SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 10.03.2014

Pöytäkirjan kansilehti ... 1

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / J-VN ... 3

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta ... 4

3 § Tyuöjärjestyksen hyväksyminen / J-VN ... 5

4 § Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen ... 6

5 § Selostukset ... 7

6 § Tiedoksi merkittävät ... 8

OAS ... 9

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

8 § Selvitys energian-, veden- ja paperinkulutuksen vähentämisen sekä jätteiden tehokkaamman lajittelun mahdollistamista säästöistä (TVO-selvitys nro 42)/J-VN ... 12

Selvitys energian-, veden- ja paperinkulutuksen vähentämisen sekä jätteiden tehokkaamman lajittelun mahdollistamista säästöistä (TVO-selvitys nro 42) ... 13

9 § Seudun suunnittelutilanne / TLA ... 19

10 § Asemakaavamuutos 002221, 23. Kivistö / Jaspiskuja /TLA ... 20

Asemakaavamuutoksen selostus 10.3.2014 / Asemakaavamuutos 002221, 23. Kivistö / Jaspiskuja ... 22

11 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 402800 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Tuupakka 9 / TLA ... 33

Asemakaavaselostus 10.3.2014 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 402800 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Tuupakka 9 ... 37

Lausunnot ja vastineet 10.3.2014 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 402800 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Tuupakka 9 ... 93

12 § Asemakaavamuutos 002110, 61 Tikkurila / Kielotie 2-6 / TLA ... 97

Asemakaavamuutosselostus 10.3.2014 / Asemakaavamuutos 002110, 61 Tikkurila / Kielotie 2-6 ... 100

Muistutus ja vastine 10.3.2014/ Asemakaavamuutos 002110, 61 Tikkurila / Kielotie 2-6 ... 126

13 § Asemakaavamuutos 002215, 50 Tammisto / Kiinteistö Oy Pelican Tammisto ... 127

Asemakaavaselostus 10.3.2014/III / Asemakaavamuutos 002215, 50 Tammisto / Kiinteistö Oy Pelican Tammisto ... 129

14 § Asemakaavamuutos 002195, 15 Myyrmäki / Metropolian laajennus / TLA ... 150

Lausunnot ja vastineet 10.3.2014 / Asemakaavamuutos 002195, 15 Myyrmäki / Metropolian laajennus ... 153

Asemakaavaselostus 10.3.2014 / Asemakaavamuutos 002195, 15 Myyrmäki / Metropolian laajennus ... 156

15 § Poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu 10.3.2014 / Peter Örthén ja Hellin Anna-Stina Örthén / 41 Viinikkala / TLA ... 187

Asemapiirros / Poikkeamislupa- ja suunnittelutarveratkaisuhakemus / Peter Örthén ja Anna-Stina Örthén / Viinikkala ... 189

Hakemus / Poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu 10.3.2014 / Peter Örthén ja Hellin Anna-Stina Örthén / Viinikkala ... 190

Sijaintikartta / Poikkeamislupa- ja suunnittelutarveratkaisuhakemus / Peter Örthén ja Anna-Stina Örthén / Viinikkala ... 192

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 10.03.2014

Yleiskaavaote / Poikkeamislupa- ja suunnittelutarveratkaisuhakemus / Peter Örthén ja Anna-Stina Örthén / Viinikkala ... 193

ELY-keskuksen muistutus 20.2.2014 / Poikkeamislupa- ja suunnittelutarveratkaisuhakemus / Peter Örthén ja Anna-Stina Örthén / 41 Viinikkala ... 194

16 § Oikaisuvaatimus Kerman ja Taylor / Poikkeamislupaan 23-55-13-POP, 23 Kivistö / Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot / TLA ... 195

Liite 1 / Poikkeamispäätös ... 197

Liite 2 / Oikaisuvaatimus ... 199

Liite 3 / Asemapiirros ... 203

Liite 4 / Asemakaavaote ... 204

Liite 5 / Havainnekuvia, naapurinäkymät ... 208

17 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavamuutos 002215 Kiinteistö Oy Pelican Tammisto ... 213

Kunnallistekniikan sopimus / Pelican ... 214

Kunnallistekniikan sopimuksen kartta / Pelican ... 217

18 § Tonttien 23129/1 ja 2 myynti Kivistöstä / EKE- Rakennus Oy perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun ... 218

Kartta tonttien 23129/1 ja 2 myynti Kivistöstä ... 220

19 § Maa-alueen vuokraus matkapuhelintukiasemalle Matarissa / TeliaSonera Finland Oyj ... 221

Sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, ARK 02, ARK 03, ARK 04 ... 222

Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta / TeliaSonera Finland Oyj ... 226

Finavian lentoestelausunto 31.1.2014 ... 230

Viheralueyksikön lausunto 13.1.2014 / Camilla Lindroth-Vanhala ... 232

20 § Maa-alueen vuokraus matkapuhelintukiasemalle Keimolassa / Ecosite Oy ... 233

Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta / Ecosite Oy ... 234

Finavian lentoestelausunto 30.12.2013 ... 238

Trafin lentoestelupa 16.1.2014 ... 240

Viheralueyksikön lausunto 28.2.2014 / Satu Nätynki ... 241

21 § Lainan myöntäminen Asunto Oy Kortetie 5:lle asuntolainarahastosta ... 243

Liite/Lainan myöntäminen Asunto Oy Kortetie 5:lle asuntolainarahastosta ... 244

22 § Tilan 92-410-2-10 ostaminen Länsisalmen kylästä / Clas Henry Löfstedt, Jan Olof Albin Löfstedt, Tom Johan Löfstedt, Gunilla Elisabet Löfstedt-Söderholm, Monica Anita Löfstedt ... 245

Kaupunkisuunnittelulautakunta § 24/9.12.2013, Liite 5.1 Kartat ... 246

Kaupunkisuunnittelulautakunta § 24/9.12.2013, Liite 5.1 johtokartta ... 248

23 § Vantaan kaupungin valitus 10.1.2014 Helsingin hallinto-oikeudelle Uudenmaan elykeskuksen poikkeamispäätöksestä Lönnvist Jan, Riipilän kylä 1:157/TLA ... 249

Vastaselitys 10.3.2014 / Vantaan kaupungin valitus Helsingin hallinto-oikeudelle Uudenmaan ely-keskuksen poikkeamispäätöksestä Lönnqvist Jan, Riipilän kylä 1:157 ... 250

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus ... 252

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen ... 253

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa ... 255

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa 256
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 259

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 10.3.2014 klo 17.00-18.02
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	**Varajäsenet**	Läsnä
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x		
Ahtiainen Jari	-		
Aittakallio Matti	x		
Eklund Tarja	x		
Härmälä Göran	x		
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x		
Kuokkanen Jasi	klo 17.07-18.02		
Kuusela Minna	x		
Kyyrö Marja	x		
Mäkelä Mikko	-		
Nieminen Johannes	x		
Pajula Vesa	x		
Puha Seija	-		
Päivinen Tiina-Maaria	x		
Romppainen Leena	x		
Sipilä Marianne	x		
Tamminen Risto	-	Huttunen Miika	x
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Weckman Markku	x		
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Giakoumis Nikolaos	-		

Muut osallistujat		Läsnä
Nikulainen Juha-Veikko, apulaiskaupunginjohtaja		paikalla
Markkula-Heilamo Leea, yrityspalvelujohtaja		paikalla
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		paikalla
Nordström Ralf, talous- ja hallintojohtaja		paikalla
Kivistö Pirjo, viestintäpäällikkö		paikalla
Varpanen Lea, kaavoituspäällikkö	klo 17.00-17.40	paikalla
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö	klo 17.00-1735	paikalla
		paikalla
		paikalla
Kosonen Sirkka, pöytäkirjanpitäjä		paikalla

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä Timo Karén, § 12

Pöytäkirjanpitäjä Sirkka Kosonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 13.3.2014

Tiina-Maaria Päivinen Marianne Sipilä

Pykälät (§:t 15 ja 16), tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 14.3.2014 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Päätös: Todettiin.

2 § **Pöytäkirjan tarkastajien valinta/J-VN**

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Tiina-Maaria Päivinen (varalla Leena Romppainen ja Risto Tamminen) ja Seija Puha (varalla Marianne Sipilä ja Jari Ahtiainen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös: Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Tiina-Maaria Päivinen ja Marianne Sipilä.

3 § **Työjärjestyksen hyväksyminen/JV-N**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös: Hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi lähetetty esityslista siten, että Lisäasioina otettiin käsiteltäväksi §:t 22 ja 23.

4 § **Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen/J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 2/24.2.2014 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös: Todettiin.

5 § **Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat/J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely: Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola:
§ 9 Seudun suunnittelutilanne,
§ 15 Poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu 10.3.2014/Peter Örthén ja Hellin AnnaStina Örthen/41 Viinikkala,
§ 23/ Vantaan kaupungin valitus 10.1.2014 Helsingin hallinto-oikeudelle Uudenmaan elykeskuksen poikkeamispäätöksestä Lönnqvist Jan, Riipilän kylä 1:157

Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen
§ 16, Oikaisuvaatimus Kerman ja Taylor/Poikkeamislupaan 23-55-13-POP, 23 Kivistö/Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot.

Päätös: Merkittiin selostukset tiedoksi.

6 § **Tiedoksi merkittävät J-VN**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMIA

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.

Käsittely: Merkittiin seuraavat tieoksiannot:

KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS 7.3.2014/704/2592/3/12M, LAINVOIMAN SAANEEN PÄÄTÖKSEN PURKAMISTA KOSKEVA HAKEMUS/RV-W
Hakemus on hylätty.

LAUTAKUNNAN ASUNTOMESSUMATKA JYVÄSKYLÄÄN 6. – 7.8.2014
Messumatkaa valmistellaan siten, että Tikkurilasta lähdetään bussilla 6.8.2014 klo 8.00. Saapuminen Tikkurilaan 7.8.2014 noin klo 16.00.

Päätös: Merkittiin päätökset ja asiat tiedoksi.

MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat v. 2013 & 2014

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
2110	Tikkurila/61107 tontti 3	5.2.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/85772_002110_oas2.pdf
231600	KIVISTÖN KOULUN YMPÄRISTÖ	14.2.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/85782_231600_oas.pdf
2093	Koivuhaka/68104, 68105 sekä puistoalueet	21.2.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/86067_002093_oas.pdf
62600	Tikkurilan keskustan kaavarunko	11.3.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/86654_062600_OAS_netti.pdf
2066	Koivukylä/ 70116, 70117	12.3.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/86658_002066_OAS.pdf
231700	Putkikeräysjärjestelmän koontiasema	15.3.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/86929_231700_oas.pdf
2142	Tikkurila/61110 tontti 10	18.3.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/86701_002142_oas.pdf
231500	Marja-Vantaan keskusta-asuminen 4	19.3.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/86932_231500_oas.pdf
2164	Hiekkaharju/Taukopuisto	15.4.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/87383_002164_oas.pdf
1927	Kivistö/23036 (3:125)	25.4.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/88196_001927_OAS_.pdf
2198	Vantaanlaakso/18088	26.4.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/88101_002198_oas.pdf
2195	Myyrmäki/15521 tontti 1	29.4.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/88103_002195_oas.pdf
2174	Viertola/63172 tontti 2	6.5.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/88254_002174oas.pdf
14200	Martinlaakson kehityskuva	16.5.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/88652_014200_oas.pdf
511800	Backaksen kartano	20.5.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/88683_511800_oas.pdf
2190	Tikkurila/61113 tonti 4	27.5.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/88705_002190_oas.pdf
2187	Länsimäki/Pallaksen koulukortteli	14.6.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/90466_002187_oas_pallas.pdf
402800	Tuupakka 9	20.6.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/90086_402800_oas_2013.pdf
2193	Koisoniitty	9.9.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/92032_002193_oas.pdf
2200	Metsänhoitajankuja 6	16.9.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/92175_002200_oas.pdf
230800	Kaupunkikeskus 1, Kivistö	25.9.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/92975_OAS_230800_25092013.pdf
2215	Tammiston irtaimistopalvelut	1.10.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/93323_002215_oasb.pdf
2199	Kylänpääntie 2	14.10.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/93475_OAS_002199_14102013.pdf
2194	Hotelli Flamingon laajennus	4.11.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/94019_OAS_002194_netti.pdf
1515	Hämeenkylä/Pähkinärinne I -kaava-alue	11.11.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/94277_001515_oas.pdf
2201	Vapaala/Hämäläispuisto	11.11.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/94413_002201_oas.pdf
2217	Myyrmäki/Eräkuja 2, 1:70	20.11.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/94691_002217_oas.pdf
2176	Hakkila/64004 tontti 2	26.11.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/94360_002176_oas.pdf
2214	Kuninkaala/66204 tontti 7	28.11.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/94519_002214_oas.pdf
2211	Koivuhaka/osa 68156 ja puistoaluetta	9.12.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95166_ILMOITUS_MRL_62_korjattu.pdf
181100	Vantaanlaakso 11 ----- Tähän liitetty muutos 001943.	16.12.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95301_181100OAS16122013.pdf
200400	Askisto 3 (sisältää muutoksen 001496)	2.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95520_200400_oas.pdf
200500	Askisto 5	2.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95528_200500oas.pdf
2221	Kivistö/osa Jaspiskujan katualuetta	3.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95551_002221_oas.pdf
2222	Vantaanlaakso/18107 tontit 1,2 sekä 18022	3.1.2014	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95640_002222_oas_03012014.pdf
2191	Veromies/52306 tontti 10	14.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95861_002191_OAS_netti.pdf
2220	Hämeenkylä/12000 tontti 1	7.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/96830_002220_oas.pdf
2224	Tikkurila/61300 tontti 1	7.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/96679_002224_oas.pdf
2228	Tikkurila/61103 tontti 7	17.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97011_002228_oasnetti.pdf
2112	Askisto/osa Askinpuistikkoa	26.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/70575_002112_oas.pdf
2209	Martinlaakso/17578/7	26.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97234_002209_oas.pdf
2235	Myyrmäki/15658 tontti 1, 15666	26.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97226_002235_oas.pdf
2227	Hiekkaharju/60012 tontti 2	3.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97261_002227_oas030304.pdf
2229	Tikkurila/osa 61305	3.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97451_002229_oas.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 44

7 § **Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset/J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 7

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

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
§ 2 Tilan (RN:o 92-416-7-52) ostaminen Riipilästä / Kivistön Pysäköinti Oy

Maanmittausteknikko Sirpa Hannula
§ 3 Rajanaapurin suostumus asuinrakennuksen sijoittamiseen kahden (2) metrin etäisyydelle rajasta / Hoffren

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 13 Viljelysalueen vuokraus Viinikkalassa / Jordbrukssammanslutning Eklund Jarl, Sam o. Johan

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 6 Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaisen lunastustoimituksen hakeminen maanmittauslaitokselta / Asemakaavassa lähivirkistysalueeksi osoitettu maa-alue tilasta 92-406-3-49
§ 7 Maa-alueen vuokraaminen hautakivien ja muiden kivituotteiden myyntiä, varastointia ja esillepanoa varten Hakkilassa / Loimaan Kivi Oy
§ 8 Maankäyttölupa asuntomessujen oheiskohteen pysäköintipaikoille Kivistössä / EKE Rakennus Oy
§ 9 Maankäyttölupa työmaatukikohdalle Kivistössä / EKE Rakennus Oy
§ 10 Maanomistajan lupa maalämpökaivojen sijoittamiseen Rajakylässä / Kiinteistö Oy Vantaan Kortteeri
§ 12 Määräalan (erillispientalojen korttelialue) myynti tilasta RN:o 92-415-3-967 Päiväkummussa Asunto Oy Vantaan Tuulikintie 26

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
§ 1 Pientalotontin 20-60-5 myyminen Askistossa

Käsittely: Kokouksessa lisättiin seuraavat päätökset ottomenettelyyn:
Apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen
§ 13 Toimialan johtoryhmävalmennus
Maanmittausteknikko Sirpa Hannula
§ 4 Maa-alueen käyttölupa työmaatukikohdan (parakkien) pitämistä varten Hiekkaharjussa / Varte Oy
Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 14 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5140 sekä maanomistajan lupa 20 kV:n ja 0,4 kV:n maakaapeleiden sijoittamiseen Myyrmäessä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 13 Maanomistajan lupa tonttiliittymän rakentamista, paikallaan pysyttämistä ja käyttöä varten Hakunilassa / Duoli Invest Oy

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1

8 §

Selvitys energian-, veden- ja paperinkulutuksen vähentämisen sekä jätteiden tehokkaamman lajittelun mahdollistamista säästöistä (TVO-selvitys nro 42)/J-VN

VD/1467/00.01.02.06/2014

SS / J-VN

Vantaan kaupunginvaltuuston 18.6.2012 hyväksymän talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman mukaisesti tuli selvittää muun muassa energian-, veden- ja paperinkulutuksen vähentämisen sekä jätteiden tehokkaamman lajittelun mahdollistamat säästöt (TVO-selvitys nro 42).

Selvityksessä on vertailtu erityyppisten Vantaan kaupungin kiinteistöjen energian ja veden ominaiskulutuksia valtakunnallisiin tilatyyppikohtaisiin tilastokeskiarvoihin. Vantaan rakennusten tilatyyppikohtaiset ominaiskulutukset vaihtelevat melko paljon. Ominaiskulutustietoja tilastokeskiarvoihin verrattaessa osa kiinteistöstä sijoittuu tilastokeskiarvojen alapuolelle ja osa taas ylittää tilastokeskiarvot reilusti. Kulutukset ovat viime vuosina olleet laskussa, mutta säästöpotentiaalia löytyy vielä kaikilla sektoreilla.

Energiankulutusta voidaan vähentää käyttäjien toimenpiteillä, teknisillä säätötoimenpiteillä tai rakennusten energiatehokkuuteen liittyvillä investoinneilla. Kahdella ensin mainitulla toimenpidetyypillä saadaan nopeimmat ja halvimmat säästöt, mutta investointien avulla on mahdollista saada rahallisesti suurimmat säästöt.

Selvitys on tehty tilakeskuksen, ympäristökeskuksen ja hankintakeskuksen yhteistyönä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä liitteenä oleva selvitys ja lähettää se edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Liitteet	Selvitys energian-, veden- ja paperinkulutuksen vähentämisen sekä jätteiden tehokkaamman lajittelun mahdollistamista säästöistä (TVO-selvitys nro 42)
Täytäntöönpano:	ote kaupunginhallitukselle
Muutoksenhakuohje:	Muutoksenhakuohje 5

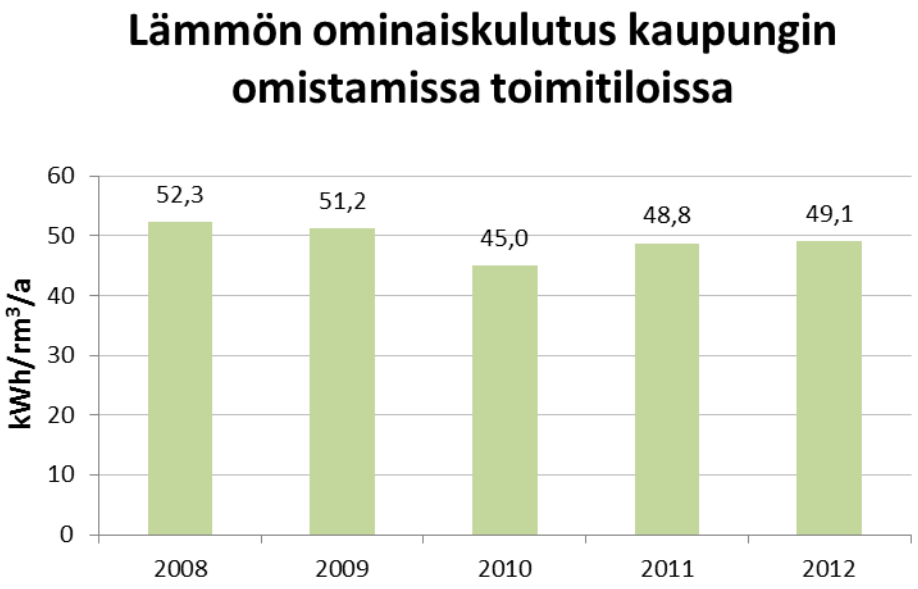
Lisätiedot:
projektipäällikkö Marita Tamminen, tilakeskus, puh. 09 8392 2877, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
ympäristöpäällikkö Leena Maidell-Münster, ympäristökeskus, puh. 09 8392 3028, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Selvitys energian-, veden- ja paperinkulutuksen vähentämisen sekä jätteiden tehokkaamman lajittelun mahdollistamista säästöistä (TVO-selvitys nro 42)

1. Energiankulutus

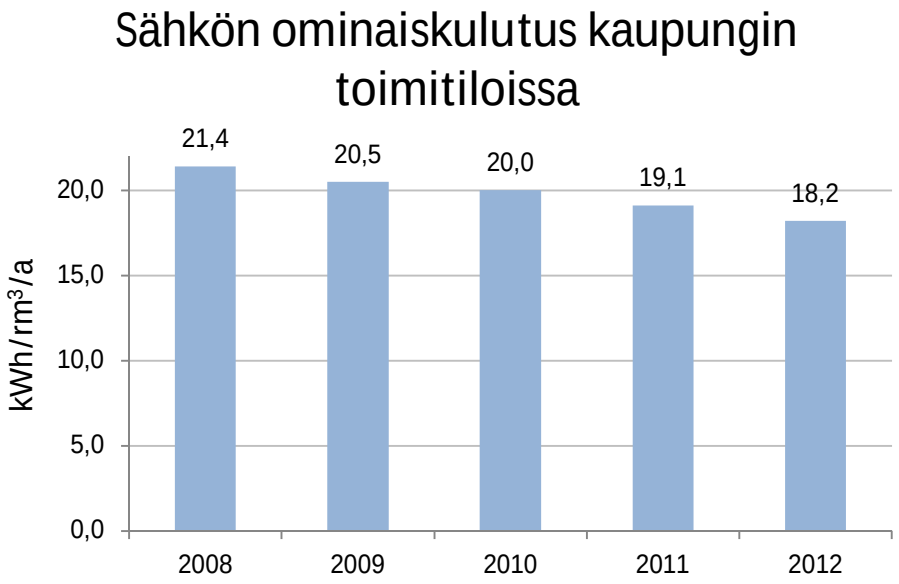
Kaupungin kokonaisenergiankulutuksen vähentäminen on erittäin haastava tehtävä. Kaupunki kasvaa ja palvelutuotannolle tarvitaan toimitiloja. Sähkön kulutuksen hillitsemiseen on kehitetty energiatehokkaampia laitteita, mutta toisaalta laitteiden määrä lisääntyy jatkuvasti.

Lämpöenergian ominaiskulutus on saatu laskemaan viime vuosina. Vuonna 2012 kulutus oli samaan luokkaa kuin vuotta aikaisemmin. Oheisessa kuvassa olevat ominaiskulutusluvut ovat sääkorjattuja.



Kuva 1. Lämmön ominaiskulutus kaupungin toimitiloissa (kWh/rm^3/a)

Sähkön ominaiskulutus kaupungin toimitiloissa on laskenut tasaisesti viiden viimeisimmän vuoden ajan.



Kuva 2. Sähkön ominaiskulutus kaupungin toimitiloissa (kWh/rm^3/a)

Ominaiskulutusten laskuun ovat vaikuttaneet useat toimitilojen energiatehokkuuteen tähtäävät hankkeet ja toimenpiteet. Esimerkkejä hankkeista ja toimenpiteistä ovat mm:

- Kuntien energiatehokkuussopimus on solmittu työ- ja elinkeinoministeriön kanssa. Nykyinen sopimus ja siihen liittyvä toimenpidesuunnitelma ovat voimassa vuoden 2016 loppuun saakka. Aiesopimus uudesta kaudesta 2017-2020 on solmittu loppuvuodesta 2013.

- ESCO-hanke, 14 toimitilakiinteistön talotekniikan parantamiseen investoinnein keskittyvä hanke, etenee. Hankkeen periaatteena on investointien maksaminen hankkeesta saatavilla energiamaksujen säästöllä. Säästötakuu hankkeessa on noin 250 000 euroa/vuosi.

- Talotekniikan aktiiviseen etäkäyttöön ja pieniin parannuksiin keskittyvä 15 kiinteistön pilottihanke on tuottanut ensimmäisen toimintavuoden aikana noin 300 000 euron säästöt energiamaksuissa. Toiminnasta sovittu tältä erää vuoden 2016 loppuun saakka.

- Kiinteistön käyttäjien kanssa tehtyjä ns. käyttäjäsopimuksia, jotka tähtäävät erityisesti käyttösähkön säästämiseen ollut vuonna 2013 10 kpl ja vuodeksi 2014 suunniteltu 24 kpl.

- IJI-hankkeeseen liittyvä nollaenergiapäiväkodin suunnittelu ja siihen liittyvän ohjeen tekeminen ovat parhaillaan käynnissä.

- Ekotukikoulutuksissa ja muissa tilaisuuksissa koulutettu/opastettu kiinteistöjen käyttäjiä energiatehokkuuteen omassa toiminnassaan.

Tulevina vuosina on erityisesti panostettava jo olemassa olevien, hyviä tuloksia tuottaneiden hankkeiden monistamiseen sekä aktiiviseen uusien teknologioiden antamien mahdollisuuksien selvittämiseen.

Tähän asti toimia on tehty kiinteistöihin, joissa on paras säästöpotentiaali, joten suoraviivaisia johtopäätöksiä saavutettujen tulosten perusteella ei voi tehdä. Potentiaalia on seuraavassa arvioitu vertaamalla kiinteistötyyppikohtaisia ominaiskulutuslukuja tilastokeskiarvoihin.

Vantaan kaupungin toimitilakiinteistöistä on suurin osa opetusalan rakennuksia. Niiden keskimääräinen lämpöenergian ominaiskulutus vuonna 2012 oli 43,48 kWh/rm3/a, tilastollisiin ominaiskulutuksiin verrattuna oppilaitosrakennuksien lämpöenergiankulutuksen säästöpotentiaali on noin 2000 MWh vuodessa. Sähköenergiankulutuksen puolella säästöpotentiaalia tilastokeskiarvoihin verrattaessa on noin 3000 MWh/vuosi.

Päiväkotikiinteistöissä lämpöenergian säästöpotentiaali on noin 600 MWh/a. Sähköenergian puolella vantaalaisten päiväkotien keskimääräistä ominaiskulutuslukua tilastokeskiarvoihin verrattaessa, on säästöpotentiaali noin 660 MWh/a.

Hoitolaitos ja liikuntalaitospuolella ylittyvät tilastokeskiarvot sekä lämpöenergian suhteen että sähköenergian suhteen noin 5-20 %.

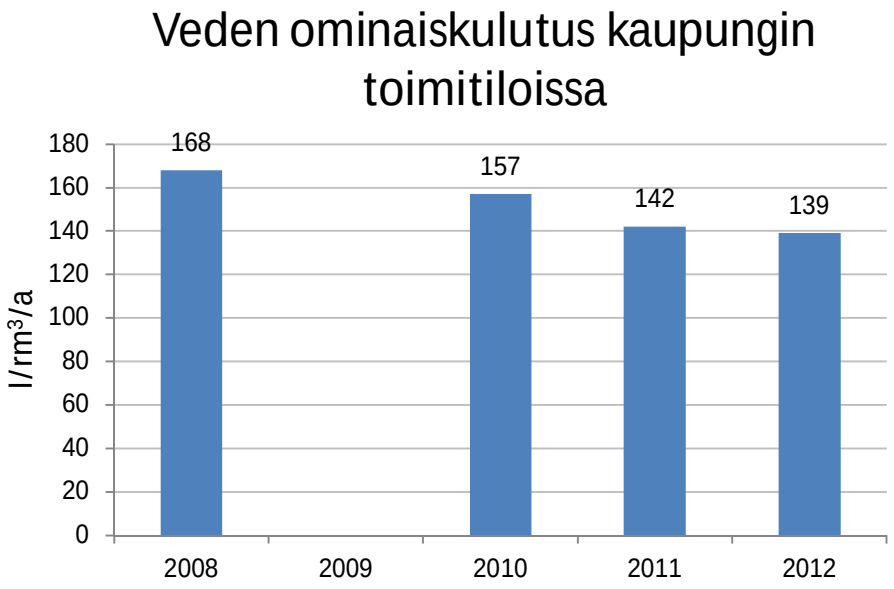
Nykyhinnoilla arvioitu säästöpotentiaali verrattuna suomalaisiin tilastokeskiarvoihin, on noin 0,5 miljoonaa euroa vuodessa.

Puolen miljoonan euron säästöt on mahdollista saavuttaa nopeastikin, mutta nykyteknologian hyödyntämisellä investoinnein voidaan pitemmällä aikavälillä päästä myös tilastokeskiarvoja huomattavasti parempiin tuloksiin.

2. Veden kulutus

Veden ominaiskulutus kaupungin omistamissa kiinteistöissä on ollut laskussa jo vuodesta 2005 lähtien.

Vantaalaisten koulujen veden keskiarvokulutus on noin 91 l/rm$^{3/}$a, tilastokeskiarvojen vastaava luku on 88 l/rm^3/a. Vantaalaisen uimahallin veden keskiarvokulutus on 911 l/rm^3/a ja vastaava tilastokeskiarvo on noin 770 l/rm^3/a, joten vedenkulutusta voidaan pienentää edelleen.



Kuvio 3. Veden ominaiskulutus kaupungin toimitiloissa (l/rm^3/a)

Vedenkulutuksen säästömahdollisuuksia ovat lähinnä vettä säästävien kalusteiden asentaminen uusiin ja peruskorjattaviin kiinteistöihin. Säästömielessä niiden asentaminen vanhoihin yleisimpiin toimitilakiinteistötyyppeihin ei ole taloudellisesti kannattavaa. Veden kulutusta voidaan vähentää myös käyttäjiä opastamalla ja kouluttamalla. Ekotukitoiminnassa kiinnitetään vedensäästöön huomiota. Uimahalleissa jatketaan Ilmastoinfon kampanjoita, joissa asiakkaiden huomiota pyritään kiinnittämään vedenkulutukseen (30 s riittää –kampanja).

Veden säästöpotentiaali on noin 50 000 euroa/vuosi.

3. Paperin kulutus kaupungin virastoissa ja laitoksissa

Kokonaispaperinkulutus on vähentynyt 28 % vuodesta 2002. Painon käyttämän paperin määrä on laskenut kaupungin siirryttyä sähköisiin kokouskäytäntöihin.

Kopiopaperin kulutus (kuvassa 4 hankintakeskus) on lähtenyt tasaiseen laskuun ja vähentynyt 17 % vuodesta 2009 ja vuonna 2013 kulutus oli edelleen laskusuunnassa (1,6 %) verrattuna edelliseen vuoteen.

Kuvassa on esitetty virastojen ja laitosten keskitetystä hankintapaikasta ostaman kopiopaperin kokonaismäärää laskettuna A4 arkeiksi. Lisäksi on seurattu kaupungin painon käyttämää paperimäärää. Painotyöt ovat vähentyneet sähköistymisen myötä ja osittain painotöitä on myös tilattu ulkoisilta sopimustoimittajilta. Paino lopetettiin vuoden 2013 lopussa.

Kuva 4. Paperin kulutus

Kaupunki on siirtymässä turvatulostukseen. Sen käyttöönotto tulee vähentämään turhaa tulostusta ja siten paperinkulutusta. Uusi tekniikka mahdollistaa tulostamisen seurannan ja osaltaan saattaa myös vähentää tulostamista. Vuoden 2014 alusta saadaan käyttöön toimiala- ja osin myös tulosaluekohtaiset tiedot paperiostoista. Näin mm. ekotukihenkilöt voivat paremmin seurata kulutusta.

Tulevaa rahallista säästöpotentiaalia arvioitaessa on syytä tarkastella kulutuksen kehityssuuntaa nykyhinnoilla. Nykyisellä 1,6 % vähenemällä säästöpotentiaali olisi noin 2 000 euroa vuodessa.

Paperinkulutukseen on kiinnitetty huomiota ja toisaalta myös sähköiset järjestelmät ovat vähentäneet paperinkulutusta. Turvatulostuksen käyttöönotosta muualla saatujen kokemusten perusteella säästöä voisi kertyä 10 000 - 20 000 euroa vuodessa. Jatkossa sähköinen asiointi ja arkistointi vähentävät paperinkulutusta edelleen.

Säästöpotentiaalissa on tarkasteltu vain keskitetyn tilausjärjestelmän kautta hankittavaa paperia.

4. Jätteiden tehokkaampi lajittelu

Energiajätteen lajittelua on tehostettu ja se tuonut säästöjä jätehuoltokustannuksiin. Energiajäte jää kuitenkin pois jätevoimalan käyttöönoton jälkeen viimeistään maaliskuussa 2016. Energiajätemaksu on noin 20 % alempi kuin sekajätemaksu, joka joudutaan myöhemmin maksamaan. Vaikutus

kustannuksiin ei ole kuitenkaan sama, siihen vaikuttaa myös muutoksen jälkeen tarvittava astiamäärä. Kaiken kaikkiaan HSY:n jätemaksut ovat nousseet koko ajan.

Jätehuoltomääräysten mukainen lajittelu on järjestetty ao. kiinteistöissä eikä sen tehostamisesta ole saatavissa säästöjä.

Merkittävimmät säästöt saadaan jätteen synnyn ehkäisyllä. Kaupungin ympäristöpoliittisiin linjauksiin ja ympäristöohjelmiin onkin kirjattu tavoitteita, joilla pyritään jätteen synnyn ehkäisyyn.

9 § **Seudun suunnittelutilanne / TLA**

VD/1827/00.04 01/2014

TLA/MSI/ESN

Vuonna 2014 on käynnissä useita tärkeitä seudullisia suunnitelmia. Uutta 4. vaihemaakuntakaavaa laaditaan parhaillaan. Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmasta HLJ2015 ja maankäyttösuunnitelmasta valmistuu syksyllä luonnossuunnitelmat. Lautakunnalle esitellään lyhyt tilannekatsaus keskeneräisten suunnitelmien tilanteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään merkitä esittely tiedoksi.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

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

10 § **Asemakaavamuutos 002221, 23. Kivistö / Jaspiskuja /TLA**

VD/5050/10.02.04.01/2013

TLA/LVA/KZU/ESN

Asemakaavan muutoksella Jaspiskujan katualueen asemakaavaa muutetaan noin 70 metrin matkalla vastaamaan laadittua katusuunnitelmaa, jossa Jaspiskuja on osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta ja osittain pihakatua.

Asemakaavamuutos koskee katualuetta, kaupunginosassa 23, Kivistö.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa katualuetta.

Alue sijaitsee Keimolantien varrella Kivistön koulua vastapäätä.

Kaavamuutoksen hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 19.6.2006 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa Marja-Vantaan osayleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta A1.

Asemakaavamuutos
Jaspiskujan katualueen asemakaavaa muutetaan noin 70 metrin matkalla vastaamaan laadittua katusuunnitelmaa, jossa Jaspiskuja on osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta ja osittain pihakatua. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 1024 m2. Jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi muutetaan 407 m2 ja pihakaduksi 617 m2.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.1.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille ja varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY) ja Vantaan kaupunginmuseolta. Mielipiteissä ei ollut huomautettavaa.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 14 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.3.2014 päivätty asemakaavamuu-tosehdotus 002221, 23 Kivistö / Jaspiskuja

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

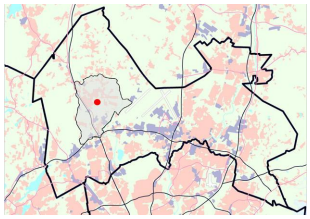
Liite
Asemakaavamuutoksen selostus 002221 Jaspiskuja / 10.3.2014

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

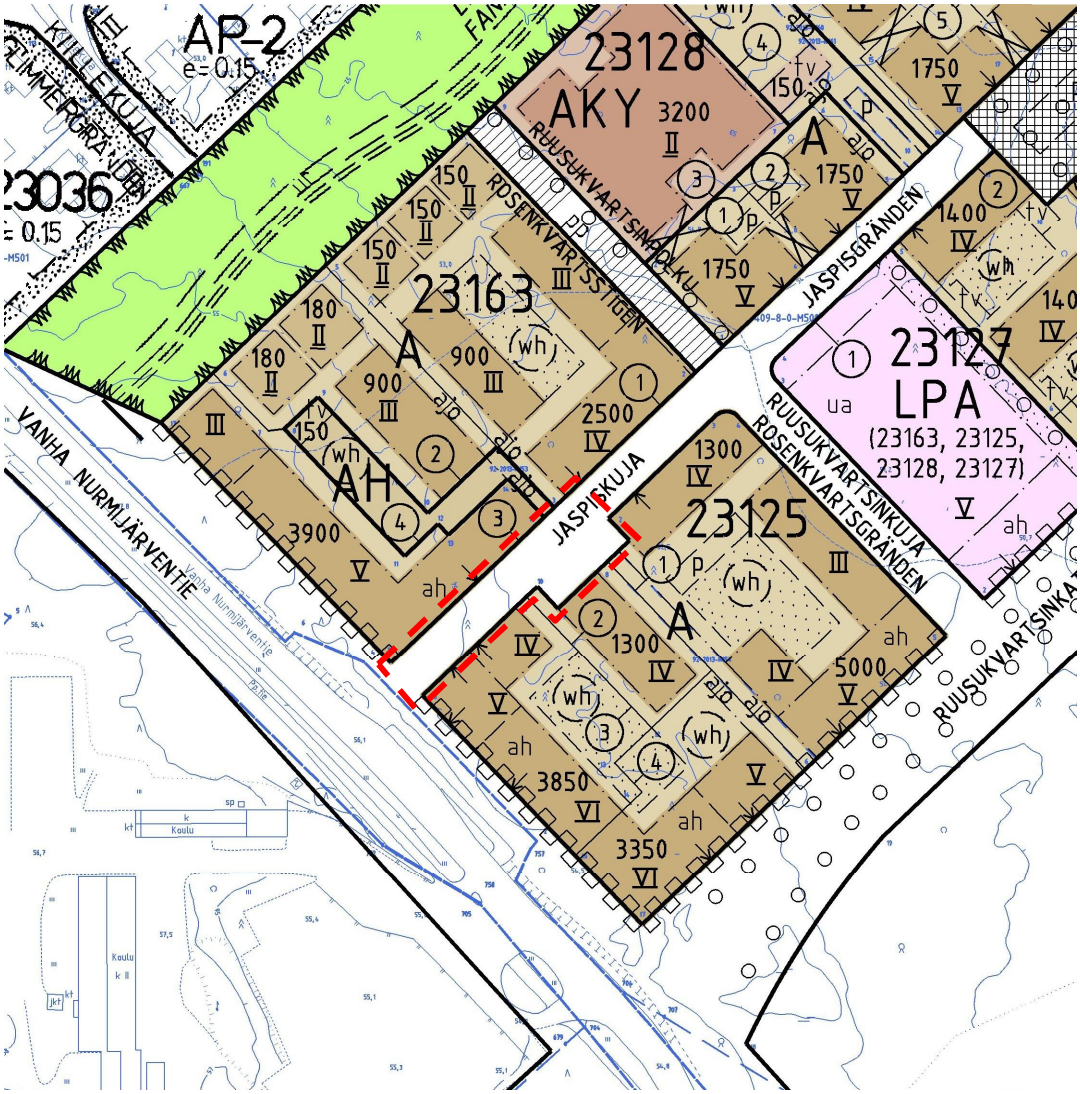
Lisätiedot:
Lea Varpanen, 8392 2247, lea.varpanen[at]vantaa.fi
Kai Zukale, 8392 2232, kai.zukale[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Kivistön asemakaavayksikkö



Jaspiskuja

Asemakaavan muutoksen selostus,
joka koskee 10.3.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002221.



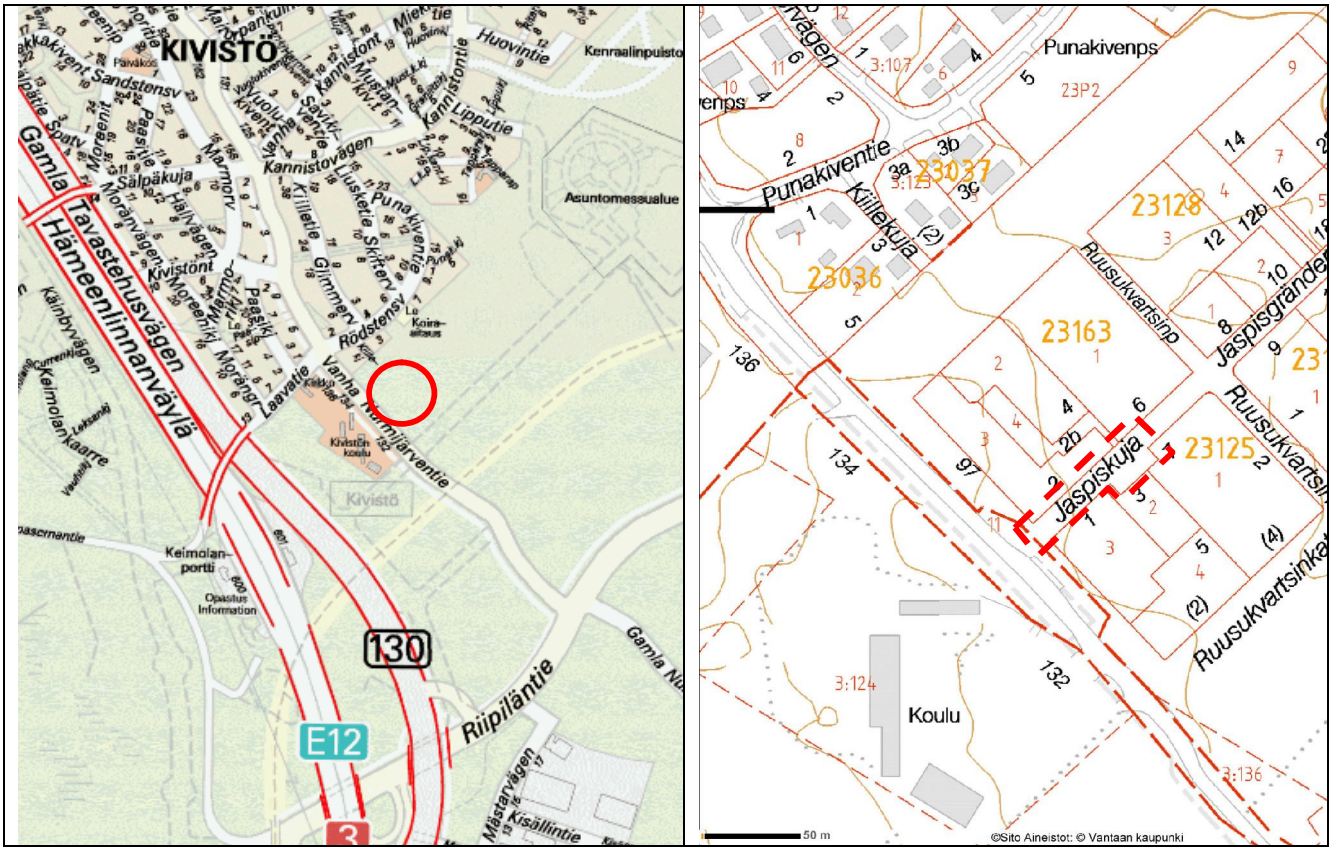
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutos

Asemakaavan muutos koskee
Vantaan kaupungin 23. kaupunginosaa, Kivistö,
katualuetta.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa Keimolantien (ent. Vanhan Nurmijärventien) varrella.



Kaava-alueen sijainti.

1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 002221, Jaspiskuja. Jaspiskujan katualueen asemakaavaa muutetaan jalankululle ja pyöräilylle sekä pihakaduksi varatuksi katualueeksi.

2 TIIVISTELMÄ

Voimassa olevassa asemakaavassa Jaspiskuja on katualuetta.
Asemakaavan muutoksella Jaspiskujan katualueen asemakaavaa muutetaan noin 70 metrin matkalla vastaamaan laadittua katusuunnitelmaa, jossa Jaspiskuja on osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta ja osittain pihakatua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Vielä rakentamaton Jaspiskuja rajautuu vuonna 2013 voimaan tulleen asemakaavan mukaisiin asuinrakennusten korttelialueisiin ja Keimolantiehen. Korttelien asuinkerrostalojen rakentaminen alkaa keväällä 2014.

Liikenne

Jaspiskuja on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu tonttikaduksi tarkoitetuksi katualueeksi, jonka kautta kuljetaan siihen rajautuville asuinrakennusten korttelialueiden tonteille. Jaspiskuja on vielä rakentamaton, eikä sillä ole liikennettä.

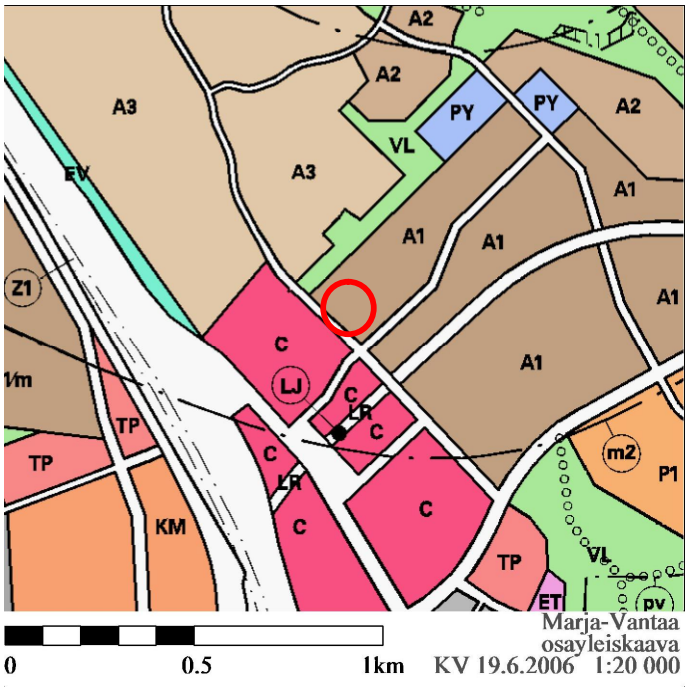
Tekninen huolto

Kaava-alueelle ja sen lähistölle suunnitelluille kaduille rakennetaan vesijohdot ja viemärit jätevedelle sekä hulevedelle.

Maanomistus

Kaavamuutosalue muodostuu osasta Vantaan kaupungin omistamasta tilan 409-8-0 määräalasta.

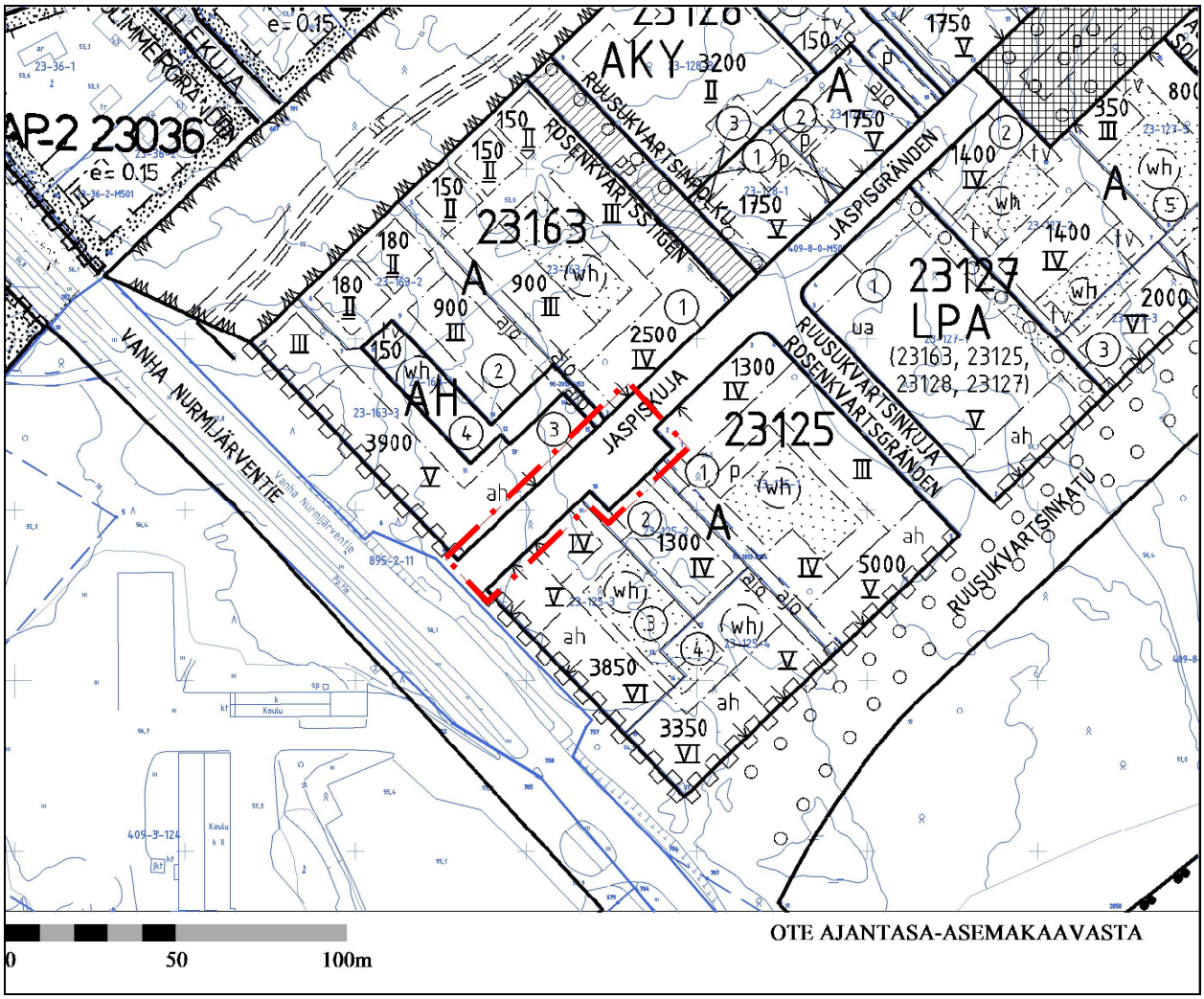
3.2 Suunnittelutilanne



Marja-Vantaan osayleiskaava

Kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa kaavamuutosalue on tehokasta asuntoaluetta A1, jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.
Suunnitelma on osayleiskaavan mukainen.

Voimassaoleva asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 230900 (Kv 17.12.2012), jossa alue on katualuetta. Katualueelta on kulkuyhteydet siihen rajoittuviin asuinkerrostalokortteleihin. Asemakaavan vaiheittaisen toteuttamisen vuoksi Jaspiskuja kaavoitettiin ensin tavalliseksi katualueeksi, joka muutetaan myöhemmin osittain jalankululle ja pyöräilylle ja pihakaduksi osoitetuksi katualueeksi.

Katusuunnitelma

Jaspiskujalle on laadittu katusuunnitelma, joka on ollut nähtävillä 24.1. – 6.2.2013.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 17.12.2001.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

Alue on tilana 409-8-8-M501 kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Vantaan kaupunki teki lokakuussa 2013 aloitteen asemakaavan muuttamisesta.

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

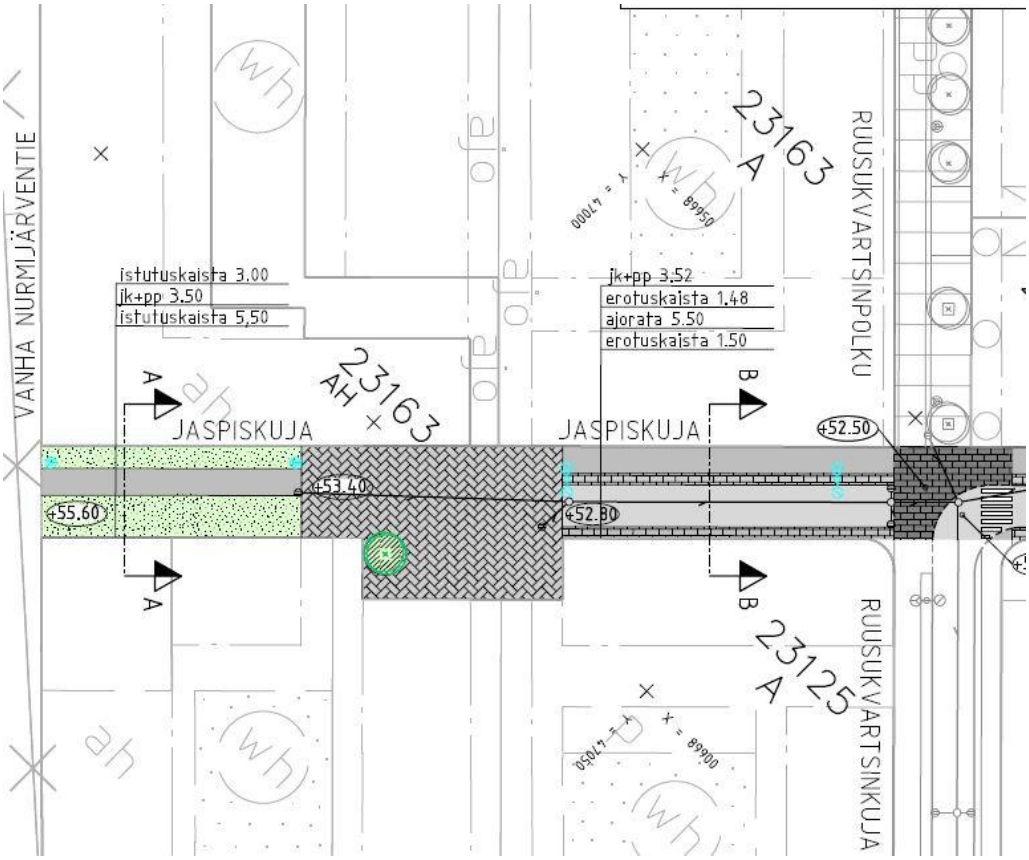
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 3.1.2014. Mielipiteet pyydettiin 31.1.2014 mennessä. Mielipiteitä saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY) ja Vantaan kaupunginmuseolta. Mielipiteissä ei ollut huomautettavaa.

Osallisia olivat:

- alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettynä tavoitteena oli muuttaa olemassa olevaa asemakaavaa siten, että osa Jaspiskujan katualuetta muutetaan vastaamaan laadittua katusuunnitelmaa, jossa Jaspiskuja on osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta ja osittain pihakatua.



Katusuunnitelma 14.1.2013. Vantaan kaupunki, kuntatekniikan keskus.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavan muutosehdotuksen ratkaisu perustuu Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen laatimaan katusuunnitelmaan. Katualueen rakentaminen jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi sekä pihakaduksi ei edellytä asemakaavan muutosta, mutta se on tarkoituksenmukaista asemakaavan ajantasaistamisen takia.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 1024 m^2. Katualueesta 407 m^2 muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi ja 617 m^2 pihakaduksi.

Katualueet

Jaspiskujan jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla katualueella katkaistaan autojen läpikulkuliikenne Keimolantieltä ja kulku Jaspiskujan kiinteistöille tulee tapahtumaan Ruusukvartsinkujan kautta.
Pihakatu on sallittu sekä jalankulku- että ajoneuvoliikenteelle, kuitenkin niin, että jalankulkijoilla on esteetön liikkumisoikeus kaikilla sen alueilla ja ajoneuvojen kuljettajilla on väistämisvelvollisuus heihin nähden. Ajoneuvojen pysäköinti on sallittua ainoastaan pysäköintiin merkityillä alueilla.

5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun ympäristön tulevaan rakentamiseen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia nykytilanteeseen verrattuna.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutos vähentää häiritsevää liikennettä alueella. Keimolantieltä tapahtuva läpiajo poistuu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Katusuunnitelman mukaisen Jaspiskujan rakentaminen voidaan aloittaa jo ennen asemakaavan voimaantuloa. Liikennemerkkien ja ajoesteiden sijoittaminen voidaan suorittaa heti, kun asemakaava on tullut voimaan.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaavamuutoksen laati kaavoitusinsinööri Kai Zukale. Kaavan laatimiseen osallistui liikenneinsinööri Susanna Koponen.

Vantaa 10.3.2014

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu

Lea Varpanen
kaavoituspäällikkö

Kai Zukale
kaavoitusinsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	19.02.2014
Kaavan nimi	002221 Kivistö 23 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	03.01.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002221
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1024	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,1024

Ranta-asemakaava

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1024**	**100,0**	**0**		**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1024	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

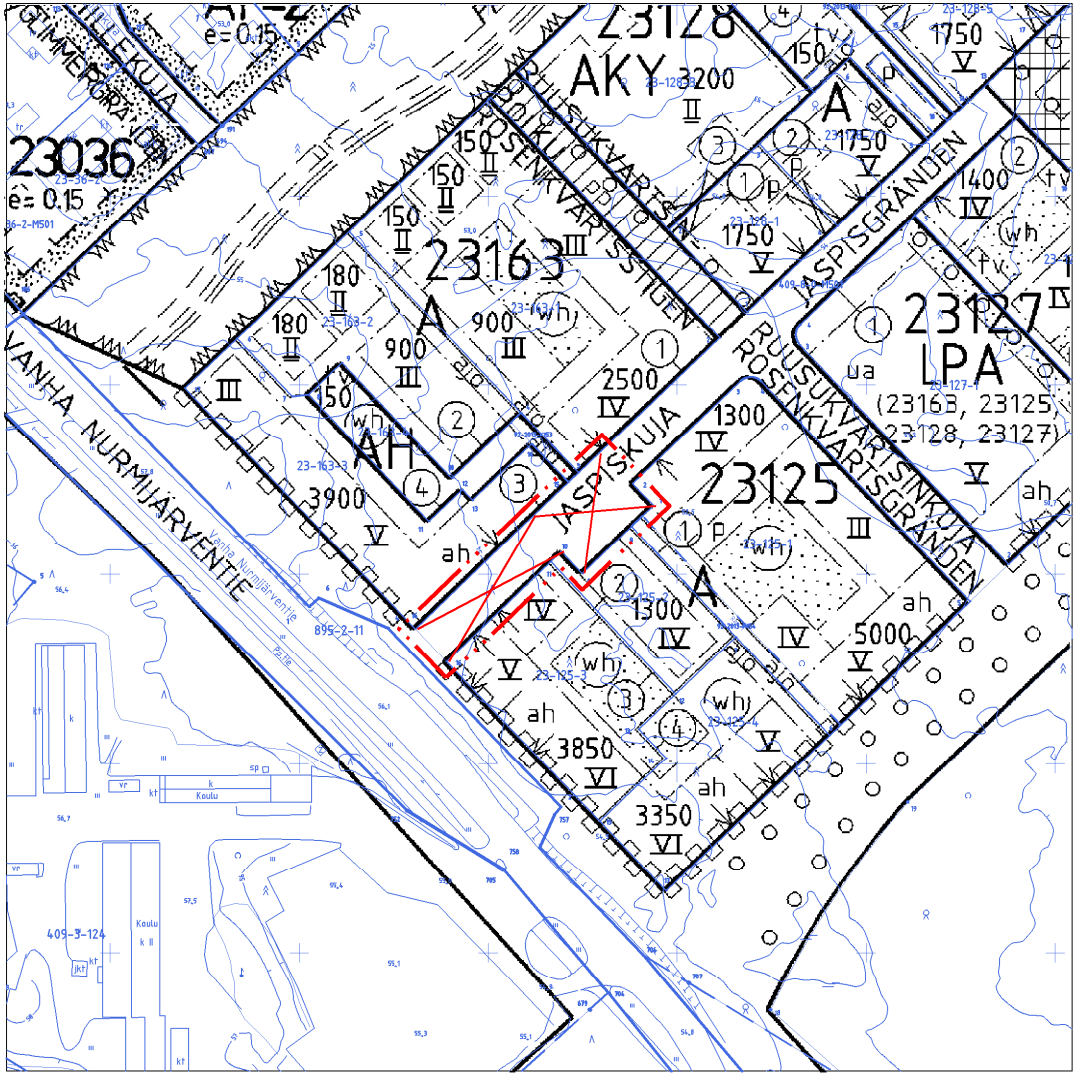
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1024**	**100,0**	**0**		**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1024	100,0	0		0,0000	0
Kadut	0,0000		0		-0,1024	0
Pihakadut	0,0617	60,3	0		0,0617	0
Kev.liik.kadut	0,0407	39,7	0		0,0407	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

11 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 402800 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Tuupakka 9 / TLA**

KA/1171/10.02.04.00/2011
J-VN/TLA/TKA/TKU/ESN/JB

Tulkintien ja Caravellentien risteyksen eteläpuolella olevalle asemakaavoittamattomalle alueelle laaditaan asemakaava, joka sisältää uusia teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita.
Tulkintien jatko lounaissuuntaan siirretään asemakaavan mukaisesta paikasta itään päin, jolloin kortteliin 40108 saadaan lisätilaa tontin laajentamista varten.

Maanalainen asemakaava koskee raakavesitunnelia.

Asemakaava koskee kortteleita 40506 - 40508, osia kortteleista 40108 ja 40503 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 40, Ylästö.

Asemakaavan muutos koskee osia kortteleista 40108 ja 40503 sekä katualuetta kaupunginosassa 40, Ylästö.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa katu- ja virkistysaluetta.

Tonttijako koskee osaa korttelia 40108

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 40108

Kaava-alue sijaitsee Tuupakantien/Tulkintien eteläpuolella Caravellentien risteyksen ja Ritakujan välisellä alueella.

Kaavan ja muutoksen hakijat
Aloitteen kaavatyön laatimiseksi on tehnyt Vantaan kaupungin yrityspalvelut 17.2.2011. Kaavahakemuksessa esitetään, että alueelle laaditaan asemakaava siten, että se vastaa Vantaan yleiskaavan tavoitteita. Vantaan kaupungin yrityspalvelut on 7.6.2013 esittänyt asemakaavan mukaisen Tulkintien aluevarauksen siirtämistä noin 80 metriä itäsuuntaan. SLO Oy on kesäkuussa 2013 hakenut kaavamuutosta omistamalleen alueelle (korttelin 40108 tontti nro 5).

Maanomistus
Vantaan kaupunki omistaa pääosan kaava-alueen keski- ja itäosasta. Kaava-alueen keski- ja itäosassa on myös yksityisessä omistuksessa olevia pientiloja.
SLO Oy omistaa korttelin 40108 tontin nro 5.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Ramboll Oy ja Faunatica Oy, jotka ovat tehneet Vantaan kuntatekniikan keskuksen tilaaman luontoselvityksen. Pöyry Finland Oy on tehnyt Vantaan kuntatekniikan keskuksen tilaaman Hakasuonkallioiden katuyhteyden siirron yleissuunnitelman.

Yleiskaava
Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2007 Vantaan yleiskaavan.
Kaava-alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta, TT ja lähivirkistysaluetta, VL. TT-alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Miten tilanne muuttuu
Kallioinen metsäinen alue kaava-alueen keskiosassa louhitaan ja tasataan. Tämä alue, samoin kuin kaava-alueen itäosassa oleva pientaloalue, muuttuu teollisuus- ja varastorakennuspainotteiseksi työpaikka-alueeksi.

Miksi asemakaava tehdään
Korttelin 40108 tonttia nro 5 on tarve laajentaa itäsuuntaan. Laajennuksen edellytyksenä on suunnitellun Tulkintien jatkon (Hakasuonkallioiden katuyhteyden) siirto itäsuuntaan. Katua ei ole

rakennettu. Vantaan kuntatekniikan keskus/liikenne on tutkinut Tulkintien jatkon itäsuuntaan siirron vaikutuksia. Kuntatekniikan keskuksen mukaan siirto sopii hyvin liikenteellisesti eikä toimenpiteellä ole mitään negatiivisia vaikutuksia katuyhteyden jatkosuunnittelun kannalta.
Kehä III:n sekä sen rinnakkaisteiden varrella on ollut paljon kysyntää työpaikkatonttien suhteen ja tämän positiivisen kehityksen uskotaan vielä jatkuvan.
Asemakaavoittamaton alue on muun asemakaavoitetun alueen keskellä, joten ko. alueen asemakaavoittaminen on tarkoituksenmukainen toimenpide.
Asemakaavoittamattoman alueen maankäyttö on ratkaistu yleiskaavassa.
Asemakaavaehdotus on oikeusvaikutteisen Vantaan yleiskaavan mukainen.

Luontoselvitys
Ramboll Oy:n / Faunatica Oy:n luontoselvityksen mukaan kaavoitettavalta alueelta ei löytynyt arvokkaita suojeltavia luontotyyppejä tai erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Myöskään uhanalaista tai muuten huomionarvoista kasvilajistoa ei löytynyt.

Asemakaavaehdotus ja muutos
Tulkintien jatko lounaissuuntaan on siirretty voimassa olevan asemakaavan mukaisesta paikasta vajaa 80 metriä itäsuuntaan.
Korttelin 40108 tonttia nro 5 on laajennettu itäsuuntaan Tulkintien jatkon uuden linjauksen mukaisesti. Kadun siirron ansiosta saadaan kortteliin 40108 lisätilaa tontin laajentamista varten. Laajennusalueen koko on noin 1,4 ha ja uuden muodostettavan tontin nro 6 pinta-ala on noin 8,85 ha. Laajennetun korttelin uudeksi rakennusoikeudeksi merkitään 48 000 k-m2. Tehokkuusluku on e=0,56, joka vastaa suunnilleen voimassa olevan asemakaavan tehokkuuslukua.
Alueen käyttötarkoitusmerkintä on uudistettu merkinnäksi, **KTY** (toimitilarakennusten korttelialue). Alueelle saa rakentaa ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä liike- ja toimistorakennuksia.

Kaavatyö sisältää korttelia 40108 koskevan tonttijaon ja tonttijaon muutosehdotuksen. Uusi tonttijako ja tonttijaon muutos tulee hyväksytyksi asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

Asemakaavoitettavalla alueella Tulkintien itä- ja eteläpuolella asemakaavan rungon muodostaa Tulkintieltä vastapäätä Tuupakantien risteystä alkava uusi katu. Kadun nimeksi esitetään nimeä **Saalistie.** Katu johtaa itäsuunnassa **Mustikkasuonkalliot** -nimisen lähivirkistysalueen reunaan saakka. Saalistien keskivaiheelta erkaantuu pohjoissuuntaan toinen uusi katu **Saaliskuja.**
Tulkintien ja Saaliskujan kääntöpaikan väliin on osoitettu **lähivirkistysalue (VL) Saalispuisto**.
Saalispuiston kautta on kaavassa kevyen liikenteen yhteys (pp) Tulkintielle.
Saalistien eteläpuolelle on merkitty toinen pienehkö **lähivirkistysalue (VL) Ylästön Mustikkasuo.**
VL-alue sijaitsee nykyisen Pukkivuorentien kohdalla ja tien linjaukselle on kaavaan merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, pp. Tämä kevyen liikenteen yhteys johtaa Ylästön asuntoalueen suuntaan.
Kolmas yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) on merkitty Mustikkasuonkalliot-lähivirkistysalueelle etelästä tulevan kulkureitin kohdalle.

Korttelit rakentuvat uusien katujen varaan ja ne ovat merkitty **teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi, T**.
Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä liike- ja toimistorakennuksia.
Korttelialueiden pinta-alan ollessa yhteensä noin 8 ha, muodostuu alueen koko kokonaisrakennusoikeudeksi noin 40 000 km2 (tehokkuusluku e = 0,5).

Kaava-alueen itäreunassa selkeytetään VL -alueen (Mustikkasuonkalliot) rajausta. Osa nykyisestä VL-alueesta muuttuu kortteli- ja katualueeksi ja osin nykyisen kaavan mukaista VL-aluetta laajennetaan. Kaavallinen muutos on vähäinen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen (1. osallistuminen 2011) osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 21.9.2011.
MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 1.10.2011 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.
Suunnittelua esiteltiin alueella Pukkivuorentien ja Mustikkamäentien risteyksessä 11.10.2011.
Mielipiteitä saatiin 8 kpl. Mielipiteistä on tehty erillinen kooste.

Pientaloalueelta ei saatu kaavahanketta vastustavia mielipiteitä, mutta keskusteluissa on käynyt ilmi, että osa asukkaista voi olla kaavamuutoksen mahdollistamaa muutosta vastaan.
Vantaan kaupunginmuseon mielipide on otettu huomioon laatimalla selvitys alueella olevista pientaloista. Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen mielipide on otettu huomioon kaavamääräyksissä.

2. osallistuminen (2013) tehtiin kaava-alueen laajentamisen johdosta (kortteli 40108 liitettiin kaava-alueeseen). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 20.6.2013.
Kaavan ja muutoksen vireille tulosta/kaava-alueen laajentamisesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 29.6.- 30.6.2013.
Mielipiteitä saatiin 4 kpl. Mielipiteistä on tehty erillinen kooste.

Mielipiteiden antajista on lista asemakaavan selostuksessa kohdassa 4.3.3 (Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt).

Sopimus
Asemakaavan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2013 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 25.11.2013 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutos 402800 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Tuupakka 9,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 2.12.2013 § 26

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 25.11.2013 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutos 402800 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Tuupakka 9,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo
Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 402800 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Tuupakka 9 / SLO on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.1. - 13.2.2014. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 2.12.2013 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausuntoja pyydettiin viisi ja saatiin kolme. Lausunnot pyydettiin seuraavilta:
Vantaan kaupunginmuseo, Fingrid Oyj, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Vantaan Energia Oy ja Pääkaupunkiseudun Vesi Oy.

Tehdyt tarkistukset
Kaavamääräyksiin on tehty lisäys Fingrid Oyj:n lausunnon johdosta.
Lisäys kaavamääräyksiin ei ole olennainen, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja kaava tuottaa työpaikkatontteja myöhemmin tehtävän tonttijaon mukaisen lukumäärän.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetty tarkistus,

b) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija, SLO Oy maksaa muutoskustannukset
(8 000 €), korotettuna tonttijaon ja tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €,

c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.3.2014 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 402800 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Tuupakka 9 / SLO.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Liite
Asemakaavaselostus 402800 Tuupakka 9 / 10.3.2014
Lausunnot ja vastineet / 402800 Tuupakka / 10.3.2014

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 25.11.2013 ja kaupunginhallituksen 2.12.2013 kokouksen liitteenä on ollut
Luontoselvitys Veromiehenkylässä, joulukuu 2012 (Ramboll Oy ja Faunatica Oy)
Valokuvakooste pientaloalueen rakennukset (kaupunkisuunnittelu) 21.1.2013
Vantaan kaupunginmuseon selvitys Mustikkamäentien ympäristön rakennuskannasta 5.8.2013
Teollisuusalueen hulevesien hallintasuunnitelma Vantaan Ylästössä

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675
asemakaavasuunnittelija Teuvo Kuparinen, puh. 8392 2673
(etunimi.sukunim[at]vantaa.fi)

VANTAAN KAUPUNKI
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Tuupakka 9
asemakaava ja muutos nro 402800
kaupunginosa (40) Ylästö

Asemakaavan ja muutoksen selostus, joka koskee 10.3.2014 päivättyä
asemakaavakarttaa nro 402800 (ma).

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti, Teuvo Kuparinen, asemakaavasuunnittelija
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin 1.10.2011
Kaava-alueen laajentamisesta ilmoitettiin 29.6.2013.
Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2013
Kaupunginhallitus 2.12.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014

1 PERUS - JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaava
Maanalainen asemakaava
Raakavesitunneli

Asemakaava
Ylästö (40) korttelit 40506 – 40508, osat kortteleita 40108 ja 40503 sekä katu- ja virkistysalueet

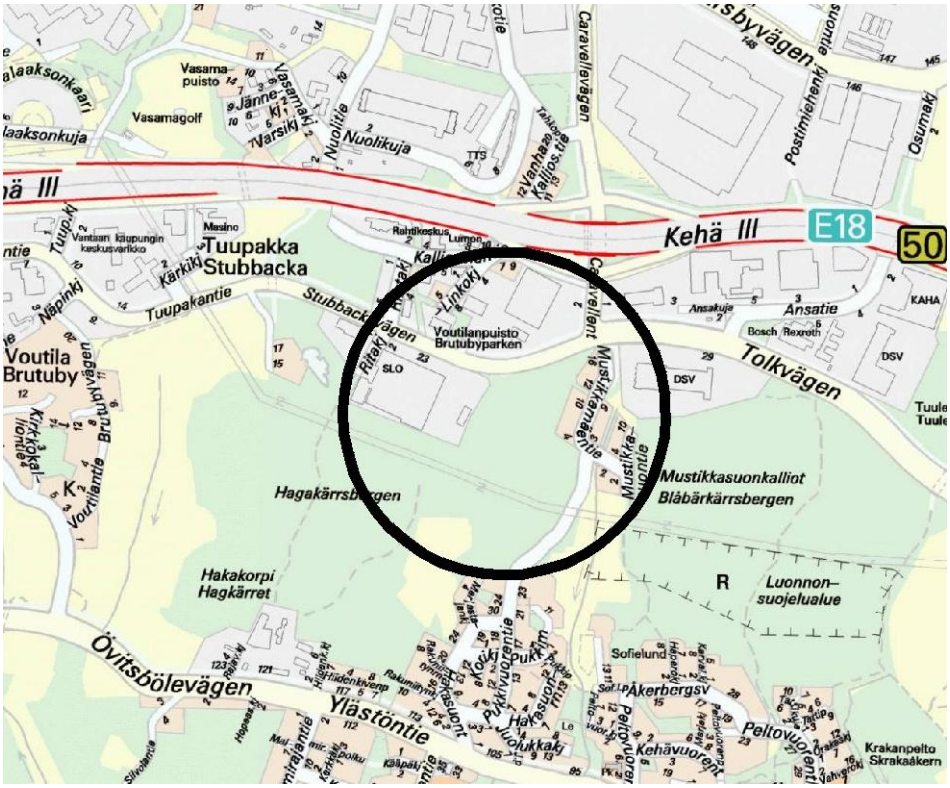
Asemakaavan muutos
Osat kortteleita 40108 ja 40503 sekä katualuetta
(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistysaluetta)

Tonttijako
Osa korttelia 40108

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 40108

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Tuupakantien/Tulkintien eteläpuolella Caravellentien risteyksen ja Ritakujan välisellä alueella.



SIJAINTIKARTTA

1.3 KAAVAN NIMI JA NUMERO

Tuupakka 9, nro 402800

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	SIVU
1.1	TUNNISTETIEDOT	1
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	1
1.3	KAAVAN NIMI JA NUMERO	2
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIA-KIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	3
2	**TIIVISTELMÄ**	
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVA JA MUUTOS	5
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3	**LÄHTÖKOHDAT**	
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	12
3.1.4	Maanomistus	18
3.2.	SUUNNITTELUTILANNE	
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	19
4	**ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**	
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	22
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	22
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	
4.3.1	Osalliset	22
4.3.2	Vireille tulo	23
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.3.4	Viranomaisyhteistyö ja konsulttityö	24
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	25

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1	KAAVAN RAKENNE	32
5.1.1	Mitoitus	35
5.3	ALUEVARAUKSET	
5.3.1	Korttelialueet	35
5.3.2	Muut alueet	36
5.3.3	Nimet	38
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	38
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	40

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2	TOTEUTTAMINEN	41

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

liitekuvien sivut	
43 ja 44	TILASTOLOMAKKEET
45	RUKSIKUVA (KAAVATILANNE)
46	ASEMAKAAVAEHDOTUS JA MUUTOS
47 - 50	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ
51	KATU-YLEISUUNNITELMA 3
52	MAAPERÄKARTTA
53	MAANOMISTUSKARTTA
54	VESIHUOLTO
55	VIISTOILMAKUVA

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä syntyneitä asiakirjoja säilytetään tulevaisuudessa Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloite asemakaavoittamiselle

Aloitteen kaavatyön laatimiseksi on tehnyt Vantaan kaupungin yrityspalvelut. Kaavoitushakemus on päivätty 17.2.2011. Kaavahakemuksessa esitetään, että alueelle laaditaan asemakaava siten, että se vastaa Vantaan yleiskaavan tavoitteita. Vantaan kaupungin yrityspalvelut on 7.6.2013 esittänyt asemakaavan mukaisen Tulkintien aluevarauksen siirtämistä noin 80 metriä itäsuuntaan.

SLO Oy on kesäkuussa 2013 hakenut kaavamuutosta omistamalleen alueelle (korttelin 40108 tontti nro 5).

Viranomaisneuvottelu
Viranomaisneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi pitää, koska kaavamuutoshanke on Vantaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
Osallisia on kuultu MRL:n 62 §:n mukaisesti.

1. KUULEMINEN 2011
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.9.2011
Kaavan ja muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin 1.10.2011.
Suunnittelua esiteltiin alueella Pukkivuorentien ja Mustikkamäentien risteyksessä 11.10.2011.
Osallisten tuli toimittaa mielipiteensä mennessä 1.11.2011.
Mielipiteitä saatiin 8 kpl. Mielipiteistä on tehty erillinen kooste.

