SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 23.04.2018

Pöytäkirjan kansilehti ... 1

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus ... 3

2 § Pöytäkirjan tarkastaminen ... 4

3 § Kokouksessa saadut selostukset ... 5

4 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset ... 6

5 § Kaupunginvaltuuston 9.4.2018 pitämän kokouksen täytäntöönpanot ... 8

6 § Eron myöntäminen Pekka Kantolalle Koivukylä-Korson kehittämistoimikunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen ... 10

7 § Teknisen lautakunnan yksityistiejaoston varajäsenen täydennysvaalin toimittaminen toimikaudeksi 2017–2021 ... 11

8 § Taloussuunnitelman 2019-2022 laadintaohjeiden hyväksyminen ... 12

- Taloussuunnitelman laadintaohjeet 2019-2022 ... 15

9 § Lahjoitus Aalto-yliopistolle kaupunkitaloustieteen professuurin perustamiseen ... 59

- Pyyntö lahjoituksesta Aalto-yliopistolle kaupunkitaloustieteen professuurin perustamiseen ... 61

10 § Viran (vakanssinumero 600099) nimikkeen muuttaminen ... 67

11 § Helsingin hallinto-oikeuden päätös lunastuslupaa koskevasta valituksesta / Saras –niminen kiinteistö 92-406-3-245 Keimolan kylässä / tiedoksi ... 68

- Helsingin hallinto-oikeuden päätös nro 11204/16/4110, 11224/16/4110, 11380/16/4110 ... 69

12 § Lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle Valtatien 4 parantamisesta rakentamalla Hakunilan vaihtopysäkit, Vantaa, tiesuunnitelma ... 84

- Lausuntopyyntö Valtatien 4 parantaminen rakentamalla Hakunilan vaihtopysäkit, Vantaa, tiesuunnitelma ... 86

13 § Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Rudus Oy:n maa-aines- ja ympäristölupahakemuksesta / Bastukärr, Sipoo ... 88

- Bastukärr sijaintikartta ... 92

- Lausuntopyyntö Rudus Oy:n ympäristölupahakemuksesta, Bastukärrin maa-aineslupa, kallion louhinnan, louheen murskauksen, maankaatopaikan ja betonijätteen käsittelyn ympäristölupa sekä toiminnan aloittamislupa, Sipoo ... 93

14 § Myyrmäen kaavarunko 014400 / 15 Myyrmäki ... 94

- Myyrmäen kaavarunko 014400 / 15 Myyrmäki ... 98

15 § Asemakaavan muutos 002313 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 62 Jokiniemi / Kolmiotontti ... 140

- Asemakaavamuutosselostus 16.4.2018 / Asemakaavan muutos 002313, 62. Jokiniemi, Kolmiotontti ... 143

16 § Maankäyttösopimus ja esisopimus kiinteistöjen luovutuksesta Jokiniemessä / Kiinteistö Oy Vantaan Väritehtaankatu 8, Spoki 0y / asemakaavan muutos nro 002313 ... 167

- Maankäyttösopimus (A) ja esisopimus kiinteistöjen luovutuksesta (B) Kiinteistö Oy Vantaan Väritehtaankatu 8, Spoki Oy / asemakaavamuutos 002313 ... 169

17 § Asemakaavamuutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5 - 6 ... 177

- Asemakaavamuutosselostus 16.4.2018 / Asemakaavamuutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5 - 6 ... 181

- Liikenneselvitys, päivitys 6.4.2018 / Asemakaavamuutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5 - 6 ... 225

- Lausunnot ja vastineet 16.4.2018 / Asemakaavamuutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5 - 6 ... 249

18 § Esisopimus määräalojen kaupasta / Tuleva tontti 92-17-105-12/ Asemakaavan muutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos / Murata Electronics Oy ... 258

- Esisopimus määräalojen kaupasta ... 260

- Kartta myytävistä määräaloista ja tulevasta tontista 92-17-105-12 ... 265

19 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 231900 / 23. Kivistö / Puu-Kivistö ... 266

