,3177	
Kadut	0,7832	35,2			-0,1051	
Kev.liik.kadut	0,2096	9,4			0,0000	
LPA	1,2299	55,3			0,9881	
Ap	0,0000				-1,2007	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002241

Päiväys
Datum

12.9.2016

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

681505, 681506

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos**MAALINAUHANTIE**Kaupunginosa 91, Länsimäki
Korttelit 91002, 91004 ja osa korttelia
91003 sekä katualueet.(Kumoutuvan asemakaavan korttelit
91002, 91004 ja osa korttelia 91003
sekä katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako

Osa korttelia 91003.

Tonttijaon muutos

Osat kortteleista 91002 ja 91003.

Kaupunginosa 95, Rajakylä

Katu- ja virkistysaluetta.

1:2000



Vanda stad

Ändring av detaljplanen

MÅLSNÖREVÄGENStadsdel 91, Västerkulla
Kvarteren 91002, 91004 och del av kvartere
91003 samt gatuumrådena.(Kvarteren 91002, 91004 och del av kvarter
91003 samt gatuo- och rekreations-
områdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning

Delar av kvarteren 91003.

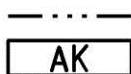
Ändring av tomtindelningen

Delar av kvarteren 91002 och 91003.

Stadsdel 95, Råby

Gatu- och rekreationsområde.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/ porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Talousrakennukset voivat sijaita myös rakennusalan ulkopuolella.

Saunoja ja teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Ennen 1.1.2000 rakennetuissa asuinrakennuksissa saa asemakaavassa osoitetun suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi olla kokonaan tai pääosin maanpäällinen kerros. Niihin voidaan korttelissa 91003 kerrosluvulla III osoitetuissa asuinrakennuksissa sijoittaa asuin-, liike-, palvelu- ja työtiloja.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti.

Rakennukset

Julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja ja vähäeleisiä.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Korttelin 91002 tontille 5 ja korttelin 91003 tontille 11 rakennettavien rakennusten tulee muodostaa rakennustalvataan, ilmeeltään ja arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus. Asuinrakennusten julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla rappaus ja kattojen on oltava ilmeeltään tasakattomaisia.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphusen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

Ekonomibyggnaderna kan också vara belägna utanför byggnadsytan.

Bastur och tekniska utrymmen får byggas utan att det som bestämts om det största tillåtna våningstalet utgör något hinder.

I bostadsbyggnader som uppförts före 1.1.2000 får utöver det högsta tillåtna våningstalet som angetts i detaljplanen dessutom finnas ett våningsplan som helt eller till huvuddelen är beläget ovan marknivå. I dessa kan man i kvarter 91003 i de bostadsbyggnader som getts våningstalet III förlägga bostads-, affärs-, service- och arbetslokaler.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

Avfallshanteringen kan förverkligas inom varje enskilt kvartersområde.

Byggnader

Fasaderna ska vara moderna och sparsmakade till sin arkitektur.

Fasaden i markplanet får inte ge ett slutet intryck.

Entréerna ska framhåvas med arkitektoniska medel.

Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

De byggnader som uppförs på tomt 5 i kvarter 91002 och tomt 11 i kvarter 91003 ska utgöra en helhet till byggnadsätt, utseende och arkitektur. Det huvudsakliga materialet i bostadsbyggnadernas fasader ska vara puts och taken ska till sitt utseende likna plana tak.

Kulkuväylien läheisyydessä rakennusten ensimmäisessä kerroksessa rappausalustan on oltava myös mekaanista rasitusta kestävä.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB, ellei kaavamerkinnöistä ja määräyksistä muuta johdu.

Pihat

Tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Muuta

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/ 30 asun- tok- m^2 , joista vähintään puolet pitää olla sääsuojatussa ja helposti käytettävissä tilassa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/130 k- m^2
Liiketilat	1 ap/ 35 k- m^2
Toimisto-, palvelu- ja työtilat	1 ap/ 50 k- m^2



Lähivirkistysalue.

Autopaikkojen korttelialue.

Autojen säilytysrakennusten yhteyteen saa rakentaa huolto- ja teknisiä tiloja.

Alueelle saa sijoittaa jätehuollon tiloja ja keräysjärjestelmiä rakennelmineen.

Maantasopysäköintialueet on erotettava muusta ympäristöstä ja yleisistä kevyen liikenteen väylistä suojaistutuksin, ja kaupunkikuvan sitä edellyttäessä puurivein, ja jäsennöitävä puu- ja pensasistutuksin.

Puut tulee istuttaa kantavalle kasvualustalle.



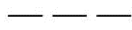
Kaupunginosa raja.



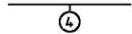
Korttelin, korttelinosa ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijao mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

MAALINUAHTIE

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

4070

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

k1p11%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja palvelutiloja varten.

III

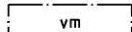
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



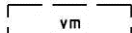
Rakennusala.



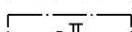
Ohjeellinen rakennusala.



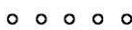
Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



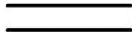
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



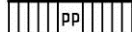
Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.



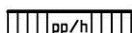
Säilytettävä / istutettava puurivi.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

I närheten av gånglederna ska byggnadernas putsunder^{2/3} lag på det första våningsplanet också tåla mekaniska påfrestningar.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL ska vara minst 28 dB, ifall inte annat bestäms genom planbeteckningar och bestämmelser.

Gårdsplaner

En tomt får inte inhägnas mot en annan bostadstomt.

På de tomter som gränsar till varandra ska gårdsplanernas lek- och vistelseområden samt planteringar planeras och anläggas på ett enhetligt sätt.

Övrigt

Cykelplatser ska reserveras minst 1 st./ 30 m^2 -vy, varav minst hälften måste finnas i väderskyddade och lättillgängliga utrymmen.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäderna	1 bp/130 m^2 -vy
Affärslokaler	1 bp/ 35 m^2 -vy
Kontors-, service- och arbetsutrymmen	1 bp/ 50 m^2 -vy

Område för närrekreation.

Kvartersområde för bilplatser.

I anslutning till de byggnader där bilar förvaras får utrymmen för underhåll och teknik byggas.

I området får utrymmen för sophantering och system för insamling inklusive konstruktioner placeras.

Parkeringsområdena i markplan ska separeras från den övriga omgivningen och de allmänna lederna för gång- och cykeltrafik genom skyddande planteringar, och där stadsbilden så kräver genom trädtrader, samt indelas med träd- och buskplanteringar i partier.

Träd ska planteras på bärande växtunderlag.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Beteckningen anger hur många procent av den tillättna byggnadsrätten som får användas för affärs- och service lokaler.

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

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillättna antal bilplan.

Trädtrad som skall bevaras / planteras.

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service- trafik är tillåten.

(91002/4)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailalla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

HULEVEDEET

AK- ja LPA -alueita koskevia määräyksiä:

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 24 tunnin kuluessa.

Hulevedet on käsiteltävä ensisijaisesti tonttikohtaisesti avopainanteissa. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

MUUTA

Jätehuollon tilat ja keräysjärjestelmät rakennelmineen sekä aidat ja muurit on sovittava kaupunkikuvaan ja rakennusten arkkitehtuuriin.

TONTTIJAKO

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

Siffrorna inom parentes anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.^{3/3}

Områdesdel, där det finns en fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om forminnen (295/1963). Att gräva, täcka in, ändra, skada eller på annat vis göra åverkan på området är förbjudet enligt forminneslagen. Över planer som berör eller anknyter till området ska utlåtande av museimyndighet begäras.

DAGVATTEN

Bestämmelser som gäller AK- och LPA -områdena:

För bygglövet måste en dagvattenplan utarbetas.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Konstruktionerna för fördröjning av dagvatten bör tömmas inom 24 timmar.

Dagvattnen måste i första hand behandlas i öppna sänkor på de enskilda tomterna. De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen.

ÖVRIGT

Avfallshanteringsutrymmena och insamlingssystemen inklusive konstruktioner samt inhägnader och murar ska anpassas till stadsbilden och byggnadernas arkitektur.

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

Aluearkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __./__ 20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __./__ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __./__ 20__

Kaupunkisuunnittelu**12.9.2016**

Kaupunginhallitus 23.5.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta **nro 002241 / Maalinauhantie**. Lausuntoja pyydettiin 1 ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Vantaan kaupunginmuseo	Ei huomautettavaa.	Ei tarkistuksia.
NRO 2 Uudenmaan ELY-keskus (Lausuntoa ei pyydetty, lausunto jätetty 15.8.2016)	Alueen rakentumisen ja suunnittelun historiaa ei ole kuvattu kaavaselostuksessa. Asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja tiivistää onnistuneesti olemassa olevaa rakennetta.	Ei tarkistuksia.

NRO 1 Vantaan kaupunginmuseo

Lausunto/ 23.6.2016:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002241, Maalinauhantie. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologian osalta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on Länsimäen täydennysrakentaminen muuttamalla osia Maalinauhantien ja Rajakentäntien kulmauksen pysäköintialueista asuinkerrostalojen korttelialueiksi.

Kaupunginmuseo on lausunut asemakaavasta mielipiteensä rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa 24.6.2016. Museo on todennut, että Kuulakuja 5:n ostoskeskuksen välittömässä läheisyydessä olevien asuinkerrostalojen suojeluperusteita tulisi punnita kaavatyön yhteydessä osana kokonaisuutta, jonka ne muodostavat rakennusperintöarvoiltaan merkittävän ostoskeskuksen kanssa. Kerrostalot eivät ole yksittäisinä kohteina rakennusperintöarvoiltaan erityisen merkittäviä. Niihin on tehty julkisivuremontit, jotka ovat muuttaneet rakennusten alkuperäisilmeen kokonaan. Massoittelut pysyvät näiden rakennusten kohdalla uudessa asemakaavassa ennallaan. Näin ollen museolla ei ole suojeluvaateita kyseisten rakennusten suhteen.

Museovirasto on käsitellyt asemakaavamuutosta lausunnossaan 9.10.2014 (MV/250/05.02.00/2014). Kaupunginmuseo katsoo, että Museoviraston lausunto on otettu hyvin huomioon asemakaavamuutoksessa. Muinaisjäännösalueet ovat asianmukaisesti merkitty kaavakarttaan. Lisäksi kaavaselistuksesta löytyy Museoviraston lausunnon mukaisesti lyhyet selostukset muinaisjäännöskohteista.

Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksesta.

Vastine:

-

Tarkistukset:

Ei aiheuta tarkistuksia.

NRO 2 Uudenmaan ELY- keskus

Lausunto/ 15.8.2016:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Länsimäen Maalinauhantien kortteleiden 91002-91004 asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 002241) Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa 18.8.2016 mennessä.

Alueen rakentumisen ja suunnittelun historiaa ei ole kuvattu kaavaselostuksessa. Vanhojen lamelli- ja pistetalojen sijoittelussa ja topograflan huomioimisella lienee ollut oma merkityksensä. Kaavaratkaisu vaikuttaa noudattavan mainittuja periaatteita. Kaavaselostuksesta ilmenee myös korttelirakenteen ominaispiirteiden tunnistaminen, mikä on vaikuttanut kaavaratkaisuun.

Asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja tiivistää onnistuneesti olemassa olevaa rakennetta.

Vastine:

-

Tarkistukset:

Ei aiheuta tarkistuksia.



15 §

Lausunto Östersundomin maa-aineshankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta (UUDELY/5075/2015) / TLA

VD/7691/00.04.00/2015
TLA/MRA/MSI/VKA/LMU/PKA

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) pyytää YVA-lain tarkoittamana yhteysviranomaisena Vantaan kaupungin lausuntoa Helsingin kaupungin rakennusviraston Östersundomin maa-aineshankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta (UUDELY/5075/2015). Lausuntoa on alun perin pyydetty viimeistään 16.9.2016, mutta ELY-keskus on antanut lisäaikaa siten, että lausunnon voi toimittaa ELY-keskukselle pikaisesti Vantaan kaupunginhallituksen 19.9.2016 kokouksen jälkeen. Arviointiselostus on arviointimenettelyn aikana yleisön nähtävänä mm. internetissä www.ymparisto.fi/ostersundominmaa-ainesYVA

Hankkeen lähtökohta ja tarkoitus

Östersundomiin Helsingin, Sipoon ja Vantaan alueelle suunnitellaan uutta kaupunkimaista asuinalueita, jossa voi olla vuonna 2060 jopa 70 000 uutta asukasta. Östersundomin yhteisen yleiskaavan kaavaehdotus valmistui joulukuussa 2014. Yleiskaava-alueen pinta-ala on noin 45 neliökilometriä, josta rakentamiseen osoitettujen alueiden pinta-ala on noin 20 neliökilometriä.

Östersundomin maa-aineshankkeen lähtökohta ja tarkoitus on tuottaa Östersundomin kaupungin rakentamiseen tarvittavat maa-ainespalvelut mahdollisimman resurssi- ja kustannustehokkaasti luonnonvaroja säästämällä ja mahdollisimman vähän ilmastoa lämmittäviä kasvihuonekaasupäästöjä tuottaen.

Hankkeen toiminnot ja vaiheet

Alueen rakentamiseen tarvitaan maa-aineksia, erityisesti kiviainesta, jonka tarve on noin kuusi miljoonaa kuutiometriä. Lisäksi rakentamisessa muodostuu kaivumaita, joille tarvitaan välivarasto- ja loppusijoituspaikka. Loppusijoituspaikalle viedään sellaisia rakentamiseen kelpaamattomia kaivumaita, kuten savimaita, joille ei voida osoittaa hyötykäyttökohdetta. Näitä muodostuu Östersundomin alueelta noin seitsemän miljoonaa kuutiometriä.

Rakentamisen tukitoimintoja varten tarvitaan aluetta, jossa voidaan murskata louhetta, valmistaa asfalttia ja betonia sekä välivarastoida maa-aineksia. Lisäksi aluetta tarvitaan purkumateriaalien, kuten betonin ja tiilien käsittelyyn, kantojen käsittelyyn sekä asfaltin ja betonin valmistusta varten.

Hankkeen alkuvaiheessa 2020-2025 rakennetaan tarvittava tiestö, poistetaan kasvillisuus, pintamaa ja irtomaa-ainekset. Nämä varastoidaan hankealueelle tai hyödynnetään rakennusmateriaalina muualla. Alue tasataan louhimalla perustasoon eli lähiympäristön maanpinnan tasoon (+21...28 metriä). Kiviaines hyödynnetään rakennusmateriaalina Östersundomissa maanrakentamisessa muun muassa painopenkereissä. Hankkeen alkuvaiheessa louhetta syntyy vaihtoehdoista riippuen noin 3,8-5,1 miljoonaa kuutiometriä. Suurin osa toiminnoista on käynnissä keskivaiheessa noin 2025-2045. Keskivaiheen toimintoihin kuuluvat kiviaineksen louhinta ja murskaus, pilaantumattomien, rakentamiseen kelpaamattomien maa-ainesten loppusijoitus, välivarastotoiminnot, esikäsittelytoiminnot (mm. seulonta, mullantuotanto), asfalttiasema, betoniasema. Loppuvaiheessa 2045-2060 mäki on rakennettu valmiiksi, ja se maisemoidaan. Mäen virkistyskäyttö voidaan aloittaa loppuvaiheen aikana. Toimintakentällä on samat toiminnot kuin keskivaiheessa.

Arvioitavat vaihtoehdot

Yleiskaavaehdotuksessa on osoitettu hankkeelle kolme vaihtoehtoista sijaintipaikkaa. Östersundomin maa-aines-YVAssa tarkastellaan näiden hankevaihtoehtojen ympäristövaikutuksia sekä nollavaihtoa, jossa maa-ainesten otto, käsittely ja loppusijoitus tapahtuvat muualla kuin Östersundomissa.

Päävaihtoehdot ovat seuraavat:

- Vaihtoehto 1 (VE1) Långkärrsberget
- Vaihtoehto 2 (VE2) Hältingberget
- Vaihtoehto 3 (VE3) Norrberget

Kukin vaihtoehto jakautuu alavaihtoehtoihin A ja B, joten tarkasteltavana on yhteensä kuusi hankevaihtoehtoa (1A, 1B, 2A, 2B, 3A ja 3B). Vaihtoehdoissa B louhittavan kiviaineksen ja



sijoitettavan kaivumaan määrä on huomattavasti suurempia kuin vaihtoehdoissa A. Vaihtoehdoissa A louhitaan niin sanottuun perustasoon eli ympäröivän alueen tasalle, kun taas vaihtoehdossa B louhinta ulottuu 30 metriä perustason alapuolelle. Syväottovaihtoehdoissa B saadaan huomattavasti enemmän kiviainesta rakentamiseen ja alueelle pystytään sijoittamaan kaikki Östersundomin rakentamisessa syntyvät rakentamiseen kelpaamattomat kaivumaat. Kuljetusmääräarvioissa on oletettu, että kuljetustarve on sama kaikissa hankevaihtoehdoissa. Hankealueen koko vaikuttaa Östersundomin ulkopuolelta tulevien kuljetusten määrään. Tarkastelun lähtökohtana on, että hankealueen koko ei vaikuta Östersundomin rakentamisen kuljetuksien kokonaistarpeeseen.

Vaikutusten arvioinnissa vaihtoehtoja tarkastellaan kunkin vaihtoehdon osalta erikseen toiminnan aloitusvaiheessa (2020–2025), toiminnan aikana eli keskivaiheessa (2025–2045) ja toiminnan loppuvaiheessa (2045–2065).

Vaihtoehdossa 0:ssa maa-aineshanketta ei toteuteta Östersundomin yleiskaavaehdotuksen alueella, vaan on oletettu, että kiviainekset tuodaan ja kaivumaiden loppusijoitus tapahtuu lentokentän pohjoispuolella sekä Porvoonväylän läheisyydessä Porvoon ja Sipoon rajalla, joissa on maakuntakaavoissa varauksia kiviainesten otolle. Alkuvaiheessa (v. 2020–2025) kuljetukset koostuvat Östersundomin alueelle tuotavista kiviaineskuljetuksista.

Ympäristövaikutusten arvioinnin periaatteet

Hankevaihtoehtojen ympäristövaikutukset kohdistuvat pääasiassa Östersundomin alueelle. Vaikutustenarviointi on pääsääntöisesti tehty nykytilanteeseen peilaten, sillä kaupungin rakentamisesta ja uusien herkkien kohteiden (esim. päiväkodit) sijainnista ei ole vielä tässä vaiheessa tietoa. Muista poiketen liikennearvioissa on huomioitu liikenteen kasvu kaupungin rakentumisen myötä. Myös yhdyskuntarakenteeseen, maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyvä vaikutusten arviointi ottaa huomioon alueen rakentumisen. Luonnonvarojen hyödyntämisen ja ilmastovaikutusten osalta hankevaihtoehtojen vertailukohtana on ollut 0-vaihtoehto. 0-vaihtoehdossa maa-aineshankkeen ympäristövaikutukset sijoittuvat pääasiassa 0-vaihtoehtojen alueille ja niiden ympäristöön. Tässä YVA-selostuksessa hankkeen 0-vaihtoehdon aiheuttamia ympäristövaikutuksia on tarkasteltu

Arvioitavat ympäristövaikutukset

Hankkeessa louhitaan, tehdään mittavia maansiirtotöitä ja muutetaan maisemaa. Hankkeesta aiheutuu liikennettä, melu-, pöly-, värinä- ja vesistö päästöjä. Keskeisimmät selvittävät vaikutukset ovat ihmisen terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen, vesistöön, pohjaveteen, luontoon ja maisemaan kohdistuvat vaikutukset.

Maa-aineshankkeen yhteisvaikutuksina on tarkasteltu yleispiirteisesti Östersundomin kaava-alueen rakentamista, johon sisältyy metron ja kalliopuhdistamon rakentaminen. Yhteisvaikutusten arvioinnissa on arvioitu hankealueittain ja vaikutustyypeittäin voimistaako vai heikentääkö kaupungin rakentaminen maa-aineshankkeen vaikutuksia vai ovatko vaikutukset samansuuruisia kuin hankevaihtoehdoissa.

Vaikutusalueena oli Östersundomin yleiskaavaehdotuksen alue, jolle suunnitellut vaihtoehtoiset hankealueet sijoittuvat. Hankealueeseen kuuluvat myös YVA-menettelyn 0-vaihtoehtojen alueet lähiympäristöineen. Hankkeen vaikutusalueita on neljän kunnan, Helsingin, Vantaan, Sipoon ja Porvoon alueilla. Ympäristövaikutusten laajuus ja merkitys riippuvat vaikutuksen kohteen luonteesta. Erityyppiset ympäristövaikutukset kohdistuvat alueellisesti eri tavoin. Osa vaikutuksista kohdistuu vain paikallisiin asioihin, osa taas voi koskettaa jopa laajoja valtakunnallisia kokonaisuuksia.

Vaikutusten merkittävyyttä arvioidaan osa-alueittain matriisikehikkoon perustuen. Arviointi tehdään sekä kohteittain että kootusti hankevaihtoehdoittain. Merkittävyys arvioidaan käyttäen viisiasteista luokittelua: Erittäin merkittävä – merkittävä – kohtalainen – vähäinen – merkityksetön.

Ympäristövaikutusten arviointi

Myönteisiä ympäristövaikutuksia maa-aineshankkeen toteuttaminen Östersundomin yleiskaava-alueella aiheuttaa ilmastoon, luonnonvarojen hyödyntämiseen sekä suunniteltuun maankäyttöön, kaavoitukseen ja yhdyskuntarakenteeseen. Yleiskaavaehdotuksen mukainen maankäyttö eli kaupungin rakentaminen aiheuttaa kielteisiä ympäristövaikutuksia, vaikka maa-aineshanketta ei



Östersundomin kaava-alueella toteutettaisikaan. Muut hankkeesta aiheutuvat ympäristövaikutukset on arvioitu kielteisiksi nykytilaan peilaten.

Erittäin merkittäviä kielteisiä vaikutuksia syntyy vain vaihtoehdon 1B meluvaikutusten osalta. Muutoin hankevaihtoehtojen kielteiset vaikutukset on arvioitu korkeintaan merkittäviksi. Kaikissa hankevaihtoehdoissa ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen kohdistuvat vaikutukset sekä tärinävaikutukset on arvioitu merkittäviksi kielteisiksi. Muutoin maa-aineshankkeesta aiheutuviksi merkittäviksi kielteisiksi vaikutuksiksi on arvioitu luontovaikutukset vaihtoehdoissa 1A ja 1B, pintavesivaikutukset vaihtoehdoissa 2B ja 3B sekä vaihtoehdoissa 1A ja 3B. Kaupungin rakentaminen ja maa-aineshanke aiheuttavat yhteisvaikutuksia useiden vaikutustyyppien osalta. Kaupungin rakentamisen on arvioitu yleensä voimistavan maa-aineshankkeen vaikutuksia. Vaikutusten on arvioitu voimistuvan maiseman, pintavesien ja vesiluonnon, ilmanlaadun, melun, tärinän sekä ihmisiin kohdistuvien vaikutusten osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi liitteen mukainen lausunto Helsingin kaupungin rakennusviraston Östersundomin maa-aineshankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta (UUDELY/5075/2015).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Lausunto Östersundomin maa-aineshankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta
- Östersundomin maa-aineshanke / arvioitavat vaihtoehdot
- Östersundomin maa-aineshanke / vaihtoehtojen arviointi

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

suunnittelija Paula Kankkunen, puh. 839022300, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Lausunto Östersundomin maa-aineshankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta (UUDELY/5075/2015)

VD/7691/00.04.00/2015

Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala on Östersundomin maa-aines-hankkeen ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta antamassaan lausunnossa (6.11.2015) korostanut tarvetta arvioida hankkeen vaikutuksia Sipoonkorven kansallispuistoon ja asutukseen. Lausunnossa tuotiin erityisesti esiin vaihtoehto 3:n (Norrberget) todennäköiset haitalliset vaikutukset ihmisten elinoloihin Vantaan puolen asutukselle Sotungin suuntaan sekä hankealueelta pohjoiseen sijaitsevan Storträskin alueen virkistyskäyttöön, joka on Sipoonkorven Kansallispuiston suosittu virkistysalue ja kalastuspaikka.

Lausunnossa katsottiin, että arvioinnissa melun, värinän ja pölyn vaikutusten arviointi tulee ulottua myös Sotungin asuinalueelle Vantaan puolella. Lausuttiin, että arvioinnissa on huomioitava Sipoonkorven kansallispuiston virkistyskäyttöä koskevat suunnitelmat, kuten Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, johon on merkitty kaupunkien ja Metsähallituksen yhteistyönä suunnittelema kansallispuiston rajat ylittäviä ulkoilureittiyhteystarpeita. Esiin tuotiin myös Vantaan kaupungilla laadittavana oleva Hakunilasta kohti Sipoonkorven kansallispuistoa ja Storträskiä kulkevan ulkoilureitin yleissuunnitelma.

Sittemmin Vantaan kaupungin hallituksessa 20.6.2016 on hyväksytty jatkosuunnittelun pohjaksi "Kuusijärvi Sipoonkorven portiksi - Kuusijärven kehittämissuunnitelma" ja työssä tarkasteltiin Kuusijärven lisäksi myös laajemmin Vantaanpuoleista Sipoonkorven kansallispuiston ympäristöä virkistys- ja luontomatkailun näkökulmasta.

Östersundomin maa-aines -hankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostuksen vaikutusten arviointi on karua luettavaa erityisesti meluvaikutusten osalta. Melun osalta vaikutukset tulisivat olemaan merkittäviä, sillä melun ohjearvot ylittyisivät kansallispuistossa laaja-alaisesti vaihtoehdossa 3. Myös asutukseen kohdistuvat meluhaitat lisääntyisivät. Meluvaikutukset ovat suurimmat alku- ja keskivaiheessa ja ero on selkeä VE 0:an verrattuna. Sotungintien lähellä olevaan asutukseen kohdistuu jossain määrin meluvaikutuksia myös Rudus Oy:n Länsisalmen kierrätyslaitokselta, joten vaihtoehdon 3 toteuttaminen altistaisi tällä alueella pitkäaikaiselle melulle kahdelta suunnalta. Sotungintien länsipuolella on myös Ojangon ulkoilualuetta. Yhteisvaikutuksia ei tältä osin ole kuitenkaan arvioitu.

Hankkeen mukaan tukipenkereissä tarvittaisiin 3 milj.m³ kiviainesta. Kiviaineksen tarvetta vähentäisi, jos tukipenkereisiin voitaisiin käyttää tulevaisuudessa myös purkubetonia. Toistaiseksi lainsäädäntö ei kuitenkaan salli jätteen käyttöä maankaatopaikkojen tukipenkereissä. Arviointiselostuksessa ei ole mainittu, onko rakentamisen massalaskelmissa otettu huomioon kiviaineksen korvaaminen jätemateriaaleilla siltä osin kuin se on teknisesti mahdollista.

ELYN ohjelmasta antamassa lausunnossa edellytettiin, että melulaskennoissa tulee arvioida onko alueiden käyttäminen virkistyskäyttöön mahdollista hankkeen toteutumisen jälkeen vai ylittyvätkö virkistysalueille annetut ohjearvot niiksi aiotuilla alueilla. Suoraa vastausta tähän ei selostus anna muuten kuin melukartoilta. Toiminta vaihtoehdon 3 alueella aiheuttaa Sipoonkorven lounaisosassa jopa 60 dB:n melutason ja näin hävittää kansallispuiston virkistyskäyttöarvon, joka perustuu hiljaisuuteen, rauhallisuuteen sekä luonnonmaiseman eheyteen. Lisäksi arvioinnissa vähätellään toiminnan melua sillä, että jollain alueella on jo liikennemelua.

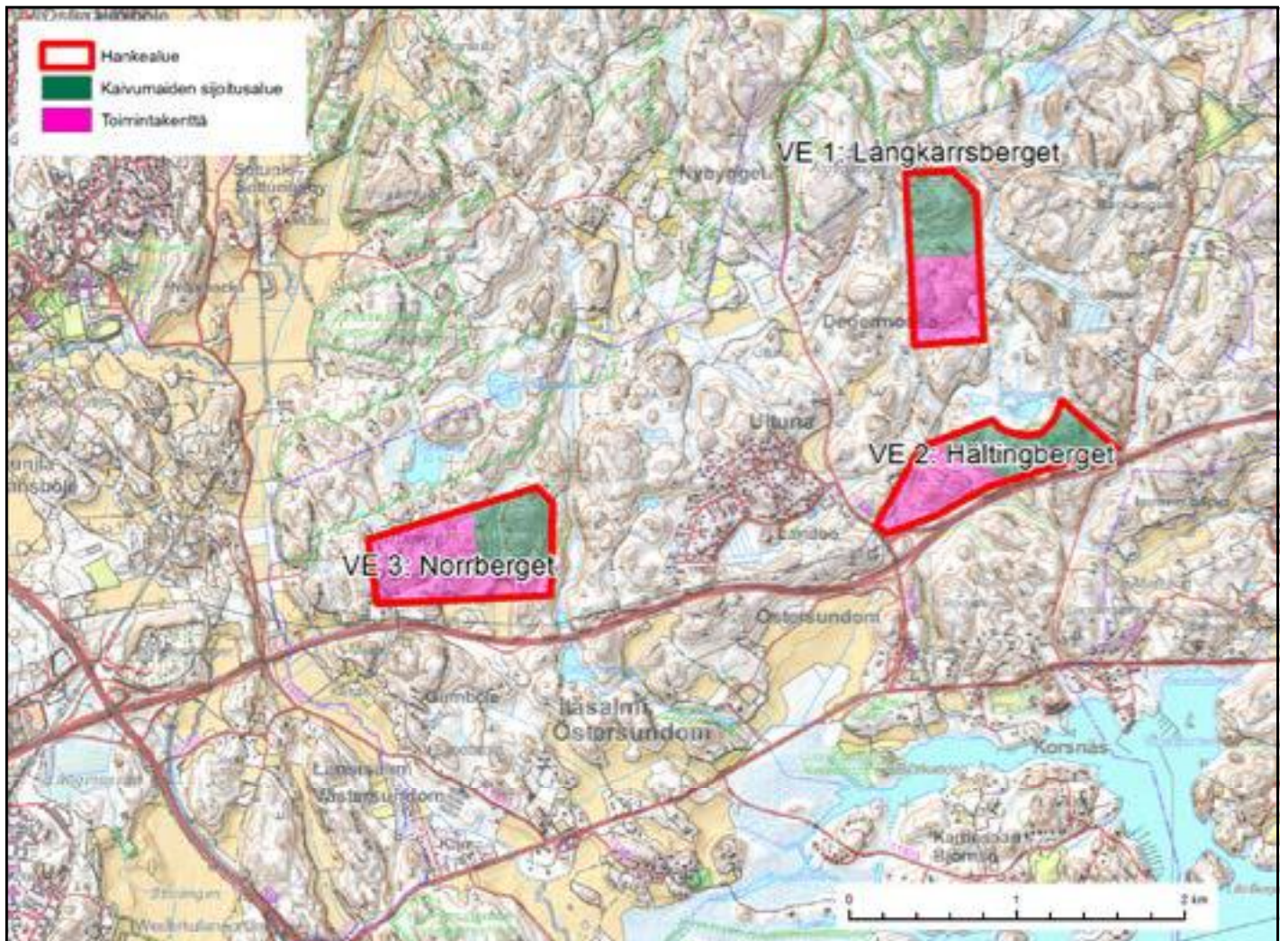
Edellä mainituista puutteista huolimatta YVA-selostus selvästi todentaa, että vaihtoehto 3 ei ole melu- ja muiden vaikutusten takia toteuttamiskelpoinen.