2. KUULEMINEN 2013
Kuuleminen tehtiin kaava-alueen laajentamisen johdosta.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma korjattiin 20.6.2013.
Kaavan ja muutoksen vireille tulosta/kaava-alueen laajentamisesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 29.6.- 30.6.2013.
Osallisten tuli toimittaa mielipiteensä mennessä 16.8.2013.
Mielipiteitä saatiin 4 kpl. Mielipiteistä on tehty erillinen kooste.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2013

Kaupunginhallitus oikeutti 2.12.2013 kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Tuupakka 9 -asemakaavaehdotuksesta ja päätti asettaa sen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti.

Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 3 kpl.

Tuupakka 9 asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.1. - 13.2.2014 välisenä aikana. Tänä aikana ei jätetty muistutusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014

2.2 ASEMAKAAVA JA MUUTOS

Lainvoimainen asemakaava

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosalueilla on voimassa seuraavat asemakaavat:

Tuupakka 8 nro 402300, kv 21.10.2002
Tuupakka 3B nro 402600, kv 12.11.2007
Tuupakka 3A nro 402000, kv 11.6.1999

Muutosalueet ovat asemakaavassa kortteli- ja katualuetta sekä lähivirkistysaluetta.

Kortteli 40108
Tontilla nro 5 on voimassa Tuupakka 3B asemakaava.
Asemakaavamerkintä on TKTY (Ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue).
Rakennusoikeus on 35.000 k-m2 ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmät korkeusasemat ovat +54,0 (korkeusasemamerkinnän suhteen on kaavassa virhe) ja +65.0.
Tontin pinta-alan ollessa 66369 m^2 muodostuu tehokkuusluvuksi e=0.53.
Raakavesitunneli/Päijänne-tunneli (rvt) kulkee kaava-alueen läpi pohjois-eteläsuunnassa.
Tontilla rakennusala päättyy voimajohtojen vaara-alueen rajaan (va). Alue on kaavaan merkitty autojen pysäköimispaikaksi, p.

Asemakaavaehdotus ja muutos

Tulkintien jatko lounaissuuntaan (Hakasuonkallion katuyhteys/työnimi konsulttitöissä Hakakorven katuyhteys) on siirretty voimassa olevan asemakaavan mukaisesta paikasta vajaa 80 metriä itäsuuntaan.
Korttelin 40108 tonttia nro 5 on laajennuttu itäsuuntaan Tulkintien jatkon uuden linjauksen mukaisesti. Kadun siirron ansiosta saadaan kortteliin 40108 lisätilaa tontin laajentamista varten. Laajennusalueen koko on noin 1,4 ha ja uuden muodostettavan tontin nro 6 pinta-ala on noin 8.85 ha.
Laajennetun korttelin uudeksi rakennusoikeudeksi merkitään 48.000 k-m2. Rakennusoikeuden lisäys on 13.000 k-m2. Tehokkuusluku on e =0,56, joka vastaa suunnilleen voimassa olevan asemakaavan tehokkuuslukua.
Liiketiloja sallitaan 2 % rakennusoikeudesta.

Alueen käyttötarkoitusmerkintä on uudistettu merkinnäksi, **KTY** (toimitilarakennusten korttelialue). Asemakaavan sisältö säilyy kuitenkin lähes muuttumattomana, mutta kaavamääräyksiä on lisätty mm. hulevesien käsittelyn osalta.
Alueelle saa rakentaa ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä liike- ja toimistorakennuksia.

Korttelin 40108 nykyiset ajoyhteydet - Ritakujan kautta ja suoraan tontille korttelin keskiosasta, säilyvät ennallaan. Uusia liittymäpaikkoja ei tule ja Tuupakantien sekä Tulkintien jatkon kohdalle merkitään liittymäkieltoja.

Korttelin 40108 ajantasakaavassa oleva virhe julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta korjataan. Kaavassa on merkintä +254,0 merkinnän +54,0 sijasta (merkinnästä poistetaan luku 2).

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kaavatyö sisältää korttelia 40108 koskevan tonttijaon ja tonttijaon muutosehdotuksen. Uusi tonttijako ja muutos tulee hyväksytyksi asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.
Korttelista 40108 poistuu tontti nro 5 ja laajennettuun kortteliin 40108 muodostetaan uusi tontti nro 6.

Asemakaavoittamaton alue

Asemakaavoitettavalla alueella Tulkintien itä - ja eteläpuolella asemakaavan rungon muodostaa Tulkintieltä vastapäätä Tuupakantien risteystä alkava uusi katu. Kadun nimeksi esitetään nimeä **Saalistie.** Katu johtaa itäsuunnassa **Mustikkasuonkalliot** - nimisen lähivirkistysalueen reunaan saakka. Saalistien keskivaiheelta erkaantuu pohjoissuuntaan toinen uusi katu, jonka nimeksi esitetään **Saaliskuja.**
Tulkintien ja Saaliskujan kääntöpaikan väliin on osoitettu **lähivirkistysalue (VL**), jonka nimiksi esitetään **Saalispuisto**. Saalispuiston kautta on kaavassa kevyen liikenteen yhteys (pp) Tulkintielle.
Saalistien eteläpuolelle on merkitty toinen pienehkö **lähivirkistysalue (VL),** jonka nimeksi esitetään **Ylästön Mustikkasuo.** VL – alue sijaitsee nykyisen Pukkivuorentien kohdalla ja tien linjaukselle on kaavaan merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, pp. Tämä kevyen liikenteen yhteys johtaa Ylästön asuntoalueen suuntaan.
Kolmas yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) on merkitty Mustikkasuonkalliot -lähivirkistysalueelle etelästä tulevan kulkureitin kohdalle.

Korttelit rakentuvat uusien katujen varaan ja ne ovat merkitty **teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi, T**.
Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä liike- ja toimistorakennuksia.

Korttelialueiden pinta-alan ollessa yhteensä noin 8 ha, muodostuu alueen koko kokonaisrakennusoikeudeksi noin 40.000 km2 (tehokkuusluku e = 0.5).

Kerrosluku on III. Toimistotiloja (kt) sallitaan 20 % rakennusoikeudesta sekä liiketiloja (kl) 5 – 10 %.

Asemakaavan muutokset kaava-alueen itäosassa (Mustikkasuonkalliot)

Kaava-alueen itäreunassa selkeytetään VL -alueen (Mustikkasuonkalliot) rajausta. Osa nykyisestä VL -alueesta muuttuu kortteli- ja katualueeksi ja osin nykyisen kaavan mukaista VL -aluetta laajennetaan.
Muutos on vähäinen.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Toteuttamisaikataulu

Korttelin 40108 laajennusalueella rakentamistoimenpiteet aloitetaan, kun kaava on saanut lainvoiman ja kun tarvittavat luvat on voitu hankkia.

Pääosa kaava-alueesta on kuitenkin ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä louhittava.
Louhiminen aloitetaan korttelin 40108 laajennusalueelta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoittamattoman alueen länsiosa (itään Tulkintien jatkosta)
Alue on metsän peittämä kallioinen alue. Kallioiden eteläpuolella on voimalinjoja.
Osa alueesta on Päijänne-tunnelin (raakavesitunneli) suoja-alueella (suoja-alue on 200 metriä tunnelista)

Kaavoittamattoman alueen keski- ja itäosa

Alueella on viitisentoista pientilaa, joista kolme on Vantaan kaupungin omistuksessa. Asuinrakennuksia on noin tusina.

Kortteli 40108

Kortteli on rakentunut. Tontille on ajoyhteys suoraan Tuupakantieltä sekä Ritakujan kautta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kortteli 40108
Korttelissa ei ole luonnonympäristöä.

Asemakaavoittamaton alue sekä Tulkintien jatkon aluevaraus

Alueella on kallioilla viihtyvää puustoa, joita ovat mm. männyt.

Luonnosta tarkemmin Faunatica Oy:n laatimassa luontoselvityksessä.

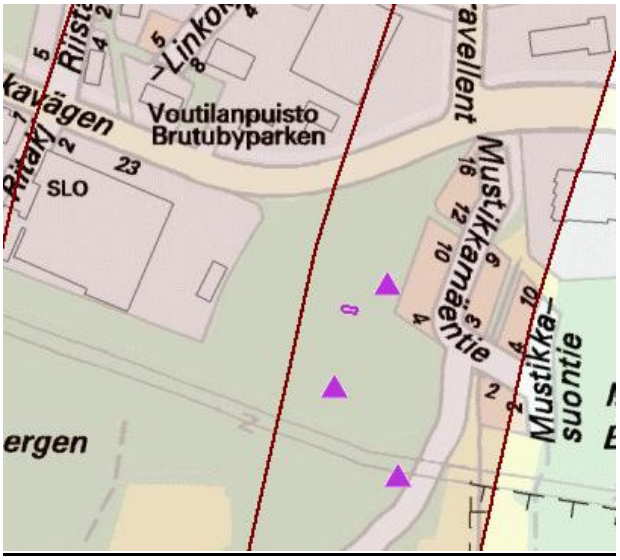
Geologiset kohteet

Tulkintien ja Caravellentien risteyksen eteläpuolella olevat geologiset kohteet ovat rapakivisiirtolohkareita ja louhikko on luultavasti Ancylusaikainen rantakivikko jonka lähellä myös iso 10m x 10m kivipaasi, jonka lohkareluonteesta ei ole täyttä varmuutta.

Kyseisellä alueella on myös 4 kallion pienkohdetta.

1. Viborgiittinen rapakivilohkare kooltaan 1,6 * 3,3 * 3m
2. Luultavasti Ancylusaikainen rantakivikko koko 5 * 15m
3. Migmaattinen gneissilohkare 1,8 * 2,5 * 2m
4. Mahdollisesti rapakiven vulkaanista pintakiveä kvartsiporfyyrilohkare 1,5 * 2,5 * 1,6m

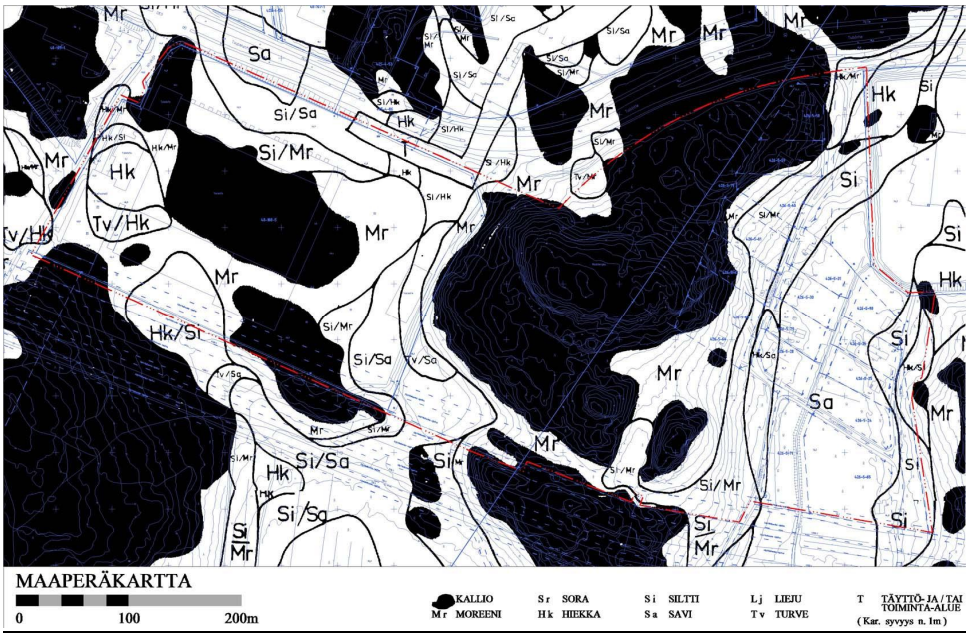
Geologiset kohteet, joita louhinta-alueella on, eivät ole Vantaan ympäristökeskuksen mukaan ensisijaisen tärkeitä.



Arvokas geologinen kohde

Maaperä

Kaava-alueen länsiosassa on pääasiassa kalliota ja moreenia, mutta myös täyttöalueita ja silttiä, savea sekä hiekkaa. Kaava-alueen itäosa on itäosa savea ja silttiä.



KARTTA EI OLE MITTAKAAVASSA. SUUREMPI KARTTA MITTAKAAVASSA ON ASEMAKAAVAN SELOSTUKSEN LOPUSSA LIITEKUVISSA.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Moreeni- ja kallioalueilla rakennukset perustetaan maanvaraisesti tiiviin moreenin ja/tai kallion varaan. Rakennusten perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja – suunnitelmiin.

Pohjavesi

Suunnittelualue kuuluu Päijänne-tunnelin selvitysalueeseen, jota kohdellaan I-luokan pohjavesialueena. Muutoin alue ei ole pohjavesialueella.

Päijänne-tunneli

Päijänne-tunnelin kautta kuljetetaan raakavettä pääkaupunkiseudulle.
Tunnelin suoja-alue kattaa 200 metrin levyisen vyöhykkeen putken molemmin puolin sen keskilinjasta mitattuna.
Alueella tapahtuva toiminta ei saa vaarantaa Päijänne-tunnelin veden tai pohjaveden laatua.
Alueiden käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet.
Päijänne-tunneli on otettava huomioon tunnelin vaikutusalueella rakennettaessa.
Raakavesitunnelin suoja-alueella ei kalliota saa louhia tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erityisselvitystä.

Suoja-alueella tulee louhintatöissä ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittava tärinätaso. Toimenpiteitä suunniteltaessa tulee olla yhteydessä Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:öön.
Kemikaali- ja öljytuoteonnettomuuksien varalta ovat ojat Päijänne-tunnelin vaikutusalueella tiivistettävä siten, etteivät haitalliset aineet pääse imeytymään maaperään.
Laaditun ohjeen "Ohje Päijänne-tunnelin suojaustarpeen huomioon ottamisesta Vantaalla, 12.1.2001" mukaisesti kaavamuutoksesta pyydetään lausunto PSV:ltä. PSV = Pääkaupunkiseudun Vesi Oy

LUONTOSELVITYS

Vantaan kaupunki on teettänyt luontoselvityksen, jonka ovat laatineet Ramboll Oy ja Faunatica Oy.

Luontoselvitys Vantaan Veromiehenkylässä 17.12.2012

Alla ote Faunatica Oy:n raportista:

”Selvitettäviltä rakennettavilta alueilta ei löytynyt arvokkaita suojeltavia luontotyyppejä tai erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Myöskään uhanalaista tai muuten huomionarvoista kasvilajistoa ei löytynyt. Alue on talousmetsää ja suurelta osin Etelä-Suomessa tyypillistä mäntyvaltaista mustikkatyypin tuoretta kangasta. Kallioisemmissa osissa on myös kuivahkoa ja kuivaa kangasta.”

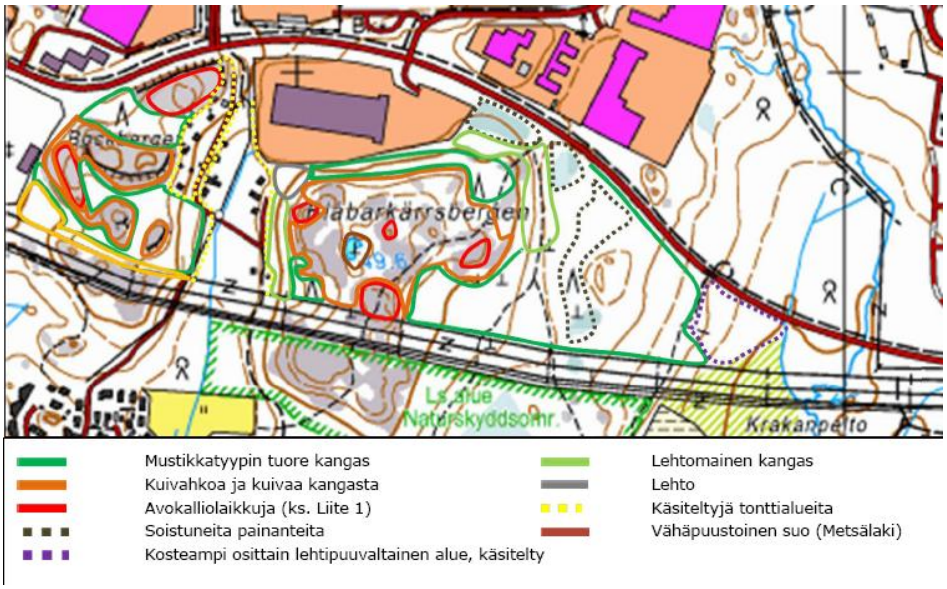
Em. johtopäätösten perusteella kaavahankkeelle ei ole suojeltavien luontotyyppien ja arvokkaiden elinympäristöjen osalta esteitä.

Seuraavilla sivuilla on karttoja luontoselvityksestä.

KARTTA SELVITYSALUEESTA
Selvitysalueen rajaus on esitetty alla olevassa kuvassa punaisella.

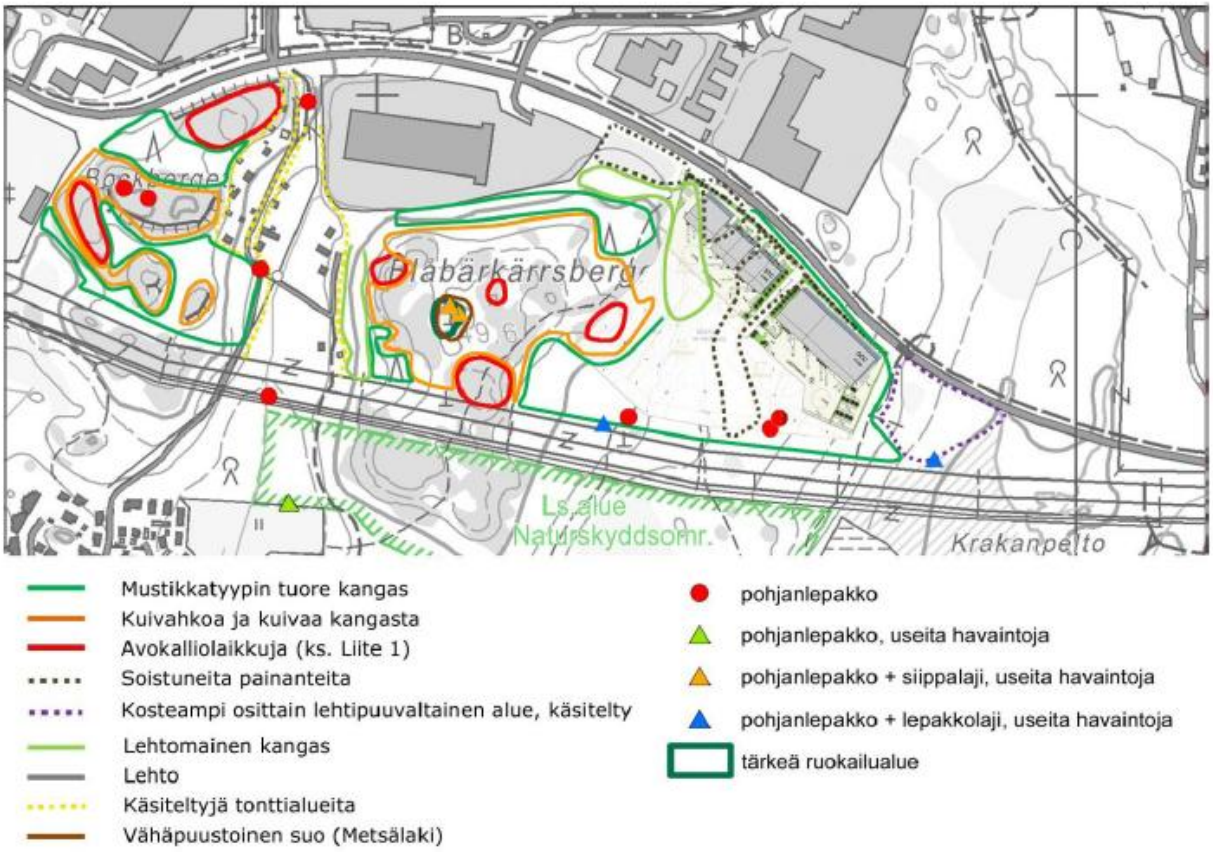
Kartta 1, Ramboll Oy ja Faunatica Oy

KARTTA KASVILLISUUSRAJAUKSET



Kartta 2, Ramboll Oy ja Faunatica Oy

LUONTOTYYPPIRAJAUKSET JA LEPAKKOESIINTYMÄT



Kartta 3, Ramboll Oy ja Faunatica Oy

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kortteli 40108

Kortteli 40108 on täyteen rakennettu ja tontilla nro 5 on suuri varastorakennus ja tilapäinen varastohalli.
Tontilla varastoidaan sähkönsiirtoon tarvittavia komponetteja.

Asemakaavoittamaton alue

Alueen länsiosassa ei ole rakennuksia eikä mitään muuta rakennettua ympäristöä. Alueen keski- ja itäosassa on noin tusina pientaloa. Alue muodostaa pienehkön aluekokonaisuuden. Pientalot ovat asumiskäytössä ja rakennukset ovat melko hyvässä kunnossa.
Pääosa rakennuksista on valmistunut 50 -luvun puolivälin jälkeen, osa 60 ja 70 -luvuilla. Uusin rakennus on valmistunut vuonna 1987.
Alueelle ei ole sallittu lisärakentamista enää pitkään aikaan - asukkaat ovat kunnostaneet ja ajanmukaistaneet olemassa olevia rakennuksia.

Alla on rakennuksien valmistumisvuosi ja kerrosala rakennusvalvonnan tietojen mukaan.
Tila R:no

1.	426-0005-0064	31.12.1962	240 k-m2
2.	426-0005-0063	Vantaan kaupunki	
3.	426-0005-0062	31.12.1957	76 k-m2
4.	426-0005-0060	Vantaan kaupunki	
5.	426-0005-0061	Vantaan kaupunki	
6.	426-0005-0059	30.01.1960	42 k-m2
7.	426-0005-0058	31.12.1963	50 k-m2
8.	426-0005-0031	31.12.1957	60 k-m2
9.	426-0005-0030	31.12.1957	150 k-m2
10.	426-0005-0029	31.12.1959	179 k-m2
11.	426-0005-0028	31.12.1978	145 k-m2
12.	426-0005-0027	31.12.1987	212 k-m2
13.	426-0005-0026	31.12.1960	150 k-m2
14.	426-0005-0025	31.12.1958	100 k-m2
15.	426-0005-0024	ei rakennuksia	
16.	426-0005-0065	31.12.1957	150 k-m2

Rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo

Pientaloalueen rakennuksia ei ole mainittu esim. Amanda Eskolan laatimassa inventointiraportissa "Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 - 1979 eikä niitä ole merkitty Vantaan uuden yleiskaavan valmistelun osana tehtyihin selvityksiin eli alla mainittuihin selostuksen liitekarttoihin.
Yleiskaavan selostuksen liitekartat:
Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet, liitekartta nro 22
Kulttuurimaiseman suojelu, liitekartta nro 23

(maisemallisesti, kyläkuvallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat alueet)
Rakennusten tarkastelu

Pientaloalueen rakennuksia on tarkasteltu ulkoapäin siinä määrin kuin se on ollut mahdollista.
Rakennusten kunto vaihtelee, mutta pääosa rakennuksista ovat kuitenkin aika hyvässä kunnossa. Rakennukset ovat tavanomaisia yksi- ja kaksikerroksisia omataloja ja ne ovat rakennettu pääasiassa maanomistajan toimesta ja rakentajansa oman harkinnan mukaan. Julkisivuissa on käytetty lautaa, tiiltä, rappausta, levyjä ja pyöröhirsipaneelia.
Erilaisuudestaan johtuen rakennukset eivät muodosta minkäänlaista yhtenäistä kaupunkivallista kokonaisuutta.

Yhteenveto tarkastelusta

Pientaloalueen rakennuksissa ei ole voitu todeta mitään sellaisia arvoja, jotka edellyttäisivät rakennusten säilyttämistä tai suojelemista.
Rakennukset ovat valokuvattu ja pientaloalueen rakennuksista on tehty kooste.

Vantaan kaupunginmuseo

Vantaan kaupunginmuseo on mielipiteessään (OAS/Osallisten kuuleminen) lausunut pientaloalueesta seuraavaa:

"Alue muodostaa omaleimaisen, luonnonläheisen kokonaisuuden. Alue rajautuu idässä yleiskaavan lähivirkistysalueeseen. Asuinalueesta tulee teettää riittävät rakennuskulttuuriselvitykset mahdollisia suojelumerkintöjä varten."

Vantaan kaupunginmuseon selvitys rakennuskannasta 5.8.2013

”Selvitys on tehty Vantaan kaupunginmuseon rakennustutkijoiden toimesta alueella tapahtuvan kaavoituksen johdosta (Tuupakka 9, 402800). Selvityksen lähtökohtana on ollut kaupunginmuseon aiempi arvio alueesta mahdollisena Vantaan kaupungin modernin rakennuskulttuurin aluekohteena (lausunto 26.10.2011 ja siihen liittyvä sähköpostikirjeenvaihto kaupunkisuunnittelun kanssa 22.11.2011). Kaupunginmuseon rakennustutkijat ovat käyneet tutustumassa alueeseen 2.8.2013.”

Päätelmät:
”Alue on rakentunut pääosin 1957–1963 välisenä aikana. Kaksi rakennuksista on myöhemmältä ajalta (Mustikkasuontie 10 vuodelta 1987 ja Mustikkamäentie 3 vuodelta 1978). 1950–60 -luvun rakennuksia on jäljellä kymmenen kappaletta.
Ajallisesta yhteneväisyydestä huolimatta rakennustyyppejä on monenlaisia ja tyylillistä yhteneväisyyttä ei alueella ole.

Yksittäisinä rakennuksina rakennuskulttuurisia arvoja voidaan pitää vaatimattomina, rakennusten edustaessa tavanomaista aikakauden pientalorakentamista.
Mustikkamäen pientalot ovat pääasiallisesti puurakenteisia ja lautaverhoiltuja erillistaloja. Talot ovat rakentuneet ilmeisesti erillisten suunnitelmien pohjalta vastaamaan rakentajien tarpeita. Esimerkiksi Mustikkamäentie 5 rakennus on rakentunut ajan kuluessa kahden rakennusosan yhdistelmästä ja laajennusosasta.
Myös Mustikkamäentie 9 rakennusta on ilmeisesti laajennettu jälkeenpäin.
Poikkeuksen rakennusaikakauden tyypillisiin pientaloihin muodostaa Mustikkamäentie 7:ssä sijaitseva rakennus, jonka verhoiluna on käytetty reunoistaan pyöristettyä vaakalaudoitusta (hirsi-imitaatio).
Alueen tontit ovat rakennus aikakaudelle tyypilliseen tapaan isohkoja, mutta rakennukset ovat pieniä. Tonttien tehokkuusluvut ovat siis alhaisia.
Luonnonläheisyys näkyy rakennusten sijoittelusta tontille. Etenkin Mustikkamäentie länsilaidan rakennukset sijoittuvat kauniisti rinteisille tonteille.
Arkkitehtonisilta arvoiltaan merkittävämpänä voidaan pitää Mustikkamäentie 16:n asuinrakennusta, joka edustaa vähäeleisyydellään tyypillistä 1950-luvun asuinrakennusta. Muihin alueen pientaloihin verrattuna julkisivun rappauspinta tuo erityisen aseman tälle rakennuksille. Terassin tiiliset pylväät ja kaiteiden siromuoto ovat tyypillisiä aikakauden rakennusten yksityiskohtia.”

Kaupunginmuseon selvitys valokuvineen on kaavan erillisenä liitteenä.

Kaava-alueen ympäristö

Tulkintien sekä Tuupakantien varrella on isoja varastorakennuksia. Rakennusten ympärillä on laajoja asfaltoituja alueita, joita käytetään tonttien sisäiseen liikenteeseen sekä trailer:eiden pysäköimiseen.

Liikenne

Tulkintieltä ei ole ajoyhteyttä asemakaavoittamattomalle alueelle. Tulkintieltä kevyen liikenteen yhteys Mustikkamäentielle, mutta autolla ajo on estetty tolpilla. Autolla pientaloalueelle kuljetaan eteläsuunnasta Ylästön asuntoalueelta alkavan Pukkivuorentien kautta. Tie on Ylästön asuntoalueesta eteenpäin erittäin huonokuntoinen. Kaava-alueen rakentamattomaan länsiosaan ei ole mitään ajoyhteyttä.

Tulkintie on uusi hyväkuntoinen kaupunginosia yhdistävä pääkatu sekä Kehä III:n eteläpuolinen rinnakkaistie. Kadun pohjoispuolella on erillinen kevyen liikenteen väylä. Lähin ajoyhteys Kehä III:lle on Kallionsolan eritasoliittymän kautta.Vastapäätä kaava-aluetta olevaa Caravellentietä pääsee Kehä III:n ali Tikkurilantielle asti.
Tulkintietä ei ole rakennettu Tuupakantien risteyksestä eteläsuuntaan.

Joukkoliikenne

Tulkintiellä kulkee tällä hetkellä vain linja 50, mutta Kehä III:n joukkoliikenteen pysäkit ovat kävelyetäisyydelle kaava-alueelta.

YHDYSKUNTATEKNIIKKA

Yhdyskuntatekninen huolto

Nykytila

Vesihuolto
Kaava-aluetta palveleva vesihuollon runkoverkosto on rakennettu. Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Tikkurilan painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä toimii Hiekkaharjun ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 6700 m3.
Alueen painetaso vaihtelee välillä +72.00 … +84.00. Aluetta palveleva jäteveden runkolinja johtaa vedet Tuupakan jätevedenpumppaamolle, josta ne johdetaan edelleen Veromiehen viemäriverkostoon. Lopulta vedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.
Nykyisellään alueelta tulevat sade- ja sulamisvedet imeytyvät maaperään ja johtuvat edelleen Mustikkasuonojaan. Osa vesistä johtuu Tulkintien ja Tuupakantien varsien avo-ojiin.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kuntatekniikan keskus on laatinut erillisen hulevesien hallintasuunnitelman.
”Teollisuusalueen hulevesien hallintasuunnitelma Vantaan Ylästössä”

Hulevesien hallintasuunnitelma on tämän kaavan ja muutoksen erillisenä liitteenä.

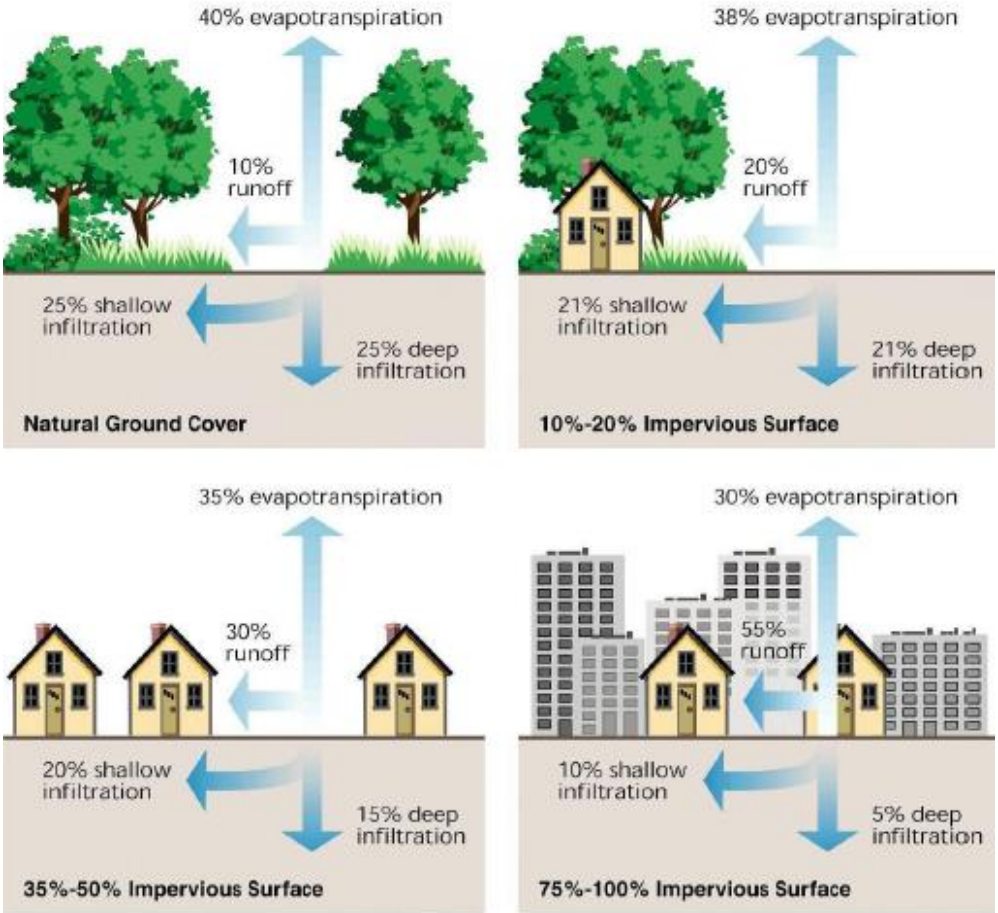
Seuraavaksi on otteita kuntatekniikan keskuksen teollisuusalueen hulevesien hallintasuunnitelmasta:

Johdanto

Vantaan kaupunki on strategiassaan sitoutunut kestävän kehityksen eteenpäin viemiseen sekä ympäristövastuun kantamiseen. Perusteena ympäristönsuojeluun nähdään erityisesti ilmastonmuutoksen torjunta sekä siihen liittyviin ympäristömuutoksiin varautuminen, luonnonvarojen kestävä käyttö sekä luonnon monimuotoisuuden vaaliminen. Vuodesta 2008 asti Vantaan tavoite on ollut luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn huomioon ottaminen maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa. Hulevesien hallintatoimenpiteiden mitoituksessa on käytetty Vantaan mitoitusohjetta.
Työssä on tarkasteltu hulevesien hallintaa kahdelle tontille ja niiden väliselle katualueelle. Lisäksi työssä esitetään vesihuollon yleissuunnitelma kaava-alueelle.

Työssä saatuja tuloksia on vertailtu kirjallisuudessa esitettyihin arvoihin ja suosituksiin. Työssä tehtyjen tarkastelujen ja laskelmien mukaan tonteilla on mahdollista käsitellä hulevedet niin, että ne vastaavat Vantaan asettamia tavoitteita hulevesien käsittelystä. Toimenpiteet vaativat kuitenkin tilavarauksia tontilta, jolloin on erityisen tärkeää, että hulevesisuunnitelma laaditaan jo kaavoittamisen yhteydessä.

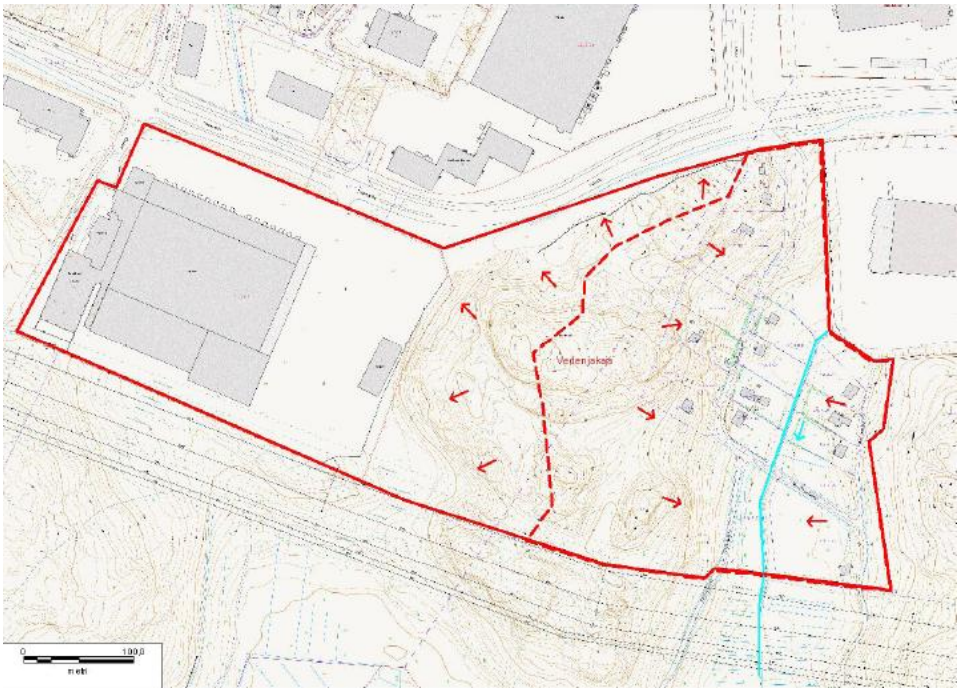
Kuvassa 1 on havainnollistettu kaupungistumisen aiheuttaman läpäisemättömän pinnan lisääntymisen vaikutusta alueen vesiolosuhteisiin.



KUVA 1

<u>*Valuma-alueet ja pintavesi*</u>

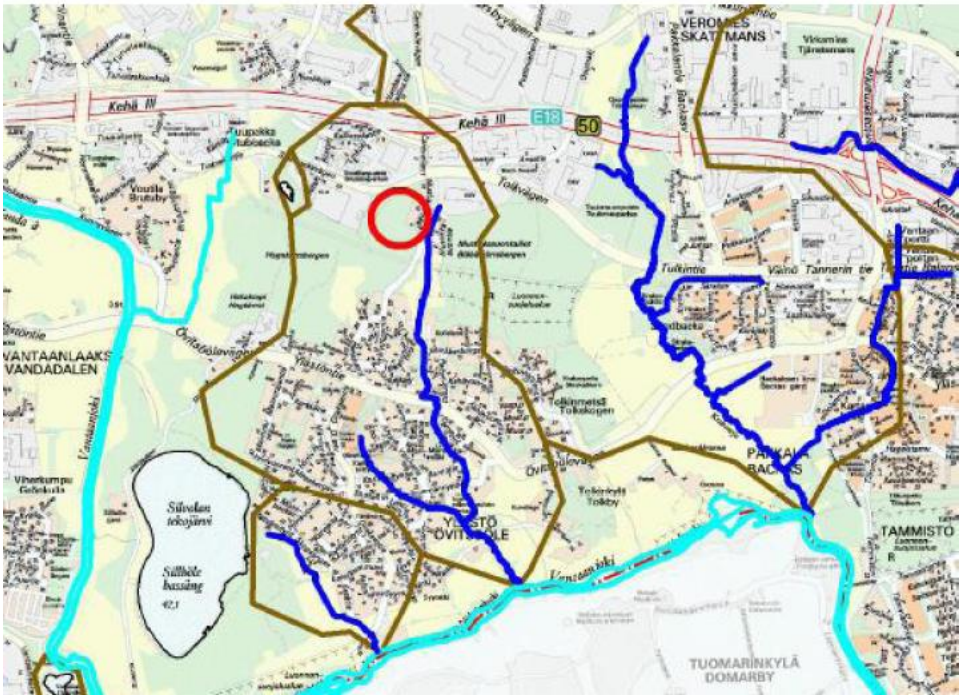
Nykytilassa kaava-alueen keskellä kulkee pintavesille vedenjakaja. Vedenjakajan itäpuolelle tulevat vedet johtuvat Mustikkasuonojaan ja vedenjakajan länsipuolelle tulevat vedet johtuvat Tulkintien varteen sekä alueen eteläpuolen metsään. Rakennetun teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksen vedet johdetaan Tuupakantien hulevesiviemäriin.



KUVA 2

Suunnittelualueen nykyiset maastonmuodot, vedenjakaja ja veden virtaussuunnat

Kaava-alueen sijoittuminen Mustikkasuonojan valuma-alueella



KUVA 3

Vastaanottavan vesistön tila

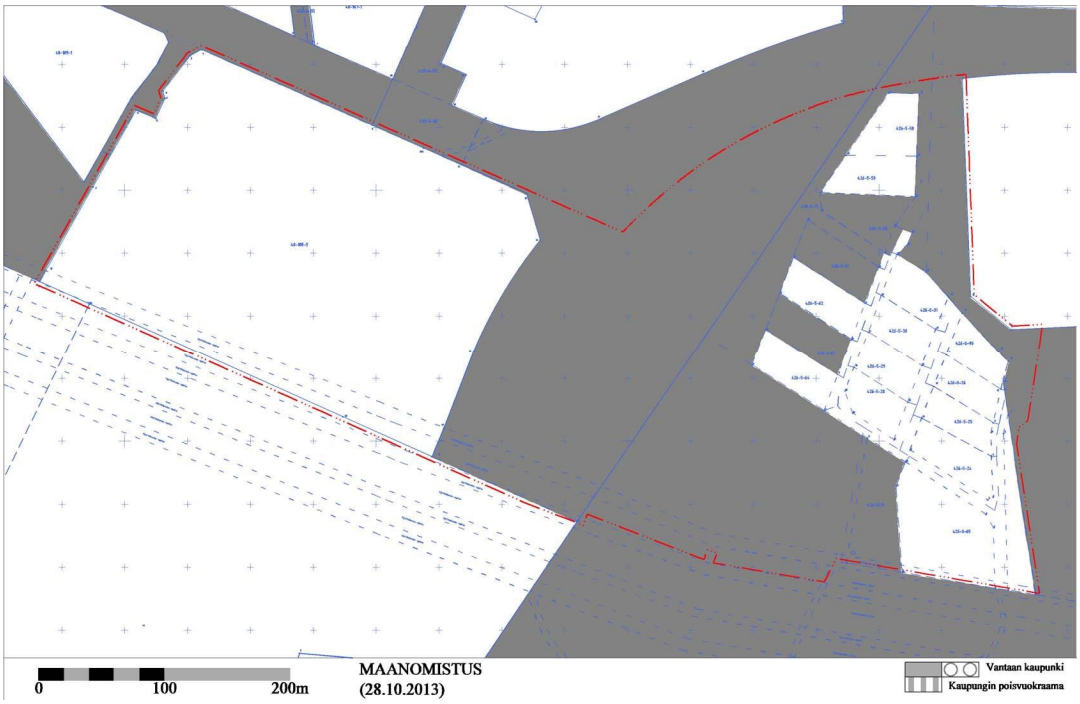
Kaava-alue sijaitsee Mustikkasuonojan valuma-alueen yläosissa (kuva 7) ja sen hulevedet johtuvat Mustikkasuonojaan. Mustikkasuonoja alkaa Tulkintien eteläpuolelta ja virtaa Ylästön asuinalueen halki viheralueita pitkin. Asuinalueen eteläpuolella purouoma kulkee viljelymaiseman halki Vantaanjokeen.
Vantaan pienvesiselvityksessä todetaan, että Mustikkasuonojassa on arvokkaita luontoarvoja, joita on vaalittava. Lisäksi oja on määritelty vesilain mukaiseksi puroksi, joten se on säilytettävä avouomana ja sen virkistys- ja maisema-arvoja on pyrittävä edistämään.

Ympäristön häiriötekijät

Lentomelu on alueen merkittävin häiriötekijä.

3.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa pääosan kaava-alueen keski- ja itäosasta. Kaava-alueen keski- ja itäosassa on myös yksityisessä omistuksessa olevia pientiloja. SLO Oy omistaa korttelin 40108 tontin nro 5.



KARTTA EI OLE MITTAKAAVASSA. SUUREMPI KARTTA MITTAKAAVASSA ON ASEMAKAAVAN SELOSTUKSEN LOPUSSA LIITEKUVISSA.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

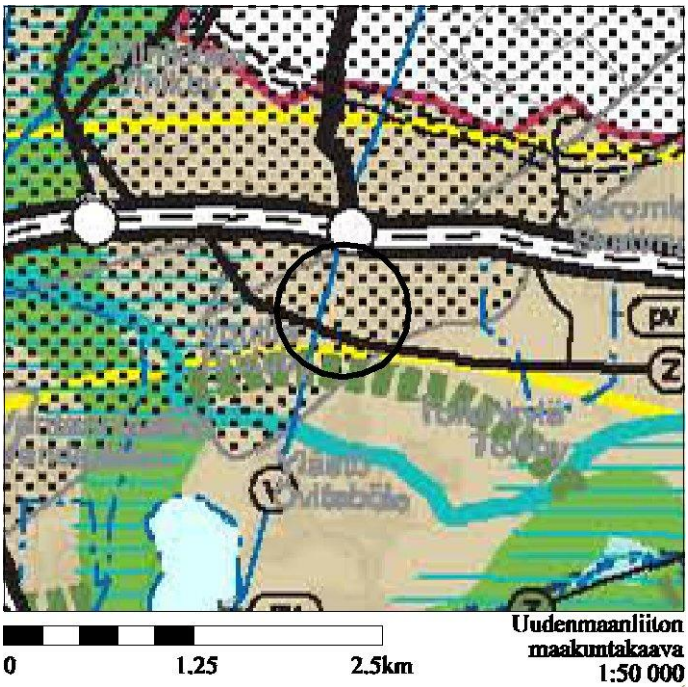
Uudenmaan maakuntasuunnitelma 2033

Maakuntavaltuusto hyväksyi joulukuussa 2009 Uudenmaan maakuntasuunnitelman 2033. Suunnitelman yleislinjat ovat kasvuhakuisuus ja ekologinen kestävyys. Maakuntasuunnitelma sisältää Uudenmaan tulevaisuuskuvan ja toimintastrategiat. Se on pohja alueen kaikelle suunnittelulle. Suunnitelma tarkistetaan neljän vuoden välein ja sen hyväksymisestä päättää maakuntavaltuusto. Maakuntasuunnitelma sisältää maakunnan kehittämisen päätavoitteet. Maakuntaohjelmassa sekä sen toteuttamissuunnitelmassa esitetään, miten nämä tavoitteet halutaan toteuttaa. Maakuntasuunnitelmassa määritellään myös käynnissä olevan maakuntakaavan uudistamistyön linjaukset. Maakuntasuunnitelman tavoitteet ohjaavat yleiskaavoitusta välillisesti maakuntakaavan kautta.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maankäytöstä pitkälle tulevaisuuteen. Maakuntakaava on ohjeena kuntakaavoja laadittaessa. Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (kartassa ruskea alue), kehäkaupungin kehittämisvyöhykettä ja lentomelualuetta. Ympäristöministeriö 8.11.2006.
Lentomelualue näkyy kartassa pisteinä. Päijänne-tunneli on merkitty sinisellä yhtenäisellä viivalla.

<u>Vertailu maakuntakaavaan</u>
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §).



MAAKUNTAKAAVA

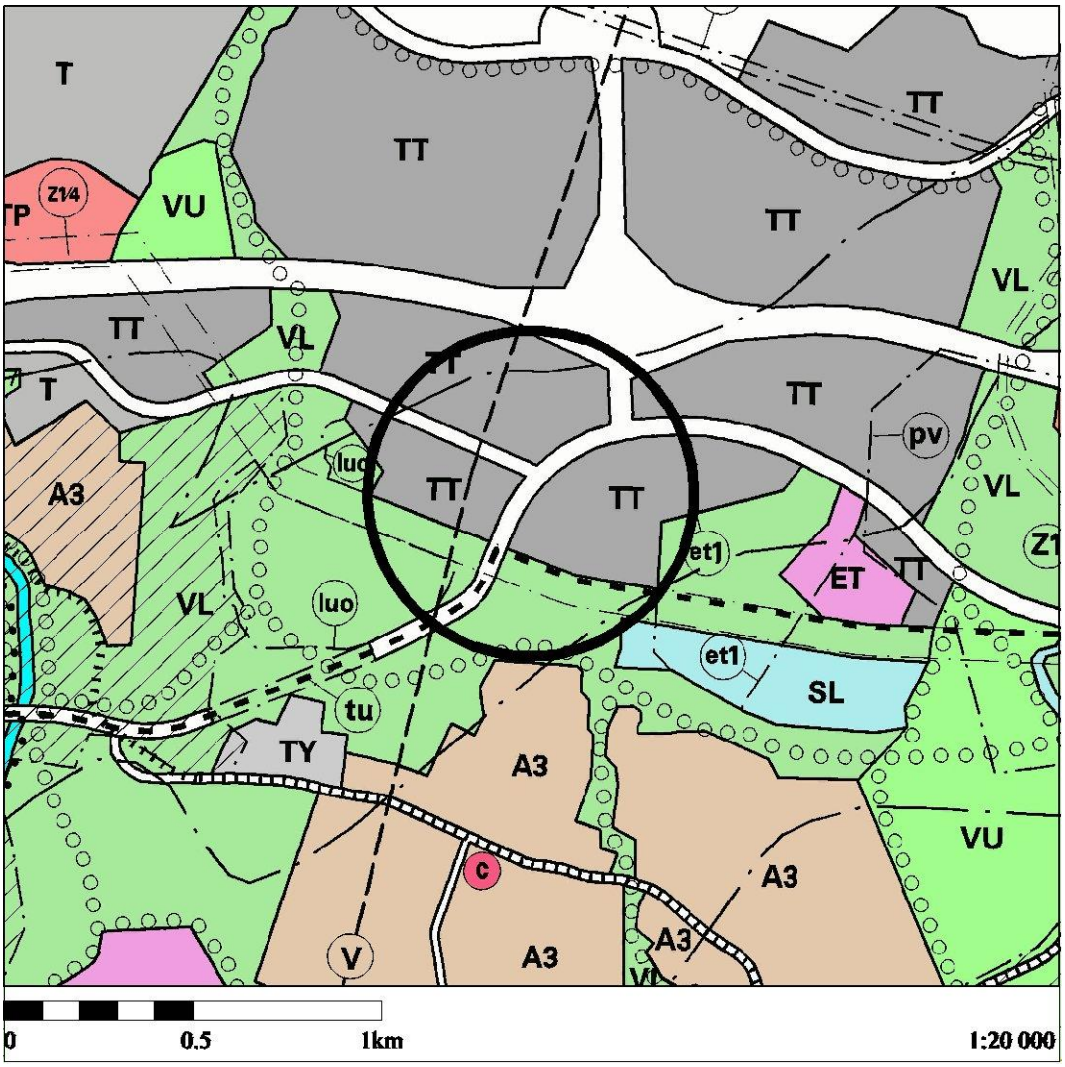
Yleiskaava

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2007 Vantaan yleiskaavan. Kaava-alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta, TT ja lähivirkistysaluetta, VL. TT -alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Pikaraitiontien linjaus näkyy katkoviivana TT -alueen eteläpuolella. Päijänne-tunneli kulkee kaava-alueen ali koillis- lounaissuunnassa.

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m2.

(**m1**)- Lentomeluvyöhyke 1 (L_{DEN} yli 60 dB). (**m2**)- Lentomeluvyöhyke 2 (L_{DEN} 55-60 dB). (**m3**)- Lentomeluvyöhyke 3 (L_{DEN} 50-55 dB).

Merkintöjä muutosalueen ympärillä.
SL Luonnonsuojelualue
VL Lähivirkistysalue
(**Z**)- Voimansiirtolinja. ○○○○ Ohjeellinen ulkoilureitti.



OTE YLEISKAAVASTA

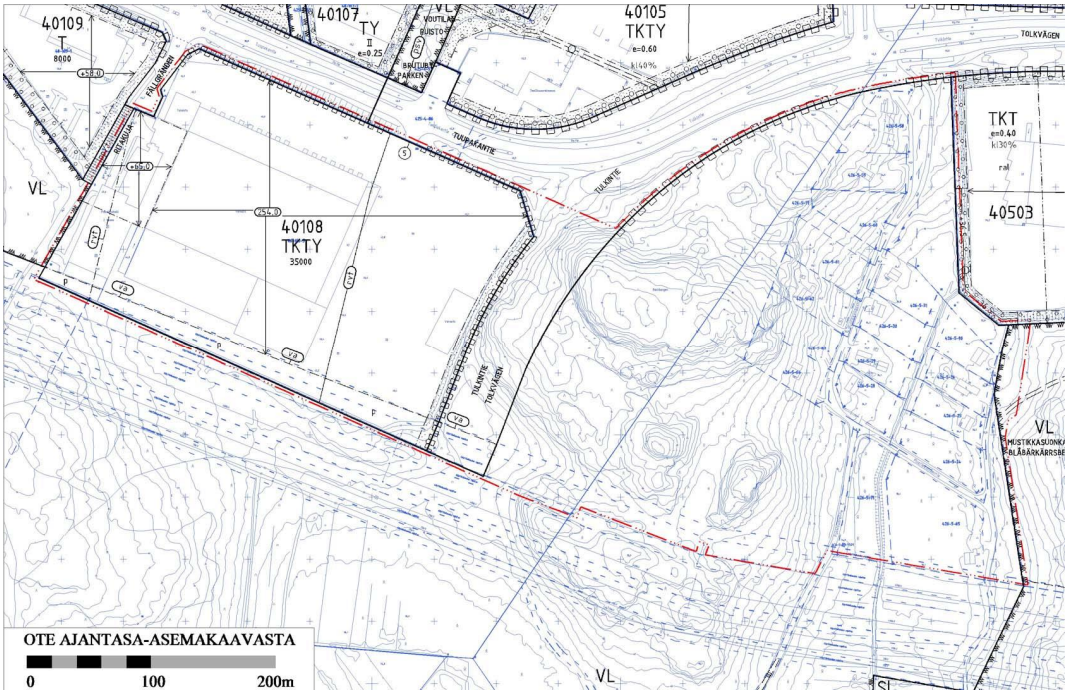
Asemakaava

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavan muutosalueella kaava-alueen itäosassa on voimassa Tuupakka 8 asemakaava (402300). Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 21.10.2002. Alue on asemakaavassa lähivirkistysaluetta, VL. (Mustikkasuonkalliot)

<u>Kortteli 40108</u>
Tontilla nro 5 on voimassa kaupunginvaltuuston 12.11.2007 hyväksymä Tuupakka 3B asemakaava nro 402600.

Asemakaavamerkintä on TKTY (Ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue).

Tulkintien aluevarauksella on voimassa seuraavia asemakaavoja:
nro 401800, nro 402000, nro 402600



KARTTA EI OLE MITTAKAAVASSA. SUUREMPI KARTTA MITTAKAAVASSA ON ASEMAKAAVAN SELOSTUKSEN LOPUSSA LIITEKUVISSA.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Kiinteistörekisteri

Alueen kiinteistöt kuuluvat Vantaan tontti- ja kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Ei ole.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284 / 1999 asettamat vaatimukset.

Selvitykset

Hakakorven katuyhteyden yleissuunnitelma ja Hakakorven katuyhteyden siirron yleissuunnitelma	Pöyry Finland Oy
Luontoselvitys	Ramboll ja Faunatica Oy
Teollisuusalueen hulevesien hallintasuunnitelma	Kuntek

Vantaan hulevesiohjelma

Vantaalla on hulevesiohjelma, jonka kuntatekniikan keskus on laatinut.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavatyölle on konkreettinen tarve, koska SLO Oy haluaa laajentaa toimintaansa ja asemakaavoittamattomalle alueelle on kaavailtu isoa rakennushanketta.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaupunkisuunnittelussa päätettiin haetun asemakaavan valmistelusta.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

● SLO Oy
● alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)
● kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
● kaupungin viranomaiset
● Museovirasto
● Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Liikennevirasto, Finavia Oyj, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, Pääkaupunkiseudun Vesi Oy.
● kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavoituksen alkaminen (MRL 62 ja 63 §) ilmoitettiin:
-kuulutus Vantaan kaupungin ilmoitustaululla
-ilmoitus Vantaan Sanomissa 1.10.2011
Kaavan ja muutoksen vireille tulosta/kaava-alueen laajentamisesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa viikonloppulehdessä 29.6.- 30.6.2013.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan ja muutoksen suunnitteluvaiheessa on kuultu eri alojen suunnittelijoita sekä tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63§) 21.9.2011.

1. KUULEMINEN 2011

Osallisia kuultiin MRL:n 62 §:n mukaisesti.
Maanomistajille sekä naapureille lähetettiin mielipiteiden kuulemista varten viesti, jonka liitteenä oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
Suunnittelua esiteltiin alueella Pukkivuorentien ja Mustikkamäentien risteyksessä 11.10.2011.
Osallisten tuli toimittaa mielipiteensä mennessä 1.11.2011.
Mielipiteitä saatiin 8 kpl.
Pientaloalueelta ei saatu kaavahanketta vastustavia mielipiteitä, mutta keskusteluissa on käynyt ilmi, että osa asukkaista voi olla kaavamuutoksen mahdollistamaa muutosta vastaan.

Alla lista mielipiteiden antajista:

1. VANTAAN KAUPUNGINMUSEO
2. FINGRID OYJ
3. VANTAAN ENERGIA OY
4. TIHINEN OLAVI
5. TÄHTINEN VUOKKO
6. HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄ
7. KESKI-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS
8. HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ HSY

2. KUULEMINEN 2013

2. kuuleminen tehtiin kaava-alueen laajentamisen johdosta.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma korjattiin 20.6.2013.
Osallisten tuli toimittaa mielipiteensä mennessä 16.8.2013.
Mielipiteitä saatiin 4 kpl.
Alla lista mielipiteiden antajista:

1. MUSEOVIRASTO
2. VANTAAN ENERGIA OY
3. HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ HSY
4. VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo

Tuupakka 9 asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.1. - 13.2.2014 välisenä aikana. Tänä aikana ei jätetty muistutusta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö ja konsulttityö (MRL 66 §)

Kaupunginhallitus oikeutti 2.12.2013 kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.
Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 3 kpl.
Kaavaehdotuksen kaavamääräyksiin tehtiin lisäys Fingrid Oyj:n lausunnon perusteella.

Yhteyshenkilöt yrityksissä:

Hoijer Mika	SLO Oy
Rantanen Ilpo	”
Tiusanen Jukka	Oy Scan-Auto Ab
Nenonen Markku	"
Rokkonen Jouko	Rakennuttajatoimisto HJT Oy

Seuraavat kaupungin asiantuntijat ovat osallistuneet kaavan valmisteluun:

Hoffren Marko	Asiakirjojen valmistelu, kartan piirtäminen
Kallaluoto Timo	Aluearkkitehti
Salo Pirjo	Liikenne
Virtanen Jaana	"
Keinänen Harri	Vesihuolto
Kuparinen Teuvo	Asemakaavoitus

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on Vantaan työpaikkaomavaraisuuden säilyttäminen ja lisärakentamisella Vantaa saa uusia työpaikkoja.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Vantaan arkkitehtuuristrategiassa (Kv 30.1.2006) esitetyt tavoitteet on huomioitu kaavamuutoksen valmistelussa.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vantaan kuntatekniikan keskus/liikenne on tutkinut Tulkintien jatkon (Hakasuonkallion katuyhteys/työnimi konsulttitöissä Hakakorven katuyhteys) itäsuuntaan siirron vaikutuksia.
Kuntek:in mukaan siirto sopii hyvin liikenteellisesti eikä toimenpiteellä ole mitään negatiivisia vaikutuksia Hakasuonkallion katuyhteyden jatkosuunnittelun kannalta.
Em. perusteella korttelin 40108 tonttia nro 5 on voitu laajentaa itäsuuntaan Tulkintien jatkon uuden linjauksen mukaisesti. Kadun siirron ansiosta saadaan kortteliin 40108 lisätilaa.

<u>Asemakaavoittamaton alue</u>

Alueen maankäyttö on ratkaistu yleiskaavassa. Asemakaavaehdotus on oikeusvaikutteisen Vantaan yleiskaavan mukainen. Alue on kokonaisuuteen nähden pieni asemakaavoittamaton alue muun asemakaavoitetun alueen keskellä, joten ko. alueen asemakaavoittaminen on tarkoituksenmukainen toimenpide.
Alueen etuna on, että se sijaitsee lentokentän lähellä keskeisesti pääkaupunkiseudulla hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kehä III:n sekä sen rinnakkaisteiden varsilla on ollut paljon kysyntää työpaikkatonttien suhteen ja tämän positiivisen kehityksen uskotaan vielä jatkuvan.

Tavoitteena on korkeatasoinen työpaikka-alue, jonka suunnittelussa ja rakentamisessa on otettu huomioon alueen ympäristö ja sen erityisvaatimukset.
Pientaloalue

Kaava-alueella on pieni omakotialue, jota ei yleiskaavassa ole katsottu voitavan mm. lentomelun ja erillään muista pientaloalueista sijainnin johdosta, merkitä asuinalueeksi.

Luontoselvitys

Selvitettäviltä rakennettavilta alueilta ei löytynyt arvokkaita suojeltavia luontotyyppejä tai erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Myöskään uhanalaista tai muuten huomionarvoista kasvilajistoa ei löytynyt.

Kaava-alueen louhiminen ja täyttäminen

Kaava-alueen keskiosa on louhittava ennen kuin rakentaminen voidaan aloittaa. Kaava-alueen keskiosassa on kallioisella alueella neljä yksityisessä omistuksessa olevaa tilaa. Kahden pohjoisemmin tilan tilanne ei louhinnan osalta ole kriittinen, mutta kahdella muulla tilalla asumisviihtyvyys kärsii huomattavasti ja asuminen voi muuttua mahdottomaksi louhinnan etenemisen myötä.
Kaava-alueen keskiosa voidaan ottaa rakentamiskäyttöön ilman että uudet kadut rakennetaan koko pituudeltaan valmiiksi. Tällä alueella riittää Saalistien alkupään toteuttaminen. Ilman louhimista ja katujen rakentamista ei kaava-alueen keski- ja itäosaa voida ottaa rakentamiskäyttöön asemakaavan mahdollistamalla tavalla.
Ajoyhteyttä uudelle teollisuus- ja varastoalueelle ei voida järjestää enää Pukkivuorentietä Ylästön asuntoalueen läpi (kuten pientaloalueelle ajaminen nyt tapahtuu) vaan ajo on tapahduttava Tulkintieltä alkavan Saalistien kautta.

Kaava-alueen itäosassa joudutaan pehmeä maaperä poistamaan ja alue täyttämään kantavimmilla materiaaleilla. Toimenpide on laajamittainen ja merkittävä siinä määrin, että todennäköisesti lähes koko pientaloalue on yhtäaikaisesti muututtava työpaikka-alueeksi, jotta toimenpide on mahdollista suorittaa.

PIENTALOT KALLIOISELLA LOUHITTAVALLA ALUEELLA

PIENTALOT PEHMEÄLLÄ MATALAMMALLA ALUEELLA

Liikenne

Tuupakantien ja Ylästöntien välille on suunniteltu uusi pääkatuyhteys, Hakakorven katuyhteys. Yhteyden kulkee kaava-alueen länsipuolella. Suunnitelmien mukaan nykyinen Tuupakantien ja Tulkintien risteämiskohta muuttuu kolmihaaraliittymäksi, josta lähtee neljäntenä haarana tonttiliittymä kaava-alueelle. Liittymän jokaiseen tulohaaraan tulee kääntymiskaista.

Liittymään on kaavailtu liikennevaloja, mikä mm. helpottaa kaava-alueelta tulevan liikenteen liittymistä pääsuunnan liikenteeseen. Poikkeustapauksissa liikennevalojen avulla voidaan nopeasti estää ajo Hakakorven katuyhteyden eteläpäähän rakennettavaan tunneliin (opastimet punaiselle).

Kaavassa on varauduttu Tulkintien ja Hakakorven katuyhteyden 2+2-kaistaisuuteen.
Katuyhteys kaava-alueelle tarvitaan ennen Hakakorven katuyhteyden toteutumista. Ensi vaiheessa Tulkintieltä tai Tuupakantieltä on rakennettava katuyhteys kaava-alueelle Saalistien alkuun. Katuyhteyden reunaan toteutetaan kevyen liikenteen yhteys.

Kevyt liikenne

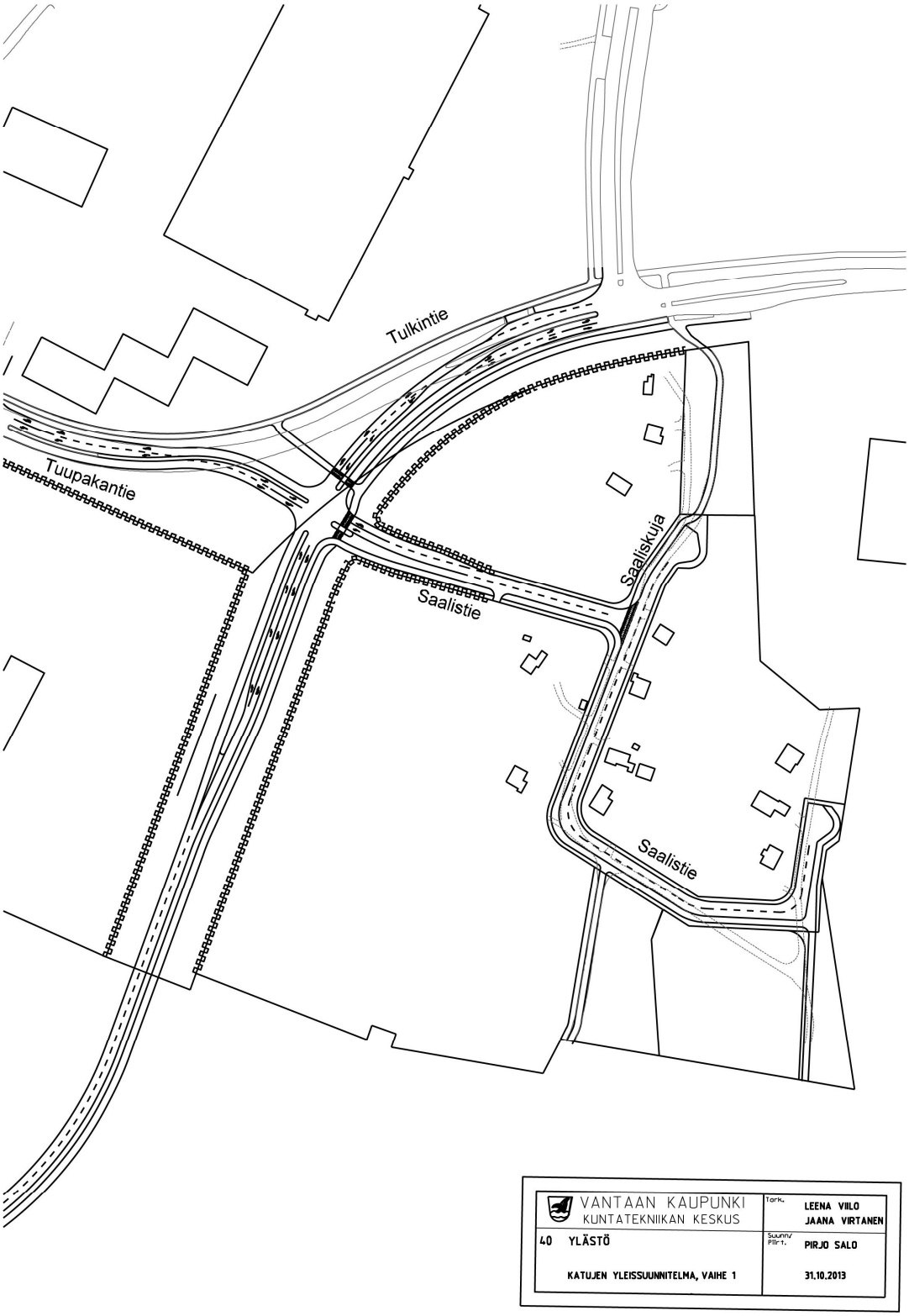
Kaava-alueelle tulevien katujen varsille on suunniteltu kevyen liikenteen väylä. Myös Hakakorven katuyhteyden itäpuolelle ja Tulkintien eteläpuolelle on suunniteltu kevyen liikenteen väylä.

Joukkoliikenne

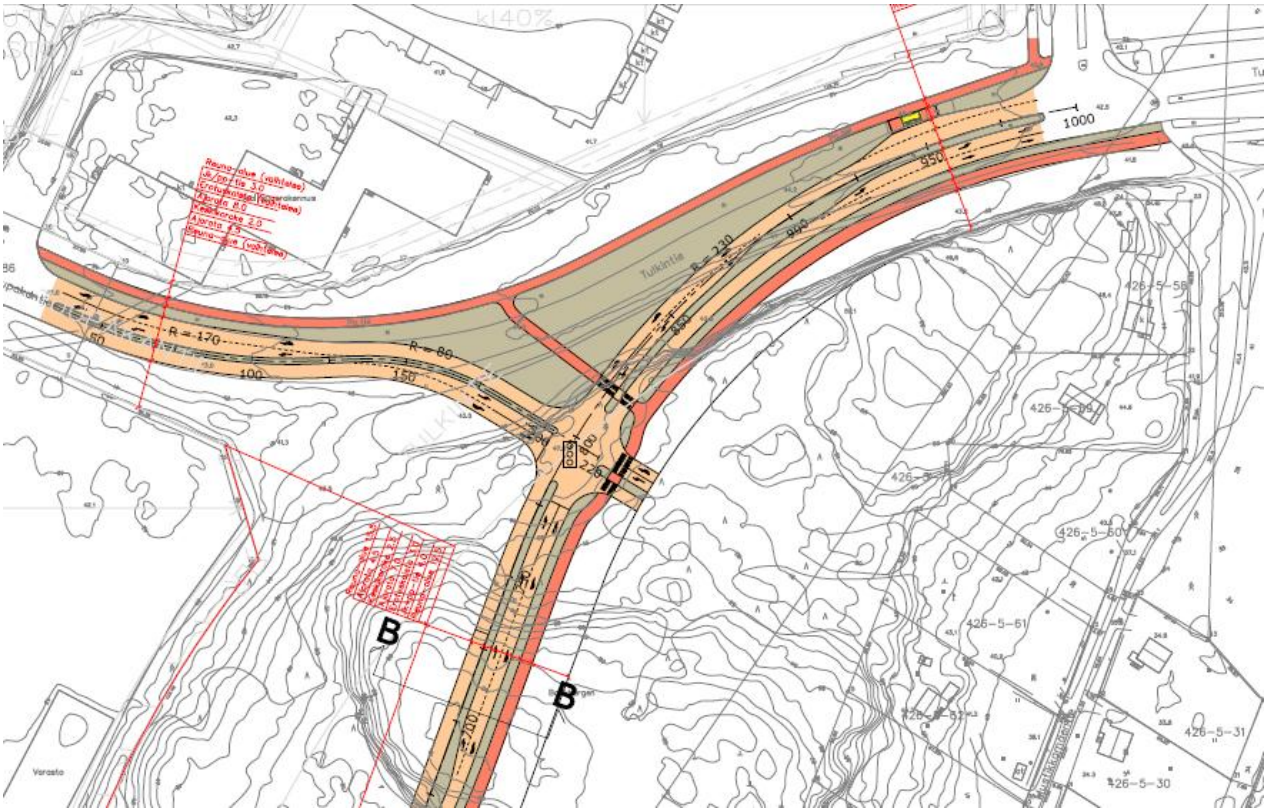
Hakakorven katuyhteyden kaavavarauksessa on varauduttu pikaraitiotieyhteyteen, joka kulkee Hakakorven katuyhteyden länsipuolella ja Tulkintien pohjoispuolella. Kaava-alueen pohjoispuolella on pikaraitiotien pysäkkivaraus.

Pysäköinti

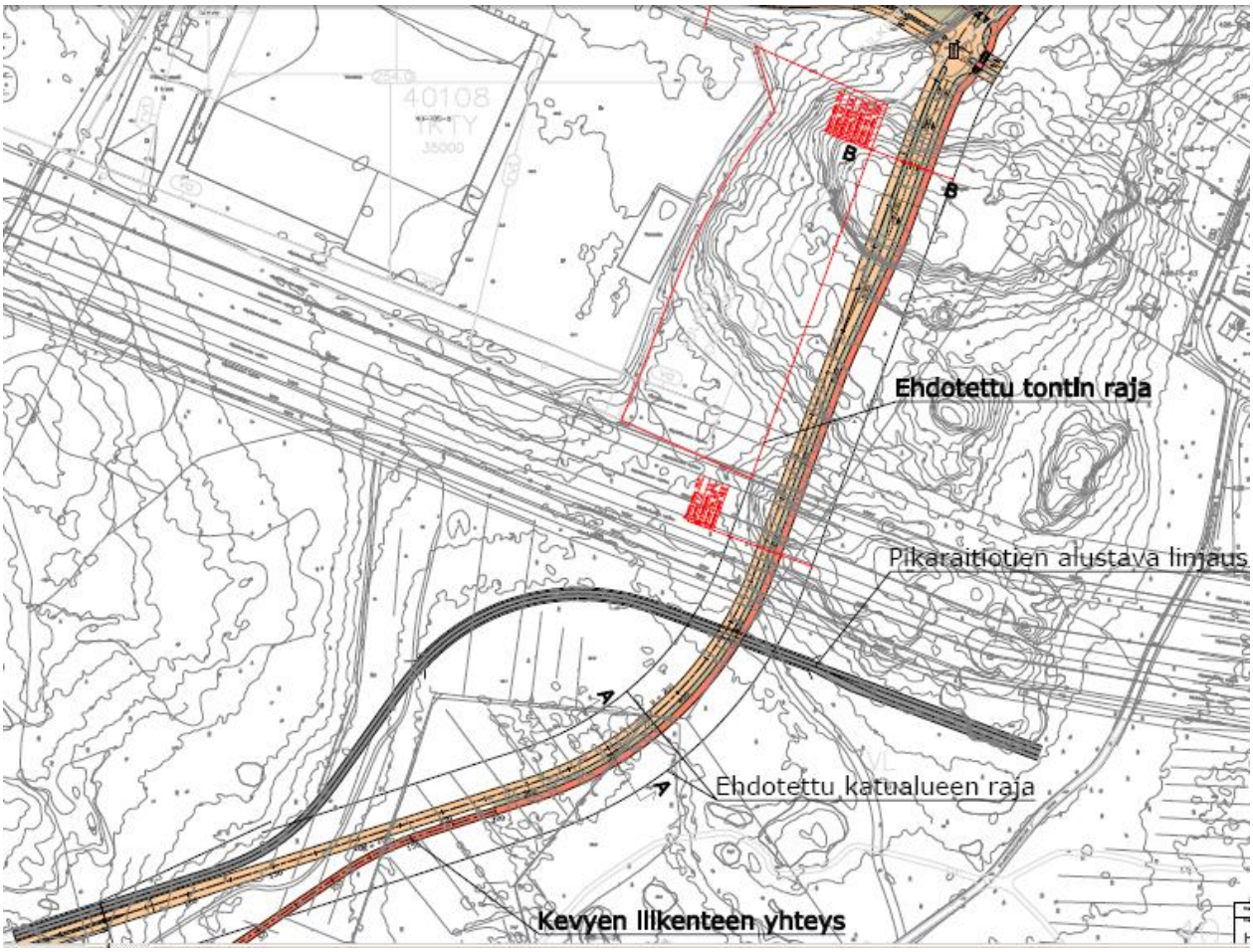
Kaava-alueen pysäköintinormina on käytetty teollisuus 1 ap/100 kem, varastot/logistiikka 1 ap/150 kem, toimistot 1 ap/50 kem ja liiketilat 1 ap/35 kem.



KATUKARTTA VAIHE 1



YLEISSUUNNITELMA 1 (ei mittakaavassa)



YLEISSUUNNITELMA 2 (ei mittakaavassa)

Kaupunkikuva

Rakennettu ympäristö täydentyy, kun myös Tulkintien eteläpuolelle sekä Tulkintien jatkon ja Tuupakantien risteykseen tulee rakennuksia. Kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella ympäristöllä saadaan alueelle lisäarvoa.

Hulevedet

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kuntatekniikan keskus on laatinut erillisen hulevesien hallintasuunnitelman.
”Teollisuusalueen hulevesien hallintasuunnitelma Vantaan Ylästössä”

Alla otteita kuntatekniikan keskuksen hulevesien hallintasuunnitelmasta:

Rakentamisen vaikutus hulevesimäärään

Alueelle tulee paljon läpäisemätöntä pintaa, jolloin pintavesien määrä tulee kasvamaan ja veden kulkeutuminen Mustikkasuonojaan nopeutuu. Tätä muutosta estämään alueelle tulee varata tilaa hulevesien viivyttämiselle ja imeyttämiselle maaperään. Jokaisella korttelialueella tulee viivyttää hulevesiä niin, että alueelta tulevat vesimäärät eivät suurene luonnontilaiseen verrattuna määritettävillä mitoitussateilla.

Taulukosta 1 selviää korttelien rakentumisen aiheuttamat valunnan muutokset sekä korttelien tarvitsemat laadullisen käsittely- ja viivytysrakenteiden tilavuustarpeet.
Taulukosta 2 selviää korttelien tarvitsemat väliaikaiset tulvatilanteen tarvitsemat viivytystilavuudet. Taulukot on laadittu mitoitusperusteiden pohjalta, jotka on kerrottu kappaleessa 3.2 huleveden hallinnan tavoitteet ja mitoitus. Korttelin 40108 laskelmissa on huomioitu ainoastaan lisääntyvän rakennusalan vaikutus.