- Asemakaavaselostus 16.4.2018/Asemakaava ja asemakaavan muutos 231900, 23 Kivistö / Puu-Kivistö ... 270

20 § Asemakaavamuutos 002360 ja tonttijako, 11 Hämevaara / Koivuvaaranpuisto ... 348

- Lausuntojen yhteenveto 16.4.2018 /Asemakaavamuutos 002360 11. Hämevaara / Koivuvaaranpuisto ... 351

- Muistutusten yhteenveto 16.4.2018 /Asemakaavamuutos 002360 11. Hämevaara / Koivuvaaranpuisto ... 352

- Asemakaavamuutosselostus 29.1.2018 / Asemakaavan muutos 002360 11. Hämevaara / Koivuvaaranpuisto ... 353

21 § Asemakaavamuutos nro 002120 ja tonttijako, 13 Vapaala / Vapaalantie 10 ... 386

- Asemakaavamuutosselostus 16.4.2018/Asemakaavamuutos nro 002120 Vapaala 13 kaupunginosa 13-005 puisto- ja Vapaalantien katualuetta ... 390

- Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys 2.10.2017/Asemakaavamuutos nro 002120 Vapaala 13 kaupunginosa 13-005 puisto- ja Vapaalantien katualuetta ... 442

- Muistutusten yhteenveto 16.4.2018/Asemakaavamuutos nro 002120 Vapaala 13 kaupunginosa 13-005 puisto- ja Vapaalantien katualuetta ... 514

- Lausuntojen yhteenveto 16.4.2018 / Asemakaavamuutos nro 002120 Vapaala 13 kaupunginosa 13-005 puisto- ja Vapaalantien katualuetta ... 535

22 § Asemakaavan muutos 002275 ja tonttijako, 13 Vapaala / Raspitie ja Vuolutie ... 536

- Lausuntojen yhteenveto 16.4.2018 / Asemakaavan muutos 002275, 13. Vapaala / Omakotitontteja Kaavintielle ja Vuolutielle ... 539

- Asemakaavamuutosselostus 18.12.2017 / Asemakaavan muutos 002275, 13. Vapaala / Raspitie ja Vuolutie ... 540

23 § Asemakaavamuutos 002345 sekä tonttijaon muutos, 13. Vapaala / Vapaalantie 2-4 ... 576

- Asemakaavamuutosselostus 16.4.2018/Asemakaavan muutos 002345, kortteli 13001, 13. Vapaala ... 579

- Lausuntojen yhteenveto 16.4.2018/Asemakaavan muutos 002345, kortteli 13001, 13. Vapaala ... 610

- Muistutusten yhteenveto 16.4.2018/Asemakaavan muutos 002345, kortteli 13001, 13. Vapaala ... 614

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus ... 617

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen ... 618

Muutoksenhakuohje 3. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa ... 619

Muutoksenhakuohje 4. Hallintovalitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa ... 621

Muutoksenhakuohje 5. Hallintovalitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa ... 622

Muutoksenhakuohje 6. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa ... 623

Muutoksenhakuohje 7. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa 624
Muutoksenhakuohje 8. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 627

Kaupunginhallituksen kokous

Aika 23.4.2018 klo 17.00–18.55
Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	**Varajäsenet**	Läsnä
Multala Sari, puheenjohtaja	x	Kortesalmi Marilla	
Tahvanainen Säde, I varapuheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Juurikkala Timo, II varapuheenjohtaja	x	Bulut Emil	
Abdi Faysal	-	Kähkönen Osmo	x
Bruun Susanna	x	Hämäläinen Anu	
Hakulinen Pentti	x	Haverinen Soili	
Kaira Lauri	x (§:t 3-23, klo 17.40-18.55)	Weckman Markku	x (§:t 1-2, klo 17.00 - 17.40)
Kotila Pirkko	x	Karinen Ville	
Niikko Mika	x	Auvinen Timo	
Norrena Vaula	x	Kuusela Minna	
Orpana Anitta	x	Sieviläinen Marianne	
Puoskari Pentti	x	Särkelä Jussi	
Rokkanen Sakari	x	Kanerva Sami	