Vaikutus	VE 1A		VE 1B		VE 2A		VE 2B		VE 3A		VE 3B		VE 0 (alue VE1)	VE 0 (alue VE2)	VE 0 (alue VE3)
Yhdyskuntarakenne, maankäyttö ja kaavoitus	Kohtalainen +	O	Kohtalainen +	O	Kohtalainen +	O	Kohtalainen +	O	Kohtalainen +	O	Kohtalainen +	O	Vähäinen -	Vähäinen -	Vähäinen -
Maisema	Kohtalainen -	↑	Kohtalainen -	↑	Kohtalainen -	↑	Kohtalainen -	↑	Kohtalainen -	↑	Kohtalainen -	↑	Kohtalainen -	Kohtalainen -	Kohtalainen -
Kulttuuriympäristö	Ei vaikutusta	O	Ei vaikutusta	O	Ei vaikutusta	O	Ei vaikutusta	O	Vähäinen -	O	Vähäinen -	O	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta	Vähäinen -
Luonto	Merkittävä -	O	Merkittävä -	O	Kohtalainen -	O	Kohtalainen -	O	Kohtalainen -	O	Kohtalainen -	O	Kohtalainen -	Kohtalainen -	Kohtalainen -
Maa- ja kallioperä	Kohtalainen -	O	Kohtalainen -	O	Kohtalainen -	O	Kohtalainen -	O	Kohtalainen -	O	Kohtalainen -	O	Kohtalainen -	Vähäinen -	Kohtalainen -
Pohjavesi	Kohtalainen -	O	Kohtalainen -	O	Vähäinen -	O	Kohtalainen -	O	Vähäinen -	↑	Vähäinen -	↑	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta	Merkittävä -
Pintavedet ja vesiluonto	Kohtalainen -	↑	Kohtalainen -	↑	Kohtalainen -	↑	Merkittävä -	↑	Kohtalainen -	↑	Merkittävä -	↑	Vähäinen -	Kohtalainen -	Kohtalainen -
Liikenne	Vähäinen -	X	Vähäinen -	X	Vähäinen -	X	Vähäinen -	X	Vähäinen -	X	Vähäinen -	X	Vähäinen -	Vähäinen -	Vähäinen -
Ilmanlaatu	Kohtalainen -	↑	Kohtalainen -	↑	Kohtalainen -	↑	Kohtalainen -	↑	Kohtalainen -	↑	Kohtalainen -	↑	Vähäinen -	Vähäinen -	Vähäinen -
Melu	Merkittävä -	↑	Erittäin merkittävä -	↑	Kohtalainen -	↑	Kohtalainen -	↑	Kohtalainen -	↑	Kohtalainen -	↑	Merkittävä -	Merkittävä -	Merkittävä -
Tärinä	Merkittävä -	↑	Merkittävä -	↑	Merkittävä -	↑	Merkittävä -	↑	Merkittävä -	↑	Merkittävä -	↑	Merkittävä -	Merkittävä -	Merkittävä -
Ihmisten elinolot, viihtyvyys ja virkistyskäyttö	Merkittävä -	↑	Merkittävä -	↑	Merkittävä -	↑	Merkittävä -	↑	Merkittävä -	↑	Merkittävä -	↑	Merkittävä -	Merkittävä -	Merkittävä -
Luonnonvarat	Kohtalainen +	X	Merkittävä +	X	Kohtalainen +	X	Merkittävä +	X	Kohtalainen +	X	Merkittävä +	X	Kohtalainen -	Kohtalainen -	Kohtalainen -
Ilmasto	Vähäinen +	O	Kohtalainen +	O	Vähäinen +	O	Kohtalainen +	O	Vähäinen +	O	Kohtalainen +	O	Kohtalainen -	Kohtalainen -	Kohtalainen -

↑ = Yleiskaavaehdotuksen mukainen maankäyttö voimistaa maa-aineshankkeen vaikutuksia hankealueella tai sen ympäristössä

O = Yleiskaavaehdotuksen mukainen maankäyttö ei voimista eikä heikennä maa-aineshankkeen vaikutuksia hankealueella tai sen ympäristössä

X = Yhteisvaikutuksia ei voida arvioida





16 §

Asemakaavan muutos ja tonttijako sekä tonttijaon muutos 002300, 24 Lapinkylä / Runkokuja 2 / TLA

VD/260/10.02.04.01/2016
TLA/LVA/SSA/SRU

Asemakaavaa muutetaan niin, että tonttiin 92-24-17-1 liitetään noin 443 m² kaupungin omistamaa puistoa. Kaavamuutos nostaa rakennusoikeuden määrää 66 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 24017, kaupunginosassa 24, Lapinkylä. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa Koivupää (nro 240300) korttelin 24017 osaa sekä Luhtapuisto-nimisen lähivirkistysalueen osaa.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 24017 kaupunginosassa 24, Lapinkylä

Alue sijaitsee Koivupään pientaloalueella noin 2 kilometrin etäisyydellä Kivistön keskustasta.

Kaavan hakija

Kiira Vannesluoma, Vesa Vannesluoma ja Vantaan kaupungin yrityspalvelut

Maanomistus

Alueen maat ovat yksityisten maanomistajien ja Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Osayleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 19.6.2006 hyväksytyssä Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osittain pientaloalueella ja osittain lähivirkistysalueella. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m² (Lden 55 - 60 dB), joka rajoittaa uuden asutuksen sijoittamista alueelle.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen myötä tontin pinta-ala kasvaa 443 m² ja rakennusoikeus nousee yhteensä 66 k-m². Hakijan tavoitteena on rakentaa tontille uusi asuinrakennus ja purkaa olemassa oleva rakennus uuden valmistuttua. Lentomelun takia asuntojen määrää ei saa lisätä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.6.2016

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 4 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 66 k-m².

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta ennen kaavan ensimmäistä käsittelyä.

Muutostustannukset maksavat hakijat Kiira Vannesluoma ja Vesa Vannesluoma ja vahvistettavaksi tullaan esittämään maksuluokka 1A (3 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 3 930 €.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.9.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002300 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 24 Lapinkylä / Runkokuja.
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistaa maksuluokka 1A ja todeta, että hakijat Kiira Vannesluoma ja Vesa Vannesluoma maksavat muutuskustannukset (3 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 3 930 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

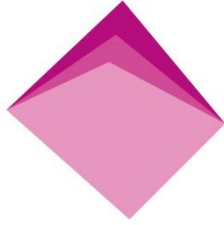
- Asemakaavamuutoksen selostus 12.9.2016

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, puh. 8392 2247,
asemakaavasuunnittelija Sonja Sahlsten, puh. 8392 5025
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Kivistö

002300 RUNKOKUJA 2

LAPINKYLÄ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.9.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002300. Kaavoitus on tullut vireille 16.6.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Asemakaavan muutos koskee Vantaan kaupungin 24. kaupunginosaa, Lapinkylä, osa korttelia 24017.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 24017 sekä virkistysaluetta.)

Tonttijaon muutos:

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 24017 kaupunginosassa 24, Lapinkylä.

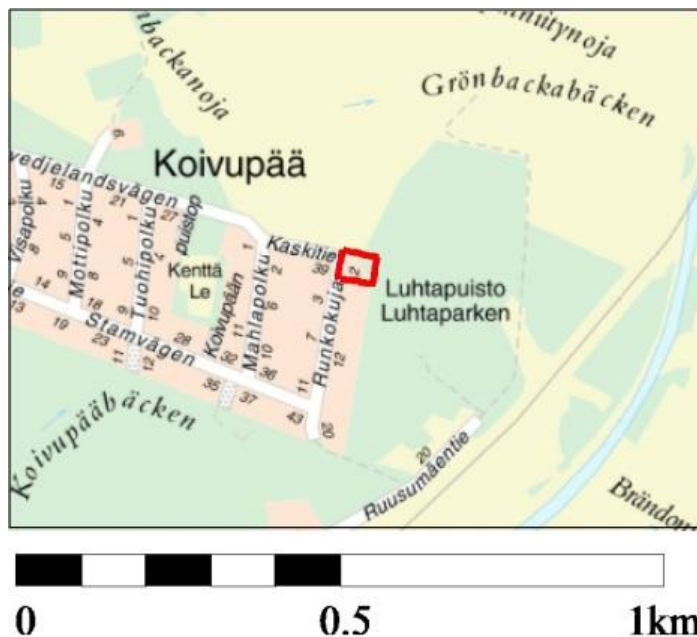
Asemakaavaa muutetaan niin, että tonttiin 92-24-17-1 liitetään noin 443 m² kaupungin omistamaa puistoa. Kaavamuuotos nostaa rakennusoikeuden määrää 66 k-m².

Kaavaan liittyy sitoumus maakaupoista.

Kaavan laatija:

Sonja Sahlsten, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; sonja.sahlsten@vantaa.fi, puh. 09 8392 5025.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Lapinkylän kaupunginosassa, Koivupääntien (nykyinen Kaskitie) ja Runkokujan risteyksessä, osoitteessa Runkokuja 2. Asemakaavan muutos koskee asemakaavaa nro 240300 (lainvoimainen 18.10.2000).

Suunnittelualue sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä Kivistön keskustasta koilliseen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Tontin 92-24-17-1 ja Vantaan kaupungin yrityspalveluiden jättämä kaavamutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.1.2016.
- Kaavamutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002300.
- Kaavoitus tuli vireille 16.6.2016.
- Mielenpitoa pyydettiin 15.8.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 4 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä.....	3
2	Lähtökohdat	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
2.2	Suunnittelutilanne	6
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	8
3.1	Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	8
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	8
3.3	Asemakaavan tavoitteet.....	9
3.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	9
4	Asemakaavan kuvaus.....	9
4.1	Kaavan rakenne	9
4.2	Aluevaraukset.....	9
4.3	Kaavan vaikutukset.....	10
4.4	Ympäristön häiriötekijät.....	11
5	Asemakaavan toteutus	11
6	Kaavatyöhön osallistuneet	11
7	Asemakaavan seurantalomake.....	12
8	Asemakaavakartta ja –määräykset.....	14
9	Muu suunnitelma-aineisto	17

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Vesihuollon esisuunnitelma 18.8.2016

1 TIIVISTELMÄ

Tontin 92-24-17-1 omistajat hakivat yhdessä Vantaan kaupungin Yrityspalveluiden kanssa asema-kaavan muuttamista korttelissa 24017 sekä Luhtapuisto-nimisellä lähivirkistysalueella 12.1.2016.

Asemakaavaa on esitetty muutettavaksi niin, että tonttiin 92-24-17-1 liitettäisiin noin 443 m² kaupungin omistamaa puistoa Luhtapuisto-nimisestä lähivirkistysalueesta.

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 240300 (lainvoimainen 18.10.2000), jossa alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä lähivirkistysaluetta (VL). AO-korttelissa tehokkuusluku e on 0.15 ja sallittu kerrosluku 2. AO-korttelissa sijaitsevan tontin pinta-ala on noin 1 343 m². Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on noin 201 k-m². Tontilla sijaitsee vuonna 1966 valmistunut 123 k-m² kokoinen purkukuntoinen omakotitalo. Liitettävällä puisto-alueella on oja. Lähivirkistysalueen omistaa Vantaan kaupunki.

Asemakaavamuutoksen myötä tontin pinta-ala kasvaa ja rakennusoikeus nousee yhteensä 66 k-m². Asemakaavamuutosalue sijaitsee Marja-Vantaan osayleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m2, minkä vuoksi asuntojen määrää ei saa nostaa. Hakijan tavoitteena on rakentaa tontille uusi asuinrakennus ja purkaa olemassa oleva rakennus uuden valmistuttua.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Lapinkylän kaupunginosassa osoitteessa Runkokuja 2. Etelässä ja pohjoisessa alue rajautuu pientalokortteleihin. Alue rajautuu lännessä Runkokujaan, idässä Luhtapuisto-nimiseen lähivirkistysalueeseen ja etelässä erillispientalokortteleihin. Alueen pohjoispuolella on toteuttamaton kadun osa ja kaavoittamatonta peltoa.



2.1.2 Luonnon ympäristö

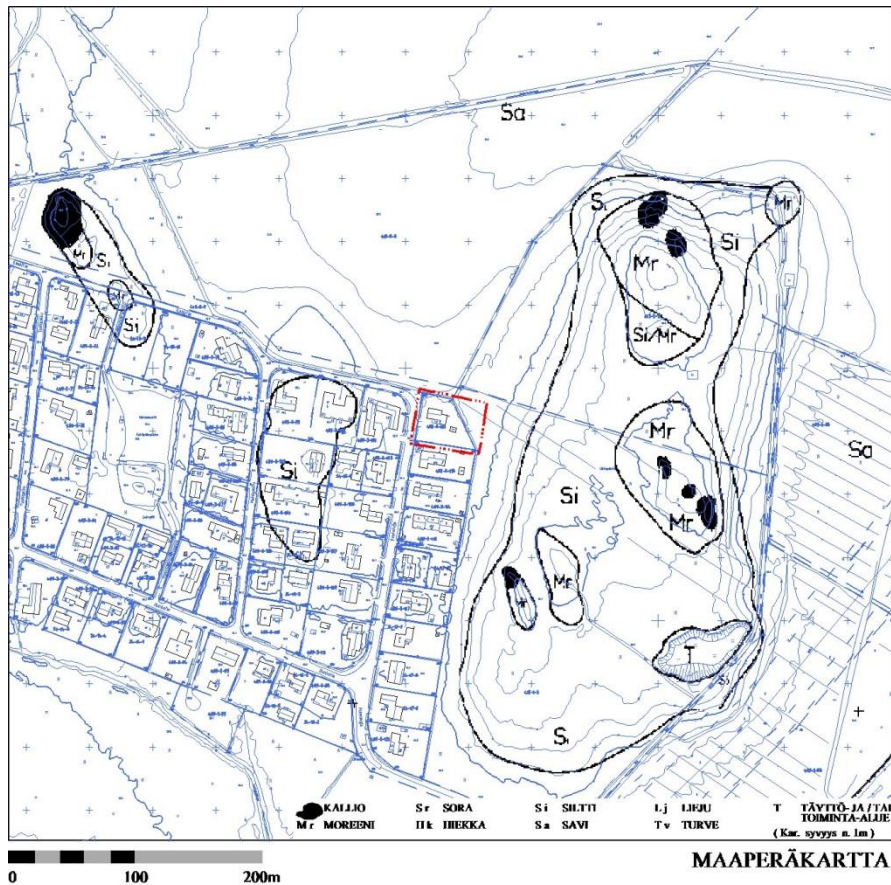
Erillispientalojen korttelin tonttiin rajautuva puisto on enimmäkseen luonnonmukaista metsää. Alueella ei ole inventoitu arvokkaita luontokohteita eikä suojeltavia eläimiä tai kasveja.

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan hyvin tasainen ollen keskimäärin noin + 29 metrin tasossa. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevassa Luhtapuistossa maanpinta alkaa nousta ja nousee korkeimmillaan noin tasoon + 37 m.

Kaavamuutosalue kuuluu Grönbackanojan valuma-alueeseen. Grönbackanoja virtaa alueen pohjoispuolella olevien peltojen läpi purkaen vedet Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee mereen Helsingissä Vanhankaupunginlahdella.

Kaavamuutosalue on nykyään pääosin vettä läpäisevää pintaa. Vettä läpäisemätöntä pintaa ovat ainoastaan kattopinnat ja puoliläpäiseviä pintoja sorapäällysteiset kulkutiet. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Alueen maaperä on savea.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen tontilla 92-24-17-1 sijaitsee vuonna 1966 valmistunut 123 k-m²:n suuruinen omakotitalo. Kaavamuutosalue rajautuu lännessä Runkokujaan. Suurin osa lähialueen rakennuksista sijoittuu tontin Runkokujan puoleiselle osalle, mutta kadun varren rakennusten sijoittumisessa ei ole havaittavissa selkeää yhdenmukaisuutta. Alueella on sekä 1- että 2-kerroksisia asuintaloja. Katutila on melko väljä ja vihreä. Suurin osa tonteista on kadunpuolelta rajattu matalin pensasaidoin. suunnittelualueen jälkeen Runkokuja vaihtuu Koivupääntieksi (voimassa olevan asemakaavan mukainen nimi, nykyisin käytössä nimi Kaskitie), joka on luonteeltaan asuinkorttelin puo-

lelta korkeamman ja tiheämmän kasvillisuuden takia umpinaisempi ja toiselta puolelta katu rajautuu avoimeen peltomaisemaan. Kaavamuutosalue rajautuu idässä metsäiseen lähivirkistysalueeseen. Pohjoisessa alue rajautuu tällä hetkellä avoimeen peltomaisemaan. Alueen pohjoispuolelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu katualue, jolle Koivupääntie (nykyisin Kaskitie) jatkuisi Luhtapuistoon asti.

Virkistys

Suunnittelualueesta osa kuuluu noin 10,8 hehtaarin kokoiseen Luhtapuisto-nimiseen lähivirkistysalueeseen. Osayleiskaavassa on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti kulkemaan suunnittelualan pohjoispuolelta Luhtapuiston poikki, mutta sitä ei ole toteutettu. Suunnittelualueelta ei tällä hetkellä ole rakennettua yhteyttä puistoon. Luhtapuistoon pääsee tällä hetkellä Runkokujan eteläpäästä. Luhtapuistoon on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilumajan paikka.

Liikenne

Liikennöinti kaavamuutosalueen tontille tapahtuu Runkokujan puolelta. Suunnittelualan pohjoispuolelle kaavoitettua Koivupääntien (nykyinen Kaskitie) jatketta ei ole toteutettu. Suunnittelualan sijaitsee Koivupään pientaloalueen itäisimmällä reunalla aivan alueen perällä ja sieltä pääsee vain Koivupääntien kautta muualle Kivistöön. Runkokuja on vähäliikenteinen tonttikatu.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaava-alue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Myllymäen paineenkorottamon kautta. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +91 m ja ylin painetaso noin +101 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet johdetaan etelän suuntaan Runkotien jätevedenpumppaamolle, josta jätevedet johdetaan Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Piispankyläntien jätevedenpumppaamolta jätevedet johdetaan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa. Jätevedet päätyvät lopulta puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Alueella ei ole hulevesiviemärointiä vaan kuivatus hoidetaan avo-ojilla. Avo-ojissa vedet johdetaan koillisen suuntaan päätyen Grönbackanojaan ja sieltä edelleen Vantaanjokeen.

Kaukolämpö- ja sähköverkko

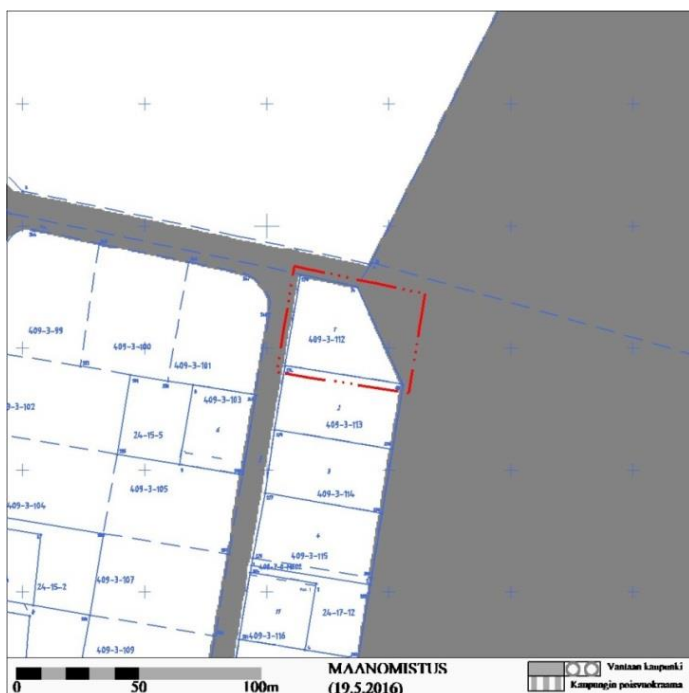
Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle. Alue kuuluu sähköverkkojen piiriin.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualan sijaitsee oikeusvaikutteisen Marja-Vantaan osayleiskaavan lentomeluvoimalla m², Lden 55 – 60 dB. Tämä rajoittaa alueen rakentamista muun muassa niin, ettei asuntojen määrää ei saa lisätä. Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvan uusien lentomeluennusteiden mukaisessa tilanteessa lentomelun määrä säilyy nykyisellä tasolla.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen VL-alueen omistaa Vantaan kaupunki. Tontti nro 92-24-17-1 on yksityisessä omistuksessa.



Maanomistustilanne. Harmaalla on merkitty Vantaan kaupungin omistamat alueet.

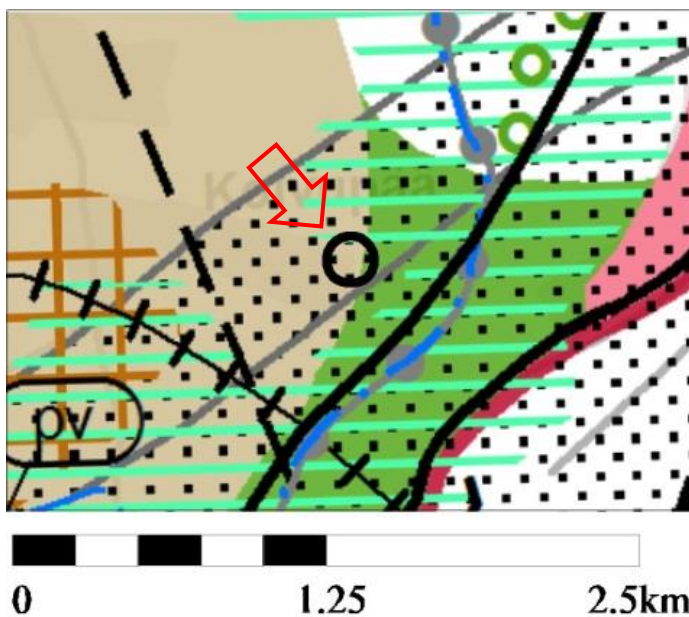
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Hanke ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa. Asemakaavamuuks on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi alue sijaitsee lentomelualueella 1 (Lden 55 – 60 dBA).

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

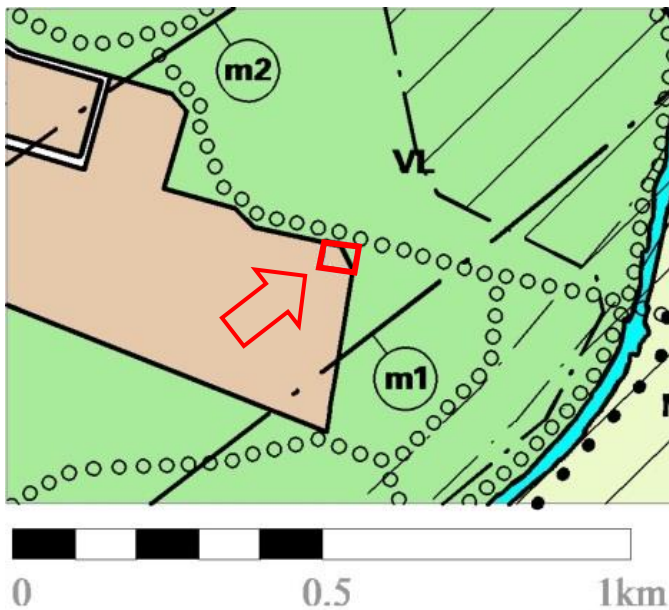
MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.



MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Hanke sijaitsee vyöhykkeellä, joka on määritelty kuntien muiksi kehittämisalueiksi. Tavoitteena on, että mahdollisimman suuri osa siitä asuntotuotannosta, jota ei ohjata ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle, ohjattaisiin näille alueille. Hanke on siten Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman mukainen.

Osayleiskaava

Kaavamuuotosalueella on voimassa Marja-Vantaan osayleiskaava, Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008.

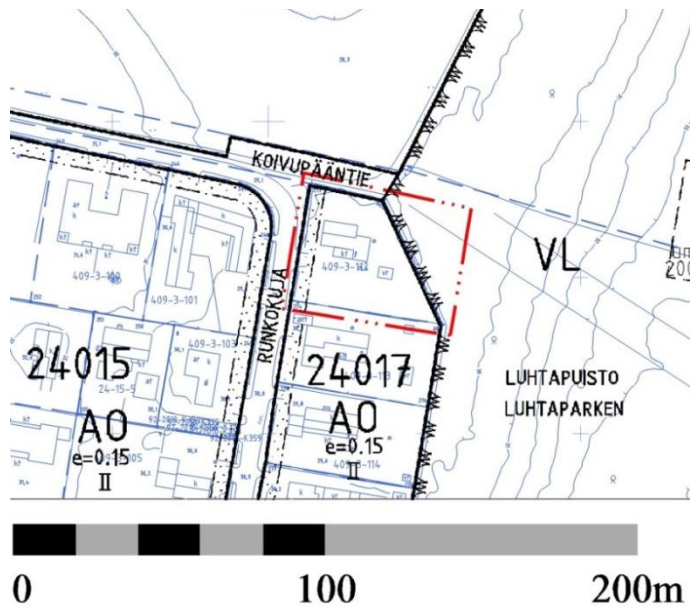


Osayleiskaavassa alue sijaitsee osittain pientaloalueella (A3) ja osittain lähivirkistysalueella (VL). Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m2 (Lden 55 – 60 dB), joka rajoittaa muun muassa uuden asutuksen sijoittamista alueelle. Olemassa olevan asutuksen säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen ovat kuitenkin mahdollista. Asuntojen lukumäärä ei saa kasvaa. Myöskään Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvan uusien lentomeluennusteiden mukaisessa tilanteessa melumäärä ei nouse tällä alueella. Kaavahanke on osayleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Kaavamuuotosalueella on voimassa oleva asemakaava nro 240300 (lainvoimainen 18.10.2000), jossa alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä lähivirkistysaluetta (VL). AO-kortteleita koskevat seuraavat määräykset: ”Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristys lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 60 neliometriä. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikka/asunto.”

Voimassa olevan asemakaavan lähivirkistysaluetta muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi.



Ote voimassa olevasta asema-kaavasta. Muutosalue on merkitty punaisella viivalla ja se koskee osaa korttelista 24017 sekä osaa lähivirkistysalueesta (VL). Kortteli 24017 on erillispientalojen korttelialuetta (AO), jolla tehokkuusluku e on 0.15 ja sallittu kerrosluku 2.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Tontin 92-24-17-1 omistajien ja Vantaan kaupungin yrityspalveluiden jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.1.2016. Kaavamuutos otettiin Kivistön asemakaavayksikön työohjelmaan ja kaavoitus tuli vireille 16.6.2016.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 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
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pelastuslaitos, Vantaan kaupunginmuseo, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energia-yhtiöt, Uudenmaan liitto, HSY, Finavia

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Kirjeitse ja sähköpostitse saatiin 4 mielipidettä.

Vantaan kaupunginmuseolla, Vantaan Energialla, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:llä ja Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry:llä ei ollut huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Suomen Luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry kuitenkin halusi muistuttaa, ettei tämän luvan antaminen automaattisesti antaisi oikeutta muille tonttien omistajille vastaaviin laajennuksiin ve-toamalla yhdenmukaiseen kohteluun.

Vastaus Suomen Luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry:lle: Kaupunkisuunnittelu harkitsee ta-pauskohtaisesti kaavamuutosten lähtökohtia.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin ei ollut kaavatyön edetessä tar-peen tehdä tarkistuksia.

Hakijoiden tavoitteena on laajentaa tonttia noin 443 m²:n ja korvata nykyinen huonokuntoinen asuinrakennus uudisrakennuksella.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu hakijan esittämiin ratkaisuihin ja maanomistajan ja kaavoittajien vä-lisiin neuvotteluihin. Mikäli kaavamuutosta ei tehdä, alue pysyy nykytilassaan.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Korttelin käyttötarkoitus ja tehokkuus pysyy samana. Pinta-alan kasvun vuoksi rakennusoikeus nousee. Tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella tontin 92-24-17-1 uudeksi numeroksi tulee 92-24-17-13.

4.1.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialue, pinta-ala 1 786 m². Tontin tehokkuus on 0.15, rakennusoikeutta on yhteensä 268 k-m². Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen pientalon. Lisäksi asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun rakennusoikeuden lisäksi yhteensä 60 m². Autopaikkoja on toteutettava vähintään 2 / asunto.

4.2 ALUEVARAUKSET

4.2.1 Korttelialueet

AO, erillispientalojen korttelialue

Tontille saa rakentaa yksiasuntoisen pientalon.

Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 60 neliömet-riä.

Kaava-alue on lentomelualuetta (LDEN 55 – 60 dB). Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää ympä-ristölautakunnan rakennuslupajaoksen hyväksymän rakentamisohjeen (Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyysvaatimukset) mukainen melunsuojaussuunnitelma.

Tonttikohtainen hulevesien hallinta liitetään osaksi pihasuunnitelmaa. Kiinteistönomistaja saa siir-tää korttelialueella sijaitsevan ojan. Ojan virtaamaa ei saa missään vaiheessa estää.

4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

4.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön. Yhden tontin laajentaminen ja lisääntyvän rakennusoikeuden myötä suuremman asuinrakennuksen toteuttaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä.

4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa suuremman asuinrakennuksen toteuttamisen vanhan tilalle. Lentomelun takia asuntojen määrää ei saa lisätä. Uusi isompi asuinrakennus sopeutuu ympäristöön.

Uusi rakentaminen vaikuttaa kaupunkikuvaan lähinnä Runkokujan ja Koivupääntien (nykyinen Kaskitie) suuntiin. Uusi rakentaminen tulee sijoittumaan aiempaa syvemmälle tontin takaosaan, joten rakennus tulee näkymään aiempaa vähemmän kadulle. Runkokujan vehreää ilmettä ylläpidetään säilyttämällä Runkokujan puolinen istutettu alue tontin reunassa.

Virkistys

Luhtapuiston virkistysalue pienenee vähäisesti. Muu virkistysalue säilyy. Suunnittelualan pohjoispuolelta kulkee voimassa olevassa osayleiskaavassa ohjeellinen ulkoilureitti Koivupääntieltä Luhtapuiston poikki edelleen Vantaanjoelle. Kaavamuutos ei estä tämän yhteyden toteuttamista.

Liikenne

Kaavamuutos ei lisää ajoneuvoliikennettä nykyisestä.

Vesihuolto

Runkokujalla on rakennettu vesijohto ja jätevesiviemäri vuonna 1997. Kuivatus on hoidettu avo-ojin. Alue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu yleiselle vesihuollolle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia.

Tontin laajentuessa itään, jää nykyinen viheralueella kulkeva oja tontille. Ojan siirtäminen tontin rajalle jää kiinteistönomistajan vastuulle. Veden virtausta ojassa ei saa estää rakentamistöiden aikana vaan uusi uoma on kaivettava ennen kuin vanha uoma voidaan poistaa käytöstä.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, joka on asuintilojen osalta torjuttavissa rakenteellisesti. Melulta suojattujen piha- ja ulko-oleskelutilojen toteuttaminen edellyttää katettuja tiloja.

4.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen myötä metsäistä virkistysaluetta muuttuu korttelialueeksi.

Puistossa sijaitsevan avo-ojan siirtäminen on tontin omistajan kustannuksella mahdollista tonttiin liitettävällä osalla. Siirtämisestä on sovittava Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen kanssa.

Kaavamuutoksella ei ole pitkäaikaisvaikutuksia Grönbackanojaan, sillä lopputilanne tulee vesitalouden näkökulmasta vastaamaan pitkälti nykytilannetta eli läpäisemättömän pinnan määrän ei

odoteta lisääntyvän merkittävästi nykyistä. Rakentamisvaiheessa vastaanottavissa ojissa voi kiintoaine- ja ravinnekuormitus hetkellisesti lisääntyä maan auki kaivuun johdosta.

4.3.4 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta suunniteltu uusi rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

4.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lentomelu on käsitelty kohdassa 4.3.2. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan toteuttaa heti, kun asemakaava on tullut voimaan.

6 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Lea Varpanen	kaavoituspäällikkö
	Sonja Sahlsten	asemakaavasuunnittelija
	Outi Colliander	suunnitteluavustaja
	Kai Zukale	asemakaavainsinööri
	Anna-Riitta Kujala	asemakaavasuunnittelija
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Sirpa Törrönen	maisema-arkkitehti
	Jukka Hietamies	projekti-insinööri
Yrityspalvelut:	Jorma Hopponen	maankäyttötietnikko
	Taina Andersson	maankäyttöinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus/Kivistön asemakaavayksikkö

Vantaalla, 12. päivänä syyskuuta 2016



Lea Varpanen
kaavoituspäällikkö



Sonja Sahlsten
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	02.09.2016
Kaavan nimi	002300 Lapinkylä 24 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.06.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002300
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1786	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1786

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

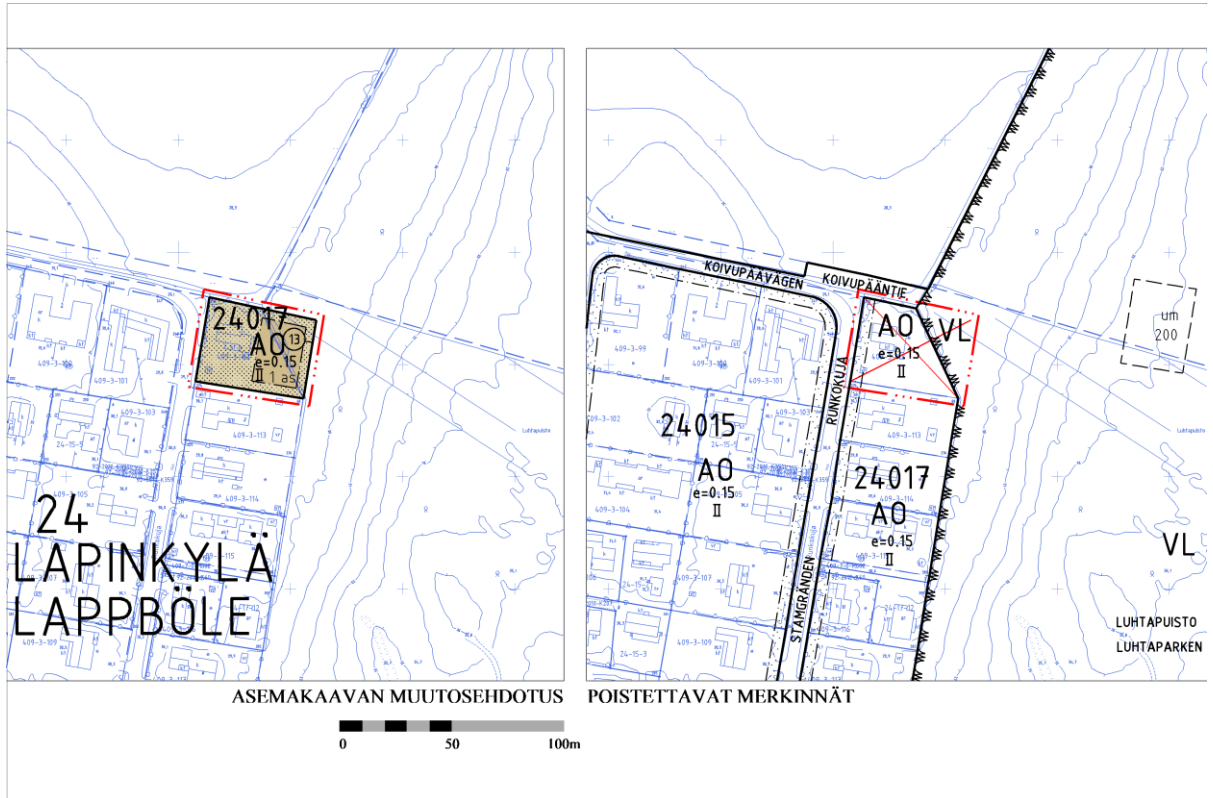
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1786	100,0	268	0,15	0,0000	66
A yhteensä	0,1786	100,0	268	0,15	0,0443	66
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0443	0
R yhteensä						
L yhteensä						
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	0,1786	100,0	268	0,15	0,0000	66
A yhteensä	0,1786	100,0	268	0,15	0,0443	66
AO	0,1786	100,0	268	0,15	0,0443	66
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0443	0
V	0,0000		0		-0,0443	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002300

Päiväys
Datum

12.9.2016

Pohjakarttalehtien numerot 1/2
Baskartbladens nummer

689493

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos**RUNKOKUJA 2**Kaupunginosa 24, Lapinkylä
Osa korttelia 24017.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia
24017 sekä virkistysaluetta.)Tonttijako
Osa korttelia 24017.Tonttijaon muutos
Osa korttelia 24017.