Taulukko 1: Hulevesien viivytysrakenteiden perusmitoitus 10 mm sateella. 150 l/s*ha (10min)

Kortteli	Valunta, nykytila (l/s)	Valunta, rakennettu (l/s)	Varastoitava tilavuus, m³
40108	42	189	88
40503	51	229	107
40506	126	567	265
40507	45	203	94
40508	18	81	38

Taulukko 2: Tulvatilanteiden mitoitus 30 mm sateella. 167 l/s*ha (30min)

Kortteli	Valunta, nykytila (l/s)	Valunta, suunniteltu (l/s)	Varastoitava tilavuus, m³
40108	47	210	293
40503	60	270	378
40506	140	631	884
40507	50	225	315
40508	20	90	126

Asemakaavaehdotukseen merkittyjen hulevesien viivytysalueiden pinta-alat on määritelty kertomalla taulukossa 1 esitetyt tilavuustarpeet arvioidulla painanteen keskisyvyydellä. Viivytysalueiden keskisyvyytenä on käytetty 0,6 metriä. Hulevesien viivytysaltaiden paikat, muodot sekä pinta-alat ovat kuitenkin ohjeellisia ja tarkemmat suunnitelmat tulee tehdä tonttikohtaisesti kaavoituksen yhteydessä. Hulevesipainanteet voidaan suunnitella esimerkiksi useampaan osaan.
Painanteiden tilalla voidaan myös käyttää tarvittaessa maanalaisia kasettijärjestelmiä, mikäli maanpäällisten ratkaisujen todetaan vaativat kohtuuttoman määrän tonttialasta.
Tulvareitteinä (yli 30 mm sateissa) toimivat alueen parkkipaikat, pihat sekä tiet. Alueen tasaus suunnitellaan niin, että tulvavedet johtuvat hallitusti pois aiheuttamatta vaaraa kiinteistöille ja rakenteille.

Biopidätysalueet

Biopidätysalueet ovat ympäristöään alempana olevia painanteita, jotka ovat usein kasvillisuuden peittämiä. Vedet johdetaan painanteisiin joihin ne pääsevät lammikoitumaan ja lopulta suotautumaan maakerroksen läpi maaperään tai salaojiin riippuen maaperän läpäisevyydestä. Biopidätysalueen puhdistava toiminta perustuu veden suotautumiseen kasvukerroksen läpi, jolloin veden mukana tulevat epäpuhtaudet pidättyvät pintakerrokseen tai sitoutuvat suodattavan kerroksen rakenteisiin.
Viivyttävä toiminta sen sijaan perustuu pääasiassa lammikoitumistilaan, joka määrittää kuinka paljon yhden sadetapahtuman vesimäärästä voidaan viivyttää. Biopidätysalueet tulee varustaa aina ylivuotoreitillä, jotta alueen pintakerrokset eivät pääse suurempien tulvien seurauksena huuhtoutumaan vesien mukana pois.

Tulvareitit

Tulvareitteinä toimivat alueen parkkipaikat, pihat sekä tiet. Alueen tasaus suunnitellaan niin, että tulvavedet johtuvat hallitusti pois aiheuttamatta vaaraa kiinteistöille ja rakenteille.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavoittamaton alue

Alue tukeutuu Tulkintiehen, Tuupakantiehen ja Kehä III:lle johtavaan Caravellentiehen. Kaava-alue rakentuu Tulkintien/Tuupakantien risteyksestä alkavan Saalistien sekä Saaliskujan varaan.
Uudet kadut jäsentävät kaava-aluetta ja teollisuus- ja varastorakennukset sijoittuvat tasaisesti kortteleihin koko kaava-alueella.
Tulkintien varrelle sijoittuvat suuremmat rakennushankkeet ja kaava-alueen keski- ja itäosaan pienempi mittakaavaiset rakennukset.

Kaava-alueen kautta kulkee pohjois- eteläsuuntainen kevyen liikenteen reitti ja Tuupakantien suunnasta on mahdollista kulkea itä- länsisuunnassa Mustikkasuonkalliot -nimiselle lähivirkistysalueelle.

Alueella on kaksi pienehköä viheraluetta (Saalispuisto ja Ylästön Mustikkasuo).

Kaava-alueen eteläosassa (kortteli 40506) olevalle voimajohtojen vaara-alueelle sijoitetaan henkilöautojen pysäköimispaikkoja.

Koko kaava-alueelle on merkitty ohjeellisia alueita hulevesien viivytysaltaita varten (wh).

Kortteli 40108

Kaavan rakenne ei tontin laajentamista lukuun ottamatta muutu.

Pikaraitiotie

Pikaraitiotien linjausta on päätetty siirtää Hakakorven tunnelisuunnitelman pohjoispuolella kulkemaan kadun länsi-/pohjoisreunaa ja jatkamaan siitä Tulkintien pohjoisreunassa siten että autoliikenteelle jää yhteensä kaksi kaistaa. Näin ollen mahdutaan ratikan kanssa nykyisen suunnitelman mukaiselle katutilavaraukselle.
Alla olevassa kuvassa näkyy tummimmalla mustalla pikaratikan linjausajatus ja pohjoisessa suorakulmiona mahdollinen pysäkkipaikka ja taustalla on harmaalla uudemman yleissuunnitelman mukainen katu. Pikaratikan suojaetäisyys voimalinjojen alla on suurempi kuin autoliikenteen, joten voi olla että linjojen alla pikaratikka joudutaan kaivamaan hieman syvemmälle leikkaukseen kuin katu.

PIKARAITIOTIEN LINJAUS

Asemakaavaehdotus ja muutos

Tulkintien jatko (Hakasuonkallion katuyhteys/työnimi konsulttitöissä Hakakorven katuyhteys) lounaissuuntaan on siirretty voimassa olevan asemakaavan mukaisesta paikasta vajaa 80 metriä itäsuuntaan.
Korttelin 40108 tonttia nro 5 on laajennuttu itäsuuntaan Tulkintien jatkon uuden linjauksen mukaisesti. Kadun siirron ansiosta saadaan kortteliin 40108 lisätilaa tontin laajentamista varten.

Alueen käyttötarkoitusmerkintä on uudistettu merkinnäksi, **KTY** (toimitilarakennusten korttelialue). Asemakaavan sisältö säilyy kuitenkin lähes muuttumattomana, mutta kaavamääräyksiä on lisätty mm. hulevesien käsittelyn osalta.
Alueelle saa rakentaa ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä liike- ja toimistorakennuksia.

Asemakaavoittamaton alue

Asemakaavoitettavalla alueella Tulkintien itä - ja eteläpuolella asemakaavan rungon muodostaa Tulkintieltä vastapäätä Tuupakantien risteystä alkava uusi katu. Kadun nimeksi esitetään nimeä **Saalistie.** Katu johtaa itäsuunnassa **Mustikkasuonkalliot** - nimisen lähivirkistysalueen reunaan saakka. Saalistien keskivaiheelta erkaantuu pohjoissuuntaan toinen uusi katu, jonka nimeksi esitetään **Saaliskuja.**
Tulkintien ja Saaliskujan kääntöpaikan väliin on osoitettu **lähivirkistysalue (VL**), jonka nimiksi esitetään **Saalispuisto**. Saalispuiston kautta on kaavassa kevyen liikenteen yhteys (pp) Tulkintielle.
Saalistien eteläpuolelle on merkitty toinen pienehkö **lähivirkistysalue (VL),** jonka nimeksi esitetään **Ylästön Mustikkasuo.** VL – alue sijaitsee nykyisen Pukkivuorentien kohdalla ja tien linjaukselle on kaavaan merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, pp. Tämä kevyen liikenteen yhteys johtaa Ylästön asuntoalueen suuntaan.
Kolmas yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) on merkitty Mustikkasuonkalliot -lähivirkistysalueelle etelästä tulevan kulkureitin kohdalle.

Korttelit rakentuvat uusien katujen varaan ja ne ovat merkitty **teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi, T**.
Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä liike- ja toimistorakennuksia.

Kortteleiden ja katujen rakentaminen edellyttää mittavaa kallioiden louhintaa ja toisaalta pehmeiden maamassojen poistoa ja täyttöä kantavimmilla materiaaleilla. Louhintataso voisi olla alueen länsiosassa +42 - +43 (mpy). Kallioiden korkeusasema on tällä hetkellä korkeimmillaan noin +60 (mpy). Louhinta voidaan tehdä niin, että alue viettää itäsuuntaan, jotta entisen Mustikkamäentien kohdalla päästään suunnilleen nykyiseen korkeusasemaan eli noin +35:een (mpy). Kortteleihin 40506 ja 40507 voidaan tehdä myös porrastuksia korkeuseron johdosta.

Osaa korttelia 40503 ja kortteli 40508 joudutaan täyttämään (korkotaso alemmillaan noin +33 mpy). Korkeusasematavoite on kuten kaava-alueen keskiosassa noin +35 mpy.

Korttelin 40503 läpi kulkee eteläsuuntaan iso avo-oja (Mustikkasuonoja), joka on luokiteltu pienvedeksi. Korttelissa 40503 on pienveden kohdalla varaus avo-ojaa varten. Korttelin 40503 eteläpuolella avo-oja kulkee Ylästön Mustikkasuon lähivirkistysalueen läpi.
Kaavalla ei ole vaikutusta Mustikkasuonojan tilanteeseen.

Kaava-alueen eteläreunassa on korttelissa 40506 merkintä **vaara-alue, va**. Korttelissa 40506 rakennusala päättyy voimajohtojen vaara-alueen rajaan, joten tontin lisäaluetta voidaan käyttää vain liikenteelle ja autojen henkilöautojen pysäköintiin sekä mahdollisesti myös muuhun voimayhtiön kanssa sovittuun käyttötarkoitukseen.
Alue on kaavaan merkitty autojen pysäköimispaikaksi, p.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 20 ha.

Asemakaavoittamaton alue

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet, T	noin 8 ha
Lähivirkistysalueet, VL	noin 0.9
Katualueet (Saalistie ja Saaliskuja)	noin 1 ha

Rakennusoikeus on yhteensä noin 40.000 k-m2.

Kortteli 40108

Toimitilarakennusten korttelialue, KTY	noin 8.8 ha.

Rakennusoikeus on 48.000 k-m2.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, T

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Rakennuslupaan on liitettävä Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen hyväksymä hulevesisuunnitelma.
Hulevettä on puhdistettava ja sen virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien tasausaltailla.
Lastaus- ja purkualueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmän ja osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta.

Puhtaat kattovedet on imeytettävä tontille tai johdettava hulevesien tasausrakenteisiin.

Lastausalueet eivät saa sijaita suoraan Tulkintien suuntaan.
Rakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla on mahdollista operoida vähintään rakennusten kolmelta sivulta.
Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.
Tontille ei saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja ja räjähteitä valmistavaa, käsittelevää tai varastoivaa toimintaa harjoittavaa tuotantolaitosta.

Toimitilarakennusten korttelialue, KTY

T ja KTY – alueilla on samoja kaavamääräyksiä.

Asemakaavan muutoksessa on kaavamääräyksiä lisätty mm. hulevesien käsittelyn osalta. Muutoin korttelissa 40108 on suunnilleen samat kaavamääräykset kuin voimassa olevassa kaavassa.

Rakennuslupaan on liitettävä Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen hyväksymä hulevesisuunnitelma.
Rakennuksien ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja aitojen tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Kortteliin ei ole merkitty kerroslukua vaan rakennuksen korkeutta säätelee merkitty enimmäiskorkeus, jossa on otettu huomioon lentoesteiden korkeusrajoitukset. Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemiksi on määritelty +54 ja +65 mpy. (mpy = merenpinnan yläpuolella)
Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi.

Tontin nro 6 (kortteli 40108) länsiosaan on merkitty raakavesitunnelin (Päijänne-tunneli) suoja-alueen raja, rvt.
Raakavesitunnelin itäinen suoja-alueen raja sijaitsee Tulkintien jatkon katualuevarauksen kohdalla.

Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.
Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava hiekan- ja öljynerotuskaivojen kautta viemärissä suoja-alueen ulkopuolelle.

5.3.2 Muut alueet

Katu- ja liikennealueet

Kaava-alueella on kaksi uutta katua - Saalistie ja Saaliskuja.

Ajoneuvoliikenne

Kaava-alue sijoittuu Tulkintien eteläpuolelle Caravellentien risteystä vastapäätä. Kaava-alueesta länteen kulkee Tulkintie. Edellä mainitut kadut ovat kaupungin pääkatuja.
Lähin ajoyhteys Kehä III:lle on Kallionsolan eritasoliittymän kautta. Caravellentietä pääsee Kehä III:n ali Tikkurilantielle asti.
Nykyisin kaava-alueelle ei ole ajoyhteyttä Tulkintieltä. Pientaloalueelle kuljetaan eteläsuunnasta Ylästön asuntoalueelta alkavan Pukkivuorentien kautta. Katu on Ylästön asuntoalueesta eteenpäin erittäin huonokuntoinen. Kaava-alueen rakentamattomaan länsiosaan ei ole nykyisin ajoyhteyttä.

Kevyt liikenne

Tuupakantien ja Tulkintien pohjoispuolella ja Caravellentien länsipuolella kulkee nykyisin yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

Kaava-alueelta lähtee kolme nykyistä kevyen liikenteen raittia: kaksi etelään lähivirkistysalueelle ja yksi Tulkintielle.

Joukkoliikenne

Tulkintietä kulkee nykyisin linja 50, joka ajaa arkisin 23-24 vuoroa ja lauantaisin 11 vuoroa suuntaansa. Kehä III:n linja-autopysäkit ovat kävelyetäisyydellä kaava-alueelta. Kehäradan liikennöinnin alkaminen tulee muuttamaan jonkin verran joukkoliikenneyhteyksiä.
Tulevaisuudessa alueelle voi kulkea pikaraitiotie. Raitiotien pysäkki on kaavailtu korttelin 40507 pohjoispuolelle.

Hakasuonkallion/Hakakorven katuyhteys

Tulkintietä on varauduttu jatkamaan Vantaanlaakson / Hämeenlinnanväylän suuntaan uutena pääkatuyhteytenä, Hakakorven katuyhteytenä. Yhteys on merkitty yleiskaavaan. Katu kulkee korkean mäen kohdalla tunnelissa. Tunnelin rakentamista varten on tehty Hakakorven katutunnelin rakennettavuusselvitys (Pöyry Finland Oy, 2011). Selvityksessä on tarkasteltu Ylästöntieltä Tulkintielle suunnitellun Tulkintien jatkeen olevan Hakakorven kallioalueen kohdalle noin 500 metrin pituisen katutunnelin rakentamisedellytyksiä, teknisiä ratkaisuja ja kustannuksia.

Katuyhteyttä koskien on tehty myös Hakakorven katuyhteyden yleissuunnitelma (Pöyry Finland Oy, 2013) ja Hakakorven katuyhteyden siirron yleissuunnitelma (Pöyry Finland Oy, 2013).

Arvioidut liikennemäärät

Yleiskaavan mukainen huipputuntiennuste Hakakorven tunnelissa vuonna 2030 on noin 1800 ajon/h. Ennusteen mukaan iltahuipputunnin aikaan Tulkintieltä Ylästöntielle kulkee 1170 ajon/h ja Ylästöntieltä Tulkintielle 630 ajon/h.

5.3.3 Nimet

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä käsitteli nimiasioita kokouksessaan 14.5.2012 ja hyväksyi alla olevia nimiä.
Kokouksessa päätettiin seuraavista nimistä:

Mustikkamäentien pohjoisosasta tulee:
Saaliskuja - Jaktbytesgränden katu
Mustikkamäentien eteläosasta ja Mustikkasuontiestä tulee:
Saalistie - Jaktbytesvägen katu
Saaliskujan pohjoispäähän tulee:
Saalispuisto - Jaktbytesparken puisto
Virkistysalueiden nimet korjataan (genetiivi-s lisätään):
Mustikkasuo - Blåbärskärret virkistysalue
Mustikkasuonkalliot - Blåbärskärrsbergen virkistysalue

Perustelu
Mustikka-alkuisia nimiä on runsaasti sekä Vantaalla että naapurikunnissa. Helsingissä on Mustikkamaantie ja Mustikkasuontie. Vantaalla, etelämpänä Ylästössä, on käytössä Mustikkapolku ja muuta marja-aiheista nimistöä. Uudet saalis-alkuiset nimet sopivat hyvin Tuupakan metsästysaiheiseen nimistöön.

.

Nimi **Mustikkasuo** muutetaan myöhemmin nimeksi:
Ylästön Mustikkasuo – Övitsböle Blåbärskärret

5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia ympäristövaikutuksia on tarkasteltu kaavan laadinnan yhteydessä.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen

Yhdyskuntatalouteen on vaikutuksena kustannusten syntyminen (asemakaavoittamaton kaava-alueen osa) kun alueen puuttuva infrastruktuuri joudutaan kokonaan rakentamamaan.
Kustannukset korvautuvat tonttien myynnistä saatavista tuloista.
Louhiminen ja täyttö ovat lisäkustannuksia, mutta kiviaineksien myynnistä voidaan saada tuloja.

Energiatalous
Energiantuottajat saavat lisää energiaa tarvitsevia asiakkaita.
Energiatalouden laajentamisesta aiheutuu kustannuksia.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Tulkintien jatkon (Hakakorven) uudella linjauksella ei ole vaikutusta aluerakenteen kokonaisuuteen eikä yhdyskuntarakenteeseen.

Aluerakenne ja yhdyskuntarakenne muuttuvat kun alueen uusi katuverkko rakennetaan ja olemassa oleva omakotialue muuttuu työpaikka-alueeksi. Rakentamisen seurauksena yhdyskuntarakenne täydentyy ja eheytyy yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Liikenneverkko uudistuu ja alueelle kuljetaan erisuunnasta (asemakaavoittamaton kaava-alueen osa) uutta katua pitkin. Liikenneturvallisuus paranee uusien katujen rakentamisen johdosta. Uusilla kaduilla on selkeä liikenneympäristö ja katujen varsille toteutetaan kevyen liikenteen väylät suojateineen.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maisema ja kaupunkikuva

Maisema muuttuu kallioisesta metsämaisemasta rakennetuksi ympäristöksi. Tulkintien varren on teollisuus- ja varastorakennukset näkyvät hyvin kaupunkikuvassa.
Teollisuus- ja varastoalueiden kaupunkikuvassa on aina myös laajoja asfaltoituja alueita, jotka eivät paranna kaupunkikuvaa, mutta ovat toiminnan kannalta välttämättömiä.

Tulkintien varteen sekä uusien katujen varsille tulee istutuksia parantamaan kaupunkikuvaa.

Kulttuuriperintöön hankkeella ei ole vaikutuksia.

Rakennettu ympäristö

Tuleva rakennettu ympäristö liittyy Tulkintien ja Tuupakantien varrella olevaan rakennettuun ympäristöön.

Ihmisen elinoloihin ja ympäristöön

Ihmisen elinolot ja ympäristö olemassa olevalla pientaloalueella muuttuvat täydellisesti. Kaava-alueen länsiosassa louhittavalla alueella asuminen voi muuttua mahdottomaksi, mutta kaava-alueen itäosassa voinee asuminen jatkua ainakin jonkin aikaa entiseen tapaan kaava-alueen länsiosan suuresta muutoksesta huolimatta.

Vesihuoltoon

Katujen rakentamisen yhteydessä alue siirtyy rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Rakentamisen vaikutus huleveden laatuun

Alueelle tulee paljon parkkipaikka- ja liikennealuetta, jonka johdosta hulevesiin tulee epäpuhtauksia kuten raskasmetalleja, öljyä, kiintoainesta sekä mahdollisesti muita haitta-aineita. Oikeanlaisilla hulevesien käsittelymenetelmillä epäpuhtauksia saadaan kuitenkin vähennettyä merkittävästi.

Työllisyys ja talous

Työllisyyteen ja talouteen rakentamisella on aina positiivinen vaikutus. Hankkeesta hyötyvät myös Vantaan yrittäjät.

Sosiaaliset vaikutukset

Negatiivisia sosiaalisia vaikutuksia voi tulla, kun asukkaat eivät koe enää pientaloaluetta viihtyisäksi asuinympäristöksi.
Työpaikkoja syntyy lisää ja esim. työpaikan saavalle henkilöllö vaikutukset ovat positiivisia.

0 vaihtoehto (hanketta ei toteuteta)

Nyt alueelle kaavailtu suuri rakennushanke (asemakaavoittamaton alue) rakennettaneen muualla - mahdollisesti Vantaan ulkopuolelle.
Myös SLO Oy voi sijoittua muualle, mikäli yritykselle ei Vantaalta löydy laajenemistilaa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

(maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin)

Luontoselvitys
Selvitettäviltä rakennettavilta alueilta ei löytynyt arvokkaita suojeltavia luontotyyppejä tai erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Myöskään uhanalaista tai muuten huomionarvoista kasvilajistoa ei löytynyt.

Alueella oli pohjanlepakoita, mutta pohjanlepakko on yleinen eikä uhanalainen laji.

Kaava-alueen rakentuminen vähentää luonnon monimuotoisuutta.
Alueen louhiminen, tasaaminen/maamassojen vaihto muuttavat luonnonympäristön täydellisesti, jonka johdosta kasvi- ja eläinlajisto on häviää.

Muutoin vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon vastaavat tavanomaisia rakentamisesta aiheutuvia vaikutuksia.

Hulevedet

Alla ote Vantaan kuntek:in laatimasta teollisuusalueen hulevesien hallintasuunnitelmasta:

”Hallintasuunnitelmassa esitettyjen toimenpiteiden avulla pystytään viivyttämään rakentamisen vaikutuksesta aiheutuvaa hulevesivirtaamaa luonnontilaa vastaavaksi. Lisäksi toimenpiteillä on mahdollisesti vaikutusta myös hulevesien laatuun, mikäli hallintamenetelminä käytetään kasvillisuuspeitteisiä ratkaisuja. Näiden tekijöiden seurauksena rakentamisen vaikutukset alueen alapuoliseen Mustikkasuonojaan saadaan minimoitua. Hulevedet tulevat olemaan paremmin kasvien käytettävissä, jolloin alueelle saadaan vehreyttä. Vehreys muodostaa vastapainoa runsaalle rakennetulle päällysteelle ja tekee alueesta näin viihtyisämmän.”

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 TOTEUTTAMINEN

VESIHUOLTO

Kaavan vaikutukset

Vedenjakelu

Kaava-alueen uudet korttelit 40503, 40506, 40507 ja 40508 liitetään Tulkintien vesijohtoon uudella Saaliskujan ja -tien vesijohdolla. Tulkintieltä vesijohto kytkeytyy edelleen Veromiehen alueen vesihuoltoverkostoon.
Korttelin 40108 vesijohdon liitospiste sijaitsee korttelin luoteiskulmassa Tuupakantien ja Riistakujan risteyksessä.

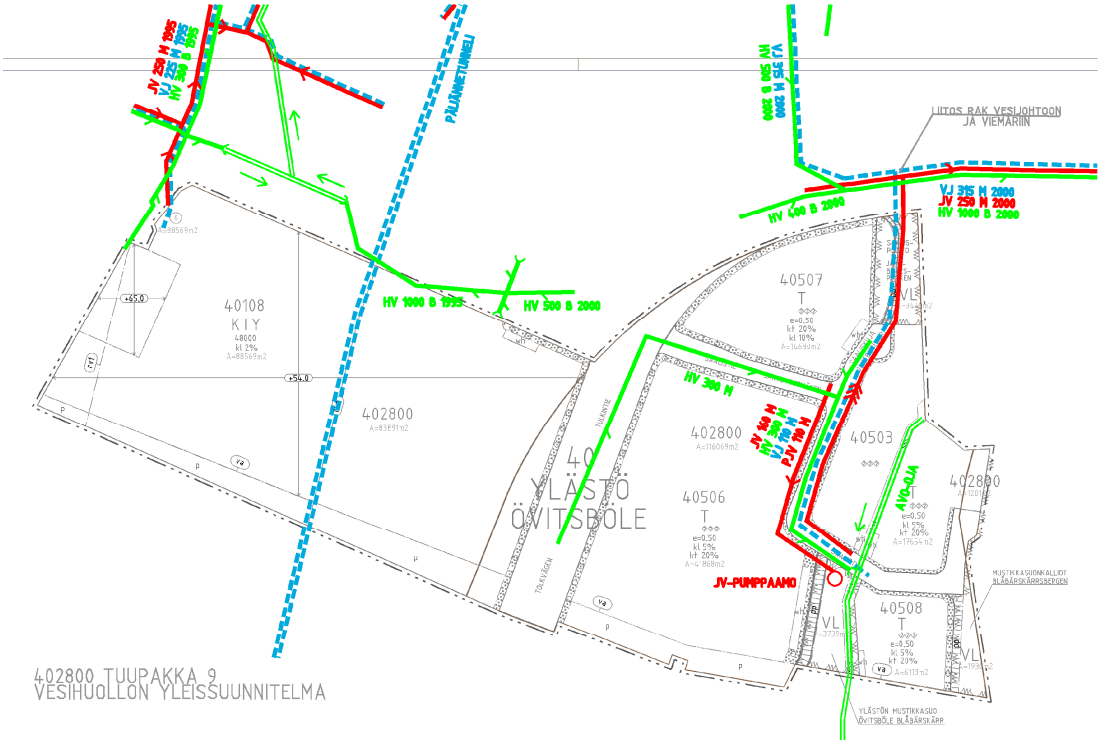
Viemäröinti

Kaava-alueelle tarvitaan jätevedenpumppaamo Saalistien ja Mustikkasuonojan kulmaan. Kortteleiden 40503, 40506, 40507 ja 40508 jätevedet johdetaan viettoviemärillä pumppaamolle, josta vedet johdetaan paineviemärissä Tulkintien olemassa olevaan jätevesiviemäriin.
Korttelin 40108 jätevesien liitospiste sijaitsee korttelin luoteiskulmassa Tuupakantien ja Riistakujan risteyksessä. Viemäri johtaa jätevedet länteen Tuupakankujan jäteveden pumppaamolle ja edelleen Espoon puolelle Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesi

Uusille katualueille rakennetaan hulevesiviemäröinti, joka johtaa vedet Mustikkasuonojaan. Korttelien 40506 ja 40507 hulevedet johdetaan uuteen hulevesiviemäriin viivytyksen kautta. Korttelien 40503 ja 40508 hulevedet johdetaan suoraan Mustikkasuonojaan viivytyksen kautta.

Mustikkasuonoja laskee Vantaanjokeen Ylästön kohdalla. Mustikkasuonojassa on Vantaan pienvesiselvityksen mukaan merkittäviä luontoarvoja, joten kaava-alueen hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa ojan vesiolosuhteille. Lähtökohtana on, että alueelta tuleva virtaama Mustikkasuonojaan ei kasva nykytilanteeseen verrattuna. Virtaaman rajoittamisen lisäksi veden laatuun on kiinnitettävä huomiota. Korttelin 40108 laajenemisesta aiheutuvat hulevedet johdetaan viivytyksen kautta Tuupakantien hulevesiviemäriin.
Kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jonka pohjalta rakennuslupavaiheeseen on tehtävä tarkemmat korttelikohtaiset hulevesisuunnitelmat.



VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavoitus

Vantaalla, 10 päivänä maaliskuuta 2014

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	27.02.2014
Kaavan nimi	402800 Tuupakka 9		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	21.09.2011
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092402800
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	20,1153	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	11,6047
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	8,8668	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	8,5106

Ranta-asemakaava

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**20,1153**	**100,0**	**88128**	**0,44**	**11,6047**	**53128**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,8569	44,0	48000	0,54	8,8569	48000
T yhteensä	8,0255	39,9	40128	0,50	0,8045	5128
V yhteensä	0,9110	4,5	0		0,7909	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,3219	11,5	0		1,1524	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

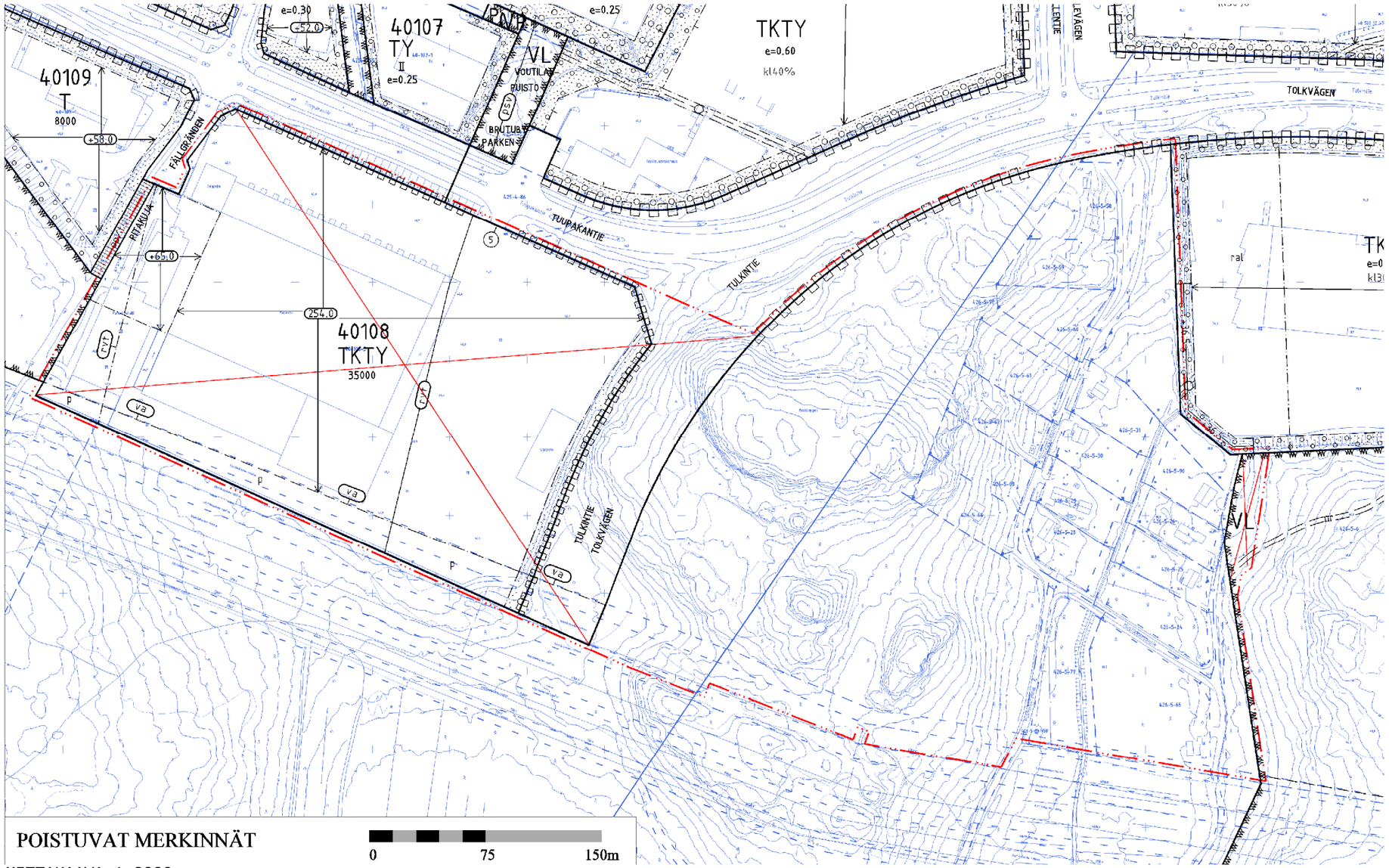
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**8,8668**	**44,1**	**0**	**8,8668**	**0**

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

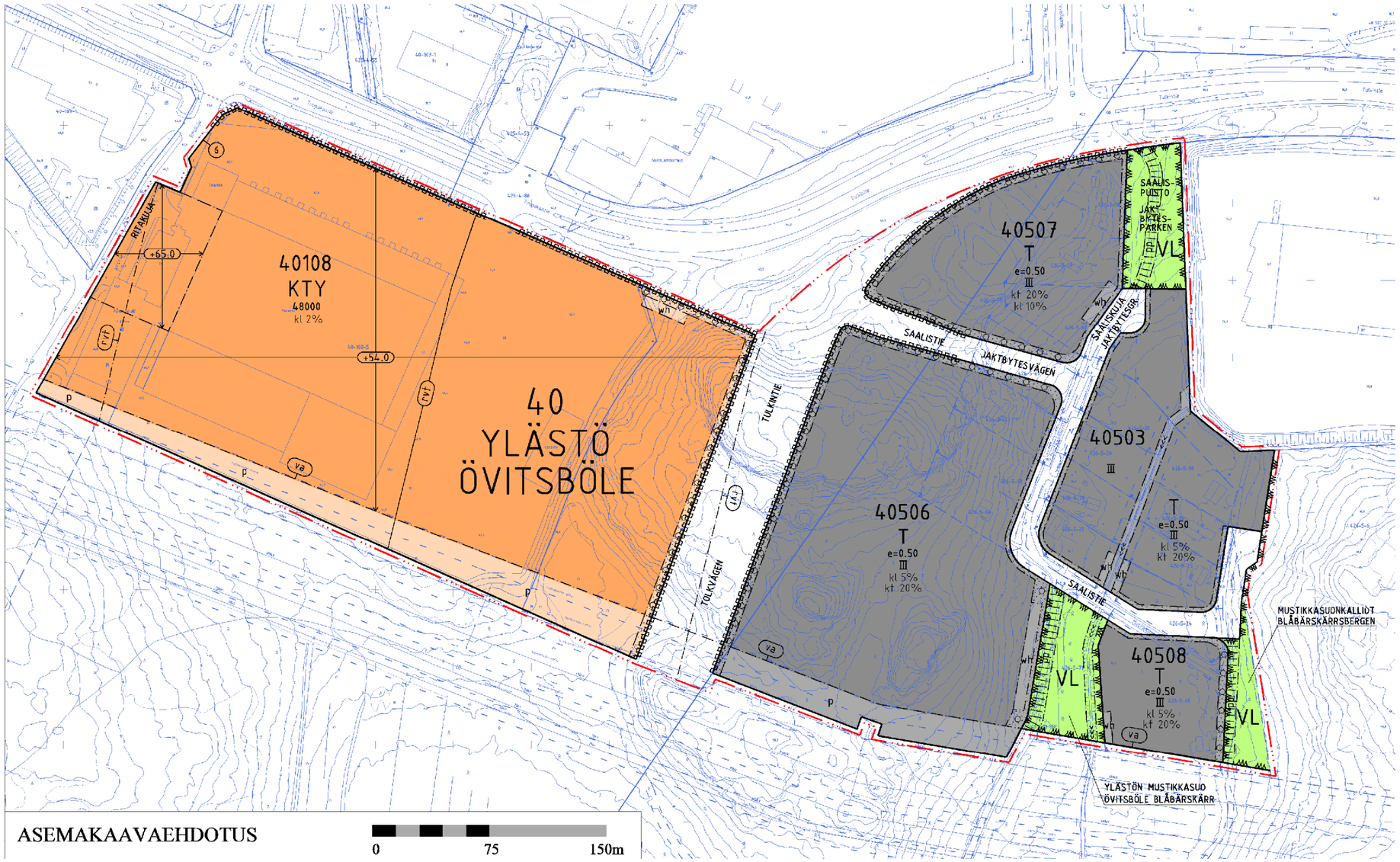
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**20,1153**	**100,0**	**88128**	**0,44**	**11,6047**	**53128**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,8569	44,0	48000	0,54	8,8569	48000
KTY	8,8569	100,0	48000	0,54	8,8569	48000
T yhteensä	8,0255	39,9	40128	0,50	0,8045	5128
T	8,0255	100,0	40128	0,50	8,0255	40128
TKTY	0,0000		0		-7,2210	-35000
V yhteensä	0,9110	4,5	0		0,7909	0
VL	0,9110	100,0	0		0,7909	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,3219	11,5	0		1,1524	0
Kadut	2,3219	100,0	0		1,1524	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

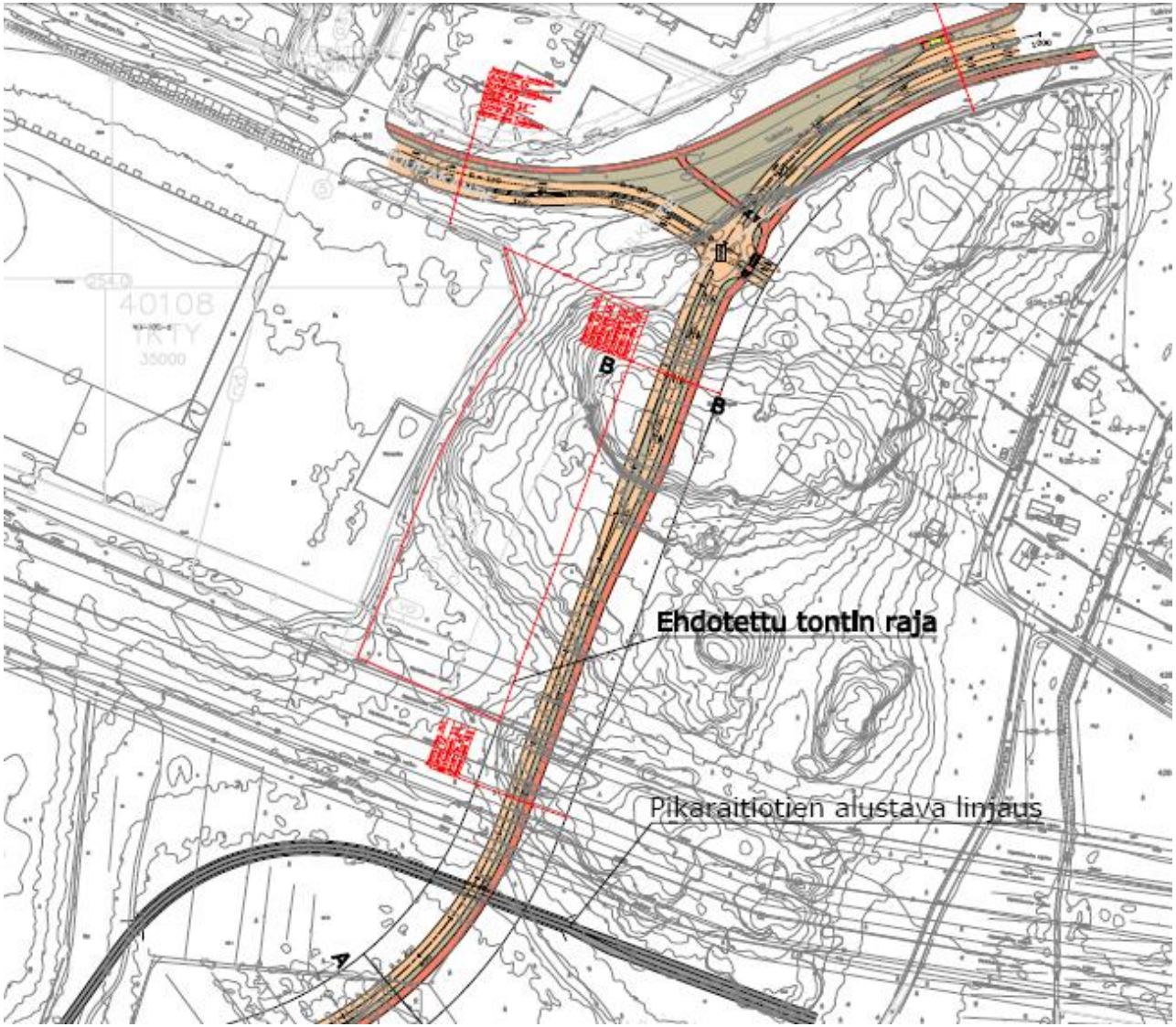
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**8,8668**	**44,1**	**0**	**8,8668**	**0**
rvt	8,8668	100,0	0	8,8668	0



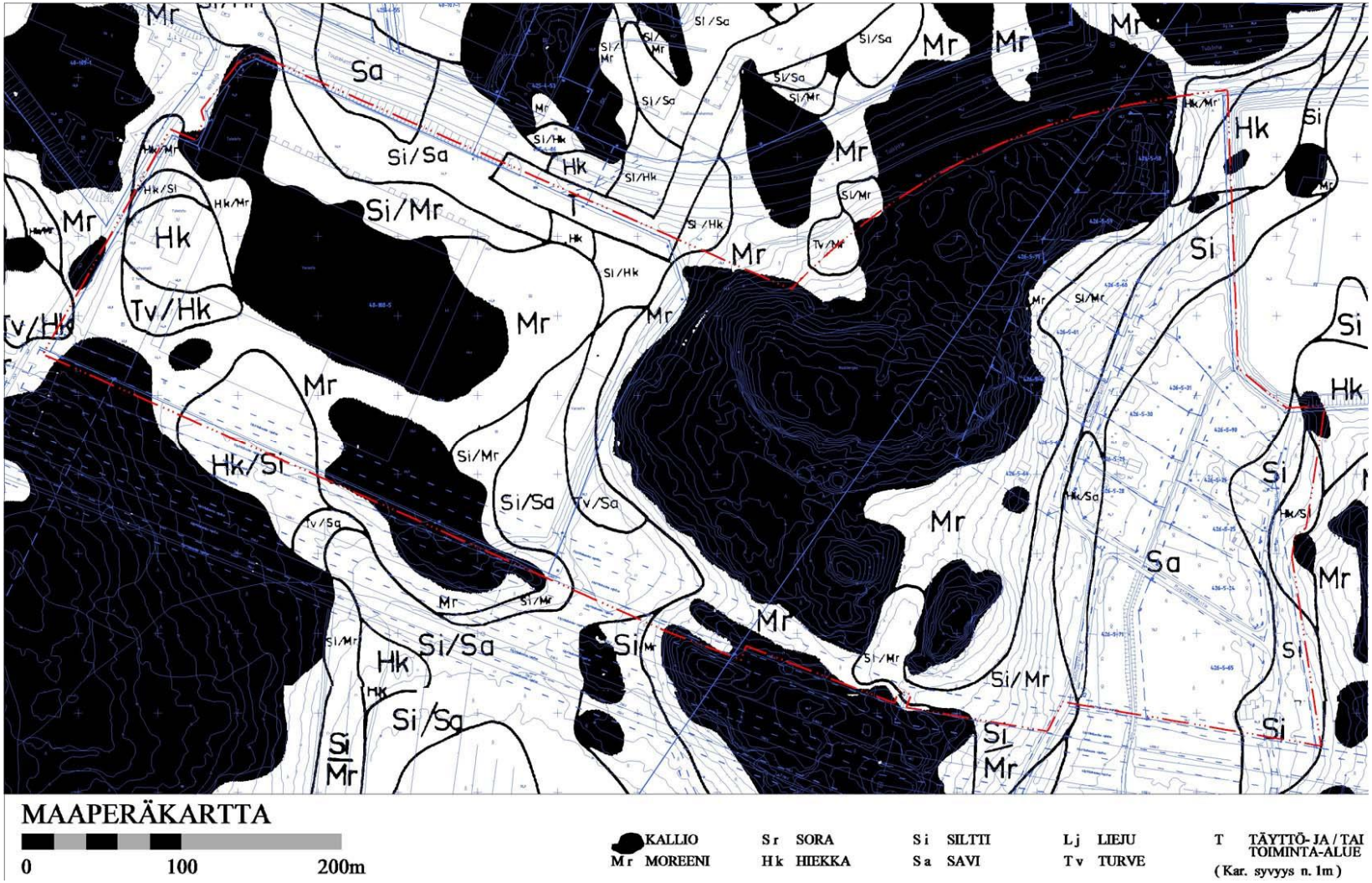
MITTAKAAVA 1:3000

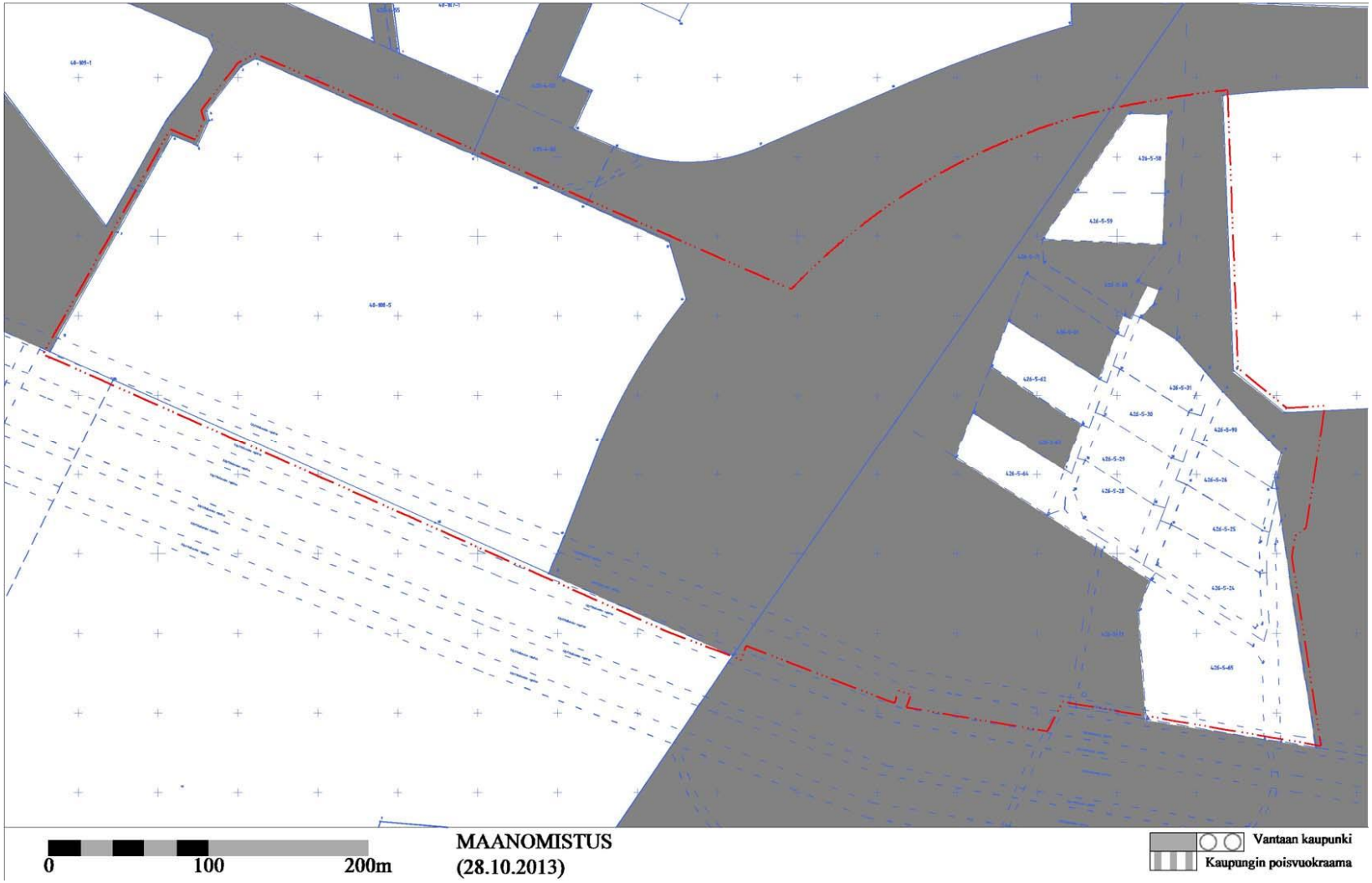


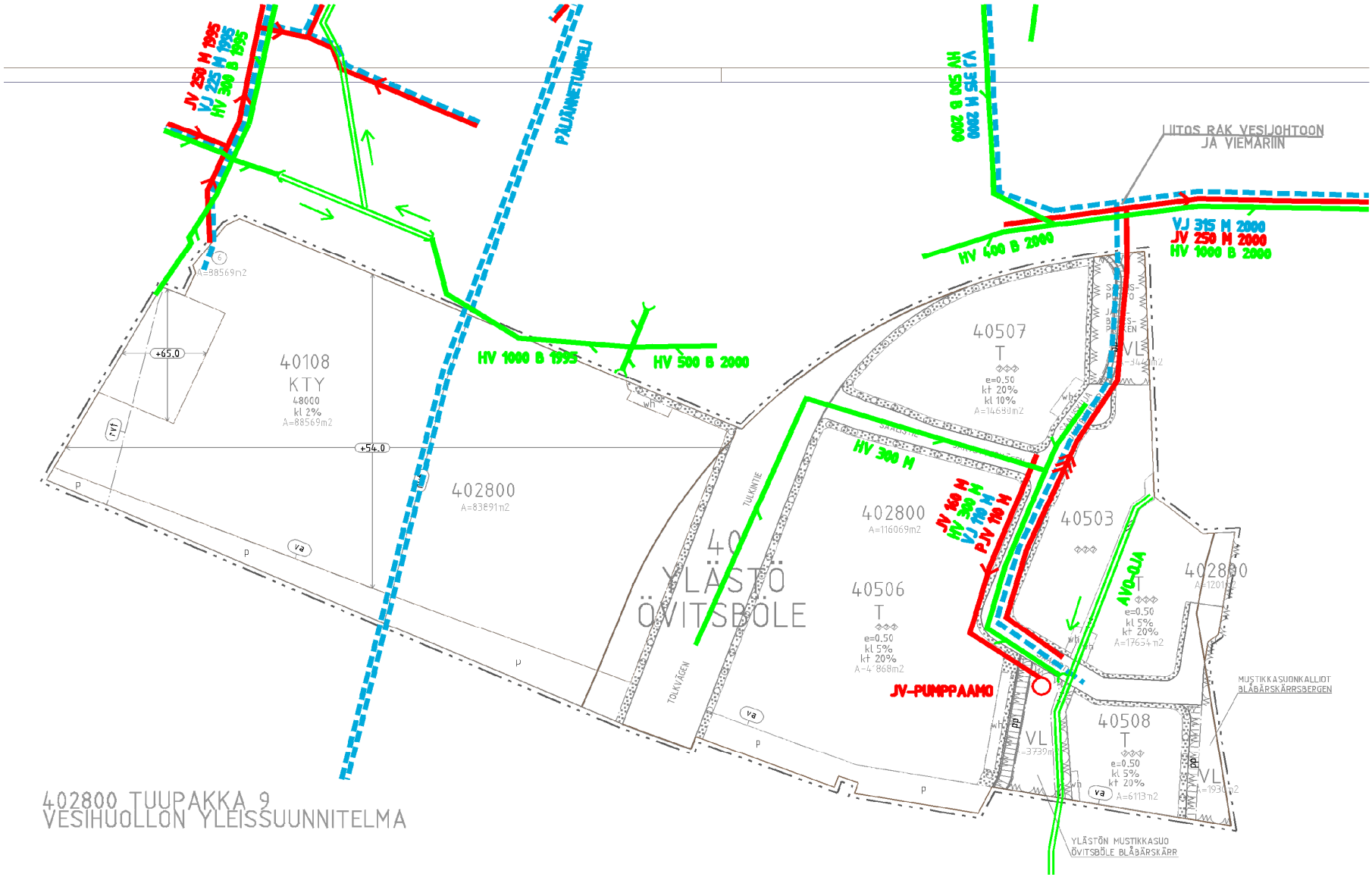
MITTAKAAVA 1:3000



KATU_YLEISUUNNITELMA 3


MAAPERÄKARTTA
0
100
200m
KALLIO
Mr MOREENI
Sr SORA
Hk HIEKKA
Si SILTTI
Sa SAVI
Lj LIEJU
Tv TURVE
T TÄYTTÖ- JA / TAI TOIMINTA-ALUE
(Kar. syvyys n. 1m)


0
100
200m
MAANOMISTUS
(28.10.2013)
Vantaan kaupunki
Kaupungin poisvuokraama


JV 250 M 1995
VJ 225 M 1995
HV 300 B 1995
PÄLJÄNNETUNNELI
VJ 315 M 2000
HV 500 B 2000
LIITOS RAK VESIJOHTOON
JA VIEMÄRIIN
VJ 315 M 2000
JV 250 M 2000
HV 1000 B 2000
HV 400 B 2000
HV 1000 B 1995
HV 500 B 2000
HV 300 M
40108
KTY
48000
kl 2%
A=88569m2
+65.0
+54.0
402800
A=83891m2
40
YLÄSTÖ
ÖVITSBÖLE
TULKINTIE
TOLKVÄGEN
402800
A=116069m2
40506
T
e=0.50
kl 5%
kt 20%
A=4´868m2
40507
T
e=0.50
kt 20%
kl 10%
A=14680m2
40503
402800
A=1201m2
AVO-OJA
T
e=0.50
kl 5%
kt 20%
A=17654m2
JV-PUMPPAAMO
40508
T
e=0.50
kl 5%
kt 20%
A=6113m2
VL
MUSTIKKASUONKALLIOT
BLÅBÄRSKÄRRSBERGEN
YLÄSTÖN MUSTIKKASUO
ÖVITSBÖLE BLÅBÄRSKÄRR
402800 TUUPAKKA 9
VESIHUOLLON YLEISSUUNNITELMA

OTIS

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu/TKA, TKU

TUUPAKKA 9 –ASEMAKAAVAEHDOTUS
NRO 402800
40 YLÄSTÖ
LAUSUNNOT JA VASTINEET
10.3.2014

Kaupunginhallitus 2.12.2013 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot **Tuupakka 9** -asemakaavaehdotuksesta **nro 402800, Ylästö.** Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	Ei huomautettavaa.	
NRO 2 FINGRID OYJ	Muistutamme, että voimajohtoalue ei sovellu lastaukseen. Pysäköintialueesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Voimajohtoalueella ei voi pysäköidä ajoneuvoja ilman Fingridin kanssa tehtyä yksityisoikeudellista sopimusta. Mahdollinen pikaraitiotien linjaus Tulkintiellä vaatii yhteensovittamista voimajohtojen kanssa, joten pikaraitiotien suunnitelmista on oltava yhteydessä Fingridiin jo hankkeen esisuunnitteluvaiheessa.	- Kaavamääräyksiin lisätään vaara-alueen (va) merkinnän alle lauseet: ”Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta kantaverkossa vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset”. -
NRO 3 UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY)	Kadunsuunnittelun yhteydessä tulee laatia alueellinen liikenneselvitys ja tässä tarkastella katuliittymien liikennevalo-ohjauksen tarve etenkin kevyen liikenteen ylityskohdissa.”	-
NRO 4 VANTAAN ENERGIA OY	Lausuntoa ei saatu.	
NRO 5 PÄÄKAUPUNKISEUDUN VESI OY	Lausuntoa ei saatu.	

NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 402800. Kaupunginmuseolle on toimitettu lausuntopyynnön yhteydessä asemakaavan ja muutoksen selostus sekä asemakaavakartta. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa korttelin 40108 tontin laajentaminen siten, että Tulkintien linjausta siirretään voimassa olevan asemakaavan (Tuupakka 3 B) paikasta vajaa 80 metriä itäsuuntaan. Samalla tontin rakennusoikeutta lisätään 13.000 k-m². Nykyinen kaavamerkintä TKTY (ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- varasto- ja toimistorakennusten korttelialue) muutetaan merkinnäksi KTY (toimitilarakennusten korttelialue).

Suunnittelualueeseen kuuluu myös vielä asemakaavoittamaton Tulkintie itä- ja eteläpuolinen alue, johon on tarkoitus rakentaa uusi katu (Saalistie). Alueelle suunnitellaan myös kolmea lähivirkistysaluetta (VL) sekä kolmea kevyenliikenteen väylää (pp). Katujen varaan jäävät korttelialueet saavat merkinnän T (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue). Alueen rakennuskanta koostuu pientaloista, jotka ovat rakentuneet pääosin 1957–1963 välisenä aikana. Vantaan kaupunginmuseon rakennustutkijat ovat käyneet paikan päällä tutustumassa alueeseen (5.8.2013) ja todenneet, että rakennusten kulttuurihistorialliset arvot ovat vähäisiä. Näin ollen perusteita rakennusten suojelulle ei ole. Vantaan kaupunginmuseolla ei ole siten huomautettavaa kaavasta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon antajana toimii Museovirasto.

Vastine: -

Tarkistukset: -

NRO 2
FINGRID OYJ

Lausunto:

”Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohdot Espoo -Tammisto ja Huittinen - Tammisto. Olemme toimittaneet tiedot voimajohdoista 27.10.2011 antamassamme lausunnossa.

Voimajohdon rakennusrajoitusalueella on pysäköintipaikkoja (p). Lisäksi T- ja KTY-alueiden määräyksissä todetaan, että lastausalueet eivät saa sijaita Tuupakantien tai Tulkintien suuntaan. Muistutamme, että voimajohtoalue ei sovellu lastaukseen.

Pysäköintialueesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Voimajohtoalueella ei voi pysäköidä ajoneuvoja ilman Fingridin kanssa tehtyä yksityisoikeudellista sopimusta. Fingrid ei myöskään vastaa pysäköintialueen voimajohdolle aiheuttamista lisäkustannuksista.

Mahdollinen pikaraitiotien linjaus Tulkintiellä vaatii yhteensovittamista voimajohtojen kanssa, joten pikaraitiotien suunnitelmista on oltava yhteydessä Fingridiin jo hankkeen esisuunnitteluvaiheessa.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.”

Vastine:

Voimajohtoalueella (va) on kaavamääräys ”pysäköimispaikka (p)”.
”p” –alue ei ole tarkoitettu ulkovarastointialueeksi, joten siellä ei pureta eikä lastata tavaroita.

Kaavamääräyksiin lisätään vaara-alueen (va) merkinnän alle lauseet:
”Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta kantaverkossa vastaavalta yhtiöltä.
Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset”.

Pikaraitiotien suunnitelmista on Vantaan kaupunki yhteydessä Fingrid OyJ:in jo hankkeen esisuunnitteluvaiheessa. Fingrid Oyj:n lausunto lähetetään tiedoksi Vantaan kaupungin pikaraitiotien suunnittelusta vastaavalle yksikölle.

Tarkistukset:
Tehdään lisäys kaavamääräyksiin vastineessa selostetulla tavalla.

NRO 3
UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY)

Lausunto:

”Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajama- toimintojen alueelle ja sisältyy lentoaseman melualueelle 1 (lme-1, 55-60 dBA). Alueen poikki on osoitettu Päijänne-tunnelin, raakavesitunnelin linjaus (v). Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu ympäristö-vaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT). Päijänne-tunnelin (V) linjaus kulkee alueen kautta. Alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle (m2, 55-60 dB).

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen länsiosa on ympäristö- haittoja aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKTY).

Kaavanmuutoksen ja -laajennuksen tavoitteena on varata tilaa korttelin 40108 teollisuustoimintojen laajentamiselle, siirtää Tulkintietä idemmäksi ja osoittaa uutta teollisuuskorttelien aluetta kaavoittamattomalle osalle alueen itäosiin.

ELY-keskus katsoo, että kaavalla edistetään elinkeinoelämän toiminta- edellytyksiä täydentämällä ja eheyttämällä olevaa teollisuusaluetta.

Kadunsuunnittelun yhteydessä tulee laatia alueellinen liikenneselvitys ja tässä tarkastella katuliittymien liikennevalo-ohjauksen tarve etenkin kevyen liikenteen ylityskohdissa.”

Vastine:
ELY-keskuksen lausunto, jonka mukaan katusuunnittelun yhteydessä tulee laatia mm. alueellinen liikenneselvitys, toimitetaan tiedoksi Vantaan kaupungin liikenne- ja katusuunnittelusta vastaaville kuntatekniikan yksiköille. Yleiskaavan tuottamat liikenteelliset vaikutukset on tutkittu yleiskaavan yhteydessä. Asemakaava on yleiskaavan mukainen.

Tarkistukset: -

12 §

Asemakaavamuutos 002110, 61 Tikkurila / Kielotie 2-6 / TLA

KA/3503/10.02.04.01/2010

J-VN/TLA/ATI/NIS/ESN/JB

Tikkurilantien ja Kielotien kulmaan kaavoitetaan keskustamainen asuinkortteli. Pääosin kahdeksankerroksisten rakennusten rajaamalle pihakannelle muodostuu suojaisa korttelipiha. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Kielotien ja Tikkurilantien katutasoon tulee liiketilaa.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 61107 kaupunginosassa 61, Tikkurila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61107.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, Tikkurilantien, Kielotien, Neilikkatien ja Orvokkikujan väliin jäävällä alueella. Paikalla sijaitsee tällä hetkellä ABC-huoltoasema (Tikkurilantie 55), Tikkurilan Autotalo (Kielotie 4−6) ja liike- ja toimistorakennus (Neilikkatie 8).

Kaavamuutoksen hakija
Kiinteistö Oy Autotalon (tontti 3) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 16.8.2010.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Kaavamuutokseen liitettiin viereisiä tontteja koskevat kaavamuutoshakemukset Kiinteistö Oy Neilikkatie 8 (saapunut 3.8.2012, nro 002183) ja HOK-Elannon hakema kaavamuutos (saapunut 23.1.2012, nro 002169) ABC-huoltamon tontille.

Maanomistus
Koko alue on yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut maanomistajien palkkaamana konsulttina alkuvaiheessa Arkkitehdit MV Oy ja Arkkitehtiryhmä A6, sekä viimeksi Arkkitehtitoimisto HMV Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan toimisto- liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikoille.

Asemakaavamuutos
Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla pyritään lisäämään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa, hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että liikerakennusten (AL) ja huoltoasemien (AM) korttelialueet muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), joissa katutasoon on sijoitettava liiketilaa. Rakennusoikeutta nostetaan nykyisestä e=0,7:stä ja e=0,25:stä tehokkuuteen e=1,97, mikä vastaa paremmin keskustamaisen korttelirakenteen rakentamistehokkuutta. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 24 800 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 770 k-m^2.

Tikkurilantien varteen on varattu tilat pienelle päivittäistavarakaupalle. Tikkurilantien varressa 40 % ja Kielotien varressa 80 % katutason julkisivujen pituudesta tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa. Korttelin Kielotien puoleisissa kulmissa tulee lisäksi olla ravintolakäyttöön soveltuvaa tilaa, mikä tulee ottaa huomioon IV-suunnittelussa.

Umpikortteliperiaatteen mukaisesti rakennettavan korttelin korkeus on pääosin kahdeksan kerrosta, mutta rakennusmassaan tuo eloa kaksikerroksisten kattoasuntojen muodostamien kappaleiden työntyminen julkisivulinjan yli ja kattopintaa korkeammalle.

Pysäköinti sijoitetaan korttelin sisään pihakannen alle. Ajoyhteydet sijoittuvat Neilikkatielle, Orvokkikujalle ja Tikkurilantielle. Pihan alle sijoittuva pysäköinti voidaan rakentaa enintään kolmeen kerrokseen. Pihakansi on istutettava.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty ensimmäisen kerran 11.1.2011. Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 5.2.2013, kun muutosalue laajeni koskemaan naapuritontteja.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin aluksi 3 kpl ja uudelleen kuulemisen aikana 8 kpl.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (24 800 k-m^2, n. 400 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2013 päivätty asemakaavamuutos 002110, 61 Tikkurila / Kielotie 2–6,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) hakijat maksavat muutoskustannukset rakennusoikeuksien suhteessa Kiint. Oy Tikkurilan Autotalo (5 242 €), Kiint. Oy Neilikkatie 8 (2 831 €) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (4 927 €) ja maksuluokaksi vahvistetaan 4 (13 000 €).

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen puheenjohtaja Markku Weckman yhteisöjääveinä poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 16.12.2013

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2013 päivätty asemakaavamuutos 002110, 61 Tikkurila / Kielotie 2–6,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) että hakijat maksavat muutoskustannukset rakennusoikeuksien suhteessa Kiint. Oy Tikkurilan Autotalo (5 242 €), Kiint. Oy Neilikkatie 8 (2 831 €) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (4 927 €) ja maksuluokaksi vahvistetaan 4 (13 000 €).

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Markku Weckman ja Maija Hurri poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.1.−12.2.2014. Varsinaisia muistutuksia ei tullut, mutta kaupunginhallituksen päätökseen asettaa kaavaehdotus nähtäville

16.12.2013 haettiin muutosta. Nähtävilläolon aikana tehty muutoksenhaku päätettiin käsitellä muistutuksena.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 16.12.2013 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kolmelta ja saatiin kahdelta lausunnonantajalta, joilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Tehdyt tarkistukset Kaavamääräyksiin on tehty nähtävilläolon jälkeen vähäisiä tarkistuksia: lentomelua koskeva määräys on lisätty ja maanalaista pysäköintiä koskevat määräykset on muutettu muotoon pihakannen alainen pysäköinti.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukainen vastine muistutukseen,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.3.2014 päivätty, asemakaavamuutosehdotus, 002110, 61 Tikkurila / Kielotie 2-6.

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen puheenjohtaja Markku Weckman yhteisöjääveinä poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Liite
Asemakaavamuutoksen selostus 002110 Kielotie 2-6 / 10.3.2014
Muistutus ja vastine / 002110 Kielotie 2-6 / 10.3.2014

Muutoksenhakuohje: 5

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

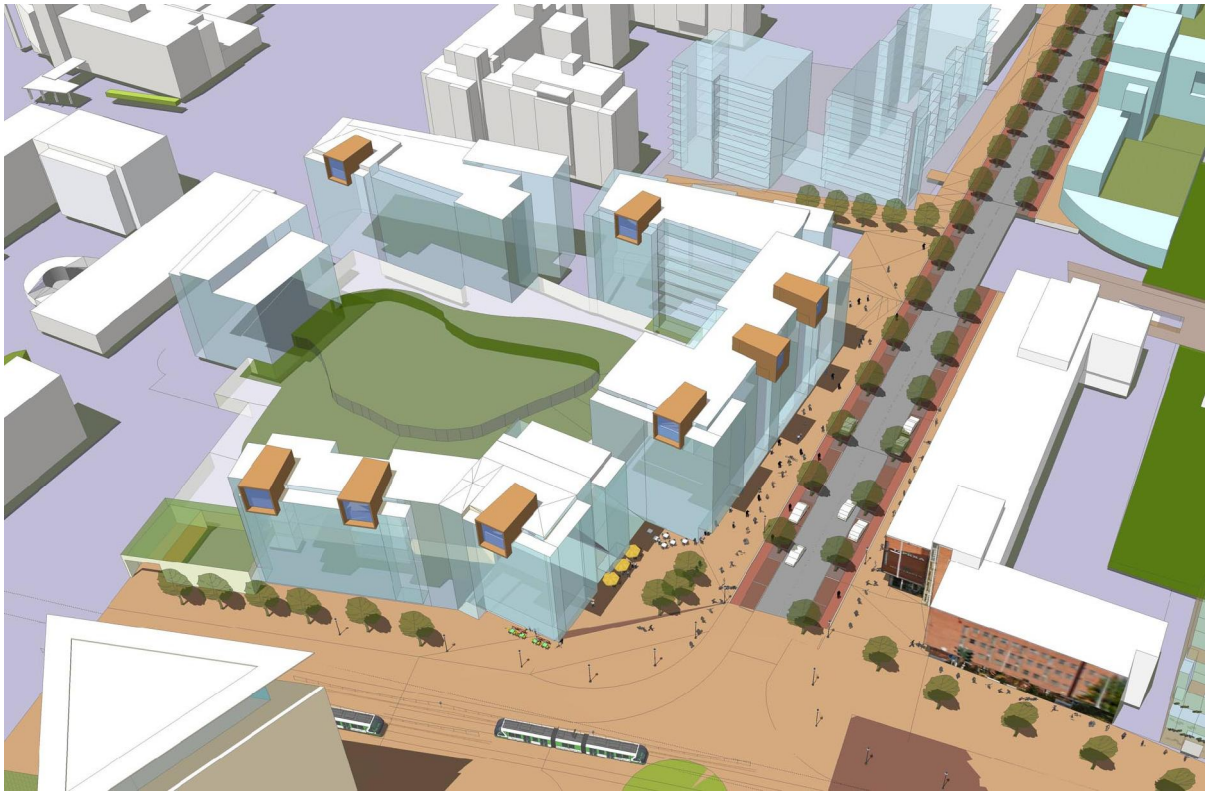
Lisätiedot:
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 8392 8044
(etunimi.sukunim[at]vantaa.fi)

Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi

Kaupunkisuunnittelu

002110 TIKKURILA

KIELOTIE 2-6



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.3.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002110. Kaavoitus on tullut vireille 15.2.2012.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

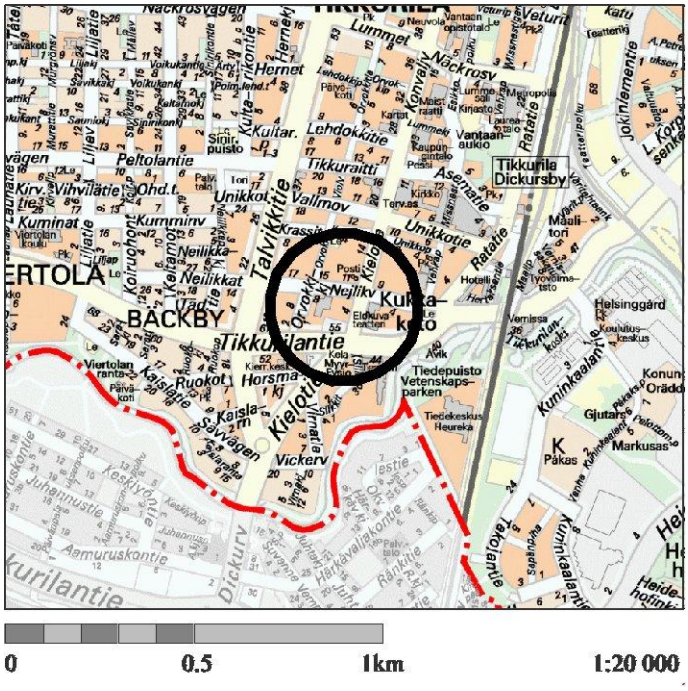
1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

koskee osaa korttelista 61107 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

(kumoutuvan asemakaavan kortteli 61107, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, korttelissa 61107. Se on Tikkurilantien, Kielotien, Neilikkatien ja Orvokkikujan väliin jäävällä alueella, jossa sijaitsee tällä hetkellä ABC-huoltoasema (Tikkurilantie 55), Tikkurilan Autotalo (Kielotie 4–6) ja liikerakennus (Neilikkatie 8).

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla pyritään lisäämään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa, raideliikenneyhteyksien varrella. Nykyisten tehottomasti rakennettujen liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle tulee kaava, joka mahdollistaa keskustamaisen asuinkerrostalokorttelin toteuttamisen. Rakennusten korkeus on pääosin kahdeksan kerrosta, katutasoon tulee liiketilaa Tikkurilantien ja Kielotien puolella ja pysäköinti hoidetaan korttelin keskellä pihakannen alla. Pihakannen alle ajetaan Neilikkatien ja Orvokkikujan kautta. Tikkurilantielle tulee yksisuuntainen ajoyhteys autohalliin.

Kaava-alueen nykyiset kaksi- ja kolmekerroksiset rakennukset sekä huoltoasema puretaan.

Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 24 800 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 770 k-m^2.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,26 ha, joka on kaikki asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 7 137:stä 25 570 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on 1,97.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Autotalon (tontti 3) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 16.8.2010. Kaavamuutos oli kevään 2011 työohjelmassa numerolla 002110.
- Kaavoitus tuli vireille 11.1.2011.
- Mielipiteet pyydettiin 4.2.2011 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kolme.
- Kaavamuutokseen liitettiin viereisiä tontteja koskevat kaavamuutoshakemukset Kiinteistö Oy Neilikkatie 8 (saapunut 3.8.2012, nro 002183) ja HOK-Elannon hakema kaavamuutos (saapunut 23.1.2012, nro 002169) ABC-huoltamon tontille.
- Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 5.2.2013 ja kuultiin osallisia uudelleen. Mielipiteet pyydettiin 8.3.2013 mennessä ja niitä saatiin kahdeksan kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013
- Kaupunginhallitus 16.12.2013
- Nähtävilläolo 15.1.–12.2.2014, 1 muistutus.
- Lausuntoja pyydettiin 7.2.2014 mennessä 3 kpl ja saatiin 2.
- Kaavamääräyksiin on nähtävilläolon jälkeen tehty vähäisiä tarkistuksia, jotka eivät edellytä uutta nähtäville asettamista.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alueen käyttötarkoitusta muutetaan, niin että liikerakennusten (AL) ja huoltoasemien (AM) korttelialueet muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), joissa katutasoon on sijoitettava liiketilaa. Rakennusoikeutta nostetaan nykyisestä e=0,7:stä ja e=0,25:stä tehokkuuteen e=1,97, mikä vastaa paremmin keskustamaisen korttelirakenteen rakentamistehokkuutta. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 24 800 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 770 k-m^2.

Muutos on osa Tikkurilan laajempaa muutosta, jossa tehoton tilankäyttö muuttuu ja alue rakennetaan keskustamaisen tiiviiksi. Alueelle halutaan asukkaita ja palveluja.

Tikkurilantien varteen on varattu tilat pienelle päivittäistavarakaupalle. Kaavassa on pakotettu myymälä ja liiketilojen rakentamiseen. Tikkurilantien varressa 40 % ja Kielotien varressa 80 % katutason julkisivujen pituudesta tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa. Korttelin Kielotien puoleisissa kulmissa tulee lisäksi olla ravintolakäyttöön soveltuvaa tilaa, mikä tulee ottaa huomioon IV-suunnittelussa.

Umpikortteliperiaatteen mukaisesti rakennettavan korttelin korkeus on kahdeksan kerrosta, mutta rakennusmassaan tuo eloa kaksikerroksisten kattoasuntojen muodostamien kappaleiden työntyminen julkisivulinjan yli ja kattopintaa korkeammalle.

Pysäköinti sijoitetaan korttelin sisään pihakannen alle. Ajoyhteydet sijoittuvat Neilikkatielle, Orvokkikujalle ja Tikkurilantielle. Pihan alle sijoittuva pysäköinti voidaan rakentaa enintään kolmeen kerrokseen. Pihakansi on istutettava.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurilan sijainti Helsingin pohjoispuolella pääradan ja Kehä III:n varrella sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä tarjoaa monipuoliset ja nopeat yhteydet pääkaupunkiseudulle, muualle Suomeen ja ulkomaille.

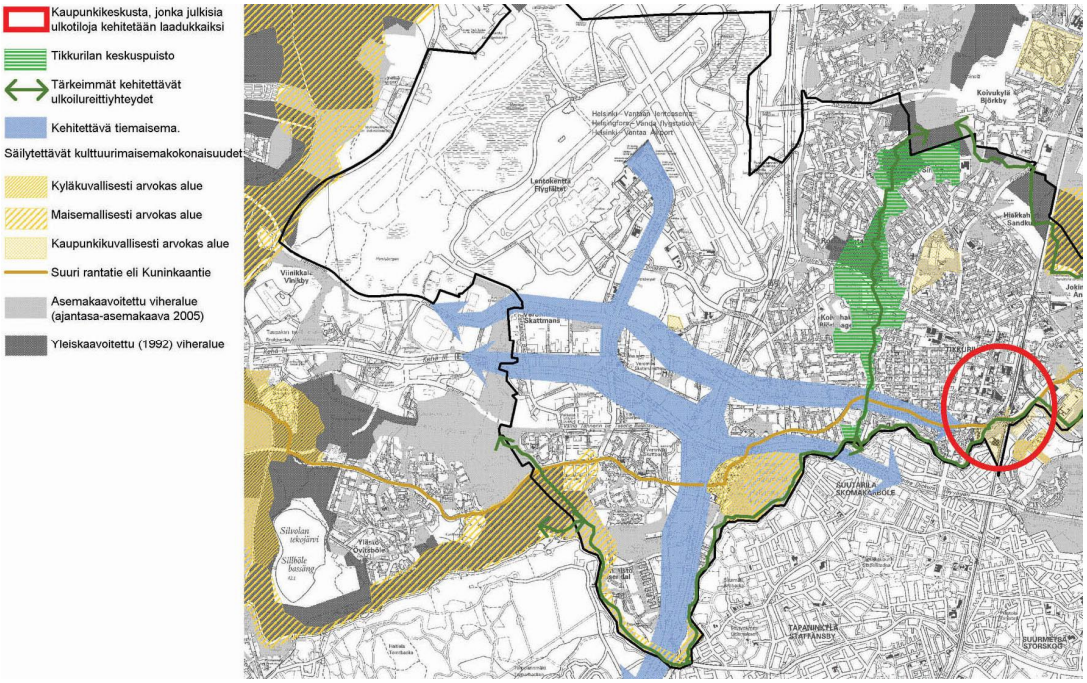
Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

Alue sijoittuu Tikkurilan keskustaan Kielotien ja Tikkurilantien vilkkaan risteyksen tuntumaan.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Tikkurilan eteläosa on Keravanjoen laakson savitasankoa. Joki on uurtanut uoman maisemaan ja se on vesialueena merkittävä. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.



Maisemallinen kehityskuva, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Maaperä

Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä rajoittaa alueen kellaritilojen kaivamista. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2013 alussa 4927 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 38 662 henkeä, missä on kasvua noin 2 000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana. (Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kielotien kaupunkikuva on haastava ja hajanainen. Katutila hahmottuu vaikeasti; rakennukset ovat joko liian matalia tai liian kaukana kadun reunasta –usein molempia. Kadun ja rakennuksen väli on useimmiten pysäköintialuetta.