Muut osallistujat	Läsnä
Lindtman Antti, valtuuston puheenjohtaja	x
Mäkinen Tapani, valtuuston I varapuheenjohtaja	-
Kauppinen Sirpa, valtuuston II varapuheenjohtaja	x
Viljanen Ritva, kaupunginjohtaja	x
Lipponen Martti, apulaiskaupunginjohtaja	x
Lehto-Häggroth Elina, apulaiskaupunginjohtaja	x
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x
Salminen Jukka T, apulaiskaupunginjohtaja	x
Lehtonen Iiris, apulaiskaupunginjohtaja vs.	x
Rainio Päivi, viestintäjohtaja	x
Ruusula Matti, talousjohtaja vs.	x
Kolju Niina, kaupunginlakimies vs.	x
Kimpimäki Päivi, hallintosihteeri	x
Lentämäki Tiina, toimistosihteeri	x
Yli-Leppälä Henna, pöytäkirjanpitäjä	x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja	Sari Multala
Pöytäkirjanpitäjä	Henna Yli-Leppälä

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka	7.5.2018, Kaupungintalo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka	9.5.2018, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 1

Kaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

2 § Pöytäkirjan tarkastaminen

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 2

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään tarkastaa ja hyväksyä kaupunginhallituksen 9.4.2018 pitämän kokouksen pöytäkirja nro 6/2018.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

3 § **Kokouksessa saadut selostukset**

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 3

Käsittely:
Asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala selosti esityslistan asiaa 13 / Myyrmäen kaavarunko 014400 / 15 Myyrmäki ja kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine oli paikalla vastaamassa kysymyksiin.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi saatu selostus ja käyty keskustelu.

4 § **Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset**

RV/BI

Kaupunginhallitukselle on kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten lähetetty seuraavat pöytäkirjat ja päätökset:

Sosiaali- ja terveyslautakunta nro 4/16.4.2018
Vantaan suun terveydenhuollon liikelaitoksen johtokunta nro 3/18.4.2018
Opetuslautakunnan pöytäkirja nro 4/16.4.2018
Vapaa-ajanlautakunnan pöytäkirja nro 4/17.4.2018
Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 4/16.4.2018
Ympäristölautakunnan pöytäkirja nro 4/18.4.2018
Teknisen lautakunnan pöytäkirja nro 4/17.4.2018

Kaupunginjohtajan päätökset
§ 22 Valtuustoryhmän toiminnan tukeminen vuonna 2018 / Perussuomalaisten valtuustoryhmä
§ 23 Valtuustoryhmän toiminnan tukeminen vuonna 2018 / Vantaan Siniset valtuustoryhmä
§ 24 Ohjausryhmän perustaminen Tikkurilan monitilatoimistorakennuksen rakennushankkeen toteuttamisen ohjaamista varten

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan päätökset
§ 56 Hankesalkun hankinta
§ 57 Suunnittelu- ja kartantuotantojärjestelmä sekä rekisterit -ratkaisun ja kokonaistoimituksen optioiden hankinta (150 000 euroa)
§ 58 Ajoneuvoseurantasopimuksen jatkaminen (156 000 euroa)
§ 59 Sito sovelluksen integraatiotyön hankinta Matti-sovellukseen (42 660 euroa)