1:2000

Vanda stad
Ändring av detaljplanen**STAMGRÄNDEN 2**Stadsdel 24, Lappböle
Del av kvarteret 24017.
(Del av kvarteret 24017 samt rekreati-
onsområde i den plan som upphävs.)Tomtindelning
Del av kvarteret 24017.Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 24017.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

A0

Erillispientalojen korttelialue.

Tontille saa rakentaa vain yksiasuntoisen pientalon.

Kaava-alue on lentomelualue (LDEN 55 - 60 dB).
Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää ympäristölautakunnan rakennuslupajaoksen hyväksymän rakentamisohjeen (Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyssvaatimukset) mukainen melnsuojasuunnitelma.

Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 60 neliometriä.

Kiinteistönomistaja saa siirtää korttelialueella sijaitsevan ojan paikkaa. Ojan virtaamaa ei saa missään vaiheessa estää.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 ap/ asunto

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennusallalla oleva merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa rakennusallalle saa rakentaa.

Istutettava alueen osa.

TONTTIJAKO

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

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

På tomten får ett småhus med en bostad byggas.

Planområdet är flygbullerområde (LDEN 55 - 60 dB).
I samband med bygglovets måste man presentera en bullerskyddsplan i enlighet med byggnadsanvisningarna godkända av miljönämndens bygglovssektion (ljudisoleringskrav för byggnaders ytterskikt).

Utöver den största tillåtna våningsytan får för varje bostad byggas ekonomiutrymmen om högst 60 kvadratmeter.

Fastighetsägaren får flytta placeringen av diken inom ett kvartersområde. Dikenas vattenföring får inte i något skede hindras.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bp/ bostad

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Beteckningen på byggnadsytan visar hur många bostäder som får byggas på byggnadsytan.

Del av område som bör planteras.

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

2 / 2

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mätningsavdelningen

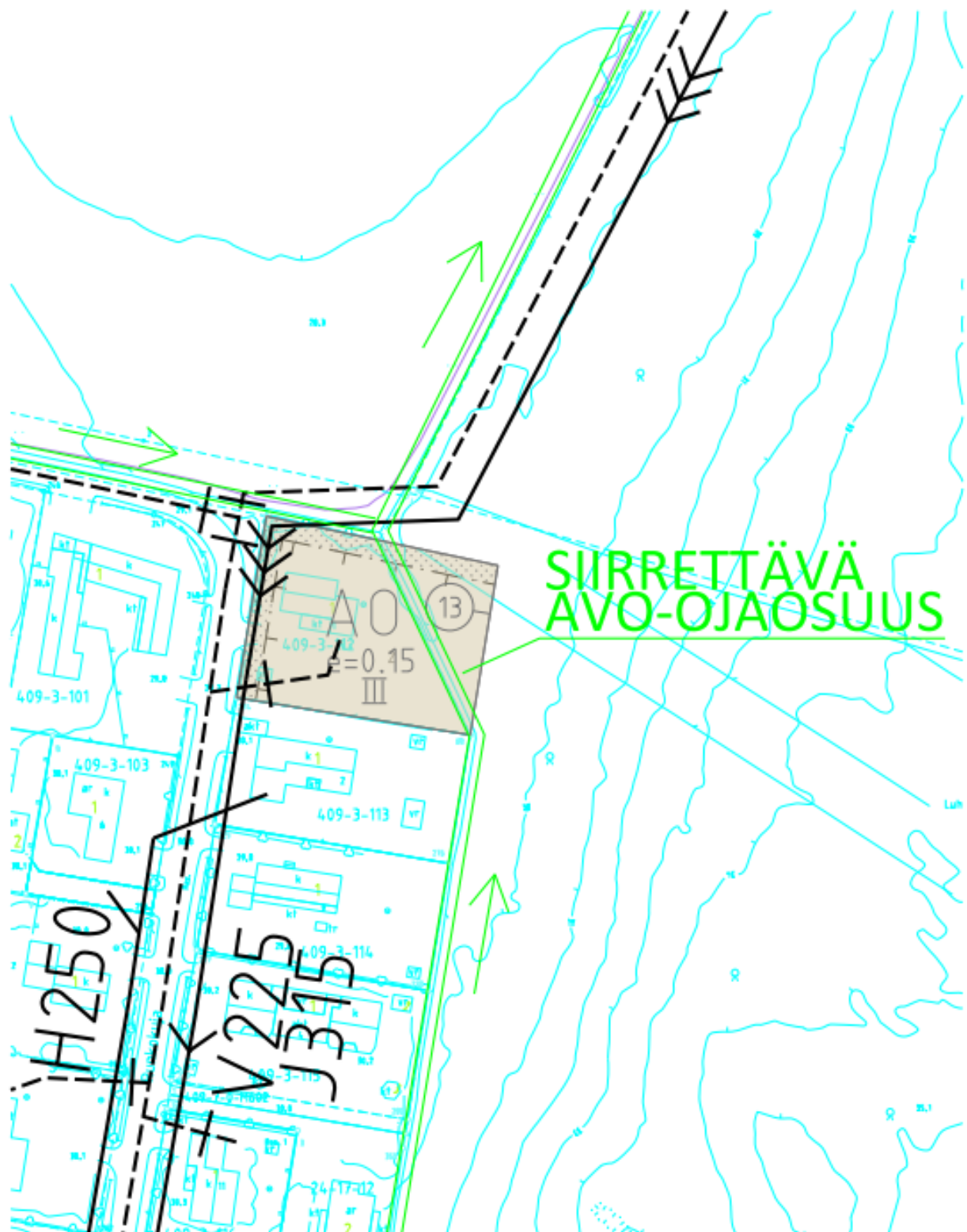
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Liite 1: Vesihuollon esisuunnitelma



<p>Vantaan kaupunki copyright</p> <p>Elina Kettunen tulosteen laati</p> <p>18.8.2016 päiväys</p>	<p>Vesihuollon esisuunnitelma</p> <p>002300 Runkokuja 2</p> <p>0 20 100 m</p>	<p>ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä</p> <p>N2000 korkeusjärjestelmä</p> <p>1:1000 mittakaava</p>
--	---	---



17 §

Asemakaavamuutos 002285 ja tonttijako, 51 Pakkala / Johdinpuisto / TLA

VD/9069/10.02.04.01/2015
TLA/ATI/SLA/SRU

Yksityisessä maanomistuksessa oleva puisto (VP) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alue jaetaan kahdeksi tontiksi, joista toiselle saa rakentaa yhden ja toiselle kaksi asuntoa. Rakennusoikeutta on yhteensä 480 k-m².

Asemakaavamuutos koskee katu- ja puistoaluetta, kaupunginosassa 51, Pakkala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puistoalue kaupunginosassa 51, Pakkala.

Tonttijako koskee puistoa kaupunginosassa 51, Pakkala.

Alue sijaitsee Veromäessä, osoitteessa Veromäentie 3, 01510 Vantaa.

Kaavan hakija
Börje Henriksson

Maanomistus
Yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyo on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.

Asemakaavan muutos
Yksityisessä maanomistuksessa oleva puisto (VP) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Suunnittelualan koko on 2018 m² ja alue jaetaan kahdeksi tontiksi, joista pienemmälle, 801 m² tontille saa rakentaa omakotitalon ja toiselle, 1217 m² tontille omakoti- tai paritalon. Rakennusoikeutta on yhteensä 480 k-m². Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 m² talousterian, autotallin tai autokatoksen. Veromäentien puoleisella tontilla autotalli tai autokatos on rakennettava päärakennuksen yhteyteen. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto. Tonteille ajetaan Johdintien puolelta.

Veromäki on täydennysrakentunut vuosikymmenten saatossa värikkäästi ja alueella on monipuolista arkkitehtuuria, minkä vuoksi Johdinpuiston uudisrakennusten julkisivuja ja rakennustapaa ei liiaksi ohjata kaavamuutoksessa. Asuinrakennusten pääharjan suunta tulee olla Johdintien suuntainen. Rakennusten kerrokorkeus saa maksimissaan olla II(¾).

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.3.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä jätettiin yhdeksän kappaletta. Asukasmielipiteissä puollettiin puiston muuttamista pientaloalueeksi, kunhan tontin tehokkuusluku pysyisi maltillisena vastaten alueen muuta rakentamista. Vaihtoehdosta, jossa alueelle tulisi rivitalo, ei pidetty mm. kasvavan liikennemäärän vuoksi.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutostekannukset maksaa hakija Börje Henriksson ja vahvistettavaksi tullaan esittämään maksuluokka 1 B (3500 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 4430 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 17



Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.9.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002285 sekä tonttijakoehdotus, 51 Pakkala / Johdinpuisto.
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistaa maksuluokka 1 B ja todeta, että hakija Börje Henriksson maksaa muutuskustannukset (3500 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 4430 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

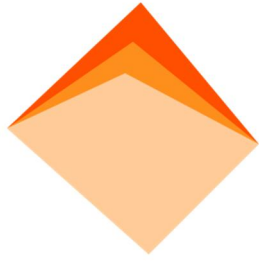
- Asemakaavamuutoksen selostus 12.9.2016

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 26185,
kaavasuunnittelija Saija Lauriala, puh. 8392 2335
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Aviapolis

002285 JOHDINPUISTO

PAKKALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.9.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002285. Kaavoitus on tullut vireille 14.3.2016.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee katu- ja puistoaluetta kaupunginosassa 51, Pakkala.

(Kumoutuvan asemakaavan puistoalue kaupunginosassa 51, Pakkala).

Tonttijako:

Puisto kaupunginosassa 51, Pakkala.

002285 Johdinpuisto

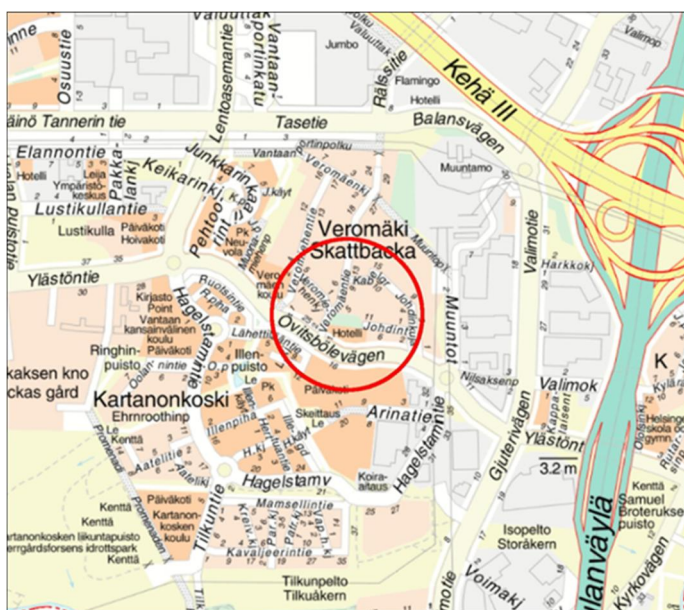
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yksityisessä omistuksessa olevan puiston muuttaminen erillispientalojen korttelialueeksi. Alue jaetaan kahdeksi tontiksi, joista toiselle saa rakentaa yhden ja toiselle kaksi asuntoa rakennusoikeuden ollessa maksimissaan yhteensä 480 k-m².

Kaavamuutokseen ei liity sopimusta.

Kaavan laatija:

Saija Lauriala, 09 83922335, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Veromäessä, osoitteessa Veromäentie 3. Alue rajautuu lännessä Veromäentiehen, Pohjoisessa erillispientalojen korttelialueeseen, idässä Johdintiehen ja etelässä hotellialueeseen. Tarkasteltava alue koostuu Johdinpuistosta ja läheisistä katualueista.

1.2 KAAVAPROESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.10.2015. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002285.
- Kaavoitus tuli vireille 14.3.2016.
- Mielenpitoet pyydettiin 15.4.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhdeksän kappaletta.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

<u>1.</u>	<u>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</u>	<u>1</u>
1.1	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	1
1.2	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	1
1.3	SISÄLLYSLUETTELO	2
1.4	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	2
<u>2.</u>	<u>TIIVISTELMÄ</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>LÄHTÖKOHDAT</u>	<u>4</u>
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	9
<u>4.</u>	<u>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET</u>	<u>11</u>
4.1	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO	11
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	11
4.4.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET	12
4.5	ASEMAKAAVAMUUTOSRATKAISUN VAIHTOEHDOT	12
<u>5.</u>	<u>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS</u>	<u>14</u>
5.1	KAAVAN RAKENNE	14

1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavakartta
- Kaavamääräykset

2. TIIVISTELMÄ

Yksityisessä maanomistuksessa oleva puisto (VP) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Suunnittelualan koko on 2018 m² ja alue jaetaan kahdeksi tontiksi, joista toiselle saa rakentaa yhden ja toiselle kaksi asuntoa. Rakennusoikeutta on yhteensä 480 k-m². Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 m² talousterian, autotallin tai autokatoksen. Veromäentien puoleisella tontilla autotalli tai autokatos on rakennettava päärakennuksen yhteyteen. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto. Tonteille ajetaan Johdintien puolelta.

Veromäki on täydennysrakentunut vuosikymmenten saatossa värikkäästi ja alueella on monipuolista arkkitehtuuria, minkä vuoksi Johdinpuiston uudisrakennusten julkisivuja ja rakennustapaa ei liiaksi ohjata kaavamuutoksessa. Asuinrakennusten pääharjan suunta tulee olla Johdintien suuntainen. Rakennusten kerroskorkeus saa maksimissaan olla II(3/4).

Tonttien laidoilla on kahden tai neljän metrin leveydeltä istutettavaa aluetta, jossa tulee olla puita ja pensaita. Tonttien etelälaidan suurikokoisia puuryhmiä tulee pyrkiä säilyttämään.

Veromäentien puoleisella tontilla on pysyvä kulku- ja johtorasiteoikeus Johdintien puolen tontin alueella.



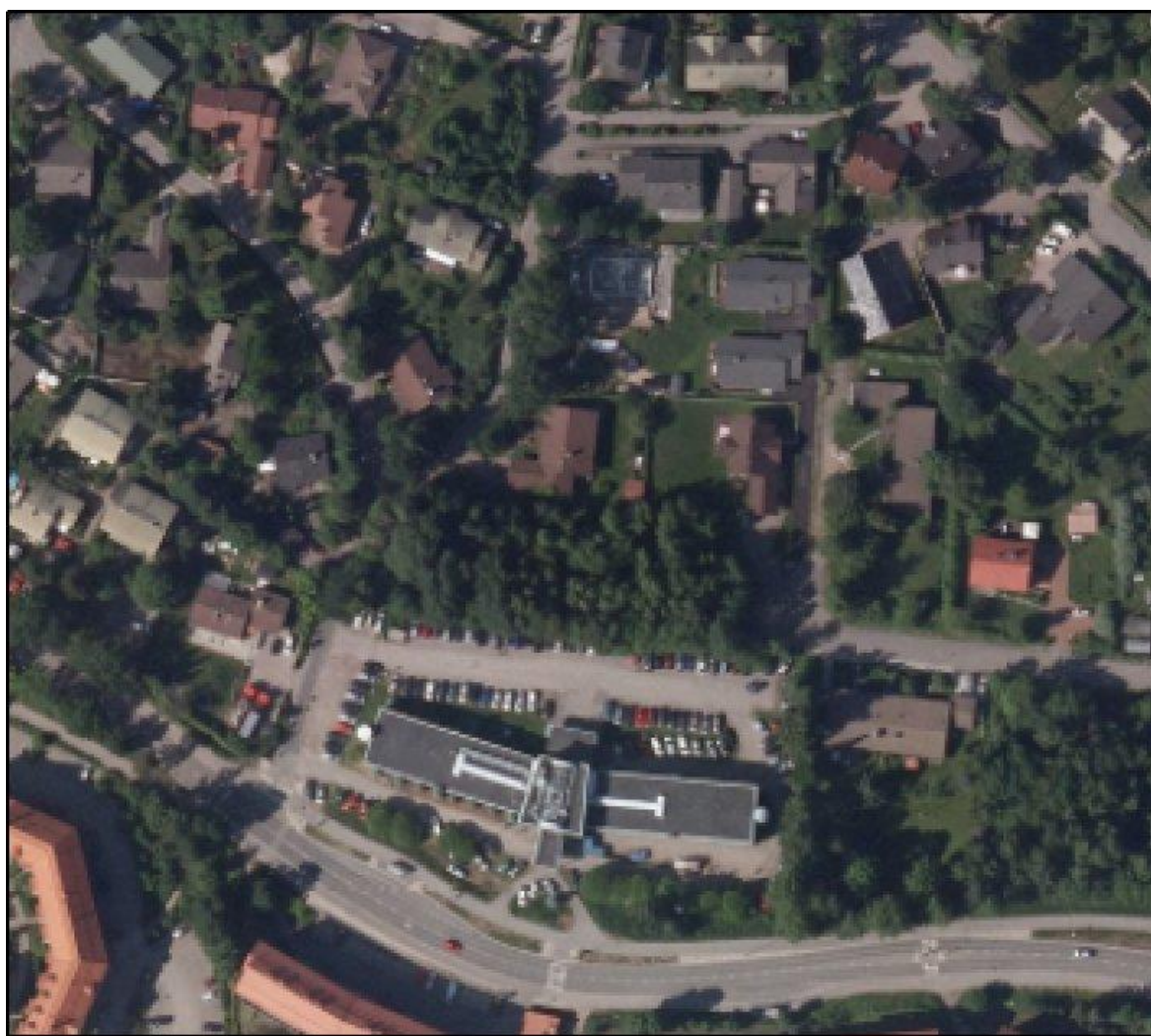
Havainnepiirros suunnittelualueesta

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Veromäessä, mikä on yksi Pakkalan kaupunginosan asutusalueista. Suunnittelualue on rakentamatonta puistoa, jossa kasvaa täysikasvuista lehtimetsää. Aluetta ympäröivät omakotitalot, paitsi suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee hotelli pysäköintialueineen sekä muuntamo. Alueelta on hyvät yhteydet pohjoispuolella kulkevaan Kehä III:een ja länsipuolella olevaan Tuusulanväylään. Veromäkeä ympäröivät monipuoliset palvelut, mm. Jumbo, Flamingo ja Tammiston ostospuisto. Lentoasema on reilun kolmen kilometrin päässä. Aviapoliksen kehittyvä lentokenttäkaupunginosa alkaa heti Kehä III:n pohjoispuolelta ja Aviapoliksen juna-asemalle on matkaa alle kolme kilometriä.

**ILMAKUVA**

3.1.2 Luonnon ympäristö

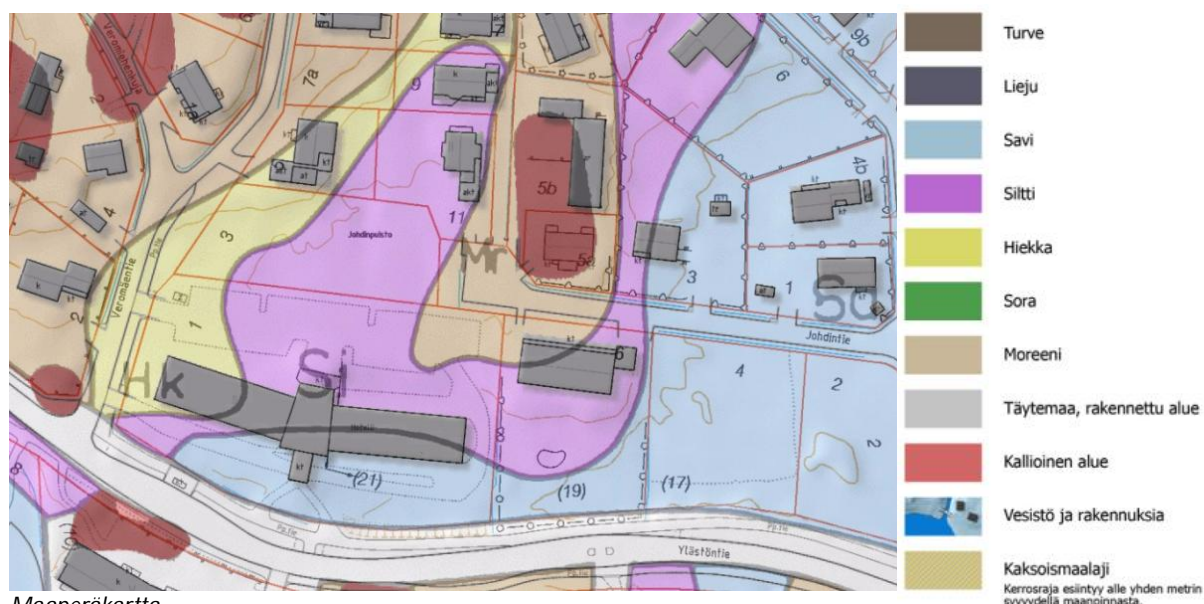
Maisemakuva ja -rakenne

Veromäki on nimensä mukaisesti mäki, joka on hieman ympäröivää maastoa korkeammalla. Koska Veromäki on asutusalueena Pakkalan vanhimpia, on rakennusten lomassa ja teiden reunoilla paikoin suuria puita ja pihat ovat vehreitä. Kaavamuutosalueen puusto on vaahteraa, koivua, raitaa ja haapaa.

Pakkalan kaupunginosan merkittävimmät luontokohteet ovat Vantaanjoki ja Krakanojan luonnonsuojelualue. Valtakunnallisesti arvokas Backaksen kartano peltomaisemineen sijaitsee myös n. kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Maaperä

Alue on pintamaalajikartan mukaan pääosin hiekka- ja silttialuetta. Lähellä kallionpintaa pohjamaa on vanhojen pohjatutkimusten perusteella moreenia. Alueella tehtyjen kairausten perusteella siltti- ja/tai hiekkakerroksen paksuus on noin 0,5-2 metriä ja kerrostuman alla on moreenia. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon noin 0,5-3 metrin syvyydellä maanpinnasta.



Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti massanvaihdolla kovan pohjamaan tai kallion vaaraan. Rakentamiskäytös tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Suunnittelualue on melko tasainen. Maasto nousee Johdintien suunnalta luoteeseen. Maaston korko on suunnittelualueen länsilaidassa 24 ja itälaidassa puolitoista metriä vähemmän, 22,5 metriä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Pakkalassa asui vuoden 2016 alussa 9 948 henkeä. Alueen väkiluku on kasvanut voimakkaasti 2000-luvun alusta. Vuodesta 2012 väkiluku on noussut noin 2 200:lla. Pakkalassa on paljon lapsia ja nuoria. Alle 15-vuotiaiden osuus Pakkalan väestöstä oli vuoden 2016 alussa 2576. Yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti pieni, alle 500. Vuonna 2025 Pakkalan väestön ennustetaan olevan 11 267.

Sosiaalinen ympäristö

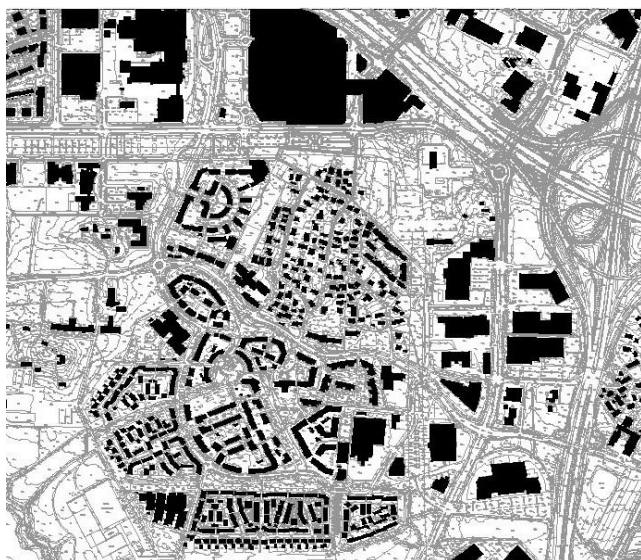
Pakkalan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. kansainvälisyys, lapsiperheet, hyvä koulutus- ja palkkataso. Pakkalan väestöstä yli 16 % henkilöä puhuu äidinkielenään muuta kuin suomea tai ruotsia.

Palvelut ja työpaikat

Pakkala on kehittynyt seudulliseksi kaupalliseksi keskukseksi ja siellä sijaitsee mm. Vantaanportin yrityspuisto ja liikekeskus, jonka merkittävin yksittäinen osa on kauppakeskus Jumbo. Pakkalan alueella oli vuonna 2013 vajaat 7 500 työpaikkaa. Valtaosa työpaikoista on tukku- ja vähittäiskaupan alalta. Työttömyysaste oli vuonna 2013 8,1 %.

Yhdyskuntarakenne

Pakkala on rakentunut toisistaan irrallisista asunto- ja työpaikka-alueista. Veromäki on Pakkalan osana arvostettu pientalovaltainen asuinalue, jota ympäröivät runsaat kaupalliset palvelut ja liikkeet. Kauppakeskus Jumbon ja viihdekeskus Flamingon lisäksi myös mm. Tammiston ostospuisto on kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Julkiset palvelut, kuten kirjasto, useat päiväkodit ja koulut sijaitsevat puolen kilometrin etäisyydellä Johdinpuistosta. Liikenneyhteydet ja virkistysreitit Veromäkeen ovat hyvät. Pakkala kaupunginosana kehittyy tulevaisuudessa mm. Backaksen kartanoalueen asemakaavan myötä, jonka yhtenä tarkoituksena on kulttuurimaiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön suojeleminen. Backaksen asemakaavassa tutkitaan myös mahdollisuuksia sijoittaa alueelle uusia toimintoja, kuten esimerkiksi ravintola- ja matkailupalveluja, koulutus- ja majoitustoimintaa sekä toimisto- päivittäistavarakauppa- ja kulttuuritiloja.



Rakeisuuskuva

Kaupunkikuva

Pakkalan kaupunginosa on voimakkaasti rakentunut 2000-luvulla. Suurikokoiset liike-, toimisto- ja tehdasrakennukset, Kartanonkosken yhtenäiset, värikkäät rakennukset, Backaksen kartanoalue, sähkö- ja muuntoasema sekä voimalinjat, eri aikakausina rakentuneet kerrostalot ja Pakkalanrinteen uudempi asutusalue muodostavat monipuolista, paikoin irrallista kaupunkikuvaa. Suurmitta-kaavaisten työpaikka- ja tehdasrakennusten ja Sandbackan kerrostalojen maanpäälliset pysäköintitalot ja -alueet ovat hallitsevia. Itse Veromäki on täydennysrakentunut voimakkaasti ja rakentaminen on kerroksellista ja eri vuosikymmenien arkkitehtuuri on edustettuna.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Pakkalan kaupunginosa on saanut nimensä Backaksen kartanosta, jonka maille se on rakennettu. Kaavamuutosalueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Backaksen kartanon historiaan liittyvät, säilyneet rakennukset sijaitsevat lähempänä itse kartanoa. Veromäki rajautuu Ylästöntiehen, joka on osa keskiaikaisperäistä Turun–Viipurin maantietä eli Suurta rantatietä (Kuninkaantietä). Suunnittelualueesta n. 200 metriä länteen sijaitsee punatiilestä muurattu Veromäen koulu, mikä on asemakaavassa merkitty rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittäväksi rakennukseksi. Johdinpuiston itäpuolella, n. 50 metrin päässä on toinen rakennusperintökohde, 1960-luvulla rakennettu kahden perheen talo.

Virkistys

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat Veromäen puolella oleva Pehtoorinpuisto ja Kartanonkosken Illenpuisto. Illenpuistossa on 3-12-vuotiaille lapsille soveltuva leikkipaikka, oleskelualue huvimajoinen sekä kaikkien käytössä oleva hedelmätarha. Kartanonkosken monipuolinen liikuntapuisto on alle kilometrin etäisyydellä. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen reitistöt mm. Vantaanjoen varteen, Helsingin keskuspuistoon ja Haltialan kotieläintilalle.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu lännessä Veromäentiehen ja lännessä Johdintien päähän. Molemmat ovat tonttikatuja, jotka johtavat kokoojakatuluokkaiselle Ylästöntielle. Ylästöntien liikennemäärä Veromäentien kohdalla vuonna 2014 oli noin 11000 ajon / vrk. Liikennettä kaduille tuottavat alueen pientalot sekä Veromäentien alussa sijaitsevan hotellin liikenne. Lähimmät bussiyhteydet sijaitsevat noin 300 m päässä Ylästöntien varrella, josta on yhteydet Aviapoliksen asemalle ja Helsingin Itäkeskukseen (561), Tikkurilan matkakeskukseen ja Varistoon (571) sekä Kivistön asemalle ja Helsingin Hakaniemeen (616).

Kevyen liikenteen yhteydet johtavat Veromäentietä pohjoiseen kauppakeskus Jumboon ja hotelli Flamingoon. Veromäentie jatkuu ennen Tasetietä kevyen liikenteen väylänä ja johtaa siitä Tasetien yli Rälssitietä Veromiehen suuntaan. Ylästöntien kevyen liikenteen väylä johtaa lännessä Ylästön läpi Vantaanlaaksoon ja idässä Valimotien liikekeskuksiin sekä Tuusulanväylän ali Helsingin Pitäjän Kirkonkylään.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. DN110 vesijohto tulee kaava-alueelle Johdintietä pitkin. Lisäksi kaava-alueen länsipuolella Veromäentiellä kulkee vesijohto DN100. 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 +88.00 m.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueella palveleva jätevesiverkosto on rakennettu. DN160 jätevesiviemäri tulee kaava-alueelle Johdintietä pitkin. Lisäksi kaava-alueen länsipuolella Veromäentiellä kulkee jätevesiviemäri DN300. Kaavamuutosalueen jätevedet johdetaan Valimotien ja Tuusulanväylän vartta Siltamäen jätevedenpumppaamolle ja sitä kautta Helsingin puolella Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueella palveleva hulevesiverkosto on rakennettu. DN315 hulevesiviemäri tulee kaava-alueelle Johdintietä pitkin. Lisäksi kaava-alueen länsipuolella Veromäentiellä kulkee hulevesiviemäri DN400.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Ylästöntiellä ja Johdintien puoleen väliin saakka.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia sähkökaapeleita on Veromäentien ja Johdintien varressa. Veromäentien varressa, suunnittelualueen ulkopuolella on muuntamo.

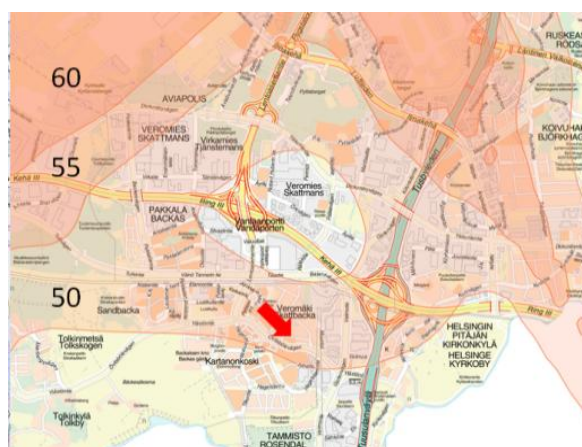
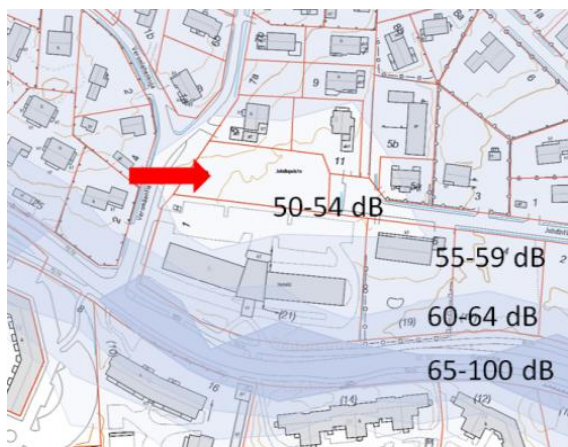
Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Alueen lähetyillä ovat suuret väylät Kehä III ja Tuusulanväylä sekä Valimotie ja Ylästöntie, joiden liikenteen aiheuttama melu todennäköisesti tulevaisuudessa kasvaa. Alue sijoittuu tiemeluennustekartassa 2030 kokonaisuudessaan vyöhykkeelle 50–54 dB. Erillistä meluselvitystä asemakaavamuutoksen yhteydessä ei vaadita, sillä Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan tieliikennemelun osalta on tehtävä erillinen selvitys, kun kaavamuutosalueelle kohdistuu 65–100 dB:n tieliikennemelu.

Lentomelu

Alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle m3 meluvyöhykkeellä Lden 50-55 desibeliä. Tämä tarkoittaa, että asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL on oltava vähintään 32 dB.



Tiemeluennuste vuonna 2030 ja lentomeluvyöhykkeet.