Kaavoitettava kortteli on hajanaisesti ja tehottomasti rakennettua; matalia rakennuksia ympäröivät asvalttipihat joka suuntaan. Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläreunaan, Kielotien ja Tikkurilantien muodostamaan merkittävään risteykseen. Alue ei nykyisellään kuitenkaan ole keskustamainen. Vaikka Kukkakedon alue Kielotien vastakkaisella puolelle on korkeaa, seitsemänkerroksista rakentamista, on Kielotie jalankulkijan näkökulmasta visuaalisesti köyhä ja väylämäinen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kielotie 4–6:ssa sijaitsee II -kerroksinen liike- ja toimistorakennus Tikkurilan Autotalo. Rakennus on rakennettu 1968 ja se on luokiteltu Vantaan modernin rakennuskulttuurin 1930–1979 inventointiraportissa suojeluluokkaan B, mikä ei edellytä rakennuksen suojelua.

Tikkurilantien toisella puolella on Tikkurilan teollisen historian maamerkki, vanha silkkitehdas. Tehtaan vanhimmat osat Tikkurilantien reunassa ovat 1930-luvulta. Tehtaassa oli enimmillään 1950-luvulla yli 700 työntekijää. Silkkikutomo- ja värjäämötoiminta lopetettiin 1980-luvun alussa, jonka jälkeen rakennuksessa on ollut vuokralaisina yrityksiä ja mm. teatteri ja päiväkoti Arkki. Silkin arvokkaimmat osat on suojeltu asemakaavalla.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asukkaita.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 6 300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot ja kirkko. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin sekä Asematien ja Tikkuraitin varren liiketiloihin. Läheisyydessä on myös ravintoloita.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Tiedekeskus Heureka tuo maisemaan uudemman arkkitehtuurin kerrostuman. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena, joskin Tikkurilan keskustan kohdalla virkistysalue joen pohjoispuolella on paikoin todella kapea. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit. Parhaat oleskelupaikat ovat Heurekan puolella jokea Tiedepuistossa.

Liikenne

Kaavamuutosalue on kauttaaltaan katuverkon ympäröimä: etelässä on Tikkurilantie, pohjoisessa Neilikkatie, lännessä Orvokkikuja ja idässä Kielotie. Tikkurilantie ja Kielotie ovat alueen pääkatuja. Neilikkatiellä on melko paljon liikennettä, mutta Orvokkikuja on pihakadunomainen katu, joka ei ole läpiajettava.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantiellä kaavamuutosalueen kohdalla ja Kielotiellä vajaan korttelin mitan päässä. Osa Tikkurilassa liikennöivistä linjoista käyttää Unikkotietä, jonka pysäkit ovat n. 250 metrin päässä. Rautatieasemalle ja rakenteilla olevaan matkakeskukseen on reilun puolen kilometrin matka.

Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen reitit, yhdistetyt jalkakäytävä-pyörätiet kulkevat Kielotien, Neilikkatien ja Tikkurilantien molemmin puolin. Orvokkikujalla jalkakäytävä on vain toisella puolella.

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on rakennettu valmiiksi. Vesijohdot sekä jätevesi- ja hulevesiviemärit sijaitsevat kaava-aluetta ympäröivien Kielotien ja Neilikkatien varrella. Kielotiellä kulkevat d400 runkovesijohto, d315 jätevesi- ja d800 hulevesiviemärit. Neilikkatien katurakenteeseen on sijoitettu d150 vesijohto, d250 jätevesi- ja d400 hulevesiviemärit.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.30 ja NW = +72.30) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.30 ja ylin +85.30 mvp (N2000).

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet johdetaan Tikkurilan alueelta Keravanjoen ali Helsinkiin Suutarilan jätevesipumppaamolle ja sieltä Helsingin verkostossa Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Kielotien ja Neilikkatien hulevesiviemäreihin, jotka laskevat edelleen Keravanjokeen. Keravanjoki yhtyy Vantaanjokeen, joka purkaa vedet Helsingin Vanhankaupunginlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle..

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita sijoittuu korttelialueelle. Kaukolämpöputket reunustavat korttelia Neilikkatien ja Orvokkikujan puolella. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Vantaan Energia edellyttää muuntamotilan sijoittamista ensimmäisenä rakennettavaan rakennukseen.

Ympäristöhäiriöt

Pilaantuneet maat

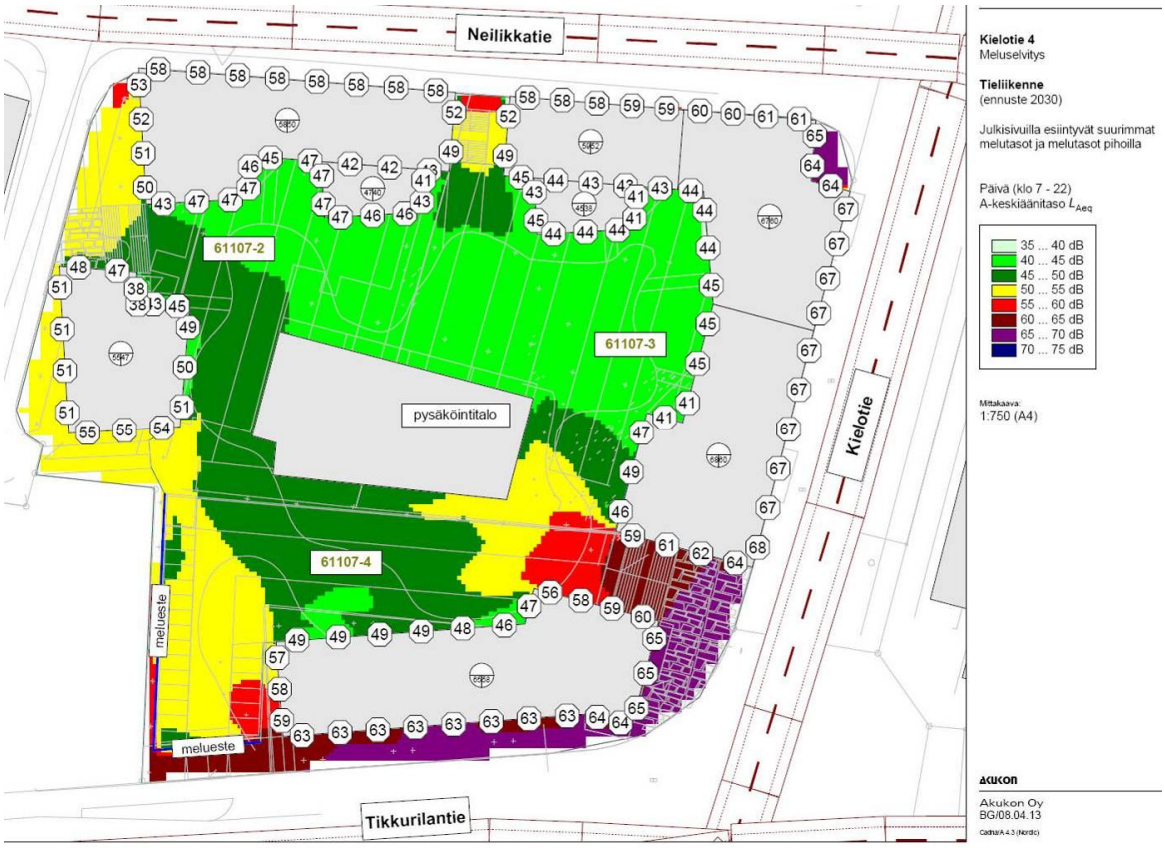
Kaava-alueella on huoltoasema, joten maaperän osittainen pilaantuminen on otettava huomioon rakennustöiden aikana.

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Vantaan kaupungin rakentamisohjeen mukaan äänitasoerotus ΔL_A on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa , jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55-59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60-65 dB. Mikäli tieliikenteen melutaso ylittää 65 dB, rakentamisohjeessa ei ole annettu erillistä äänitasoerotusvaatimusta.

SRV Rakennus Oy teetti Akukon Oy:llä hanketta koskevan meluselvityksen huhtikuussa 2013. Siitä ilmenee, että Kielotien puolella laskettu melutaso on enintään 68 dB, jolloin ΔL_A=35 dB on sopiva ja riittävä vaatimus julkisivujen ääneneristävyydelle. Samaa vaatimusta käytetään myös Tikkurilantien puolella. Neilikkatien puolella riittää vaatimus, ΔL_A=30 dB. Mikäli vilkkaimpien katujen puolelle sijoittuu parvekkeita, ne on varustettava lasituksella, jonka rakenteella saavutetaan Kielotiellä vähintään 13 dB:n äänitasoerotus ja päästään vaadittuun 55 dB:n päiväajan keskiäänitasoon.



Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan väestö on enimmäkseen muualta muuttanutta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

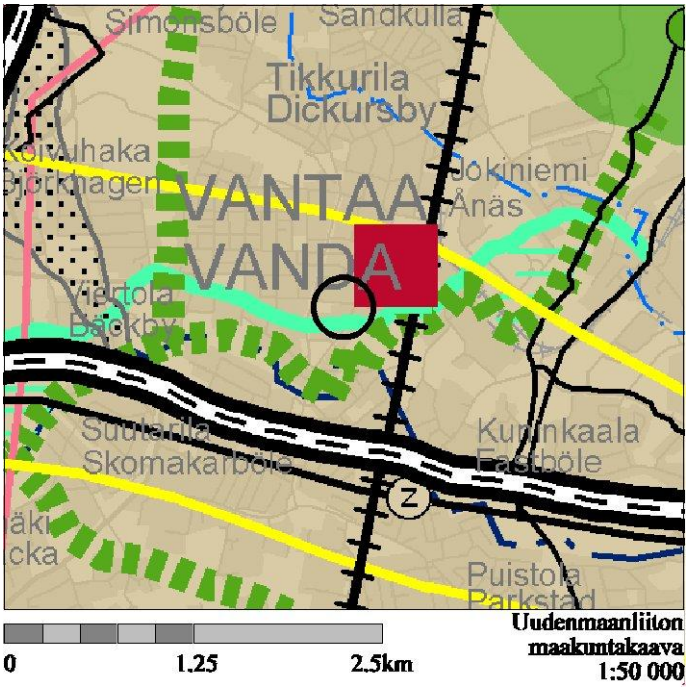
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

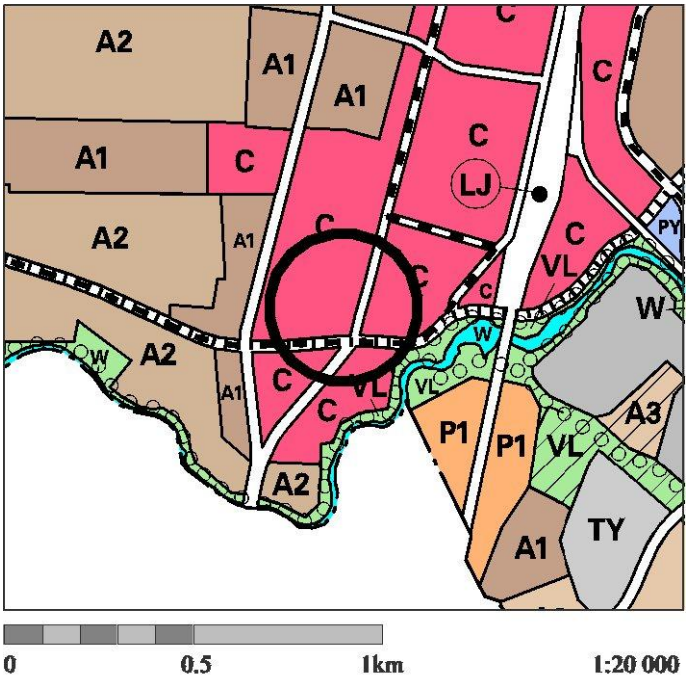


Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka sijoittuu osittain kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle. Tikkurilantie on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Keravanjoen varteen on osoitettu viheryhteystarve.

Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan toimisto- liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikoille.

Tikkurilantie on määritelty historialliseksi tieksi, jolle on osoitettu ohjeellinen raideliikenteen linjaus. Keravanjoen ranta on lähivirkistysaluetta, joille on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

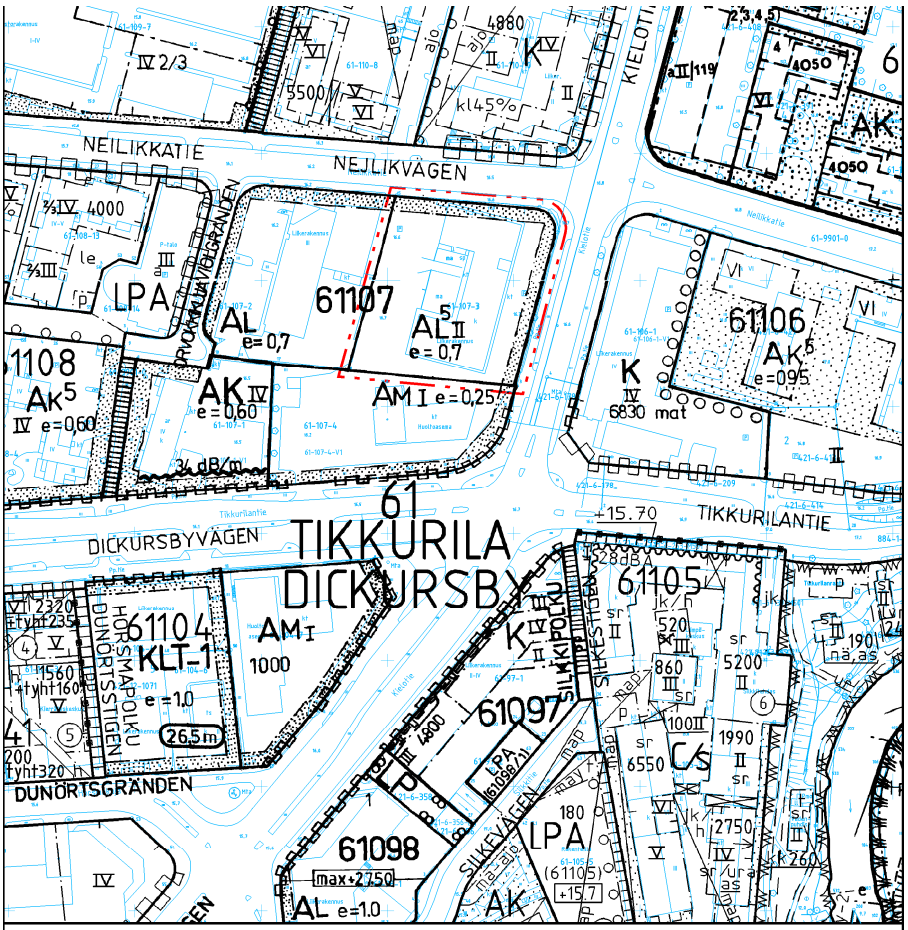
Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava on Tikkurila - Viertolan asemakaava nro 630100, joka on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 22.3.1974. Alueelle on tehty kaavamuutokset nro 000096 (SM 9.3.1978), 000136 (Kh 29.10.1979). Neilikkatie 8 on liikerakennusten kortteli-aluetta (AL), ja Kielotie 4–6 on liikerakennusten kortteli-aluetta (AL5), jossa liike- ja työhuonetiloja saa sijoittaa myös kellarikerrokseen. Tonttitehokkuus on e=0.70 ja suurin sallittu kerrosluku II.

Huoltoaseman kaavamerkintä AM tarkoittaa moottoriajoneuvojen huoltoasemaa. Suurin sallittu kerrosluku on I ja tehokkuus e=0,25.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kiinteistö Oy Autotalon (Eläkekassa Verso) tonttia 3 koskeva kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 16.8.2010. Kaavamuutos oli kevään 2011 työohjelmassa numerolla 002110 ja työ tuli vireille 11.1.2011.

HOK-Elanto jätti saman korttelin tonttia 4 koskevan kaavamuutoshakemuksen 23.1.2012 ja se sai numeron 002169. Kiinteistö Oy Neilikkatie 8 (tontti 2) jätti oman muutoshakemuksensa 3.8.2012 (nro 002183). Nämä muutokset yhdistetään kaavatyöhön nro 002110.

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, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 11.1.2011 työnumerolla 002110. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin ensimmäisellä kierroksella 4.2.2011 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kolme. Mielipiteensä jättivät Vantaan Energia ja Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos, joka pyytää huomioimaan pelastusteiden ja nostopaikkojen sijoittumisen myös sisäpihalla. Tikkurilan Omakotiyhdistys piti 200 m^2:n liiketilaosuutta liian pienenä, mutta puoltaa kaupunkirakenteen tiivistämistä.

Kun kaksi uutta tonttia liittyi mukaan kaavamuutokseen, järjestettiin uusi kuuleminen 5.2.2013. Tuolloin saatiin kahdeksan mielipidettä.

- Vantaan Energia haluaa ensimmäisenä rakennettavaan rakennukseen muuntamotilan.
- Vantaan kaupunginmuseo ei vastusta Autotalon purkamista, vaikka pitääkin sitä valitettavana.
- Museovirastolla ei ole huomauttamista.
- Tikkurilan aluetoimikunta kannattaa kaavamuutosta, sillä se tiivistää yhdyskuntarakennetta ja parantaa alueen palveluita.
- Kuntatekniikan keskus huomautti meluntorjunnasta.
- HSY, vesihuolto pyytää tarkastelemaan uusien tonttien kytkemistä vesihuoltoon.
- Esa Hämäläisen kannanotossa pyydetään huomioimaan esteettömyys ja jalankulkija turvallisuus, pohjavesi, saastunut maa-aines, pysäköinnin riittävyys, pelastustiet, liikenteen kasvu Neilikkatiellä ja Orvokkikujalla, melu, energian säästö esim. LED-valaisimilla. Hän toivoo isoa yhteispihaa ja ettei tehtäisi liian pieniä asuntoja. Kaavahanke kuitenkin parantaa alueen kaupunkikuvaa.
- Kristiina Tyllinen pitää kerroslukua suurena ja on huolissaan Orvokkikujan liikenteen kapasiteetista ja kevyen liikenteen turvallisuudesta.

Tikkurilan kaavarungon lähtökohtia ja meneillä olevia kaavahankkeita kaavatyö 002110 mukaan lukien esiteltiin 9.4.2013 valtuustosalissa. Tilaisuuteen saapui toista sataa asukasta.

Tavanomaisen osallistamisen lisäksi Tikkurilan keskustan tulevaisuudesta on keväällä 2013 järjestetty nettikysely, johon saatiin 276 vastausta. Erikseen järjestettiin nettikysely nuorille sekä nuorten osallisuustyöpaja yhdessä Peltolan koulun kanssa. Seniorifoorumin Tikkurilan tulevaisuutta koskeva työpaja järjestettiin 24.5.2013.

Asukkailla on saadun palautteen perusteella halu kehittää Tikkurilaa kaupunkimaiseen ja tiiviiseen suuntaan, jossa on elämää ja hyvät palvelut ja joka on helppo kaupunki liikkua myös kävellen tai pyörällä.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.1.–12.2.2014. Varsinaisia muistutuksia ei tullut, mutta kaupunginhallituksen päätökseen asettaa kaavaehdotus nähtäville 16.12.2013 haettiin muutosta. Jarno Eskelisen tekemä muutoksenhaku päätettiin käsitellä muistutuksena. Siinä vaadittiin asuntojen omistusmuotojen sekoittamista ja tuetun vuokra-asumisen osuuden nostamista vähintään 20 %:iin uudistuotannosta. Muistutus on otettu huomioon vastineessa.

Lausuntoja pyydettiin 7.2.2014 mennessä kolmelta lausunnonantajalta. Tukesin ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavamuutokseen. Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta ei saatu lausuntoa määräaikaan mennessä.

Kaavamääräyksiin on tehty nähtävilläolon jälkeen vähäisiä tarkistuksia: lentomelua koskeva määräys on lisätty ja maanalaista pysäköintiä koskevat määräykset on muutettu muotoon pihakannen alainen pysäköinti. Muutokset eivät ole oleellisia, eikä uusi nähtävilläolo ole tarpeen.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Työn alla olevan Tikkurilan kaavarungon (nro 062600) keskeisten periaatteiden mukaisesti Tikkurilan keskustaa kehitetään sekoittuneen yhdyskuntarakenteen periaatteiden mukaisesti. Se tarkoittaa sitä, että kaupunkirakenteen uudistuessa asuntoja, liiketiloja ja toimistoja ei sijoiteta toisistaan erillisille alueille, vaan suositaan maantasokerroksiin liiketiloja ja ympäristöä häiritsemättömiä työpaikkoja. Ylemmät kerrokset varataan yleensä asumiselle.

Kauppakatujen eli Kielotien ja osittain Tikkurilantien varsille tulee sijoittaa liiketiloja rakennusten katutasoon. Niistä suurin osa varataan myymälätiloiksi. Myös muiden autokatujen varsilla on suotavaa sijoittaa katutasoon muuta toimintaa kuin asumista.

Kunnan asettamat tavoitteet

<u>Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:</u>

Kaupunkikasvun hallinta: Kaavoitus ja rakentaminen suunnataan siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa.

<u>Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):</u>

- vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella
- laaditaan laatuluokitus julkisille ulkotiloille
- suunnitellaan kaupunkikuvallisesti hallittuja pysäköintialueita

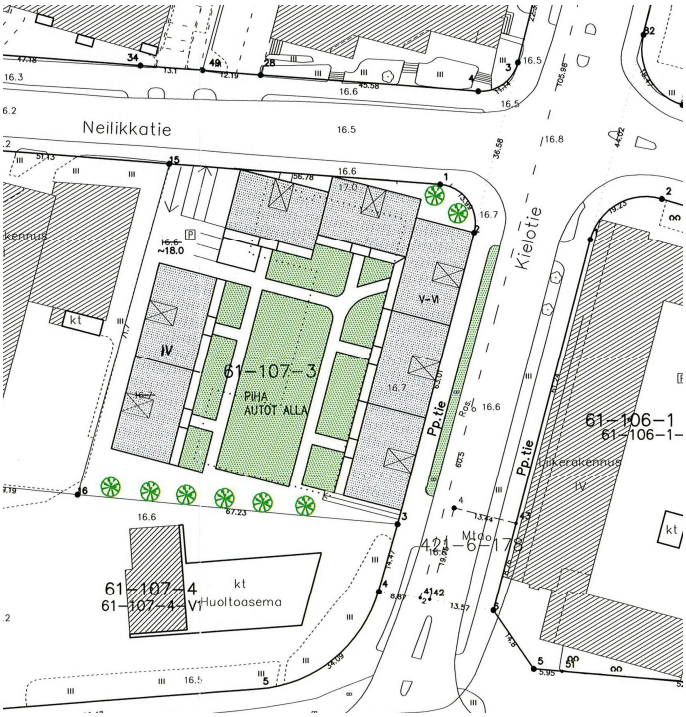
<u>Tikkurilan kaupunkikuva 2012-2030 (Kala 26.11.2012)</u>

- kantakaupungin kokoojakatuja rajaavat enintään 6-8-kerroksiset rakennukset
- arkkitehtuuri on korkeatasoista
- rakennuksen ja kadun suhdetta elävöitetään esim. arkadein
- pysäköinti hoidetaan rakenteellisesti
- katutason liiketilojen jatkuvuus varmistettava
- katuaukiot ja niihin sijoittuvat kahvilat
- käytetään korkealaatuisia materiaaleja ja kadun kalusteita
- katutila jäsennellään selkeäksi ja turvalliseksi

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Alueen maankäytön suunnittelu on käynnistynyt Kiinteistö Oy Tikkurilan Autotalon eli käytännössä Eläkekassa Verson aloitteesta. Ensimmäisissä Arkkitehdit MV:n laatimissa luonnoksissa suunnittelu

kohdistui vain tontin 3 alueelle korttelin koilliskulmaan. Tuolloin kaupunkisuunnittelussa vahvistui näkemys, että aluetta tulisi suunnitella laajempana kokonaisuutena. Perusratkaisu eli pysäköinnin järjestäminen pihakannen alle umpikorttelin keskelle oli näkyvissä jo ensimmäisessä vaiheessa.



Asemapiirros, tontti 3,

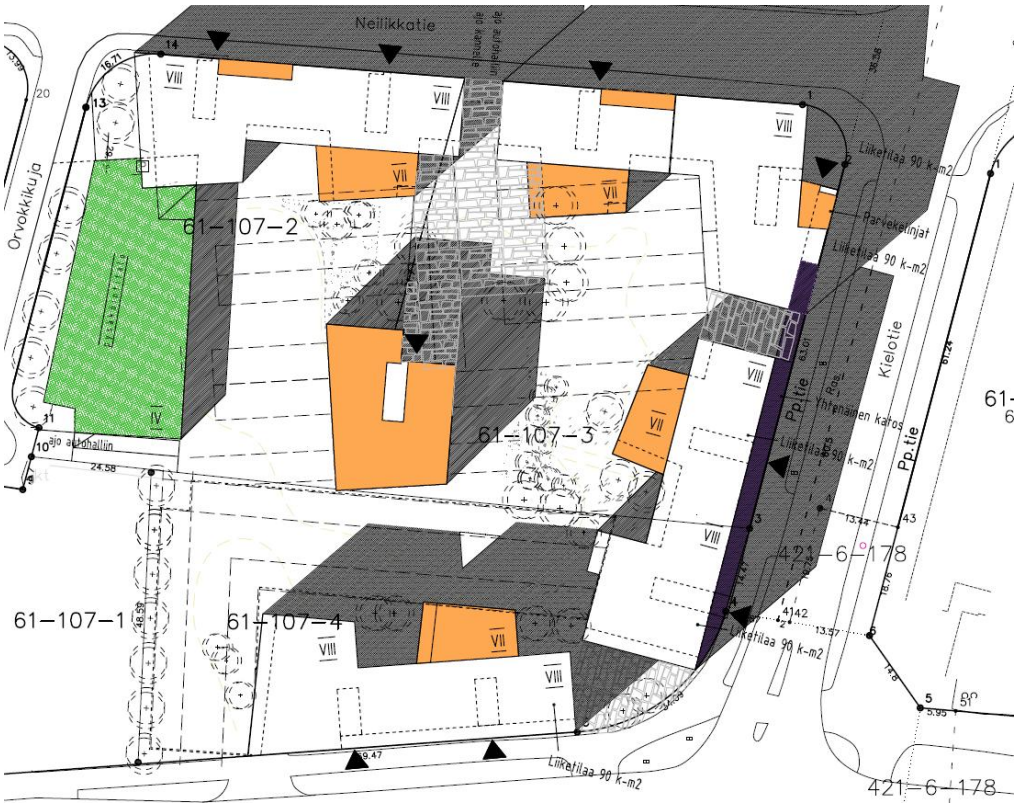
Arkkitehdit MV Oy 16.8.2010

Kolme vaihtoehtoista kaupunkikuvallista tarkastelua, Arkkitehtiryhmä A6, 8.2.2012.

Kun viereiset tontit liittyivät mukaan kaavavalmisteluun ja lisäksi Neilikkatien toisella puolella oleva YH-kotien hanke käynnistyi, haluttiin tarkastella alueen kaupunkikuvaa laajemmin. Tuossa vaiheessa kaavamuutoksen hakijat palkkasivat yhteisesti Arkkitehtiryhmä A6:n tekemään kaupunkikuvallisia vaihtoehtoja. Vasemmalla olevassa vaihtoehdossa Kielotien länsipuolelle sijoittuu viiden 16-kerroksisen tornitalon sarja, jossa kadun varsi kuitenkin rajataan matalammilla, 6-kerroksisilla rakennuksilla. Keskellä oleva kuva edustaa perinteisempää kaupunkikorttelia, jossa 6-8-kerroksiset rakennukset reunustavat kadun varsia. Oikeanpuolimainen ratkaisu esittää ”lähiövaihtoehdon”, jossa irralliset lamellitalot sijoittuvat suorakulmaisesti kaupunkirakenteeseen. Tikkurilantien risteystä on korostettu korkealla rakentamisella.

Kaupunkisuunnittelussa päädyttiin viemään suunnittelua eteenpäin keskimmäisen vaihtoehdon pohjalta. Se edustaa parhaiten perinteistä kaupunkimaista rakentamista, jossa umpikorttelien sisäpihat jäävät suojaan katujen liikennemelulta. Korkeaa rakentamista ei myöskään sijoiteta harkitsemattomasti, vaan korostetaan sen avulla keskeisiä solmukohtia.

Vuoden 2012 alussa oli tarkoitus edelleen viedä YH-kotien kaavahanketta eteenpäin samaan aikaan. Hankkeen suunnittelussa ei kuitenkaan päästy eteenpäin ja päätettiin jatkaa korttelin 61107 suunnittelua viereisestä hankkeesta riippumatta. Syksyllä Kiint.Oy Tikkurilan Autotalo ja Neilikkatie 8 sekä HOK-Elanto palkkasivat yhteiseksi suunnittelijakseen Arkkitehtitoimisto HMV Oyn.



Tontinkäyttötutkielma, Arkkitehtitoimisto HMV Oy, 27.11.2012.

Asemapiirros, Arkkitehtitoimisto HMV Oy, 18.1.2013.

Arkkitehti Juha Huuhtasen esittämissä ensimmäisissä luonnoksissa rakentaminen sijoittui korttelin reunoille kahdeksankerroksisiin lamellitaloihin ja yhteen korttelin keskellä olevaan pistetaloon. Pysäköinti sijoittui pihakannen alle ja pysäköintitaloon, jonka sijainnista esitettiin erilaisia variaatioita. Ratkaisussa ei vielä otettu riittävästi huomioon liikennemelun kantautumista sisäpihalle, eikä siinä ollut kaupungin vaatimaa varausta päivittäistavarakaupalle.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Keväällä 2013 aloitettiin Tikkurilan kaupunkikuvaselvityksen pohjalta Tikkurilan keskustan kaavarungon suunnittelu. Jo alusta asti oli selvää, että Tikkurilantien ja varsinkin Kielotien hankkeiden haluttiin vahvistavan Tikkurilan imagoa kaupunkikeskustana. Vaadittiin tiivistä tilan rajausta, laadukasta kevyen liikenteen ympäristöä sekä katutason palveluita. Lisäksi pysäköinti tuli ratkaista muutoin kuin maantasopysäköintinä.

Arkkitehtitoimisto HMV:n keväällä 2013 esittämissä suunnitelmissa pysäköinti sijoittuu istutettavan pihakannen alle kokonaan. Paikoitus on mahdollista järjestää useaan tasoon, jolloin erillistä pysäköintitaloa ei tarvita. Kielotien puolella katutasoon tulee liiketilaa ja pitkään eri osapuolia hiertänyt päivittäistavarakauppa sijoitetaan Tikkurilantien varteen, omaksi matalaksi rakennusosakseen. Rakennukset muodostavat nyt tiiviin melumuurin, joka estää katumelun leviämisen korttelin keskelle. Ratkaisun etuna on myös avara ja vehreä sisäpiha asumisviihtyvyyttä luovana tekijänä. Arkkitehtuuri kehittyi prosessin aikana niin, että aluksi monotoniseksi koettu massoittelu saa elävyyttä ”kattokonteista” eli kaksikerroksisista asunnoista, jotka työntyvät vesikaton yläpuolelle ja räystäslinjan ulkopuolelle.

Asemapiirros, Arkkitehtitoimisto HMV Oy, 22.5.2013.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan kaksi- ja kolmekerroksisten liikerakennusten sekä huoltoaseman korttelialueet asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Kortteliin tulee katutason liiketiloja Kielotien ja Tikkurilantien puolelle sekä tilat päivittäistavarakaupalle. Kaava-alue koostuu kolmesta tontista, joiden pysäköinti sijoittuu pihakannen alle yhtenäiseen autohalliin.

5.1.1 Mitoitus

– Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,8 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus on 25 570 k-m^2. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 24 800 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 770 k-m^2. Tehokkuusluku e=1,97.

  autopaikkoja: 1 ap/110 asuntokerrosm^2, kuitenkin vähintään 0,7 ap/asunto
  1 ap/ 50 k-m^2 myymälä- ja palvelutiloissa

  pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavalla on annettu määräykset rakennuksen arkkitehtuurista ja liittymisestä kaupunkikuvaan. Määräykset perustuvat laadittavana olevaan Tikkurilan keskustan kaavarunkoon, jossa sekä Kielotien että Tikkurilantien varren julkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi. Ne ovat myös vahvoja kaupallisia julkisivuja.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Rakentaminen sijoittuu kolmelle tontille rakennusalojen rajaamalle alueelle. Rakennukset tulee Kielotien ja Tikkurilantien puolella rakentaa koko rakennusalan pituisesti rajaamaan katutilaa ja suojaamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 24 800 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 770 k-m^2. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 25 570 k-m^2, mutta asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Rakentaminen on kahdeksankerroksista, mutta kaksikerroksiset kattoasunnot nostavat rakennuksen paikoin yhdeksän kerroksen korkuiseksi.

Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle enintään kolmekerroksiseen pysäköintihalliin. Pihakansi on istutettava.

Tontille neljä on määrätty rakennettavaksi tilat päivittäistavarakaupalle. Tikkurilantien puolella 40 % ja Kielotien puolella vähintään 80 % katutason julkisivupituudesta tulee olla liike- ja myymälätilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Kielotien puoleisiin kulmiin tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon IV-suunnittelussa. Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4 m.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat muurattu tiili tai rappaus, joko muurattuna tai lämpörapattuna. Puuta ja lasia saa käyttää. Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla luonnonkivipintainen. Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä tai luonnonkivipinnan yhteydessä. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettua ja värikylläistä. Myymälätilan katon tulee olla viherkatto.

Kaavalla määrätään rakentamaan kattokerrokseen kaksikerroksisia asuntoja, jotka muodostavat kattopinnan yläpuolelle ja räystäslinjan ulkopuolelle työntyviä konttimaisia kappaleita. Kappaleiden julkisivujen tulee olla puuta tai vastaavaa julkisivulevyä.

Korttelin kulmiin Kielotietä vasten muodostuu pieniä aukioita, jotka on määritelty alueeksi, jolle tulee tehdä yhtenäinen kaupunkitila. Pintojen tulee siellä ja pihakannelle johtavilla portailla olla luonnonkiveä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia kerrostaloasuntoja tulee noin 400 ja niistä valtaosa on yhden tai kahden hengen talouksille sopivia, joskin osa asunnoista on isompia. Asukkaita alueelle tulee noin 550 henkeä.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Tikkurilan keskustaan vilkkaiden pääkatujen varrelle. Se edistää keskustan täydennysrakentamista esimerkillisesti ja luo tiivistä ja tehokasta, keskustamaista kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu hyvien raideliikenneyhteyksien ulottuville, kävelyetäisyydelle asemakeskuksesta ja Tikkuraitista.

Kaupunkikuva

Ratkaisu toteuttaa Tikkurilan keskustan kaavarungon ideaa, jossa Kielotien ja Tikkurilantien julkisivut on arvotettu kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi. Rakennusmateriaaleiksi on määritelty muurattu tiili tai rappaus ja katutasossa luonnonkivi. Julkisivuvärityksen tulee olla murrettua ja värikylläistä. Liiketilat kadun varteen vaaditaan toteutettavaksi ja ne tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuina. Tilojen korkeus on noin 4 metriä. Samoja määräyksiä tullaan vaatimaan Kielotien varren julkisivuilta myös tulevissa kaavamuutoksissa, jolloin yhtenäinen jäsentely katujulkisivuissa tuo alueelle kaivattua yhtenäisyyttä ja mielenkiintoa katutasoon.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 400 keskusta-asumiseen soveltuvaa asuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Kielotie on leveä ja kestää hyvin korkeaa rakentamista. Tärkeää on se mitä katutasossa tapahtuu. Kaavassa vaaditaan katutasoon näyteikkunajulkisivua ja korkealuokkaisia materiaaleja. Kuvassa uusi rakennus on vasemmalla. Vantaan kaupunkisuunnittelu, Seppo Niva.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksessa nykyisten liike- ja toimistotilojen tilalle tulee asuinkerrostaloja, joissa liiketiloja on vain alimmassa kerroksessa. Työpaikkojen määrä vähenee paikallisesti, mutta Tikkurilan keskustan mittakaavassa vähennyksellä ei ole merkitystä. Kaupalliset palvelut paranevat nykyisestä, kun kortteliin tulee päivittäistavarakauppa. Lisäksi Kielotien varteen tulee liiketiloja, joista osa tulee toteuttaa, niin, että ne soveltuvat ravintolakäyttöön.

Tikkurilan työpaikat ovat hyvin saavutettavissa ilman henkilöautoa, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Lähin virkistysalue on Keravanjoen ranta, joka on osa seudullista viheryhteysverkostoa. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Alueen väestö kasvaa kaavan ansiosta noin 550 hengellä, mikä näkyy jossain määrin liikenteen kasvuna. Tikkurilan liikenteen kehitystä on käsitelty kaavarunkotyössä. Pitemmän linjauksen suunnitelmissa Tikkurilan keskusta-aluetta kehitetään joukkoliikennettä sekä kävelyä ja pyöräilyä suosivaksi. Kielotiestä pyritään saamaan joukkoliikennepainotteinen katu kun läpiajava liikenne ohjataan käyttämään Talvikkitietä. Kielotielle kaavaillaan erillisten pyöräilykaistojen erottamista autokaistoista. Tikkurilantiellä varaudutaan joukkoliikenteen runkoväylään, joka voi olla pikaraitiotie tai vastaava.

Ratkaisu tukeutuu joukkoliikenteeseen ja on kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta. Se lisää alueen joukkoliikenteen matkustajia ja parantaa joukkoliikennepalvelujen tarjontaa.

Vesihuolto

Vesihuollon kannalta kaavan toteuttamisella ei ole ympäristöön vaikutuksia. Hulevesiä on pyrittävä viivyttämään alueen sisällä ennen katuviemäreihin ja Keravanjokeen johtamista.

Hulevesien suhteen tilanne paranee nykyisestä, kun asfaltoidun pinnan tilalle tulee pihakansi istutuksineen ja maakerroksineen, mikä ainakin viivyttää hulevesien virtausta viemäreihin ja Keravanjokeen.

Ympäristöhäiriöt

Rakennukset tulee Kielotien ja Tikkurilantien puolella rakentaa koko rakennusalan pituisesti rajaamaan katutilaa ja suojaamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta. Kielotieltä pihakannelle nousevien portaiden päälle rakennetaan parvekkeet, joilla piha rajataan katutilasta. Kaavassa on otet-

tu huomioon Kielotien ja Tikkurilantien liikennemelut rakennusten ulkoseinille asetetuissa vaatimuksissa. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Kielotien ja Tikkurilantien varressa, sekä 30 dB Neilikkatien suuntaan. Katualueille avautuvat parvekkeet tulee lasittaa. Kielotien ja Tikkurilantien varrella tulee teknisin ratkaisuin, mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.

Mahdolliset pilaantuneet maat, joita voi huoltoaseman tontilla olla, tulee tarvittaessa poistaa ennen rakentamistoimiin ryhtymistä.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, jotka ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia ihmisiä. Tikkurilan keskustassa on koettu varsinkin viikonloppuöihin keskittyviä järjestyshäiriöitä. Tuoreen VTT:n julkaisun ”Turvalliset kaupunkiympäristöt” mukaan häiriöiden taustalla on Tikkurilan profiloituminen ”bilekaupungiksi”, jonne tullaan kauempaa viettämään iltaa. Kun keskustan toimistokorttelit ovat iltaisin ja viikonloppuisin tyhjillään, jää alueelle häiriökäyttäytymisen kannalta oleellisia katvealueita. Eli häiriöt tavallisen asumisen kannalta ovat vähäisiä. Lisäämällä asuntoja keskustaan sosiaalinen kontrolli alueella kasvaa. Kun kaavoitettavaan kortteliin on tulossa pieni päivittäistavarakauppa, joka on auki myöhään, lisääntyy myös myöhään alueella jalan liikkuvien määrä ja kasvattaa sekin sosiaalista kontrollia osaltaan.

Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudellisia vaikutuksia

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen sekä uudet työpaikat lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun asukaspohja kasvaa, Tikkurilalla on mahdollisuudet kehittyä aidosti kaupunkikeskustaksi, joka tukeutuu liikenteellisesti kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Samalla keskustan asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-muutos parantaa hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, kun lähes koko kaavamuutosalue on asvaltilla päällystettyä. Pihakannen päälle tehdään maastonmuotoiluin kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Päivittäistavarakaupan katto tehdään viherkattona.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

5.4.3 Yhteenveto

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 ja kaava mahdollistaa myös vaiheittaisen rakentamisen.

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

Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Eläkekassa Verso:	Pentti Tervola	
	Petri Saarinen	
HOK-Elanto:	Petri Suutarinen	
	Tommi Seppänen	
SRV:	Paavo Hiltunen	
	Ilkka Tiensuu	
Arkkitehtitoimisto HMV Oy:	Juha Huuhtanen	
Trafix Oy:	Nora Kumpulainen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Niva Seppo	arkkitehti
	Minna Koskinen	arkkitehti
	Kangas Kimmo	suunnitteluavustaja
	Vanhala Anna-Liisa	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus	Auvinen Antti	vesihuollon suunn.
	Kangas Heikki	geot.suunn. ins.
	Pajunen Jarmo	liikenneins.
Rakennusvalvonta	Teerikangas Päivi	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus	Höglund Krister	ympäristöinsinööri
Yrityspalvelut	Hurme Tuula	asumisas.pääll.
	Heikki Virkkunen	projektipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä maaliskuuta 2014.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	13.09.2013
Kaavan nimi	002110 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	05.02.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002110
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2558	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,2558

Ranta-asemakaava

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,2558**	**100,0**	**24800**	**1,94**	**0,0000**	**17664**
A yhteensä	1,2558	100,0	24800	1,94	0,0000	17664
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

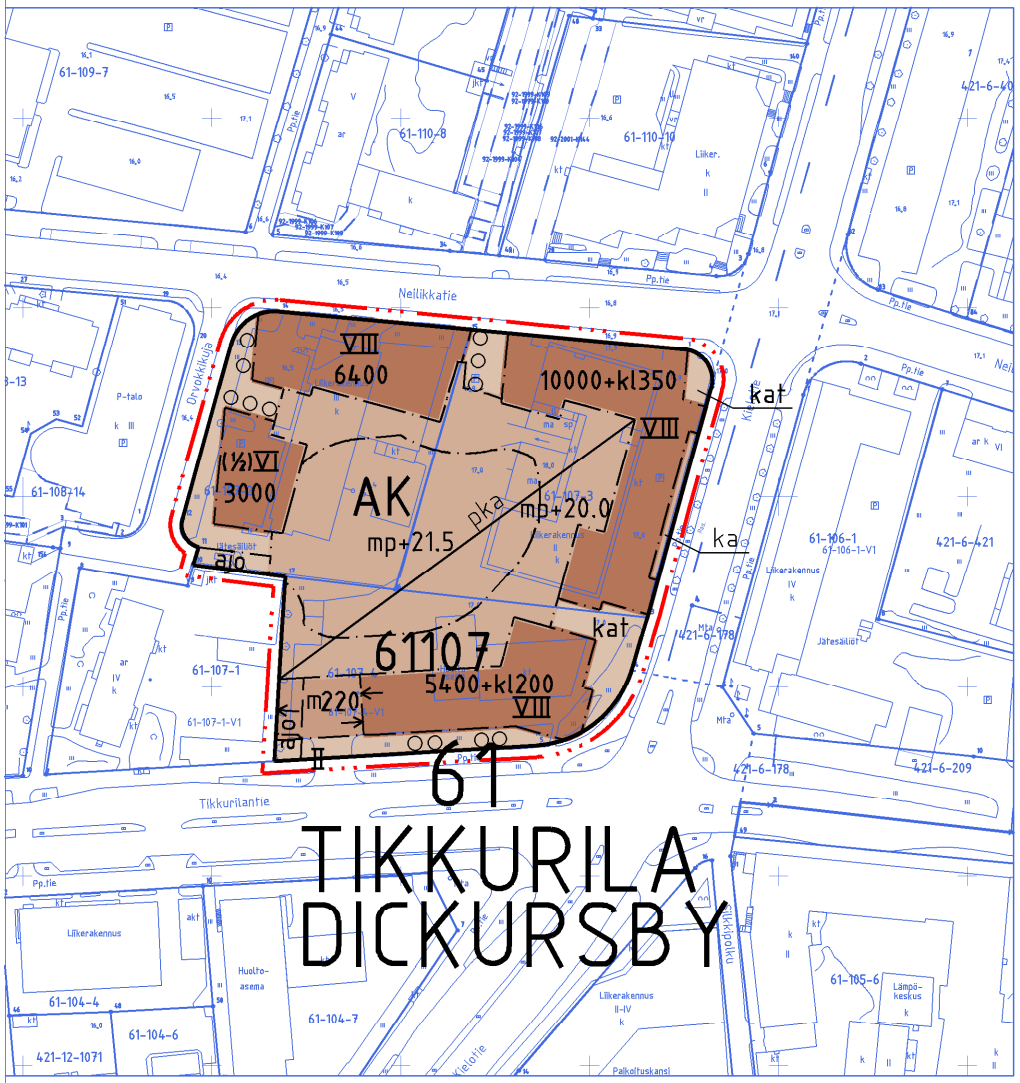
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

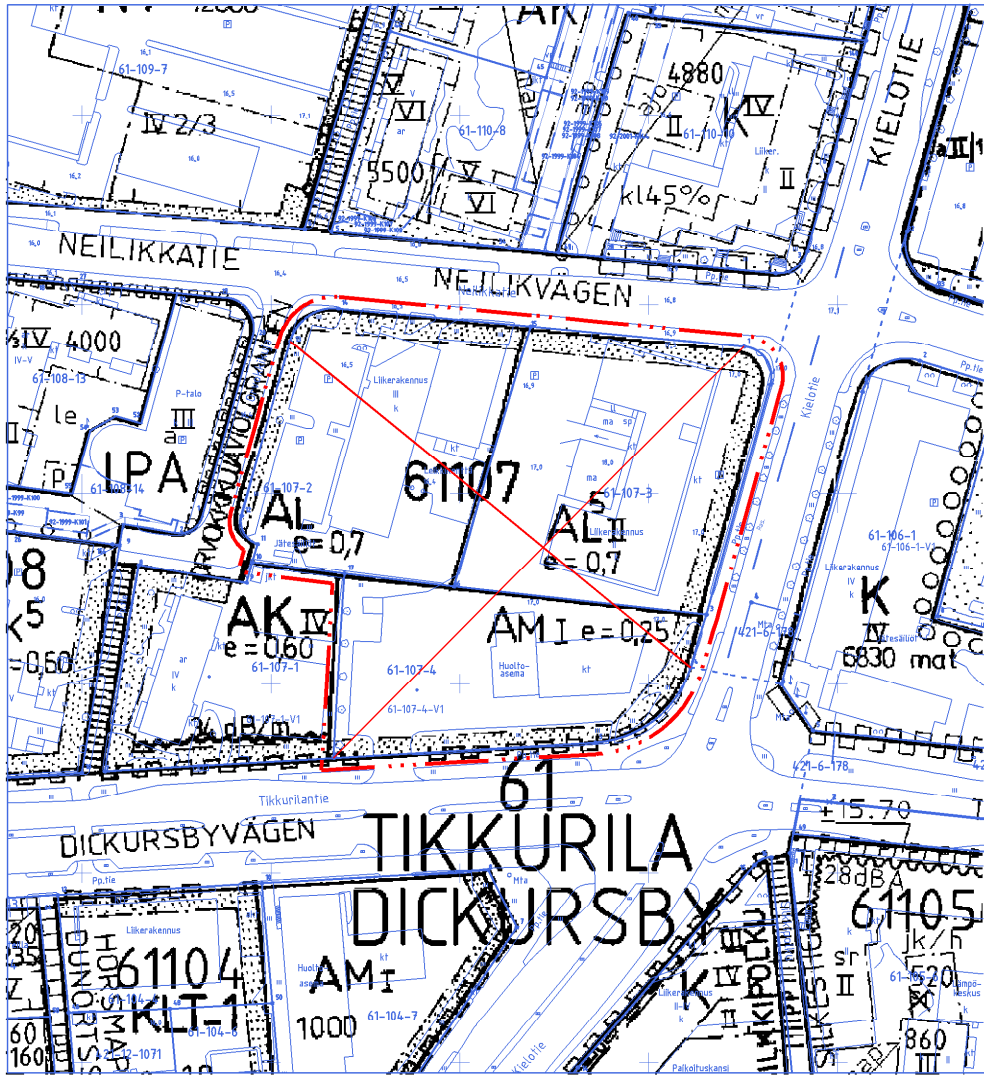
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,2558**	**100,0**	**24800**	**1,94**	**0,0000**	**17664**
A yhteensä	1,2558	100,0	24800	1,94	0,0000	17664
AK	1,2558	100,0	24800	1,94	1,2558	24800
AL	0,0000				-0,8879	-6216
AM	0,0000				-0,3679	-920
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Näkymä kortteliin kaakosta, Vantaan kaupunkisuunnittelu, Seppo Niva.



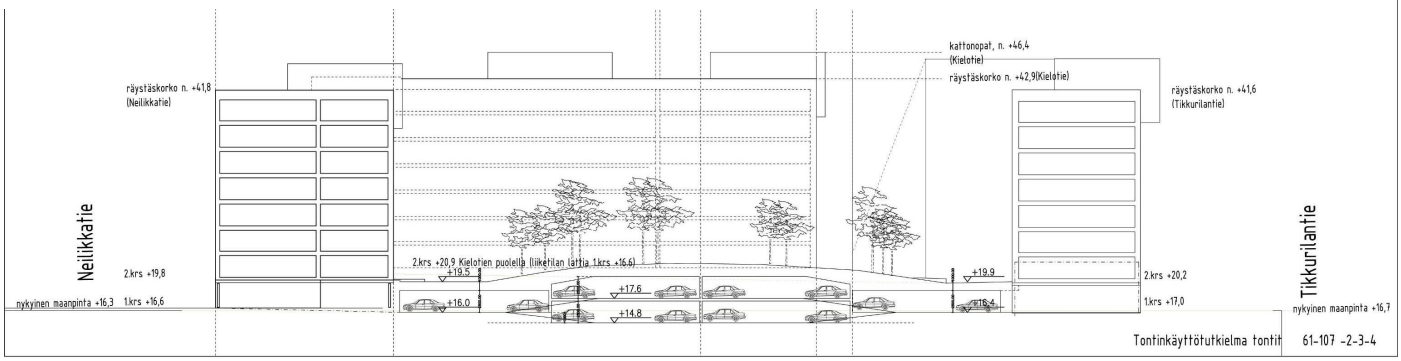


ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100m

POISTETTAVAT MERKINNÄT

KIELOTIE, KORTTELI 61107, NÄKYMÄ KIELOTIELTÄ 18.9.2013



KIELOTIE, KORTTELI 61107, NÄKYMÄ RISTEYKSESTÄ 18.9.2013

Eteläesplanadi 18 b www.arkhmv.fi
00130 Helsinki tel +358-9-6126670
Finland fax +358-9-61266720
Arkkitehtitoimisto H M V Oy
Huuhtanen Metsähonkala Viherkoski

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu/ATI, NIS

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002110
KIELOTIE 2-6
61 TIKKURILA
MUISTUTUS JA VASTINE
10.3.2014

Asemakaavan muutosehdotus nro **002110, Kielotie 2-6, Tikkurila** on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä
15.1. – 13.2.2014. Tänä aikana jätettiin **yksi** (**1 kpl) muistutusta.**

NRO 1
JARNO ESKELINEN

Muistutus:

”Kaupungin tehtävänä on huolehtia asuntoalueiden sosiaalisesta eheydestä sekoittamalla asuntojen rahoitus- ja hallintomuotoja myös Tikkurilassa.

Helsingin seudun ja valtion väliset maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimukset vuosille 2012-2015 allekirjoitettiin 20. kesäkuuta 2012. Aiesopimuksilla tuetaan kuntien ja valtion yhteistyötä yhdysrakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa.

Kohtuuhintaisten asuntojen lisäämiseksi ARA-vuokra-asuntotuotannon osuuden tulee olla uudistuotantotavoitteesta vähintään 20 prosenttia Tikkurilassakin.”

Vastine:
Kiinteistöjen omistusta tai hallintamuotoa ei määritetä asemakaavalla. Poikkeuksen muodostaa yleisten rakennusten korttelialueen (Y) merkintä , jolla alue voidaan osoittaa kunnan tai valtion tarpeisiin. Asuntorakentaminen ei kuitenkaan ole Y-merkinnällä mahdollista.

Tarkistukset:
–

13 §

Asemakaavamuutos 002215, 50 Tammisto / Kiinteistö Oy Pelican Tammisto

VD/3547/10.02.04.01/2013

TLA/ATI/A-LVA/ESN

Kiinteistö Oy Pelican Tammisto rakentaa irtaimistovarastopalveluja tuottavan yrityksen toimitiloja Sähkötie 12:een Tammistossa. Yritys tarjoaa yksityisille ihmisille ja yrittäjille erikokoisia varastotiloja vuokrattavaksi sekä varastotoimintaan liittyviä muita palveluja. Varastoinnin osalta kiinteistö toimii itsepalveluperiaatteella. Varastorakennus on viisikerroksinen rakennusoikeudeltaan 5 250 k-m².

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 50001, kaupunginosassa 50, Tammisto.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 50001.

Alue sijaitsee Tammiston kaupunginosassa, aivan Tuusulanväylän vieressä osoitteessa Sähkötie 12.

Kaavan hakija
Kiinteistö Oy Pelican Tammisto

Maanomistus
Alueen omistaa Pelican Finland OpCo 2 Oy.

Kaavan valmisteluun osallistuneet Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtiruutu Oy maanomistajan konsulttina.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupallisten palvelujen aluetta (KM).

Asemakaavan muutos
Kaavamuutoksen hakija jätti kaavamuutoshakemuksen 23.8.2013.
Voimassa olevassa kaavassa tontin käyttötarkoitus on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT).
Kaavamuutoksella käyttötarkoitukseksi tulee varastorakennusten korttelialue (TV), jolle saa sijoittaa irtaimistovarastoja ja niiden edellyttämiä palvelutiloja.
Sähkötielle on kaavassa kaksi liittymää, joista toinen on kääntöpaikalta tontin pohjoislaidalta ja toinen katoksen alitse suunnitellun ajoyhteyden kohdalta tontin länsipuolelta.
Rakennusoikeus nousee 1 606 k-m2:tä 5 250 k-m2:iin.

Tontille suunniteltu rakennus on viisikerroksinen, joskin porrashuoneiden kohdalta rakennus voi olla korkeampi. Rakennuksen julkisivujen pitää olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia ja ääneneristävyyden ΔL toimistohuoneissa vähintään 30 dB.

Tontilta lähtevä hulevesivirtaama ei saa kasvaa nykyisestä. Hulevesien viivytysjärjestelmät suunnitellaan tontin pihasuunnittelun yhteydessä ja suunnitelma hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikkojen määrä tonteilla on viisi autopaikkaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 1.10.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu internetissä Vantaan kaupungin kotisivuilla sekä Asukas-lehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle että,

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.3.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002215, 50 Tammisto / Tammiston irtaimistovarastopalvelut,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Pelican Tammisto maksaa muutoskustannukset 8 000 €.

Käsittely: Kaupunkisuunnittelujohtaja tarkensi esitystään seuraavasti:
Tammiston irtaimistovarastopalvelut vaihdetaan nimeksi Kiinteistö Oy Pelican Tammisto.
TV-kaavamääräykseen lisätään kolmanneksi kappaleeksi teksti:
Rakennuksen julkisivujen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia.

Kaavaselostusliitteen päiväykseen lisätään roomalainen kolmonen.
Asemakaavamuutoksen selostus 002215 Tammisto / 10.3.2014/II

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle että,

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.3.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002215, 50 Tammisto /Kiinteistö Oy Pelican Tammisto,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Pelican Tammisto maksaa muutoskustannukset 8 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite
Asemakaavamuutoksen selostus 002215 Tammisto / 10.3.2014/II.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185,
kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, puh. 8392 2035
(etunimi.sukunim[at]vantaa.fi)

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu

Kaupunginosa 50 Tammisto

Kiinteistö Oy Pelican Tammisto

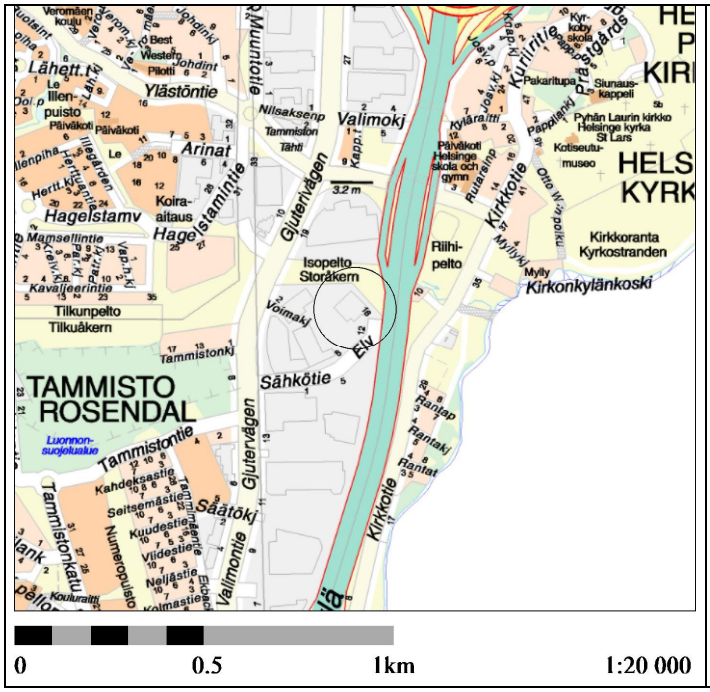
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.03.2014 / III päivättyä asemakaavakarttaa nro 002215

1 Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos	Kaupunginosa 50 Tammisto Osa korttelia 50001
Vireille tulo	1.10.2013
Kaupunkisuunnittelu-lautakunta	10.3.2014
Kaupunginhallitus	

1.2 Kaava-alueen sijainti



0 0.5 1km 1:20 000

Kaavamuutosalue sijaitsee Tammiston kaupunginosassa, aivan Tuusulanväylän vieressä osoitteessa Sähkötie 12.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Tammiston irtaimistovaraston kaavamuutos nro 002215, jota on hakenut Kiinteistö Oy Pelican Tammisto, c/o Pelican Self Storage 23.8.2013. Tarkoituksenaan on rakentaa irtaimistovarastopalveluja tuottavan yrityksen toimitiloja. Kiinteistöön sijoitetaan pieni toimisto, jossa yrityksen omat työntekijät tarjoavat yksityisille ihmisille ja yrittäjille erikokoisia varastotiloja vuokrattavaksi sekä varastotoimintaan liittyviä muita palveluja. Varastoinnin osalta kiinteistö toimii itsepalveluperiaatteella. Varastorakennus on viisikerroksinen rakennusoikeudeltaan 5250 k-m^2.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

VANTAAN KAUPUNKI 1

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT 2

1.1 TUNNISTETIEDOT 2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS 2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO 3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA 3
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA 4

2 TIIVISTELMÄ 4

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 4
2.2 ASEMAKAAVA 4
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 4

3 LÄHTÖKOHDAT 5

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 5
3.1.2 Luonnonympäristö 5
3.1.3 Rakennettu ympäristö Tammiston kaupunginosassa 5
Väestön rakenne ja kehitys 5
3.1.4 Maanomistus 7
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 7
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 7

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 9

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 9
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 10
4.3.1 Osalliset 10
4.3.2 Vireille tulo ja osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 10
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 10
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen 10

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 11

5.1 KAAVAN RAKENNE 11
5.1.1 Mitoitus 11
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 12
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET 12

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 12

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS 12

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET 13

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomakkeet
2. Asemakaavanmuutos 1:2000 / Asemakaavamerkinnät ja –määräykset
3. Mielipiteiden luettelo (asiakirjakansiossa)

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Vantaa alueittain 2010
2. Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979, inventointiraportti, Amanda Eskola, Vantaan kaupunki 2006

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kiinteistö Oy Pelican Tammisto, c/o Pelican Self Storage jätti asemakaavamuutoshakemuksen 23.8.2013.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 1.10.2013 ja kaavan vireilletulosta ilmoitettiin Vantaan kaupungin nettisivuilla ja asukaslehdessä. Mielipiteet tuli jättää viimeistään 21.10.2013.

Kaupunkisuunnittelulautakunta tekee 10.3.2014 päätöksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtäville panosta, lausuntojen pyytämisestä sekä maksuluokasta.

Kaavamuutoksen nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta tekee päätöksen edelleen kaupunginhallitukselle kaavamuutoksen hyväksymistä varten.

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteesta http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus ja maankaytto

2.2 Asemakaava

Alueen käyttötarkoitus on varastorakennusten korttelialue (TV), jossa sallitaan käytön edellyttämät toimistotilat. Rakennusoikeus on 5250 k-m2. Rakennuksen suurin sallittu kerrosten lukumäärä on viisi, mutta porrashuoneiden kohdalta rakennus voi olla korkeampi.

Rakennusalueen rajaa on tarkennettu noudattamaan suunniteltavan rakennuksen rajoja. Rakennusalaraja kulkee lounais-luoteispuolella esitettyjen porrashuoneiden ulkopintoja pitkin ja Itäkulmassa rajausta on tarkennettu niin, että esitetyn rakennuksen kulmat mahtuvat rajojen sisään. Katokset saavat kuitenkin ylittää rakennusalueen rajat.

Kaavamuutosalueelle liitytään tontin lounaiskulmasta sekä pohjoisnurkasta. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään viisi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hanke on tarkoitus toteuttaa heti kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Sähkötien varrella Valimotien suuntaan molemmin puolin on toimisto- ja liikerakennuksia, joissa sijaitsee mm. Budgetsport, Gigantti, Kespro ja Ostospuisto, jossa toimii mm. Expert, Tiimari, Ravintola Tammi, Voglia ym. Tien pohjoispuolella on myös teollisuushalli ja sementtivalimo.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on pinnanmuodoltaan tasaista täyttömaata. Korttelin 50001 pohjoispuolelle (Isopellon lähivirkistysalue) on suunniteltu viheryhteys Keravanjoelta Vantaanjoelle. Viheryhteys on kaavailtu kulkemaan Tuusulanväylän alitse, mutta alikulkua ei ole vielä rakennettu.

Valimotien länsipuolella ja Tammistontien pohjoispuolella sijaitsee luontaisesti syntynyt luonnonsuojelulain nojalla jo vuonna 1946 rauhoitettu tammimetsä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö Tammiston kaupunginosassa

Väestön rakenne ja kehitys

Tammimäentien omakotialue on rakennettu Tammiston pelloille 1950- ja 1960-luvuilla. Vuonna 2000 Tammiston kaupunginosan väkiluku oli noin 300 mutta vuonna 2011 asukkaita oli jo noin 3000. Väkiluvun voimakas kasvu johtuu

omakotialueen ja Vantaanjoen väliselle pellolle rakennetusta modernista ja tiiviistä asuinalueesta, jolla on yli 1 000 uutta asuntoa.
Alueen väestöstä on paljon päivähoitoikäisiä ja työikäisiä, mutta vähän kouluikäisiä ja vanhuksia.

Kaupunki-/taajamakuva ja Elinkeinoelämä
Tammiston läpi kulkeva Valimotie rakennettiin 1960-luvulla ja se johti aikanaan Bera -nimiselle valimolle. Lentokenttä ja lentomelu vaikuttivat alueen suunnitteluun ja Valimotien varren alueet kaavoitettiin teollisuus- ja varastokäyttöön. Tammiston työpaikka-alue alkoi rakentua 1980-luvulla. Tammisto on osa laajaa Aviapolis-aluetta ja sinne on 2000-luvulla valmistunut runsaasti uusia toimitiloja. Tammiston edullinen liikenteellinen sijainti Tuusulanväylän varressa on houkutellut alueelle yritystoimintaa. Vuonna 2008 kaupunginosassa oli tarjolla töitä yli 1 400 työntekijälle. Tammistoon on keskittynyt suuria tavarataloja ja kaupan erikoisliikkeitä. Monipuolisesta kauppavalikoimasta löytyy lähes joka alan liikkeitä urheilukaupasta lelukauppaan ja kodinkonekaupasta sisustusliikkeisiin. Lähes 70 prosenttia Tammiston työpaikoista on kaupan alalla. Jalostuspuolen suurin työnantaja on muun muassa kompasseja ja rannetietokoneita valmistava Suunto Oy.

Palvelut
Tammistossa palvelut sijoittuvat Valimotien varrelle ja sen läheisyyteen. Valimotien varrella sijaitsee yksi pääkaupunkiseudun vetovoimaisimmista kaupan alueista. Vuodesta 2000 vuoteen 2007 vähittäiskaupan ja sen yhteydessä olevien kaupan varastojen määrä on noussut noin 40 000 kerrosneliömetristä noin 115 000 kerrosneliömetriin.

Julkisen puolen palveluja Tammistossa on vähän. Alueella on kaksi päiväkotia ja koulu.

Virkistys
Lähimmät lähivirkistysalueet sijoittuvat Keranjoen ja Vantaajoen rantojen lähivirkistysalueille sekä Tammistonmäen ja Isonpellon lähivirkistysalueisiin. Alue tukeutuu lähialueiden ja Helsingin virkistyspalveluihin.

Liikenne
Valimotien varrella oleva kaupan keskittymä ja siihen liittyvä liikenne on yksi alueen kaupunkisuunnittelun haasteista. Alueella asioidaan pääosin autolla, mutta tulevaisuudessa yhä enemmän bussilla, kävellen tai pyöräillen. Valimotielle tehdyn kaupunkikuvallisen selvityksen pohjalta selkiytetään alueen opastusta ja parannetaan yhteyksiä kaupasta bussipysäkeille ja kevyen liikenteen reiteille.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot
Asemakaava-alueella sijaitsee Vantaan moderni rakennuskulttuurikohde, Satanosto Oy.n 1959 rakennettu rakennus, joka on saanut vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnissa luokitustunnuksen B. Rakennus jää nyt suunnitellun varastorakennuksen alle, sillä se ei ole tällä hetkellä Vantaan kaupunginmuseon ensisijaisia suojelukohteita ja suojeluperusteet eivät ole riittävät rakennussuojeluesityksen tekemiseen.

Kaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitsee Tammistontie, joka on Vanha rakennuskulttuurikohde 1600-1700 luvulta. Tie on saanut luokituksen A.

Vesihuolto
Kaava-alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu
Rakennettu vesijohto D225 kulkee Tuusulanväylä länsipuolella ja kaava-alueen kohdalla johto sijaitsee Sähkötien alla. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +89.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemäröinti
Rakennettu jätevesiviemäri D400 kulkee Tuusulanväylän länsipuolella ja kaava-alueen kohdalla viemäri sijaitsee Sähkötien alla. Jätevedet johtuvat viettoviemärissä Helsingin puolelle Siltamäen pumppaamolle, josta ne johtuvat edelleen Viikinmäen vedenpuhdistuslaitokselle.

Hulevesiviemäröinti
Rakennettu hulevesiviemäröinti sijoittuu Sähkötielle, josta vedet johdetaan Tuusulanväylän varressa kulkevaan avo-ojaan. Avo-ojassa vedet johtuvat Valimotien risteykseen, josta ne kulkeutuvat eteenpäin hulevesiviemärissä Vantaanjokeen Tammistonrannassa.

3.1.4 Maanomistus

Alueen omistaa Pelican Finland OpCo 2 Oy.

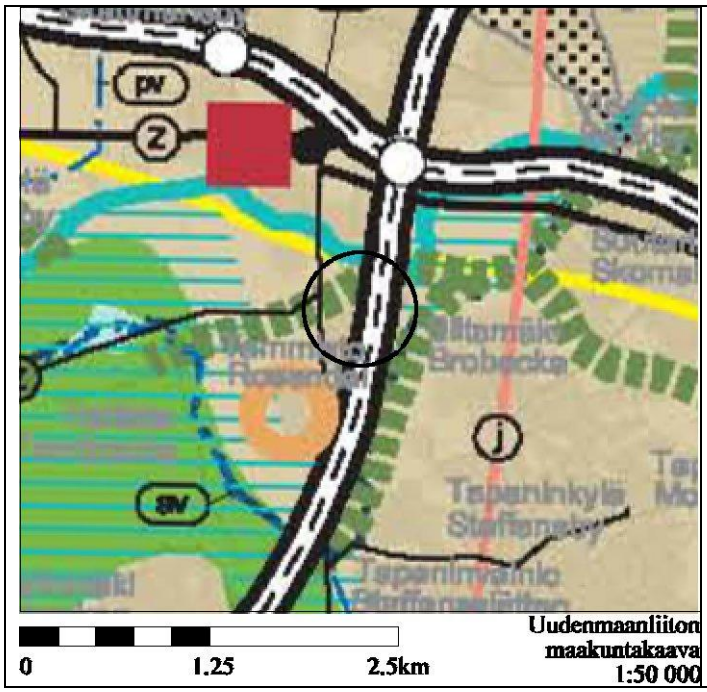
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

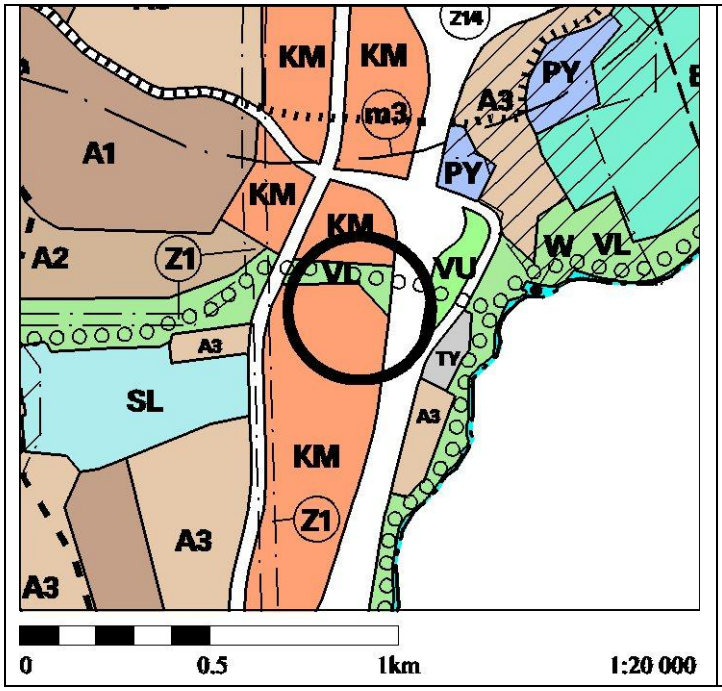
Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka- tai palvelu-toimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta.

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

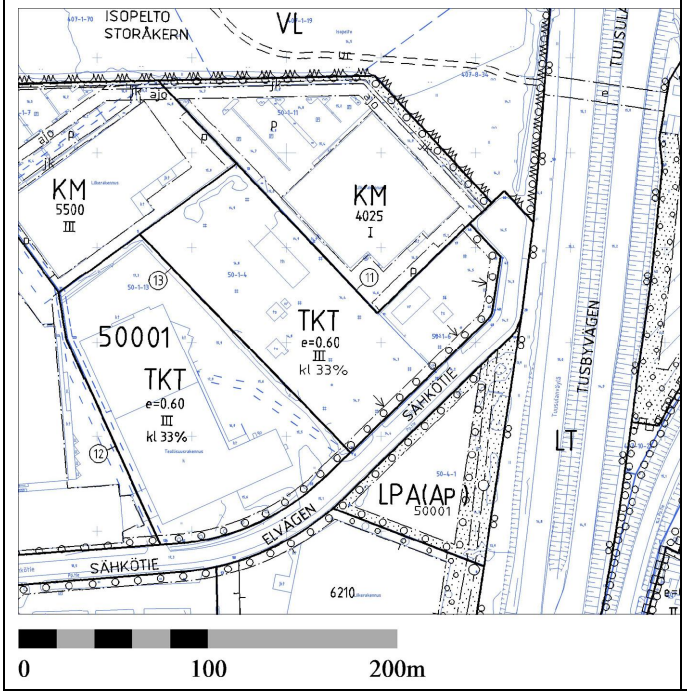


Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006)
Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaan on merkitty Tammiston alueelle muutosalueen läheisyyteen merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan yksikkö. Pohjois-eteläsuunnassa alueen länsipuolitse Valimotien kohdalla kulkee 110 kV voimalinja. Korttelin, johonka kaava-alue kuuluu, pohjoispuolelle on ositettu viheryhteys tarve.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007)
Alue on yleiskaavassa kaupallisten palvelujen aluetta (KM).



Asemakaavatilanne
Alueen ensimmäinen asemakaava on Tammisto 1A, joka on vahvistettu sisäasiain ministeriössä 30.11.1981. Nykyisin voimassa oleva asemakaava on asemakaavamuutos nro 001439, joka on hyväksytty kaupungin valtuustossa 27.9.1999.

Kaavamuutosalueen käyttötarkoitus on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT), jonka tehokkuus on e=0.6 ja siitä saa käyttää 33% liiketiloja varten. Rakennusten suurin sallittu kerrosten lukumäärä saa olla III. Rakennusalaraja on merkitty viiden metrin päähän Sähkötien reunasta ja kaavassa on määrätty, että rakennus tulee rakentaa siihen kiinni. Sähkötien reunaan on istutettava puurivi.

Päätökset
Työ on kaupunkisuunnittelun syksyn 2013 ja kevään 2014 työohjelmassa.

Esisuunnitelmat
Arkkitehtiruutu Oy on laatinut alustavia suunnitelmia hankkeesta.

Rakennusjärjestys
Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2002 lähtien.

Tonttijako- ja rekisteri
Kaavamuutosalue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta
Alueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/1999 asettamat vaatimukset.

Rakennuskiellot
Alue on MRL 81§.2.2 mukaan rakennuskiellossa. Tonttia ei ole lohottu voimassa olevan tonttijaon mukaisesti.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistö Oy Pelican Tammisto, c/o Pelican Self Storage haki kaavamuutosta 23.8.2014 kirjatulla hakemuksella.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet), Museovirasto jne.
- rajoittuvat naapurikunnat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireille tulo ja osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 30.9.2013. Vireille tulosta ja Kaavamuutostyön alkamisesta ilmoitettiin jokaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin Asukas-lehdessä, internetissä sekä vuoden 2013 syksyn ja 2014 kevään työohjelmissa. Maanomistajille, naapureille ja viranomaisille asiasta ilmoitettiin tavallisella kirjeellä tai sähköpostilla. Mielipiteet tuli jättää 21.10.2013 mennessä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on irtaimistovarastopalvelujen tuottaminen Tammiston alueelle. Tarkoituksena on rakentaa viisikerroksinen 5250 k-m2 suuruinen varastorakennus.

Vantaan kaupungin tavoitteena on edesauttaa rakennushankkeen toteutumista.

Mielipiteissä käy ilmi osallisten tavoitteita.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Mielipiteet
Mielipiteitä saatiin 5 kpl.
Yhdessä mielipiteessä vastustettiin hanketta, koska uudisrakennus peittää näkyvyyden naapurin tontille Tuusulantieltä pohjoiseen tultaessa sekä vaikuttaa alentavasti naapurirakennuksen arvoon. Tämän vuoksi rakennusoikeuden nosto ei ole suotavaa. Muutoin kaavamuutosta ei vastustettu.

Mielipiteiden huomioon ottaminen kaavassa.
Kaavamuutoksessa rakennuksen tulee sijoittua noin 18 metrin päähän tontin Tuusulanväylän puoleisesta rajasta, kun taas voimassa olevan kaavan mukaan rakennus saisi sijoittua viiden metrin päähän rajasta.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen käyttötarkoitus on varastorakennusten korttelialuetta (TV), jolle saa sijoittaa irtaimistovarastoja ja niiden edellyttämiä palvelutiloja. Rakennuksen katos tontin länsilaidalla ulottuu rakennusalarajan ulkopuolelle. Sähkötielle on kaavassa kaksi liittymää, joista toinen on kääntöpaikalta tontin pohjoislaidalta ja toinen katoksen alitse suunnitellun ajoyhteyden kohdalta tontin länsipuolelta.

Tontille suunniteltu rakennus on viisikerroksinen, joskin porrashuoneiden kohdalta rakennus voi olla korkeampi. Rakennuksen julkisivut pitää olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia ja ääneneristävyyden toimistohuoneissa vähintään 30 dB.

Tontilta lähtevä hulevesivirtaama ei saa kasvaa nykyisestä. Hulevesien viivytysjärjestelmät suunnitellaan tontin pihasuunnittelun yhteydessä ja suunnitelma hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikkojen määrä tonteilla on viisi autopaikkaa.

5.1.1 Mitoitus

Varastorakennusten korttelialueen (TV) rakennusoikeus on 5250 k-m2.

Autopaikkojen määrä on viisi kappaletta.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutosta laadittaessa on tarkasteltu MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksessa suunnitellun tilanteen välillä.

Kaupunkikuva
Nykytilanteessa tontille on rakennettu kaksi huonokuntoista varastorakennusta.