Hankintajohtajan päätökset
§ 27 Option käyttöönotto maidon ja maitotaloustuotteiden hankinnassa (145 000 eur. alv 0%)
§ 28 Ateria- ja puhtauspalveluiden hankinta Korson vanhustenkeskukseen, hankinnan keskeytys
§ 29 Ateriapalveluiden hankinta Myyrinkodin lyhytaikaishoitoyksikölle (Jaspiksen hoivakoti) (n. 80.000 eur, alv 0 %)
§ 30 Traktorin ja maataloustraktorin hankinta (137 679 euroa)
§ 31 Kuorma-autojen (2 kpl) hankinta (461 600 euroa, alv 0 %)
§ 32 Pehmopapereiden hankinta (68.000 euroa / alv 0 %)
§ 33 Option käyttöönotto painettujen ja painamattomien kirjekuorien hankinnassa (n. 30 000 € alv 0 %)
§ 34 Sairaankuljetusautojen (8 kpl) hankinta vuosille 2018 ja 2019 Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselle (1 086 760 euroa)

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 4

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään olla ottamatta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi esittelyosassa mainituissa pöytäkirjoissa olevia ottamiskelpoisia päätöksiä ja esittelyosassa mainittuja päätöksiä.
Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavalla pöytäkirjalla ja päätöksellä:

Tarkastuslautakunnan pöytäkirja nro 4/28.3.2018

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan päätös
§ 66 Numerohakupalveluiden hankinta (124.540 euroa)
Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

5 § Kaupunginvaltuuston 9.4.2018 pitämän kokouksen täytäntöönpanot

RV/HY-L

Kuntalain mukaan kunnanhallitus vastaa valtuuston päätösten täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta (39 §). Päätökset voidaan pannan täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, kuitenkin niin, että täytäntöönpanoon ei saa ryhtyä, jos valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi tai jos valitusviranomainen kieltää täytäntöönpanon (143 §). Jos kunnanhallitus katsoo, että valtuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, valtuusto on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen, kunnanhallituksen on jätettävä päätös täytäntöön panematta. Asia on tällöin viipymättä saatettava valtuuston uudelleen käsiteltäväksi (96 §).

Kaupunginvaltuusto teki 9.4.2018 päätökset seuraavissa asioissa:

§ 3	Eron myöntäminen Niilo Kärjelle valtuustovaliokunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
§ 4	Eron myöntäminen Johannes Niemiselle valtuustovaliokunnan varajäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
§ 5	Vantaan kaupungin vahinkorahaston pääoman korottaminen
§ 6	Henkilöstökertomus 2017
§ 7	Vantaan hyvinvointiohjelma 2018–2022
§ 8	Sosiaali- ja potilasasiamiehen raportti toimintavuodelta 2017
§ 9	Tilakeskuksen ja kuntatekniikan keskuksen vuonna 2017 valmistuneet merkittävät toimitila- ja kunnallistekniikan investointihankkeet
§ 10	Valtuustokauden strategisten päämäärien 2013–2017 mittarien ja strategiaan sisältyvien ohjelmien loppuraportti
§ 11	Vastaus Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän ja Vihreiden valtuustoryhmän sekä 11 muun valtuutetun aloitteeseen asiakasmitoituksesta Vantaan lastensuojelun sosiaalityössä
§ 12	Vastaus Vaula Norrenan ja 22 muun valtuutetun aloitteeseen sisäilmasairaille sopivien koulutilojen saamiseksi eri puolille Vantaata
§ 13	Vastaus Tanja Vahvelaisen ja 38 muun valtuutetun aloitteeseen vuoroasumisen saamiseksi oppilaaksioton ja koulukyydin perusteeksi
§ 14	Asemakaavan muutos 002311, 64 Kuninkaala, 66 Hakkila, 93 Vaarala, 94 Hakunila, 96 Itä-Hakkila, 97 Kuninkaanmäki
§ 15	Asemakaavamuutos 002261, ja tonttijako sekä tonttijaon muutos 60 Hiekkaharju / Kulleropuisto
§ 16	Asemakaavan muutos 002347 sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Kukkakedon päiväkoti
§ 17	Asemakaava 403500 ja tonttijako, 40 Ylästö / Sutars 2
§ 18	Asemakaavan muutos 002295 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 70 Koivukylä / Asolanväylä 48–50
§ 19	Asemakaavamuutos 002328 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 18. Vantaanlaakso / Vaisala
§ 20	Asemakaavan muutos nro 002334, 23.Kivistö / Paasitie 7b

Kaupunginvaltuuston pöytäkirja 3/9.4.2018 on kokonaisuudessaan nähtävänä kaupunginvaltuuston extranet-sivuilla ja kaupungin internet-sivuilla.