3.1.4 Maanomistus

Johdinpuisto on yksityisessä maanomistuksessa. Vantaan kaupunki omistaa asemakaavamuutokseen kuuluvat katualueet.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

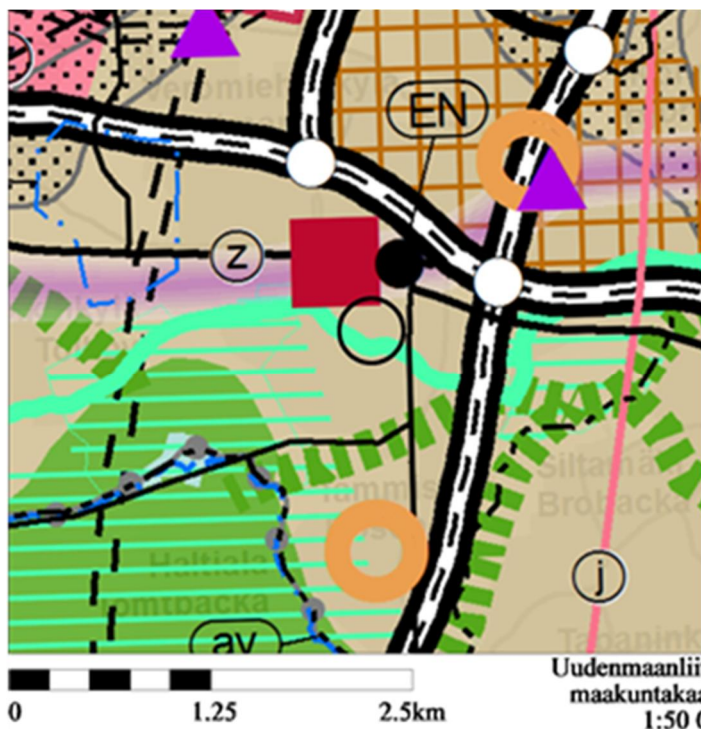
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa kaavamuuutosalue on merkitty taajaintoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014.

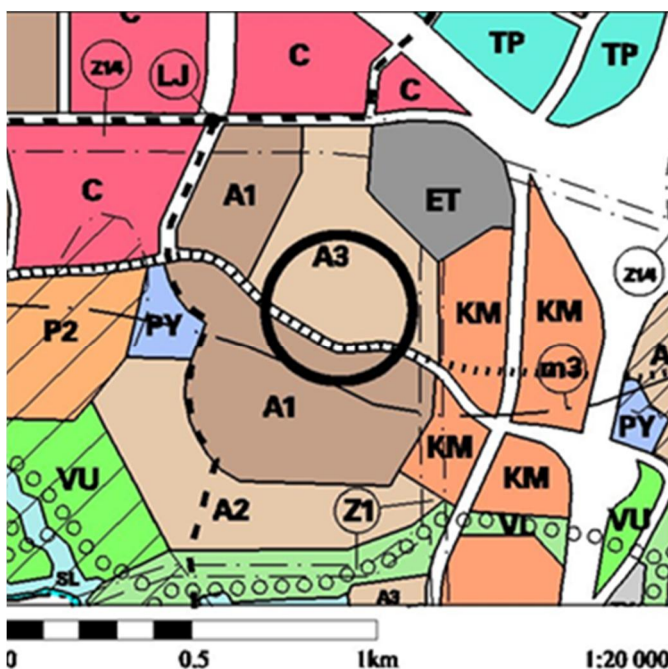
Kohdeympyrässä on merkintä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeästä alueesta, tiestä tai kohteesta eli Ylästöntiellä kulkevasta Kuninkaantiestä. Tämä ei suoranaisesti liity kaavamuuutosalueeseen. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

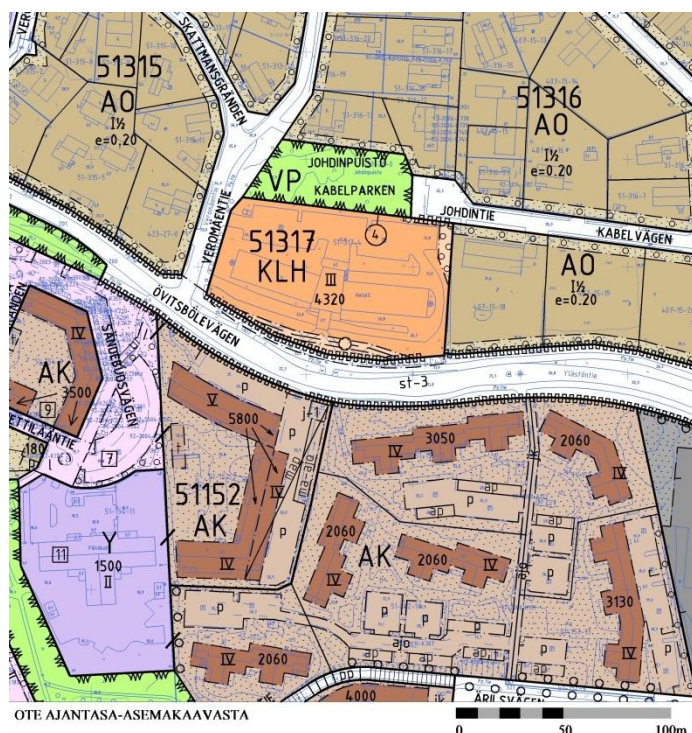
Yleiskaava



Alue on 17.12.2007 kaupunginvaltuutuksessa hyväksytyssä yleiskaavassa pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja voidaan sallia. Kohdeympyrässä, suunnittelualan alapuolella on yleiskaavan merkintä historiallisesta tiestä.

Tämä tarkoittaa, että tarkemmanasteisessa suunnittelussa on tutkittava tien linjauksen ja sitä rajaavien, historialliseen tiemiljööseen liittyvien rakennusten ja rakenteiden sekä miljöössä merkittävän kulttuurikasvillisuuden säilyttäminen. Tiestä löytyvät tieraukiorakenteet ovat muinaismuistolain suojaamia.

Asemakaava



Kaavamuutosalue on osoitettu asemakaavaksi puistiksi (VP). Alueella on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava Pakkala 4A asemakaava nro 510400, joka on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 1.12.1981.

Suunnittelualue sijaitsee lentomelualueella, meluvyöhykkeellä Lden 50 desibeliä, joka ei estä asuntorakentamista, mutta edellyttää asunrakennusten ulkokuorelta 32dB äänenestävyyttä.

Rakennusoikeutta on merkitty alueelle tehokkuusluvulla $e=0,20$. Johdinpuistoa ympäröivältä osalta kaava-alue on täydennysrakentunut paikoin tiiviimmin ja tehokkaammin.

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityisen maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.10.2015. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002285 ja kaavoitus tuli vireille 14.3.2016.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kuulemisaika oli 14.3.–15.4.2016.

Mielipiteitä jätettiin yhdeksän kappaletta. Asukasmielipiteissä puollettiin puiston muuttamista pientaloalueeksi, kunhan tontin tehokkuusluku pysyisi maltillisena vastaten alueen muuta rakentamista. Vaihtoehdosta, jossa alueelle tulisi rivitalo, ei pidetty mm. kasvavan liikennemäärän vuoksi.

4.4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

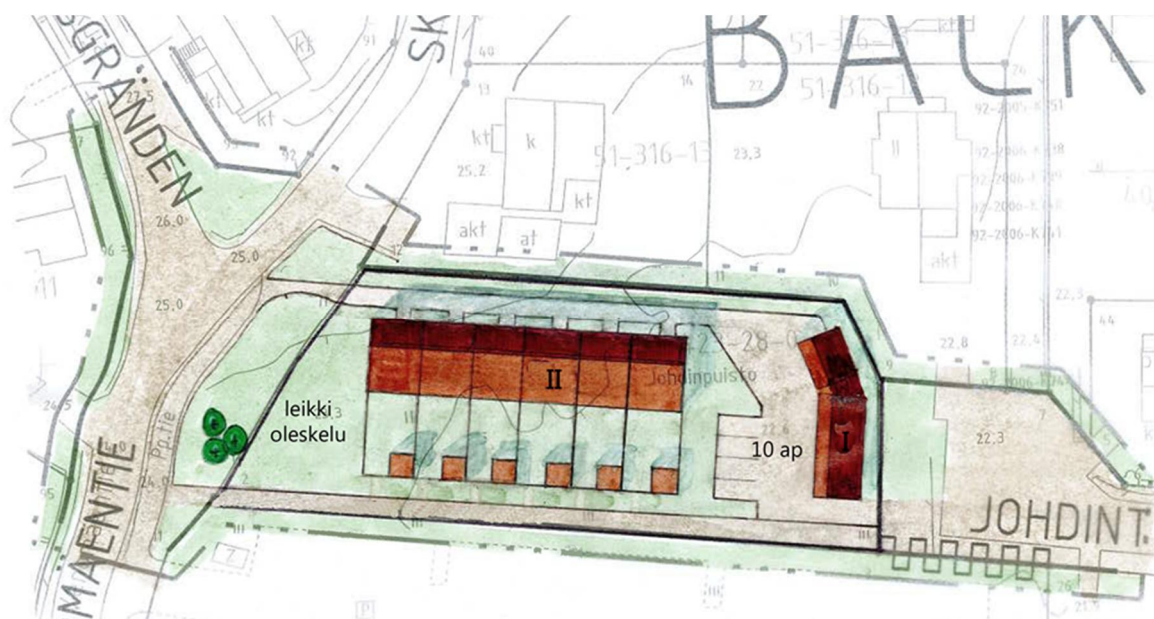
Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

4.5 ASEMAKAAVAMUUTOSRATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A: rivitalo

Vaihtoehdossa A on tutkittu kuuden asunnon rivitalon sijoittumista suunnittelualueelle. Asunnot ovat kaksikerroksisia ja niissä on eteläpihat. Asuntojen pihojen yhteydessä on pienet varastorakennukset. Yhteiset oleskelu- ja leikkilat sijoittuvat tontin länsilaitaan. Ajoliittymä tontille on johdettu Johdintieltä ja autokatos sekä pysäköintipaikat sijaitsevat tonttiliittymän läheisyydessä. Alueen etelälaidassa kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti.

Vaihtoehdon suunnitelma on melko tehokasta rakentamista verrattuna nykyisen kaavan rakentamiseen, tehokkuusluvun ollessa $e = 0,30$ eli rivitalo olisi noin 600 k-m². Kevyenliikenteen reitin käyttäjämäärät jäävät vähäisiksi, eikä sitä siksi ole perusteltua rakentaa.



Vaihtoehto B: kolme omakotitaloa

Vaihtoehdossa B suunnittelualue on jaettu kolmeksi tontiksi, joille jokaiselle on sijoitettu omakotitalo. Ajoliittymät ovat sekä Veromäentieltä, että Johdintieltä. Rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 500 k-m² puolessatoista kerroksessa. Lisäksi tonteille voi rakentaa yksikerroksiset talousrakennukset.

Suunnitelmassa Veromäentien tonttiliittymä sijoittuu kohtaan, jossa hiljattain rakennettu kevyenliikenteen väylä päättyy. Sijainti on melko ahdas ja toimivuudeltaan huono Veromäentien ja Veromiehenkujan Y-risteyksessä sekä pohjoispuolella sijaitsevan tontin ajoliittymän vieressä. Liikennesuunnittelun kannalta optimaalisin ajoliittymäratkaisu olisi johtaa alueen kaikille uusille tonteille ajo Johdintien kautta.



Vaihtoehto C: paritalo ja omakotitalo

Vaihtoehdossa C suunnittelualue on jaettu kahdeksi tontiksi, joista Veromäentien puoleiselle tontille saa sijoittaa omakoti- tai paritalon ja Johdintien puoleiselle tontille omakotitalon. Rakennusoikeus on hieman alle 500 k- m². Alun luonnosten jälkeen maksimikerroskorkeudeksi on tarkennut 1¾. Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 m² taloustilan, autotallin tai autokatoksen. Ajo tonteille tapahtuu Johdintieltä.

4.5.1 Asemakaavamuutosratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto C:n rakentamisen tehokkuusluku on lähellä ympäröivän alueen tehokkuutta. Ajoliittymä tontille on johdettu Johdintieltä, mistä sen on katsottu olevan liikennesuunnittelun kannalta turvallis ja toimivin. Postilaatikat ja jätetilat on käytännöllistä toteuttaa keskitetysti Johdintien päähän kuten naapurustolla. Kolme pientalotonttia, joiden kaikkien ajoyhteys olisi Johdintieltä, ei ole mahdollinen. Yhden tontin lävitse voi johtaa ajoliittymän vain kyseiselle tontille sekä yhdelle lisätontille.

5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen yksityisessä maanomistuksessa ollut Johdinpuisto asuinkäyttöön, erillispientalojen korttelialueeksi AO.

5.1.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialue, AO, on kooltaan 2018 m² alue. Johdintien puoleisen tontin koko on 1217 ja Veromäentien puoleisen tontin koko 801. Rakennusoikeus on yhteensä 480 k-m². Tehokkuusluku on noin e=0,25. Autopaikkoja on 2 ap/asunto.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset istuvat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaan hyvin. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä huomioiden Veromäen alueen kerroksellinen arkkitehtuuri ja monipuolinen rakentaminen.

5.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue kostuu erillispientalojen korttelialueesta AO sekä katualueista.

5.3.1 Korttelialueet

AO, erillispientalojen korttelialue

Suunnittelualue koostuu kahdesta tontista, joista itäiselle eli Johdintien puoleiselle saa rakentaa omakotitalon ja läntiselle, Veromäentien puolen tontille omakoti- tai paritalon. Asuntojen kerroskorkeus saa olla enintään II(¾). Ensimmäisen kerroksen pinta-ala saa olla enintään 100 m² itäisellä tontilla ja 200 m² läntisellä. Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 m² taloustilan, autotallin tai -katoksen. Talousrakennuksen saa sijoittaa istutettavan alueen osalle, kuitenkin vähintään kahden metrin päähän tontin rajasta. Läntisellä, Veromäentien puoleisella tontilla autotalli tai -katos on rakennettava päärakennuksen yhteyteen. Autopaikkojen vähimmäismäärä on kaksi autopaikkaa per asunto.

Rakennusoikeus on 480 k-m². Läntisellä tontilla 320 k-m² ja itäisellä 160 k-m². Rakennusten julkisivuja koskevissa määräyksissä sallitaan eri materiaalien ja värien käyttö, ainoastaan asuinrakennusten pääharjan suunta on määrätty ja sen tulee olla Johdintien suuntainen.

Tonttien laidoilla kulkevalla istutettavan alueen osalla tulee olla puita ja pensaita. Tonttien etelälaidan suurikokoisia puuryhmiä tulee pyrkiä säilyttämään. Alueella tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma ja hulevesien viivytyks tulee järjestää alueella ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos täydentää Veromäen kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee 2-3 kappaletta.

Yhdyskuntarakenne



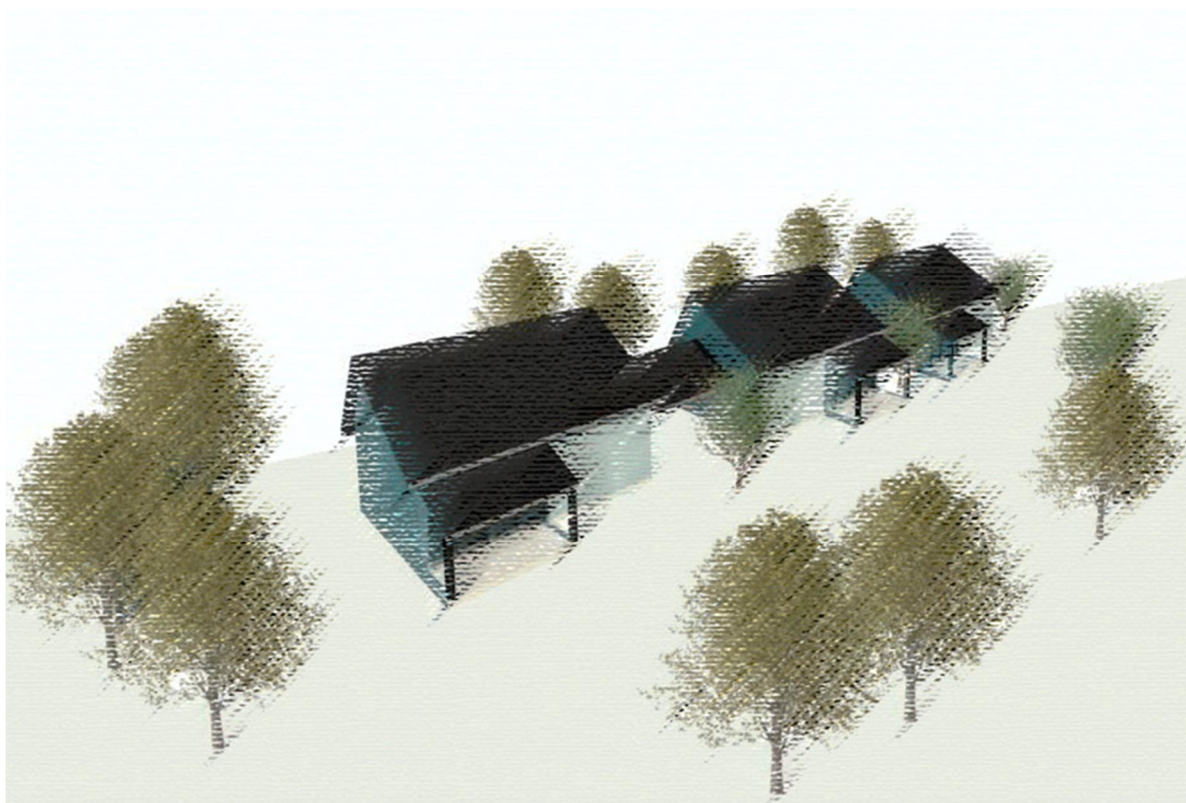
Rakeisuuskuva alueesta. Johdinpuistoon tulevat rakennukset ovat punaiset.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen sopii alueen nykyiseen kaupunkikuvaan. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Pihojen vehreyteen on varattu tilaa. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät rakennuslupavaiheeseen.

Alue sijoittuu Pakkalan Veromäen kaupunginosaan, Veromäentien ja Johdintien väliin. Suunnittelualueen ja sen eteläpuolella kulkevan Ylästöntien väliin jää hotellirakennusten korttelialue. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu Ylästöntien ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.



Havainnekuva alueesta

Asuminen

Kaava-alueelle tulee kaksi tai kolme erillispientaloa: omakotitalo ja omakoti- tai paritalo. Valmistuvat asunnot täydentävät Veromäen kaupunginosaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.



Luonnoskuva asuinrakennuksista

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos ei lisää työpaikkoja alueelle. Asukasluvun kasvu hankkeen myötä on vähäinen, eikä lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Pakkalan, Aviapoliksen ja Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Muutoksesta ei aiheudu kaupungille kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa ja olemassa olevan vesihuollon käytön lisäyksellä on suotuisa vaikutus. Koska uusi rakennusoikeus ei ylitä 500 km², kaupunki ei saa sopimuskorvauksia. Kaupunki ei ole lunastanut maata puistoksi eikä rakentanut sitä. Uudet asukkaat lisäävät kaupungin verotuloja. Hanke on kaupungille kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen uudet asukkaat ovat todennäköisesti hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää vähäisesti virkistysalueiden, kuten Kartanonkosken urheilupuiston ja Vantaanjoen varren ulkoilureitistöä käyttöä. Rakennukset sijoittuvat pienelle ja rakentamattomalle, kaupungille tarpeettomalle puistosuikaleelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Pientalojen pysäköintipaikat mitoitetaan Vantaan asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan: 2 ap/asunto. Tämä tuottaa vain vähäistä liikennettä, jolla ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen. Asuntojen tonttilliittymät tulevat Johdintielle.

Vesihuolto

Kaavalla ei ole vaikutusta alueen vesihuoltoverkostoon. Asuntojen vesihuoltoliittymille on varmistettava mahdollisuus liittyä Johdinkujalle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu rakentamattomaan, metsäiseen pikku puistoon, jonka puusto väistyy rakentamisen tieltä. Kaavassa on kuitenkin merkitty kahden tai neljän metrin alueelle istutettavaa vyöhykettä suunnittelualueen reunoille, ja etelälaidan suurikokoisia puita tulisi säästää mahdollisuuksien mukaan. Yleiskaavaan merkitty ohjeellinen ulkoilureitti, lähivirkistysalue ja laajat urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet sijaitsevat hieman etelämpänä suunnittelualueesta. Kaavalla ei ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

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

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava alue tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity sopimusta.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaavamuutoksen hakija:	Börje Henriksson	
Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen Saija Lauriala Minna Koskinen Elina Ekroos Kaija Topra Mikko Järvi	alue-arkkitehti kaavasuunnittelija asemakaavasuunnittelija maisema-arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus:	Harri Keinänen Samuli Haveri Heikki Kangas	suunnitteluinsinööri liikenneinsinööri geotekniikkapäällikkö
Ympäristökeskus: Yrityspalvelut:	Krister Höglund Teemu Jääskeläinen	ympäristöinsinööri maankäyttöinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

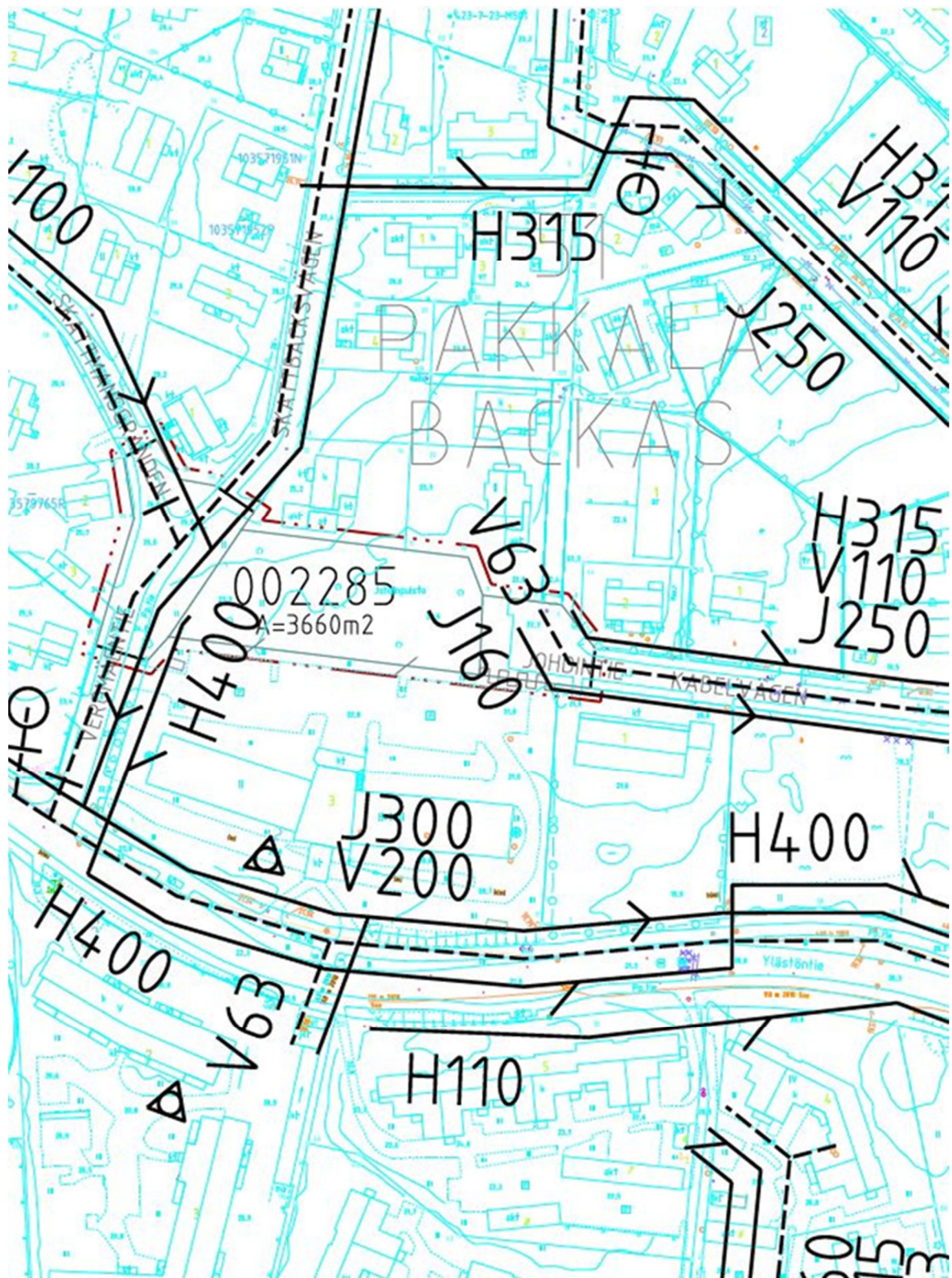
Vantaalla, 12. päivänä syyskuuta 2016.



Saija Lauriala
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Vesijohtokartta

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	25.08.2016
Kaavan nimi	002285 Pakkala 51 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.03.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002285
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3660	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3660

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

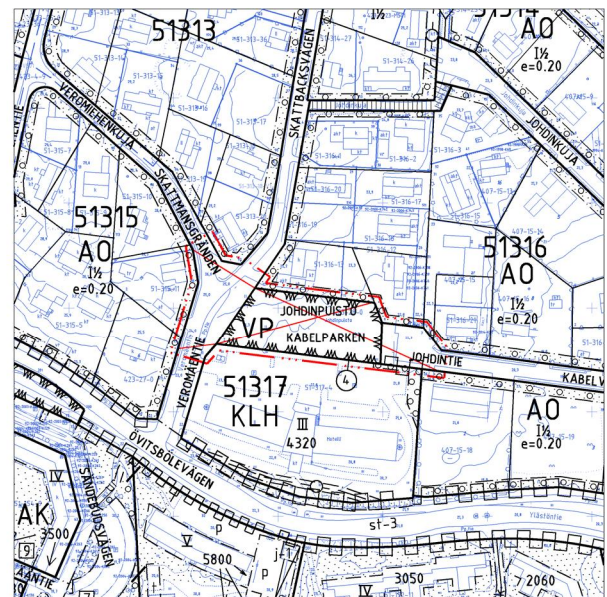
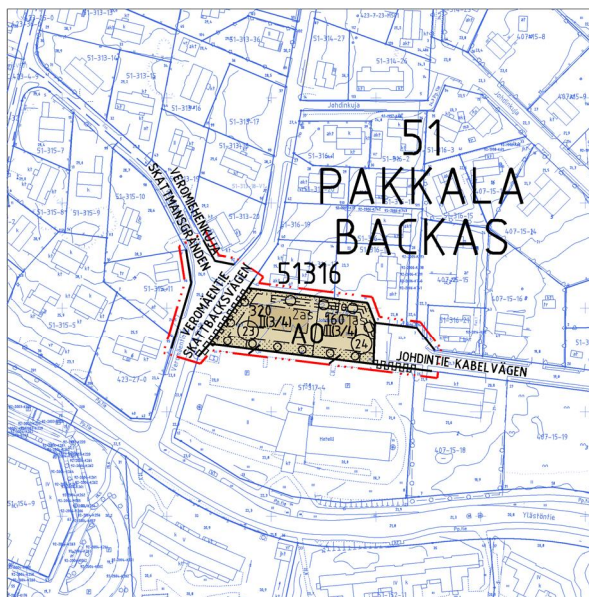
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3660	100,0	480	0,13	0,0000	480
A yhteensä	0,2019	55,2	480	0,24	0,2019	480
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2019	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1641	44,8	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3660	100,0	480	0,13	0,0000	480
A yhteensä	0,2019	55,2	480	0,24	0,2019	480
AO	0,2019	100,0	480	0,24	0,2019	480
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2019	0
VP	0,0000		0		-0,2019	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1641	44,8	0		0,0000	0
Kadut	0,1641	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002285	12.9.2016	685498

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 51

PAKKALA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 51316 sekä katualueet.
(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako
Osa korttelia 51316.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 51

BACKAS

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 51316 samt gatuområdena.
(Gatu- och rekreationsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Del av kvarteret 51316.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Tontilla 24 ensimmäisen kerroksen pinta-ala saa olla enintään 100 m².

Tontilla 23 ensimmäisen kerroksen pinta-ala saa olla enintään 200 m².

Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 m² talousterä, autotallin tai autokatoksen. Rakennuksen saa sijoittaa istutettavan alueen osalle, kuitenkin vähintään kahden metrin päähän tontin rajasta.

Aitaus, istutukset, oleskelutilat

Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita. Tonttien eteläpuolelta suuri määrä puuryhmiä tulee pyrkiä säilyttämään.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Julkisivut, yhtenäinen rakennustapa

Asuinrakennusten pääharjan suunta tulee olla Johdintien suuntainen.

Melusuojaus

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lantomelua vasten on oltava vähintään 32 dB.

Muuta

Jättilat on toteutettava siten, että jätteiden lajittelu, kierrätys ja kiinteistökohtainen kompostointi on mahdollista.

Tontin omistajan tai haltijan on ennen rakennustöiden aloittamista esitettävä selvitys tontilla tehdyistä mittauksista radonsäteilyn määrästä tai radonsäteilyn torjunnasta.

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

På tomten 24 det första våningsplanets areal får vara högst 100 m².

På tomten 23 det första våningsplanets areal får vara högst 200 m².

För varje bostad får utöver byggrätten dessutom byggas ekonomiutrymme, garage eller carport på maximalt 30 m². Byggnaden får placeras på den områdesdel som ska förses med planteringar, dock på minst två meters avstånd från tomtgränsen.

Inhägnad, planteringar, vistelseutrymme

På den del av området som ska planteras ska det finnas träd och buskar. Trädgrupperna med storsvuxna träd utmed tomtens sydsida bör bevaras.

För området ska en separat dagvattenplan utarbetas.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Fasader, enhetligt byggnadssätt

Bostadsbyggnadens kropp ska följa Kabelvägen.







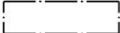
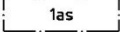



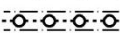

Bullerskydd

Ljudisoleringen mot trafikbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 32 dB.

Övrigt

Soputrymmena ska förverkligas så att avfallssortering, återvinning och fastighetsvis kompostering är möjlig.

Tomtens ägare eller innehavare ska innan byggnadsarbetena inleds företa en utredning över på tomten utförda mätningar av mängden radonstrålning eller om åtgärder för att bekämpa radonstrålning.

<p>Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.</p> <p>Autopaikat Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto.</p> <p>Tontilla 23 autotalli tai autokatos on rakennettava pääarakennuksen yhteyteen.</p> <p> Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p> <p> Kortteleiden välinen raja.</p> <p> Osa - alueen raja.</p> <p> Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.</p> <p> Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.</p> <p>51 PAKK 51316</p> <p> Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.</p> <p>320 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</p> <p>II(34) Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.</p> <p> Rakennusala.</p> <p> Rakennusosalalla oleva merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa rakennusosalalle saa rakentaa.</p> <p> Istutettava alueen osa.</p> <p> Säilytettävä / istutettava puurivi.</p> <p> Ajoyhteys.</p> <p> Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.</p> <p> Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.</p> <p>TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.</p>	<p>På området får totalt högst 20% av tomtens bygggrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte stör boendet.</p> <p>Bilplatser Minimiantalet bilplatser är 2 bp/bostad.</p> <p>På tomt 23 ska garaget eller carporten byggas i anslutning till huvudbyggnaden.</p> <p>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.</p> <p>Gräns mellan kvarter.</p> <p>Gräns för delområde.</p> <p>Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.</p> <p>Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.</p> <p>Stadsdelsnummer.</p> <p>Stadsdelens namn.</p> <p>Kvartersnummer.</p> <p>Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.</p> <p>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.</p> <p>Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.</p> <p>Byggnadsyta.</p> <p>Beteckningen på byggnadsytan visar hur många bostäder som får byggas på byggnadsytan.</p> <p>Del av område som bör planteras.</p> <p>Trädrad som skall bevaras / planteras.</p> <p>Körförbindelse.</p> <p>Del av område reserverad för underjordisk ledning.</p> <p>Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.</p> <p>TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.</p>
---	---

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__

Mätningssvdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __ / __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __ / __ 20__



18 §

Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta / Ellen Irma Sarpiola / Asemakaavan muutos nro 002134 / LM-H

VD/7756/10.00.01.05/2016
LM-H/HW/AV-P/MVä

Ellen Irma Orvokki Sarpiolan hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002134. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Sarpiola ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Sarpiola luovuttaa kaupungille määräalat, jotka ovat katualuetta.

Ellen Irma Orvokki Sarpiola on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee mm. hänen omistamiaan kiinteistöjä 92-401-6-529, 92-401-6-528 ja 92-401-6-527 korttelissa 86151 Nikinmäen kaupunginosassa. Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 1701 k-m².

Asemakaavamuutoksella nro 002134 asemakaavamuutosalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 2560 k-m² ja se pysyy asuinpientalojen (kaavamerkintä AP) korttelialueena. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavan muutokseen nro 002134 liittyen Ellen Irma Orvokki Sarpiola ja Kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Ellen Irma Orvokki Sarpiolan osallistumisesta kunnallistekniikan kustannuksiin.

Osapuolet toteavat **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa**, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu. Sopimusalueen rakentamisessa tulee lisäksi erityisesti huomioida mitä vesihuollon osalta mainitaan asemakaavan muutoksen nro 002134 kaavaselostuksen kohdissa 3.1.3 ja 5.4.1.