Voimassa olevan kaavan mukaan alueelle voi rakentaa III-kerroksisia teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksia. Alueen tehokkuusluku on e=0.60, mikä merkitsee rakennusoikeutta 1606 k-m2, josta 33% saa käyttää liiketiloja varten.

Kaupunkikuva kohentuu nykytilanteeseen verrattuna koska, kaavamuutoksen jälkeen alueelle rakennetaan V-kerroksinen ja rakennusoikeudeltaan 5250 k-m2:n suuruinen varastorakennus, jonka julkisivujen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia.

Vesihuolto
Asemakaavan muutoksen johdosta nykyiseen vesihuoltoverkostoon ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisellään (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan kaupungin hulevesiohjelman periaatteita. Tontilta lähtevä hulevesivirtaama ei saa kasvaa nykyisestä 20 l/s (mitoitussateella 150 l/s x ha). Hulevesien viivytysjärjestelmät suunnitellaan tontin pihasuunnittelun yhteydessä ja suunnitelma hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

Palveluihin
Kaavaratkaisu lisää varastopalveluita Vantaalla.

Väestön rakenteeseen ja kehitykseen
Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta väestörakenteeseen eikä kehitykseen.

Työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan
Voimassa olevan kaavaan ja nykytilanteeseen verrattuna kaavamuutos mahdollistaa alueen työpaikkojen ja palveluiden lisääntymisen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tuusulan väylältä tuleva tieliikennemelu on alueella 65 – 100 dB sekä vuoden 2005 ja vuoden 2030 tiemeluennusteessa.

Kaavamuutoksessa on määrätty, että toimistohuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren äänieristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat selostuksen liitteenä.

6 Asemakaavan toteutus

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Hanke on tarkoitus toteuttaa heti kun kaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi.

7 Kaavamuutostyöhön osallistuneet

Aluearkkitehti	Asta Tirkkonen
Kaavoitusteknikko	Anna-Liisa Vanhala
Suunnitteluavustaja	Sari Simonen
Liikenneinsinööri	Jarmo pajunen
Suunnitteluinsinööri	Harri Keinänen
Rakennustutkija	Susanna Paavola
Tonttipäällikkö	Armi Vähä-Piikkiö

Hakijan Kiinteistö Oy Pelican Tammiston edustajat:
Marko Määttä
Arkkitehtiruutu Oy / Petra Levola

Vantaalla 10.3.2014

[redacted]

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti

[redacted]

Anna-Liisa Vanhala
Kaavoitusteknikko

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	05.02.2014
Kaavan nimi	002215 Tammisto 50 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	01.10.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002215
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2676	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,2676

Ranta-asemakaava

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

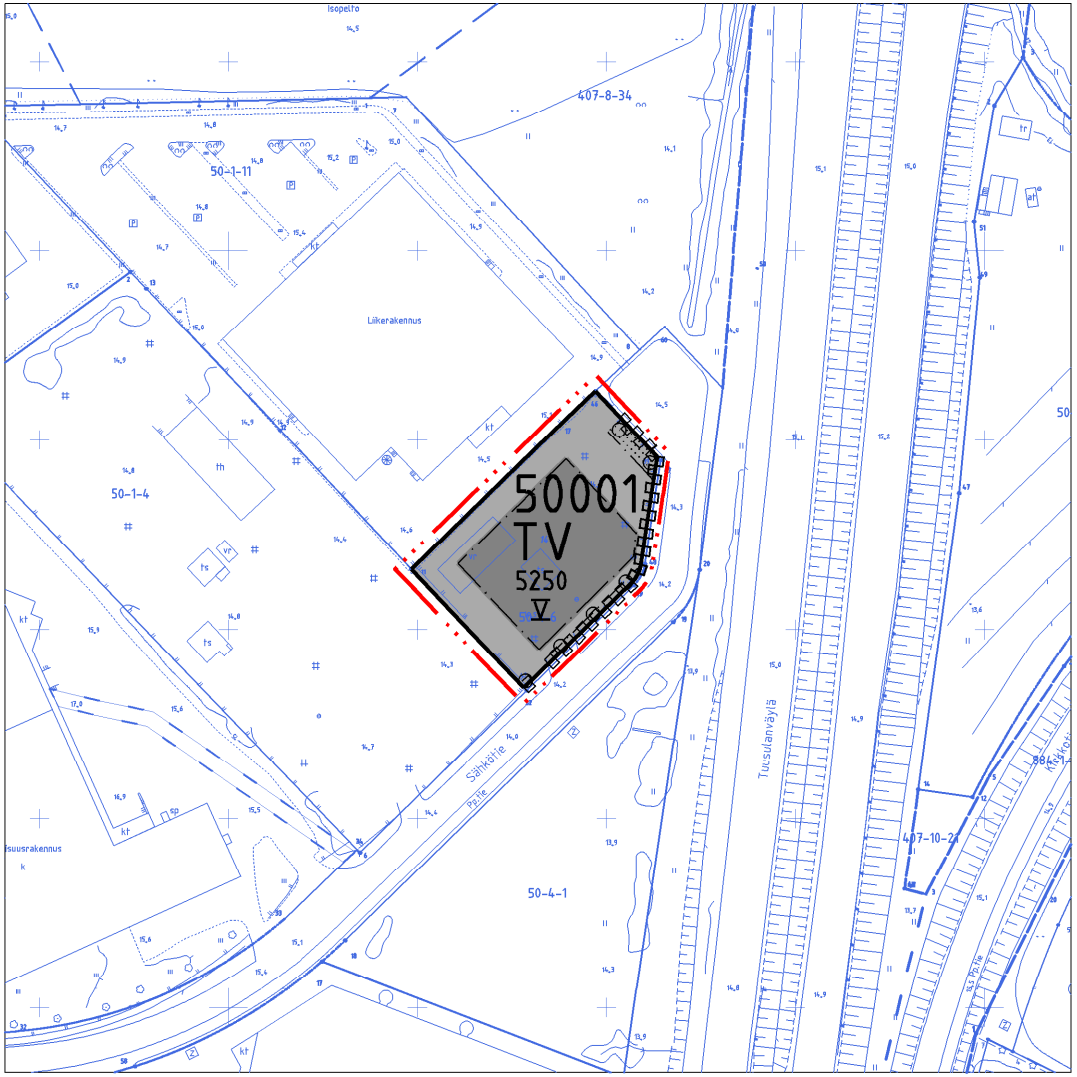
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2676**	**100,0**	**5250**	**1,96**	**0,0000**	**3644**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,2676	100,0	5250	1,96	0,0000	3644
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

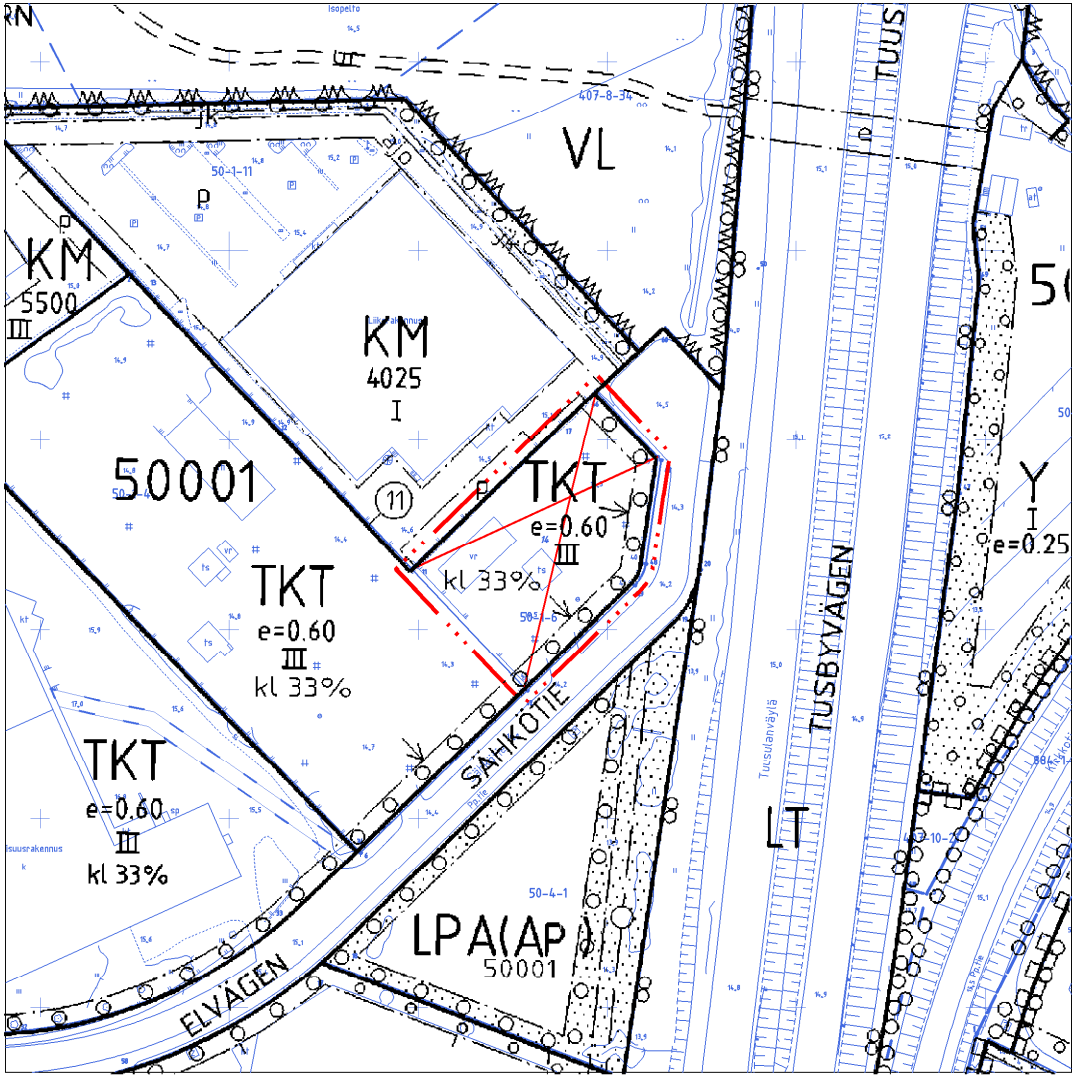
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2676**	**100,0**	**5250**	**1,96**	**0,0000**	**3644**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,2676	100,0	5250	1,96	0,0000	3644
TV	0,2676	100,0	5250	1,96	0,2676	5250
TKT	0,0000		0		-0,2676	-1606
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

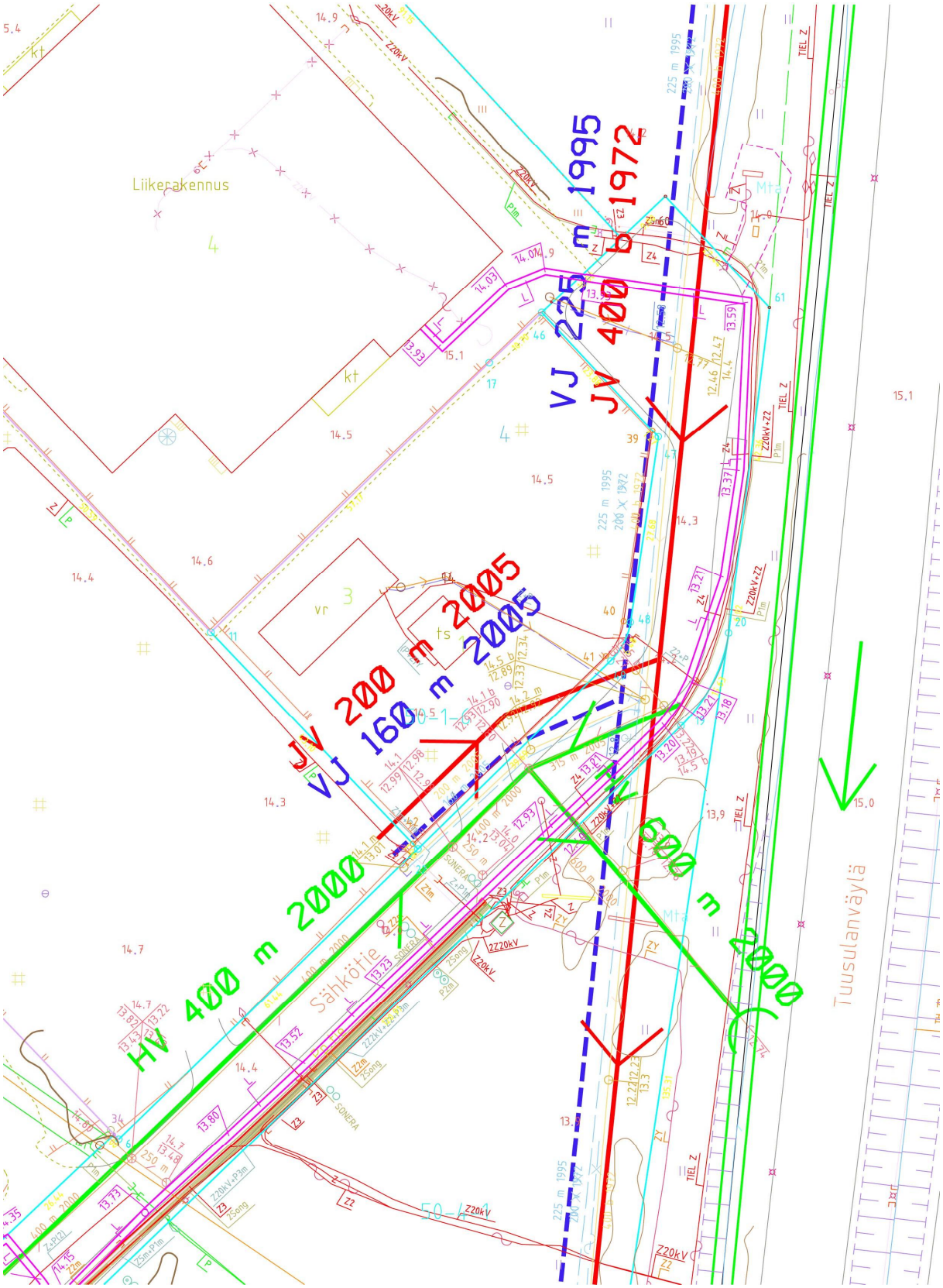


ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

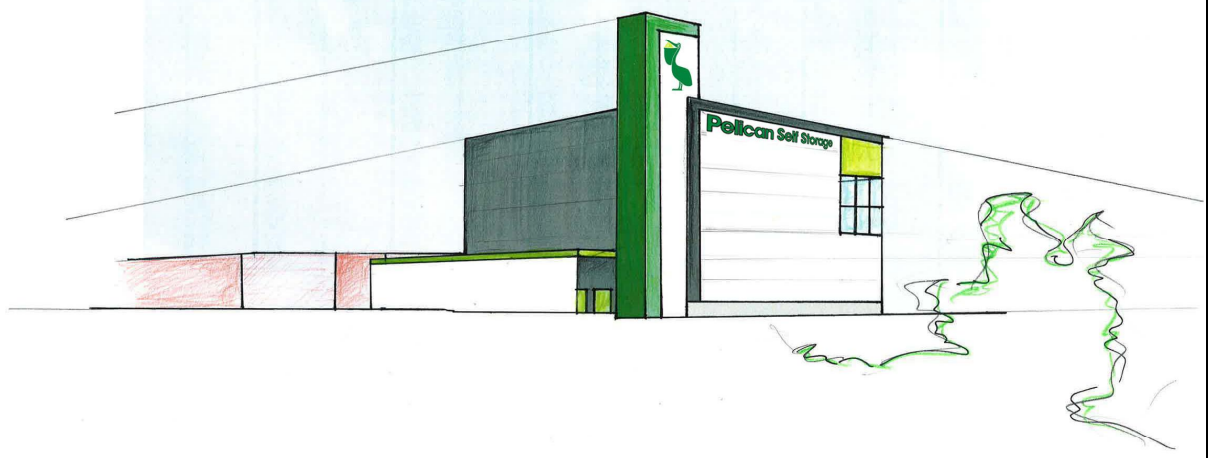


Vesihuollon yleissuunnitelma

arkkitehtiruutu oy

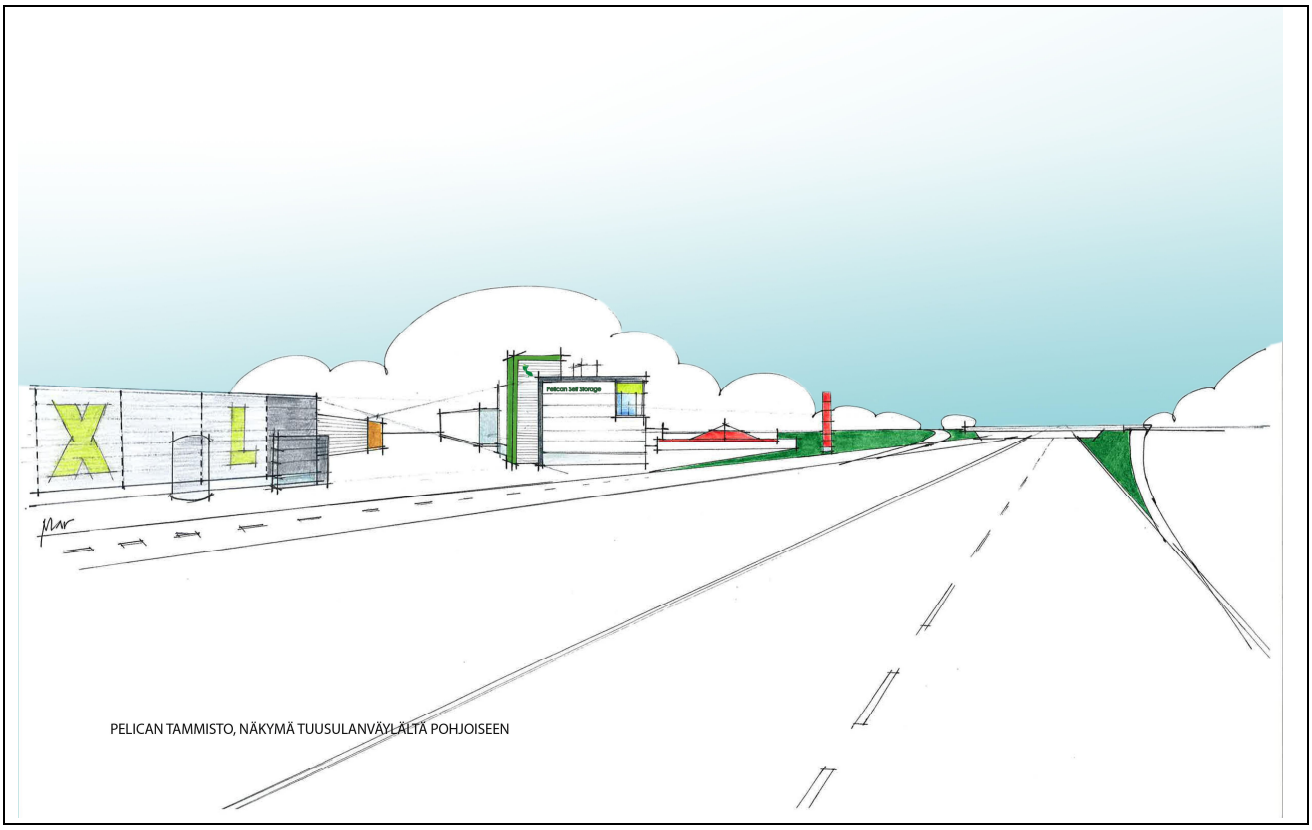
PELICAN TAMMISTO, KAUKONÄKYMÄ TUUSULANVÄYLÄLTÄ

Tontti sijaitsee korttelin kulmapisteessä. Korkempi massa toimii korttelin sisäisenä kiintopisteenä/maanmerkkinä. Rakennuksen alaltaan pienehkö korkempi yksittäinen noppamainen massa jämäköittää alueen laakeaa visuaalista ilmettä korttelin sisäisesti.Tuusulanväylältä päin katsottaessa rakennus luo tasapäiseen ohiajonäkymään tervetulleen välisoiton.

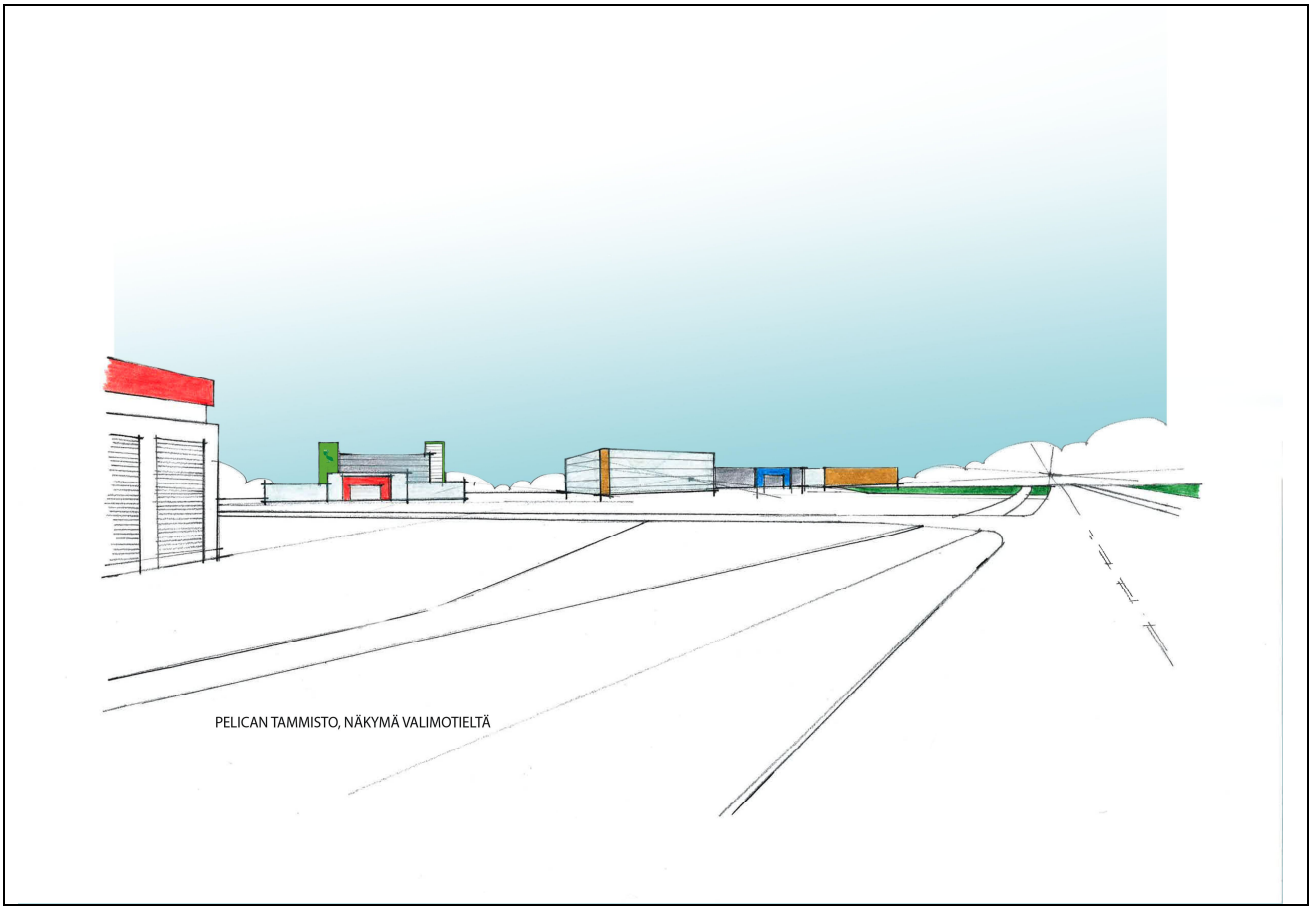


arkkitehtiruutu oy

PELICAN TAMMISTO, NÄKYMÄ SÄHKÖTIELTÄ



PELICAN TAMMISTO, NÄKYMÄ TUUSULANVÄYLÄLTÄ POHJOISEEN



PELICAN TAMMISTO, NÄKYMÄ VALIMOTIELTÄ

14 §

Asemakaavamuutos 002195, 15 Myyrmäki / Metropolian laajennus / TLA

KA/656/15.00.00/2013

TLA/TKA/ESN

Metropolia ammattikorkeakoulu keskittää toimintansa neljään yksikköön, joista yksi on Myyrmäki. Laajennustarve on 16 000 k-m2, joka sijoittuisi Leiritien varteen osin seitsemään kerrokseen.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 15521 sekä virkistysaluetta kaupunginosassa 15 Myyrmäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 15521 sekä katu- ja virkistysalueita.

Alue sijaitsee osoitteessa Leiritie 1.

Kaavamuutoksen hakija
Vantaan kaupunki, yrityspalvelut.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Metropolia ammattikorkeakoulu Oy:n konsulttina Ramboll ja Arkkitehtitoimisto Arkkitehtitoimisto Tengbom Eriksson.

Yleiskaava
Julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY.

Asemakaavan muutos
Kaavamuutosta haetaan Metropolia ammattikorkeakoulun laajennukselle.

Metropolia ammattikorkeakoulu toimii nyt 20 eri toimipisteessä, mikä on erittäin kallista sekä epäsopivien, peruskorjattavien ja osin suojeltujen kiinteistöjen vuoksi tulevaisuudessa mahdotonta. Visiossa muodostuisi neljä kampusta: Myyrmäkeen, Leppävaaraan, Arabianrantaan ja Myllypuroon. Tämä olisi rahoitettavissa säästyvillä kiinteistökuluilla ja säästäisi huomattavasti käyttökuluja. Myyrmäkeen sijoittuvat vihreät teknologiat ja liiketoiminta.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Tontin rakennusoikeus on 20 000 k-m2 (kerrosneliömetriä). Suurin sallittu kerrosluku on viisi.

Tontilla on kolmekerroksinen ammattikorkeakoulu, yksikerroksinen urheilurakennus ja yksikerroksinen kahden asunnon talo, jotka ovat valmistuneet 1988. Ne on toteutettu arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Rakennusoikeutta on nyt käytetty 15 618 k-m2. Rakennusoikeutta on jäljellä 4 382 k-m2.

Rakennusta on tarpeen laajentaa noin 16 000 k-m2, jolloin kokonaisrakennusoikeuden tarve on 32 000 k-m2.

Asemakaavamuutoksessa tontti pysyy yleisten rakennusten korttelialueena Y. Rakennusoikeudeksi annetaan 32 000 k-m2, jolloin rakennusoikeus kasvaa 12 000 k-m2 (60 %). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi tulisi osittain seitsemän. Leiritien reunassa kerrosluku olisi neljä. Myös Apajakujan itäpäässä on seitsemänkerroksisia taloja.

Alustavan luonnoksen mukaan uudisrakennus kohoaisi Leiritien puolella polveilevana massana niin, että se ei merkittävästi varjostaisi Leiritien toisella puolella olevaa asuinkerrostaloa. Raappavuorentien risteyksestä katsottuna uudisrakennus kohoaa vanhaa rakennusta korkeammalle. Vanhin rakennusosa säilyy ja merkitään kaksikerroksiseksi. Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Tonttia reunustavat puurivit säilyvät.

Pysäköinti sijoittuu pääosin pysäköintitaloon ja muuttuu maksulliseksi. Kaavassa sovelletaan tavanomaista Y-tonttien pysäköintinormia 1 ap / 150 k-m2, jolloin pysäköintipaikkojen määrä säilyy

nykyisenä. Lisääntyvä kysyntä siirtyy joukkoliikenteeseen. Alueelle on erinomaiset joukkoliikenne-yhteydet. Polkupyöräpaikkoja on tarjottava riittävästi.

Kaavamuutos mahdollistaa pääkaupunkiseudun ammattikorkeakouluvision toteuttamisen. Se tarjoaisi huomattavasti synergiaetuja ja parantaisi opiskelumahdollisuuksia. Hankkeen olisi tarkoitus valmistua 2016 – 17.

Väljä asemakaava mahdollistaa tarkemman hanke- ja rakennussuunnittelun, jota ei ole vielä aloitettu.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.4.2013 ja tarkistettu 29.4.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on tiedotettu Vantaan asukaslehdessä 16.3.2013 ja Vantaan Sanomissa 4.5.2013.
Yleisötilaisuus pidettiin tontilla 14.5.2013.

Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota erityisesti rakentamisen sijoittumiseen, rakentamisen korkeuteen, liikenteeseen, pohjaveteen ja valoisuuteen. Näitä on selvitetty kaavaselostuksessa.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2013

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 25.11.2013 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002195, 15 Myyrmäki / Metropolian laajennus,

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.1. – 13.2.2014. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 25.11.2013 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kolme ja saatiin kaksi. HSL Helsingin seudun liikenne kuntayhtymän lausunnon johdosta kaavaselostuksen tekstiä on tarkistettu.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa yleisten rakennusten kerrosalaa 12 000 k-m2.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään esitetty tarkistus,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.11.2013 päivätty asemakaavamuutosehdotus nro 002195, 15 Myyrmäki / Metropolian laajennus.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite
Asemakaavamuutoksen selostus / 002195 Myyrmäki / 25.11.2013. Selostusta on tarkistettu 10.3.2014
Lausunnot ja vastineet 10.3.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675,
(timo.kallaluoto[at]vantaa.fi)

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2013 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutoksesta nro 002195, Myyrmäki, Metropolian laajennus. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
Nro 1 **Helsingin kaupunki**	Lausuntoa ei saatu.	–
Nro 2 **HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä**	Kaavaselostuksessa on kerrottava, että linjastosuunnitelma voi tuoda muutoksia nykylinjastoon. Polkupyöräpaikkojen tulisi olla katettuja, korkealaatuisia ja runkolukittavia ja niiden määrä tulee esittää.	Tarkistettu kaavaselostusta.
Nro 3 **HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut**	Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.	–

NRO 2
HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄ HSL

Lausunto

”Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä pitää Myyrmäen aluekeskuksen tiivistämistä kannatettavana. Ammattikorkeakouluun tulee opiskelijoita laajalta alueelta pääkaupunkiseudulta, joten keskeinen sijainti on tärkeä. Metropolia Ammattikorkeakoulun Myyrmäen toimipiste sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella noin 600 metrin päässä Myyrmäen asemasta. Alueelta on myös hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet eri suuntiin. Kävely- ja pyöräilyetäisyydellä koulusta on useita opiskelija-asuntokohteita Malminkartanossa ja Myyrmäessä.

Vantaan joukkoliikennelinjasto uudistuu vuonna 2015, jolloin Kehäradan junaliikenne alkaa. Kehäradan myötä Myyrmäen saavutettavuus paranee muun muassa Tikkurilan suunnasta. Samaan aikaan Kehäradan liikenteen kanssa käynnistyy uuden poikittaisen runkobussilinjan 560 liikennöinti. Runkobussilinjan päätepysäkki sijoittuu aivan Metropolian viereen Raappavuorentien eteläpäähän. Uusi kääntöpaikka on jo rakennettu. Linja 560 tulee liikennöimään Vuosaaresta, Kontulan, Malmin, Paloheinän ja uuden Kuninkaantammen asuntoalueen kautta Myyrmäkeen.

Rajatorpantieltä on tiheät poikittaiset joukkoliikenneyhteydet myös Espoon suuntaan. Aivan koulun läheisyyteen Helsingin puolelle on suunnitteilla Honkasuon asuinalue, jonka myötä toteutuva uusi katuyhteys mahdollistaa Malminkartanoon nykyisin päättyvän bussilinjan jatkamisen Myyrmäkeen.

Kehärataan liittyvä Vantaan linjastosuunnitelma on tällä hetkellä luonnosvaiheessa. Sen valmistelutyöt jatkuvat HSL:n ja Vantaan kaupungin yhteistyönä. Suunnitelma tuonee merkittäviä muutoksia alueen nykylinjastoon, mikä tulee mainita asemakaavamuutoksen selvityksessä suunnittelualueen liikenneoloista.

HSL pitää tärkeänä, että Metropolia Ammattikorkeakoulun laajentamisen yhteydessä varmistetaan sujuvat kävely-yhteydet runkobussilinjan päätepysäkeille sekä Rajatorpantien bussipysäkeille.

HSL esittää uudelleen OAS-vaiheen kannanottonsa näkemyksen, jonka mukaan polkupyöräpaikkojen tulisi olla katettuja, korkealaatuisia ja runkolukittavia. Myös polkupyöräpaikkojen määrä tulee esittää asemakaavamääräyksissä uuden jalankulku- ja pyöräilyteiden suunnitteluohjeluonnoksen mitoitusarvojen mukaan.”

Vastine

Kaavaselostuksen kohtaan joukkoliikenne lisätään:
”Uusi linjastosuunnitelma voi tuoda muutoksia nykytilanteeseen.”

Jalankulku- ja pyöräilyteiden suunnitteluohjeessa (Liikennevirasto, luonnos 7.6.2013) todetaan, että toimivin keino pysäköintinormille on rakennusjärjestys (s. 128) ja että muille oppilaitoksille tulisi varata 0,5 pyöräpaikkaa / opiskelija tai työntekijä (s. 129). Asemakaavassa määrätään, että polkupyöräpaikkoja tulee olla riittävästi. Polkupyöräpaikkojen määrä, laatu ja sijoitus ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. HSL:n lausunto on lähetetty tiedoksi Metropolia ammattikorkeakoululle ja rakennusvalvontaan.

Tarkistukset

Kaavaselostusta on tarkistettu linjastosuunnitelman osalta.

NRO 3
HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT

Lausunto

”Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista. Valmiiksi rakennetut verkostoyhteydet ovat
Raappavuorentiellä (vj 150 V 1982, jv 250 M 1982, hv 300 B 1980),
Rajatorpantiellä (vj 150 V 1982, jv 250 M 1982) sekä
Leiritiellä (vj 160 M 1987, jv 250 M 1987, hv 400 B 1987).”

Vastine

–

Tarkistukset

–

Vantaa
Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Metropolian laajennus

Näkymä Rajatorpantieltä Leiritielle. / Luonnos Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.

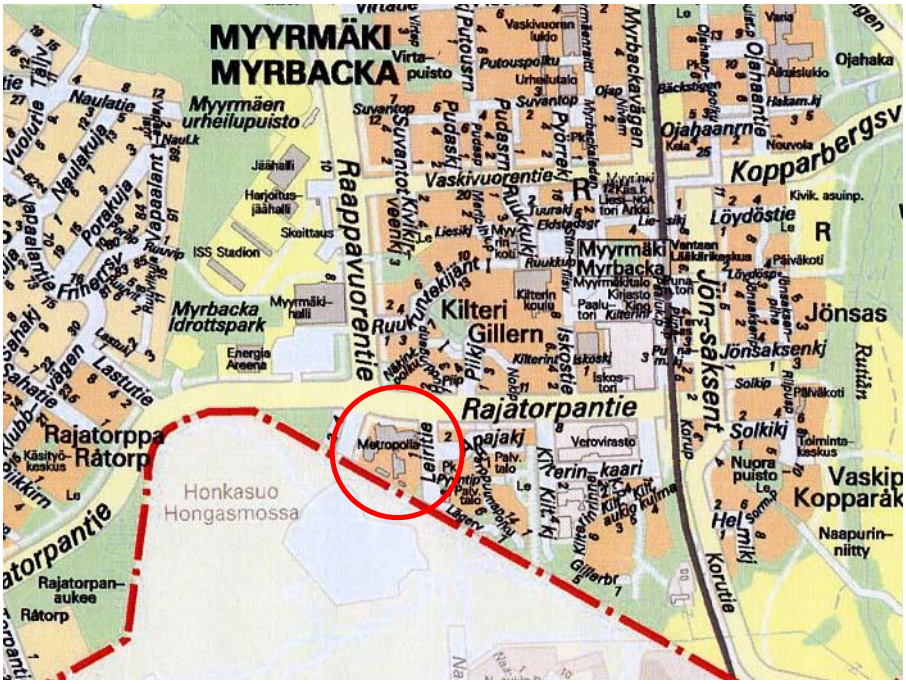
Asemakaavan muutoksen selostus,
joka koskee 25.11.2013 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002195.
Kaavaselostusta on tarkistettu 10.3.2014

1. Perus- ja tunnistetiedot

Metropolia ammattikorkeakoulu
Pääkaupunkiseudulla toimiva kansainvälinen ja monialainen ammattikorkeakoulu. Kouluttaa kulttuurin, liiketalouden, sosiaali- ja terveysalan sekä tekniikan asiantuntijoita ja kehittäjiä.

Asemakaavamuutos
Vantaan kaupungin 15. kaupunginosa, Myyrmäki
kortteli 15521 sekä virkistysalue
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 15521 sekä katu- ja virkistysalueet)

Kaava-alueen sijainti
Alue sijaitsee osoitteessa Leiritie 1.
Aluetta rajaavat Raappavuorentie, Rajatorpantie, Leiritie ja kaupungin raja.



Alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Kaava-aluetta koskevat asiakirjat ovat kaupunkisuunnittelun arkistossa.

2. Tiivistelmä

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta Metropolia ammattikorkeakoulun laajennukselle.

Metropolia ammattikorkeakoulu toimii nyt 20 eri toimipisteessä, mikä on erittäin kallista sekä epäsopivien, peruskorjattavien ja osin suojeltujen kiinteistöjen vuoksi tulevaisuudessa mahdotonta. Visiossa muodostuisi neljä kampusta: Myyrmäkeen, Leppävaaraan, Arabianrantaan ja Myllypuroon. Tämä olisi rahoitettavissa säästyvillä kiinteistökuluilla ja säästäisi huomattavasti käyttökuluja. Myyrmäkeen sijoittuvat vihreät teknologiat ja liiketoiminta.

Yleiskaavassa kaava-alue on julkisen palvelujen ja hallinnon aluetta PY.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Tontin rakennusoikeus on 20 000 k-m2 (kerrosneliömetriä). Suurin sallittu kerrosluku on viisi.

Tontilla on kolmekerroksinen ammattikorkeakoulu, yksikerroksinen urheilurakennus ja yksikerroksinen kahden asunnon talo, jotka ovat valmistuneet 1988. Ne on toteutettu arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Rakennusoikeutta on nyt käytetty 15 618 k-m2. Rakennusoikeutta on jäljellä 4 382 k-m2.

Rakennusta on tarpeen laajentaa noin 16 000 k-m2, jolloin kokonaisrakennusoikeuden tarve on 32 000 k-m2.

Asemakaavamuutoksessa tontti pysyy yleisten rakennusten korttelialueena Y. Rakennusoikeudeksi annetaan 32 000 k-m2, jolloin rakennusoikeus kasvaa 12 000 k-m2 (60 %). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi tulisi osittain seitsemän. Leiritien reunassa kerrosluku olisi neljä. Myös Apajakujan itäpäässä on seitsemänkerroksisia taloja.

Alustavan luonnoksen mukaan uudisrakennus kohoaisi Leiritien puolella polveilevana massana niin, että se ei merkittävästi varjostaisi Leiritien toisella puolella olevaa asuinkerrostaloa. Raappavuorentien risteyksestä katsottuna uudisrakennus kohoaa vanhaa rakennusta korkeammalle. Vanhin rakennusosa säilyy ja merkitään kaksikerroksiseksi. Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Tonttia reunustavat puurivit säilyvät.

Pysäköinti sijoittuu pääosin pysäköintitaloon ja muuttuu maksulliseksi. Kaavassa sovelletaan tavanomaista Y-tonttien pysäköintinormia 1 ap / 150 k-m2, jolloin pysäköintipaikkojen määrä säilyy nykyisenä. Lisääntyvä kysyntä siirtyy joukkoliikenteeseen. Alueelle on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Polkupyöräpaikkoja on tarjottava riittävästi.

Kaavamuutos mahdollistaa pääkaupunkiseudun ammattikorkeakouluvision toteuttamisen. Se tarjoaisi huomattavasti synergiaetuja ja parantaisi opiskelumahdollisuuksia. Hankkeen olisi tarkoitus valmistua 2016 – 17.

Väljä asemakaava mahdollistaa tarkemman hanke- ja rakennussuunnittelun, jota ei ole vielä aloitettu.

3. Lähtökohdat

Viistoilmakuva vuodelta 2011.

Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on yksi pääkaupunkiseudun aluekeskuksista. Kaupunginosaa on rakennettu 1960-luvulta alkaen kerrostalovaltaisesti. Suurin kerrosluku on Myyrmäentien varrella kaksitoista. Rajatorpantien vartta on rakennettu 1980-luvulta alkaen; kadun varrella kerrosluku vaihtelee kolmesta kahdeksaan.

Luonnonympäristö

Leiritien ja Raappavuorentien puolelle on istutettu koivurivit. Rajatorpantien puolelle on istutettu kuusirivi. Pysäköintialueita on rajattu tavanomaisin piha-istutuksin. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Maaperä on täyttöalueita ja savea. Tontti on ollut suota, pitäjänkartassa (1933) tontin kohdalla on sekametsää kasvava suo.

Rakennettu ympäristö

Tontille on valmistunut vuonna 1988 ammattikorkeakoulu (14 344 k-m2), urheilu- ja kuntoilurakennus (1 080 k-m2) sekä kahden asunnon talo (194 k-m2), joka on toimistokäytössä, sekä katos (194 m2, ei kerrosalaa). Tontilla ollut erillinen koulupaviljonki (267 k-m2) on poistettu, Tontilla on nyt rakennettua kerrosalaa yhteensä 15 618 k-m2 (kerrosneliömetriä).

Naapuritonteilla Raappavuorentien länsipuolella on huoltoasema ja voimalaitos-rakennus (1981), Rajatorpantien pohjoispuolella kolme- ja neljäkerroksiset asuinkerrostalot (1992) sekä Leiritien itäpuolella on viisikerroksinen asuin-kerrostalo (2003), päiväkoti (1991) ja viisikerroksinen palvelutalo (1989).

Kaava-alue rajoittuu Helsingin kaupungin rajaan. Helsingin puolelle on asemakaavoitettu Honkasuon asuntoalue.

Kaupunkikuva

Nykyinen oppilaitos on Rajatorpantielle ja Leiritielle päin kaksikerroksinen. Raappavuorentien puolella on kolmikerroksinen siipirakennus. Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on keltatiiliharkko.

Palvelut

Myyrmäki on aluekeskus. Kauppakeskus Myyrmanniin on alle 600 metriä.

Virkistys

Helsingin kaupungin rajaa vastassa on Leirinuotionpuisto, jossa virtaa oja. Rajatorpantien pohjoispuolella on Myyrmäen urheilupuisto.

Liikenne

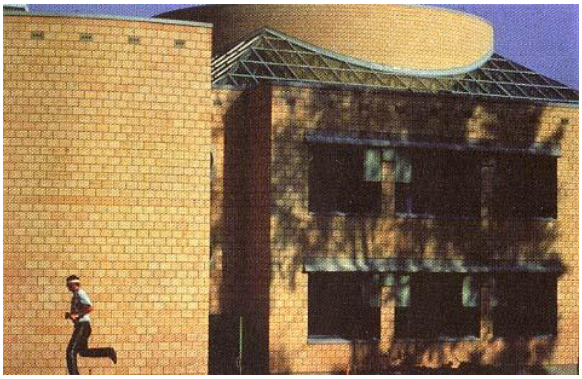
● ***Autoliikenne:*** Rajatorpantien liikennemäärä oli tällä kohdalla 13 110 ajon/vrk vuonna 2012. Kehä II:n rakentaminen vähentäisi Rajatorpantien liikennettä.
● ***Joukkoliikenne:*** Myyrmäen rautatieasemalle on 800 metriä. Rajatorpantieltä kulkee busseja Helsinkiin (39, 452), Espooseen (510, 530) ja eri puolille Vantaata. Kehäradan ja bussilinjan 560 Myyrmäki – Malmi – Vuosaari liikennöinti alkavat vuonna 2015. Raappavuorentiellä on linjojen 39 ja 560 päätepysäkki. Uusi linjastosuunnitelma voi tuoda muutoksia nykytilanteeseen.
● ***Kevyt liikenne:*** Ympäröivillä kaduilla on kevyen liikenteen raitit. Oppilaitoksen pääsisäänkäynti on Rajatorpantieltä.
● ***Pysäköinti:*** Tontilla on nyt 214 autopaikkaa, sisäänajot Leiritieltä ja Raappavuorentieltä.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole inventoituja muinaismuistoja.

● ***Metropolia ammattikorkeakoulu***, alun perin Espoo-Vantaan teknillinen oppilaitos, on valmistunut 1988. Sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Pekka Salminen / Pekka Salminen, Pekka Koski-Lammi ja Heikki Viherkoski.

Ammattikorkeakoulu on moderni rakennuskulttuurikohde, luokitusluokka on A?, tarkemmin inventoitava (Vampatti-luokitus). Kohde ei sisälly Vantaan modernin rakennuskulttuurin inventointiin 1930 – 1979 (Amanda Eskola 2002). Yleensä katsotaan, että vasta 30 vuotta vanhoja kohteita voidaan arvottaa.


Valokuva Johanna Rajala 1998.

Vantaan arkkitehtuuri- ja miljöökohteita esittelevässä julkaisussa (1998) todetaan: ”Espoo-Vantaan teknillisestä oppilaitoksesta järjestettiin arkkitehtuurikilpailu vuonna 1985. Toteutetussa voittajaehdotuksessa on käytetty paljon erimuotoisia lasiseinämiä ja tiilimuureja. Oppilaitos on ”kokoelma” erilaisia geometrisiä kappaleita, joissa on sekä koveruutta että kuperuutta. Teorialuokat on ryhmitelty kehämäisesti ja muodostavat massaltaan suurimman osan rakennusta. Laboratoriosiipi liittyy luokkiin sivulta. Auditorion ympärille levittäytyy korkea lasikatteinen aula. Julkisivumateriaalina on keltainen, harkkokokoinen poltettu tiili.”
Johanna Rajala; Vantaan arkkitehtuuri- ja miljöökohteita, 1998, s. 10.

Tekninen huolto

Tontille on valmis kunnallistekniikka (vesi, viemäri, sähkö ja kaukolämpö).

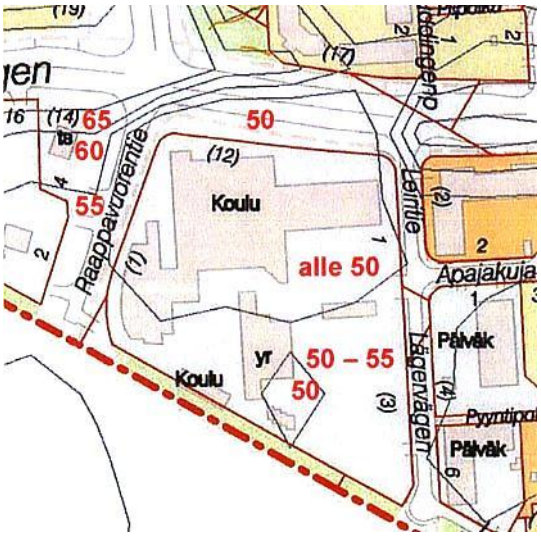
Tontin maaperä ei ole sopiva hulevesien imeyttämiseen. Pääosa tontin hulevesistä johdetaan Rajatorpantiellä olevan hulevesiviemärin kautta Mätäojaan. Alueen eteläpuolella on hulevesioja, josta vedet virtaavat Mätäojaan. Mätäojaan johdetaan myös lisävettä Päijännetunnelista virtaaman lisäämiseksi.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

● ***Lentomelu***

Alueen lentomelutaso on alle 50 dB (Ilmailulaitos 2002), joten alue ei ole lentomelualuetta, mutta kuuluu yleiskaavan meluntorjuntatarvealueeseen. Tämä edellyttää asunnoilta, opetus- ja kokoontumistiloilta 28 dB:n ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 25 dB:n ääneneristävyyttä, mistä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Ilmailulaitos 4.12.2002: Vuosien 2003 - 2020 ennusteiden melualueiden verhokäyrä.
http://www.finavia.fi/melualuekartat
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, § 57.



● ***Tieliikennemelu***

Tieliikenteen melutaso tontilla on alle 55 dB (mallinnus 2005 ja ennuste 2030). Alle 55 dB tieliikennemelutaso ei tuota ääneneristävyysvaatimusta eikä erillinen meluselvitys ole tarpeen.

Vantaan ympäristökeskus 2005.
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, § 57.

Tieliikenteen meluennuste vuodelle 2030.

Maanomistus

Alueen omistaa Vantaan kaupunki. Tontti on vuokrattu EVTEK-Kuntayhtymälle.

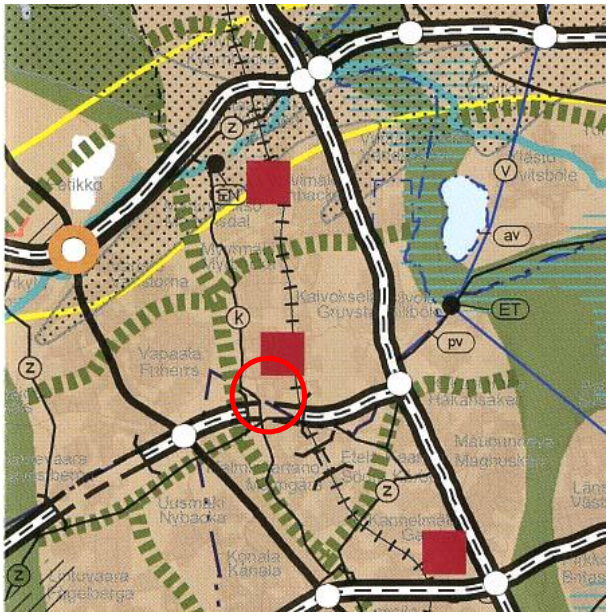
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisena tavoitteena on mm. että asuin- ja työpaikka-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008.
– Hanke on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Myyrmäki on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriö 8.11.2006.
– Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta.

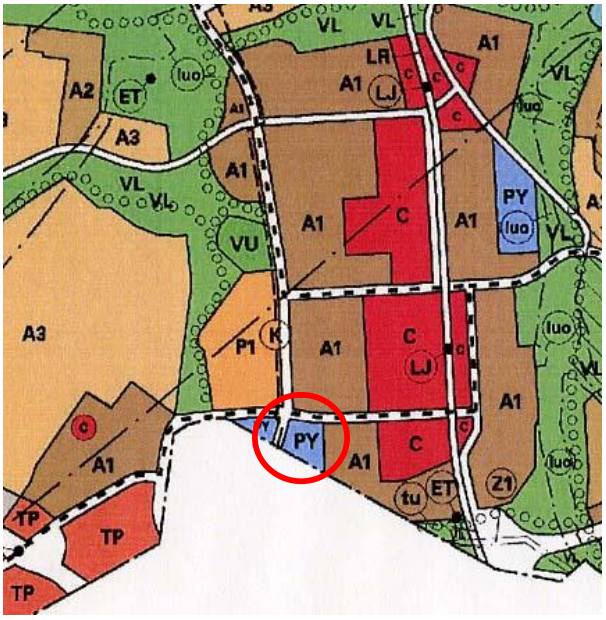
- Taajamatoimintojen alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- —(K)— Maakaasun runkoputki.
- —(V)— Raakavesitunneli.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde.
- Kehäkaupungin kehittämisvyöhyke.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Maakuntakaavaehdotus

Uudenmaan maakuntakaavaehdotus (maakuntahallitus 23.4.2012) oli nähtävillä 14.5. – 15.6.2012. Maakuntakaava ohjaa Uudenmaan tulevan kasvun nykyiseen rakenteeseen sitä tiivistäen ja täydentäen. Maakuntakaavan tavoitteena on rakentamisen keskittäminen raideliikenteen yhteyteen.
– Hanke on maakuntakaavaehdotuksen mukainen.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on julkisen palvelujen ja hallinnon aluetta PY. Kaavaan on merkitty Raappavuorentien jatke Helsinkiin, joka voitaisiin toteuttaa Helsingin puolelle joukkoliikennekatuna. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.
– Hanke on yleiskaavan mukainen.



Ote Vantaan yleiskaavasta.

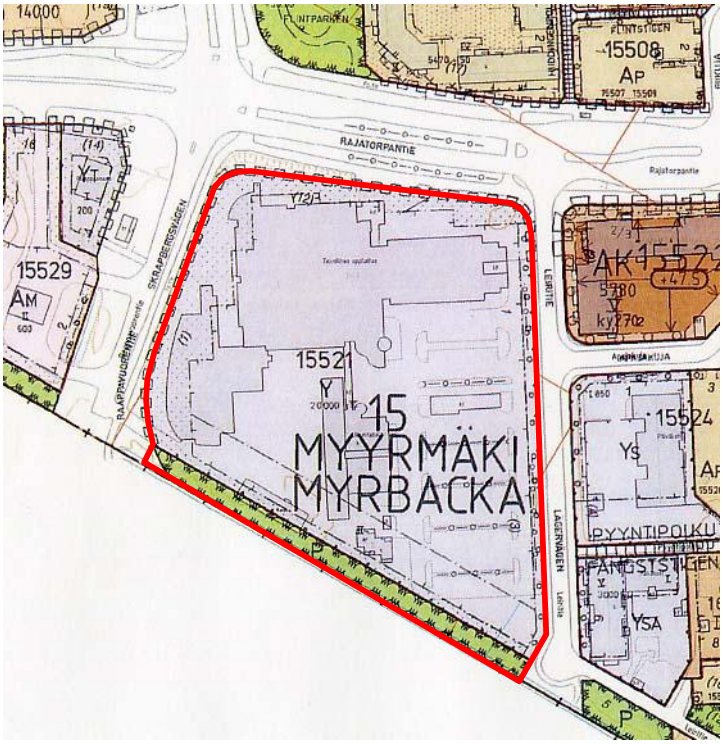
A1	Tehokas asuntoalue.
A2	Matala ja tiivis asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
P1	Palvelujen alue.
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
TP	Työpaikka-alue.
VL	Lähivirkistysalue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
c	Keskustatoimintojen alakeskus.
(**ET**)-●	Yhdyskuntateknisen huollon laitos.
-(**K**)-	Maakaasun runkolinja.
(**LJ**)-●	Joukkoliikenteen terminaali.
(**luo**)-	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
(**Z1**)-	Voimansiirtolinja, 110 kV.
(**tu**)-	Liikenneväylän tunneliosuus.
o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
▪ ▪ ▪ ▪	Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
———	Alueen raja.
– · – ·	Osa-alueen raja.

Asemakaava

Alueen ensimmäinen ja voimassa oleva asemakaava on nro 151200, Myyrmäki 6, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 28.5.1984.

Asemakaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Tontin rakennusoikeus on 20 000 k-m2, josta on rakennettu 15 618 k-m2. Rakennusoikeutta on jäljellä 4 382 k-m2. Suurin sallittu kerrosluku on viisi (V). Autopaikkojen vähimmäismäärä on oppilaitoksen osalta 1 ap / 200 k-m2 ja asuntojen osalta 1 ap / 85 k-m2.

Tontin 15-421-1 pinta-ala on 20 807 m2 ja tonttitehokkuus on e = 0,96.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

15521	Korttelin numero.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AM	Moottoriajoneuvojen huolto-asemien korttelialue.
AP	Autopaikkojen korttelialue.
P	Puisto.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
YS	Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
YSA	Sosiaalista toimintaa palvelevien laitosten tai asuintalojen korttelialue.
YT	Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue.
20000	Rakennusoikeus kerrosala-neliömetreinä.
V	Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).
	Istutettava alueen osa.
O O O	Istutettava puurivi.
– · – ·	Rakennusalan raja.
	Kaavamuutosalueen rajaus.

Vantaan kaupunkisuunnittelun strategiset tavoitteet 2012 - 2015

Onnistutaan asuntotuotannossa, eheytetään kaupunkirakennetta, käytetään infrastruktuuria optimaalisesti.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Metropolia ammattikoulu Oy; tilastrategia, työryhmän raportti 25.11.2011.
- Ramboll: Metropolian laajennus, hulevesien hallintasuunnitelma 13.11.2013.

Ortoilmakuva nykytilanteesta.
28 Nykyiset autopaikat, yhteensä 214 kpl.

Metropolia ammattikorkeakoulu lyhyesti (2012)

- Opiskelijoita 16 000
- Henkilökuntaa 1 200
- Toimipaikat sijaitsevat Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla
- Neljä koulutusalaa: kulttuuri, liiketalous, sosiaali- ja terveysala, tekniikka ja liikenne
- Ammattikorkeakoulututkinnoista valmistui 2107 opiskelijaa ja ylemmistä AMK-tutkinnoista 195 opiskelijaa vuonna 2011

Ammattikorkeakoulu-uudistus

Suomessa toteutetaan vuoteen 2014 mennessä ammattikorkeakoulu-uudistus, jonka tavoitteena on, että kaikki ammattikorkeakoulut ovat kansainvälisesti arvostettuja, autonomisia ja vastuullisia

- osaajien kouluttajia
- alueellisen kilpailukyvyn rakentajia
- työelämän uudistajia
- innovaatioiden kehittäjiä

Opetus- ja kulttuuriministeriö 9.11.2011

Metropolia ammattikorkeakoulun kampukset, tilastrategia 2011

Kampus	Profiili	Klusterit 2011	Opiskelija-määrä 2012	FTE-opiske-lijat 2016	Tilatarve (h-m2)
Myllypuro	Hyvinvointi ja kestä-vä elinympäristö	Hyvinvointi ja toimintakyky Terveys- ja hoitoala Rakennus- ja kiinteistöala	5 795	4 305	44 000 m2 (8 m2/FTE + hallinto 9 000 m2) Uudisrakennus
Arabianranta	Elämystuotanto, muotoilu ja media	Kulttuuri- ja luova ala	1 440	1 004	12 000 m2 (12 m2/FTE), laajennustarve 3 000 m2
Leppävaara	Informaatioteknologia ja sulautetut järjestel-mät	Tieto- ja vies-tintäteknologia	1 940	1 480	12 000 m2 (8 m2/FTE), ei laajennustarvetta
Myyrmäki	Vihreät teknologiat ja liiketoiminta	Teollinen tuotanto Liiketalous-osaaminen	3 450	2 460	22 000 m2 (8 / 6 m2/FTE) + Electria 2820 m2, laajennus-tarve 12 000 m2

Metropolia ammattikorkeakoulu Oy, tilastrategia 2011, s. 5 (taulukko 1) ja s. 8 (taulukko 7).
FTE = laskennallinen kokopäiväinen opiskelijamäärä (full time equivalent).

Metropolia toimii nyt 20 toimipaikassa ja vuokranantajia on kymmenen, joista suurimmat Helsingin kaupunki ja EVTEK-kuntayhtymä. Nykyisten tilojen kustannukset ovat 21,2 miljoonaa euroa vuodessa.
Metropolia ammattikorkeakoulu Oy, tilastrategia 2011, s. 6.

Tilatarpeen määrittäminen

Ammattikorkeakoulujen keskimääräinen tilamäärä FTE–opiskelijaa kohden on 11 m2 (OPH:n raportti v. 2009) ja Metropolian tilamäärä on tällä hetkellä keski-määrin 10 m2/FTE–opiskelija. Tulevien kampusten tilatarpeen määrittelyssä on otettu huomioon mm. seuraavat näkökulmat

- tilatarpeen määrittelyssä käytetään arvona keskimäärin 8 m2 / FTE-opiskelija (liiketalous 6 m2 ja kulttuuri 12 m2)
- kaikkien tilojen käyttöastetta ja tehokkuutta nostetaan 20 %
- uusien ja Metropolian käyttöön jäävien tilojen suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota (esim. Pöyryn ja Haahtelan mallit),
- kampusrakenteesta saadaan selviä synergiaetuja mm. tukipalveluja keskittämällä.

Myyrmäen kampuksen uudisrakentamistarve on 12 000 h-m2 (huoneistoneliö-metriä), jolloin rakennusoikeutta tarvitaan noin 16 000 k-m2 (kerrosneliömetriä).
Metropolia ammattikorkeakoulu Oy, tilastrategia 2011, s. 7.

Myyrmäen kampuksen laajennustarve

Rakennusoikeutta on nyt käytetty 15 618 k-m2. Rakennusoikeutta on jäljellä 4 382 k-m2. Lisärakentamistarve on 12 000 h-m2, jolloin lisärakennusoikeus-tarve on noin 16 000 k-m2 ja tontin kokonaisrakennusoikeustarve 32 000 k-m2. Aikataulutavoitteena on laajennuksen valmistuminen 2016 – 2017.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Alustava luonnos rakentamismahdollisuudesta, jossa rakentamista oli esitetty vain 12 000 k-m2.
Kallaluoto 4.2.2013.

Ennakkoneuvottelu

Metropolia ammattikorkeakoulun kanssa neuvoteltiin alustavasti 5.6.2012.

Kaavamuutoshakemus perusteluineen

Vantaan yrityspalvelut haki kaavamuutosta 1.2.2013 Metropolian laajentamista varten. Yleiskaavassa alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi.

Suunnitteluohjelma

Kaavamuutostyö sisältyy kaupunkisuunnittelun vuoden 2013 suunnitteluohjelmaan, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2013 hyväksyi ohjeellisena.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

● ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 26.4.2013, tarkistettiin 29.4.2013, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet, kannanotot ja tavoitteet pyydettiin 30.5.2013 mennessä.

● ***Vireille tulosta*** ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 16.3.2013 ja Vantaan Sanomissa 4.5.2013, jolloin ilmoitettiin myös yleisötilaisuudesta.

● ***Yleisötilaisuus*** järjestettiin Metropolian pihalla, Leiritie 1, 14.5.2013 klo 18.15.

● ***Aluearkkitehti*** oli tavattavissa myös puhelimitse. Puheluja ei tullut.

● ***Osallisia*** kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin asiantuntijaviranomaiset, Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Uudenmaan liitto, Helsingin kaupunki, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, Vantaan energia Oy, Elsa Oyj, Gasum Oy, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Museovirasto, 7.5.2013
Museovirasto on käsitellyt asian ja ilmoittaa, ettei sillä ole suunnitelmaan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta asiaa hoitaa Vantaan kaupunginmuseo.

2. Yleisötilaisuus, läsnä 13 osallista, 14.5.2013 klo 18.15.
Apajakuja 2:n asukkaat kiinnittivät huomiota seuraaviin asioihin:

1. Rakentamisen sijoittuminen. Miksi ei rakenneta myös Helsingin puolelle tai liikuntahallin länsipuoliselle pihalle tai Nesteen automaattiaseman paikalle. Eikö Helsingin kanssa tehdä yhteistyötä?
► *Ensi sijassa rakennetaan omalle tontille nykyisen oppilaitoksen yhteyteen ja tehostetaan maankäyttöä. Nesteen tontin omistaa Neste. Helsingin kanssa tehdään yhteistyötä (Kuninkaankolmio-projekti). Helsingin puolelle rakennetaan asuntoja. Tarvittava rakentaminen ei mahdu sisäpihalle.*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty alustavan luonnoksen sovitus ilmakuvaan, 16 000 k-m2. / Oas 26.4.2013

2. Liikenne. Nyt opiskelijat pysäköivät myös Apajakujalle. Paraneeko joukkoliikenne?
► *Metropolia ei tarjoa tulevaisuudessa kaikille opiskelijoille autopaikkaa. Jokerilinja 560 Malmille ja Vuosaareen sekä Kehärata aloittavat liikenteen 2015.*

3. Rakentamisen korkeus. Asemakaava sallii nyt vain viisi kerrosta, suunniteltu kuusi. Kaavaan ei voi luottaa. Tulee nykyisen asuinkerrostalon eteen. Tuleeko vielä katolle jotakin?
► *Kaupunkia ei voida kehittää, jos asemakaavoja ei voida muuttaa. Nurkka on madallettu 4-kerroksiseksi, jolloin rakennus on osin 7-kerroksinen. Katolle saa rakentaa teknisiä tiloja, mm. ilmastointihuoneen, kuten viereisessä kerrostalossa.*

4. Pohjavesi. Apajakuja 2 joutuu pumppaamaan pohjavettä. Vaikuttaako rakentaminen pohjaveteen?
► *Uudisrakentaminen ei aiheuta pohjavedenpinnan nousua. Tarkempi vastaus pohjavesikysymykseen jäljempänä.*

5. Valoisuus. Laajennus varjostaa kerrostaloa ja päiväkodin pihaa.
► *Tehty varjostustutkielma (jäljempänä).*

Lopuksi keskusteltiin mm. viherkatoista ja hulevesien viivytyksestä.

3. As Oy Vantaan Rajatorpanpuisto, 26.5.2013, saapunut 28.5.2013

1. Autojen pysäköinti

Nykyisellään Leiritien ja Apajakujan alueet on ns. aluepysäköintikielto –aluetta (pl. Leiritien Metropolian kohdalla olevaa kiekkopysäköintiä kadun varressa). Metropolian toimintakuukausina (syyskuu – toukokuu) varsinkin iltaopiskelijoiden aikaan (arkisin n. klo 16 – 20) alueen pysäköintipaikat (Metropolian nykyiset pihapaikat + Leiritien kiekkopysäköinti) ovat täysin riittämättömät. Valtaosa iltaopiskelijoista kulkee omalla autolla. Näin ollen aluepysäköintikieltoa rikotaan jo nykyisellään räikeästi ja autoja pysäköidään mm. Apajakujan kadun varteen molempiin reunoihin ja ajoittain jopa alueen asuinkiinteistöjen pihoihin ja vieraspaikoille. Vantaan kaupungin pysäköinninvalvontaa näkee valitettavan harvoin valvomassa aluepysäköintikiellon toteutumista Leiritiellä ja Apajakujalla. Talviaikaan lumikinosten kaventaessa katuja merkittävästi, on kadunvarteen pysäköinnin johdosta Apajakujan kiinteistöille kulku hankalaa (usein vain yhden ajoneuvon mentävä aukko kadulla). Huomioitavaa on myös se, että alueelle pitäisi olla esteetön pääsy kaikkina vuoden- ja vuorokaudenaikoina myös pelastuskalustolla. Näin ei nykyisellään aina ole. Metropolian laajennushankkeen suunnittelussa tulisi ottaa huomioon oppilaitoksen käyttävien muodostama tarve runsaalle määrälle pysäköintipaikkoja. Suunniteltu 160 autopaikan pysäköintitalo ei tule alkuunkaan riittämään, varsinkin kun oppilaitoksen nykyiset pihapaikat poistuvat suunnitellun uuden oppilaitosrakennuksen tieltä. Omalta osaltaan painetta alueen pysäköintiongelman ratkaisemiseksi aiheuttavat Kilterinkaarelle (Apajakujan päässä) rakenteilla olevat kerrostalot. Esimerkiksi rakenteilla olevaan As Oy Vantaan Kaunis Berttaan tulee 59 huoneistoa, mutta vain 35 autopaikkaa (kerroin 0,6). Kilterinkaarelle ei ole mahdollista rakentaa kadunvarsipaikoitusta, joten vieraiden ja osan asukkaista on ratkaistava pysäköinti hakemalla parkkipaikkaa hieman laajemmalta alueelta. Tällöin

osa tulee hakemaan pysäköintimahdollisuutta myös Apajakujan ja Leiritien suunnasta. Nykyiselläänkin Metropolian pihapaikkoja käytetään hyvin yleisesti iltaisin ja viikonloppuisin alueen kiinteistöissä vieraillevien pysäköintipaikkoina, vaikka tämä on liikennemerkein kielletty. Huomioitavaa on myös tarve kuormaautojen pysäköintiin Myyrmäen alueella. Näitä isoja ajoneuvoja on säännöllisesti nytkin pysäköitynä Leiritien kadunvarteen. Lisäksi on huomioitava alueella sijaitsevan Simpukan päiväkodin (Leiritien ja Apajakujan kulmauksessa) aiheuttama liikenne ja pysäköintipaikkojen tarve. Nykyisin suurin osa lapsiaan tarhasta hakevat / tarhaan tuovat vanhemmat pysäköivät Apajakujan kadun varteen, koska itse tarhan piha on varsin pieni ja siinä on vain muutamalle autolle pysäköintipaikka.

2. Pohjavesiongelma

Leiritien ja Apajakujan alueille rakennetut kiinteistöt sijaitsevat vanhalla suopohja-alueella (osassa aluetta savipohja ja osassa liejupohja). Kiinteistöjen rakentamisessa on jouduttu kiinnittämään erityistä huomiota salaojituksiin ja pohjaveden ohjaamiseen (esim. pumppaamoilla) pois rakennusten alta. Uuden rakennuksen tuleminen tällaiselle alueelle saattaa aiheuttaa isojakin muutoksia alueella jo olemassa olevien rakennusten läheisyydessä kulkevalle pohjavedelle (mm. virtausten määrä ja suunnat). Suunnittelussa on otettava myös tällaiset asiat huomioon, jotta alueen olemassa olevien kiinteistöjen osalle ei aiheudu ylimääräistä pohjavesiongelmaa (esim. tarvetta hankkia lisäpumppaamoja).

3. Uudisrakennusten varjostava vaikutus

Metropolian laajentumissuunnitelmissa uudisrakennusten kerroslukumäärät (oppilaitosrakennus 6 kerrosta ja pysäköintitalo 4 kerrosta) ovat sellaisia, että niillä on jo merkittävä naapurustoa varjostava vaikutus (nykyiset oppilaitosrakennukset enimmillään 3-kerroksisia). Varsinkin 6-kerroksisen oppilaitosrakennuksen sijoittuessa hyvin lähellä Leiritien reunaa ja sijaiten näin ollen oppilaitoksen tontin sillä reunalla, jossa tien toisella puolella oleva lähin asuinkiinteistö (Apajakuja 2) on lähimmillään. Oppilaitoksen kokonaisuus huomioon ottaen olisi uudisrakennusten kerrosmäärä rajattava enintään nykyisten oppilaitosrakennusten kanssa samaan korkeuteen. Tutkittava olisi myös se mahdollisuus, että oppilaitoksen uudisrakennukset sijoitettaisiin oppilaitoksen tontilla mahdollisimman kauas Leiritien reunasta ja mahdollisuuksien mukaan niin lähelle tontin Honkasuon puoleista reunaa, kuin se vain on mahdollista.

4. Yhteenveto

As Oy Vantaan Rajatorpanpuiston mielestä näin suuren hankkeen suunnittelu on tehtävä huolellisesti ja alueen nykyisten toimijoiden esiin tuomat faktat ja mielipiteet huomioiden. Hankkeen eri vaiheista tiedottaminen ja niihin vaikutusmahdollisuuksien tarjoaminen on tehtävä mahdollisimman helpoksi havaita.

► *1. Kaupunkien tiivistyessä autopaikoista tulee pulaa. Kysyntään vaikutetaan hinnoittelulla, Metropolian pysäköinnistä tulee maksullista. Alueella on erinomainen joukkoliikenne. Apajakujan pysäköintitalossa on vapaita pysäköintipaikkoja. Kauniin Bertan (Kilterinkaari 10) pysäköintipaikoista on puolet jäänyt myymättä.*
2. Rambollista saadun vastauksen mukaan pohjaveden osalta muutoksia ei juuri ole odotettavissa. Yleensä tällaiset talot laskevat pohjaveden pintaa paikallisesti ja tämän tulisi helpottaa naapuritalon tilannetta. Kaavaa varten Ramboll on laatinut hulevesiselvityksen ja hulevesisuunnitelman.
3. Voimassa oleva asemakaava sallii 5 kerrosta. Leiritien reunassa rakentamista on madallettu 4 kerrokseen, jolloin rakentaminen taaempana on osin 7-kerroksista. Näin varjostusta on saatu vähennettyä. Suunnitelmassa on huomioitu myös Leiritien eteläpäässä oleva 5-kerroksinen hoitokoti. Eri vaihtoehtojen vertailu jäljempänä.

4. HSL, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, 27.5.2013
--- Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä pitää Myyrmäen aluekeskuksen tiivistämistä kannatettavana. Ammattikorkeakouluun tulee opiskelijoita laajalta alueelta pääkaupunkiseudulta, joten keskeinen sijainti on tärkeä. Metropolia Ammattikorkeakoulun Myyrmäen toimipiste sijaitsee hyvien joukkoliikenne-yhteyksien varrella noin 600 metrin päässä Myyrmäen asemasta. Alueelta on myös hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet eri suuntiin. Kävely- ja pyöräilyetäisyydellä koulusta on useita opiskelija-asuntokohteita Malminkartanossa ja Myyrmäessä.

Vantaan joukkoliikennelinjasto uudistuu vuonna 2015, jolloin Kehäradan junaliikenne alkaa. Kehäradan myötä Myyrmäen saavutettavuus paranee muun muassa Tikkurilan suunnasta. Samaan aikaan kehäradan liikenteen kanssa käynnistyy uuden poikittaisen runkobussilinjan 560 liikennöinti. Runkobussilinjan päätepysäkki sijoittuu aivan Metropolian viereen Raappavuorentien eteläpäähän. Uusi kääntöpaikka on jo rakennettu. Linja 560 tulee liikennöimään Vuosaaresta, Kontulan, Malmin, Paloheinän ja uuden Kuninkaantammen asuinalueen kautta Myyrmäkeen.

Rajatorpantieltä on tiheät poikittaiset joukkoliikenneyhteydet myös Espoon suuntaan. Aivan koulun läheisyyteen Helsingin puolelle on suunnitteilla Honkasuon asuinalue, jonka myötä toteutuva uusi katuyhteys mahdollistaa Malminkartanoon nykyisin päättyvän bussilinjan jatkamisen Myyrmäkeen.

HSL pitää tärkeänä, että Metropolia ammattikorkeakoulun laajentamisen yhteydessä varmistetaan sujuvat kävely-yhteydet runkobussilinjan päätepysäkille sekä Rajatorpantien bussipysäkeille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään 4-kerroksista pysäköintitaloa 160 autolle. HSL katsoo, että autopaikkamäärä on ylimitoitettu. Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2011:n jatkotyönä laaditussa saavutettavuustarkastelussa suunnittelualue on määritelty kuuluvaksi SAVU II –vyöhykkeelle, jossa palvelut voidaan saavuttaa erinomaisesti kävellen, pyöräillen tai tiheällä vaihdottomalla tai tiheällä vaihdollisella joukkoliikenneyhteydellä. Pysäköinnin osalta HSL esittää tutkittavaksi kaksi vaihtoehtoa:

1. Alueen yllämainitusta luonteesta johtuen pysäköintiä on liikaa yhden kerroksen verran. Pysäköintipaikkojen määrän vähentäminen myös laskisi rakentamiskustannuksia. Mikäli koulu tarvitsisi lisäpaikkoja, on 200 metrin päässä urheilupuiston luona runsaasti pysäköintipaikkoja, jotka virka-aikaan todennäköisesti ovat vajaakäytöllä.

2. Mikäli päädytään rakentamaan neljä kerrosta, tulee pysäköintiä tarkastella korttelia laajemmasta näkökulmasta. Koulu voisi sopia esim. naapurikerrostalojen kanssa vuorottaispysäköinnistä, jolloin pysäköintipaikat saataisiin tehokkaaseen ympärivuorokautiseen käyttöön. Myös vuorottaiskäyttö mahdollistaisi merkittävät kustannussäästöt.

Kaavan jatkotyössä tulee mainita, että polkupyöräpaikat ovat katettuja, korkealaatuisia ja runkolukittavia. Myös määrä tulee määrittää.

► *Alueella on erinomainen joukkoliikenne. Jatkossa Metropolia ei tarjoa kaikille vapaata autopaikkaa. Autopaikkojen määrä säilyy nykyisenä ja pysäköinnistä tulee maksullista. Apajakujan pysäköintitalossa on vapaita autopaikkoja. Polkupyöräpaikoista määrätään, että niitä tulee olla riittävästi. Kattaminen selvitetään rakennusluvan yhteydessä. Urheilupuistoon rakennetaan vielä hotelli ja squash-halli, mahdollisesti muutakin.*

5. Myyrmäen aluetoimikunta, 29.5.2013
Merkitsi tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

6. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, 30.5.2013:
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden lisärakentamista tai siirtämistä. Hylättävien tonttijohtojen toimenpiteistä vastaa tontin toteuttajaorganisaatio.

7. Vantaan Energia Oy, 30.5.2013
● ***Sähköverkko***
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteen 1. mukaisesti. Kyseiset kaapelit ovat osa Myyrmäen sähköasemalta lähtevää keskijänniteverkkoa. Kaapeleiden siirtoon tulee varata riittävästi aikaa. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

● ***Kaukolämpöverkko***
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen 2. mukaisesti. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

► *Johdot ilmenevät kaupungin johtokartasta eikä niitä merkitä asemakaavaan.*

8. Vantaan kaupunginmuseo, 30.5.2013
Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1988 valmistunut Pekka Salmisen suunnittelema Metropolia ammattioppilaitos, joka on Vantaan kaupungin moderni rakennuskulttuurikohde luokitustunnuksella A?. Kohde on todennäköisesti merkittävä, mutta sen arvottaminen on kesken ja luokitus on siksi väliaikainen. Kaavoituksen yhteydessä tulisi selvittää tarkemmin sen kulttuurihistoriallinen arvo ja määritellä sen pohjalta rakennuksen mahdolliset suojelutavoitteet.
Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asemakaavamuutoksesta antaa Museovirasto.