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 5

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) todeta, että kaupunginvaltuuston 9.4.2018 tekemät päätökset voidaan panna täytäntöön, ja
b) lähettää päätökset ao. toimialoille toimenpiteitä varten.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia / ao. toimialat

6 § **Eron myöntäminen Pekka Kantolalle Koivukylä-Korson kehittämistoimikunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen**

VD/6896/00.00.01.01/2017
RV/AV

Pekka Kantola on 12.4.2018 saapuneella kirjeellään pyytänyt eroa Koivukylä-Korson kehittämistoimikunnan jäsenen tehtävästä paikkakunnalta poismuuton vuoksi.

Kaupunginhallitus on 14.8.2017 § 18 päätöksellään nimennyt Koivukylä-Korson kehittämistoimikunnan jäseniksi toimikaudeksi 2017–2019 seuraavat henkilöt:

Jäsen	**Varajäsen**
Eve Rämö, puheenjohtaja	Sonja Sharma
Jari Ahokas, varapuheenjohtaja	Kimmo Nieppo
Urho Lintinen (kh 26.3.2018 § 7)	Aki Härkönen
Eeva Helén	Liisa Tilander
Juha Juntunen	Ari Jussila
Marja-Liisa Kari	Kylli Lappi
Merja-Liisa Vasarainen	Virpi Kuorikoski
Nina Uskola	Eeva Pitkänen
Pekka Kantola	Tuukka Rämö
Tuija Haapalainen	Sanna Huuskonen
Visa Tammi	Jouko Suvensalmi

Koivukylä-Korson kehittämistoimikunnan tehtävänä on osaltaan seurata ja keskustella alueen kehittämistoimista maankäytön, rakentamisen ja ympäristön osalta sekä osaltaan edistää asukkaiden osallisuutta. Kehittämistoimikunta kokoontuu 2–3 kertaa vuodessa.

Tasa-arvolain 4 a §:n 1 momentin mukaan kunnallisissa ja kuntien välisen yhteistoiminnan toimielimissä lukuun ottamatta kunnanvaltuustoja tulee olla sekä naisia että miehiä kumpiakin vähintään 40 prosenttia.

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) myötää Pekka Kantolalle ero Koivukylä-Korson kehittämistoimikunnan jäsenen tehtävästä, ja
b) toimittaa Koivukylä-Korson kehittämistoimikunnan jäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

7 § **Teknisen lautakunnan yksityistiejaoston varajäsenen täydennysvaalin toimittaminen toimikaudeksi 2017–2021**

VD/4953/00.00.01.00/2017
RV/AV

Pertti Heinosen poismenon vuoksi on suoritettava teknisen lautakunnan yksityistiejaoston varajäsenen täydennysvaali.

Hallintosäännön 8 luvun 5 §:n mukaan teknisessä lautakunnassa on yksityistiejaosto. Kaupunginvaltuusto valitsee teknisen lautakunnan jäsenistä tai varajäsenistä vähintään kolme jäsentä ja yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä yksityistiejaostoon.

Valtuusto nimeää jaoston jäsenistä yhden puheenjohtajaksi ja yhden varapuheenjohtajaksi.

Tasa-arvolain 4 a §:n 1 momentin mukaan kunnallisissa ja kuntien välisen yhteistoiminnan toimielimissä lukuun ottamatta kunnanvaltuustoja tulee olla sekä naisia että miehiä kumpiakin vähintään 40 prosenttia.