Sarpiola maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **66 595 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräännyy maksettavaksi asemakaavan muutosehdotuksen nro 002134 tultua voimaan. Sarpiola asettaa summaltaan yhteensä 66 595 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja Sarpiola sopivat seuraavaa:

Ellen Irma Orvokki Sarpiola luovuttaa Kaupungille n. 376 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin tilasta 92-401-6-528 ja n. 219 m²:n suuruisen määräala Vantaan kaupungin tilasta 92-401-6-529. Määräalat ovat asemakaavamuutoksessa nro 002134 osoitettu katualueeksi. Määräalat ovat merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002134 on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 18

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Ellen Irma Orvokki Sarpiolan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavamuutos nro 002134 on tullut voimaan
- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- Sopimuksen liite A1, kartta sopimusalueesta
- Sopimuksen liite B1, kartta luovutettavista määräaloista

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447,
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 3122048
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA/ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002134, kaupunginosa 86 Nikinmäki

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Ellen Irma Orvokki Sarpiola on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee mm. hänen korttelissa 86151 omistamia kiinteistöjä 92-401-6-529, 92-401-6-528 ja 92-401-6-527 kaupunginosassa 86, Nikinmäki (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 860500 (vahvistettu korkeimmassa hallinto-oikeudessa 11.2.2005) sopimusalue on osoitettu asuinpientalojen (asemakaavamerkintä AP) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 1701 k-m². Asemakaavamuutoksella nro 002134 asemakaavamuutosalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 2560 k-m² ja se pysyy asuinpientalojen korttelialueena. Tämä sopimus koskee asemakaavamuutoksessa nro 002134 (päiväty 22.8.2016) sopimusalueelle kohdistuvaa rakennusoikeutta. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavan muutokseen nro 002134 liittyen Ellen Irma Orvokki Sarpiola sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Ellen Irma Orvokki Sarpiolan osallistumisesta kunnallistekniikan kustannuksiin. Esisopimuksella määräälan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).
- 1.2 **Ellen Irma Orvokki Sarpiola (Hetu: xxxxxxxx)**,
Päivänsalontie 8, 00660 HELSINKI
(jäljempänä **Sarpiola**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Sarpiola sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Sarpiolan osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että tonttia palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Sopimusalueen rakentamisessa tulee lisäksi erityisesti huomioida mitä vesihuollon osalta mainitaan asemakaavan muutoksen nro 002134 kaavaselostuksen kohdissa 3.1.3 ja 5.4.1.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Sarpiola maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 66 595 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräännyty maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002134 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Sarpiola asettaa summaltaan yhteensä 66 595 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Kaupunki sitoutuu palauttamaan Sarpiolan antaman vakuuden kun:

- kohdassa 4 mainittu korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista on maksettu Kaupungin osoittamalle tilille tai
- jos asemakaavamuutos nro 002134 ei tule lainvoimaisella päätöksellä sovitun mukaisesti voimaan tai
- jos asemakaavamuutos nro 002134 on ennen kohdassa 9 mainittua määräpäivää (31.12.2017) rauennut.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Sarpiola sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Sarpiola sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Sarpiola vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Sarpiola ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Sarpiola vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002134 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002134 ole tullut voimaan 31.12.2017 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002134, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Ellen Sarpiola (jäljempänä Luovuttaja) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002134, Nikinmäki, on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Ellen Sarpiola

(jäljempänä Luovuttaja)

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

N. 376 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin tilasta 92-401-6-528 ja n. 219 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin tilasta 92-401-6-529, jäljempänä Määräalat.

Määräalat on asemakaavamuutoksessa nro 002134 osoitettu katualueeksi.

Määräalat on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1 LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3 KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Luovuttaja luovuttaa määräalat kiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Luovuttaja vastaa niistä Määräaloihin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4 KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut Määräalat, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräaloista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5 ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6 IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Luovuttajan tietojen mukaan Määräaloilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täytynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2017.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002134 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Luovuttaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Luovuttaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Luovuttaja tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovuttamisesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Ellen Irma Orvokki Sarpiolalle, yksi Kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxkuuta 201x

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Ellen Irma Orvokki Sarpiola

LIITTEET

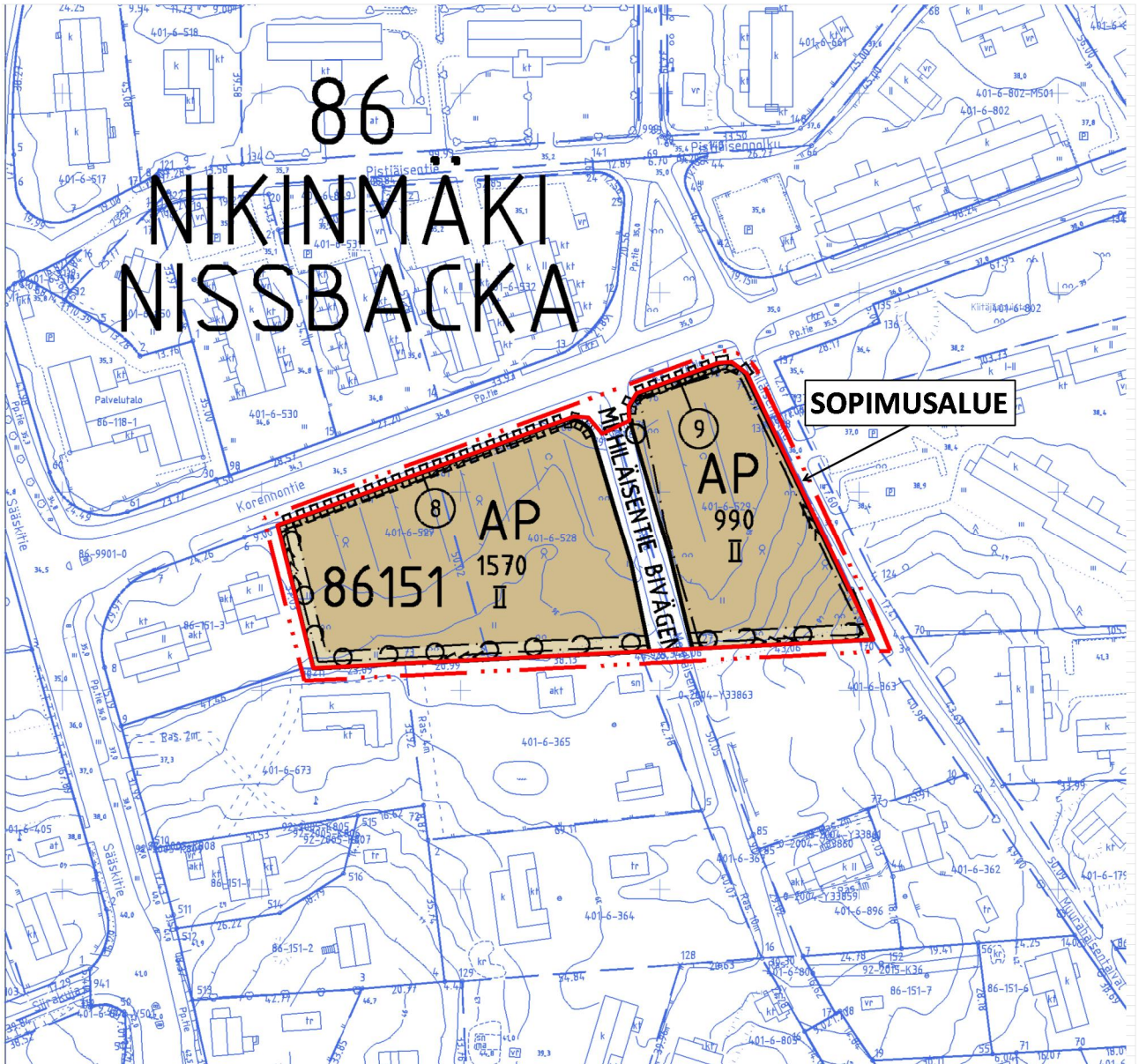
Liite A1: sopimusalue

Liite B1: luovutettavat määräalat

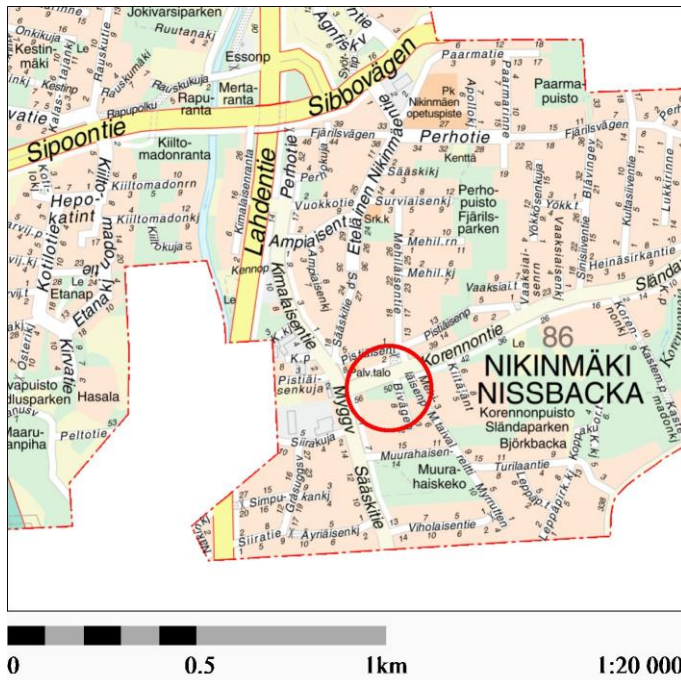
Liite A1

sopimusalue (punaisella rajattu)

asemakaavamuutos nro 002134 (kartta päivätty 24.8.2016)



KOHTEEN SIJAINTI



**ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN
LUOVUTUKSESTA/ Sarpiola Ellen
Irma Orvokki**

YPA/AVP

Kaupunginosa: NIKINMÄKI (86)

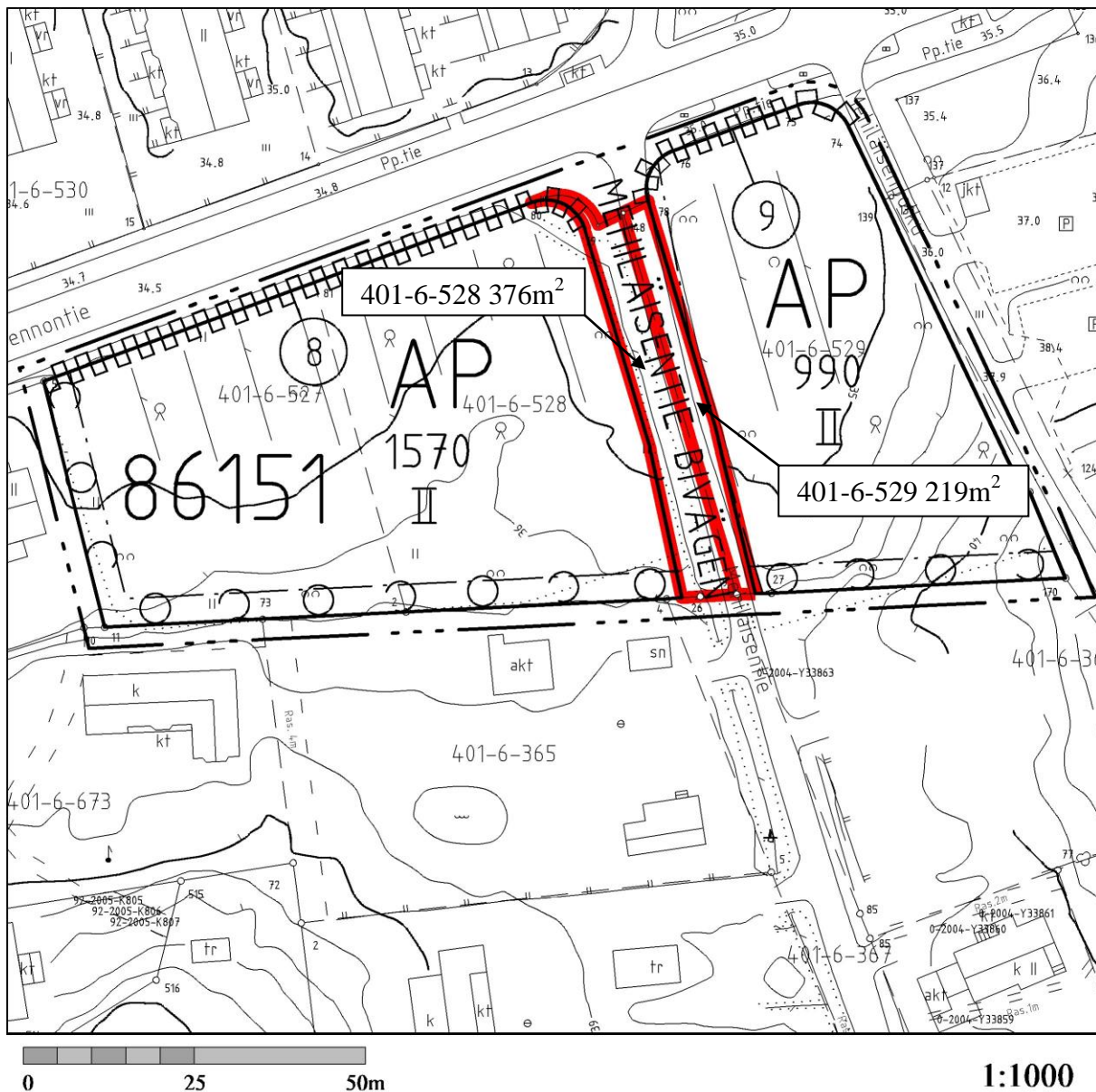
Kiinteistö: 92-401-6-528

pinta-ala: n. 376m²

Kiinteistö: 92-401-6-529

pinta-ala: n. 219m²

**Molemmat määräalat ovat Mehiläisentie
nimistä katualuetta**





19 §

Tonttivaraus Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan korttelin 25098 tontteihin 1 ja 3 / Lasessor Oy:n ja Suomen RH-Yhtiö Oy:n toimesta yhdessä perustettavat yhtiöt / LM-H

VD/10961/10.00.02.03/2015
HP/LM-H/AVP

Esitetään varattavaksi Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan toimitilarakennusten korttelin 25098 tontit 1 ja 3 Lasessor Oy:n ja Suomen RH-Yhtiö Oy:n toimesta yhdessä perustettaville yhtiöille muotitukkukeskushankkeen vaiheiden II ja III suunnittelua ja rakentamista varten. Tonttivaraus on voimassa 30.8.2017 saakka.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontit 1 ja 3. Kortteli on asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 250900 mukaisesti toimitilarakennusten korttelialuetta (asemakaavamerkintä KTY). Korttelin 25098 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5, ja korttelissa on tonttijako. Kortteli rajautuu etelässä Härkähaantiehen ja muilta osin sitä kiertää Härkähaankuja.

Vantaan kaupunki on myynyt 25.5.2016 Kiinteistö Oy Härkähaantielle em. korttelista noin 10606 m²:n suuruisen tontin 25098-2 muotialan tukkukaupan myyntitoimistorakennushankkeen ensimmäistä vaihetta varten. Hankkeen rakennustyöt ovat käynnissä.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön apulaiskaupunginjohtaja on antanut Kiinteistö Oy Härkähaantielle 22.12.2015 toisen vaiheen suunnitteluvarauksen korttelin 25098 tontille 3. Hankkeen varaus oli voimassa 31.12.2016 asti.

Lasessor Oy ja Suomen RH-Yhtiö Oy perustettavien yhtiöiden lukuun Timy Lassooy on toimittanut 17.6.2016 uuden tonttivaraushakemuksen Vantaan kaupungin yrityspalveluihin. Hakemuksen perusteella maankäytön, rakentamisen ja ympäristön apulaiskaupunginjohtaja on antanut 4.7.2016 suunnitteluvarauksen Lasessor Oy:n ja Suomen RH-Yhtiö Oy:n toimesta yhdessä perustettaville yhtiöille Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontit 1 ja 3 muotitukkukeskushankkeen vaiheiden II ja III suunnittelua ja rakentamista varten. Em. varaus on voimassa 1.10.2016 asti, jota ennen varausasia on sovittu esitettävän kaupunkisuunnittelulautakunnan päätettäväksi.

Timy Lassooy:n 17.6.2016 toimittamassa tontinvaraushakemuksessa todetaan mm. seuraavaa: *"Allekirjoittanut pyytää perustettavien yhtiöiden puolesta kunnioittavasti Vantaan kaupungilta, että se toisaalta jatkaisi Lasessor Oy:lle varatun muotitukkukeskuksen II-vaihetta varten varatun tontin (K 25098 T 3 pinta-alaltaan 6360 m²) varausaikaa ja uudistaisi varauksen siten, että sen tontin varaajaksi muutetaan Kiinteistö Oy Härkähaantien nykyisten omistajien Lasessor Oy:n ja Suomen RH-Yhtiö Oy:n toimesta yhdessä perustettava yhtiö ja toisaalta että Vantaan kaupunki lisäksi varaisi muotitukkukeskuksen III-vaihetta varten uuden tontin I- ja II- vaiheen naapurista (K 25098 T 1 pinta-alaltaan 7996 m²) niin ikään edellä mainituille samoille toimijoille toisen perustettavan yhtiön lukuun.*

Olemme suunnitelleet, että molempien uusien kohteiden rakennustyöt voisivat alkaa elosyyskuussa 2017 ja siksi pyydämme, että tonteilla olisi riittävästi varausaikaa eli 30.8.2017 saakka, mikä mielestämme takaisi varmuudella riittävän suunnitteluajan. Hankkeiden edettyä riittävän pitkälle olemme valmiita myös ostamaan kyseiset tontit.

Tässä yhteydessä haluamme todeta, että muotitukkukeskuksen I-hankevaiheen Kiinteistö Oy Härkähaantie (K 25098 T2) suunnittelu on onnistunut erinomaisen hyvin ja työt ovat tontilla käynnistyneet nyt kesäkuussa ja hanke on saavuttanut sinne sijoittumaan tulevien toimijoiden (44 kpl muodin tukkukaupan toimijaa) varauksettoman tunnustuksen. Vantaan kaupungin kanssa yhdessä olemme tässä hankekokonaisuuden I-vaiheessa onnistuneet mielestämme hyvin ja saavuttaneet sen, mihin olemme yhdessä tähänneet.

Edellä mainitun I-hankevaiheen saavuttama suosio ei toisaalta ole meitä yllättänyt ja lisätilojen voimakkaan tarpeen johdosta olemme valmiit laajentamaan välittömästi vaiheeseen II ja vaiheeseen III ja aloittamaan näiden hankkeiden suunnittelun. Kokonaisuuden kannalta pidämme tärkeänä, että kaikki kolme keskuksen hanketta muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen fyysisen keskuksen ja tunnetun toimintaympäristön, yhteiset piha-alueet, yhteiset messutoiminnot, hallitun konseptikokonaisuuden sekä mahdollisesti sen, että asiakkaiden siirtymiset hankkeesta toiseen voisivat tapahtua sisätilakäytävien välityksellä. Todettakoon vielä, että keskuksen asiakkaita ovat



vähittäiskaupat, ketjut, tavaratalot ja marketit eivätkä ns. tavalliset kuluttajat muutoin kuin pienemmässä roolissa olevassa outlet- myymälässä.

Muotitukkukeskuksen I-vaiheen yrityskonsepti muodostuu kenkä- ja jalkine-toimijoista sekä vaatetuksen ja muodin toimijoista. II-hankevaiheen ja III-vaiheen konseptit tulevat luonnollisesti täydentämään I-vaihetta ja samalla tuomaan sinne uusia toimijoita. Konseptit tulevat muodostumaan seuraavilta toimialoilta; naisten, miesten ja lasten vaatetus ja muoti, korut ja asusteet, alusasut, urheilu ja urheiluasusteet. Haluamme tässä vaiheessa kuitenkin korostaa ja ilmoittaa nämä konseptit alustavina. Konseptit tulevat tarkentumaan ja varmistumaan suunnitelmiamme edetessä riittävän pitkälle.

Hakemuksen allekirjoittajina toimivat Lasessor Oy ja Suomen RH-Yhtiö Oy perustettavien yhtiöiden lukuun. Lasessor Oy on perustettu v. 1992 ja toimii nykyisin Helsingin Oulunkylässä ja tulee siirtämään toimintansa kokonaisuudessaan K Oy Härkähaantien toimitiloihin ja tulee olemaan sen hankkeen suurin ns. ankkuriyritys. Lasessor Oy on suomalainen asustemerkki, muodin tukkukauppa joka tarjoaa asusteita ja huiveja kansainvälisillä johtavilla merkeillä. Lisätietoja osoitteesta www.lasessor.fi.

Suomen RH-Yhtiö Oy on perustettu v. 1987. Se on lisäalasta kotoisin oleva Seppo Saastamoisen perheen sijoitusyhtiö, joka omistaa ja kehittää yrityksiä ja kiinteistöjä Suomessa ja ulkomailla ja sen yhtenä toiminta-ajatuksena on auttaa kasvuyrityksiä edelleen kehittymään ja kasvamaan. Lisätietoja osoitteesta www.takoa.fi.

Koko hankekeskukseen - sen kolmeen osaan - tulee sijoittumaan suunnitelmiamme mukaan 100 - 120 alan yritystä ja keskus tulee tarjoamaan täyteen laajuuteen valmistuttuaan 200-250 työpaikkaa pukeutumis- ja muotialan tukkukaupan ammattilaisille.

Rakennusten kooksi olemme suunnitelleet voimassa olevan asemakaavan sallimat rakennusoikeudet ja suunnittelussa tulemme noudattamaan kaupungin asettamia ehtoja, asemakaavan ja ympäristön asettamia vaatimuksia ja varmistamaan saman korkeatasoisen tyylin kuin mitä hankekokonaisuuden I-vaiheessa on noudatettu ja saavuttamaan siten toimien hankekonseptin edellyttämät laatuvaatimukset."

Muotitukkukeskushankkeen toinen vaihe on suunniteltu toteutettavan 6360 m² suuruiselle korttelin 25098 tontille 3, jonka rakennusoikeus on 3180 k-m². Kolmas vaihe on suunniteltu toteutettavan 7996 m² suuruiselle korttelin 25098 tontille 1, jonka rakennusoikeus on 3998 k-m². Lasessor Oy:ltä saatujen tietojen mukaan koko hankekokonaisuuteen tulee sijoittumaan yhteensä n. 100-120 yritystä, joihin tulee n. 250 työpaikkaa ja eri tuotemerkkiedustuksia n. 200. Hankekokonaisuuden investoinnin arvo tulee valmistuttuaan olemaan n. 30 M€. Hankkeen työllistämisaikutukset rakennusaikana rakenteilla olevassa I. vaiheessa on 185 miestyövuotta ja suunnittelussa olevissa vaiheissa II ja III n. 140 miestyövuotta eli yhteensä n. 225 miestyövuotta.

Yrityspalvelujohtaja esittää varattavaksi Lasessor Oy:n ja Suomen RH-Yhtiö Oy:n toimesta yhdessä perustettaville yhtiöille Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontit 1 ja 3 muotitukkukeskushankkeen vaiheiden II ja III suunnittelua ja rakentamista varten. II- ja III-vaiheiden konseptien tulee kiinteästi liittyä toiminnaltaan nyt rakenteilla olevaan I-vaiheeseen. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tonttien myyntiä.

Toisen ja kolmannen vaiheen osalta varaus on voimassa 30.8.2017 asti, mikäli ensimmäinen vaihe toteutuu suunnitelmien mukaisesti, sekä toisen ja kolmannen vaiheen valmistelut ja suunnitelmat ovat edenneet 31.1.2017 mennessä niin, että hankkeen rakentuminen voi alkaa 30.8.2017 mennessä. Lasessor Oy:n ja Suomen RH-Yhtiö Oy:n toimesta yhdessä perustettavien yhtiöiden tulee toimittaa Vantaan Yrityspalveluihin selvitys hankkeen toisen ja kolmannen vaiheen etenemisestä 31.1.2017 mennessä.

Tonttien kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 240 €/k-m². 240 €/k-m² on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin toimitilarakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n 23.12.2015 laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoina. Toisen ja kolmannen vaiheen (yhteensä n. 7178 k-m²) kokonaishinta on näin ollen alustavien suunnitelmien pohjalta noin 1,72 M€. Kaupakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena. Lopullisen päätöksen myynnistä tekee kaupunginhallitus.



Kauppahinnan ylittäessä miljoona euroa myynnistä päättää kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 32. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki ei kilpailuta eikä laita julkiseen hakuun Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan toimitilarakennustenkorttelin 25098 tontteja 1 ja 3
- b) kaupunki antaa Lasessor Oy:n ja Suomen RH-Yhtiö Oy:n toimesta yhdessä perustettaville yhtiöille tonttivarauksen Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tonteille 1 ja 3 muotitukkukeskushankkeen vaiheiden II ja III suunnittelua ja rakentamista varten.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta varausalueesta
-

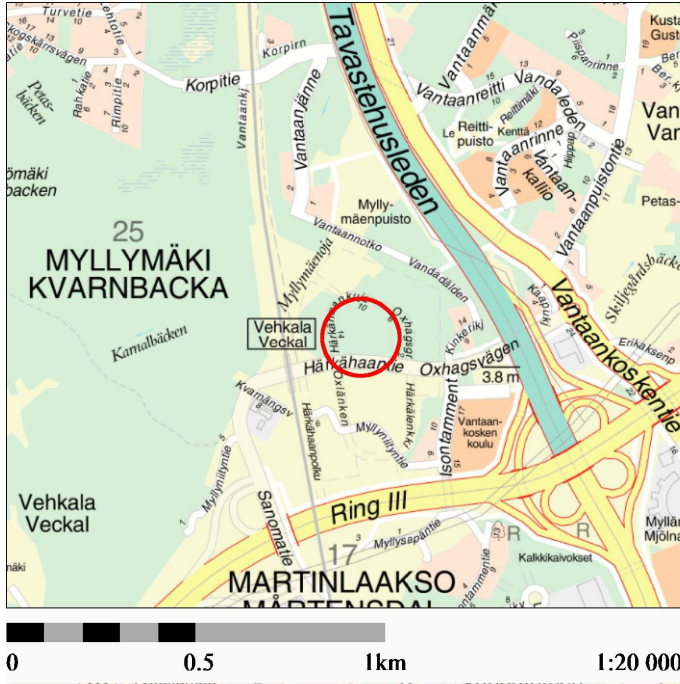
Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



TONTTIEN VARAAMINEN /
**Lasessor Oy:n ja Suomen RH-Yhtiöt
 Oy:n toimesta yhdessä perustettavat
 yhtiöt**

YPA/AVP

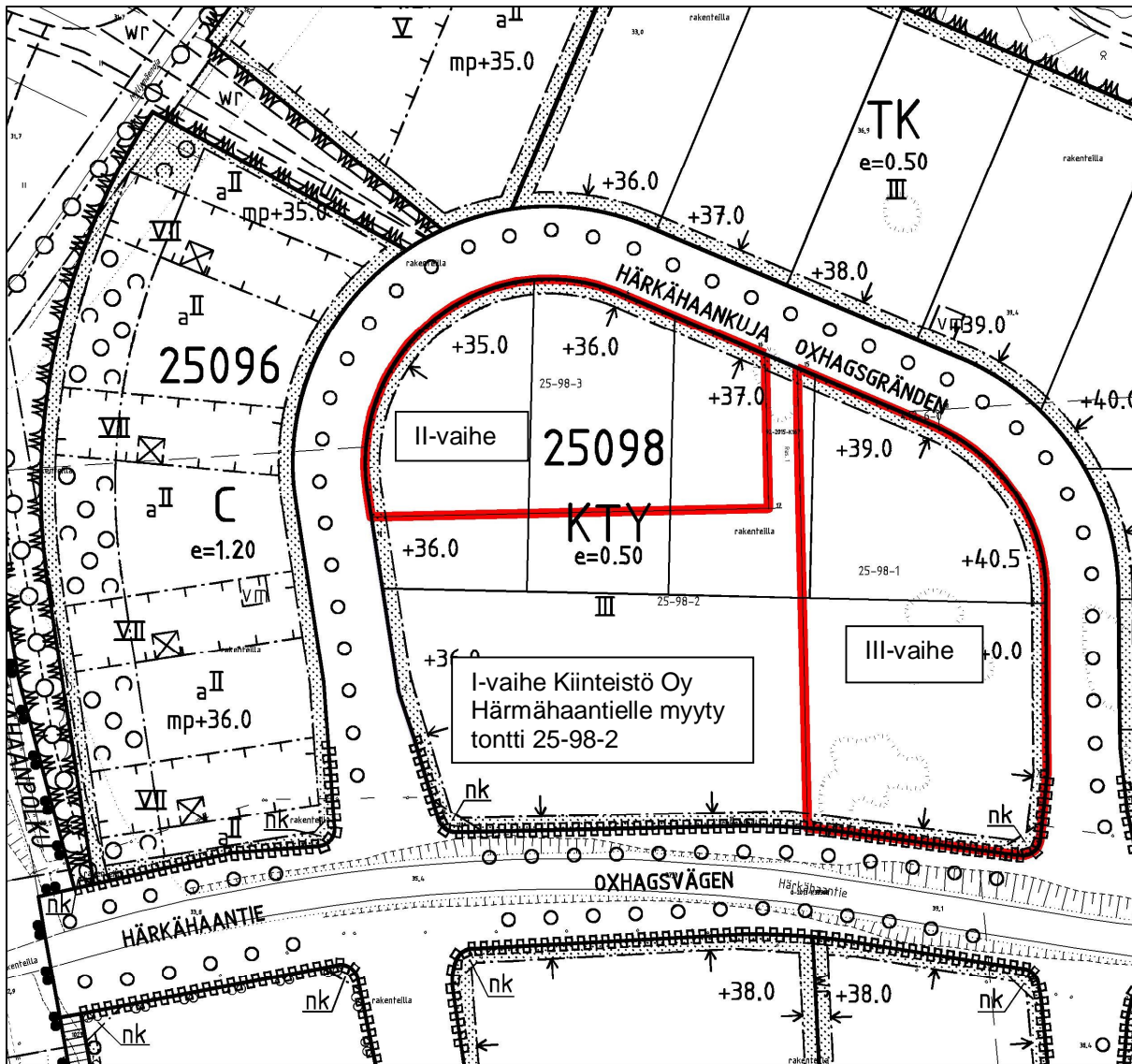
Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Kiinteistö: 92-25-98-1

pinta-ala: 7996 m²

Kiinteistö: 92-25-98-3

pinta-ala: 6360 m²





20 §

Tonttikilpailun järjestäminen yhdessä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien kanssa Asolassa korttelissa 72215 / LM-H

VD/7544/10.00.02.01/2016
LM-H/The/JL/MH

Yrityspalvelut esittää, että Vantaan kaupunki sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät järjestävät yhdessä kohtuuhintaisen asumisen tonttikilpailun Asolassa. Vantaan kaupungin sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntien tavoitteena (kilpailun järjestäjät) on löytää korttelin 72215 tonteille 1-4 yksi toteuttaja, joka sitoutuu rakentamaan edellä mainitut tontit. Kilpailun arviointiryhmä muodostetaan Vantaan kaupungin yrityspalvelujen ja kaupunkisuunnittelun edustajista sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien edustajista.

Vantaan kaupungin **maapoliittisten linjausten** mukaisesti (KV 17.12.2012) kaupungin tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Linjausten täytäntöönpanoksi laadittujen **maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden** (KH 17.6.2013 § 24) mukaisesti kaupunki voi kilpailuttaa asuntoalueet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä silloin, kun ne ovat kortteli- tai tonttikohtaisia hankkeita.

Yrityspalvelut on yhteistyössä Vantaan ja Helsingin seurakuntien kanssa valmistellut kilpailutettavaksi neljä pientalo- tai pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä A (asuinrakennusten korttelialue) ja AP (asuinpienalojen korttelialue). Kilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toimija, joka rakentaa asunto-osakeyhtiöt kohtuuhintaisen asumisen konseptiin perustuen niin, että asuntojen myyntihinnat (sisältäen tonttihinnan) ovat 10 prosenttia edullisemmat kuin muiden vastaavanlaisten uusien asuntojen hinnat lähialueella. Myös asumisaikaiset kustannukset, kuten hoitovastikkeen arvioitu määrä pyritään pitämään kohtuullisena.

Asolassa kilpailutettavat tontit:

Tontti	Lähiosoite	Kaava- määräys	Pinta-ala (m ²)	Rak.oik (k-m ²)	Yksikkö- hinta (€/k-m ²)	Myynti- hinta (€)	Vuosi- vuokra (€)
92-72-215-1	Lipstikkakuja 14	AP	3109	1100	463	509.300	
92-72-215-2	Lipstikkakuja 10	AP	3320	1100	463		25.465
92-72-215-3	Lipstikkakuja 12	A	1516	450	463		10.418
92-72-215-4	Lipstikkakuja 8	A	2765	900	463		20.835

Kilpailutonteille 72215/1-4 on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että kaupungin omistama tontti 72215/1 myydään ja seurakuntien omistamat tontit 72215/2-4 vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asunto-osakeyhtiölle tai -yhtiöille. Kaupungin omistaman tontin 72215/1 luovutuksessa noudatetaan luovutushetkellä voimassa olevia kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja. Kilpailutuksen arviointiryhmä muodostetaan toimialan johdon, yrityspalvelujen ja kaupunkisuunnittelun edustajista sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien edustajista.

Rakennusten ja ympäristön laatu sekä arkkitehtoninen kokonaisuus, asuntojen asuttavuus sekä suunnitteluhankkeen toteuttamiskelpoisuus arvioidaan kilpailuehdotuksista. Edellä mainittujen laatutekijöiden lisäksi kilpailussa otetaan huomioon asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta (€/h-m² sisältäen tonttikustannukset) sekä asuntojen arvioitu hoitovastike (€/h-m²). Myöhemmin luovutettavien asuntojen velattoman myyntihinnan toteutuminen kilpailuehdotuksen mukaisena varmistetaan kaikkien tonttien kauppakirjoihin ja vuokrasopimukseen kirjattavilla ehdoilla ja sopimussakolla.

Kilpailuehdotusten arvioinnin perusteella kaupunki ja seurakuntayhtymät tekevät päätökset tonttien luovuttamisesta omistamiensa tonttien osalta. Yrityspalvelujohtajan esityksestä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee tontille 72215/1 toteuttajan.



Vantaan kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti asuntotontit myydään käypään hintaan. Asolassa hinnaksi esitetään 463 euroa/k-m², mikä on käypä hinta AP-tontille Asolan alueella.