► *Oppilaitoksen vanhin osa säilyy ja se merkitään enintään kaksikerroksiseksi. Lisäksi määrätään, että julkisivumateriaalin tulee olla keltatiili. Kaavaluonnos lähetettiin kaupunginmuseolle 29.10.2013. Huomautuksia ei saatu.*

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu
Ei ollut tarpeen.

Muut neuvottelut viranomaisten kanssa
Metropolian laajennushanketta on käsitelty Helsingin kaupungin kanssa Kuninkaankolmio-projektissa.
Luonnoksia on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 18.9.2013.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet
● ***Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan***
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §).

Asemakaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutos on sekä maakuntakaavan että maakuntakaavaehdotuksen mukainen.

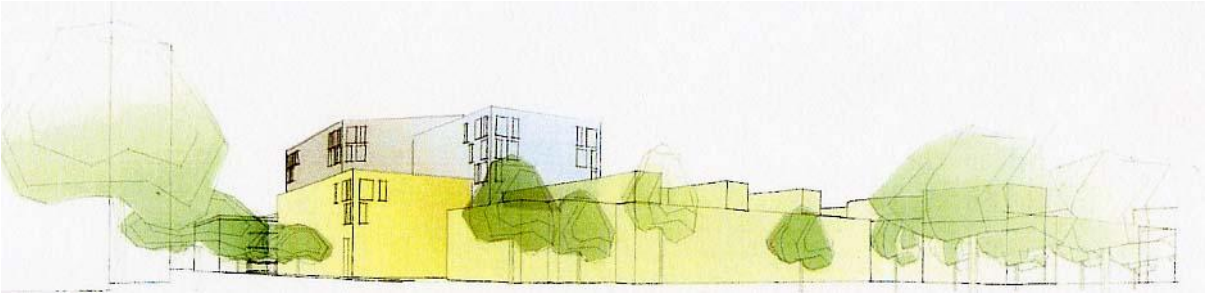
● ***Vertailu yleiskaavaan***
Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

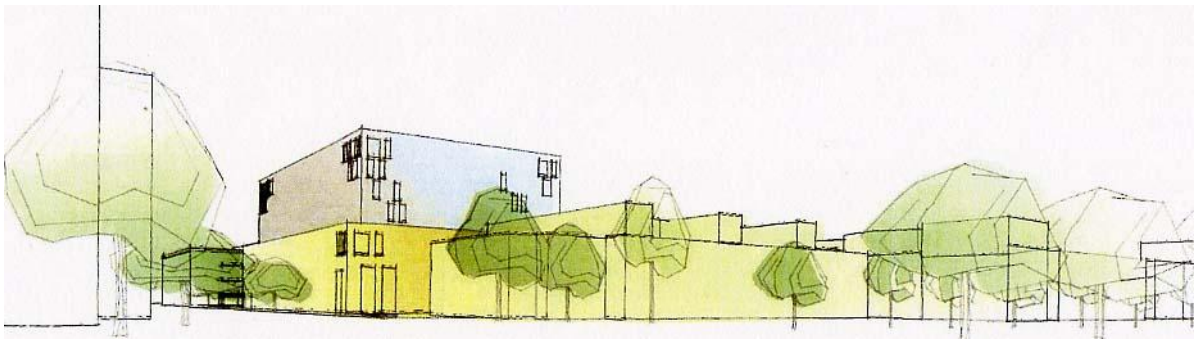
● ***Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan***
Alueen käyttötarkoitus säilyy, mutta rakennusoikeus ja tehokkuus kasvaa.

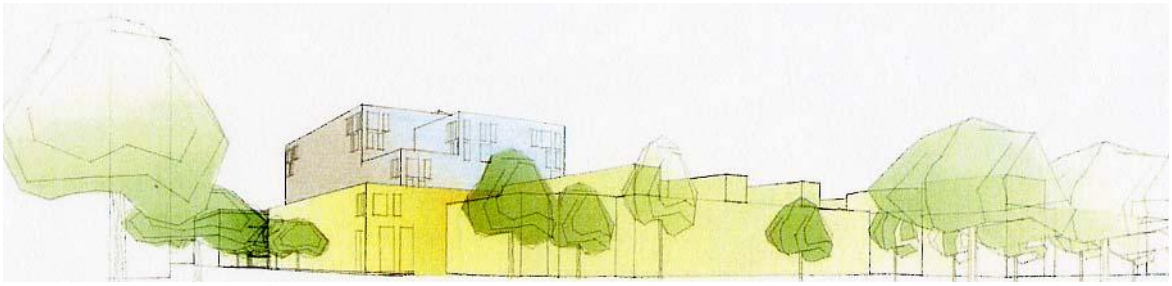
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen
Rakennuksen laajentaminen yhtenäiselle alueelle niin, että opetustiloja ei sijoitu pysäköintilaitoksen päälle. Tällöin pysäköintilaitoksen runkomitoitus ei mitoita opetustiloja ja rakennuskustannukset alenevat.

Asemakaavaratkaisun keskeiset vaihtoehdot ja niiden vaikutukset
Arkkitehtikonsultti laati vaihtoehtoisia luonnoksia kaavaratkaisun selvittämiseksi. Kaavamuutoksen pohjaksi valittiin vaihtoehto 1, joka sallii myös vaihtoehtojen 2 ja 3 jatkokehittelyn. Kaikki rakentaminen sijoittuu Leiritien varteen, jolloin liikennemäärä ei kasva Raappavuorentien pysäkkialueella eikä Leiritien puolella. Lisäksi Leiritien puoleinen puurivi ja Helsingin rajalla oleva puistonauha säilyvät.

Jos kaavamuutosta ei lainkaan tehdä, niin Metropolia ei voi keskittää toimintaa Myyrmäkeen.

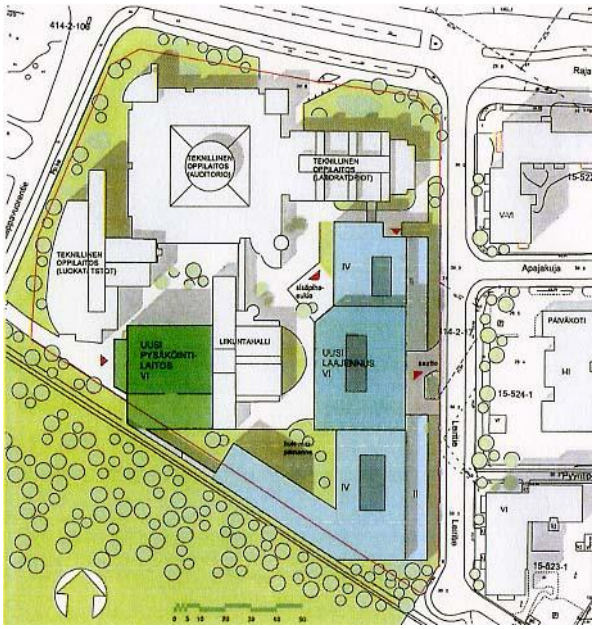

Vaihtoehto 1, näkymä Rajatorpantielle. Laajennus kohoaa polveillen nykyisen rakennuksen takaa.

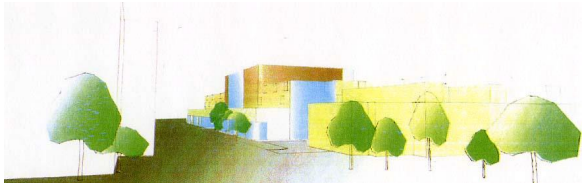

Vaihtoehto 2, näkymä Rajatorpantielle. Seitsemänkerroksinen laajennus kohoaa matalalta jalustalta.


Vaihtoehto 3, näkymä Rajatorpantielle. Laajennusosan kulmaa on veistetty.

Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 4.7.2013.

Vaihtoehto 4.
Jos laajennus olisi enintään kuusikerroksinen, mutta Leiritien puoleinen reuna kuitenkin madallettu, niin kuusikerroksinen osa jouduttaisiin rakentamaan osittain pysäköintilaitoksen päälle. Tämä olisi sekä toiminnallisesti huono että taloudellisesti kallis ratkaisu.





Vaihtoehto 5.
Laajennus sijoittuu Leiritien puolelle ja pysäköintitalo sisäpihalle. Tällöin laajennuksen eteläpuolelle jäisi laajennusvara 6 000 k-m2, kokonaisrakennusoikeus olisi 38 000 k-m2. Pääsisääntulo olisi Leiritieltä, mutta pysäköintiin pääsee vain Raappavuorentieltä. Liikenne vähenisi Leiritiellä, mutta lisääntyisi Raappavuorentien päätepysäkkialueella. Hajautettu ratkaisu olisi kalliimpi ja toiminnallisesti heikompi. Puistokaistale liitettäisiin tonttiin. Tarvetta näin suurelle laajennukselle ei ole. Tulevaisuuden laajennus voidaan sijoittaa myös sisäpihalle.

Rakennukseen tutkittiin myös välikerrosta, mutta Metropolia ilmoitti 15.11.2013, että rakennuksen ei tarvitse olla kahdeksankerroksinen.

Osallistumisen jälkeen tehdyt tarkistukset

Laajennuksen massoittelua on muutettu niin, että koilliskulmassa lähinnä nykyistä asuinkerrostaloa rakentaminen on madallettu neljään kerrokseen, mutta nostettu kauempana seitsemään kerrokseen. Tällöin nykyisen asuinkerrostalon varjostus on vähäisempää.

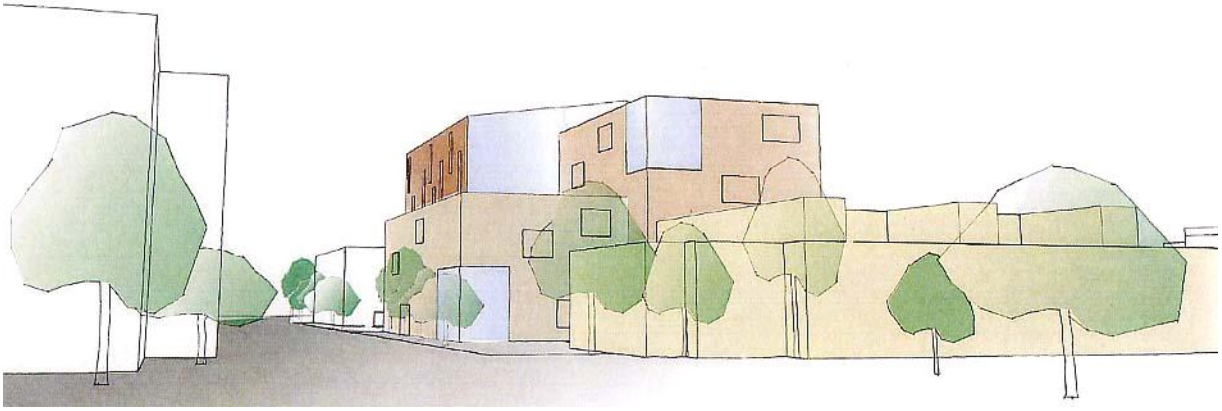
Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat yrityspalvelujohtaja *Leea Markkula-Heilamo*, tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, asemakaavasuunnittelija arkkitehti *Jyrki Kauhanen*, maisemaarkkitehti *Laura Muukka*, projektijohtaja *Heikki Virkkunen*, lupapäällikkö *Ilkka Rekonen*, lupa-arkkitehdit *Matti Kärki*, *Sampo Sälevaara*, liikenneinsinööri *Jaana Virtanen*, suunnitteluinsinööri *Elina Komulainen* ja suunnitteluavustaja *Marko Hoffren*.

Metropolia ammattikorkeakoulu Oy:tä edustivat *Riitta Konkola*, *Jorma Uusitalo*, *Jonna Haapakoski* ja *Niko Takala*.

Metropolia ammattikorkeakoulu Oy:n konsultteina toimivat Ramboll / *Timo Loman* ja *Tero Pyrhönen sekä* Arkkitehtitoimisto Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy / *Mika Avela* ja *Ebba Michelsson*.

5. Asemakaavan kuvaus



Näkymä Rajatorpantieltä Leiritielle. Rakennus on seitsemänkerroksinen, Leiritien reunassa neljäkerroksinen. Puurivi säilyy. / Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy. luonnos 7.11.2013.

Asemakaavamuutoksella luodaan edellytykset Metropolia ammattikorkeakoulun laajentamiselle. Se toimii nyt 20 eri paikassa ja tavoitteena on keskittää toiminta neljään paikkaan, joista yksi olisi Myyrmäki.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennus kohoaa portaittain nykyisen oppilaitoksen takaa. Rakentaminen sijoittuu tontille niin, että nykyinen oppilaitosrakennus ja liikuntahalli säilyvät. Uudisrakentaminen sijoitetaan tontin nykyiselle pysäköintialueelle Leiritien puolelle.

Tontin nykyinen käyttötarkoitus yleisten rakennusten korttelialue (Y) säilyy. Lisäksi ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Tontin rakennusoikeudeksi annetaan tarvittava 32 000 k-m2.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi annetaan osittain kuusi (VI) ja osittain seitsemän (VII), mutta Leiritien reunassa kerrosluku on neljä (IV). Vanhimman rakennusosan kerrosluvuksi määritellään kaksi (II).

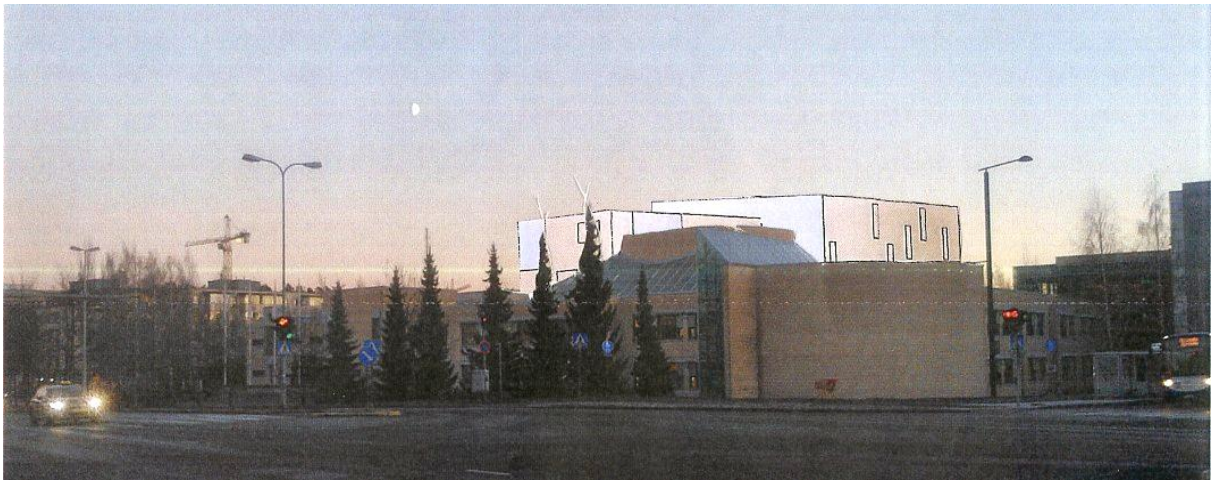
Autopaikat sijoittuvat osin pysäköintilaitokseen ja osin maantasoon. Kaikille ei tarjota pysäköintipaikkaa. Pysäköinti muuttuu vartioiduksi ja maksulliseksi.

Kaavaratkaisun perustelut

Kaavamuutos vastaa Metropolia ammattikorkeakoulun tilatarpeisiin ja on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Tontti sijaitsee rautatieaseman ja erityisen hyvän joukkoliikenteen vaikutuspiirissä, joten tontin tehokas maankäyttö on perusteltua.

Rakennettu ympäristö

Tontille rakennetaan Metropolia ammattikorkeakoulun laajennus, noin 16 000 k-m2, joka sijoittuu nykyiselle pysäköintialueelle osin seitsemänkerroksiseen uudisrakennukseen. Leiritien reunassa rakennus on enintään neljäkerroksinen. Lisäksi Leiritien reunassa säilyy puurivi. Tontin eteläosaan rakennetaan pysäköintitalo.



Näkymä Rajatorpantien ja Raappavuorentien risteykseen. Laajennus tulee näkymään nykyisen päärakennuksen takaa. Valaistuksella voidaan korostaa keskeisen aulan ja auditorion muotoa. Luonnos Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 7.11.2013. Valokuva ja kollaasi Kallaluoto 16.11.2013.

Luonnonympäristö

Katuja reunustavat puut säilyvät. Pysäköintialueella olevia puita joudutaan kaatamaan. Hulevesiä viivytetään tontilla.

Liikenne ja pysäköinti

Tontille on ajoliittymät Raappavuorentieltä, jonne sijoittuu Jokeri-linjan päätepysäkki, ja Leiritieltä, jossa on päiväkoti, hoitokoti ja asuinkerrostalo.

Nykyistä oppilaitosta (15 618 k-m2) varten voimassa oleva asemakaava vaatii vain 78 autopaikkaa (1 ap / 200 k-m2).

Tontilla on nyt 214 ap (1 ap / 73 k-m2), joista Leiritien puolella liikuntahallin itäpuolella on 168 ap ja sisäpihalla liikuntahallin länsipuolella on 46 ap.

Tontille rakennetaan lisää noin 16 000 k-m2. Jos autopaikkamäärä kasvaisi samassa suhteessa, niin tontille tarvittaisiin 433 ap. Nämä voitaisiin sijoittaa pysäköintitaloon kuuteen pysäköintitasoon (65 ap/taso, yhteensä 390 ap). Lisäksi liikuntahallin länsipuolella olisi nykyiset 46 autopaikkaa. Tämä lisäisi liikennettä Leiritien puolella 2,3-kertaiseksi. Lisäksi pysäköintilaitos on kallis (20 000 € / ap) verrattuna maantasopysäköintiin (5 000 € / ap).

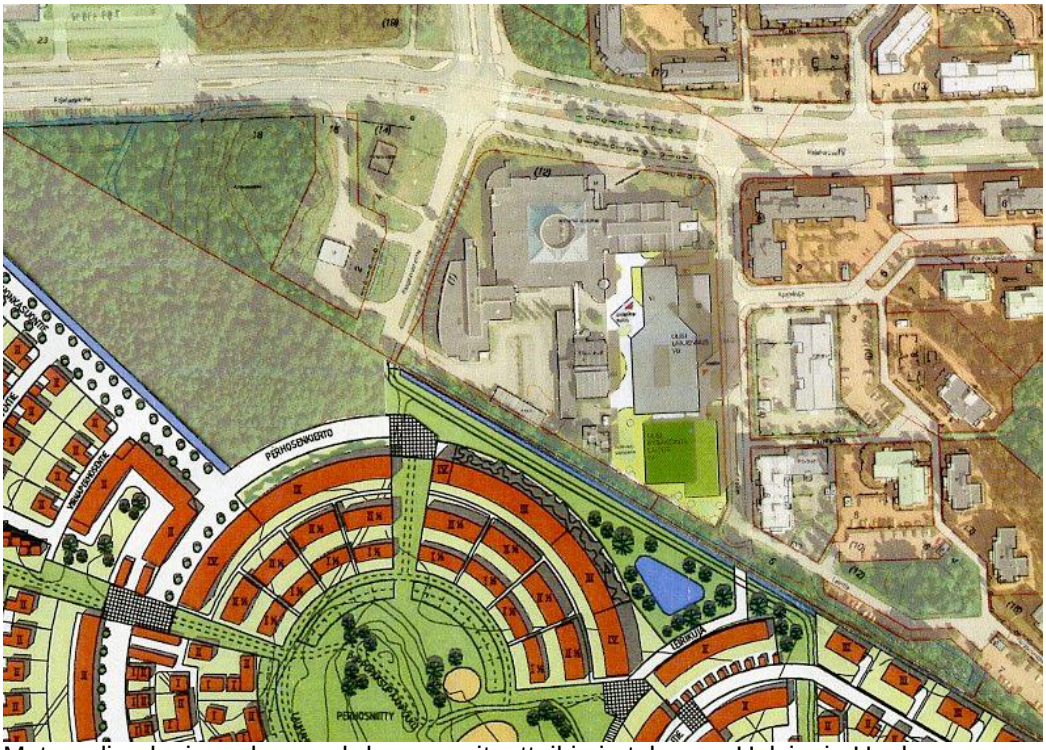
Nykyisellä autopaikkanormilla (1 ap / 200 k-m2) koko rakennusta (32 000 k-m2) varten tarvitaan 160 ap. Näistä 46 ap voi sijaita liikuntahallin länsipuolella kuten nyt. Loput 114 ap mahtuvat pysäköintitaloon kahteen tasoon (57 ap / taso).

Suunnitelman mukaan nykyinen autopaikkamäärä ei vähene. Tällöin liikuntahallin länsipuolella olisi nykyiset 46 ap ja pysäköintitaloon tulisi kolmeen tai neljään tasoon 168 ap (44 / 56 ap/taso), yhteensä 214 ap (1 ap / 150 k-m2). Tämä vastaa tavanomaista Vantaan Y-tonttien pysäköintinormia.

Liikennemäärä ei lisäänny, koska autopaikkojen määrä ei lisäänny. Lisääntyvä kysyntä siirtyy joukkoliikenteeseen ja kevyeen liikenteeseen.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa annetaan tarpeelliset julkisivu- ja hulevesimääräykset. Äänieristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.



Metropolian laajennuksen suhde naapuritontteihin ja tulevaan Helsingin Honkasuon asuntorakentamiseen.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

● ***Yleisten rakennusten korttelialue Y***
Julkisivumateriaalin tulee olla keltatiili.
Uudisrakennusosa saa olla vain osin seitsemänkerroksinen.
Ensimmäisessä kerroksessa saa olla liike- ja palvelutiloja.
Korttelialueella saa olla enintään kaksi asuntoa.
Asunnolla tulee olla vähintään 30 m2 suuruinen ulko-oleskelualue.
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.
Alueelle on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma.
Alueella on oltava riittävästi polkupyöräpaikkoja.
Pysäköintilaitos on katettava viherkatolla.
Tontille saa rakennusoikeuden estämättä rakentaa pysäköintitiloja.
Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka / 150 k-m2.

Nimistö

● ***Leirinuotionpuisto***, ***Lägerbålsparken***, liittyy Kilterinmäellä olleeseen varhaisrautakautiseen leiripaikkaan, josta on löydetty mm. hautoja, kymmenkunta tulisijaa ja palanutta hylkeen luuta.
Nimistöryhmä 14.5.2012; Kala 10.6.2013.

Tekninen huolto

● ***Vesi, viemäri, sähkö ja kaukolämpö:*** Nykyiset liittymät.

● ***Hulevedet:*** Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukainen ensisijainen toteutustapa hulevesivirtaaman tasaamiseen ja hulevesien käsittelyyn on korttelikohtainen hajautettu käsittely, joka toteutetaan mahdollisimman lähellä hulevesivirtaaman syntyaluetta. Metropolian laajennushankkeen hulevesien hallinta voidaan toteuttaa kasvillisuuspeitteisiä hulevesipainanteita käyttäen. Kattovesien ja pihan kuivatusvesien virtaamien tasaaminen edellyttää noin 76 m3:n tasaustilavuuden.
Ramboll 13.11.2013, hulevesisuunnitelman yhteenveto.

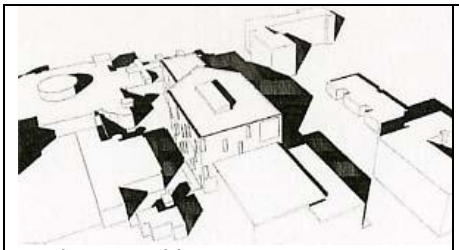
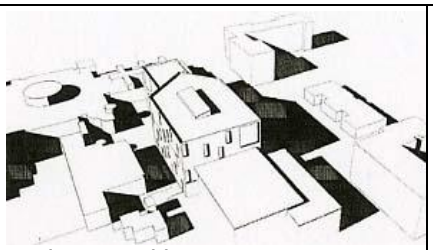
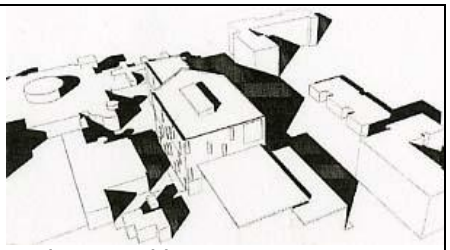
● ***Pohjavesi:*** Uuden rakennuksen perustusten kuivattamiseen rakennettavat salaojat alentavat paikallisesti pohjaveden pintaa. Hulevesien viivytysaltaan toteutussuunnittelussa tulee ottaa maaperä ja pohjavesiolosuhteet huomioon. Tarvittaessa altaan pohjarakenne voidaan toteuttaa vesitiiviillä kalvolla siten, että maaperään ei imeydy altaasta vettä, jolloin vaikutusta pohjavedenpintaan ei ole. Uudisrakentaminen ei aiheuta pohjavedenpinnan nousemista.
Ramboll 14.11.2013, johtava asiantuntija DI Tero Pöyhönen.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

● ***Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen***
Opiskelijoiden pysäköintialue otetaan rakentamiseen ja pysäköinti siirretään rakennettavaan pysäköintitaloon. Rakentamisen määrä kasvaa, mutta autopaikkojen määrä säilyy nykyisenä ja paikat muuttuvat maksullisiksi. Lisääntyvä kysyntä siirtyy joukkoliikenteeseen ja osin kevyeen liikenteeseen.

● ***Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan***
Y-tontin rakennusoikeus kasvaa 12 000 k-m2 (60 %) ja kerrosluku kasvaa.

● ***Vaikutukset suhteessa rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan***
Uusi rakentaminen sijoittuu nykyisen säilyvän oppilaitoksen pysäköintialueelle Leiritien varteen. Rakennuksesta tulee nykyistä korkeampi, mutta myös Apajakujan toisessa päässä on seitsemänkerroksisia rakennuksia. Kaavaratkaisussa on vähennetty naapuritalojen varjostusta lähintä nurkkaa madaltamalla. Myös puut varjostavat Liesikujan taloja.

		
Varjot 21.3. klo 16.	Varjot 21.6. klo 18.	Varjot 21.9. klo 16.

Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 7.11.2013.

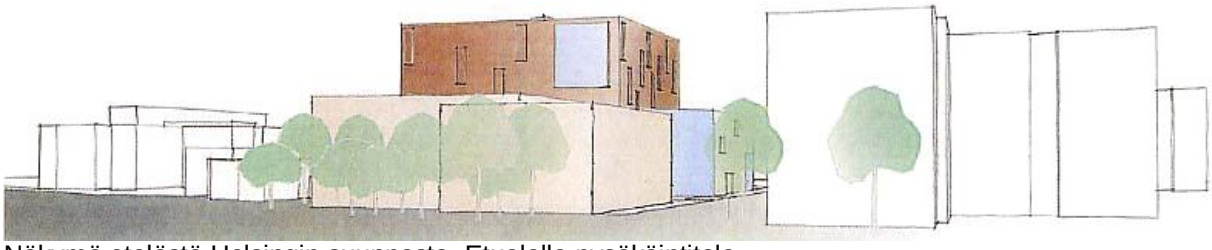
● ***Vaikutukset suhteessa luonnonympäristöön ja maisemaan***
Uudisrakentaminen tiivistää jo rakennettua tonttia. Tällöin pysäköintialue tulee rakennetuksi. Hulevesiä viivytetään.

● ***Liikenteelliset vaikutukset***
Yleiskaavan (2007) tuottaman maankäytön liikenteelliset vaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Alueelta on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet, joten auton käyttö ei ole välttämätöntä. Kaavamuutos lisää joukkoliikenteen käyttöä ja kevyttä liikennettä, mutta ei juuri autoliikennettä, koska pysäköintipaikkojen määrä ei kasva.

● ***Sosiaaliset vaikutukset***
Ammattikorkeakoulun laajennus mahdollistaa eri toimipaikkojen yhdistämisen neljään yksikköön, mikä tarjoaa parempia opiskelumahdollisuuksia.

● ***Taloudelliset ja toiminnalliset vaikutukset***
Kaupunkirakenteen tiivistyminen nostaa bruttokansantuotetta. Neljän kampuksen muodostamisella saadaan synergiaetuja ja Metropolian vuosittaiset käyttökulut laskevat huomattavasti. Nykyinen toimipisterakenne on erittäin kallis. Lisäksi osa nykyisistä tiloista on huonokuntoisia ja niihin liittyy jatkuva remonttitarve. Osaa tiloista ei voida muuttaa nykyaikaisiksi oppimisympäristöiksi joko huomattavien kustannusten tai suojeluarvojen takia.

6. Asemakaavan toteutus



Näkymä etelästä Helsingin suunnasta. Etualalla pysäköintitalo.
Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, luonnos 7.11.2013.

Asemakaavamuutoksen pohjalta tarkistetaan vuokrasopimusta. Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §). Hankkeen on tarkoitus valmistua vuosina 2016 – 2017.

Metropolian rahoitustarve kampuksittain (arvio 2011)

Kampus	Lisätilantarve h-m2	Rahoitustarve brutto €	Luovutettavien tilojen arvo €	Rahoitustarve netto €
Myllypuro	44 000	110 325 000 €	70 000 000 €	40 325 000 €
Arabianranta	3 000	8 400 000 €	–	8 400 000 €
Leppävaara	–	–	–	–
Myyrmäki	12 000	27 318 000 €	–	27 318 000 €
Yhteensä	59 000	146 070 000 €	70 000 000 €	76 070 000 €

Metropolia on laatinut rahoitustarpeen arvion kolmelle kampukselle ja käyttänyt lisätilatarpeen arvioinnissa keskimäärin 8 m2 / FTE-opiskelija (liiketoimintaosaaminen 6m2 / FTE-opiskelija, kulttuuriala 12 m2 / opiskelija). Tällä laskentatavalla Myyrmäen kampuksen lisätilatarpeeksi on arvioitu 12 000 m2, Arabianrannan 3 000 m2 ja Myllypuron 44 000 m2, yhteensä 59 000 m2. Neliökustannusten arvioinnissa on käytetty 2.500 €/m2 perusopetustiloissa, 3.000 €/m2 erikoisopetustiloissa, 3.500 €/m2 laboratoriotiloissa ja 1.800 €/m2 yhteisissä tiloissa (hallinto ym.). / Metropolia ammattikorkeakoulu Oy, tilastrategia 2011, s. 13 - 14.

Luovutettavien tilojen pääoma- ja ylläpitokustannukset ovat nyt 8,2 milj. € / v. Rakentamisen rahoituskulut tulisivat katetuiksi pelkästään säästyvillä kiinteistökuluilla 7,5 milj. € / v. Lisäksi toimintojen keskittäminen säästää huomattavasti käyttökuluja.
Metropolia ammattikorkeakoulu Oy, tilastrategia 2011, s. 8, 14.

Pysäköintitalo maksaa noin 1,1 milj. € enemmän, kun autopaikkoja ei vähennetä kuin jos sovellettaisiin nykyistä pysäköintinormia 1 ap / 200 k-m2.

Vantaalla 25.11.2013

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Timo Kallaluoto, Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. (09) 8392 2675, timo.kallaluoto@vantaa.fi

Metropolian alustava laajentamisluonnos asemakaavamuutosta varten

Asemapiirros, luonnos.

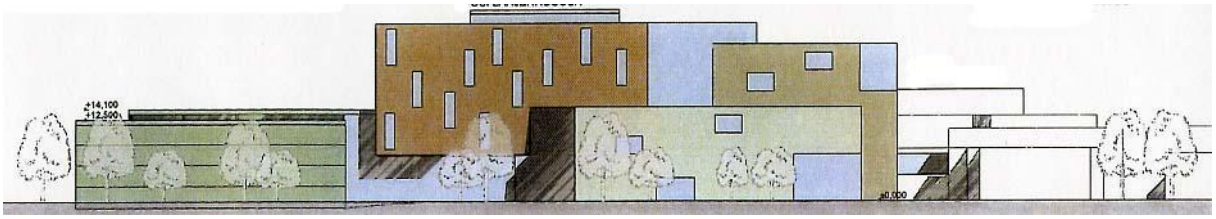
Oppilaitoksen laajennus ja pysäköintilaitos sijoittuvat Leiritien varteen erillisiin rakennuksiin.

Pinta-alat

Opetustilaa	6 300 m2
Toimistotilaa	2 700
Yhteistilaa	1 600
Sosiaali- ja varastotilat	900
Aula- ja liikennetilat	3 900
Portaat ja hissikuilut	300
Kokonaishyötyala	15 700 m2
Kerrosala	16 300 k-m2

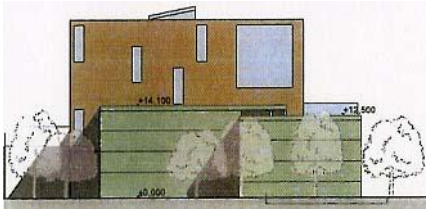
Autopaikat

Neljäkerroksinen pysäköintilaitos (42 ap / taso, 6 300 k-m2)	168 ap
Sisäpihalla	46
Yhteensä (1 ap/150 k-m2)	214

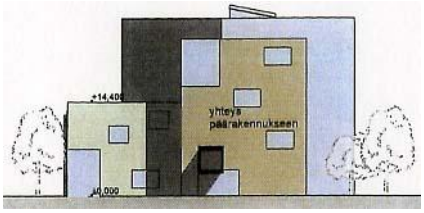


Uusi pysäköintilaitos Uusi laajennusosa Nykyinen rakennus

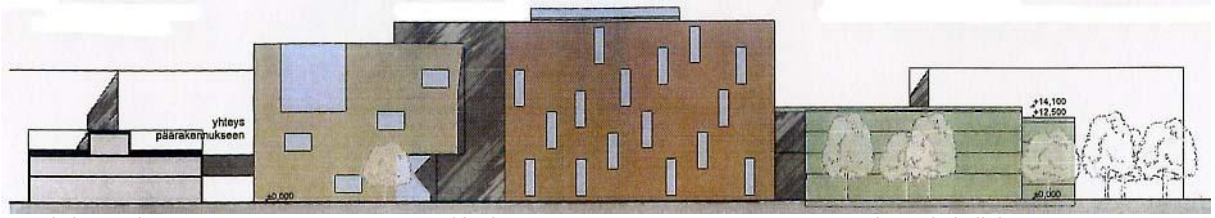
Julkisivukaavio itään Leiritielle.



Julkisivukaavio etelään Helsingin suuntaan.

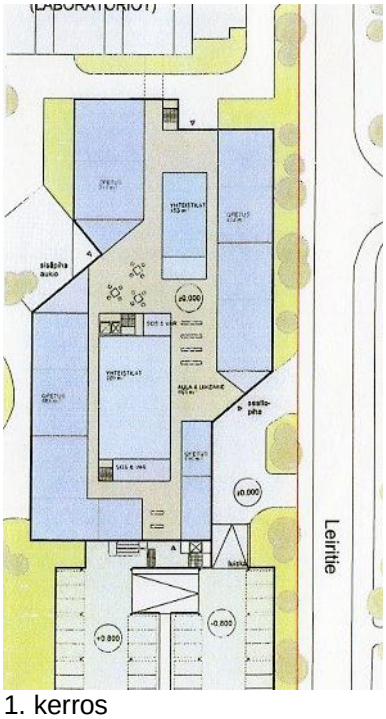


Julkisivukaavio pohjoiseen.

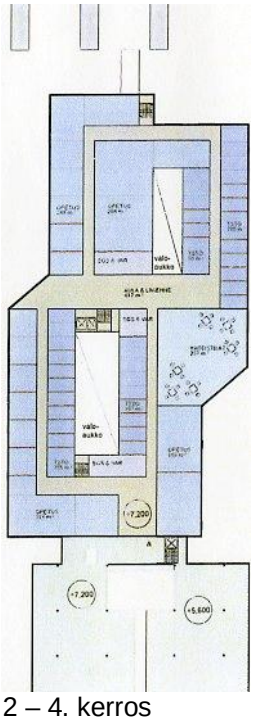


Nykyinen rakennus Uusi laajennusosa Uusi pysäköintilaitos

Julkisivukaavio länteen sisäpihalle.
Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 7.11.2013.



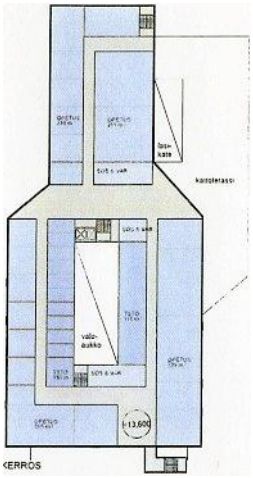
1. kerros



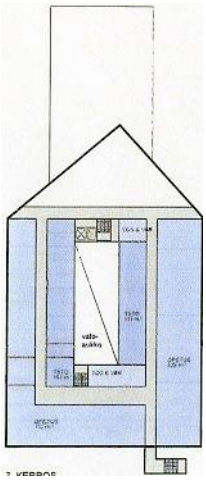
2 – 4. kerros

Rakennuksen suunnittelun periaatteita

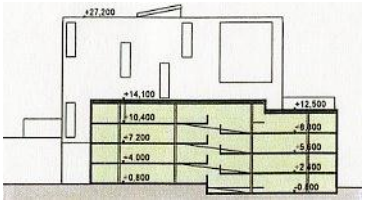
● Rakentaminen pysyy omalla tontilla, ei kajota puistoon.
● Vanha oppilaitosrakennus säilyy.
● Kadunvarsien puurivit säilyvät. Leiritien puolella istutusalue on 4 metrin levyinen.
● Leiritien puolella rakennus on enintään neljäkerroksinen 4 m leveydeltä puurivistöstä, sen jälkeen kuusi ja seitsemän kerrosta.
● Pysäköintipaikkojen määrä ei vähene. Pysäköintilaitos on neljäkerroksinen, vartioitu ja maksullinen. Opettajien pysäköinti säilyy sisäpihalla.
● Oppilaitosrakentamista ei sijoitu pysäköintilaitoksen päälle, mikä olisi toiminnallisesti huono ja kallis ratkaisu.



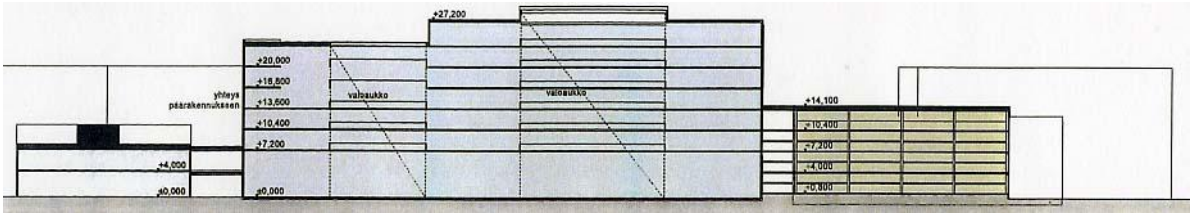
5. – 6. kerros



7. kerros



Leikkaus B-B, pysäköintilaitos



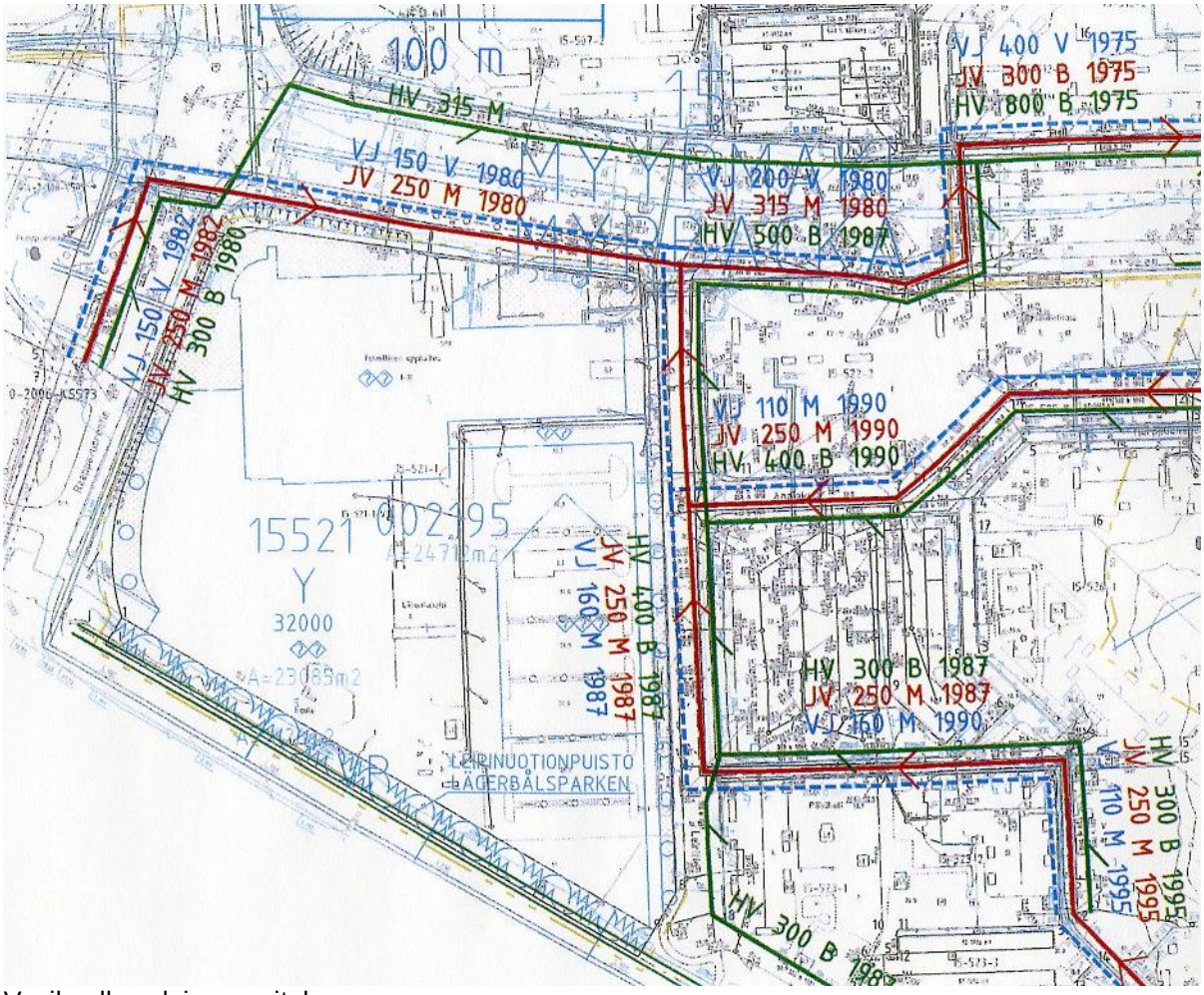
Vanha rakennus Laajennusosa Pysäköintilaitos

Leikkaus A-A

Kuvat Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 7.11.2013.

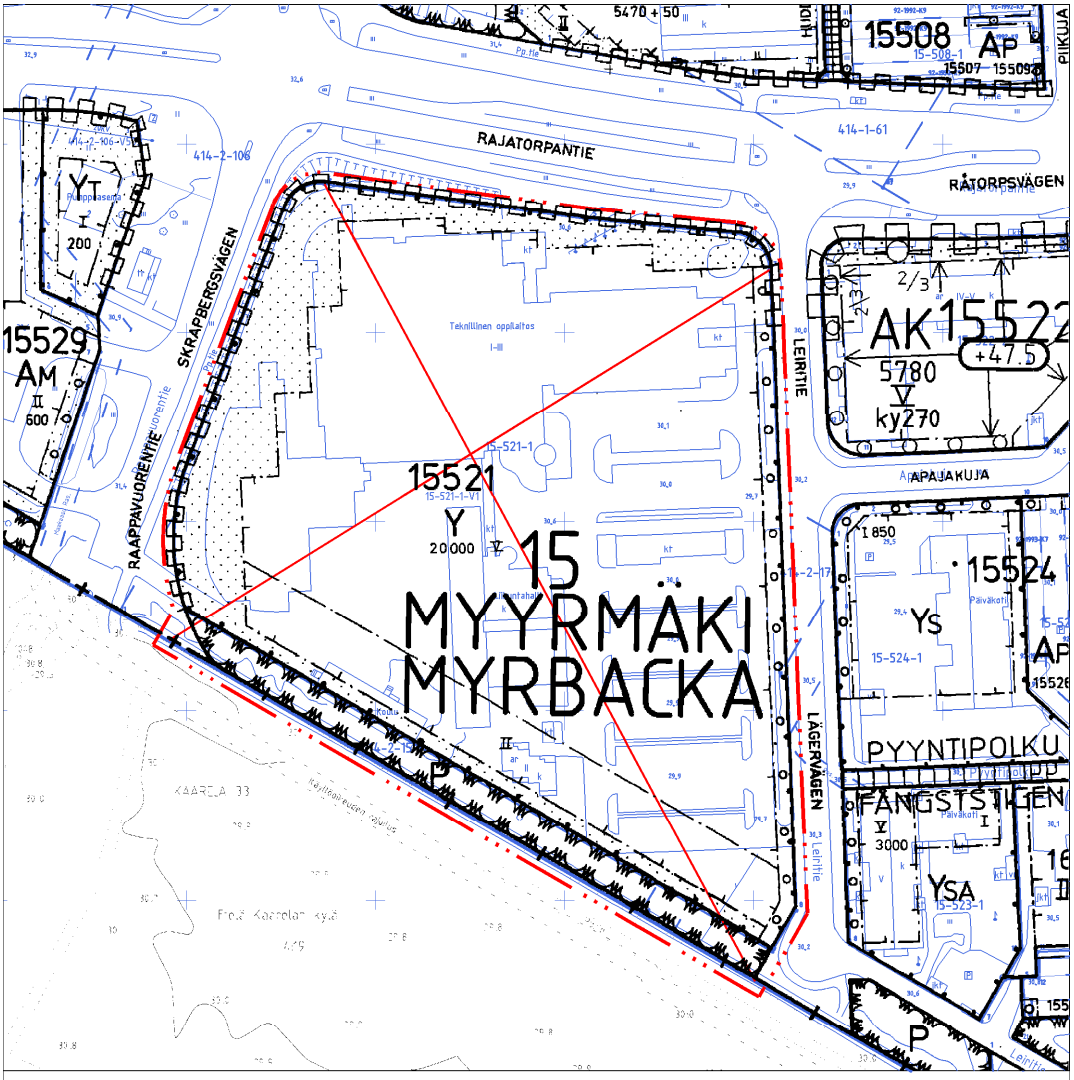
Rakennuksen hanke- ja rakennussuunnittelua ei ole vielä tehty.

Vesihuolto



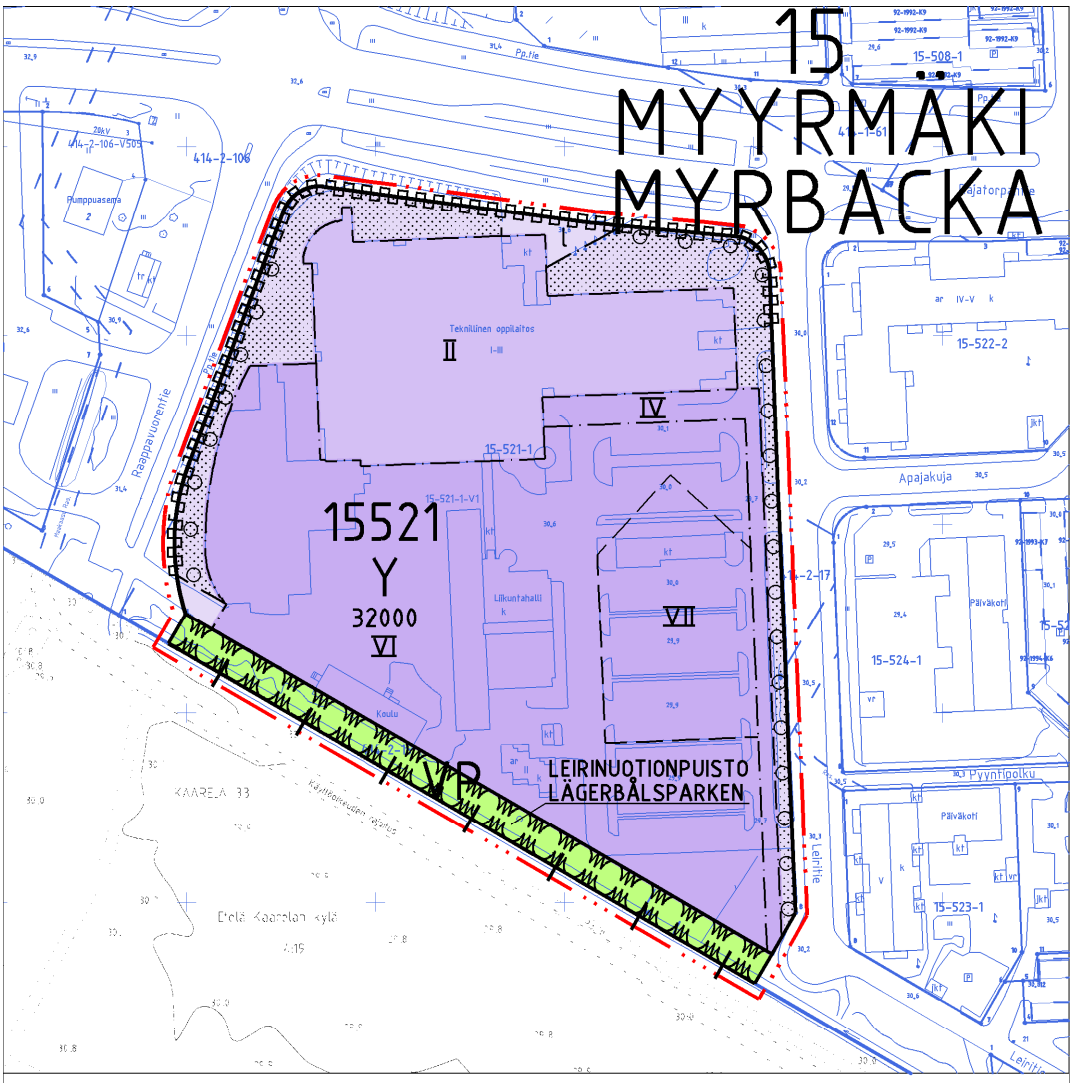
Vesihuollon yleissuunnitelma.
Elina Komulainen 18.11.2013.

Asemakaavamuutos



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 75 150m



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 75 150m

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	30.10.2013
Kaavan nimi	002195 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	29.04.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002195
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4712	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,4712

Ranta-asemakaava

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,4712**	**100,0**	**32000**	**1,29**	**0,0000**	**12000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	2,3086	93,4	32000	1,39	0,0000	12000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1626	6,6	0		0,0056	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0056	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,4712**	**100,0**	**32000**	**1,29**	**0,0000**	**12000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	2,3086	93,4	32000	1,39	0,0000	12000
Y	2,3086	100,0	32000	1,39	0,0000	12000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1626	6,6	0		0,0056	0
VP	0,1626	100,0	0		0,0056	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0056	0
Kadut	0,0000		0		-0,0056	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

15 §

Poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu 10.3.2014 / Peter Örthén ja Hellin Anna-Stina Örthén / 41 Viinikkala / TLA

VD/933/10.03.00.02/2014

TLA /MSI/AMÄ/KZU/ESN

Peter Örthén ja Anna-Stina Örthén hakevat noin 7 750 m2:n suuruisen asfaltoidun maanrakennuskoneiden välivarastointialueen rakentamista omistamalleen tilalle 424-1-23, kaupunginosassa 41 Viinikkala, osoitteessa Pohjois-Viinikkalan tie 11. Lupaa haetaan väliaikaisena 10 vuodeksi. Hakemus perusteluineen on liitteenä.

Naapurien kuulemisessa saatiin yksi muistutus.
Uudenmaan ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri-vastuualue toteaa, että rakennuspaikka rajoittuu maantien 11459 tiealueeseen ja, että tienpitoviranomainen suhtautuu kielteisesti naapurikiinteistöjen hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Kunnan ympäristöviranomainen voi kuitenkin antaa vesilain 10 luvun 6 §:ssä mainitun oikeuden hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Mitkään rakenteet tai rakennustoimenpiteet eivät saa ulottua maantien alueelle.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa rakennuspaikka on lähivirkistysaluetta (VL).

Lähivirkistysaluetta (VL) koskevan yleiskaavamääräyksen mukaan alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Rakennuspaikalla sijaitsee voimajohtoalue, jolle Fingrid Oyj on lunastanut kiinteistön käyttöoikeuden supistuksen. Fingridiltä saadussa lausunnossa todetaan, että hanke voidaan toteuttaa lausunnossa mainitut seikat huomioon ottaen. Ennen varastointialueen rakentamista hakijan on tehtävä sopimus johtoalueen käytöstä Fingrid Oyj:n kanssa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Lain 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

MRL 137 §:n mukaan rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistys-tarpeiden turvaamista.

Haitan kaavoitukselle arvioi kunnan päättämä viranomainen. Asiassa on toimivalta kaupunkisuunnittelulautakunnalla, koska hakemus on yleiskaavan vastainen.

Yleiskaavapäällikkö toteaa asiassa seuraavaa:

Vantaanjokivarren lähivirkistysalue Viinikkalassa sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle m1 (LDEN yli 60dB). Virkistysalue joen itäpuolella on ensisijaisesti tarkoitettu turvaamaan yhtenäisten ulkoilu- ja ratsastusreittien jatkuminen. Lentomelusta johtuen virkistysalueen käyttäjinä ei ole lähiasutusta. Lähivirkistysalueella on myös merkitys luontoalueena,

jokilaakson reunametsien jatkumona. Poikkeamislupa ei vaikuta virkistysreittien järjestämisen mahdollisuuksiin tai laatuun ja pinta-alan menetys on vähäinen.

Vantaanjoen laakso on valtakunnallisestikin arvokas maisema. Yleiskaavassa se on osoitettu erillisellä merkinnällä niin, että avoimen maiseman reunametsä on mahdollisuuksien mukaan sisällytetty maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen maiseman eheyden säilyttämiseksi. Poikkeamislupa sijoittuu maisemallisesti arvokkaan alueen ulkopuolelle, jokilaakson avoimesta maisemasta katsoen reunametsäkumpareen taakse. Voimansiirtolinjan kohdalla avautuu kapea, avoin näkemäsektori.

Rakennuspaikan keskellä sijaitsee pohjois-eteläsuuntainen hulevesiviemäri, joka purkaa Pohjois-Viinikkalantien puolelle. Rakentaminen tulee suunnitella siten, että hulevedet johdetaan rakennuspaikalla tapahtuvan viivyttämisen jälkeen tähän viemäriin tai niin, että niitä ei johdeta Katriinantien puoleiseen sivuojaan. Hakijoiden tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka tarkistetaan rakennusluvan yhteydessä.

Poikkeamislupa ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä sanotun perusteella yleiskaavapäällikkö esittää, että hakemus hyväksytään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) esittelyosassa mainituin perusteluin hyväksyä poikkeamislupa- ja suunnittelutarveratkaisuhakemus / Peter Örthén ja Anna-Stina Örthén, kaupunginosassa 41, Viinikkala, ehdolla, että rakentaminen on väliaikaista 10 vuoden ajan. Poikkeamispäätös on voimassa yhden vuoden päätöksen antopäivästä lukien, missä ajassa on haettava rakentamiseen tarvittavat luvat,

b) tarkastaa tämä pykälä heti,

c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

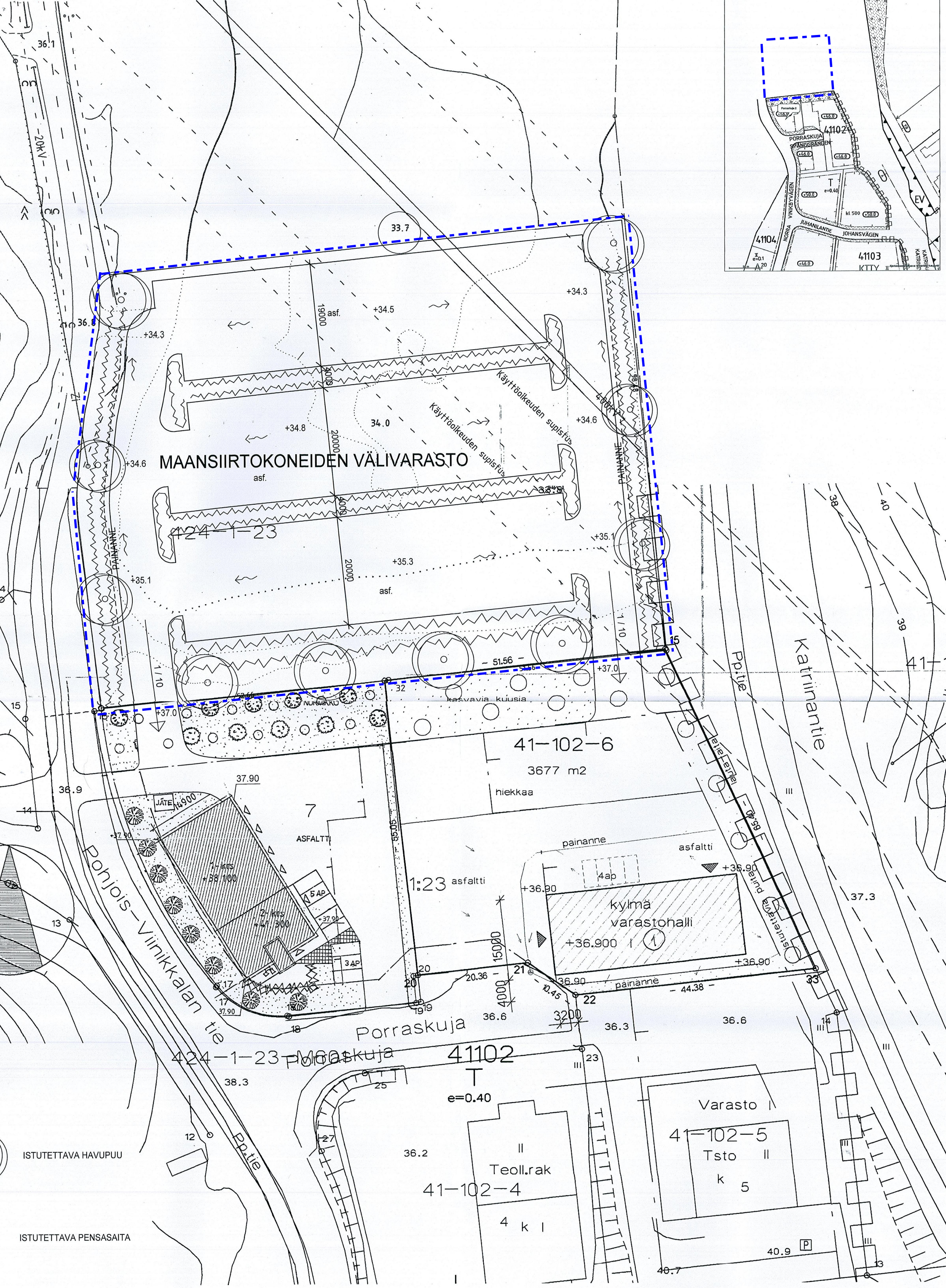
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite
ELY-keskuksen muistutus
Hakemus
Sijaintikartta
Asemapiirros
Ote yleiskaavasta

Täytäntöönpano: Päätös nähtäville / kaupunkisuunnittelu, ote hakijalle ja Uudenmaan ELY-keskukselle / sihteeri

Muutoksenhakuohje: 6

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


MAANSIIRTOKONEIDEN VÄLIVARASTO
Käyttöoikeuden supistus
Käyttöoikeuden supistus
PAINANNE
asf.
19000
20000
20000
4000
+34.3
+34.5
+34.3
+34.8
34.0
+34.6
+34.6
+35.1
+35.3
+35.1
+37.0
+37.0
33.7
36.1
36.8
33.8
424-1-23
20kV
1/10
1/10
51.56
NURMIKKO
kasvavia kuusia
41-102-6
3677 m2
hiekkaa
37.90
JÄTE
14900
7
ASFALTTI
1:23 asfaltti
painanne
asfaltti
4ap
kylmä
varastohalli
+36.900
+36.90
15000
4000
3200
20.36
10.45
44.38
36.6
36.3
36.6
36.9
38.3
36.2
Pohjois-Viinikkalan tie
Porraskuja
41102
T
e=0.40
Teoll.rak
41-102-4
Varasto
41-102-5
Tsto
k
5
Pp.tie
Katriinantie
40.9
40.7
37.3
38.3
ISTUTETTAVA HAVUPUU
ISTUTETTAVA PENSASAITA
ALUEELLA ASFALTTIPINTA

Vantaa

Vantaan kaupunki | Kaupunkisuunnittelu

HAKEMUS POIKKEAMISLUPAAN / SUUNNITTELUTARVERATKAISUUN
(MRL 137 §, MRL 171 §, MRL 172 §)

Saapunut	Lupatunnus
14.10.13 TKE	41-0053-13 ~~STR~~ PSR

1 Hakija	Nimi / yritys Peter Örthén ja Hellin Anna-Stina Örthén		Y-tunnus 2173872-5
	Puhelin (koti / työ / faksi)	Sähköposti	
	Jakeluosoite Vihertie 49 A	Postinumero ja -toimipaikka 01620 Vantaa	
	Laskutusosoite (jos eri kuin hakijan) Edeco-Tools Oy , Porraskuja 2 01740 Vantaa		
Asiamies	Nimi / yritys Jarmo Tuomala /Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy		Y-tunnus 0548900-1
	Puhelin (koti / työ / faksi) 8387850	Sähköposti jarmo.tuomala@sekokko.fi	
	Jakeluosoite Keltamotie 6	Postinumero ja -toimipaikka 01300 Vantaa	
2 Rakennus-paikka	Kaupunki / kaupunginosa Vantaa / 41. Viinikkala	Korttelin nro	Tontin nro
	Kylä	☒ Tila R:no 1:23 ☐ Määräala tilasta R:no	
		Rakennuspaikan pinta-ala m² vuokra-alue n. 7750 m²	

3 Kaavan-mukaisuus

☐ Asemakaavan mukainen rakentaminen ☐ Asemakaavasta poikkeava rakentaminen ☒ Asemakaavoittamaton alue

4 Rakennus-toimenpide

Rakennuksen käyttötarkoitus	Asuntojen lukumäärä	Kerrosluku	Kerrosala m²
Omakotitalo / paritalo			
Rivitalo			
Kerrostalo			
Toimitilarakennus / varastorakennus / liikerakennus			
Muu, mikä (esim. laajennus, käyttötarkoituksen muutos, tilapäisen jatkolupa) Maanrakennuskoneiden välivarastointi-alue			

5 Liitteet (ks. lisäohjeet)

☐ Kaupungilta tilatut kartat

☐ Asemapiirros 1:500 kolmena kappaleena

☐ Naapurien kuuleminen

☐ Valtakirja, jos hakijana ei ole tontin / tilan / määräalan omistaja tai vuokraoikeuden haltija

☐ Tarvittaessa erikseen pyydettävät lisäselvitykset

6 Naapurien kuuleminen (ks. lisäohjeet)

☒ Hakija on itse kuullut naapurit

☒ Osa naapureista kuullaan viran puolesta Ikw

☐ Naapurit kuullaan viran puolesta

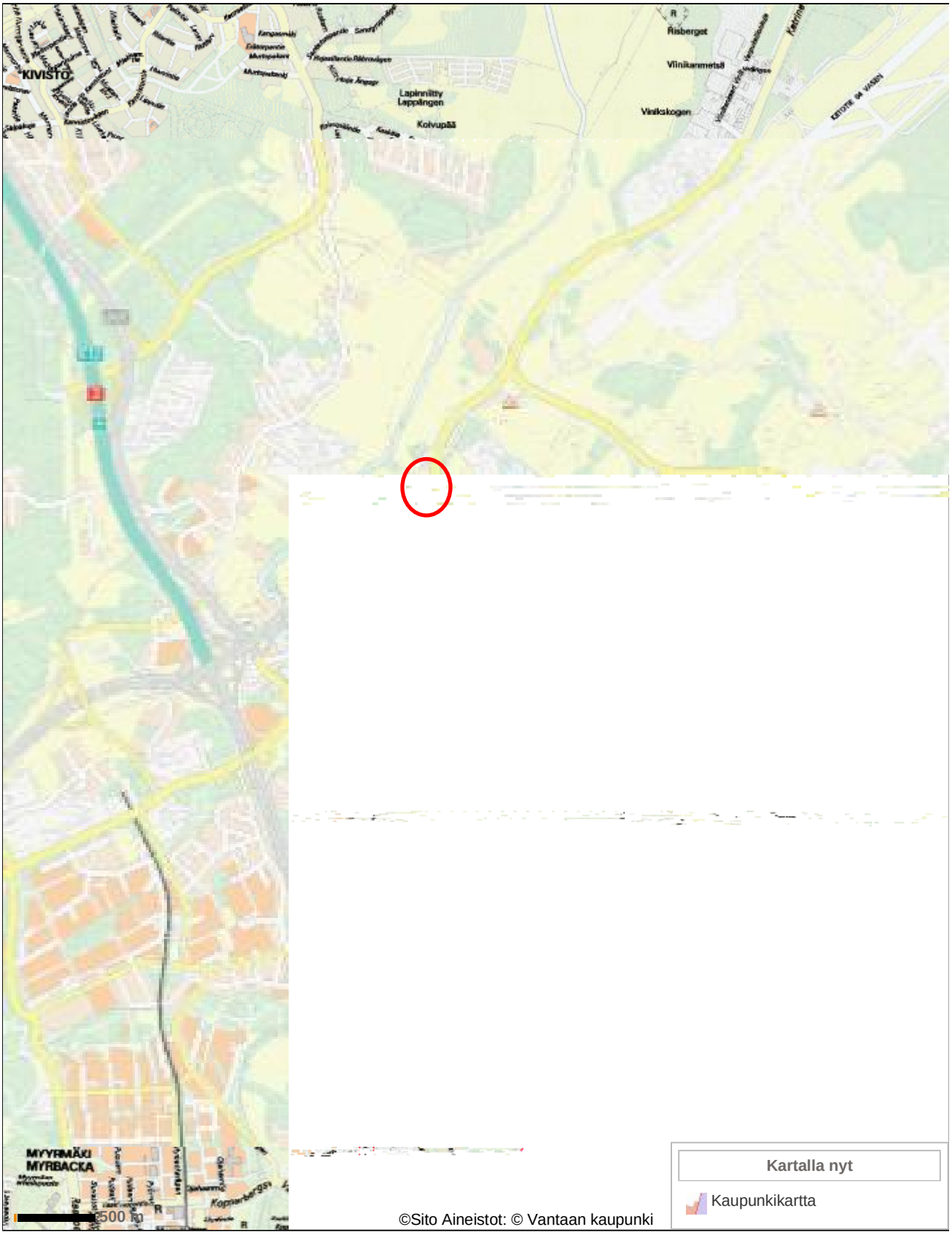
7 Päätös ja lasku postitetaan (ks. lisäohjeet)

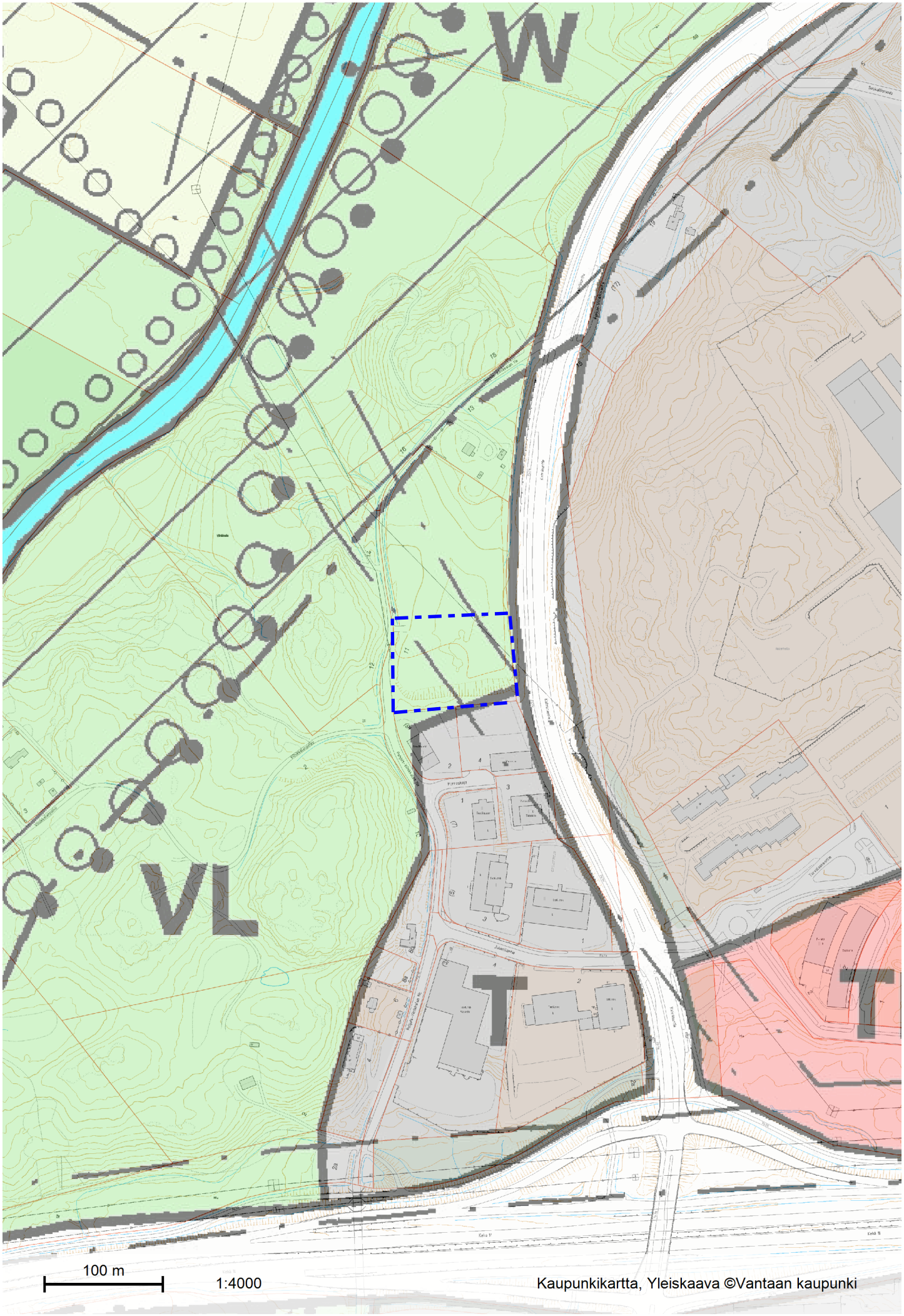
☐ asiamiehelle

☒ hakijalle tai laskun maksajalle

8 **Perustelut kaavasta poikkeamisesta**	Varastointikentällä säilytetään uusia maansiirtokoneita, jotka odottavat kulloinkin vaadittavaa varustelua yhtiön omistamassa hallitilassa kiinteistöllä 92-41-102-7. Varastointikentälle haetaan tilapäislupaa 10 vuodeksi.		
9 **Lisätietoja** (esim. tarkempi selvitys hankkees-ta)			
10 **Päiväys ja allekirjoitus**	Päiväys 4.10.2013	Hakijan tai asiamiehen allekirjoitus Anna-Stina Örthén	P. Örthén
		Nimen selvennys ANNA-STINA ÖRTHÉN	PETER ÖRTHÉN

Vantaa VAMPATTI-KARTAT





LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.03.2014 / 15 §

Zukale Kai

Lähettäjä:	Sillanpää Janina <janina.sillanpaa@ely-keskus.fi>
Lähetetty:	20. helmikuuta 2014 15:47
Vastaanottaja:	Zukale Kai
Kopio:	Kaitanen Susanna; Palmén Hannu; Ovaskainen Erja; Mertanen Marianne
Aihe:	Naapurilausunto Örthen, 92-424-1-23 Viinikkala, Vantaa
Liitteet:	Skannattu asiakirja001.pdf

Dnro 147/2014/UUD/2

Lausuntopyyntö koskee asfaltoidun maanrakennuskoneiden välivarastointialueen rakentamista Viinikkalassa (Rakennuspaikka 92-424-1-23). Kiinteistö rajoittuu maantien 11459 tiealueeseen.

Uudenmaan ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri-vastuualue toteaa, että tienpitoviranomainen suhtautuu kielteisesti naapurikiinteistöjen hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Kunnan ympäristöviranomainen voi kuitenkin antaa vesilain 10 luvun 6 §:ssä mainitun oikeuden hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Mitkään rakenteet tai rakennustoimenpiteet eivät saa ulottua maantien alueelle.

Terveisin,

Janina Sillanpää
Projektipäällikkö

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
PL 36, 00521 Helsinki
Käyntiosoite: Opastinsilta 12 B, 5.krs
p. 0295 021 028
janina.sillanpaa@ely-keskus.fi
www.ely-keskus.fi/uusimaa

16 § **Oikaisuvaatimus Kerman ja Taylor / Poikkeamislupaan 23-55-13-POP, 23 Kivistö / Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot / TLA**

VD/1455/10.03.00.01/2014

TLA/LVA/KZU/ESN

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot hakee tontille 23-56-14 poikkeamislupaa. Hakemus käsittää toimenpiteenä luhtitalon rakentamisen asemakaavasta poiketen 3-kerroksisena. Rakennuspaikka sijaitsee Vantaan kaupungin (92) Kivistön (23) kaupunginosassa katuosoitteessa Savikiventie 1. Hakemus on liitteenä.

Kaavoituspäällikkö teki 3.2.2014 myönteisen poikkeamispäätöksen.

Riitta Kerman ja Daryl Taylor ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen 17.2.2014.
Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että poikkeamispäätös kumotaan siltä osin, kuin luhtitalon rakentaminen asemakaavasta poiketen 3-kerroksisena on sallittu. Perusteluina esitetään, että hakijan esittämät syyt poikkeamiselle eivät ole luonteeltaan erityisiä vaan yleisluonteisia syitä. Lisäksi esitetään, että alue on pientaloaluetta, jolla ei ole kerrostaloja, ja että kerrostalot eivät sovi nykyiseen asuinympäristöön. Koska muutkaan alueelle rakentaneet eivät ole poikenneet asemakaavasta, ei hakijalle saisi antaa etuoikeutta poikkeamiseen. Ehdotettu rakentaminen estäisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden talolta ainoan jäljellä olevan näköalan taivaanrannalle. Oikaisuvaatimus on liitteenä.

Kaavoituspäällikkö toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

Voimassa olevassa asemakaavassa Kivistö 2 (230200, Kv. 24.5.1999) tontti on sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialuetta (YSA). Korttelialueelle saa rakentaa myös asuntoja. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0,30. Rakennuksien suurin sallittu kerrosluku on II.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Lain 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Asemakaavan mukaisilla pientaloalueilla voidaan aina harkinnan perusteella toteuttaa vähäisessä määrin pienkerrostaloja, kun poikkeamisen edellytykset ovat olemassa.

Poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä. Erityisen syyn tulee olla tontin tai alueen käyttöön liittyvä syy, ei hakijan henkilökohtainen syy. Tällöin ei riitä, että pyritään esim. tinkimään hyvästä rakentamistavasta kustannus- tai muusta syystä. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.
Poikkeamisen erityisiä syitä voi olla esimerkiksi asuin- tai toimintaympäristön parantaminen, tontin tarkoituksen mukainen rakentaminen tai käyttö ja tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt.

Hakija on esittänyt erityisenä syynä poikkeamiselle tontin tarkoituksenmukaisen rakentamisen ja pysäköinnin ja piha-alueiden järjestämisen toimivana kokonaisuutena. Tämä saavutetaan rakentamalla toinen pienkerrostaloista asemakaavasta poiketen kolmikerroksisena.

Rakennuspaikka on asuinpientalovaltaisella alueella sijaitseva asemakaavassa sosiaalitointa palveleville laitoksille ja asuntoloille osoitettu tontti, joka rajautuu alueelliseen kokoojakatuun. Asemakaava mahdollistaa tontille sitä ympäröivää pientaloaluetta monipuolisemman toteutusmallin. Yhden rakennuksen rakentaminen kolmikerroksisena johtaa tontin rakennusoikeuden toteuttamiseen kapeampirunkoisina pienkerrostaloina ja parempaan lopputulokseen, kuin asemakaavan mukaisesti toteutettuna. Silloin haettu rakentaminen noudattaa kooltaan ja massaltaan uudempaa Kannistontielle rakentunutta naapurustoa, jossa on noudatettu kaksikerroksisten rivitalojen linjaa. Kapearunkoinen ratkaisu mahdollistaa tontilla väljempien pihatilojen suunnittelun ja sillä vältetään sulkeutuvan muurin

rakentumista naapurustoon päin. Kaupunkikuvallisesti kolmikerroksinen rakennus monipuolistaa Kannistontien katukuvaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden näkymät eivät kolmikerroksisen rakennuksen vaikutuksesta merkittävästi muutu huonommaksi asemakaavan mukaiseen rakentamiseen verrattuna. Rakennuksien keskelle jäävän kolmikerroksisen rakennuksen yläkerroksesta ei näe naapuritonteille muiden rakennuksien yli.

Kaavoituspäällikkö esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä Riitta Kermanin ja Daryl Taylorin tekemä oikaisuvaatimus kaavoituspäällikön poikkeamispäätöksestä 3.2.2014 § 6,

b) tarkastaa tämä pykälä heti ja

c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite
Poikkeamispäätös
Oikaisuvaatimus
Asemapiirros
Asemakaavaote
Havainnekuvia, naapurinäkymät

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6

Lisätiedot:
Lea Varpanen, puh. 8392 2247, lea.varpanen[at]vantaa.fi
Kai Zukale, puh. 8392 2232, kai.zukale[at]vantaa.fi

Rakennuspaikka Kivistö, 092-023-0056-0014
Savikiventie 1, 01700 VANTAA

Hakija Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot
Pasilan puistotie 2 A , 00240 HELSINKI

Toimenpide Luhtitalon rakentaminen asemakaavasta poiketen 3-kerroksisena.
Oheisessa asemapiirroksessa rakennus on talo A.

Kuuleminen Naapurit on kuultu viran puolesta.
Asiasta ovat muistuttaneet:
As. Oy Vantaan Oskarinkulma,
As. Oy Mustakiventie 3 D,
Daryl Taylor ja Riitta Kerman, Savikiventie 2.
Muistutuksissa esitettiin, että hakija ei ole esittänyt erityisiä syitä asemakaavasta poikkeamiselle ja perustelut poikkeamisluvan hakemiselle ovat ristiriitaisia tai niissä ei esitetä kaikkia syitä, jotka ovat poikkeamisluvan hakemisen taustalla. Hakijan esittämää tontin rakennusoikeuden käyttämistä siten, että yksi rakennuksista on kolmikerroksinen, ei katsota ratkaisevan tontin ahtaudesta johtuvan käyttökelpoisen pysäköinnin tai piha-alueiden järjestämisen ongelmaa. Muistuttajien mielestä kolmikerroksiset kerrostalot eivät sovi pientalovaltaiseen ympäristöön ja vaikuttavat alentavasti lähiympäristön kiinteistöjen arvoon ja asumisviihtyvyyteen. Lisäksi kolmikerroksista rakennusta pidettiin viereisten omakotitalojen läheisyydessä ylimitoitettuna rakennusmassana, joka korkeutensa takia pilaa näköaloja, ja josta on esteetön näkyvyys yhden muistuttajan piha-alueelle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) § 171 ja § 172.

Päätös ja sen perustelut

Vantaan kaupunki on suostunut hakemukseen, koska hakemuksen tueksi on erityisiä syitä ja haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; eikä vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Tontilla rakenteilla oleva yksikerroksinen hoivapalvelurakennus perustuu saatuun rakennuslupaan. Nyt haetaan poikkeamista tontin rakentamista täydentävään uuteen hakemukseen. Hakijalla on tarve rakentaa hoivapalvelurakennuksen rinnalle hoivaa tukevaa tavallista asumista pienkerrostaloihin.
Poikkeamiselle on erityisenä syynä esitetty tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen ja pysäköinnin ja piha-alueiden järjestäminen toimivana kokonaisuutena. Tämä saavutettaisiin rakentamalla toinen pienkerrostaloista asemakaavasta poiketen kolmikerroksisena, jolloin pihatilaa säilyy oleskelulle enemmän.

Rakennuspaikka on asuinpientalovaltaisella alueella sijaitseva asemakaavassa sosiaalitointa palveleville laitoksille ja asuntoloille

osoitettu tontti, joka rajautuu alueelliseen kokoojakatuun. Asemakaava mahdollistaa tontille sitä ympäröivää pientaloaluetta monipuolisemman toteutusmallin. Yhden rakennuksen rakentaminen kolmikerroksisena johtaa tontin rakennusoikeuden toteuttamiseen kapeampirunkoisina pienkerrostaloina ja parempaan lopputulokseen, kuin asemakaavan mukaisesti toteutettuna. Silloin haettu rakentaminen noudattaa kooltaan ja massaltaan uudempaa Kannistontielle rakentunutta naapurustoa, jossa on noudatettu kaksikerroksisten rivitalojen linjaa. Kapearunkoinen ratkaisu mahdollistaa tontilla väljempien pihatilojen suunnittelun ja sillä vältetään sulkeutuvan muurin rakentumista naapurustoon päin. Kaupunkikuvallisesti kolmikerroksinen rakennus monipuolistaa Kannistontien katukuvaa.

Hakemukseen liitettyjen havainnekuvien perusteella muistuttajien näkymät eivät kolmikerroksisen rakennuksen vaikutuksesta merkittävästi muutu huonommaksi asemakaavan mukaiseen rakentamiseen verrattuna. Rakennuksien keskelle jäävän kolmikerroksisen rakennuksen yläkerroksesta ei näe naapuritonteille muiden rakennuksien yli.

Pysäköintitarve on suunniteltu tulevalle toiminnalle riittäväksi määräysten mukaisesti. Lopullinen autopaikkojen määrä ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksen antaminen Annettu julkipanon jälkeen.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamislupa on voimassa 03.02.2015 saakka, johon mennessä on haettava rakennuslupa.

Valmistelija Kai Zukale

Vantaa 03.02.2014

Lea Varpanen
Kaavoituspäällikkö

Lunastus Myönteinen päätös 520 euroa.

Kielteinen päätös 250 euroa.

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus

Savikiventie 2
01700 Vantaa

17 helmikuuta 2014

Vantaan kaavoituslautakunnalle

c/o Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnitteluyksikkö, asiakaspalvelu
Kielotie 28
01300 Vantaa

Viite: Poikkeamispäätös annettu 03.02.2014 – lupatunnus 23-0055-13-POP / Savikiventie 1 – päätöspykälä 6 (liite), jäljempänä päätös.

Asia: Oikaisuvaatimus

Vaadimme oikaisun viitekohdassa mainittuun päätökseen.

Vaatimuksen tekijät

Riitta Kerman
Aineenopettaja
Savikiventie 2
01700 Vantaa
Puh. 050 541 9114

Daryl Taylor
Virallinen kääntäjä
Savikiventie 2
01700 Vantaa
Puh. 050 559 9519

VANTAAN KAUPUNKI
Saap. 17.2.2014 klo 12.35
Dnro
Päähakusana
Alihakusana

Vaatimus

Päätös on kumottava siltä osin kuin luhtitalon rakentaminen asemakaavasta poiketen 3-kerroksisena on sallittu.

Perustelut

Hakijan esittämät syyt asemakaavasta poikkeamiseen eivät ole olleet luonteeltaan *erityisiä* vaan *yleisluonteisia syitä.*

Hakemus oli perusteltu sillä, että tontilla oleva rakennusoikeus halutaan käyttää täysmääräisesti samalla säilyttäen piha-alueet käyttökelpoisina. Rakennusten ja piha-alueiden välinen suhde ei kuitenkaan ole voinut tulla hakijalle yllätyksenä, vaan tämä on ollut selvää jo tonttia valittaessa kyseiseen toimintaan.

Asemakaavan julkinen luotettavuus edellyttää, että siitä poikkeaminen ei olisi mahdollista heppoisin perustein. Hakijan esittämät syyt asemakaavasta poikkeamiseen ovat sen sijaan luonteeltaan joko pahasti myöhästynyt ajatus tai kyyninen kaavoitusprosessin halventaminen.

Vanhassa Kivistössä ei ole lainkaan kerrostaloja vaan lähistö on pientaloalue, jonka asuinympäristöön kerrostalot eivät sovi. Kaikki alueilla viime vuosina toimineet rakennuttajat ovat kunnioittaneet asemakaavan sisältöä tältä osin, eikä rakennustoimintaa jo aloittaneelle uudelle rakennuttajalle voida antaa etuoikeutta verrattuna niihin, jotka ovat johdonmukaisesti suunnittelleet ja toteuttaneet rakennushankeensa asemakaavan mukaisesti.

Ehdotettu kerrostalo estäisi talomme ainoan jäljellä olevan näköalan taivaanrannalle alamäkeen eli uuden Kannistontien suuntaan (noin 65° - 80° koilliseen). Kukkulanrinteellä rakennetun pientalon asukkaalla olisi asemakaavan julkiseen luotettavuuteen perustuva luontainen odotus, että mainittua näköalaa ei menetetä pientaloalueella.

Kunnioittavasti,

Daryl Taylor
Virallinen kääntäjä
Puh. 050 559 9519

Riitta Kerman
Riitta Kerman
Aineenopettaja
Puh. 050 541 9114

Rakennuspaikka

Kivistö, 092-023-0056-0014
Savikiventie 1, 01700 VANTAA

Hakija

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot
Pasilan puistotie 2 A , 00240 HELSINKI

Toimenpide

Luhtitalon rakentaminen asemakaavasta poiketen 3-kerroksisena. Oheisessa asemapiirroksessa rakennus on talo A.

Kuuleminen

Naapurit on kuultu viran puolesta.
Asiasta ovat muistuttaneet:
As. Oy Vantaan Oskarinkulma,
As. Oy Mustakiventie 3 D,
Daryl Taylor ja Riitta Kerman, Savikiventie 2.
Muistutuksissa esitettiin, että hakija ei ole esittänyt erityisiä syitä asemakaavasta poikkeamiselle ja perustelut poikkeamisluvan hakemiselle ovat ristiriitaisia tai niissä ei esitetä kaikkia syitä, jotka ovat poikkeamisluvan hakemisen taustalla. Hakijan esittämää tontin rakennusoikeuden käyttämistä siten, että yksi rakennuksista on kolmikerroksinen, ei katsota ratkaisevan tontin ahtaudesta johtuvan käyttökelpoisen pysäköinnin tai piha-alueiden järjestämisen ongelmaa. Muistuttajien mielestä kolmikerroksiset kerrostalot eivät sovi pientalovaltaiseen ympäristöön ja vaikuttavat alentavasti lähiympäristön kiinteistöjen arvoon ja asumisviihtyvyyteen. Lisäksi kolmikerroksista rakennusta pidettiin viereisten omakotitalojen läheisyydessä ylimitoitettuna rakennusmassana, joka korkeutensa takia pilaa näköaloja, ja josta on esteetön näkyvyys yhden muistuttajan piha-alueelle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) § 171 ja § 172.

Päätös ja sen perustelut

Vantaan kaupunki on suostunut hakemukseen, koska hakemuksen tueksi on erityisiä syitä ja haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; eikä vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Tontilla rakenteilla oleva yksikerroksinen hoivapalvelurakennus perustuu saatuun rakennuslupaan. Nyt haetaan poikkeamista tontin rakentamista täydentävään uuteen hakemukseen. Hakijalla on tarve rakentaa hoivapalvelurakennuksen rinnalle hoivaa tukevaa tavallista asumista pienkerrostaloihin.
Poikkeamiselle on erityisenä syynä esitetty tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen ja pysäköinnin ja piha-alueiden järjestäminen toimivana kokonaisuutena. Tämä saavutettaisiin rakentamalla toinen pienkerrostaloista asemakaavasta poiketen kolmikerroksisena, jolloin pihatilaa säilyy oleskelulle enemmän.

Rakennuspaikka on asuinpientalovaltaisella alueella sijaitseva

asemakaavassa sosiaalitointa palveleville laitoksille ja asuntoloille osoitettu tontti, joka rajautuu alueelliseen kokoojakatuun. Asemakaava mahdollistaa tontille sitä ympäröivää pientaloaluetta monipuolisemman toteutusmallin. Yhden rakennuksen rakentaminen kolmikerroksisena johtaa tontin rakennusoikeuden toteuttamiseen kapeampirunkoisina pienkerrostaloina ja parempaan lopputulokseen, kuin asemakaavan mukaisesti toteutettuna. Silloin haettu rakentaminen noudattaa kooltaan ja massaltaan uudempaa Kannistontielle rakentunutta naapurustoa, jossa on noudatettu kaksikerroksisten rivitalojen linjaa. Kapearunkoinen ratkaisu mahdollistaa tontilla väljempien pihatilojen suunnittelun ja sillä vältetään sulkeutuvan muurin rakentumista naapurustoon päin. Kaupunkikuvallisesti kolmikerroksinen rakennus monipuolistaa Kannistontien katukuvaa.

Hakemukseen liitettyjen havainnekuvien perusteella muistuttajien näkymät eivät kolmikerroksisen rakennuksen vaikutuksesta merkittävästi muutu huonommaksi asemakaavan mukaiseen rakentamiseen verrattuna. Rakennuksien keskelle jäävän kolmikerroksisen rakennuksen yläkerroksesta ei näe naapuritonteille muiden rakennuksien yli.

Pysäköintitarve on suunniteltu tulevalle toiminnalle riittäväksi määräysten mukaisesti. Lopullinen autopaikkojen määrä ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksen antaminen Annettu julkipanon jälkeen.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamislupa on voimassa 03.02.2015 saakka, johon mennessä on haettava rakennuslupa.

Valmistelija Kai Zukale

Vantaa 03.02.2014

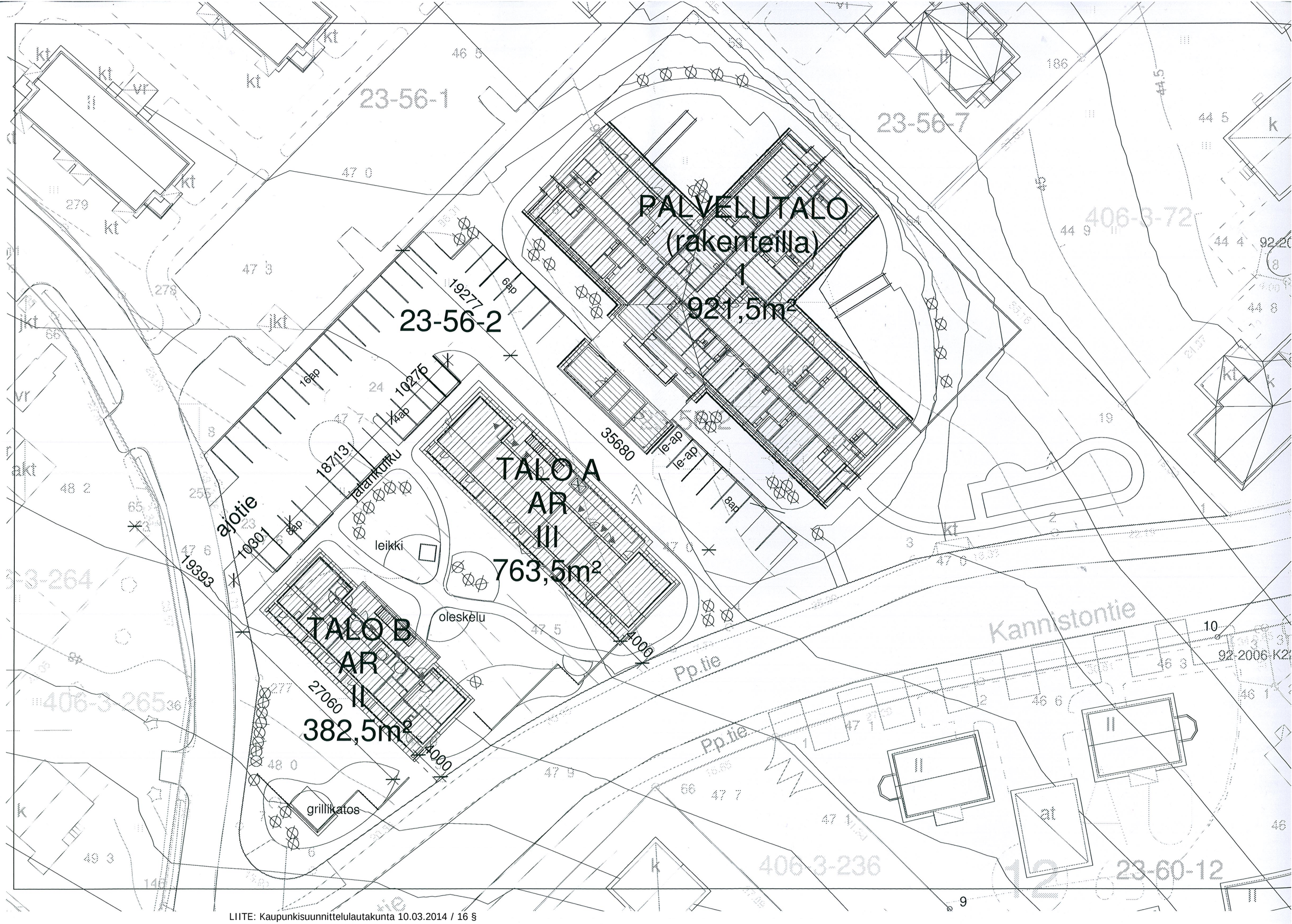
Lea Varpanen
Kaavoituspäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI STADSPLANERING

Lunastus 470 euroa.

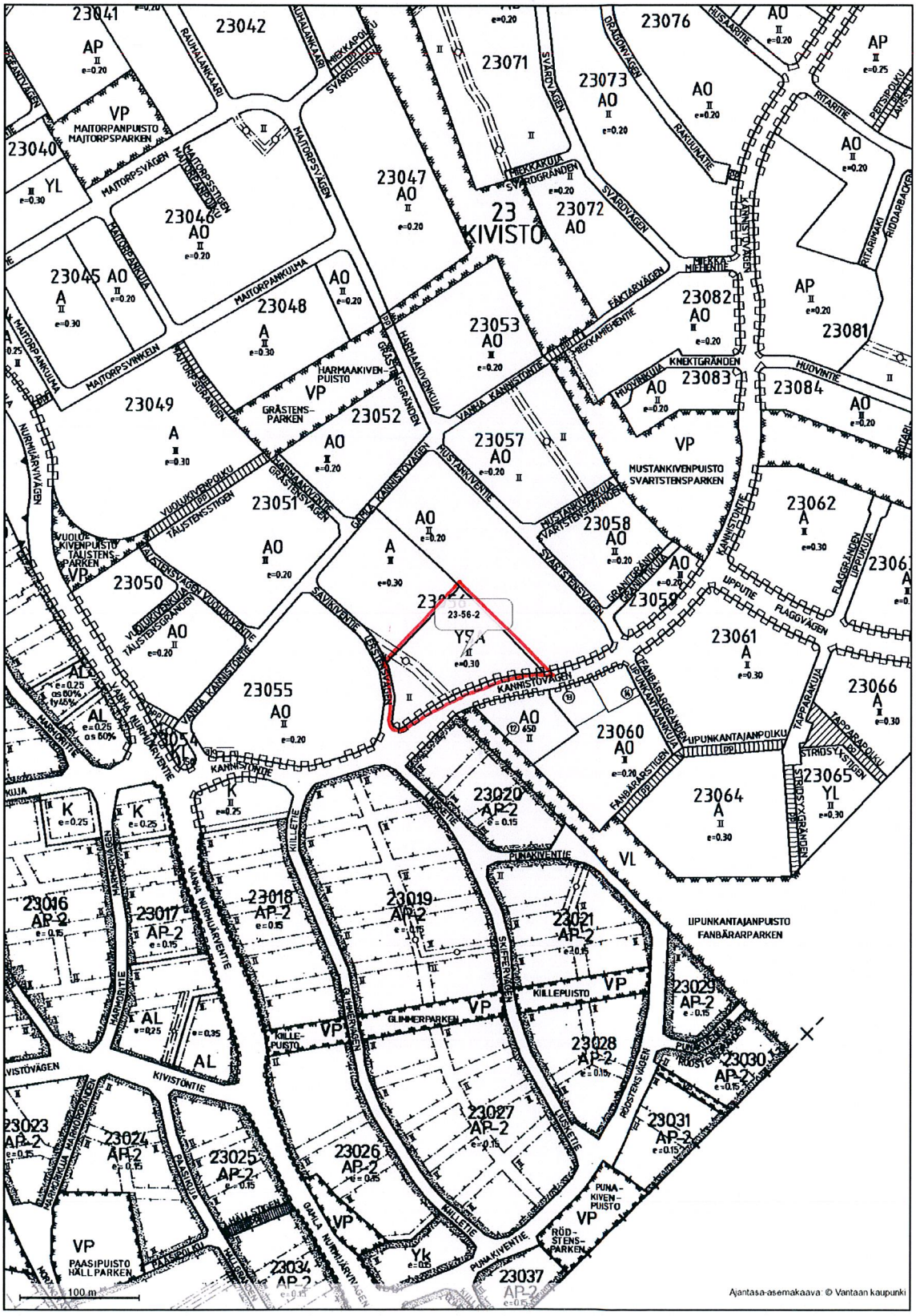
Liitteet Asemapiirros

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus
Daryl Taylor ja Riitta Kerman, Savikiventie 2, 01700 Vantaa
As. Oy Mustakiventie 3 D, Mustakiventie 3d, 01700 Vantaa
As. Oy Vantaan Oskarinkulma, Kannistontie 11, 01700 Vantaa



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.03.2014 / 16 §

SpatialWeb


23 KIVISTO
23-56-2
MAITORPANPUISTO MAJTORPSPARKEN
HARMAAKIVEN-PUISTO
GRÄSTENS-PARKEN
MUSTANKIVENPUISTO SVARTSTENSPARKEN
UPPUNKANTAJANPUISTO FANBÄRARPARKEN
KILLEPUISTO
GLINNERPARKEN
PUNA-KIVEN-PUISTO
RÖD-STENS-PARKEN
PAASIPUISTO HÄLLPARKEN
100 m
Ajantasa-asemakaava: © Vantaan kaupunki

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
230200	31.03.1999	90/46-47, 48, 91/46-47, 48

Vantaan kaupunki

KIVISTÖ 2

Asemakaava

23. kaupunginosa, Kivistö
Korttelit 23038-23066, 23068-23078, 23080-23100, osa korttelia 23018 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueita.

24. kaupunginosa, Lapinkylä
Korttelit 24050-24053 sekä katualueita.

Asemakaavan muutos

23. kaupunginosa, Kivistö
Osa korttelia 23018 ja katualuetta.

1:2000

Vanda stad

Kv 24.05.1999

KIVISTÖ 2

Stadsplan

Stadsdel 23, Kivistö
Kvarteren 23038-23066, 23068-23078, 23080-23100, del av kvarteret 23018 samt gatu-, rekreations- och specialområden.

Stadsdel 24, Lappböle
Kvarteren 24050-24053 samt gatuområden.

Ändring av stadsplanen

Stadsdel 23, Kivistö
Del av kvarteret 23018 och gatuområde.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

A — **Asuinrakennusten korttelialue.**

A-alueita korttelelssa 23045, 23048, 23049, 23056, 23060-23064 ja 23066 koskevia määräyksiä:

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu ulko-oleskelutila.

Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms tiloja, kuitenkin enintään 10% tontin kerrosalasta.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosin maanpäällistä kellaria.

Tontinomistajan tai -haltijan on ennen rakennustöiden aloittamista esitettävä selvitys tontilla tehdyistä mittauksista radonsäteilyn määrästä tai radonsäteilyn torjumisesta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1,5 autopaikkaa/asunto
Työtilat 1 autopaikka/50 k-m2

AP — **Asuinpientalojen korttelialue.**

AP-alueita korttelelssa 23041, 23075, 23077, 23081 ja 230121 koskevia määräyksiä:

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu ulko-oleskelutila, jolle on järjestettävä pääsy ulkokautta.

Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms tiloja, kuitenkin enintään 10% tontin kerrosalasta.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosin maanpäällistä kellaria.

Tontinomistajan tai -haltijan on ennen rakennustöiden aloittamista esitettävä selvitys tontilla tehdyistä mittauksista radonsäteilyn määrästä tai radonsäteilyn torjumisesta.

STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 meter utanför det planområde som fastställelsen gäller.

Kvartersområde för bostadshus.

För A-områden i kvarteren 23045, 23048, 23049, 23056, 23060-23064 och 23066 gällande bestämmelser:

Varje bostad skall ha en utevistelseplats, som på ett ändamålsenligt sätt skall vara skyddad mot insyn.

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.

På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

På området får inte byggas källar helt eller till huvuddelen över markytan.

Tomtägaren eller -innehavaren skall innan byggnadsarbetena påbörjas förevisa utredning över på tomten utförda mätningar angående radonstrålningens styrka eller avvärjande av radonstrålningen.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1,5 bilplatser/bostad
Arbetslokaler 1 bilplats/50 m2-vy

Kvartersområde för småhus.

För AP-områden i kvarteren 23041, 23075, 23077, 23081 och 23121 gällande bestämmelser:

Varje bostad skall ha en utevistelseplats, som på ett ändamålsenligt sätt skall vara skyddad mot insyn och ha ingång utifrån.

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.

På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

På området får inte byggas källar helt eller till huvuddelen över markytan.

Tomtägaren eller -innehavaren skall innan byggnadsarbetena påbörjas förevisa utredning över på tomten utförda mätningar angående radonstrålningens styrka eller avvärjande av radonstrålningen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1.5 autopaikkaa/asunto
Työtilat 1 autopaikka/50 k-m2

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1.5 bilplatser/bostad
Arbetslokaler 1 bilplats/50 m2-vy

AO

Erillispientalojen korttelialue.

AO -alueita korttelissa 23038 - 23043, 23045-23048, 23050-23053, 23055-23059, 23068-23076, 23078,23080-23100, 23111-23120, 23124 ja 24050 - 24053 koskevia määräyksiä:

Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 40 neliömetriä.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosin maanpäällistä kellaria.

Tontinomistajan tai -haltijan on ennen rakennustöiden aloittamista esitettävä selvitys tontilla tehdyistä mittauksista radonsäteilyn määrästä tai radonsäteilyn torjumisesta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikkaa/asunto
Työtilat 1 autopaikka/50 k-m2

AO-kortteleita 23118 ja 24050-24053 koskevia määräyksiä:

Riipiläntien puoleisten, sitä 25 metriä lähempänä sijaitsevien asuinhuoneiden, keittiötä lukuunottamatta, ulkokuoren äänneristys tielliikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB.

AO-kortteleita 24050 - 24053 koskevia määräyksiä:

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun.
Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Kvartersområde för fristående småhus.

För AO-områden i kvarteren 23038-23043, 23045-23048, 23050-23053, 23055-23059, 23068-23076, 23078,23080-23100, 23111 - 23120, 23124 och 24050-24053 gällande bestämmelser:

Utöver den största tillåtna våningsytan får för varje bostad byggas ekonomiutrymmen om högst 40 kvadratmeter.

På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

På området får inte byggas källar helt eller till huvuddelen över markytan.

Tomtägaren eller -innehavaren skall innan byggnadsarbetena påbörjas förevisa utredning över på tomten utförda mätningar angående radonstrålningens styrka eller avvärjande av radonstrålningen.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bilplatser/bostad
Arbetslokaler 1 bilplats/50 m2-vy

För AO-kvarteren 23118 och 24050-24053 gällande bestämmelser:

Bostadsrums, förutom kökets, ytterhöljes ljudisolering mot trafikbuller skall vara minst 33 dB mot Ripubyvägen under 25 meter från vägen.

För AO-kvarteren 24050-24053 gällande bestämmelser:

Inom området skall speciell uppmärksamhet fästas vid att skydda grundvattnet.
Byggandet och annan markanvändning kan begränsas av 1 kap. 18 § Vattenlagen (förbud mot grundvattensändring) och 22 § (förbud mot förorening av grundvatten).

YL

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

YL-alueita korttelissa 23040, 23065 ja 23075 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättomiä asuntoja.

Tontinomistajan tai -haltijan on ennen rakennustöiden aloittamista esitettävä selvitys tontilla tehdyistä mittauksista radonsäteilyn määrästä tai radonsäteilyn torjumisesta.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.

För YL-områden i kvarteren 23040, 23065 och 23075 gällande bestämmelser:

På området får byggas bostäder som är nödvändiga för fastighetens skötsel.

Tomtägaren eller -innehavaren skall innan byggnadsarbetena påbörjas förevisa utredning över på tomten utförda mätningar angående radonstrålningens styrka eller avvärjande av radonstrålningen.

YO

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

YO-alueita korttelissa 23123 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättomiä asuntoja.

Tontinomistajan tai -haltijan on ennen rakennustöiden aloittamista esitettävä selvitys tontilla tehdyistä mittauksista radonsäteilyn määrästä tai radonsäteilyn torjumisesta.

Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet.

För YO-området i kvarteret 23123 gällande bestämmelser:

På området får byggas bostäder som är nödvändiga för fastighetens skötsel.

Tomtägaren eller -innehavaren skall innan byggnadsarbetena påbörjas förevisa utredning över på tomten utförda mätningar angående radonstrålningens styrka eller avvärjande av radonstrålningen.

YSA

Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue.

YSA-alueita korttelissa 23056 koskevia määräyksiä:

Korttelialueelle saa rakentaa myös asuntoja.

Tontinomistajan tai -haltijan on ennen rakennustöiden aloittamista esitettävä selvitys tontilla tehdyistä mittauksista radonsäteilyn määrästä tai radonsäteilyn torjumisesta.

Kvartersområde för anstalter och internat för social verksamhet.

För YSA-området i kvarteret 23056 gällande bestämmelser:

På kvartersområdet får även byggas bostäder.

Tomtägaren eller -innehavaren skall innan byggnadsarbetena påbörjas förevisa utredning över på tomten utförda mätningar angående radonstrålningens styrka eller avvärjande av radonstrålningen.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

K-alueita korttelissa 23018 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättomiä asuntoja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikkaa/asunto
Liiketilat 1 autopaikka/50 k-m2
Toimistot 1 autopaikka/50 k-m2

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

För K-området i kvarteret 23018 gällande bestämmelser:

På området får byggas bostäder som är nödvändiga för fastighetens skötsel.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bilplatser/bostad
Affärslokaler 1 bilplats/50 m2-vy
Kontor 1 bilplats/50 m2-vy

KL

Liikerakennusten korttelialue.

KL-alueita korttelissa 23054 ja 23122 koskevia määräyksiä:

Korttelin 23122 saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättomiä asuntoja.

Tontinomistajan tai -haltijan on ennen rakennustöiden aloittamista esitettävä selvitys tontilla tehdyistä mittauksista radonsäteilyn määrästä tai radonsäteilyn torjumisesta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikkaa/asunto
Liiketilat 1 autopaikka/30 k-m2

Kvartersområde för affärsbyggnader.

För KL-områden i kvarteren 23054 och 23122 gällande bestämmelser:

På kvarteret 23122 får byggas bostäder som är nödvändiga för fastighetens skötsel.

Tomtägaren eller -innehavaren skall innan byggnadsarbetena påbörjas förevisa utredning över på tomten utförda mätningar angående radonstrålningens styrka eller avvärjande av radonstrålningen.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bilplatser/bostad
Affärslokaler 1 bilplats/30 m2-vy

KTY	**Toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för kontorsbyggnader och/eller för byggnader för ickemiljöstörande industri- och lagerbyggnader.**

KTY-aluetta korttelissa 23044 koskevia määräyksiä:

Rakennusten korkeus saa olla enintään 8 metriä.

Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyryjen, käryjen, tärinän, melun tai raskaan liikenteen vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa terveydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskeleville.

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea aita.

Tontinomistajan tai -haltijan on ennen rakennustöiden aloittamista esitettävä selvitys tontilla tehdyistä mittauksista radonsäteilyn määrästä tai radonsäteilyn torjumisesta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuus	1 autopaikka/100 k-m2
Toimistot	1 autopaikka/50 k-m2
Varastot	1 autopaikka/150 k-m2

För KTY-området i kvarteret 23044 gällande bestämmelser:

Byggnadernas höjd får vara högst 8 meter.

På området får inte placeras anläggning som genom gnistor, aska, sot, rök, värme, stank, gas, ånga, os, vibration, buller eller tung trafik eller av andra orsaker medför fara för hälsan eller andra betydande olägenheter för dem som bor eller vistas i närheten.

Mot utomhuslager skall byggas ett tillräckligt högt staket som skydd mot insyn.

Tomtägaren eller -innehavaren skall innan byggnadsarbetena påbörjas förevisa utredning över på tomten utförda mätningar angående radonstrålningens styrka eller avvärjande av radonstrålningen.

Minimiantalet bilplatser:

Industri	1 bilplats/100m2-vy
Kontor	1 bilplats/50 m2-vy
Lager	1 bilplats/150 m2-vy

VP	**Puisto.**	**Park.**
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
EV	**Suojaviheralue.**	**Skyddsgrönområde.**
	Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.	**Bestämmelsegräns.**
	Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.	**Riktgivande bestämmelsegräns.**
	Ohjeellinen tontin raja.	**Riktgivande tomtgräns.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
23	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
KIVIS	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
23038	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KANNISTONTIE	**Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.**	**Namn på gata, öppen plats, torg eller park.**
200	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
II	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**
e=0.20	**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.**	**Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
vu	**Ohjeellinen urheilukenttä.**	**Riktgivande idrottsplan.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som bör planteras.**
	Katu.	**Gata.**
pp	**Jalankululle ja polkupyörällylle varattu katu.**	**För gång- och cykeltrafik reserverad gata.**
pp/h	**Jalankululle ja polkupyörällylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.**	**För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.**
ajo	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Katualueen rajan osa, jonka kautta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	**Del av gatuområdes gräns där utfart är förbjuden.**

Kaupunkisuunnitteluyksikkö
Asemakaavoitus

Stadsplaneringsenheten
Stadsplanering

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 493/82 vaatimukset.

Mätningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 493/82 kräver.

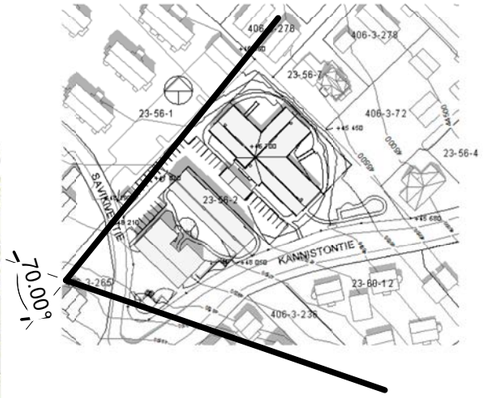
Vantaalla/Vanda 19.05.1999

Timo Velling
Kaupungingeodeetti/Stadsgeodet

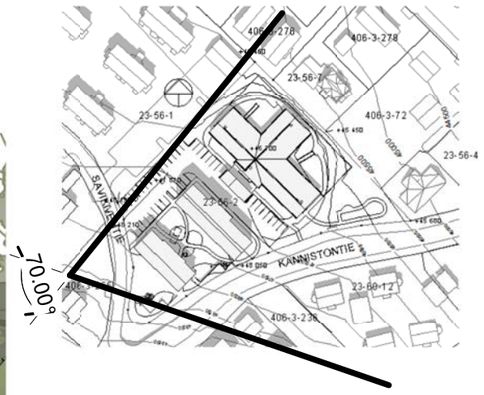
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.05.1999 ja vahvistettu tällä päätöksellä.
Ympäristöministeriön päätös (Nro 23/509/99/12.05.1999)

Godkänd av stadsfullmäktige 24.05.1999 och har med detta beslut fastställts.

kaavan mukainen



poikkeusluvallinen



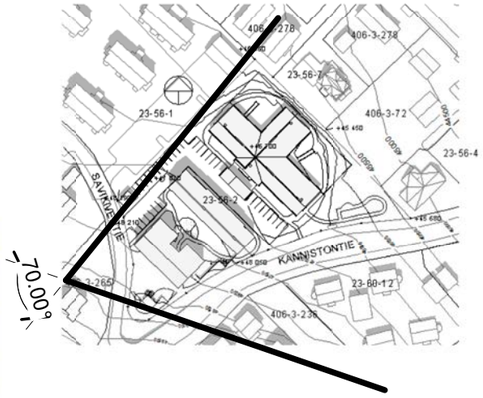
F1

16.12.2013

Naapurinäkymät tontilta 406-3-265

Kivistön luhtitalot

bst arkkitehdit



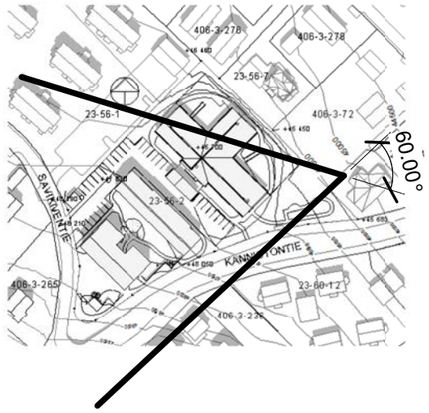
F1.2

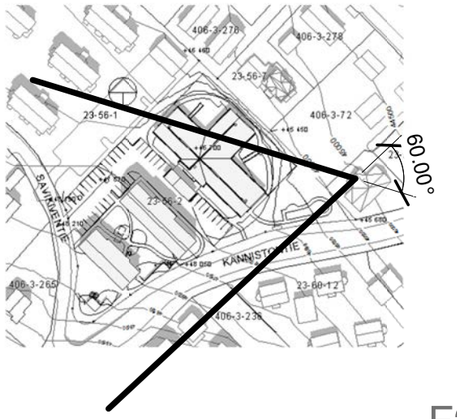
16.12.2013

Naapurinäkymät tontilta 406-3-265 korkeudesta 5000

Kivistön luhtitalot

bst arkkitehdit





F2

16.12.2013

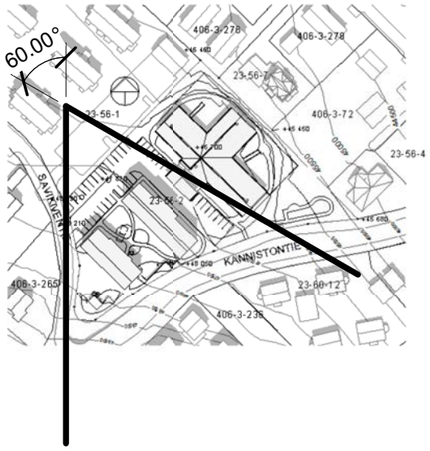
Naapurinäkymät tontilta 23-56-4

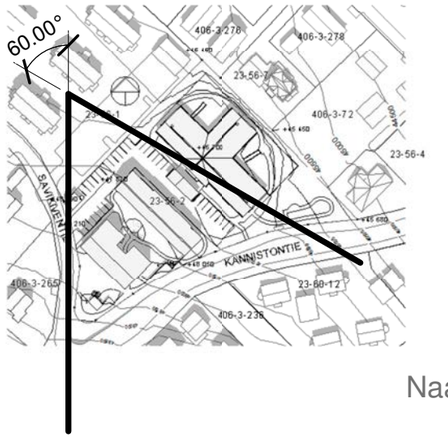
Kivistön luhtitalot

bst arkkitehdit

kaavan mukainen

poikkeusluvallinen





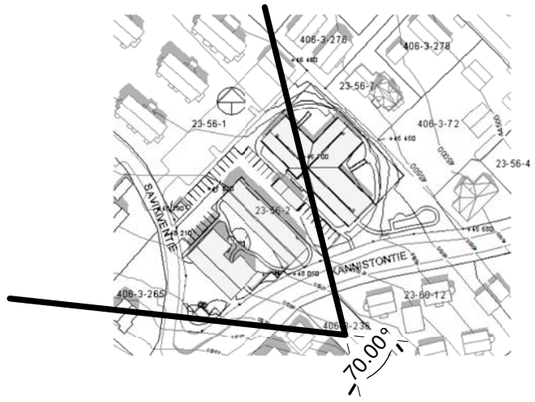
F3

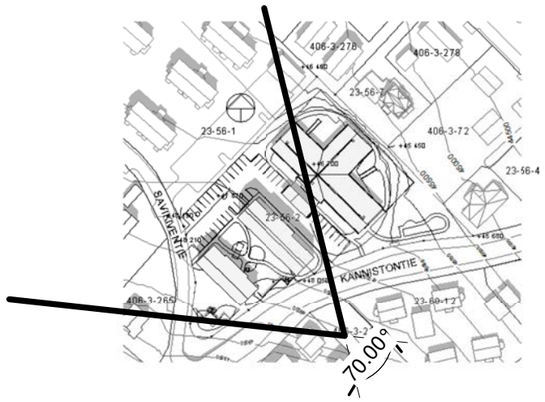
16.12.2013

Naapurinäkymät tontilta 23-56-1

Kivistön luhtitalot

bst arkkitehdit





F4

16.12.2013

Naapurinäkymät tontilta 406-3-2

Kivistön luhtitalot

bst arkkitehdit

17 § **Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavamuutos 002215 Kiinteistö Oy Pelican Tammisto**

1927/10.00.01.05/2014

LM-H/HW/MVä/IV/AV-P

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Pelican Tammisto (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002215.

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 50001/6 Tammiston (50) kaupunginosassa (kiinteistötunnus 92-50-1-6, jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001439 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 27.9.1999) sopimusalue on osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä TKT). Sopimusalueen nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1606 k-m^2, josta 33 % saa käyttää liiketilojen (asemakaavamerkintä kl) rakentamiseen.

Yhtiö on hakenut asemakaavamuutosta, koska Yhtiön tavoitteena on rakentaa sopimusalueelle yhteensä 5250 k-m^2 nykyisen asemakaavan mukaisesta 1606 k-m^2:n rakennusoikeudesta poiketen. Asemakaavamuutoksella nro 002215 sopimusalue muutetaan varastorakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä TV) ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 5250 k-m^2. Rakennusoikeus lisääntyy sopimusalueella 3644 k-m^2.

Alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikka.

Asemakaavamuutokseen nro 002215 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat sopineet kunnallistekniikan korvauksista. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä kaksisataakahdeksantoistatuhatta kuusisataaneljäkymmentä (218 640) euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 17

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Kiinteistö Oy Pelican Tammiston kanssa oheisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite
Kunnallistekniikan sopimus ja karttaliite

Muutoksenhaku: 5

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Lisätiedot:
kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh. 09-83926180, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/
Asemakaavan muutos nro 002215, kaupunginosa 50, Tammisto

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 001300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **Kiinteistö Oy Pelican Tammisto** (Y: 2508314-8)
c/o Pelican Self storage, Marko Määttä
Eteläesplanadi 24 A, 00130 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

2. SOPIMUKSEN TAUSTAA

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 50001/6 Tammiston (50) kaupunginosassa (kiinteistötunnus 92-50-1-6, jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti oheisessa karttaliitteessä (Liite 1).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001439 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 27.9.1999) sopimusalue on osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä TKT). Sopimusalueen nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1606 k-m^2, josta 33 % saa käyttää liiketilojen (asemakaavamerkintä kl) rakentamiseen.

Yhtiön tavoitteena on rakentaa sopimusalueelle yhteensä 5250 k-m^2 nykyisen asemakaavan mukaisesta 1606 k-m^2:n rakennusoikeudesta poiketen. Asemakaavamuutoksella nro 002215 sopimusalue muutetaan varastorakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä TV) ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 5250 k-m^2 . Rakennusoikeus lisääntyy sopimusalueella 3644 k-m^2.

Yhtiö sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat sopineet kunnallistekniikan korvauksista. Tällä sopimuksella Kaupunki ja Yhtiö sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesta kunnallistekniikan korvaamisesta.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että korttelille 50001 on rakennettu kunnallistekniikka. Tontille kulku järjestetään asemakaavassa osoitetusta paikasta.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä varastorakennusten rakennusoikeudesta, 3644 k-m^2:n määrästä kaksisataakahdeksantoistatuhattakuusisataaneljäkymmentä (218 640) euroa.

Korvaus erääntyy maksettavaksi 21 päivää asemakaavamuutoksen nro 002215 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan kaksisataakahdeksantoistatuhattakuusisataaneljäkymmentä (218 640) euron kotimaisen pankkilaitoksen myöntämän omavelkaisen takauksen tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa perustettavalle/perustetulle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimuksen ehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002215 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosta nro 002215 31.10.2014 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.10.2014 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002215, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen

sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kiinteistö Oy Pelican Tammistolle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla xx. päivänä xxxkuuta 201x

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____

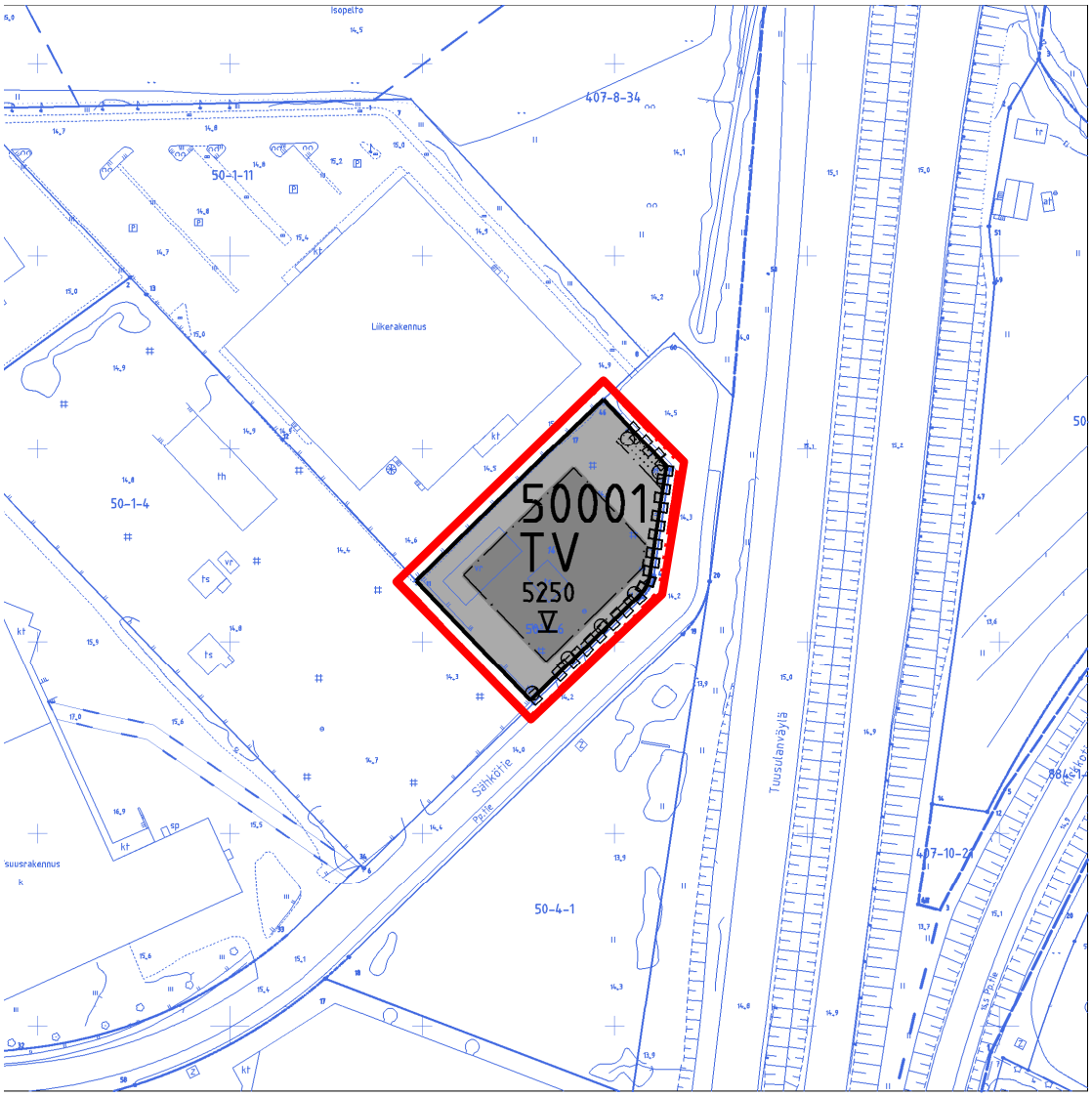
Kiinteistö Oy Pelican Tammiston
puolesta valtakirjalla

_____
xx xxx

LIITE

Liite 1: Sopimusalue

Liite 1
Sopimusalue (punaisella rajattu)



18 § **Tonttien 23129/1 ja 2 myynti Kivistöstä / EKE- Rakennus Oy perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun**

VD VD/1890/10.00.02.00/2014

LM-H/TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 10.6.2013 § 35 varannut EKE-Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena EKE uusloft-konseptin mukaisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi asemakaavaehdotuksen nro 231500 mukaiset Kivistön korttelit 23129 ja 23130 (A) sekä korttelin 23134 (LPA). Korttelin 23129 tontille 2 toteutettavat rakennukset tulevat toimimaan Kivistön vuoden 2015 asuntomessujen oheiskohteena. Myös tontille 23129/1 toteutettavien rakennusten on oltava runkovaiheessa asuntomessujen aikaan.

Kaupunginvaltuusto on 18.11.2013 hyväksynyt Kivistön kortteleita 23129, 23130 ja 23134 koskevan asemakaavan nro 231500 ja se on kuulutettu voimaan 22.1.2014. Kaava-alueen korttelit ovat siirtyneet kaupungin omistukseen Kiinteistö OY Vantaan Erikakselta 29.1.2014. Kaupungilla on lainhuuto vireillä ko. kortteleihin. Tontit on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin 5.2.2014.

EKE uusloft-konseptissa keskeistä on asuntosuunnittelun muuntojoustavuus. Asunto toteutetaan yhtenä tilana, joka on mahdollista jakaa huoneiksi tarpeen mukaan. Märkätilat ja keittopiste rakennetaan valmiiksi. Asuntoa voidaan helposti ja kustannustehokkaasti muunnella myös jälkikäteen asukkaan tarpeiden muuttuessa. Ylimmän kerroksen asunnoissa on myös korkeaa tilaa, johon on mahdollista toteuttaa parvikerros lisätilan tarpeeseen.

Messuhankkeiden suunnittelu on edennyt rakennuslupavaiheeseen. Asuntomessujen laaturyhmä on käsitellyt tonttia 23129/2 koskevia suunnitelmia 23.1.2014 ja hyväksynyt ne jatkokäsittelyyn. Tontille toteutetaan 2-5 kerroksinen 37 asuntoa käsittävä asuinrakennus. Asuntomessuilla tullaan esittelemään vähintään kaksi eri tavoin toteutettua asuntoa, jotta yleisöllä on mahdollisuus tutustua eri vaihtoehtoihin ja niiden vaikutuksiin asuntojen hinnoittelussa.

EKE Rakennus Oy on pyytänyt, että kaupunki myy sen toimesta perustettaville asunto-osakeyhtiöille Kivistön korttelin 23129 tontit 1 ja 2. Myytäväksi esitettävät tontit 23129/1 ja 2 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tontin 23129/1 rakennusoikeus on 2000 k-m2 ja tontin 23129/2 rakennusoikeus on 2500 k-m2. Varauspäätöksen mukaan tonttien luovutuksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä Kivistön asuntomessualueen luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja. Em. päätöksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n hyväksymää enimmäishintaa 10 %:lla, jolloin luovutushinnaksi ko. paikalla tulee 355 €/k-m2. Tontin 23129/1 kauppahinnaksi tulee 710 000 € ja tontin 23129/2 kauppahinnaksi tulee 887 500 €.

Kaupunginhallituksen 15.4.2013 hyväksymien tontinluovutusehtojen mukaan alueen kaikki kiinteistöt liittyvät jätteen putkikeräysjärjestelmään merkitsemällä Kivistön putkijäteyhtiön B-sarjan osakkeita kunkin tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavalla määrällä. Yhden osakkeen merkintämaksu on arviolta 40-65 €/k-m2. EKE:lle varattujen korttelien 23129 ja 23130 autopaikat sijoittuvat kortteliin 23134 toteutettavaan pysäköintilaitokseen, johon sijoittuu myös kolmekymmentä kortteliin 23128 toteutettavan Aurinkokiven palvelukokonaisuuden tarpeisiin osoitettavaa autopaikkaa. EKE Rakennus Oy tulee toteuttamaan pysäköintilaitoksen. Korttelin 23129 tonttien 1 ja 2 pysäköinti järjestetään väliaikaisesti korttelin 23130 alueelle siihen saakka, kunnes EKE toteuttaa pysäköintilaitoksen kortteliin 23134.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 18

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään myydä

a) EKE Rakennus Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Kivistön korttelin 23129 tontti nro 1 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 710 000 euron kauppahinnalla ja
b) EKE Rakennus Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Kivistön korttelin 23129 tontti nro 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 887 500 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

1. Tontit luovutetaan noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä asuntomessualueen tonttien luovutusperiaatteita ja luovutusehtoja sekä jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta kaupunginhallituksen 7.10.2013 § 22 päättämin ehdoin.
2. Korttelin 23129 tontille 2 toteutettavat rakennukset tulevat toimimaan asuntomessujen oheiskohteena vuonna 2015. Myös korttelin 23129 tontille 1 toteutettavien rakennusten on oltava runkovaiheessa asuntomessujen aikaan.
3. EKE Rakennus Oy sitoutuu vastaamaan yhteisvastuullisesti perustettavien yhtiöiden kanssa kauppakirjan ehdoista.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

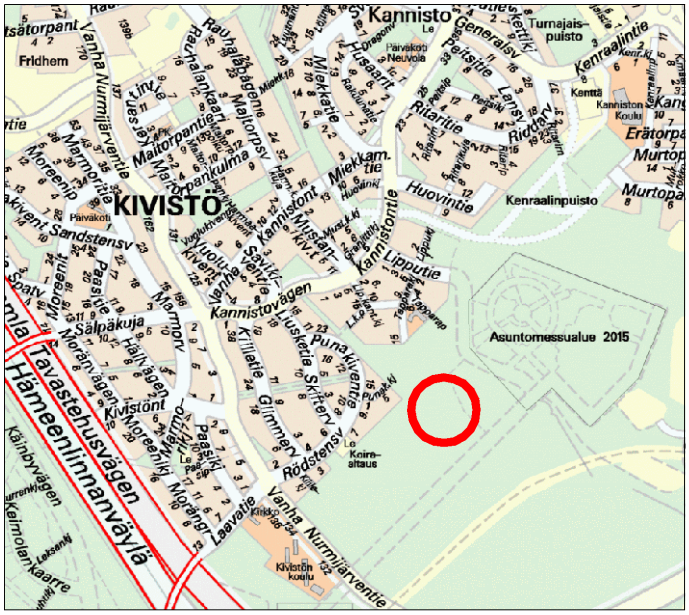
Liite
Kartta

Muutoksenhaku: 1

Täytäntöönpano: yrityspalvelut

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030

KOHTEEN SIJAINTI



TONTTIEN MYYNTI/
EKE RAKENNUS OY

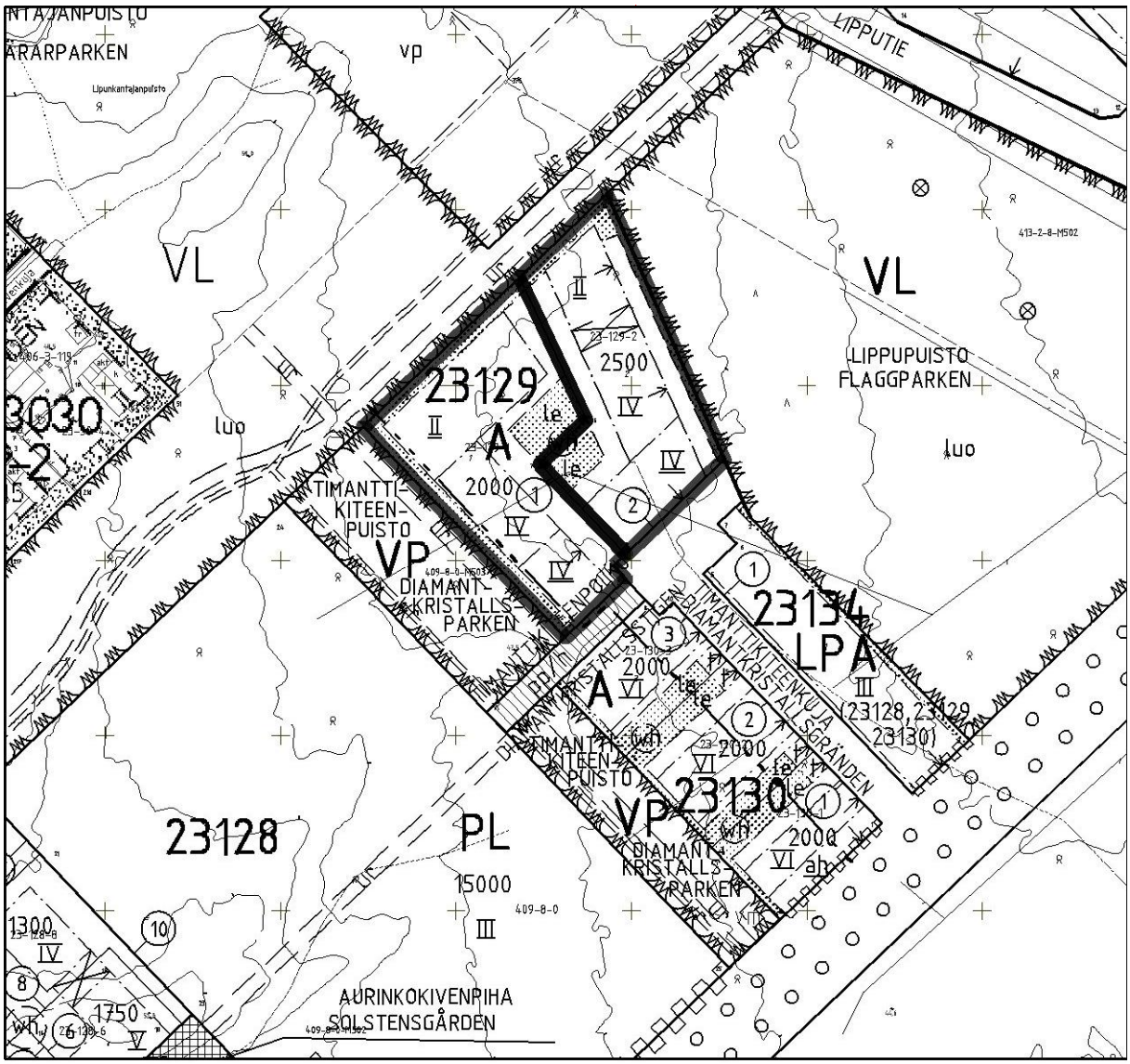
YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23129

Tontti: 1
Pinta-ala 3477 m2
Rakennusoikeus 2000 k-m2
Tontti: 2
Pinta-ala 3056 m2
Rakennusoikeus 2500 k-m2

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m 1:2000

19 § **Maa-alueen vuokraus matkapuhelintukiasemalle Matarissa / TeliaSonera Finland Oyj/LM-H**

VD/1712/10.00.02.04.00/2014

LM-H/AV-P/JHo

TeliaSonera Finland Oyj hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkapuhelintukiasemaa varten noin 60 m^2:n suuruiseen alueeseen Vantaan kaupungin Matarin kaupunginosasta Rekolan kylän kiinteistöstä RN:o 92-415-2-22.
Vuokrattava alue on osa asemakaavan mukaista Tervahaudanmetsä -nimistä lähivirkistysaluetta (VL). Vuokratulle alueelle sijoitetaan 27 metriä korkea tumman harmaa putkipylväs (ylhäällä sinkitty ristikko-osa) ja tumman harmaa laitesuojakoppi.

TeliaSonera Finland Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkapuhelintukiasemaa varten 1.5.2014 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla, sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Tällä hetkellä Vantaan kaupungin perimä vuosivuokra matkapuhelintukiasemapaikoista on 1 100 euroa.

Lisäksi vuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen ottamaan antennipylvääseen myös mahdollisesti muiden osapuolten laitteita, mikäli se voi tapahtua teknisesti ilman, että vuokralaisen lähetystoiminta häiriintyy. Vuokralainen on oikeutettu perimään muilta osapuolilta kohtuullisen korvauksen antennipylvään käytöstä. Jos antennipylvääseen sijoitetaan muiden osapuolten laitteita, pitää siitä ilmoittaa myös kirjallisesti Vantaan kaupungin Yrityspalveluihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään, että
Vantaan kaupunki vuokraa TeliaSonera Finland Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-415-2-22 matkapuhelintukiasemaa varten karttaliitteen osoittaman noin 60 m^2:n suuruisen alueen 1.5.2014 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla, sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, sopimukseen otetaan esittelyosassa mainittu ehto vapaiden antennipaikkojen vuokrausvelvollisuudesta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.12.2014, raukeaa tämä päätös.

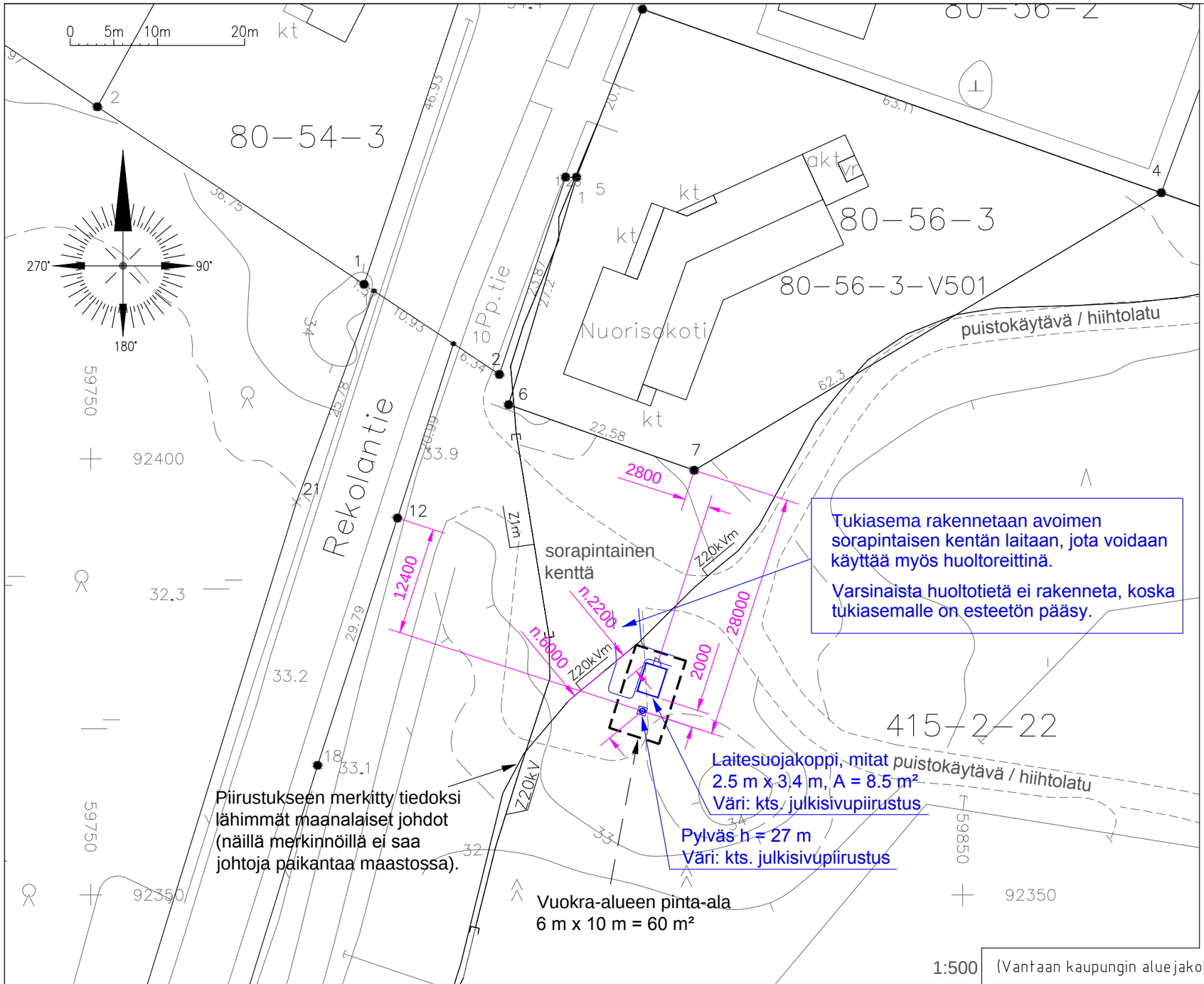
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

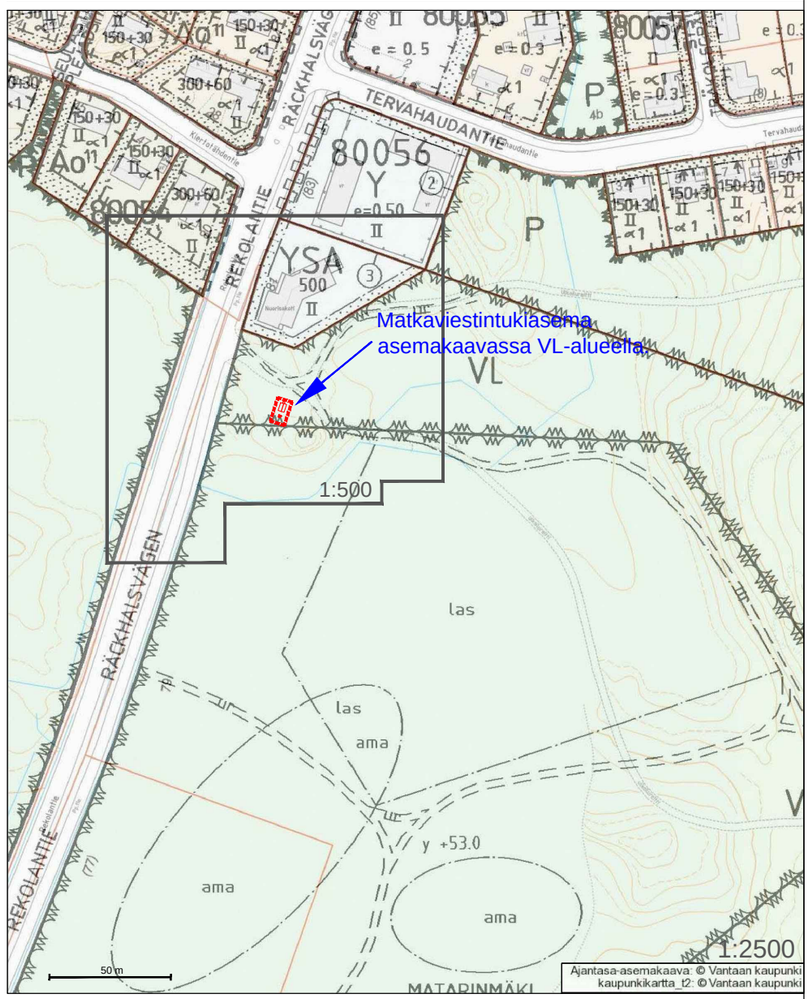
Liitteet
Sijainti- ja asemapiirustus ARK 01
Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta / TeliaSonera Finland Oyj
Finavian lentoestelausunto 31.1.2014
Viheralueyksikön lausunto 13.1.2014 / Camilla Lindroth-Vanhala

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut, kaksi kpl otteita Hopposelle

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh 8392 4040, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 80 Matari)

Matkaviestintukiaseman rakentamisessa on otettava huomioon Vantaan kaupungin maankäytön ja viheralueyksikön lausunto.

Matari, pylväs h = 27m
z = +33.8 m (maanpinnan korkeus merenpinnasta, korkeusjärjestelmä N2000)
(karttapohja korkeusjärjestelmässä N43, N2000 = N43 + 0.316 mm)

	pylvään keskipisteen koordinaatit p	i
ETRS-GK25 / ETRS-GKn	6 691 744.4	25 504 408.8
KKJ yhtenäiskoordinaatisto (YKJ)	6 693 417.9	3 394 128.4

KUNTA: no 92 Vantaa
KYLÄ: no 415 Rekola
TILA: r:no 2:22 Rautamäki

Kaup.osa / Kylä: 415 Rekola	Kortteli/Tila: Rautamäki	Tontti/RNo: 2:22	Pääsuunnittelija: Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen, puh. 040 759 3723
Rakennustoimenpide: ERILLISLAITE		Pvm.: 7.1.2014	Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS — Juokseva nro: 1
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema, Matari, site no 09 092 20942, Rekolantie 79, 01400 Vantaa	TeliaSonera		Piirustuksen sisältö: ASEMAPIIRUSTUS, Pylvään ja laitesuojan sijainti — Mittakaava: 1:500 — Piir. koko: A3
		Piirt. AE	Suunnitteluala: ARK — Numero: 01 — Rev.
Suunnittelija: Sito-rakennuttajat Oy, Ari Ervasti, puh. 020 747 6000			

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.03.2014 / 19 §

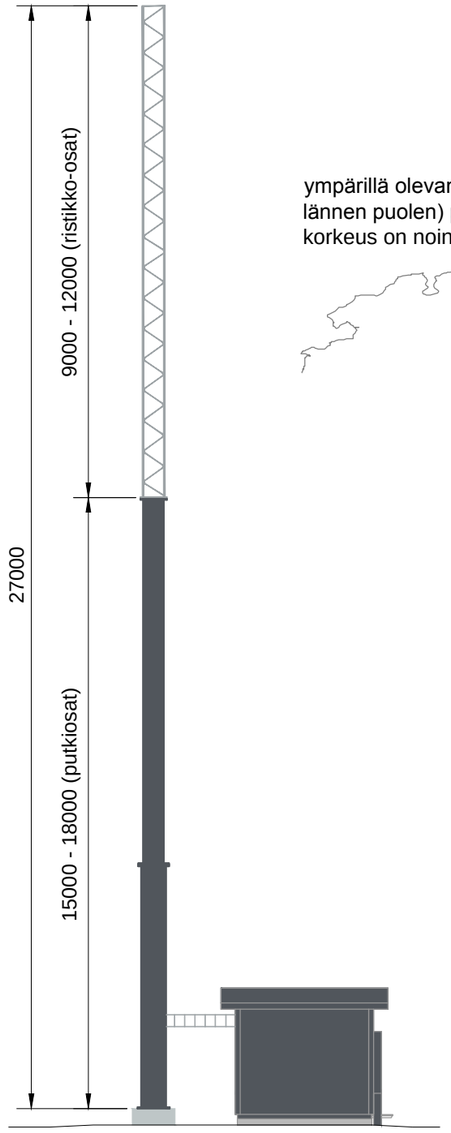
Riippuen eri pylvästoimittajien mallista:
Ristikko-osien muoto (kolmio tai neliö) ja ristikko-osan (kolmion tai neliön) sivun pituus vaihtelee noin 500 mm - 750 mm välillä.
Putkiosien halkaisija vaihtelee noin 450 - 650 mm välillä.
Pylvästoimittajan rakennesuunnittelija mitoittaa ja suunnittelee pylvään rakenteen tarkemmin rakennepiirustuksessaan.

Väri, pylvään ristikko-osat:
- sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")

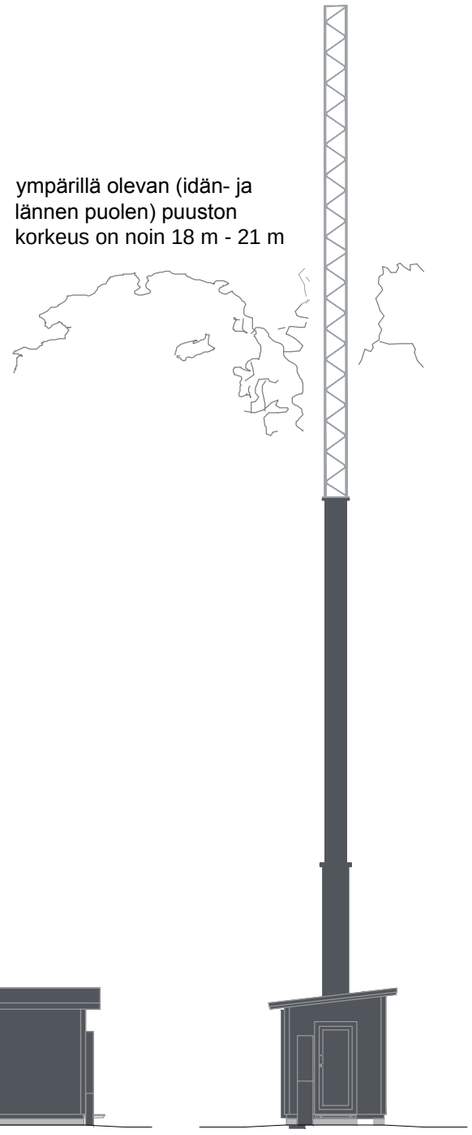
Väri, pylvään putkiosat:
- RAL 7024 grafiitin harmaa

Värit, laitesuoja:
- kts. tarkempi värityssuunnitelma laitesuojan omasta piirustuksesta
- RR23 tumma harmaa

Tulostetut värisävyt voivat tulostusteknisistä syistä poiketa hieman oikeasta sävystä.

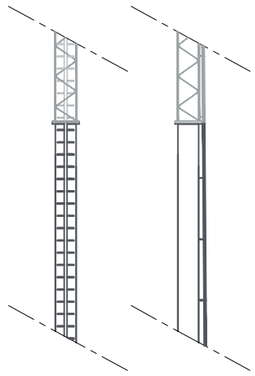


julkisivu sivusta



julkisivu edestä

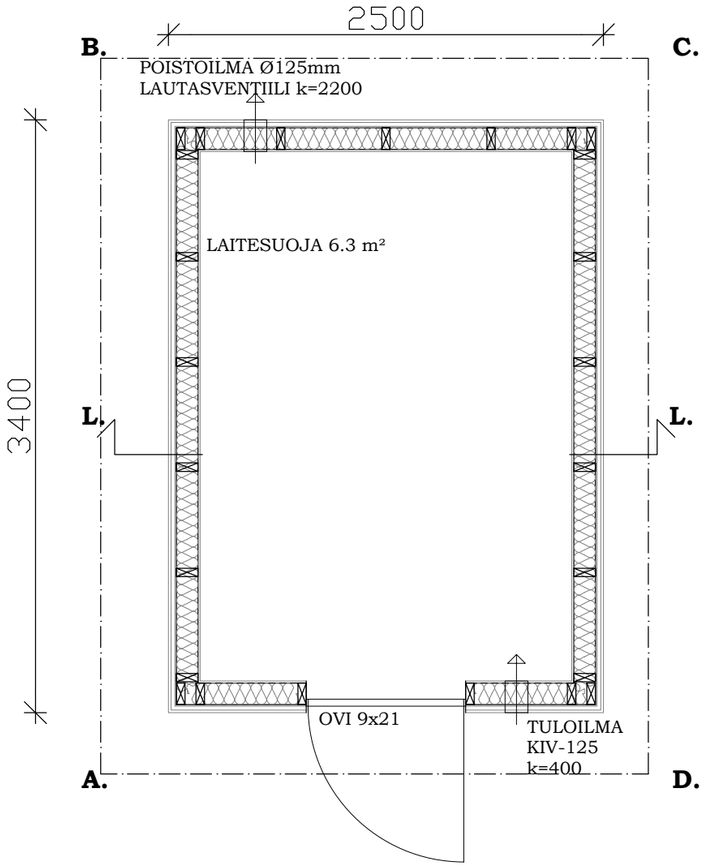
Pylvään kiipeilytikas optiona.
Väri, pylvään ristikko-osan kohdalla:
- sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")
Väri, putkiosien kohdalla
- RAL 7024 grafiitin harmaa

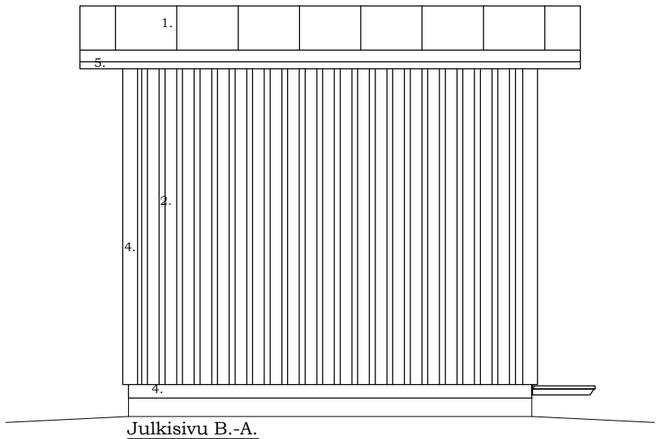


edestä sivusta

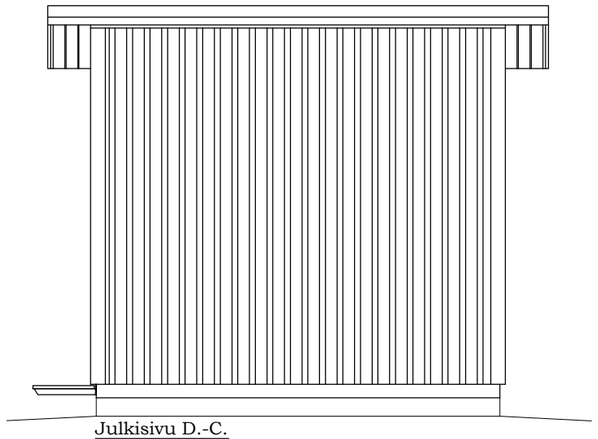
(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 80 Matari)

Kaup.osa / Kylä: 415 Rekola	Kortteli/Tila: Rautamäki	Tontti/RNo: 2:22	Pääsuunnittelija: Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen, puh. 040 759 3723
Rakennustoimenpide: ERILLISLAITE		Pvm.: 7.1.2014	Piirustuslaji: PÄÄPIIRUSTUS — Juokseva nro: 2
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema Matari, site no 09 092 20942, Rekolantie 79, 01400 Vantaa — TeliaSonera			Piirustuksen sisältö: JULKISIVUT / PYLVÄÄN PÄÄMITAT, Värisävyt, Pylväs ja laitesuoja — Mittakaava: 1:150 — Piir. koko: A3
		Piirt. AE	Suunnitteluala: ARK — Numero: 02 — Rev.
Suunnittelija: Sito-rakennuttajat Oy, Ari Ervasti, puh. 020 747 6000			

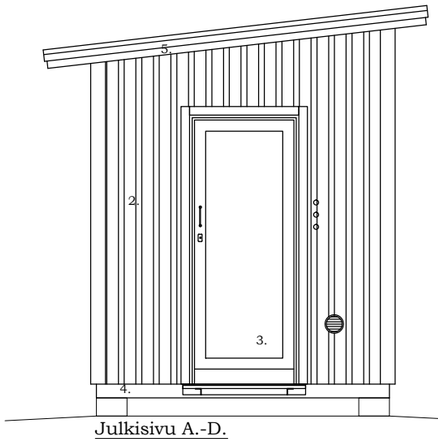




Julkisivu B.-A.