Kaikki tontit ovat rakentamiskelpoisia. Kaupungin tontin 72215/1 kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinvarauspäätöksestä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Kilpailu on kaikille avoin. Alustava kilpailuaika on **20.9. - 18.10.2016**.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 23** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuodelle 2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki järjestää edellä esitetyn kilpailun neljästä asuintontista Asolassa yhdessä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien kanssa,
- b) tontin 72215/1 hinta on 463 euroa/k-m² ja
- c) tontti 72215/1 luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Tarja Eklund poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 72215/1
- Johtokartta tontista 72215/1
- Kartta tonteista 72215/2-4
- Johtokartta tonteista 72215/2-4

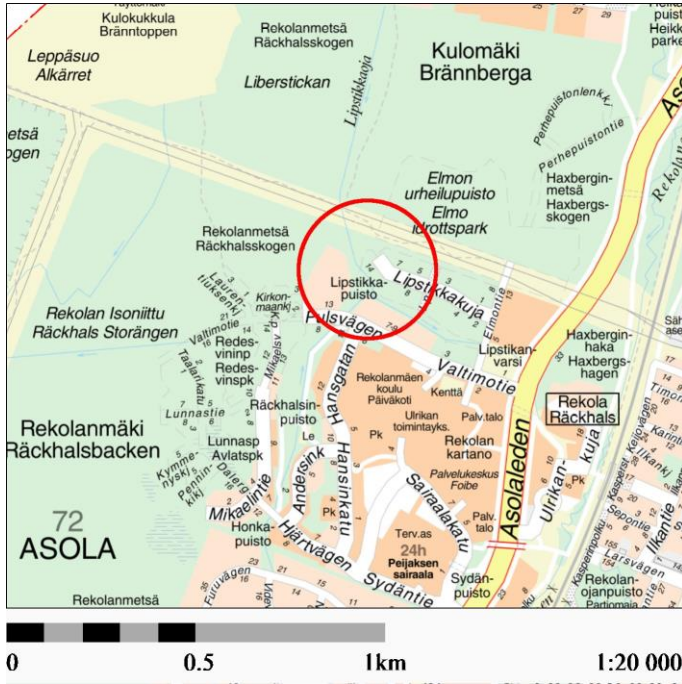
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö va. Tomi Henriksson, puh. 09 8392 7000
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 09 8392 0219
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

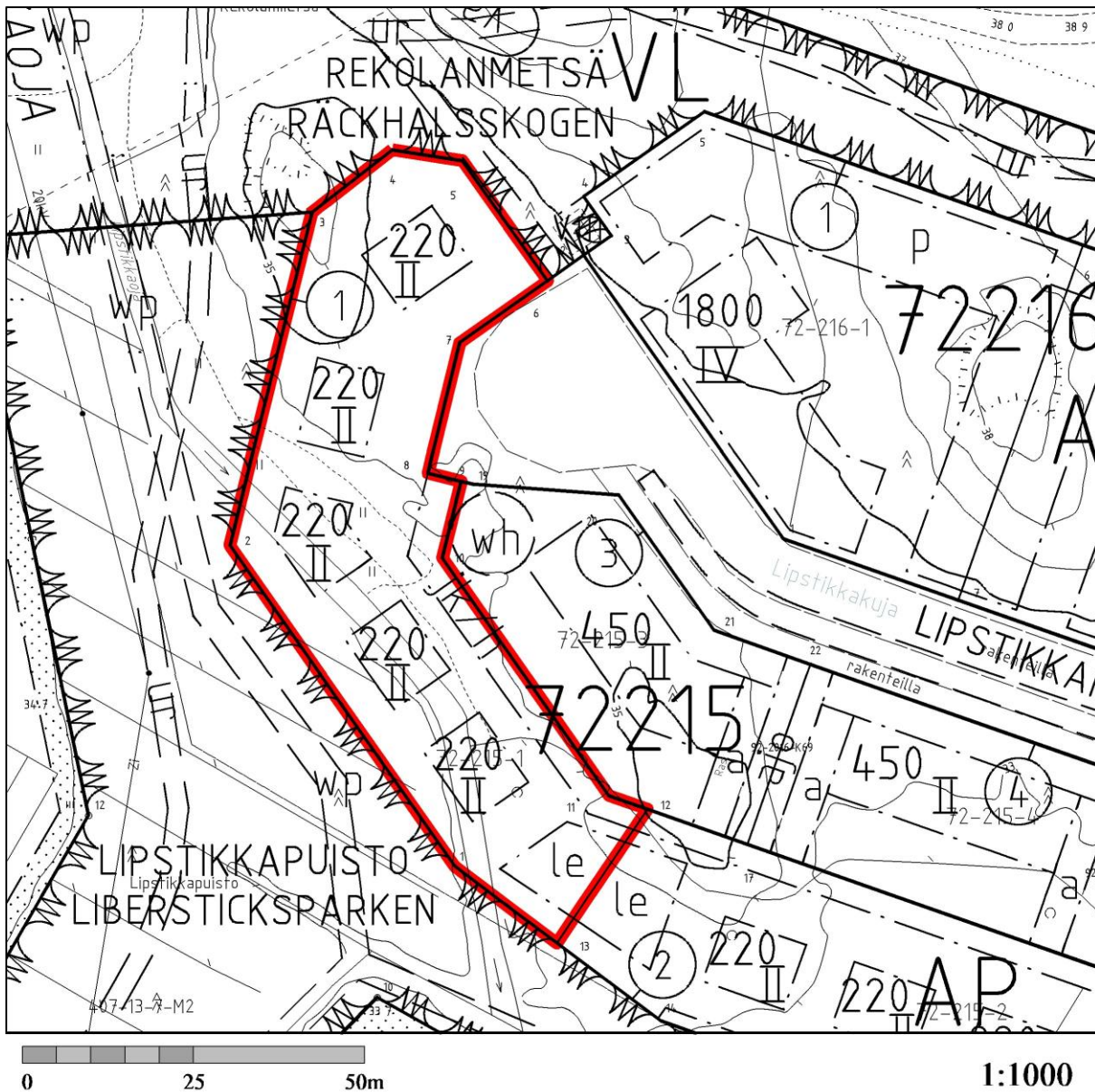


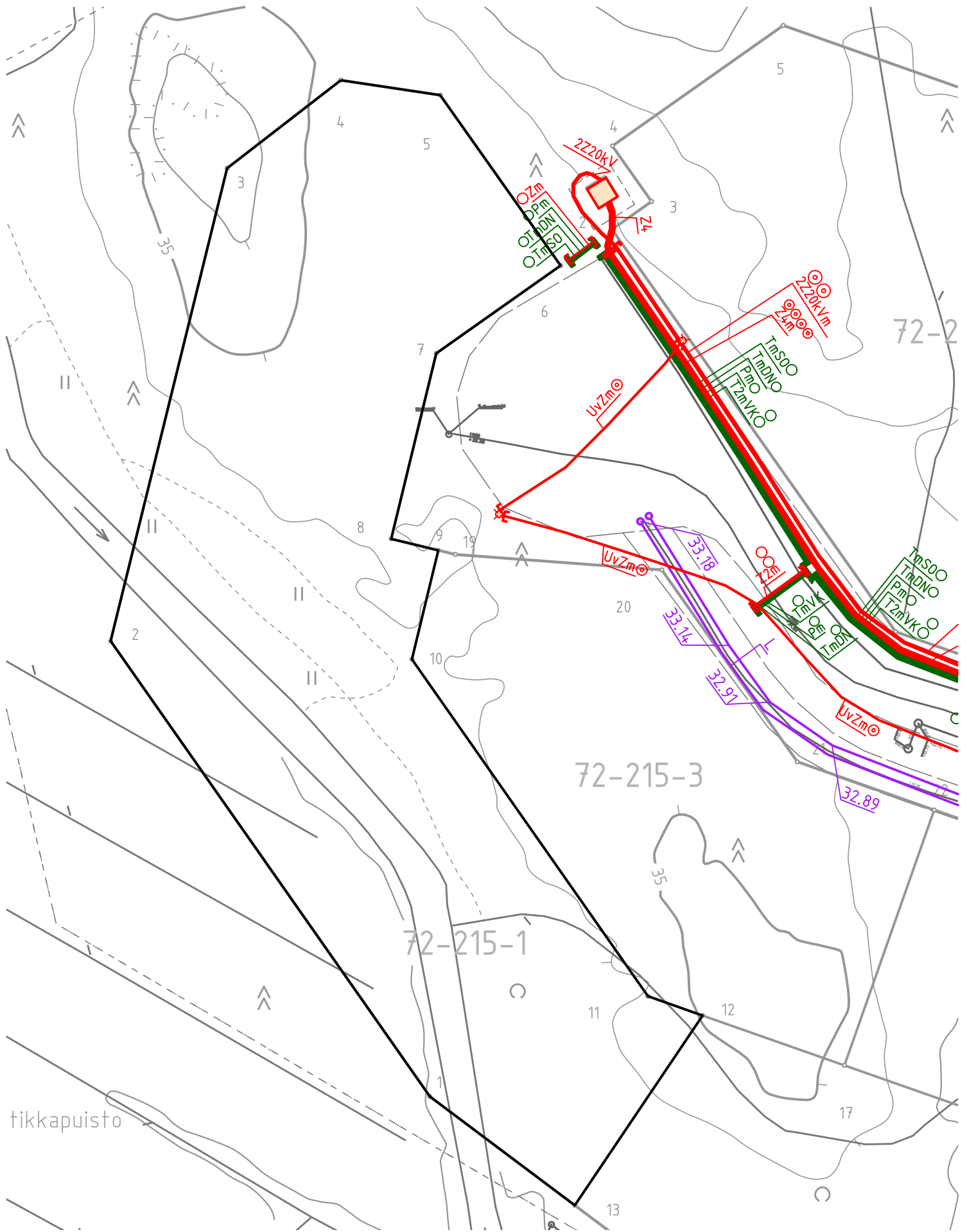
TONTTIHAKU

YPA/MH

Kaupunginosa: ASOLA (72)

Kiinteistö: 72-215-1





Vantaan kaupunki

copyright

Yrityspalveluyksikkö

tulosteen laatija

19.8.2016

päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.09.2016 / 20 §

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

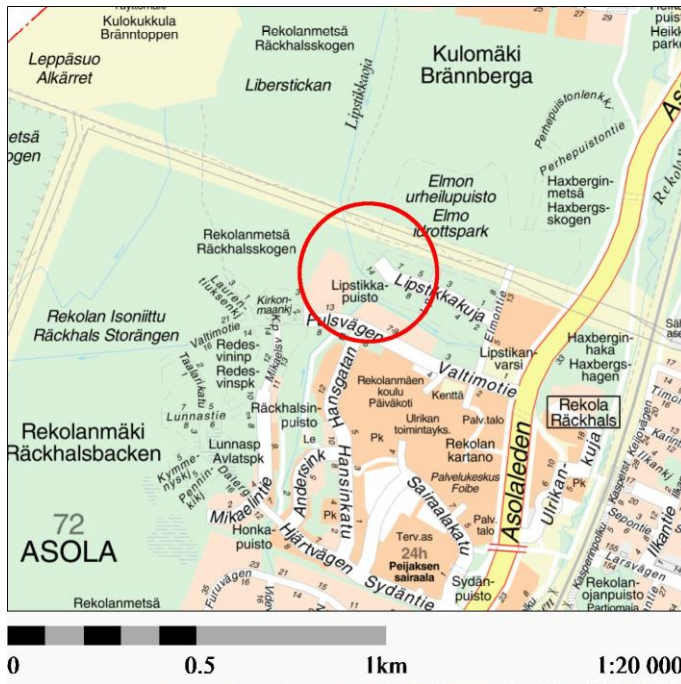
N2000

korkeusjärjestelmä

1:500

mittakaava

KOHTEEN SIJAINTI

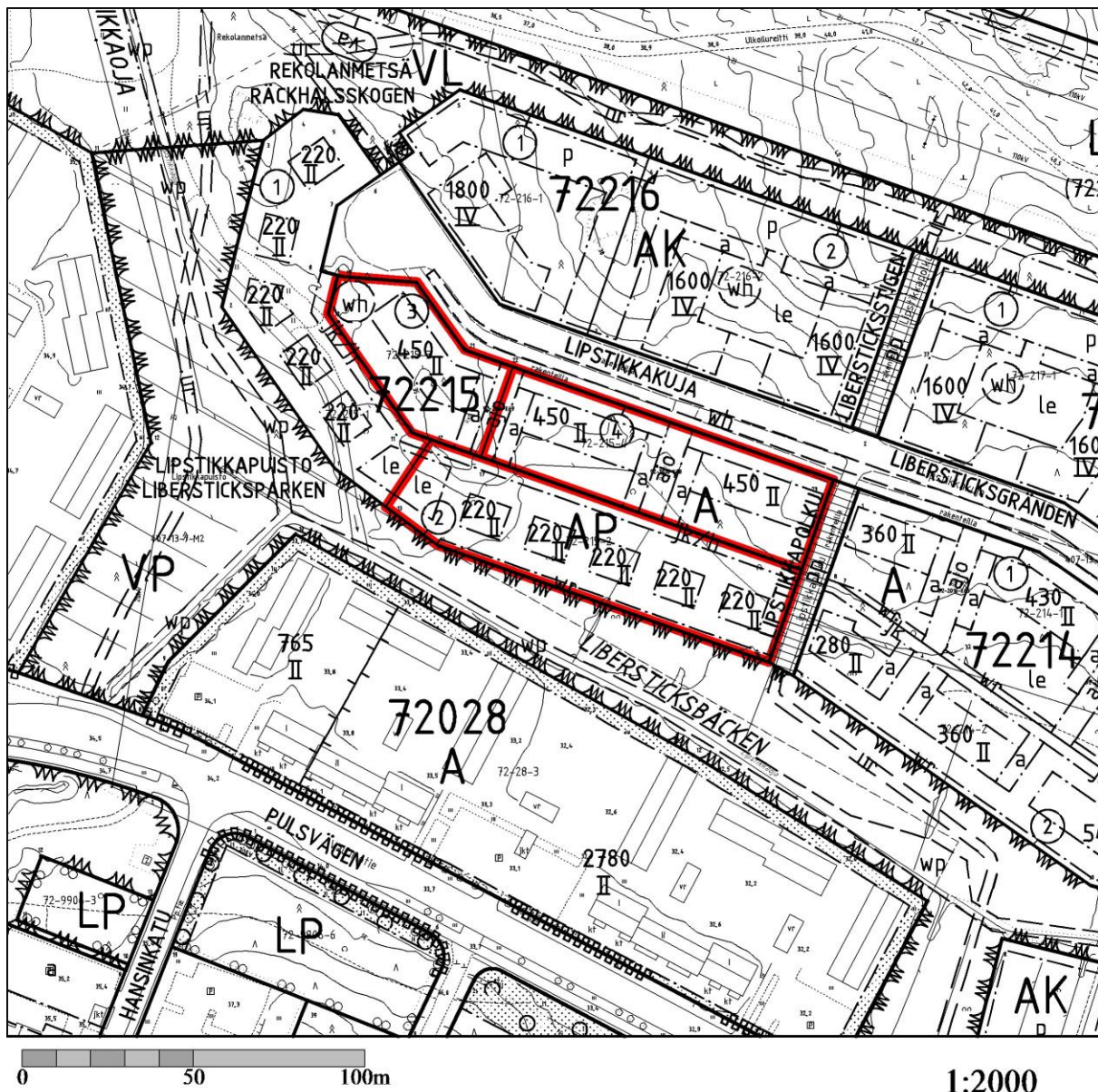


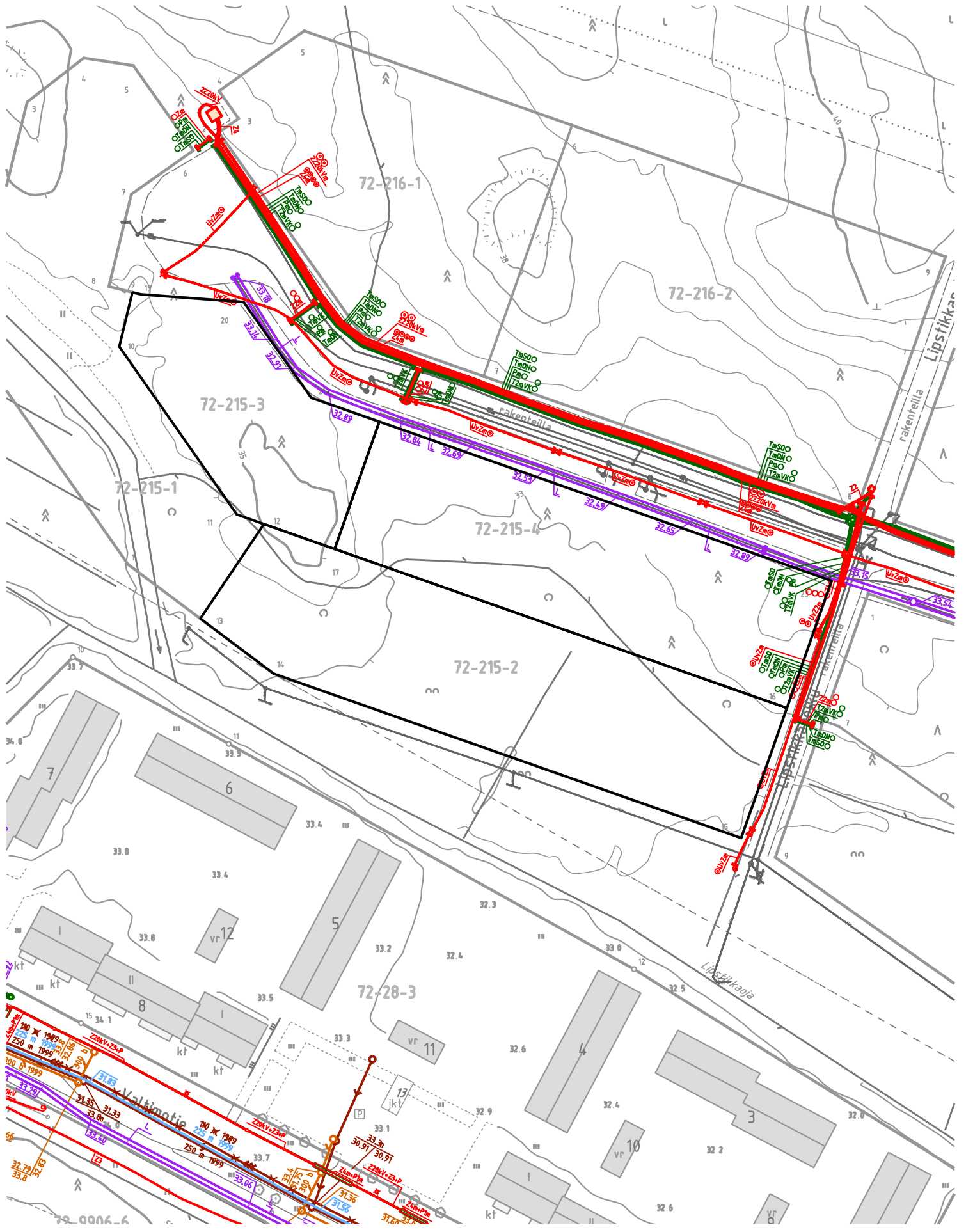
TONTTIHAKU

YPA/MH

Kaupunginosa: ASOLA (72)

**Kiinteistö: 72-215-2
72-215-3
72-215-4**





Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 20 100 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava



21 §

Tontin 94205/7 myyminen Hakunilasta / VAV Asunnot Oy / LM-H

VD/6922/10.00.02.00/2015

LM-H/MH

Esitetään Hakunilasta tontin 94205/7 myymistä VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

Hakunilan keskustan laajennus 1 (Destian entinen varikkoalue) asemakaavan muutos nro 001987 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.12.2014 ja kuulutettu voimaan 4.2.2015. Kaupungin ja alueen toisen maanomistajan, Suomen valtion edustajanaan Senaatti-kiinteistöt, välinen sopimus kunnallistekniikan rakentamisesta ja määräalojen kaupoista on hyväksytty kaupunginhallituksessa 3.3.2014 § 42 ja allekirjoitettu 12.11.2014. Kaupunkikirja määräalojen luovutuksista on allekirjoitettu 27.2.2015. Tällä kaupunkikirjalla kaupunki sai omistukseensa osan valtion alueella omistamista kiinteistöistä.

Kaupunki omistaa asemakaava-alueella korttelin 94205 AK-tontit 3, 4, 5, 7, 8, 9 ja 11 sekä LPA-tontin 2 ja AH-tontin 6. Kaupungin ja valtion välisen sopimuksen mukaan kaupunki sitoutuu varaamaan A-Kruunu Oy:lle tontin 94205/11 valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteuttamista varten 18 kuukauden ajaksi asemakaavan voimaantulosta ja luovuttamaan tontin kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja valtion tukemassa tuotannossa noudatettavalla tontin hinnalla (ARA-hinta).

Kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt järjestivät keväällä 2014 yhdessä hintatarjouskilpailun osasta kaava-alueen tontteja. Kaupungin omistuksessa olevista tonteista kilpailussa oli mukana korttelin 94205 AK-tontit 3, 4, 5 ja 9 sekä LPA-tontti 2 ja em. asuntotontteja vastaava osuus AH-tontista 6. Kilpailuohjelman mukaan kerrostalotontit on määrä toteuttaa vapaarahoitteisena asuntotuotantona, joista tontille 9 saa toteuttaa myös vuokra-asuntoja. Edelleen kilpailuohjelmassa todetaan, että kaupunki tulee luovuttamaan korttelin 94205 tontit 7 ja 11 valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja tontin 8 asumisoikeustuotantoon, joten em. tontit eivät olleet mukana tarjouskilpailussa. Tarjouskilpailun voitti YIT Rakennus Oy, joka tulee toteuttamaan kilpailutontit sekä LPA-tontille 2 toteutettavan pysäköintilaitoksen. AH-tontti 6 on korttelia palveleva yhteiskäyttöinen mm. leikkipaikan käsittävä alue, joka luovutetaan määräosin asuntotonttien toteuttajille ja jonka toteuttamisesta sovitaan erikseen.

Asemakaava-alueella on uutta asuntorakennusoikeutta yhteensä 40.500 k-m². Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen MAL-aiesopimuksen mukaan 20 % vuotuisesta asuntojen uustuotannosta tulee toteuttaa valtion tukemina ARA-vuokra-asuntoina. Tavoite ei kuitenkaan ole asemakaavakohtainen, vaan jokaista aluetta ja kohdetta on tarkasteltava sosiaalisen eheyden näkökulmasta. Tällä asemakaava-alueella ARA-velvoite tarkoittaa noin 8000 k-m²:n osoittamista ARA-vuokra-asuntotuotantoon, jonka alueen sosiaalinen rakenne kestää. Tavoitteeseen päästään osoittamalla tontit 94205/7 ja 11 ko. tuotantoon.

Yrityspalvelut on neuvotellut VAV Asunnot Oy:n kanssa tontin 94205/7 osoittamisesta yhtiön tuotantoon. VAV on kiinnostunut kohteen toteuttamisesta sen hyvän saavutettavuuden ja toimivan kaavaratkaisun vuoksi. Tosin pysäköinnin järjestäminen laitokseen tulee näkymään kohteen vuokratasossa. VAV:lle varattavaksi esitetty tontti on 94205/7 asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 5200 k-m².

Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 valitessaan Hakunilan tarjouskilpailun voittajan oikeuttaa yrityspalvelut etsimään toteuttaja neuvottelumenettelyllä asumisoikeustuotantoon osoitettavalle tontille 94205/8. Yrityspalvelut on tiedustellut kirjallisesti neljältä asumisoikeusasuntoja toteuttavalta toimijalta niiden kiinnostusta mm. korttelin 94205 tonttiin 8. Ko. tontin toteuttamisesta olivat kiinnostuneita Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ja Avain Asumisoikeus Oy. Tontti 94205/8 esitetään varattavaksi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle, koska Avain Asumisoikeus Oy:lle esitetään varattavaksi tontti Keimolanmäestä. Varattavaksi esitettävä tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 3350 k-m².

Sopimuksen mukaan kaupunki rakentaa sopimusalueen kunnallistekniikan siten, että tontille 94205/2 (LPA) liikennöinti Kaskelantien kautta on mahdollista 18 kk kuluessa kaavan voimaantulosta ja yhteys Kaskelantieltä Kaskelanrinteelle on käytettävissä 24 kk kuluessa kaavan voimaantulosta.



Asuntoalueen melusuojausten varmistamiseksi on asemakaavassa määrätty, että tontille 94205/2 on rakennettava pysäköintilaitos valmiiksi ennen kuin korttelin asuinrakennukset otetaan käyttöön. Korttelin rakentaminen siis alkaa pysäköintilaitoksesta, jota päästään kunnallistekniikan puolesta rakentamaan syksyllä 2016. Asuntojen rakentaminen alueelle voi käynnistyä myös vuonna 2016, joten tonttivarausten on tarkoituksenmukaista olla voimassa vuoden 2016 loppuun.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) todeta, että kaupunginhallitus on 3.3.2014 § 42 päättänyt Hakunilan korttelin 94205 tontin 11 varaamisesta A-Kruunu Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi,
- b) varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Hakunilan korttelin 94205 tontti 7 ja
- c) varata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantona toteutettavaksi Hakunilan korttelin 94205 tontti 8.

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
- 2) Varaukset ovat voimassa 31.12.2016 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on käynnistämässä valtion tukemaa vuokra-asutuskohdetta Hakunilassa tontille 94205/7. VAV Asunnot Oy on suunnitellut tontille yhteensä 124 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Rakentaminen alkaa vielä tämän vuoden puolella.

Tontti 94205/7 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusalueen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 200 k-m². Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 334 €/k-m², joten tontin 94205/7 kauppahinnaksi tulee 5 200 k-m² x 334 €/k-m² = 1 736 800 €. VAV Asunnot Oy on hakenut poikkeamislupaa rakennusoikeuden ylitykseen. Rakennusoikeuden kerrosneliömäärä pitäisi selvittää ennen tonttikauppaa. Mikäli tontille 94205/7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (5 200 k-m²), myyjällä on oikeus periä tontista 94205/7 lisäkauppahintaa (334 €/k-m²).

Korttelin 94205 asuntonttien 3-12 autopaidat on asemakaavassa osoitettu saman korttelin LPA-tontille nro 2, johon rakennetaan 278 -paikkainen kolmikerroksinen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki, jolle tontti 94205/2 on luovutettu vastikkeetta. Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki yhtiön lukuun luovutetun LPA -tontin hinta sisältyy kaikkien 94205 asuntonttien 3-12 asuntotonttien hintoihin.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 23 hyväksyi yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:



Päätetään myydä VAV Asunnot Oy:lle Hakunilan kaupunginosan korttelin 94205 tontti nro 7 valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 2 257 840 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Käsittely:

Yrityspalvelujohtaja muutti 12.9.2016 kokouksen esittelyosan toisen ja kolmannen kappaleen sekä päätösesityksensä seuraavasti:

Tontti 94205/7 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 200 k-m². Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 334 €/k-m², joten tontin 94205/7 kauppahinnaksi tulee 5 200 k-m² x 334 €/k-m² = 1 736 800 €. VAV Asunnot Oy on hakenut poikkeamislupaa rakennusoikeuden ylitykseen. Rakennusoikeuden kerrosneliömäärä pitäisi selvittää ennen tonttikauppaa. Mikäli tontille 94205/7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (5 200 k-m²), myyjällä on oikeus periä tontista 94205/7 lisäkauppahintaa (334€/k-m²).

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä VAV Asunnot Oy:lle Hakunilan kaupunginosan korttelin 94205 tontti nro 7 valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 736 800 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Mikäli tontille 94205/7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (5 200 k-m²), myyjällä on oikeus periä tontista 94205/7 lisäkauppahintaa (334 €/k-m²).

Päätös:

Hyväksyttiin yrityspalvelujohtajan muutettu esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 94205/7 myynti
- Johtokartta tontista 94205/7

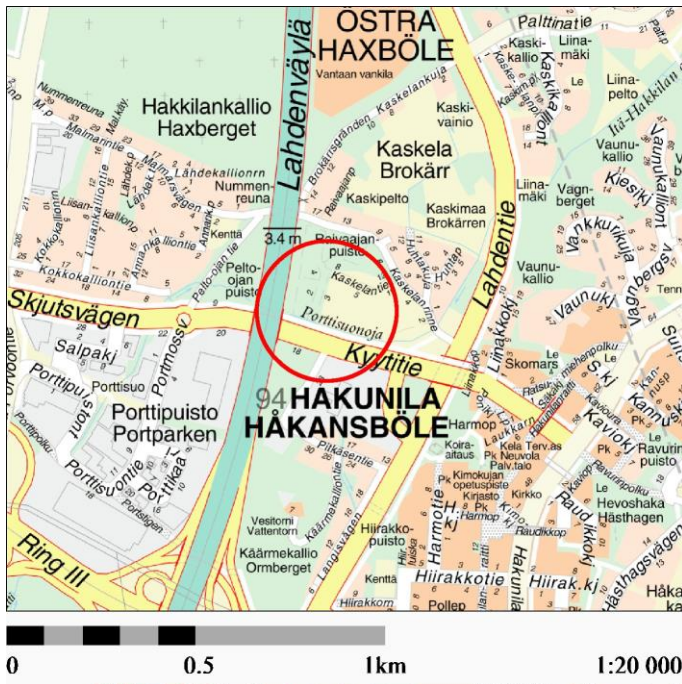
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1 oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. (09) 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

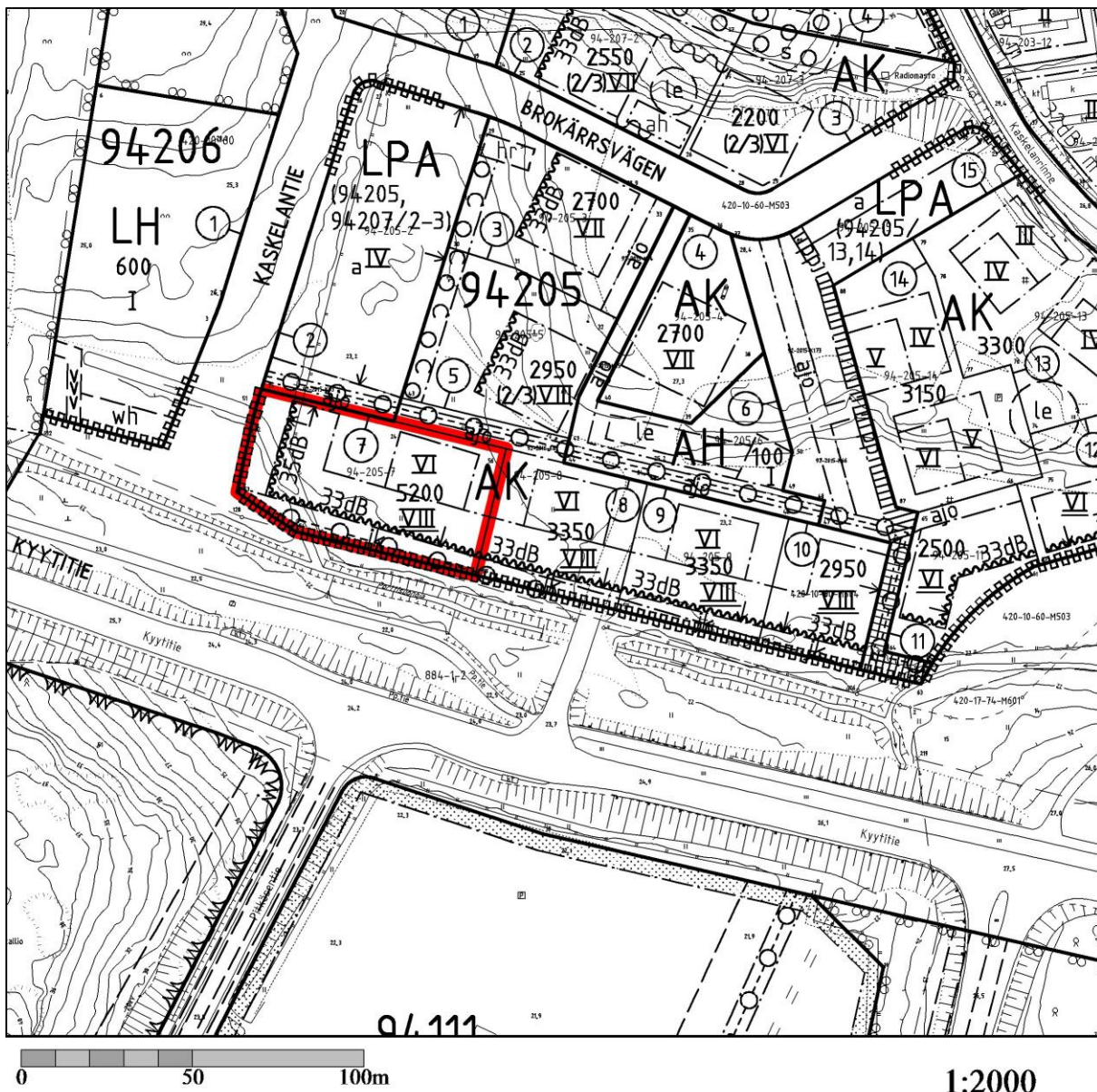


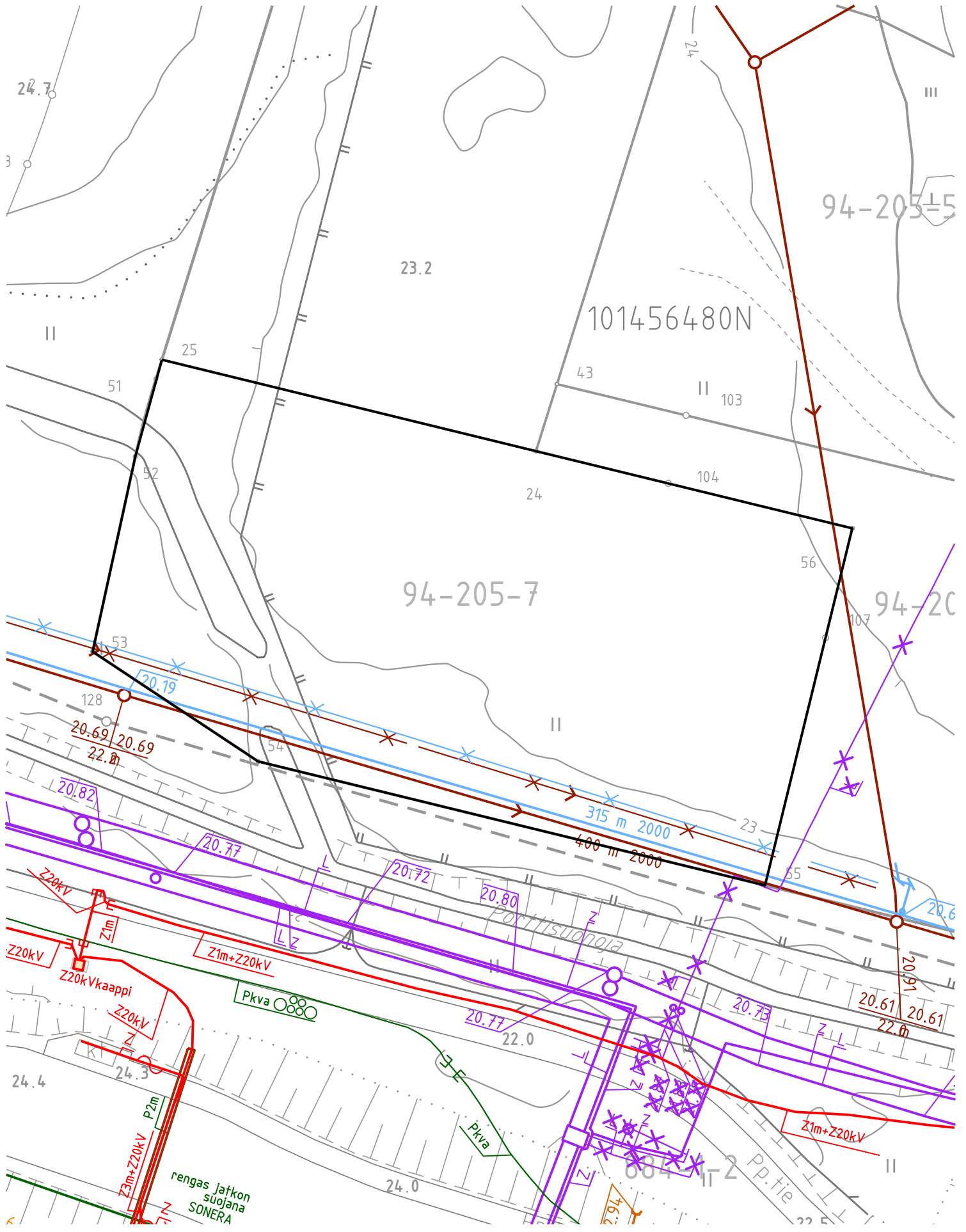
TONTIN MYYNTI
/ VAV Asunnot Oy

YPA/MH

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kiinteistö: 94-205-7





Vantaan kaupunki
copyright

Yrityspalveluyksikkö
tulosteen laatija

2.8.2016
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 10 50 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:500
mittakaava



22 §

Tonttien 70118/5 ja 6 myyminen Leinelästä / Asunto Oy Vantaan Leineläntie 3 (VVO Kodit Oy) / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / LM-H

VD/2124/10.00.02.00/2016
LM-H/MH

Esitetään myytäväksi tontti 70118/5 Leinelästä Asunto Oy Vantaa Leineläntie 3:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi ja tontti 70118/6 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavaksi.

Leinelässä on tällä hetkellä rakenteilla 99 asuntoa kortteliin 70110, 76 asuntoa kortteliin 70117 ja 100 asuntoa kortteliin 70118. Näiden valmistuttua Leinelässä on asuntoja jo noin 1000. Näiden lisäksi Leinelän keskustakortteliin on lähdössä rakenteille päivittäistavarakauppa.

VVO Kodit Oy on käynnistämässä vapaarahoitteista vuokra-asuntokohdetta Leinelässä korttelin 70118 tontille 5 ja **Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy** on käynnistämässä korkotuettua asumisoikeuskohdetta Leinelässä korttelin 70118 tontille 6.

Leinelän yhteistoimintasopimuksen kohdassa 5.4 todetaan, että toteuttajalla on oltava kohde rakenteilla ennen kuin kaupunki myy sille seuraavalta toteutusalueelta tontin. VVO Kodit Oy:n kolmas Leinelän kohde tontille 70116/12 on valmistunut ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n viides Leinelän kohde tontille 70112/3 on rakenteilla. Tonttien 70118/5 ja 6 myynti toteuttaa Leinelän yhteistoimintasopimusta.

Myytäväksi esitettävät tontit 70118/5 ja 6 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

VVO Kodit Oy:n omistamalle Asunto Oy Vantaa Leineläntie 3:lle myytävän tontin 70118/5 rakennusoikeus on 3790 k-m² ja sille rakennetaan 64 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Leinelän yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään korottamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA:n) ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa 20 %:lla, jolloin tontin 70118/5 hinnaksi tulee 435 €/k-m² ja kauppahinnaksi saadaan 1 648 650 €.

Myyjällä on oikeus periä tontista 70118/5 lisäkauppahintaa (435 €/k-m²), mikäli tontille 70118/5 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3790 k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle myytävän tontin 70118/6 rakennusoikeus on 3360 k-m², mutta sille on poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 149 k-m², joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 3509 k-m². Tontille on suunniteltu 64 asumisoikeusasuntoa.

Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla 362 €/k-m². Tontin hinnassa on huomioitu 15 %:n asemalisä, koska tontti sijaitsee Leinelän aseman läheisyydessä. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle myytävän tontin 70118/6 hinnaksi tulee 3509 k-m² x 362 €/k-m² = 1 270 258 €.

Myyjällä on oikeus periä tontista 70118/6 lisäkauppahintaa (362 €/k-m²), mikäli tontille 70118/6 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3360 k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta.



Korttelin 70118 asuntonttien autopaikat on asemakaavassa osoitettu saman korttelin AH-tontille nro 1, johon rakennetaan 162 -paikkainen maanalainen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen rakentaminen alkaa syyskuussa.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2016 § 23 yleiset asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaa Leineläntie 3:lle Koivukylän korttelin 70118 tontti nro 5 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 648 650 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntonttien luovutusehdoin.
- b) myydä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle Koivukylän korttelin 70118 tontti nro 6 asumisoikeustuotantona toteutettavaksi 1 270 258 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntonttien luovutusehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 70118/5 myynti
- Johtokartta tontista 70118/5
- Kartta tontista 70118/6 myynti
- Johtokartta tontista 70118/6

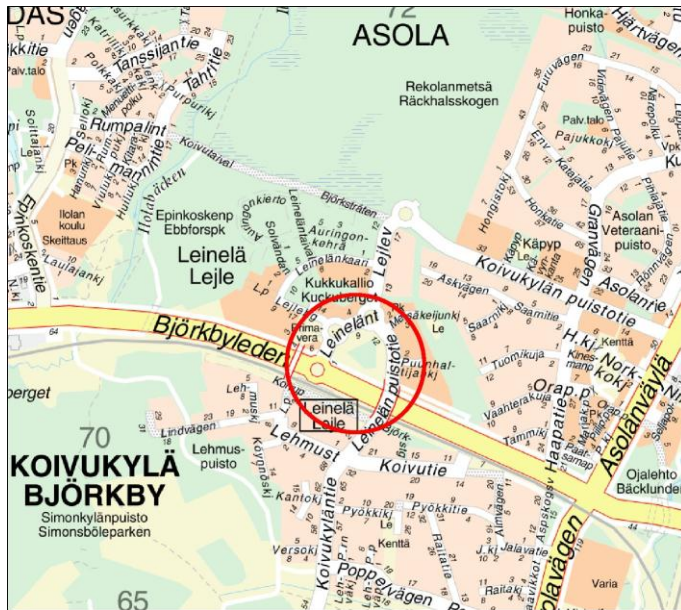
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



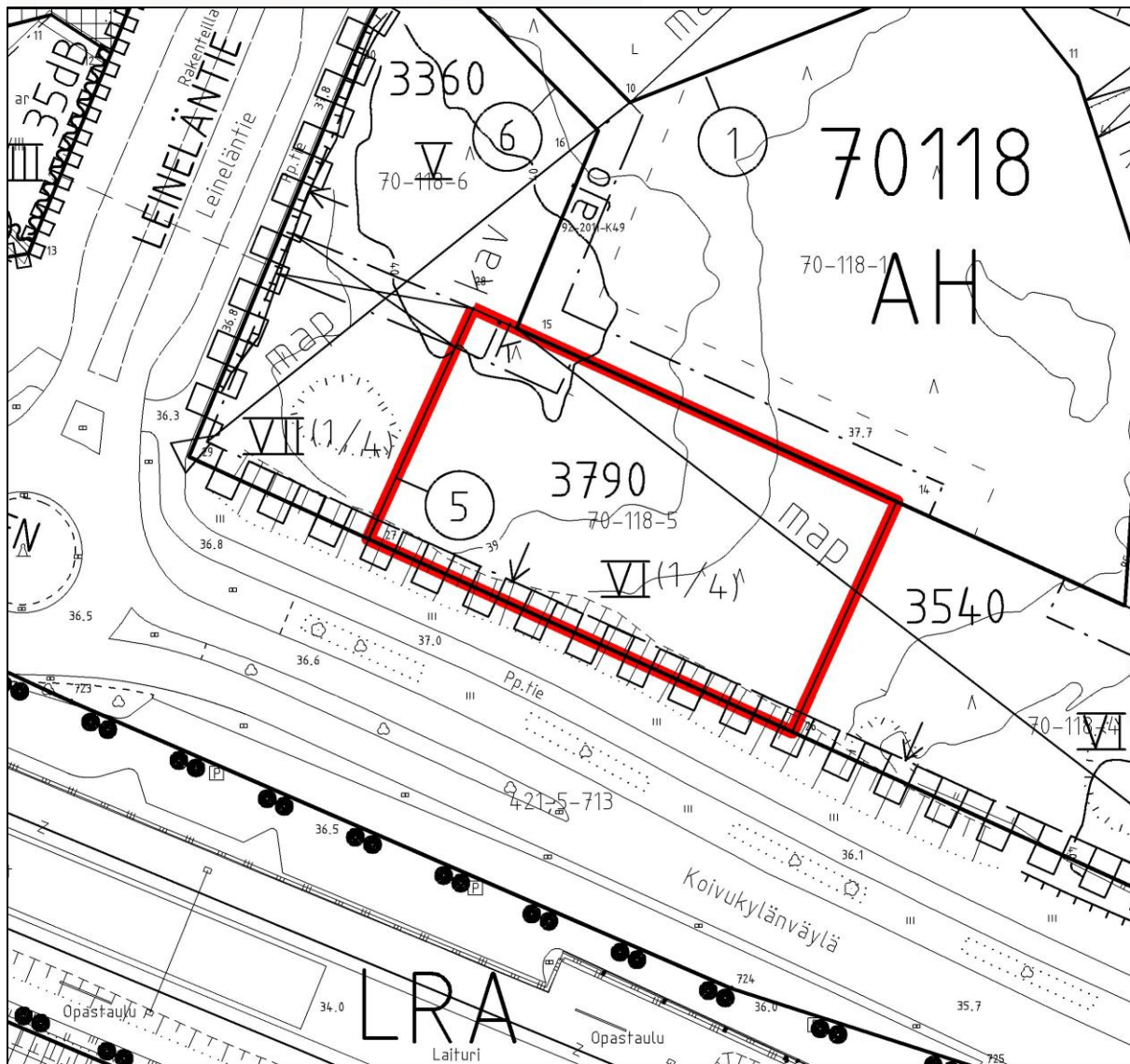
TONTIN MYYNTI

/ Asunto Oy Vantaan Leineläntie 3

YPA/MH

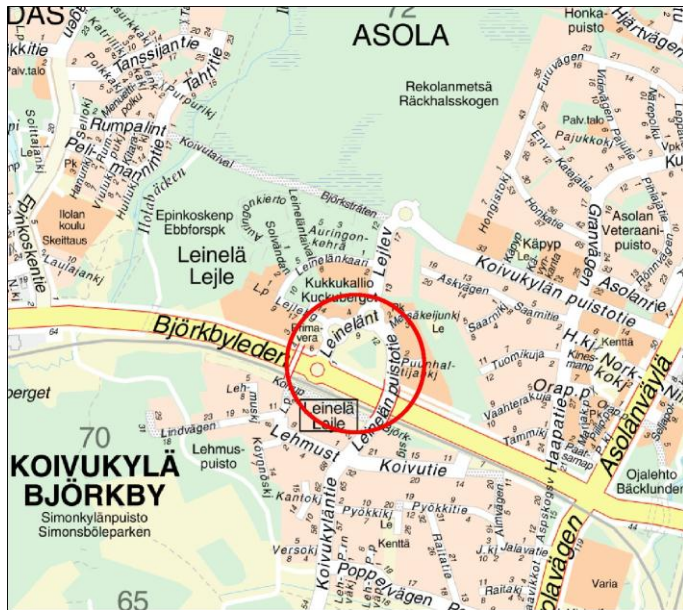
Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kiinteistö: 70-118-5



1:1000

KOHTEEN SIJAINTI



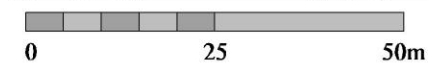
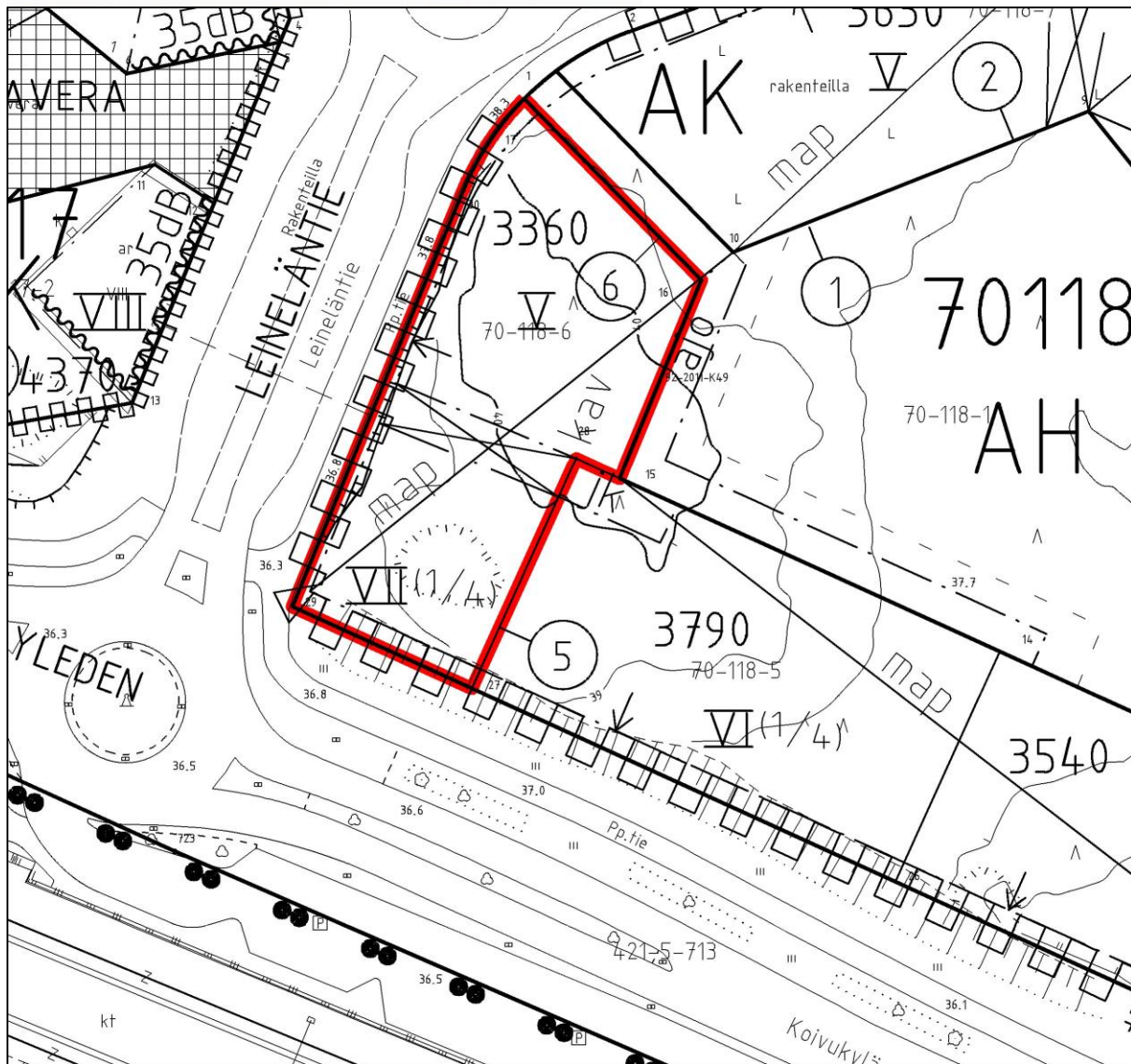
TONTIN MYYNTI

/ Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

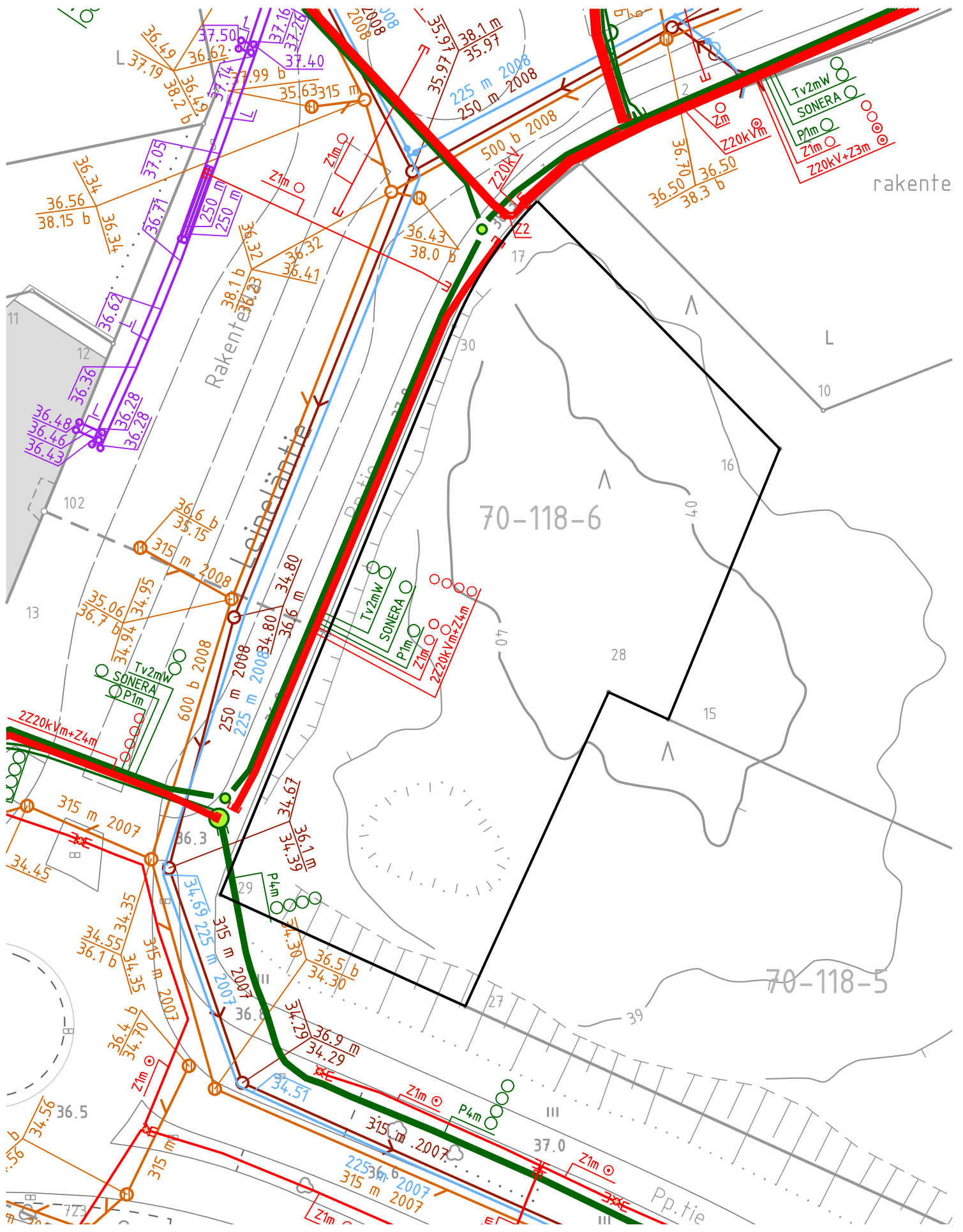
YPA/MH

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kiinteistö: 70-118-6



1:1000



Vantaan kaupunki
copyright

Yrityspalveluyksikkö
tulosten laatija

17.8.2016
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 10 50 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:500
mittakaava



23 §

Tonttien 17567/13 ja 14 myyminen Martinlaaksosta / As Oy Vantaan Lumikko, As Oy Vantaan Kinos / T2H Rakennus Oy / LM-H

VD/216/10.00.02.00/2014
LM-H/MH

Esitetään Martinlaaksosta tontin 17567/13 myymistä As Oy Vantaan Lumikolle ja tontin 17567/14 myymistä As Oy Vantaan Kinos -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.

Vantaan kaupunki järjesti Martinlaakson keskustakorttelin / Laajavuoren koulutontin suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 3.2.2014-12.5.2014. **Kaupunginhallitus 22.9.2014 § 22** päätti valita Martinlaakson keskustakorttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi Avain Rakennuttaja Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n ehdotuksen.

Kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 10 on hyväksynyt asemakaavan nro 002031 (Martinlaakso, kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkotia Laajavuoren koulutontille), joka tuli voimaan 17.2.2016. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 385 asukasta.

Martinlaakson keskustakorttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajien Avain Rakennuttaja Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n ensimmäisten rakennuskohteiden suunnittelut on edennyt niin pitkälle, että talonrakentaminen voi alkaa Avaimella jo kesällä ja T2H:lla syksyllä, joten tonttien myynnistä tarvitaan päätökset.

AVAIN Yhtiöt Oy tytäryhtiöineen on käynnistämässä rakentamista tonteilla 17567/6, 7 ja 8. Tontit 17567/6, 7 ja 8 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin 17567/6 asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 1 807 k-m², tontin 17567/7 asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 2 160 k-m² ja tontin 17567/8 asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 3 160 k-m². Tontille 17567/6 on suunniteltu toteutettavaksi 32 valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntoa. Tontille 17567/7 on suunniteltu toteutettavaksi 39 asuntoa käsittävä asumisoikeuskohde ja katutasoon liiketilaa. Tontille 17567/8 on suunniteltu toteutettavaksi valtion takauslainalla 52 vuokra-asuntoa ja katutasoon liiketilaa. Tonttien 17567/6, 7 ja 8 rakentaminen pyritään käynnistämään kesän aikana. Tontteja 17567/6, 7 ja 8 palvelevat autopaikat on osoitettu maanalaiseen autohalliin, joka tulee sijoittumaan tonteille 17567/6, 7 ja 8.

Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymän hintakäyrästäön mukainen enimmäishinta tonteille 17567/6 ja 7 on 395 €/k-m², joten tontin 17567/6 kauppahinnaksi tulee 1807 k-m² x 395 €/k-m² = 713 765 € ja tontin 17567/7 kauppahinnaksi tulee 2160 k-m² x 395 €/k-m² = 853 200 €. Tonttien 17567/6 ja 7 hinnoissa on huomioitu 12 %:n asemalisä, koska tontit sijaitsevat Martinlaakson aseman läheisyydessä. Kaupunginhallituksen 25.1.2016 § 23 päätöksen mukaan valtion takauslainalla toteutettavien kohteiden tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, jota korotetaan tapauskohtaisesti 0-20 %:lla. Tontti 17567/8 esitetään myytäväksi ARA:n hyväksymään enimmäishintaan, jota on korotettu 20 %:lla (474 €/k-m²), jolloin tontin kauppahinnaksi tulee 3160 k-m² x 474 €/k-m² = 1 497 840 €. Tontin 17567/6 ostajana on Asunto Oy Vantaan Hopeaniitty, tontin 17567/7 ostajana on Asunto Oy Vantaan Kivipaasi ja tontin 17567/8 ostajana on Asunto Oy Vantaan Kultalaakso.

Myyjällä on oikeus periä tonteista 17567/6 ja 7 lisäkauppahintaa (395 €/k-m²), mikäli tonteille 17567/6 ja 7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (1 807 k-m² ja 2 085 k-m²). Myyjällä on oikeus periä tontista 17567/8 lisäkauppahintaa (474 €/k-m²), mikäli tontille 17567/8 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan valtion takauslainalla vuokra-asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 058 k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.



T2H Rakennus Oy on suunnitellut tonteille 17567/ 10, 11, 12 vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontille 17567/9 on suunniteltu tonttien 17567/10, 11 ja 12 yhteinen maanalainen pysäköintilaitos sekä talousrakennus. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Kieppi, jolle tontti 17567/9 tullaan luovuttamaan vastikkeetta. Kiinteistö Oy Vantaan Kiepille myytävän tontin 17567/9 hinta sisältyy korttelin 17567 asuntotonttien 10–12 hintoihin. Tonttien 17567/ 10, 11, 12 asunto-osakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiö Kiinteistö Oy Vantaan Kieppiä.

Tonttien rakentaminen on suunniteltu alkavan vaiheittain tontista 17567/9 ja 10 syksystä 2016, jonka jälkeen käynnistyy tontin 11 ja viimeisenä tontin 12 rakentaminen. Nyt esitetään myytäväksi tontit 17567/9 ja 10. Tontille 17567/10 on suunniteltu rakennettavaksi 56 asuntoa. Tonteista 17567/11 ja 12 tehdään myöhemmin myyntipäätökset.

Asunto Oy Vantaan Lumikko -nimiselle yhtiölle myytäväksi esitettävä tontti 17567/10 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus on 2 010 k-m². T2H Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla yksikköhinnalla tontin kauppahinnaksi tulee 650 €/k-m² x 2 010 k-m² = 1 306 500 €. T2H on hakemassa tontille 17567/10 rakennusoikeuden ylittämiseen poikkeamislupaa. Rakennusoikeuden kerrosneliömäärä pitäisi selvittää ennen tonttikauppaa. Mikäli tontille 17567/10 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2 010 k-m²), myyjällä on oikeus periä tontista 17567/10 lisäkauppahintaa (650€/k-m²).

Korttelin 17567 asuntotonttien 6-12 käyttöönottamiseksi on toteutettava kulkuyhteys korttelin 17567 asuntotonttien 6-12 maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavamuutoksessa nro 002178 on osoitettu kulkuyhteys pysäköintilaitokseen Martinlaaksonpolun alta ajotunnelissa Martinlaakson Liikekeskus Oy:n tontin 17568/1 kautta. Kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 14 on hyväksynyt tonttia 17568/1 koskevan asemakaavamuutoksen, josta valitettiin. Lisäksi kh on päätöksellään 18.4.2016 § 24 määrännyt maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla asema-kaavan tulemaan voimaan katualueiden Laajaniityntie, Martinlaaksontie, Martinlaaksonpolku sekä katuaukioiden Mika Häkkisen aukio, Martintori ja nimeämättömän katuaukion osalta. Valittaja pyysi täytäntöönpanon kieltämistä, mutta hallinto-oikeus ei sitä myöntänyt. Hallinto-oikeuden täytäntöönpano päätöksestä ei valitettu Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joten kaava em. katualueiden yms. osalta kuulutetaan kesäkuussa voimaan. Hallinto-oikeus on myös hy-lännyt koko kaavamuutosta koskevan valituksen, mutta se ei ole vielä lainvoimainen.

Vantaan kaupungin tonttien 17568/6-12 omistajana ja tontin 17568/1 omistajana Martinlaakson Liikekeskus Oy:n on tarkoitus solmia rasitesopimus kulkuyhteyden järjestämisestä tonteille 17568/6-12 tontin 17568/1 kautta siinä tapauksessa, että tonttia 17568/1 koskeva asemakaavamuutos nro 002178 ei tule voimaan. Rakentaminen korttelin 17567 asuintonteilla voi alkaa vasta kun kaupunki ja Martinlaakson Liikekeskus Oy ovat allekirjoittaneet edellä mainitun ajorasitesopimuksen tai Liikekeskuksen tonttia 17568/1 koskeva asemakaavamuutos nro 002178 on tullut voimaan.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2016 § 23 yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- myydä Asunto Oy Vantaan Hopeaniitty -nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 6 valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 713 765 euron kauppahinnalla.
- myydä Asunto Oy Vantaan Kivipaasi -nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 7 asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavaksi 853 200 euron kauppahinnalla.
- myydä Asunto Oy Vantaan Kultalaakso -nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 8 valtion takauslainalla rahoitettavana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 497 840 euron kauppahinnalla.



- d) myydä Asunto Oy Vantaan Lumikko -nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 10 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 306 500 euron kauppahinnalla.
- e) luovuttaa vastikkeetta Kiinteistö Oy Vantaan Kieppi nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 9 noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Myyntiehdot ovat seuraavat:

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Käsittely:

Yrittyspalvelujohtaja muutti esittelyosan yhdenneitoista kappaleen olemaan:

Korttelin 17567 asuntotonttien 6-12 käyttöönottamiseksi on toteutettava kulkuyhteys korttelin 17567 asuntotonttien 6-12 maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavamuutoksessa nro 002178 on osoitettu kulkuyhteys pysäköintilaitokseen Martinlaaksonpolun alta ajotunnelissa Martinlaakson Liikekeskus Oy:n tontin 17568/1 kautta. Kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 14 on hyväksynyt tonttia 17568/1 koskevan asemakaavamuutoksen, josta valitettiin. Lisäksi kh on päätöksellään 18.4.2016 § 24 määrännyt maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla asema-kaavan tulemaan voimaan katualueiden Laajaniityntie, Martinlaaksontie, Martinlaaksonpolku sekä katuaukioiden Mika Häk-kisen aukio, Martintori ja nimeämättömän katuaukion osalta. Valittaja pyysi täytäntöönpanon kieltämistä, mutta hallinto-oikeus ei sitä myöntänyt. Hallinto-oikeuden täytäntöönpano päätöksestä ei valitettu Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joten kaava em. katualueiden yms. osalta kuulutetaan kesäkuussa voimaan. Hallinto-oikeus on myös hylännyt koko kaavamuutosta koskevan valituksen, mutta se ei ole vielä lainvoimainen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tonteille 17567/10 ja 11 on jätetty rakennusluvat sisälle. T2H Rakennus Oy on ilmoittanut, että kaupunkikuvaneuvottelukunta on pyytänyt tonttien 17567/10 ja 11 välistä tontin rajaa hieman siirrettäväksi kaupunkikuvallisesta näkökulmasta johtuen. Tästä aiheutuen tonteille 17567/10 ja 11 on tehty uusi tonttijako. Uudet tontit tulevat olemaan 17567/13 ja 14. Tonttien lohkomistoimitus on vireillä.

Tontin 17567/13 rakentaminen on suunniteltu alkavan vielä tämän vuoden puolella ja tontin 17567/14 rakentaminen ensi vuoden maaliskuussa. Tonteille on suunniteltu yhteensä 117 vapaarahoitteista omistusasuntoa.

Asunto Oy Vantaan Lumikko -nimiselle yhtiölle myytäväksi esitettävä tontti 17567/13 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 2 010 k-m². T2H Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla yksikköhinnalla tontin kauppahinnaksi tulee 650 €/k-m² x 2 010 k-m² = 1 306 500 €.

Asunto Oy Vantaan Kinos -nimiselle yhtiölle myytäväksi esitettävä tontti 17567/14 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 2 190 k-m². T2H Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla yksikköhinnalla tontin kauppahinnaksi tulee 650 €/k-m² x 2 190 k-m² = 1 423 500 €.

T2H Rakennus Oy on hakenut tonteille 17567/10 ja 11 rakennusoikeuden ylittämiseen poikkeamislupaa. Poikkeamispäätöksellä on myönnetty rakennusoikeutta 2 206 k-m² ja 2 387 k-m². Uudesta tonttijaosta johtuen kaikkea poikkeamispäätöksessä myönnettyä rakennusoikeutta ei ole mahdollista käyttää uusilla tonteilla 17567/13 ja 14. Rakennusluvassa myönnettävä rakennusoikeuden kerrosneliömäärä pitäisi selvittää ennen tonttikauppoja. Mikäli tonteille 17567/13 ja 14 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2 010 k-m² ja 2 190 k-m²), myyjällä on oikeus periä tonteista 17567/13 ja 14 lisäkauppahintaa (650€/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen



lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2016 § 23 yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Lumikko -nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 13 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 306 500 euron kauppahinnalla.
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Kinos -nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 14 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 423 500 euron kauppahinnalla.