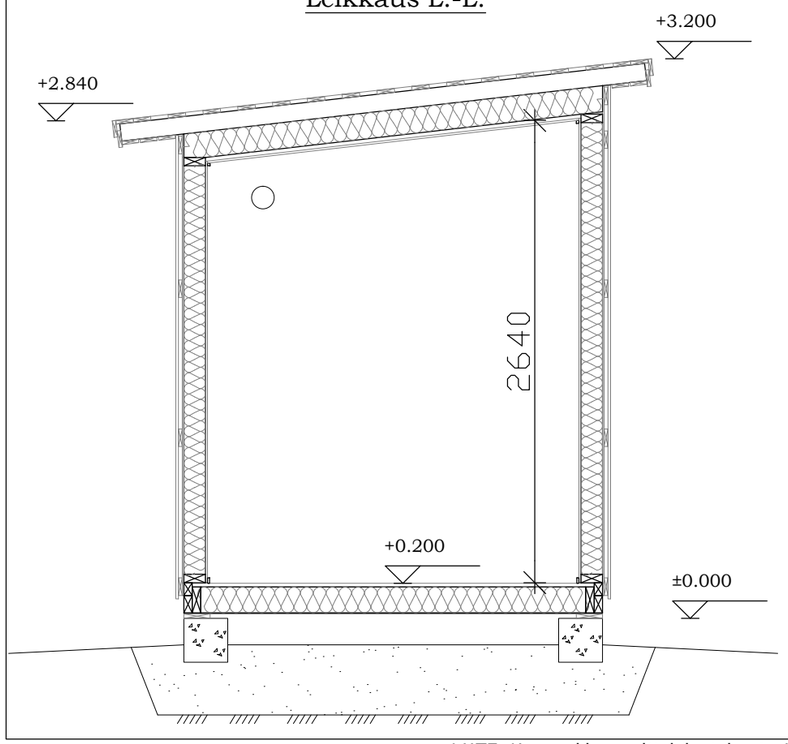


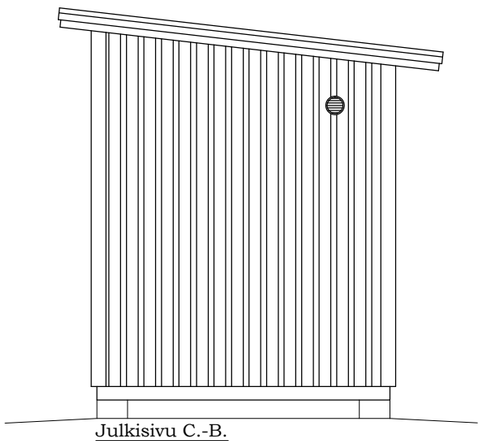
Julkisivu D.-C.



Julkisivu A.-D.

Leikkaus L.-L.





Julkisivu C.-B.

1. KONESAUMATTUPELTI VÄRI RR23 tumma harmaa
2. SEINÄPELTI T15-115V-1134 VÄRI RR23 tumma harmaa
3. TERÄSOVI VÄRI RR23 tumma harmaa
4. PELTILISTAT VÄRI RR23 tumma harmaa
5. RÄYSTÄSLAUDAT VÄRI RR23 tumma harmaa

ALAPOHJA U-ARVO 0,29 W/m²K

PERUSTUSPALKKI
PAINEKYLLÄSTETTY LAUTA
VANERI
ERISTYS 150mm (RUNKO 48x148 k400)
TERVAPAPERI
LATTIALEVY OSB3 22mm
MUOVIMATTO

YLÄPOHJA U-ARVO 0,26W/m²K

KONESAUMATTUPELTI
RUOTEET
ALUSKATE
TUULETUSRAKO
ERISTYS 150mm + VAARNAPALKKI k900
HÖYRYNSULKU
HARVALAUDOITUS
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

ULKOSEINÄ U-ARVO 0,29 W/m²K

PELTI (RUUKKI T15-115V-1134)
TUULETUSRAKO(NAULAUSRIMA)
TUULENSUOJALEVY
ERISTYS 125mm (RUNKO 48x123 k600)
HÖYRYNSULKU
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

PINTA-ALA 8.5 m²
TILAVUUS 22.6 m³

PALOLUOKKA P3

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 80 Matari)

Kaup.osa / Kylä: 415 Rekola	Kortteli/Tila: Rautamäki	Tontti/RNo: 2:22	Pääsuunnittelija: Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen, puh. 040 759 3723
Rakennustoimenpide: ERILLISLAITE		Pvm.: 7.1.2014	Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS — Juokseva nro: 3
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema Matari, site no 09 092 20942 Rekolantie 79 01400 Vantaa	TeliaSonera		Piirustuksen sisältö: LAITESUOJA Pohja, leikkaus ja julkisivu City mini — Mittakaava: 1:50 — Piir. koko: A3
		Piirt. JK	Suunnitteluala: ARK — Numero: 03 — Rev.
Suunnittelija: Esari Oy, RI Jonas Knutar	ESARI Oy Veikontie 3, 69600 Kaustinen		

havainnekuva

nykytilanne:
kaupungin varastoimat maamassat (sorakasa) siirretään tukiaseman kohdalta pois

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 80 Matari)

Kaup.osa / Kylä 415 Rekola	Kortteli/Tila Rautamäki	Tontti/RNo 2:22	Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen, puh. 040 759 3723	
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE		Pvm. 7.1.2014	Piirustuslaji PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 4
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Matari, site no 09 092 20942 Rekolantie 79 01400 Vantaa			Piirustuksen sisältö HAVAINNEKUVA Pylväs ja laitesuoja	Mittakaava – Piir. koko A3
		Piirt. AE	Suunnitteluala ARK	Numero 04 / Rev.
Suunnittelija Sito-rakennuttajat Oy, Ari Ervasti, puh. 020 747 6000				

Helsinki 7.1.2014
tunnus: ”Matari”

Vantaan kaupunki
Yrityspalvelut, maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
Kielotie 28
01300 Vantaa

VIITE: Uusimmassa 5.2.1999 annetussa ja 1.1.2000 voimaan astuneessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälässä 64 § määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävät selvitykset.

1 Yleistä matkapuhelinverkoista

Tukiasemapaikkojen rakentamistarvetta pyritään suunnittelemaan ja ennustamaan vuosiksi eteenpäin. Suunnitelmat perustuvat nykyisen ja lähitulevaisuuden teknologioiden asettamiin vaatimuksiin.

Nykyinen maanlaajuinen matkapuhelinverkko tunnetaan GSM-verkkona, Teleoperaattorit rakentavat parhaillaan sen rinnalle seuraavien sukupolvien matkapuhelinverkkoja, ns. 3G-verkkoa (UMTS) ja 4G-verkkoa (LTE). 3G- ja 4G-verkkotekniikat mahdollistavat etenkin suurta datakapasiteettia vaativat langattomat telepalvelut (internet, sähköposti, video- ja mobiilipalvelut). Näistä on myös tulossa maanlaajuinen verkko ja se tulee korvaamaan myöhemmin purkautuvan GSM-verkon.

Uutta 3G- ja 4G-verkkoa laajennetaan pääasiassa olemassa olevien tukiasemapaikkojen kautta. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät, -nopeudet ja käytettävä teknologia edellyttävät kuitenkin näiden lisäksi myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa myös pitkälti sekä asukasmäärään että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä.

Uusien tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden. Onkin hyvin tavallista, että matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle osaksi muuta infrastruktuuria. Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaatkin ovat. 3G- ja 4G-tukiasemien signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa, joten tukiasemat rakennetaan lähelle asiakkaita.

Matkaviestinverkko koostuu kolmen tyyppisistä tukiasemista, eli makro-, mikro- ja pikosoluista. Makrosolutukiasemien kantama on muutamasta kilometristä 20 kilometriin. Mikrosolutukiasemat hoitavat liikennettä muutamien satojen metrien säteellä, eli esimerkiksi yhdellä kadulla tai aukiolla. Pikosolutukiasemia käytetään esimerkiksi yksittäisten kokoustilojen tai paikallisten katvealueiden kapasiteetin kasvattamiseen.

Tässä suunnitellussa tukiasemassa on kyseessä mikrosolutukiasema, joka tulee palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä.

2 Maston ja antennipylväiden vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Masto rakennetaan aina siihen sijoitettavien antennien kiinnitysalustaksi eli sen korkeuden ja järeyden määräävät radio- ja teletekniset vaatimukset.

Minimivaatimus antennikorkeuksille on niiden sijoittuminen puuston yläpuolelle ja

maaseutukohteissa yleensä 60-90m:n korkeudelle maanpinnasta. Näin ollen masto erottuu aina korkeutensa vuoksi ympäristöstään. Rakennetyypin oikealla valinnalla ja sen oikealla sijoittelulla voidaan ympäristövaikutuksia vähentää. Tässä tapauksessa antennien kiinnitysalustaksi on valittu varsinaisia perinteisiä mastoja huomattavasti matalampi, yksinkertaisempi ja ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova antennipylväs. Antennipylvään korkeus on 27m.

TeliaSonera Finland Oyj on ollut tästä hankkeesta yhteydessä Vantaan kaupungin viheralueyksikköön. Viheralueyksikkö antoi myönteisen lausunnon tukiaseman sijoituksesta.

Antennipylvään lähin naapuri sijaitsee pohjoisen suunnassa, jonka rajaan tulee matkaa 28 metriä ja asuinrakennukseen noin 35 metriä. Seuraaviin lähimpiin asuinrakennuksiin antennipylväästä tulee matkaa noin 80 metriä, jotka sijaitsevat pohjoisen ja luoteen suunnissa. Koillisen suunnan asuinrakennuksiin antennipylväästä tulee matkaa noin 160 metriä. Idän, etelän ja lounaan suunnan asuinrakennuksiin antennipylväästä tulee matkaa noin 360 – 450 metriä.

Antennipylvään yläosa (ristikko-osa) tulisi näkymään lähiympäristöön jonkin verran, mutta lentoeste-merkintöjen ja valojen sijaan harmaa pylvään päässä oleva ristikko-osa (väri ”sinkitty”) soveltuu hyvin taustaansa horisonttia vasten. Muutoin pylvään alimmat osat (putki-osat) tulevat olemaan väritykseltään tummia, jolloin pylvään alimmat osat soveltuvat alueen havumetsän taustaa vasten hyvin. Ilmailulaitos ei määrää antennipylväälle lentoestemerkintöjä. Pimeänä aikana antenni pylväs ei siis ole havaittavissa. Rakennettava antennipylvästyyppi on ohutrakenteinen, joten se sulautuu varsin huomaamattomasti ympäristöönsä.

Antennipylväät eivät aiheuta melua juuri enempää kuin esim. valaisintolpat, joita on kaikkialla. Tukiasema ei aiheuta häiriöitä radio- ja tv-lähetyksiin, vaikka se käyttääkin tiedonvälitykseen radioaaltoja, kuten radio- ja tv-lähetykset. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Antennipylväät suunnitellaan Eurokoodi-normiston mukaan. Normisto huomioi pylvään lujuustekniset näkökohdat sekä mahdollisen jäävaaran. Pylvään tai maston jäävaara-alue määritetään standardien ISO 12494 ja SFS-EN 1993-3-1 ja Suomen kansallisen liitteen mukaisesti. Tarkasteltavana oleva pylväs kuuluu jäävaaraluokkiin R0 - R3, jolloin pylvään sijoittelu jäävaaran puolesta on vapaa. Huomion arvoista on myös, että pylväs rakenteena kerää vähemmän jäätä ja lunta kuin puusto.

TeliaSonera Finland Oyj noudattaa tukiasemarakentamisessaan maamme lakeja ja muita määräyksiä, jotka koskevat tätä toimintaa. Niihin kuuluu myös tukiasemien sähkömagneettista säteilyä säätelevät määräykset ja lait. Niiden valvontaa hoitaa asiantuntijaviranomaisena Säteilyturvakeskus, STUK, joka kuuluu sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalaan. TeliaSoneran verkkosuunnittelijat ovat saaneet selkeän ohjeistuksen antennien asennusta, tukiasemapaikan valintaa, käytettyjä tehoja, antennivahvistuksia ja muita tähän vaikuttavia tekijöitä koskien. TeliaSoneran asennushenkilöstö on koulutettu tekemään asennukset niin, että tukiasemien antenneja ei asenneta tavalla, joka voisi aiheuttaa vaaratekijän työntekijöille itselleen tai tukiaseman lähistöllä asuville ihmisille. Käytettävistä tehoista johtuen alue, jolla säädösten mukaiset raja-arvot ylittyvät on noin 2 metriä antennista (pääkeilan suunnassa). Sivukeiloissa (myös alaspäin) ja takana varoalue on noin 0,5 m. Ylhäälle antennipylvääseen asennuksesta johtuen jokapäiväisessä elämässä ei ole mahdollista, että lähistön asukkaat joutuisivat tälle varoalueelle. Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käyttämistämme tukiasemista.

Työterveyslaitos on tutkinut satunnaisesti valittujen tukiasemien aiheuttamaa altistusta ja siitä johtuvan varoalueen suuruutta. Nämä tulokset on julkaistu kirjasessa "Työntekijöiden

TELIASONERA FINLAND OYJ
TEOLLISUUSKATU 15, 00510 HELSINKI
KOTIPAIKKA: HELSINKI
Y-TUNNUS: 1475607-9, ALV REK

TELIASONERA FINLAND
ELIMÄENKATU 8
PL320, 00051 SONERA

VAIHDE 020 401
FAKSI 0424 285 201
WWW.SONERA.FI

altistuminen tukiasemien radiotaajuisille kentille" (p.2006), jota on saatavissa TTL:sta. Myös TTL ilmoittaa pääkeilan suuntaiset varoetäisyydet suurelle yleisölle noin 2 m ja työntekijöille n. 1 m. Suomen ja useimpien muiden maiden asiaa koskevan lainsäädännön ja määräysten pohjana on Euroopan unionin v.1999 tekemä suositus yleisön altistamisesta sähkömagneettisille kentille. Tätä suositusta ja sen pohjana olevaa tieteellistä tutkimustietoa on tarkasteltu säännöllisesti. Niinkin vastikään kuin tammikuussa (2009) Euroopan Komission tieteellinen asiantuntijatyöryhmä SCENIHR julkaisi lausunnon, jossa todetaan että uusinkaan tutkimustieto ei anna aihetta muuttaa nykyisiä altistusrajoja.

Euroopan parlamentti hyväksyi 2.4.2009 kannanoton, jonka mukaan altistuksen raja-arvot tulee järjestää SCENIHR-komitean kannan mukaisesti ja että tukiasemien turvaetäisyyksissä tulee noudattaa tieteellisiä kriteerejä (ts. nykyisiä). 16.11.2009 STUK ja neljä muuta pohjoismaista säteilyturvaviranomaista julkaisivat yhteisen lausunnon, jossa ne totesivat, että nykyisiä tukiasemissa käytettyjä tehoja ei ole tarpeen alentaa eikä altistumismääräyksiä muuttaa.

Turun kaupungin Tilaliikelaitos on 1.2.2010 teettänyt Turvallisuusarvion nimellä selvityksen Turun koulukiinteistöissä sijaitsevien matkapuhelimien tukiasemien aiheuttaman mikroaaltosäteilyn mittauksista. Turvallisuusarviosta käy ilmi, että tukiasemien aiheuttama mikroaaltosäteily ei ylitä väestön altistumisen enimmäisarvoja missään tutkituissa tiloissa. Suurin mitattu altistumistaso oli 0,8 % väestön altistumisen enimmäisarvosta yhdessä kohteessa. Selvitys osoitti, että säteilyä ei juuri ollut, vaikka tukiasemat sijaitsivat mitatuissa rakennuksissa.

Yhteenvetona voidaan todeta, että matkaviestitukiasemat anteineen eivät ole määräysten mukaisesti toteutettuina vaaraksi ihmisille. Altistuminen lähelle raja-arvon mukaista säteilyä toteutuu vain matkapuhelimen käyttäjäänsä kohdistavan säteilyn osalta, kun matkapuhelinta käytetään heikossa kentässä ja sen on lähetettävä täydellä teholla. Niissäkään tapauksissa ei ole tutkimuksissa todettu terveydellisiä haittoja. Näin ollen, mitä lähempänä matkaviestitukiasema on, sitä vähemmän ihmisten käyttämä matkapuhelin tai muu datalaite tarvitsee lähetystehoa ja sitä turvallisempaa on ko. laiteen käyttö.

STUK on julkaissut seuraavat em. asioita laajemmin käsittelevät julkaisut, jotka ovat luettavissa STUK:n kotisivuilta (www.stuk.fi):

Matkapuhelimet ja tukiasemat (03/2003)
Radioaallot ympäristössämme (01/2009)

Muita lähinaapureille antennipylväästä aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkoneet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1 - 2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.

Mielestämme antennipylvään rakentaminen ei ole ristiriidassa alueen ympäristön, luonnon, naapureiden ja alueen muun kehittämisen kanssa. Korostamme lisäksi, että lähtökohtana tukiaseman rakentamiselle on parempien ja laadukkaampien matkaviestinpalveluiden tarjoaminen alueen asukkaille, palveluille, yrittäjille, työntekijöille sekä alueen liikenneväylillä liikkujille.

3 Selvitys tukiasemapaikkahankkeen tarpeellisuudesta ja sijainnista

Suunniteltu 3G/4G matkaviestintukiasema poistaa matkapuhelinkuluvuuden katveita ja lisää erityisesti datakapasiteettia alueella. Tukiasema tulee palvelemaan mm. liikkuvan laajakaistan asiakkaitamme. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Tämän vuoksi tukiasemia täytyy rakentaa suhteellisen taajaan kaupunkialueilla, missä on paljon ihmisiä. Suunnitelmia tehtäessä kartoitettiin

mahdollisuutta saada alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävä palvelu jo olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Etäisyys lähimmistä olemassa olevasta tukiasemapaikasta halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin suuri, että korvaavaa vaihtoehtoa ei ollut tarjolla. Alueella ei myöskään ole jo olemassa olevia soveltuvia rakenteita tukiasemalaitteiden asennusta varten.

Katsomme että uuden antennipylvään rakentaminen tässä suhteessa on perusteltua. **Antennipylväs tulee palvelemaan myös muita teleoperaattoreita.**

4 Lähimmät suunnitellut muut mastot / pylväät

Tämän hankkeen aikana TeliaSonera Finland Oyj:llä on myös muita pylväshankkeita Vantaan kaupungin alueella. Niiden osalta TeliaSonera Finland Oyj on ollut viheralueyksikön kanssa yhteydessä ja saanutkin alustavasti myönteisiä kommentteja ja suhtautumista hankkeille. Nämä muut lähimmät pylväshankkeet sijaitsevat koillisen ja kaakon suunnissa, joihin tulee matkaa 1.3 – 1.6 km. Nämä muut pylväshankkeet tulevat palvelemaan omia lähialueita. Kuten edellä mainittiin, niin matkaviestinverkko koostuu kolmen tyyppisistä tukiasemista, eli makro-, mikro- ja pikosoluista. Makrosolutukiasemien kantama on muutamasta kilometristä 20 kilometriin. Mikrosolutukiasemat hoitavat liikennettä muutamien satojen metrien säteellä, eli esimerkiksi yhdellä kadulla tai aukiolla. Pikosolutukiasemia käytetään esimerkiksi yksittäisten kokoustilojen tai paikallisten katvealueiden kapasiteetin kasvattamiseen

Näissä hankkeissa on kyseessä mikrosolutukiasema, joka tulee palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä. Tarve tukiasemaverkon tihentämiseen syntyy asiakkaiden lisääntyvistä laatuvaatimuksista. Sisätilapeitto ja lisääntyvät kapasiteettivaatimukset edellyttävät käytännössä suurempaa tukiasematiheyttä. Sen vuoksi tätä hanketta ja muita suunniteltuja hankkeita ei voi yhdistää, vaan jokainen eri pylväshanke ovat erillisiä hankkeita, jotka täydentävät toisiaan.

TeliaSonera Finland Oyj:llä ei muiden pylväshankkeiden lisäksi ole tiedossa muita lähialueelle tarvittavia masto- tai pylväshankkeita.

Kunnioittaen
Jouni Karhunen
Rakennuttamispäällikkö

TELIASONERA FINLAND OYJ
TEOLLISUUSKATU 15, 00510 HELSINKI
KOTIPAIKKA: HELSINKI
Y-TUNNUS: 1475607-9, ALV REK

TELIASONERA FINLAND
ELIMÄENKATU 8
PL320, 00051 SONERA

VAIHDE 020 401
FAKSI 0424 285 201
WWW.SONERA.FI

FINAVIA

Päivämäärä
31 .1.2014

Asia nro
11/521/2014

TELIASONERA FINLAND OYJ

Raija Kiesi
PL 320
00051 SONERA

Lentoestelausuntopyyntö 15.1.2014

Finavian lentoestelausunto

Lentoeste:	Matari
Tyyppi:	Masto
Sijainti:	60°20'17"N 025°04'47"E (WGS84), x=6692370 y=2559815 (KKJ)
Korkeus:	27.5 m maapinnasta, 61.3 m merenpinnasta (N2000)
ID numero:	35255

Finavia on tutkinut yllä olevien tietojen mukaisen esteen vaikutukset lentoliikenteelle.

1. Esteen vaikutus lentoturvallisuuteen

Masto sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman kartiopinnalla, jossa (MSL) korkeusrajoitus on +178.5 m.

Ei vaikutuksia Finavian lentoasemien ilmailumääräys AGA M3-6 mukaisiin korkeusrajoituspintoihin.

Peijaksen sairaalan helikopterikenttä sijaitsee esteestä n. 1.31 km lounaaseen.

2. Esteen vaikutus lentoliikenteen sujuvuuteen

Ei vaikutuksia lentoliikenteen sujuvuuteen.

Tämä lausunto on voimassa 21.1.2016 saakka. Mikäli kirjallista valmistumisilmoitusta tai hakemusta voimassaolon jatkamiselle ei ole saatu tähän päivämäärään mennessä Finavian tietopalveluun (tietopalvelu@finavia.fi), katsotaan hanke rauenneeksi kokonaan.

Finavia Oyj
Lentäjäntie 3, PL 50
01531 Vantaa
2302570-2, Vantaa
www.finavia.fi
Vaihde: 020 708 000

Ohivalinta 020 708 4350
Sähköposti ais@finavia.fi

Lausunto perustuu hakijan antamiin tietoihin ja Finavian käytössä oleviin lentopaikka- ja muihin tietoihin. Finavia ei voi vastata sille ilmoitettujen tietojen oikeellisuudesta.

Tätä lentoestelausuntoa koskevien tiedustelujen osalta on otettava yhteys Ilmailutiedotusyksikköön osoitteeseen ais@finavia.fi tai p. 020 708 4350. Yhteydenotoissa on ilmoitettava esteen ID numero.

Kehityspäällikkö Jussi Kivelä

Paikkatietoassistentti Eija Saari

Lupaa esteen asettamiseksi tulee hakea Liikenteen turvallisuusvirasto TraFilta. Hakemukseen tulee liittää tämä lausunto liitteineen. Lentoestelupaa haetaan osoitteesta:

Postiosoite: Liikenteen turvallisuusvirasto TraFi
Kirjaamo
PL 320
00101 Helsinki

Puhelin: 029 534 5000
Sähköposti: kirjaamo@trafi.fi

HINTA: 240 € + ALV 24 % = 297.60 €

LASKUTUS: TeliaSonera Finland Oyj, c/o Financial Services-AP, PL 573, 00051,
viite: Matari / 4400673439

TIEDOKSI: LA / Infrapalvelut
Ilmavoimien Esikunta
raija.kiesi@teliasonera.com
ari.ervasti@sito.fi
Helsinki-Malmin lentoasema / Lennonjohto
Helsinki-Vantaan lentoasema / Lennonjohto
Laskutus

VANTAAN KAUPUNKI
MAANKÄYTÖN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA
Viheralueyksikkö 13.01.14

Viite: Lausuntopyyntö Tervahaudanmetsään (Rekolantie 79) sijoitettavasta matkapuhelinpylväästä ja laitesuojakopista

13.01.2014 TeliaSonera, Ari Ervasti / Sito-rakennuttajat Oy

VIHERALUEYKSIKÖN LAUSUNTO MATKAPUHELINPYLVÄÄN JA LAITESUOJAKOPIN SIJOITTAMISESTA LÄHIVIRKISTYSALUEELLE TERVAHAUDANMETSÄ 92-415-2-22

Vantaan kaupungin Viheralueyksikkö puoltaa matkapuhelinpylvään 27 m ja laitesuojakopin sijoittamista Tervahaudanmetsään asemapiirustuksen ARK 01 (07.01.2014) mukaisesti.

Rakentamisessa tulee huomioida seuraavaa:

- Tervahaudanmetsän puustoa tai kasvillisuutta ei saa poistaa. Tarvittaessa kaadettavista puista tulee sopia aloituskatselmuksen yhteydessä.
- Säilytettävää kasvillisuutta ei vaurioiteta (koskee myös juuristoa ja oksistoa). Tarvittaessa puusto ja juuristoalueet suojataan InfraRyl 2010, kohdan 11113 (suojattava kasvillisuus ja luontoalueet) mukaisesti. Kasvillisuuden suojausluokka on 2. Kaivuu suoritetaan varovaisesti puuston juuristoja mahdollisimman vähän vahingoittamatta. Jos juuristoa vaurioitetaan, tulee paikalle kutsua Vantaan kaupungin edustaja metsätalousinsinööri Retu Kohtanen 09-8392 3472 joka toteaa puun kaatamisen tarpeen.
- Pintavesien johtuminen viheralueella ei saa estyä rakennustöiden takia.
- Viheralueelle ei saa sijoittaa muita läjityksiä, luiskauksia tai tehdä muita maanrakennustöitä. Puistoa ei saa käyttää muuna työmaa- ja varastoalueena.
- Rakentamisen jäljet maastossa viimeistellään alkuperäiseen tilaan koko töiden vaurioittamalta alalta. Vihertyöt suoritetaan valtakunnallisen 'Viherrakentamisen yleinen työselostus- julkaisun (VRT '11) mukaisesti. Töiden kustannuksista vastaa TeliaSonera.
- Matkapuhelinpylväs maalataan tumman harmaaksi (esim. RAL 7024). Ristikkomainen yläosa on maalamaton, sinkitty. Laitesuokoppi maalataan samaan sävyyn kuin pylväs.

Ennen töiden alkamista järjestetään aloituskatselmus jossa sovitaan kaadettavat ja suojattavat puut. Töistä pidetään loppukatselmus. Katselmuksissa tulee olla ylläpidon edustaja valvojapuutarhuri Juha Kivimäki 09-8392 2659.

Mahdollisissa perusparannuksissa ja huoltotöissä noudatetaan yllä kuvattua viimeistelyohjetta ja viimeistelyn kustannuksista vastaa TeliaSonera.

Camilla Lindroth-Vanhala
Aluesuunnittelija, Itä-Vantaa

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kuntatekniikan keskus, Viheralueyksikkö
tel. 09-8392 2422
camilla.lindroth-vanhala@vantaa.fi

Tiedoksi: Jorma Hopponen (Yrityspalvelut), kaupunginpuutarhuri, valvojapuutarhuri

20 § **Maa-alueen vuokraus matkapuhelintukiasemalle Keimolassa / Ecosite Oy**

VD/1751/10.00.02.04.00/2014

LM-H/AV-P/JHo

Ecosite Oy hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkapuhelintukiasemaa varten noin 100 m^2:n suuruiseen alueeseen Vantaan kaupungin Keimolan kaupunginosasta Piispankylän määräalasta RN:o 92-413-7-2-M602.
Vuokrattava alue on osa asemakaavan mukaista suojaviheraluetta (EV).
Vuokratulle alueelle sijoitetaan 36 metriä korkea tumman harmaa putkipylväs (ylhäällä sinkitty ristikko-osa) ja tumman harmaa laitesuoja. Suunniteltu matkapuhelintukiasema korvaa Hämeenlinnanväylän itäpuolella olevan Ecosite Oy:n matkapuhelintukiaseman, joka joudutaan purkamaan toteutuvan kaavoituksen vuoksi.

Ecosite Oy:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkapuhelintukiasemaa varten 1.5.2014 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla, sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Tällä hetkellä Vantaan kaupungin perimä vuosivuokra matkapuhelintukiasemapaikoista on 1 100 euroa.

Lisäksi vuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen ottamaan antennipylvääseen myös mahdollisesti muiden osapuolten laitteita, mikäli se voi tapahtua teknisesti ilman, että vuokralaisen lähetystoiminta häiriintyy. Vuokralainen on oikeutettu perimään muilta osapuolilta kohtuullisen korvauksen antennipylvään käytöstä. Jos antennipylvääseen sijoitetaan muiden osapuolten laitteita, pitää siitä ilmoittaa myös kirjallisesti Vantaan kaupungin Yrityspalveluihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään että,

a) Vantaan kaupunki vuokraa Ecosite Oy:lle määräalasta RN:o 92-413-7-2-M602 matkapuhelintukiasemaa varten karttaliitteen osoittaman noin 100 m^2:n suuruisen alueen 1.5.2014 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla, sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, sopimukseen otetaan esittelyosassa mainittu ehto vapaiden antennipaikkojen vuokrausvelvollisuudesta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.12.2014, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
Sijainti- ja asemapiirustus ARK 01
Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta / Ecosite Oy
Finavian lentoestelausunto 30.12.2013
Trafin lentoestelupa 16.1.2014
Viheralueyksikön lausunto 28.2.2014 / Satu Nätynki

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut, kaksi kpl otteita Hopposelle

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 8392 4040, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Helsinki 12.1.2013
tunnus: ”Ecosite Keimola Vantaa”

Vantaan kaupunki
Yrityspalvelut, maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
Kielotie 28
01300 VANTAA

VIITE: Uusimmassa 5.2.1999 annetussa ja 1.1.2000 voimaan astuneessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälässä 64 § määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävät selvitykset.

1 Yleistä matkapuhelinverkoista

Tukiasemapaikkojen rakentamistarvetta pyritään suunnittelemaan vuosiksi eteenpäin. Suunnitelmat perustuvat nykyisen ja lähitulevaisuuden teknologioiden asettamiin vaatimuksiin.

Nykyinen maanlaajuinen matkapuhelinverkko tunnetaan GSM-verkkona, Teleoperaattorit rakentavat parhaillaan sen rinnalle seuraavien sukupolvien matkapuhelinverkkoja, ns. 3G-verkkoa (UMTS) ja 4G-verkkoa (LTE). 3G- ja 4G-verkkotekniikat mahdollistavat etenkin suurta datakapasiteettia vaativat langattomat telepalvelut (internet, sähköposti, video- ja mobiilipalvelut). Näistä on myös tulossa maanlaajuinen verkko ja se tulee korvaamaan myöhemmin purkautuvan GSM-verkon.

Uutta 3G- ja 4G-verkkoa laajennetaan pääasiassa olemassa olevien tukiasemapaikkojen kautta. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät, -nopeudet ja käytettävä teknologia edellyttävät kuitenkin näiden lisäksi myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa myös pitkälti sekä asukasmäärän että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä. Tukiasemapaikoille on luonnollisesti tarvetta myös vilkkaasti liikennöidyillä paikoilla.

Uusien tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden. Matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle osaksi muuta infrastruktuuria. Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaatkin ovat. 3G- ja 4G-tukiasemien signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa, joten tukiasemat rakennetaan lähelle asiakkaita.

2 Maston ja antennipylväiden vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Masto rakennetaan aina siihen sijoitettavien antennien kiinnitysalustaksi eli sen korkeuden ja järeyden määräävät radio- ja teletekniset vaatimukset.

Minimivaatimus antennikorkeuksille on niiden sijoittuminen puuston yläpuolelle ja maaseutukohteissa yleensä 60-90m:n korkeudelle maanpinnasta. Näin ollen masto erottuu aina korkeutensa vuoksi ympäristöstään. Rakennetyypin oikealla valinnalla ja sen oikealla sijoittelulla voidaan ympäristövaikutuksia vähentää. Tässä tapauksessa antennien kiinnitysalustaksi on valittu varsinaisia perinteisiä mastoja huomattavasti matalampi, yksinkertaisempi ja ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova antennipylväs. Antennipylvään korkeus on 36m.

Yritystiedot
Ecosite Oy
PL 299
00061 ELISA
Y-tunnus: 1643998-2

Käynti- ja postiosoite

Yhteystiedot

Huoltokulku tukiasemalle tapahtuisi Tikkurilantie (Riipiläntien) kevyen liikenteen väylän kautta josta rakennettaisiin huoltotieyhteys. Rakennettava huoltoyhteys suojaviheralueella olisi noin 3 metriä leveä sorastettu huoltotie. Huoltotien alkupää rakennettaisiin 110 kV sähkölinjan johtoaukean reunaan. Aukean reunassa kasvaa puuntaimia. Tien alta jouduttaisiin ehkä kaatamaan muutamia keskikokoisia puita. Johtoaukiolla puusto pidetään kuitenkin matalana. Suunnitellun huoltotien loppuosuuden kohdalla on lähinnä keskikokoista puustoa. Rakennettavan huoltoyhteyden pituus olisi noin 160 metriä. Suunnitellun tukiaseman ja lähiympäristön välissä on niin runsaasti puustoa että laitesuoja ja putkipylvään alaosa näkyisi lähiympäristöön vain vähän tai ei ollenkaan. VT3 suuntaan puusto on pienintä ja laitesuojan maisemoinniksi voidaan tarvittaessa istuttaa muutama mänty laitesuojan läheisyyteen. Suunniteltu laitesuoja on tavanomainen pienikokoinen harmaaksi maalattu laitesuoja pohjapinta-alaltaan 2,5m x 3,4m.

Antennipylvään lähimmät naapurirakennukset sijaitsevat kaakon suunnassa. Lähimpään (teollisuus)rakennukseen etäisyyttä tulee noin 400 metriä. VT3 itäpuolelle rakennetaan mahdollisesti tulevaisuudessa mutta tukiasemapaikalta uusille rakentamispaikoille on etäisyyttä noin150m tai enemmän. Kehäradalle etäisyyttä on noin 70m ja VT3:lle n.40m. Huomioitavaa on, että suunnitellun tukiasemapaikan läheisyydessä on suuria tie- ja ratarakenteita sekä 110 kV sähkölinja. Mainituista etäisyyksistä ja voimakkaasti rakennetusta ympäristöstä johtuen suunnittelemamme paikka soveltuu mielestämme hyvin tällaisen tukiaseman sijoittamiseen.

Pylvään alimmat osat (putki-osat) tulevat olemaan väritykseltään tumman harmaita, jolloin pylvään alaosa sulautuu olevaan puustoon. Trafi ei määrää antennipylväälle lentoestemerkintöjä eikä lentoestevaloja. Pimeänä aikana antennipylväs ei siis ole juurikaan havaittavissa.

Antennipylväät eivät aiheuta ääntä juuri enempää kuin esim. valaisintolpat, joita on kaikkialla. Tukiasema ei aiheuta häiriöitä radio- ja tv-lähetyksiin, vaikka se käyttääkin tiedonvälitykseen radioaaltoja, kuten radio- ja tv-lähetykset. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Antennipylväät suunnitellaan Eurocode-standardien mukaisesti. Putoavien jäiden varalle mastoille määritetään jäävaara-alue, joka ilmoitetaan etäisyytenä mastosta. Maston jäävaara-alue määritetään standardien ISO 12494 ja SFS-EN 1993-3-1 ja Suomen kansallisen liitteen (NA) mukaisesti. Mastolle määritetään jääluokka, jonka perusteella lasketaan jäävaara-alueen etäisyys mastosta. Tässä tapauksessa kohde kuuluu sijaintinsa ja korkeutensa perusteella alimpiin jäävaaraluokkiin ja pylväs ei aiheuta jäävaaran kannalta rajoituksia ympäristön käyttöön. Huomion arvoista on myös, että pääosin sileä pylväs kerää vähemmän jäätä ja lunta kuin puusto.

Ecosite Oy noudattaa tukiasemarakentamisessaan maamme lakeja ja muita määräyksiä, jotka koskevat tätä toimintaa. Niihin kuuluu myös tukiasemien sähkömagneettista säteilyä säätelevät määräykset ja lait. Niiden valvontaa hoitaa sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalaan kuuluva asiantuntijaviranomainen Säteilyturvakeskus, STUK. Ecosite Oy:n (Elisa Oyj:n) verkkosuunnittelijat ovat saaneet selkeän ohjeistuksen antennien asennusta, tukiasemapaikan valintaa, käytettyjä tehoja, antennivahvistuksia ja muita tähän vaikuttavia tekijöitä koskien. Ecosite Oy:n asennushenkilöstö on koulutettu tekemään asennukset niin, että tukiasemien antenneja ei asenneta tavalla, joka voisi aiheuttaa vaaratekijän työntekijöille itselleen tai tukiaseman lähistöllä asuville ihmisille. Käytettävistä tehoista johtuen alue, jolla säädösten mukaiset raja-arvot ylittyvät on noin 2 metriä antennista (pääkeilan suunnassa). Sivukeiloissa (myös alaspäin) ja takana varoalue on noin 0,5 m. Ylhäälle antennipylvääseen asennuksesta johtuen jokapäiväisessä elämässä ei ole mahdollista, että lähistön asukkaat

Yritystiedot
Ecosite Oy
PL 299
00061 ELISA
Y-tunnus: 1643998-2

Käynti- ja postiosoite

Yhteystiedot
p. 0102 6056

joutuisivat tälle varoalueelle. Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käyttämistämme tukiasemista.

Yhteenvetona voidaan todeta, että matkaviestitukiasemat anteineen eivät ole määräysten mukaisesti toteutettuina vaaraksi ihmisille.
STUK on julkaissut seuraavat em. asioita laajemmin käsittelevät julkaisut, jotka ovat luettavissa STUK:n kotisivuilta (www.stuk.fi):

Matkapuhelimet ja tukiasemat (03/2003)
Radioaallot ympäristössämme (01/2009)

Muita naapureille antennipylväästä aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkoneet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1-2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.
Mielestämme antennipylvään rakentaminen ei ole ristiriidassa alueen ympäristön, luonnon, naapureiden ja alueen muun kehittämisen kanssa. Korostamme lisäksi, että lähtökohtana tukiaseman rakentamiselle on parempien ja laadukkaampien matkaviestinpalveluiden tarjoaminen alueen asukkaille, yrittäjille, työntekijöille sekä alueen liikenneväylillä liikkujille.

3 Selvitys tukiasemapaikkahankkeen tarpeellisuudesta ja sijainnista

Suunniteltu tukiasema korvaa VT 3 itäpuolella olevan Ecosite:n 39m korkean vapaastiseisovan maston. Tämä masto joudutaan poistamaan Vantaan kaupungin käynnissä olevan kaavoitushankkeen takia. Olemassa oleva masto sijaitsee vain noin 200m etäisyydellä uudesta suunnitellusta paikasta.
Ecosite Oy on ollut yhteydessä suunnitellusta tukiasemasta suunnitteluvaiheessa Vantaan kaupungin kaavoitukseen ja Vantaan viheralueyksikköön. Huhtikuussa 2012 pidetyssä palaverissa Vantaan edustajat R. Kotilainen ja K. Zukale ehdottivat tukiaseman suunnittelua kyseiselle EV alueelle. Suunnittelun edetessä suunnitelma on esitetetty viheralueyksikön S. Nätyngille ja hän on hyväksynyt osaltaan suunnitelman.

Suunniteltu 3G- ja 4G-matkaviestintukiasema takaa matkapuhelinkuluvuuden vilkkaasti liikennöidyllä paikalla ja lisää erityisesti datakapasiteettia alueella. Tukiasema tulee palvelemaan mm. liikkuvan laajakaistan asiakkaitamme. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Tämän vuoksi tukiasemia täytyy rakentaa suhteellisen taajaan kaupunkialueilla, missä on paljon ihmisiä. Suunnitelmia tehtäessä kartoitettiin mahdollisuutta saada alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävä palvelu jo olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Etäisyys lähimmistä olemassa olevasta tukiasemapaikasta halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin suuri, että korvaavaa vaihtoehtoa ei ollut tarjolla. Alueella ei myöskään ole jo olemassa olevia soveltuvia rakenteita tukiasemalaitteiden asennusta varten.

Katsomme että uuden antennipylvään rakentaminen tässä suhteessa on perusteltua. Antennipylväs tulee palvelemaan myös muita teleoperaattoreita.

Yritystiedot
Ecosite Oy
PL 299
00061 ELISA
Y-tunnus: 1643998-2

Käynti- ja postiosoite

Yhteystiedot
p. 0102 6056

4 Lähimmät suunnitellut muut mastot

Tämän hankkeen aikana ei tiedossamme ole muita Vantaan Keimolan / Kivistön alueella tarvittavia mastohankkeita. Toisella operaattorilla on mastohanke Petaksen alueella noin vajaan kilometrin etäisyydellä tästä hankkeesta.

Kunnioittaen

Anne Pekarila
Ecosite Oy

Yritystiedot
Ecosite Oy
PL 299
00061 ELISA
Y-tunnus: 1643998-2

Käynti- ja postiosoite

Yhteystiedot
p. 0102 6056

FINAVIA

Päivämäärä
30 .12.2013

Asia nro
682/521/2013

ECOSITE OY / ELISA OYJ

Anne Pekarila
PL 40
00061 ELISA

Lentoestelausuntopyyntö 10.12.2013

Finavian lentoestelausunto, korvaa ID 16686

Lentoeste:	Keimola Vantaa
Tyyppi:	Masto
Sijainti:	60°18'35"N 024°50'34"E (WGS84), x=6689030 y=2546766 (KKJ)
Korkeus:	36.5 m maapinnasta, 93.5 m merenpinnasta (N60)
ID numero:	35205

Finavia on tutkinut yllä olevien tietojen mukaisen esteen vaikutukset lentoliikenteelle.

1. Esteen vaikutus lentoturvallisuuteen

Masto sijaitsee Helsinki-Vantaan sisemmällä horisontaalipinnalla, jossa (MSL) korkeusrajoitus on +100 m.

Ei vaikutuksia Finavian lentoasemien ilmailumääräys AGA M3-6 mukaisiin korkeusrajoituspintoihin.

2. Esteen vaikutus lentoliikenteen sujuvuuteen

Ei vaikutuksia lentoliikenteen sujuvuuteen.

Tämä lausunto on voimassa 13.12.2015 saakka. Mikäli kirjallista valmistumisilmoitusta tai hakemusta voimassaolon jatkamiselle ei ole saatu tähän päivämäärään mennessä Finavian tietopalveluun (tietopalvelu@finavia.fi), katsotaan hanke rauenneeksi kokonaan.

Finavia Oyj
Lentäjäntie 3, PL 50
01531 Vantaa
2302570-2, Vantaa
www.finavia.fi
Vaihde: 020 708 000

Ohivalinta 020 708 4350

Sähköposti ais@finavia.fi

Lausunto perustuu hakijan antamiin tietoihin ja Finavian käytössä oleviin lentopaikka- ja muihin tietoihin. Finavia ei voi vastata sille ilmoitettujen tietojen oikeellisuudesta.

Tätä lentoestelausuntoa koskevien tiedustelujen osalta on otettava yhteys Ilmailutiedotusyksikköön osoitteeseen ais@finavia.fi tai p. 020 708 4350. Yhteydenotoissa on ilmoitettava esteen ID numero.

Suunnittelupäällikkö	Ulla-Riitta Myllys
Paikkatietoassistentti	Eija Saari

Lupaa esteen asettamiseksi tulee hakea Liikenteen turvallisuusvirasto TraFilta. Hakemukseen tulee liittää tämä lausunto liitteineen. Lentoestelupaa haetaan osoitteesta:

Postiosoite:	Liikenteen turvallisuusvirasto TraFi Kirjaamo PL 320 00101 Helsinki
Puhelin:	029 534 5000
Sähköposti:	kirjaamo@trafi.fi

HINTA: 235 € + ALV 24 % = 291.40 €

LASKUTUS: Ecosite Oy, Ostoreskontra, PL 230, 00061 Elisa, viite: Keimola Vantaa
y- tai VAT-tunnus: 1643998-2

TIEDOKSI: LA / Infrapalvelut
Ilmavoimien Esikunta
anne.pekarila@elisa.fi
harri.pitkanen@sito.fi
Helsinki-Malmin lentoasema / Lennonjohto
Helsinki-Vantaan lentoasema / Lennonjohto
Laskutus

Trafi Liikenteen turvallisuusvirasto
Trafiksäkerhetsverket

PÄÄTÖS

Päiväys/Datum 16.1.2014

Dnro/Dnr TRAFI/864/05.00.16.00/2014

Viite/Referens Ecosite Oy:n lentoestelupahakemus 13.1.2014

Ecosite Oy / Elisa Oyj
Anne Pekarila
PL 40
00061 ELISA

Maston pystyttäminen, Vantaa

Päätös

Lupa seuraavan lentoesteen pystyttämiseen myönnetään.

Lentoeste:	Keimola Vantaa
Tyyppi:	Masto
Sijainti:	60°18'35"N 024°50'34''E (WGS84) X=6689030 Y=2546766 (KKJ)
Korkeus:	36.5 m maanpinnasta, 93.5 m merenpinnasta (N60)
ID-numero:	35205 (korvaa esteen ID 16686)

Päätöksessä on huomioitu Finavian lausunto Dnro 682/521/2013, 30.12.2012.

Luvan ehdot

1. Jos estettä ei ole pystytetty 13.12.2015 mennessä, lupa raukeaa.
2. Esteen korottaminen tai sijaintipaikan muuttaminen edellyttää uutta lentoestelausuntoa ja lentoestelupaa.
3. Esteen valmistumisesta, madaltamisesta, poistamisesta ja ylläpitäjän vaihtumisesta on annettava erillinen ilmoitus Finavia Oyj:n tietopalveluun (tietopalvelu@finavia.fi). Ilmoituksessa tulee mainita esteen ID- numero.

   Tämä lupa ei poista mahdollisten muiden lupien tarvetta.

Sovelletut säännökset

Ilmailulaki (1194/2009) 165§
Ilmailumääräys AGA M3-6

Valmistelija ja lisätietoja antaa

Heikki Silpola, puh 029 534 6114, sähköposti heikki.silpola@trafi.fi

Heikki Silpola
ylitarkastaja

Liitteet	*Valitusosoitus*	
Maksu	*260 euroa (asetus Liikenteen turvallisuusviraston maksullisista suoritteista 885/2013)*	
Laskutus	*Ecosite Oy, Ostoreskontra, PL 230, 00061 Elisa, viite: Ecosite Keimola Vantaa*	
Tiedoksi	*ais@finavia.fi*	*(ei liitettä)*
	efk.superit@finavia.fi	*-"-*
	lentoasema.malmi@finavia.fi	*-"-*
	tiina.sippula@finavia.fi	*-"-*
	johanna.iikkola@finavia.fi	*-"-*
	harri.pitkanen@sito.fi	*-"-*

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.03.2014 / 20 §

VANTAAN KAUPUNKI
MAANKÄYTÖN, YMPÄRISTÖN JA RAKENTAMISEN TOIMIALA
Viheralueyksikkö 28.02.14

Ecosite Oy
Anne Pekarila
PL 299
00381 HELSINKI

Viite: Lausuntopyyntö Keimolassa olevalle Kultahippu -nimiselle EV-alueelle (kiinteistö 92-413-7-2/ Hakametsä ja 92-413-7-2-M602) sijoitettavasta matkapuhelinpylväästä ja laitesuojakopista

10.2.2014 Ecosite Oy Anne Pekarila

VIHERALUEYKSIKÖN LAUSUNTO MATKAPUHELINPYLVÄÄN JA LAITESUOJAKOPIN SIJOITTAMISESTA KULTAHIPPU –NIMISELLE EV-ALUEELLE 92-413-7-2 JA 92-413-7-2-M602

Vantaan kaupungin Viheralueyksikkö puoltaa matkapuhelinpylvään 36m ja laitesuojakopin 2.5x3.4x3.255 sijoittamista Kultahippu- nimiselle EV- alueelle, kiinteistö 92-413-7-2 asemapiirustuksen 01 (27.1.2014) ja julkisivupiirustuksen P3 (6.2.2014) sekä julkisivukuvan 02 (7.2.2014) mukaisesti.

Rakentamisessa tulee huomioida seuraavaa:
- Ennen töiden aloittamista järjestetään aloituskatselmus. Paikalla olevasta henkilöstä ja loppukatselmuksesta tulee sopia Viheralueyksikön vastaavan kaupungin metsänhoitajan Sanna Ervastin kanssa puh: 8392 9266. Sähköposti sanna.ervasti@vantaa.fi.
- Aloituskatselmuksen yhteydessä sovitaan suoritettavista töistä, suojattavista puista, puiden kaadosta sekä jälkien viimeistelystä.
- EV- alueella olevia puita saa kaataa vain tulevan matkaviestintuki-aseman, pylvään, laitekaapin ja niiden vaatiman tilan alueelta sekä huoltotien alueelta.
- Säilytettävää kasvillisuutta ei saa vaurioittaa tai poistaa (koskee myös juuristoa ja oksistoa). Alueella olevat suuret männyt tulee säilyttää. Tarvittaessa puusto ja juuristoalueet suojataan Infra Ryl 2010, kohdan 11113 (suojattava kasvillisuus ja luontoalueet) mukaisesti. Jos juuristoa vaurioitetaan, tulee paikalle kutsua Vantaan kaupungin edustaja metsätalousinsinööri Retu Kohtanen 09-8392 3472 joka toteaa puun kaatamisen tarpeen.
- EV- alueella ei ole sallittua tehdä minkäänlaisia muita toimenpiteitä, esim. korkotason muutoksia, läjityksiä tai luiskauksia tai tehdä muita maanrakennustöitä
- Pintavesien johtuminen Ev- alueella ei saa estyä rakennustöiden takia
- EV- aluetta ei saa käyttää muuna työmaa- ja varastoalueena
- Hakijan tulee pystyttää työmaa-aita rakennettavalle työmaa-alueelle
- Rakentamisen jäljet maastossa viimeistellään alkuperäiseen tilaan koko töiden vaurioittamalta alalta. Vihertyöt suoritetaan valtakunnallisen 'Viherrakentamisen yleinen työselostus- julkaisun (VRT '11) mukaisesti.
- Matkapuhelinpylväs maalataan tumman harmaaksi (esim. RAL 7024). Ristikkomainen yläosa on maalamaton, sinkitty. Laitesuokoppi maalataan samaan sävyyn kuin pylväs. Laitekaappi suositellaan käsiteltävän grafitinpoisto-aineella. Laitekaapin ylläpito, myös grafiitien poisto kuuluu Ecosite Oy:lle.
- Mahdollisissa perusparannuksissa ja huoltotöissä noudatetaan yllä kuvattua viimeistelyohjetta ja viimeistelyn kustannuksista vastaa Ecosite Oy.

osoite:
Kielotie 13
01300 Vantaa

puhelin: 09-83911
FAX: 09-8392 2632

- Hakijan on pyydettävä Vantaan kaupungin mittausosastoa kartoittamaan rakenteet.

Vantaalla 28.2.2014

Satu Nätynki
Aluesuunnittelija, Länsi-Vantaa
Vantaan kaupunki
Maankäytön ja ympäristön toimiala, kuntatekniikan keskus
Viheralueyksikkö tel.
0400- 839762
e-mail: satu.natynki@vantaa.fi

Tiedoksi: Jorma Hopponen (Yrityspalvelut), Sanna Ervasti kaupungin metsänhoitaja

21 § **Lainan myöntäminen Asunto Oy Kortetie 5:lle asuntolainarahastosta / LM-H**

VD/1873/02.03.02/2014

LM-H/JK

Asunto Oy Kortetie 5 on hakenut asuntolainarahaston lainaa vesikaton korjaushankkeeseen. Yhtiö on valmistunut 1980 ja se sijaitsee Tikkurilassa osoitteessa Liljatie 17, korttelissa 63103 tontti n:o 4. Asuntojen lukumäärä on 6.

Hankkeen kustannukset ja rahoitussuunnitelma on seuraava:

Haettava laina	46.460 €
Muu rahoitus	11.618 €
Kustannukset yhteensä	58.078 €

Asuntolainarahaston perusparannuslainojen kiintiöstä (3.000.000 euroa) voidaan myöntää lainoja asunto-osakeyhtiötaloille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään myöntää Asunto Oy Kortetie 5:lle perusparannusta varten asuntolainarahastosta 46.460 euron suuruinen laina 15 vuoden laina-ajalla ehdolla, että lainan vakuudeksi saadaan hakemuksessa mainitut panttikirjat määrältään 58.900 euroa, ja oikeutetaan yrityspalvelut maksamaan lainavarat lainansaajalle.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite Asunto Oy Kortetie 5 / velkakirjaluonnos

Muutoksenhakuohje: 1

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Lisätiedot:
lainapäällikkö Juhani Kumpu, puh. 09 8392 2617

VELKAKIRJA Lainan n:o

Lainansaaja: Asunto Oy Kortetie 5

Lainanantaja: Vantaan kaupungin asuntolainarahasto

Lainanmäärä: Neljäkymmentäkuusituhattaneljäsataakuusikymmenmtä (46.460) €

Lainaehdot:

1. Laina käytetään Asunto Oy Kortetie 5:n perusparantamiseen Vantaan kaupungin 63. kaupunginosassa korttelissa 63103 tontilla n:o 4.

2. Lyhennykset maksetaan 15 vuoden kuluessa puolivuosittain 31.5. ja 30.11. seuraavasti:

lainavuosi	lyhennys alkuperäisestä määrästä
1-14	6,5 %
15	9,0 %

Ensimmäinen lyhennys erääntyy 30.11.2014 koron maksun yhteydessä.

3. Lainasta on suoritettava puolivuosittain 31.5. ja 30.11. vuotuista korkoa, joka on sama kuin valtiovarainministeriön vahvistama peruskorko. Korko on sidottu valtiovarainministeriön peruskorkoon, joka on viitekorkona siten, että lainasta perittävä korko muuttuu peruskoron muutoksen suuruisena sinä päivänä, jolloin peruskoron muutos tulee voimaan. Korkoa ryhdytään veloittamaan siitä lukien, kun laina tai sen osa on nostettu.

4. Jos koron tai lyhennyksen suorittaminen viivästyy, on lainansaajan suoritettava erääntyneelle määrälle vuotuista viivästyskorkoa, joka on neljä prosenttiyksikköä korkeampi kuin sovittu korko.

5. Laina voidaan irtisanoa, jos lainan koron tai lyhennyksen suorittaminen viivästyy yli 30 vuorokautta eräpäivästä tai lainansaaja on käyttänyt lainaa muuhun tarkoitukseen kuin mihin laina on myönnetty.

Vantaalla, kuun .päivänä 2014

Lainansaajayhteisö: Asunto Oy Kortetie 5

Yhteisön puolesta allekirjoitukseen oikeutetun allekirjoitus nimenselvennyksin.

Todistaa:

- -

22 § Tilan 92-410-2-10 ostaminen Länsisalmen kylästä / Clas Henry Löfstedt, Jan Olof Albin Löfstedt, Tom Johan Löfstedt, Gunilla Elisabet Löfstedt-Söderholm, Monica Anita Löfstedt/LM-H

VD/5788/10.00.01.00/2013

LM-H/SH

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.12.2013 § 24 mukaisesti ostaa 216 600 euron kauppahinnalla Ojangon kaupunginosassa sijaitsevan Länsisalmen kylän tilan Stenkulla, RN:o 2:10 (92-410-2-10).
Tilan pinta-ala on 5,330 ha.
Päätöksen ehtona oli, että kauppa on tehtävä viimeistään 28.2.2014, muuten päätös raukeaa.

Kauppaa ei ole saatu tehtyä, sillä kaikista kaupan ehdoista, ei ole päästy sopimukseen.
Ostettavan tilan länsiosassa on harjoitettu ja harjoitetaan edelleen kuluvan vuoden loppuun saakka maa-ainesten, mm. mullan ja sepelin myyntiä, johon liittyy mm. ajoneuvojen liikkumista ja pysäköintiä alueella. Toiminnan harjoittamisesta on saadun tiedon mukaan sovittu ainoastaan suullisesti.
Mitään tietoa ei ole siitä, onko toiminta-alueen maaperä pilaantunut.

Jotta tiedetään maaperän tilanne jo ennen tilan siirtymistä kaupungille lumenkaatopaikaksi ja pieneltä osin kaduksi, on kuntatekniikan keskus ja yrityspalvelut katsoneet hyväksi, että kohteessa tehdään maaperätutkimus kaupungin toimesta jo nyt.

Kaupunki tulee neuvottelemaan maanomistajan kanssa maaperätutkimuksista aiheutuvien kustannusten maksamisesta.

Kaupunginvaltuuston 18.11.2013 tekemästä Långmossen 2 -asemakaavan vahvistamispäätöksestä on valitettu. Valituksen käsittely on vielä kesken.
Ostettavan tilan tiluksista kuuluu kaava-alueeseen lumenkaatopaikan lisäksi myös osa Pitkäsentien katua, joka on tarkoitettu kulkuyhteydeksi Kehä III:n parannustöiden yhteydessä rakennettavasta Länsimäentien eritasoliittymästä Långmossenin jätevoimalalle. Kulkuyhteys voimalalle tulisi rakentaa mahdollisimman nopeasti.

Kummankin hankkeen vuoksi on tarpeen tehdä tilasta uusi ostotarjous.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään ostaa Clas Henry Löfstedtiltä, Jan Olof Albin Löfstedtiltä, Tom Johan Löfstedtiltä, Gunilla Elisabet Löfstedt-Söderholmilta ja Monica Anita Löfstedtiltä 216 600 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Länsisalmen kylän tila Stenkulla, RN:o 2:10 (92-410-2-10) edellä esitetyn mukaisesti.

Jos tähän päätökseen perustuvaa kauppaa ei ole tehty viimeistään 31.12.2014, raukeaa tämä päätös.

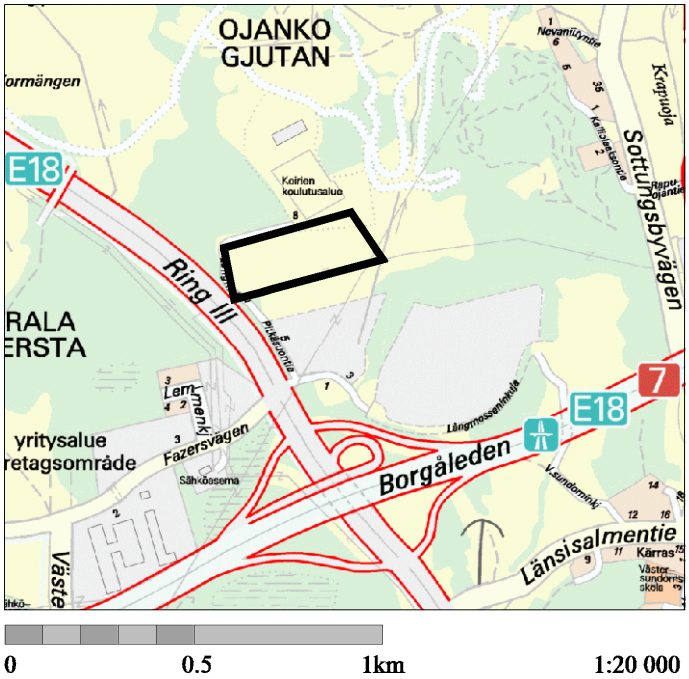
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet: Kartat 3 kpl

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

(Maanmittausteknikko Sirpa Hannula, puh. 8392 3352)

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

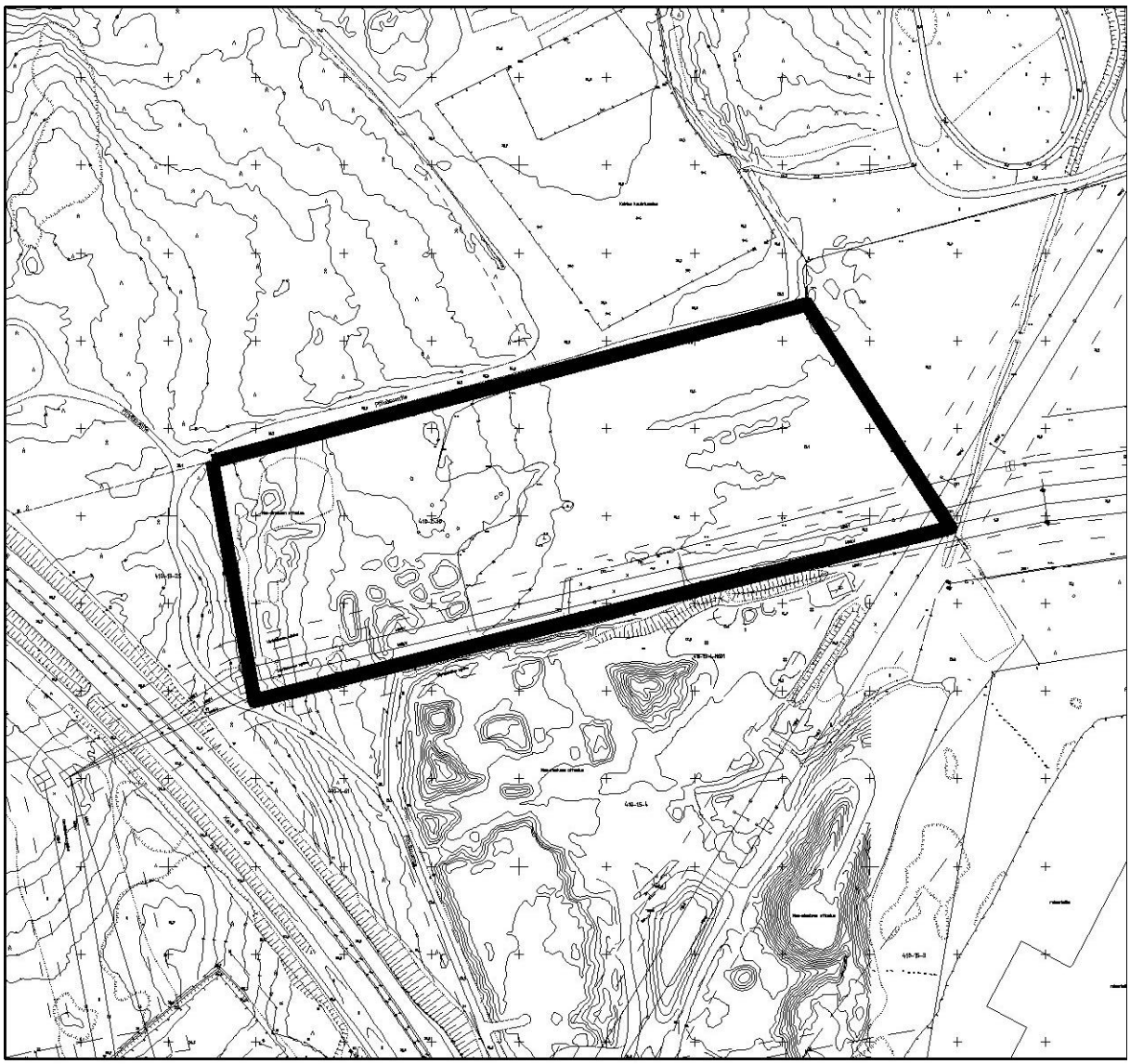
TILAN OSTAMINEN/
Löfstedt Clas Henry
Löfstedt Jan Olof Albin
Löfstedt Tom Johan
Löfstedt- Söderholm Gunilla Elisabet
Löfstedt Monica Anita

YPA/SH

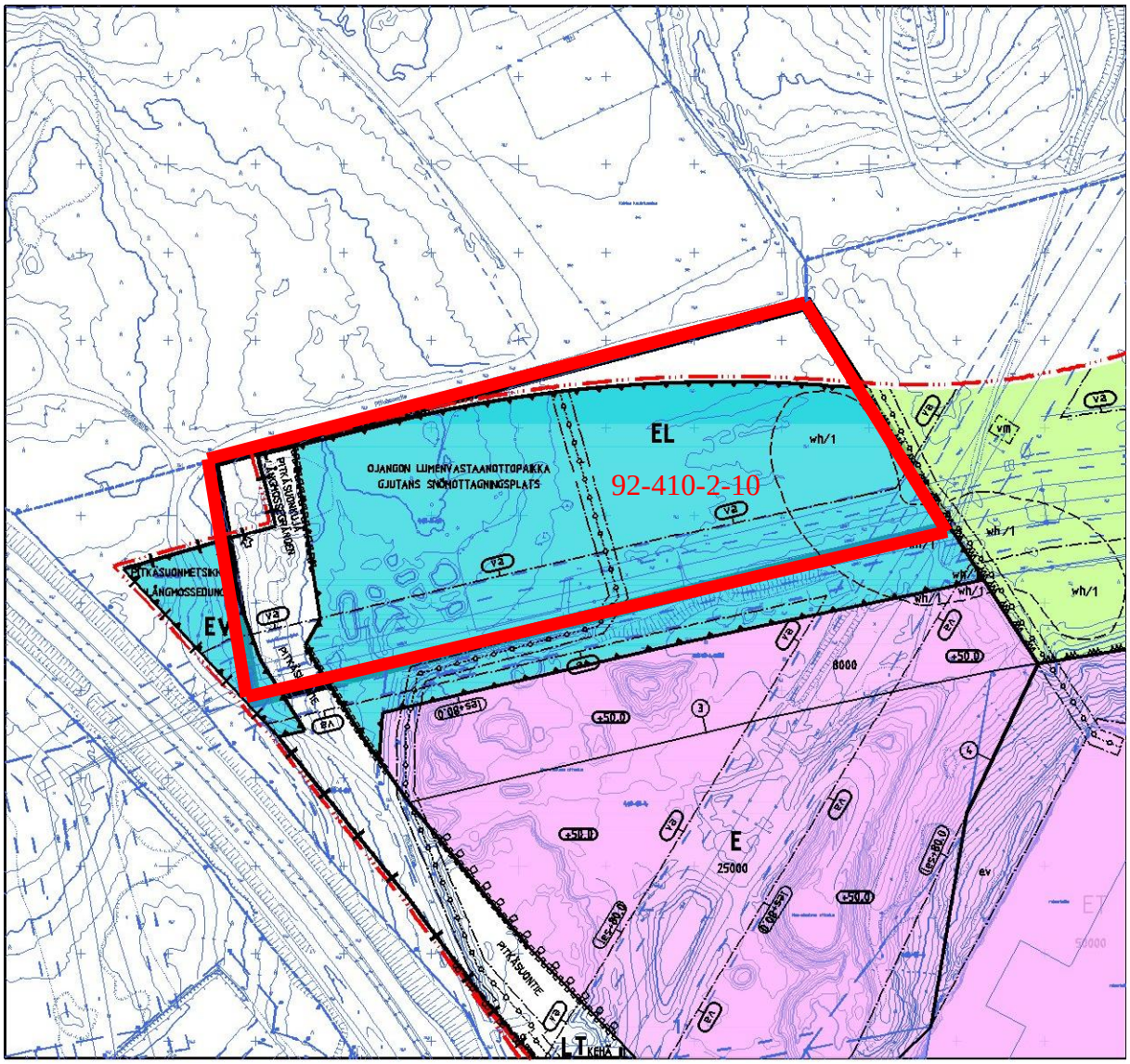
Kaupunginosa: OJANKO (92)

Kylä: LÄNSISLMI (410)

Tila: 92-410-2-10

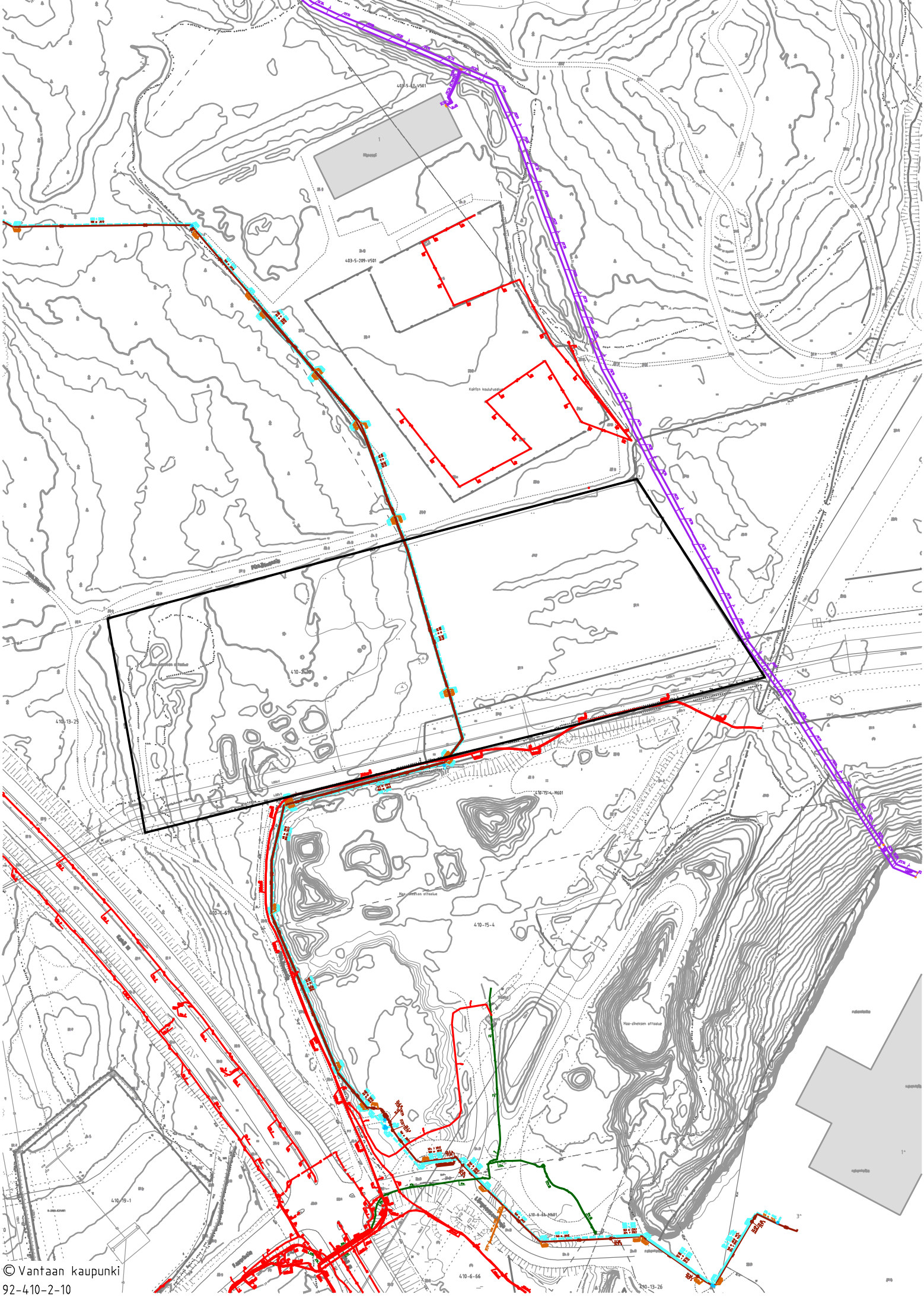


0 100 200m 1:4000



Taustana asemakaavamuutos nro 002175 (KV 18.11.2013)

EL **Erityisalue lumen vastaanottopaikkaa varten.**
Alueelle on, ennen alueen käyttöönottoa, laadittava ympäristön ja maisemoinnin laatuvaatimukset täyttävä aluesuunnitelma sekä esitettävä hyväksytty maisematyölupa, josta ilmenee muun muassa sulamisvesien käsittely. Lumen sulamisvedet eivät saa päästä vaara-alueelle.



© Vantaan kaupunki

92-410-2-10

4.12.2013

Mittakaava 1:3000

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.03.2014 / 22 §

23 **Vantaan kaupungin valitus10.1.2014 Helsingin hallinto-oikeudelle Uudenmaan elykeskuksen poikkeamispäätöksestä Lönnvist Jan, Riipilän kylä 1:157/TLA**

VD/249/10.03.00.01/2014

TLA/MSI/ESN

Vantaan kaupunki teki määräajan puitteissa valituksen Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 12.12.2013 tekemästä kielteisestä poikkeamispäätöksestä, joka koskee Vantaan Riipilän kylän tilaa RN:o 1:157 osoitteessa Kuhajoentie 13. Kyseessä on Vantaan yleiskaavan kyläalueelle (AT) sijoittuva rakennuspaikka. Rakentamisen estäminen voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle rakennuspaikalle, joka on jo yleiskaavan mukaisesti rakentunut, asettaa alueen maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Elyn kielteinen päätös ja siitä tehty valitus ovat kokonaisuudessaan lautakunnan listan liiteaineistona.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi ja hyväksyä tehty toimenpide.

Helsingin hallinto-oikeus on kirjeellään 18.2.2014 pyytänyt vastaselitystä Uudenmaan ELY-keskuksen antamaan
lausuntoon valitusasiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 23

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään antaa liitteen mukainen vastaselitys Helsingin hallinto-oikeudelle.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
Vastaselitys 10.3.2014
Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto 29.1.2014
Jan Lönnqvistin lausunto 10.2.2014

Täytäntöönpano:Kaupunkisuunnittelu

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, p. 8392 2745, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Asia: **Vastaselitys Helsingin hallinto-oikeudelle Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoon 29.1.2014**

Viite: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätös 12.12.2013/ UUDELY/862/07.01/2012
Vantaan kaupungin valitus Helsingin hallinto-oikeudelle 10.1.2014

Vastaselitys: Vantaan lainvoimaisen yleiskaavan 2007 yleiskaavamerkintöjen ja -määräyksien ensimmäisessä kappaleessa sanotaan:
"AT, VL, VR, M ja MT-alueiden rakentamista säädellään pääsääntöisesti yleiskaavalla. Muilla alueilla rakentaminen edellyttää asemakaavaa."
Tämä tarkoittaa rakennuslupien myöntämisen yleiskaavallista perustetta kuten MRL 72§ edellyttää. Kaikki Vantaan asemakaavoittamattomat alueet on määritelty suunnittelutarvealueiksi: suunnittelutarveratkaisu toimii rakennusluvan saamisen ehtona. Tässä tapauksessa hanke on tulkittu rantarakentamiseksi ja luvan myöntää yleiskaavan mukaisena ELY-keskus.

Kyseinen AT-alue on jo rakennettua kylä-aluetta, missä teiden ja muiden toimintojen paikat ovat jo olemassa. Ulkoilureitit ovat Luoteis-Vantaalla pyritty linjaamaan jokivarsiin, mikä on tämänkin tilan osalta tulevaisuudessa mahdollista. Kyseessä olevan tilan ranta-alue on yleiskaavassa maatalousaluetta (M).

Tämä hanke ei vaikeuta tulevaisuuden kasvusuuntien suunnittelua vaan rakentaminen tapahtuu hallitusti yleiskaavan mukaan. Yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja maankäyttöä alueella niin kuin MRL 44§ edellyttää.

MRL 172§:n maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus suunnittelutarveratkaisuissa on tässä tapauksessa merkittävä peruste myöntää lupa rakentamiselle.

Vantaan kaupunki
Maankäytön ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Kielotie 28
01300 VANTAA
mari.siivola@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 8392 2745

Juha-Veikko Nikulainen
apulaiskaupunginjohtaja

Vantaan kaupunki
Maankäytön ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Kielotie 28
01300 VANTAA
mari.siivola@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 8392 2745

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Faksi: (09) 8392 4163
Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä kirjallisena **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 97 euroa.

Valitusasiakirjat on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.
Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

  Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

  Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 15 §:n mukaisen kynnysarvon.

4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 81-83 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen 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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 102 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 86 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 88 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi

Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1
Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2
Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankintaoikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3
Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.