Myyntiehdot ovat seuraavat:

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 17567/13 myynti
- Kartta tontista 17567/14 myynti
- Johtokartta tonteista 17567/13 ja 14

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



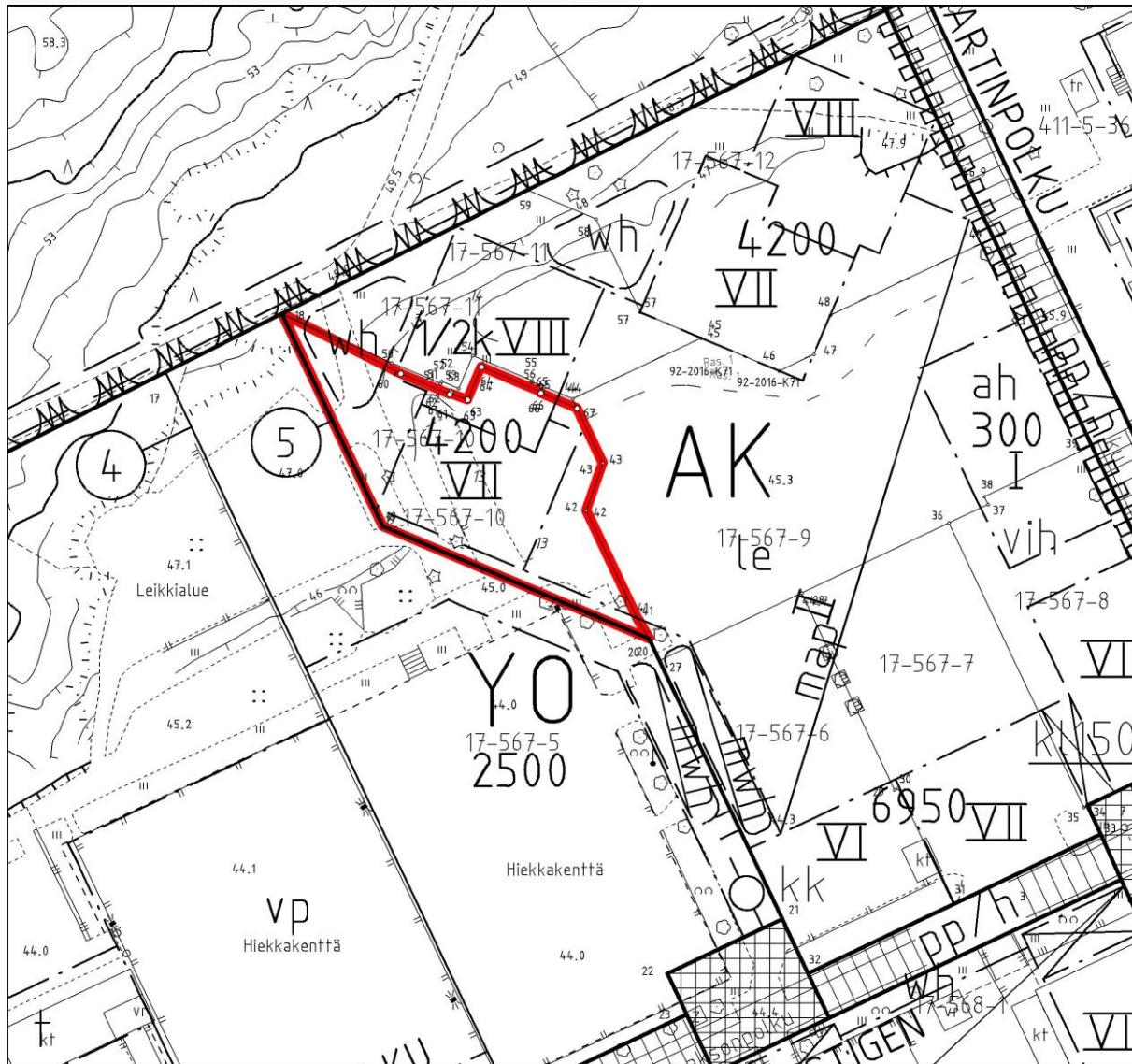
MYynti /
Asunto Oy Vantaan Lumikko

YPA/MH

Kaupunginosa: Martinlaakso (17)

Kiinteistö: 17-567-13

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000

KOHTEEN SIJAINTI



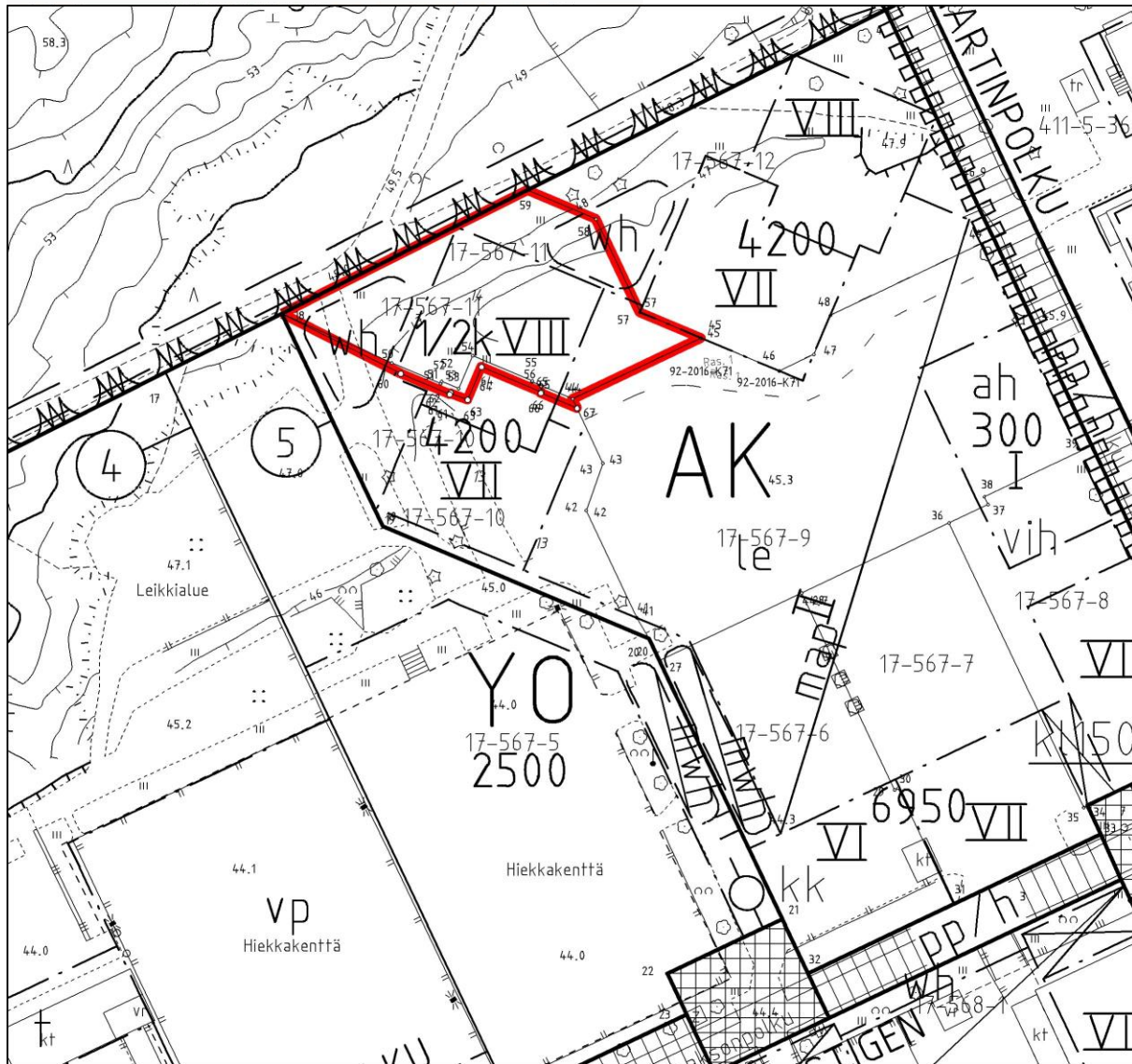
MYynti /
Asunto Oy Vantaa Kinos

YPA/MH

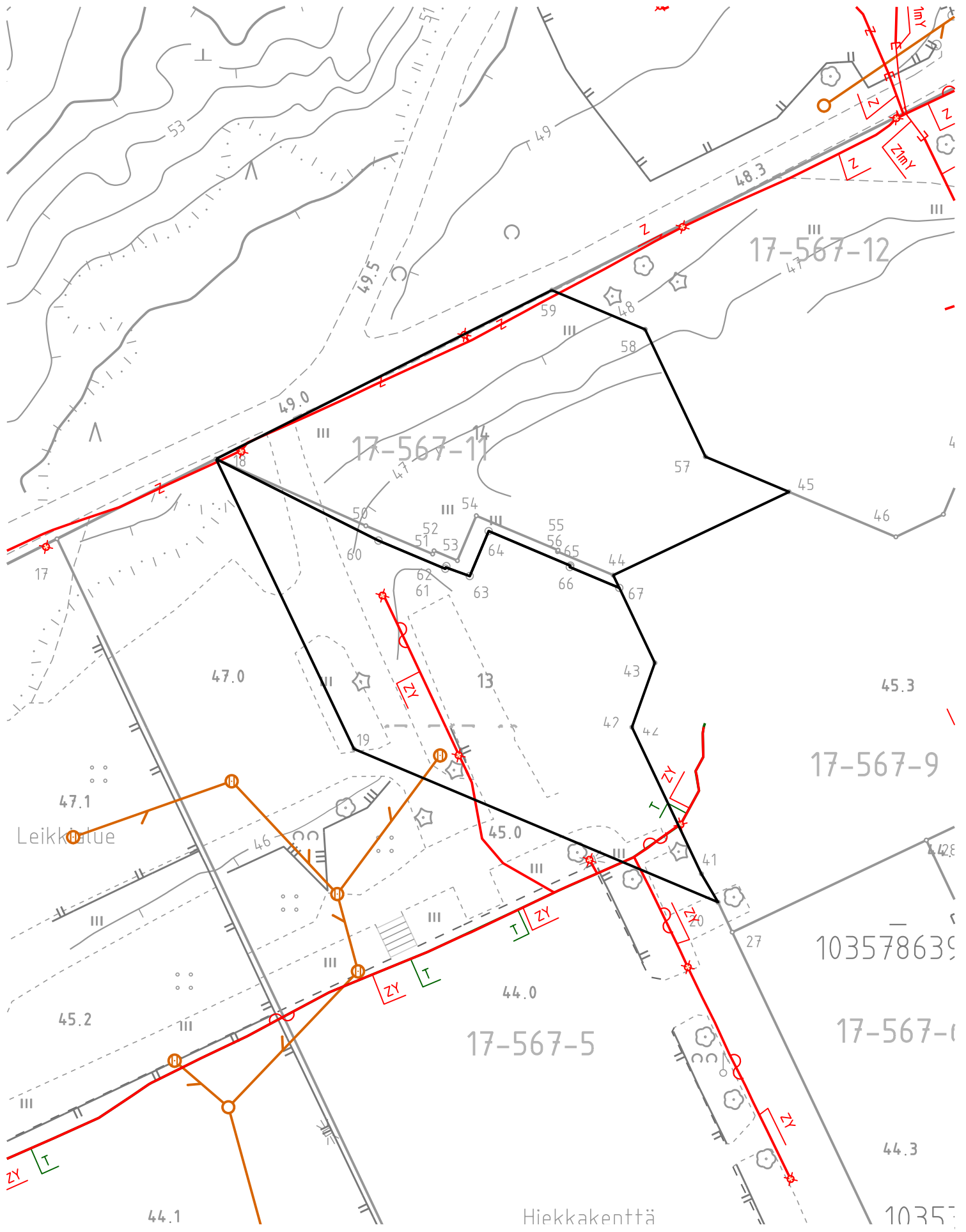
Kaupunginosa: Martinlaakso (17)

Kiinteistö: 17-567-14

0 0.5 1km 1:20 000



1:1000



Vantaan kaupunki
copyright

Yrityspalveluyksikkö
tulosten laatija

30.8.2016
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 10 50 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:500
mittakaava



24 §

Keimolanmäestä määröosan 3700/19400 LPA- tontista 22016/1 luovuttaminen Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolalla c/o Lakea Oy ja määröosan 5800/19400 luovuttaminen Asunto Oy Vantaan Keimolankurville c/o Avain Asumisoikeus Oy / LM-H

VD/6883/10.00.02.00/2015

LM-H/MH

Esitetään luovutettavaksi määröosa 3700/19400 LPA-tontista 22016/1 Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolalle ja määröosa 5800/19400 Asunto Oy Vantaan Keimolankurville. Korttelin 22014 asuntotonttien 2-4 ja tontin 22015/4 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 22016 LPA-tontille nro 1, johon rakennetaan pysäköintilaitos.

Keimolanmäen asuntoalueen rakentaminen on käynnistynyt alkuvuodesta 2015 ja alueella on rakenteilla kaikkiaan 485 asuntoa, jotka valmistuvat vuoden 2016 aikana. Ensimmäiset kohteet painottuvat asumisoikeus ja eri tyyppiisiin vuokra-asuntoihin (vapaarahoitteinen, ARA ja takauslaina), koska alueen rakentamisen kannalta oli tärkeää saada ns. käärmetalo rakenteille saman aikaisesti. Käärmetalo toimii melusuojauksena Hämeenlinnan väylää vasten ja sen toteutuminen on edellytyksenä eteläosan muulle asuntorakentamiselle. Alueen sosiaalisen eheyden kannalta on tärkeää käynnistää alueella myös omistukseen ja osaomistukseen perustuvaa tuotantoa.

SRV Rakennus Oy omistaa yhdessä kaupungin kanssa Keimolan korttelin 22014. Kortteli muodostaa kokonaisuuden yhteisine piha-alueineen ja sen pysäköinti on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 22016/1 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kortteli 22014 olisi tärkeää saada rakenteille samanaikaisesti, jolloin yhteiset pysäköinti- ja pihajärjestelyt on helpointa hoitaa. Korttelin rakentaminen voisi käynnistyä keväällä 2016.

SRV on suunnitellut omistamansa tontin 22014/2 toteuttamista vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tontin rakennusoikeus on 5500 k-m². Kaupunki omistaa korttelin 22014 tontin 1, jonka rakennusoikeus on 9500 k-m². Ko. tontti on sen suuren rakennusoikeuden vuoksi syytä jakaa kahdeksi hankkeeksi joka tonttijakoa muuttamalla tai hallinnanjakosopimuksella. Hankkeiden koko tarkentuu suunnittelun edetessä.

SRV:n omistusasuntokohteen lisäksi kortteliin voitaisiin toteuttaa osaomistus- ja asumisoikeustuotantoa. Yrityspalvelut on neuvotellut Lakea Oy:n kanssa yhtiön kehittämän "Omaksi" osaomistusmallin toteuttamisesta Keimolanmäessä. Kohde olisi ensimmäinen Lakean Omaksi-kohde pääkaupunkiseudulla. Valmiita Omaksi-kohteita on Oulussa, Vaasassa, Kuopiossa ja Jyväskylässä ja toteutusvaiheessa on kohteet Seinäjoen asuntomessualueella sekä Vihdissä ja Riihimäellä.

Hanke toteutetaan valtion takauslainalla ja asunnon ostaja maksaa 7 %:n varausmaksun ja saa oikeuden asumiseen sekä myöhempään osakkeiden lunastukseen. Asukas maksaa vastikkeen ja hoitokulujen yhteydessä pääomavuokraa, joka kasvattaa asukkaan omistusosuutta 20 vuodessa 70 %:iin. Loput 30 % asukas voi lunastaa itselleen alkuperäistä kauppahintaa vastaavaan hintaan. Asunnon voi myös vuokrata eteenpäin tai myydä osuutensa toiselle. Osa Keimolan korttelin 22014 tontista 1 esitetään varattavaksi Lakea Oy:lle Omaksi-kohteen toteuttamiseksi.

Omistus- ja osaomistusasuntojen lisäksi korttelin monipuolisuutta lisäävät asumisoikeusasunnot. Yrityspalvelut on tiedustellut neljältä asumisoikeusasuntoja omistavalta ja rakennuttavalta toimijalta kirjallisesti kiinnostusta Keimolanmäkeen. Kiinnostuksensa ilmaisivat Avain Asumisoikeus Oy ja TA-Asumisoikeus Oy. Yrityspalvelut esittää osaa korttelin 22014 tontista 1 varattavaksi Avain Asumisoikeus Oy:lle, koska TA-Asumisoikeus Oy:llä on jo yksi 73 asuntoinen kohde rakenteilla Keimolanmäen alueella. Avain Asumisoikeudelle ja Lakealle varattavan rakennusoikeuden määrä tarkentuu suunnittelun edetessä. Molemmille toimijoille voidaan varata noin 4000-5000 k-m² riippuen toimijan omista toiveista varauksen laajuuden suhteen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- että kaupunki ei kilpailuta Keimolan korttelin 22014 tontin 1 toteuttajia,
- varata Lakea Oy:lle Omaksi- osaomistusmallin toteuttamista varten Keimolan korttelin 22014 tontista 1 noin 4000-5000 k-m² ja
- varata Avain Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantona toteutettavaksi Keimolan korttelin 22014 tontista 1 noin 4000-5000 k-m².

Varausehdot ovat seuraavat:

- Tontit tai määräosat luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
- Varaukset ovat voimassa 30.6.2016 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tontti 22014/1 on tonttijaon muutoksella jaettu kahdeksi uudeksi tontiksi siten, että tontista 22014/1 on muodostettu tontit 22014/3 ja 4. Tontti 22014/3 on varattu Lakea Oy:lle ja tontti 22014/4 Avain Asumisoikeus Oy:lle.

Lakea Oy on suunnitellut tontille 22014/3 toteutettavaksi yhteensä 72 asuntoa käsittävän osaomistuskohteen Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolan. Lakean osaomistuskohteeseen Omaksi-asunnot rakennetaan valtion takaamalla yhtiölainalla. Asunnon ostajan ei tarvitse sitoutua henkilökohtaiseen asuntolainaan. Asunnon ostaja maksaa varausmaksun ja saa oikeuden asumiseen sekä myöhempään osakkeiden lunastamiseen.

Tontin rakentaminen on suunniteltu alkavan elokuussa 2016. Kohde on ensimmäinen Lakean Omaksi-kohde pääkaupunkiseudulla.

Myytäväksi esitettävä tontti 22014/3 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 700 k-m².

Varauspäätöksen mukaan tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 25.1.2016 § 23 päättämiä yleisiä asuntotonttien luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja. Edellä mainitun päätöksen mukaan valtion takauslainalla toteutettavien kohteiden tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla, jota korotetaan tapauskohtaisesti 0-20 %:lla. Jotta uusien asuntojen myyntihinta pysyy kohtuullisena, esitetään tontti 22014/3 myytäväksi ARA:n hyväksymään enimmäishintaan 318 €/k-m², jolloin tontin kauppahinnaksi tulee 3700 k-m² x 318 €/k-m² = 1 176 600 €.

Myyjällä on oikeus periä tontista 22014/3 lisäkauppahintaa (318 €/k-m²), mikäli tontille 22014/3 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan osaomistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 700 k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 22014/3 on myönnetty.



Avain Asumisoikeus Oy on suunnitellut tontille 22014/4 toteutettavaksi yhteensä 96 asuntoa käsittävän asumisoikeuskohteen Asunto Oy Vantaan Keimolankurvi. Tontin rakentaminen on suunniteltu alkavan elokuussa 2016.

Myytäväksi esitettävä tontti 22014/4 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 800 k-m². mutta sille on rakennusluvassa myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 90 k-m², joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 5 890 k-m². Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä hintakäyrästäön mukainen hinta ko. tontille on 318 €/k-m², joten tontin kauppahinnaksi tulee 5 890 k-m² x 318 €/k-m² = 1 873 020 €.

Korttelin 22014 asuntotonttien 2-4 ja tontin 22015/4 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 22016 LPA-tontille nro 1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Tontti tullaan luovuttamaan myöhemmin toteuttajien pysäköintilaitosta omistamaan perustamalle pysäköintiyhtiölle.

Tonttien ostajat sitoutuvat suorittamaan tonttien 22014/3 ja 4 osalta Keimolanmäen aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m²+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus erääntyy maksettavaksi tontin kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Kaupunginhallitus on oikeuttanut 9.6.2014 § 28 kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2016 § 23 yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolalle Keimolan korttelin 22014 tontti 3 osaomistustuotantona toteutettavaksi 1 176 600 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Keimolankurville Keimolan korttelin 22014 tontti 4 asumisoikeustuotantona toteutettavaksi 1 873 020 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- c) periä Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolalta tontin 22014/3 osalta Keimolanmäen aluemarkkinointikorvaus.
- d) periä Asunto Oy Vantaan Keimolankurvilta tontin 22014/4 osalta Keimolanmäen aluemarkkinointikorvaus.

Käsittely:

Yrityspalvelujohtaja korjasi esityksen b-kohdan tontin numeroksi 4.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys yrityspalvelujohtajan tekemällä korjauksella.

Korttelin 22014 asuntotonttien 2-4 ja **tontin 22015/4** autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 22016 LPA-tontille nro 1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Päätöksen jälkeen on käynyt ilmi, että LPA- tontti 22016/1 luovutetaan suoraan asuintonttien 22014/2-4 ja 22015/4 omistajille eikä perustettavalle pysäköintiyhtiölle.



Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolalle luovutetaan tonttia 22014/3 vastaava määräosa 3700/19400 ja Asunto Oy Vantaan Keimolankurville luovutetaan tonttia 22014/4 vastaava määräosa 5800/19400. Määräosien hinta sisältyy asuntotonttien 22014/3 ja 4 kauppahintaan.

Kaupungille jää vielä 4400/19400 omistusosuus LPA- tontista 22016/1. Edellä mainittu osuus LPA-tontista kuuluu asuintontille 22015/4. Kaupunki ei osta eikä rahoita asuintontin 22015/4 autopaikkoja, mutta sitoutuu velvoittamaan kolmannen tahon ostamaan edellä mainitut autopaikat omakustannushintaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolalle määräosan 3700/19400 Keimolan kortteliin 22016 LPA-tontista 1 noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.
- b) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Keimolankurville määräosan 5800/19400 Keimolan kortteliin 22016 LPA-tontista 1 noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.
- c) ettei kaupunki osta eikä rahoita asuintontin 22015/4 autopaikkoja, mutta sitoutuu velvoittamaan kolmannen tahon ostamaan edellä mainitut autopaikat omakustannushintaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 22016/1 luovutus
- Johtokartta tontista 22016/1

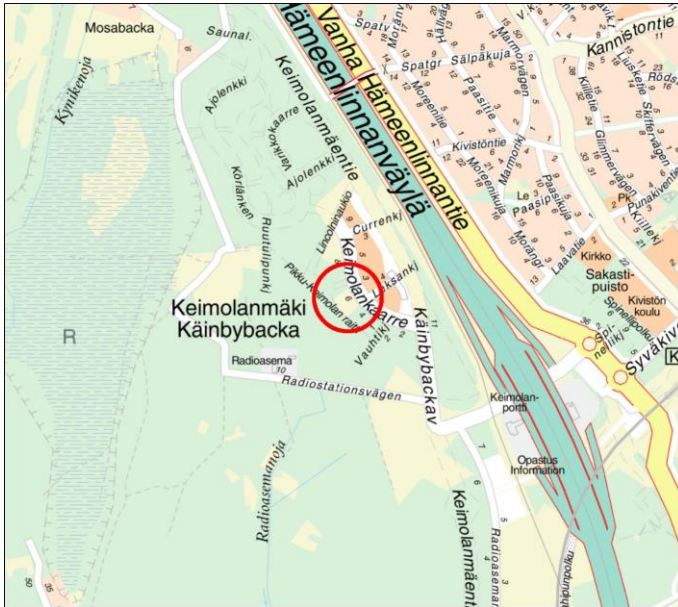
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



**TONTIN LUOVUTUS / LPA-ALUE
MÄÄRÄOSA 5700/19400**

**/Asunto Oy Vantaan Keimolankurvi
MÄÄRÄOSA 3700/19400**

/Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimola

YPA/MH

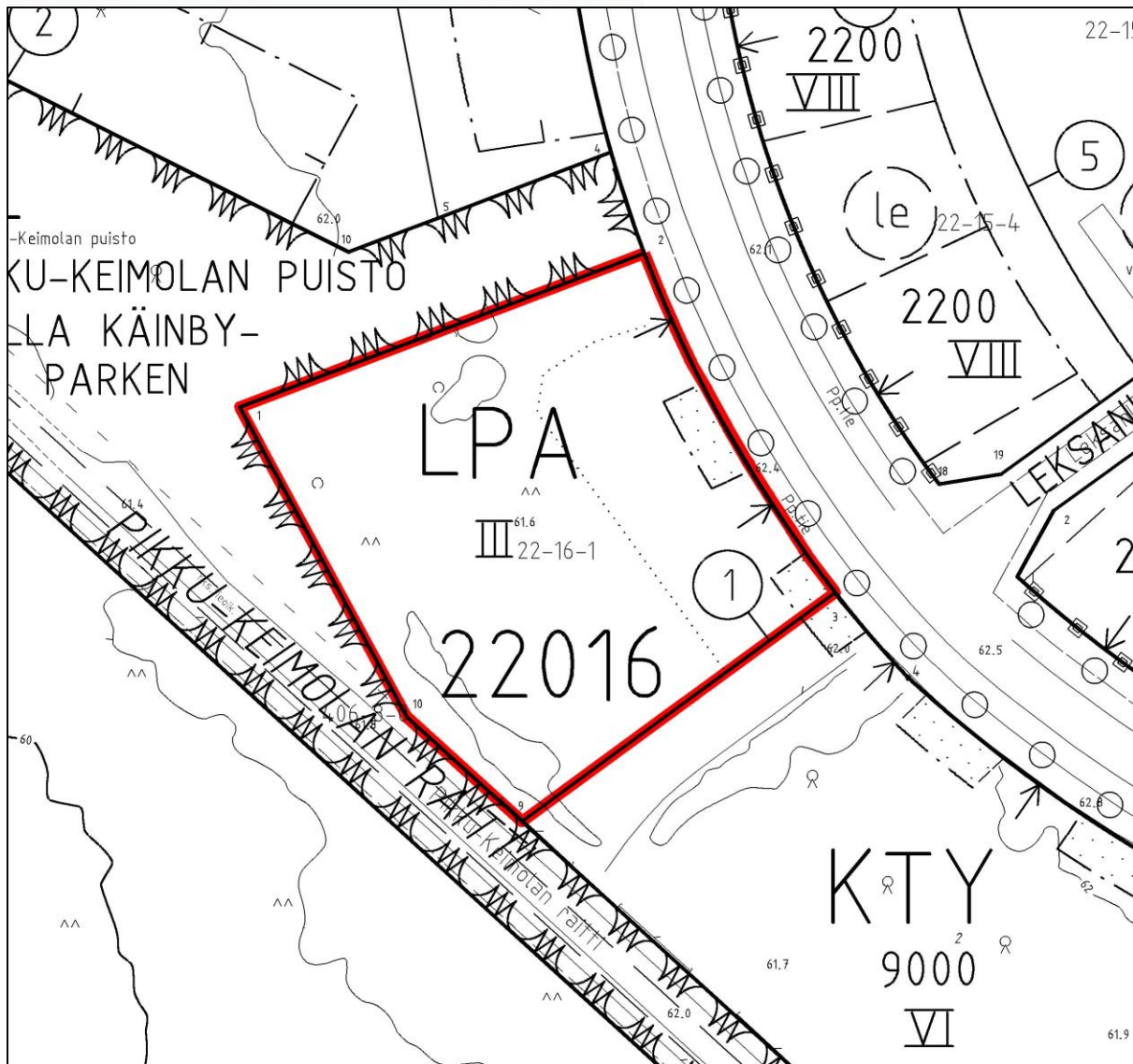
Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kortteli: 22016

Tontti: 1

Pinta-ala 3709 m²

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



25 §

Hakemus tontin 92-92-103-6 rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Jan ja Anja Tuupainen / LM-H

VD/6381/10.00.02.01/2013
LM-H/MH

Esitetään, että myönnetään tontin 92-92-103-6 rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa 30.11.2016 asti.

Vantaan kaupunki on myynyt 8.6.2015 allekirjoitetulla kauppakirjalla Jan ja Anja Tuupaiselle Ojanko 92. kaupunginosan korttelin 92103 tontin nro 6.

Ostajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen tontille yhden (1) vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien tontille asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (muuttovalmis). Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määräajassa aloittaneet (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta) rakennustöitä, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Yrityspalvelut on lähettänyt sähköpostitse 14.12.2015 muistutuskirjeen Jan ja Anja Tuupaiselle. Kirjeessä on muistutettu ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 8.6.2016.

Jan ja Anja Tuupainen ovat 2.6.2016 sähköpostitse pyytäneet jatkoaikaa rakennustöiden aloittamiselle ja pyytäneet, ettei heiltä peritä sopimussakkoa, koska heillä on vielä suunnittelutyö kesken. Rakennuslupaa ei ole vielä haettu.

Kaupunki perii Jan ja Anja Tuupaiselta kauppakirjassa 7.1 kohdan määritetyn sopimussakon 9.6.2016 lähtien, koska rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ole täytetty 8.6.2016 mennessä. Sopimussakko on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu, koska hakijat eivät ole esittäneet pätevää syytä kaupungille rakennustöiden aloittamisen lykkäämiselle. Hakijoilla on ollut mahdollisuus hakea rakennuslupaa ja pitää rakennusluvan edellyttämä aloituskokous vuoden sisällä kaupantekohetkestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 31

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään olla myöntämättä edellä esittelyosassa mainituin perustein jatkoaikaa rakentamistöiden aloittamiselle ja todeta, että kaupunki perii Jan ja Anja Tuupaiselta kauppakirjassa 7.1-kohdan määritetyn sopimussakon 9.6.2016 lähtien, koska rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ole täytetty 8.6.2016 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Jan ja Anja Tuupainen ovat toimittaneet kaupungille 29.6.2016 päivätyn oikaisuvaatimuksensa koskien kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöstä olla myöntämättä tontin 92-92-103-6 rakennustöiden aloittamisvelvoitteelle lisäaikaa. Tuupaiset vaativat sakkojen poistamista vedoten siihen, että rakennustöiden aloittaminen ei ole viivästynyt heistä johtuvasta syystä vaan heidän kertomansa mukaan kaupungilta annettuun eriävään tietoon sopimussakon perimisestä.

Kaupungin luovuttamissa omakotitonteissa on kauppakirjassa todettu rakennustöiden aloittamisvelvoite sekä sopimussakkoasia. Kauppakirjassa todetaan, mikäli ostajat eivät ole



määräajassa aloittaneet (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta) rakennustöitä, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti. Tuupaiset ovat ostaessaan tontin olleet tietoisia ko. tontin rakennustöiden aloittamisveloitteen olemassaolosta ja sopimussakkoasiasta. Kaupunki on vastaavalla tavalla velkonut sopimussakkoja muiltakin vastaavassa tilanteessa olevilta, joten menettely ei ole poikkeuksellinen eikä aseta Tuupaisia eriarvoiseen asemaan muiden kanssa.

Jan ja Anja Tuupainen eivät ole esittäneet kaupungille pätevää syytä rakennustöiden aloittamisen lykkäämiselle. Jan ja Anja Tuupainen eivät ole antamassaan tarkemmassa selvityksessä osoittaneet sellaista muutosta tilanteessaan, jonka vuoksi kauppakirjassa sovitusta olisi syytä poiketa. Oikaisuvaatimus tulee hylätä edellä mainituin perusteluin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.8.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittelyosassa esitetyin perustein hylätä oikaisuvaatimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Päätöksen jälkeen Vantaan rakennusvalvonta on ilmoittanut, että heidän tulkintansa mukaan rakennuslupa on tullut vireille 4.3.2016. Yrityspalvelut ei ollut tietoinen ko. rakennusvalvonnan tulkinnasta rakennusluvan jättöajankohdasta.

Rakennusvalvonnan mukaan tontti on haasteellinen, jonka johdosta rakennusvalvonta on joutunut pyytämään lausunnot muun muassa Vantaan kaupunginmuseolta ja arkeologilta. Edellä mainitusta johtuen hankkeen suunnittelu ja lupakäsittely on edennyt vaiheittain kunkin selvityksen/lausunnon valmistuttua. Rakennusvalvonnan mukaan lupahakemuksen vireille tulon (4.3.2016) jälkeen hakijan ja pääsuunnittelijan mahdollisuudet vaikuttaa hakemuksen käsittelyn aikatauluun on ollut rajallista.

Koska rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan lupa on jätetty 4.3.2016 ja luvan saaminen on kestänyt rakennusvalvonnasta johtuvista syistä, on tarkoituksenmukaista myöntää tonttia koskevalle rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa 30.11.2016 asti, jona aikana rakennuslupa tulee lainvoimaiseksi ja aloituskokous on pidettävä. Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta.

Jos asianosaiset eivät ole pitäneet rakennusluvan edellyttämää aloituskokousta 30.11.2016 mennessä, kaupunki perii sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu (rakennusluvan edellyttämä aloituskokous).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) kumota kaupunkisuunnittelulautakunnan virheelliset päätökset 13.6.2016 § 31 ja 22.8.2016 § 21.
- b) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein tontin 92-92-103-6 rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa 30.11.2016 asti, jona aikana aloituskokous on pidettävä.
- c) olla perimättä rakennustöiden aloittamisen jatkoajalta sopimussakkoa.
- d) periä Jan ja Anja Tuupaiselta sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti 9.6.2016 lähtien, jos rakennusluvan edellyttämää aloituskokousta ei ole pidetty 30.11.2016 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus



Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näydetä, 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 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaisena on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä) tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä kirjallisena **Helsingin hallinto-oikeudelle.**

Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusasiakirjat on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki



Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaanitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 15 §:n mukaisen kynnysarvon.

4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 81-83 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

4.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.



Julkisista hankinnoista annetun lain 86 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:

asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 78 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden kuluessa** hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto



Hankintalain 102 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 86 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 88 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2 000 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4 000 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6 000 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 500 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi



Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1

Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2

Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankinta-oikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3

Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.



Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen

Poikkeamispäätöksen myöntämistä ja suunnittelutarveasian ratkaisemista koskevassa asiassa saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valituksen voi tehdä:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- alueellinen ympäristökeskus sekä
- muu viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9
PL 120
00521 Helsinki



Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN
KUUN PÄIVÄNÄ 2016, JOLLOIN SEN
KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON



Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.**

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), kunnan jäsen, alueellinen ympäristökeskus tai muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa, maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia sekä rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Poikkeus: Kun kyse on vaikutukseltaan vähäisen muun asemakaavan kuin ranta-asemakaavan muutosta koskevasta asiasta, päätökseen ei ole valitusoikeutta kunnan jäsenellä.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa, tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä valitusviranomaiselle **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

Kunnan jäsenen ja asemakaavan muutosta koskevissa asioissa myös asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat 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.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki



puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15