Kaupunginvaltuusto 12.6.2018 § 18

Jäsen	**Henkilökohtainen varajäsen**
Kari Lopperi, puheenjohtaja	Pertti Heinonen
Sauli Ahopelto, varapuheenjohtaja	Mika Rautio
Johanna Ropponen	Katja Siniketo-Pietilä
Tiina-Maaria Päivinen	Kia Koskelin
Matti Happonen	Ansu Balac
Tanja Aidanjuuri-Vestala	Timo Auvinen

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle
a) todettavaksi, että Pertti Heinosen poismenon vuoksi on suoritettava teknisen lautakunnan yksityistiejaoston varajäsenen täydennysvaali, ja
b) toimitettavaksi teknisen lautakunnan yksityistiejaoston varajäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2017–2021.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

8 § **Taloussuunnitelman 2019-2022 laadintaohjeiden hyväksyminen**

VD/3665/02.01.00.01/2018

RV/MR/TO/HY-L

Valtiovarainministeriön kevään 2018 taloudellisen katsauksen mukaan Suomen kansantalous kasvoi viime vuonna 2,6 %. Ennusteen mukaan Suomen talous kasvaa kuluvana vuonna edelleen samaa tahtia eli 2,6 % edelliseen vuoteen verrattuna. Vahvana jatkuva talouskasvu lisää työvoiman kysyntää ja työllisyys kasvaa nopeammin kuin vuosiin. Vaikka avoimena olevien työpaikkojen määrä kasvaa, työttömyys vähenee hitaasti.

Vuonna 2018 maailmantaloudessa vallitsee korkeasuhdanne. Kasvu on laaja-alaista: useissa talouksissa sekä vienti että kotimainen kysyntä ovat vahvassa vedossa. Yhdysvaltojen talous kasvaa nopeasti kuluvana vuonna. Inflaatio on kiihtynyt viime vuoden jälkipuoliskolta lähtien, kun taloudessa vallitsee täystyöllisyys. Euroalueen vahva kasvu jatkuu, luottamus on korkealla, ja investoinnit ovat elpyneet lähelle finanssikriisiä edeltävää tasoa. Inflaatio-odotukset ovat kuitenkin yhä vaimeita, mutta inflaation odotetaan kiihtyvän vähitellen. Kiinan talouden nopea kasvu jatkui vuonna 2017 yksityisen kulutuksen kannattelemana. Yksityinen velkaantuneisuus herättää huolta rahoitusmarkkinoiden haavoittuvuudesta. Venäjän talouskasvu hidastui loppuvuonna 2017 siitä huolimatta, että raakaöljyn hinta nousi. Energiasektorin merkitys taloudelle on yhä suuri, ja pidemmällä aikavälillä näkymiä varjostavat tuotantorakenteen yksipuolisuus ja mm. työmarkkinoiden rakenteelliset ongelmat. Keskeiset markkinakorot nousevat lähivuosina talouskasvun nopeuduttua ja rahapolitiikan vähitellen normalisoituessa. Valtionlainojen korot ovat nousseet viime aikoina, erityisesti Yhdysvalloissa.

Vuonna 2018 yksityisen kulutuksen kasvu kiihtyy Suomessa työllisyyden sekä ansiotason nousun seurauksena. Suomen talouskasvun nopeutuminen, viennin vilkastuminen, matalalla pysyneet korot sekä myönteinen kansainvälinen kehitys tukevat yksityisten investointien kasvua. Viennin kasvu jää viime vuoden pyrähdystä maltillisemmaksi, mutta kasvu jatkuu maailmankaupan kasvua nopeampana.

Vuonna 2018 ansiotaso nousee 1,9 prosenttia. Ansiotason nousu kiihtyy vuonna 2019 2,5 prosenttiin sopimuskorotusten ajoitustekijöiden vuoksi. Vuonna 2020 ansiotason nousua 2,8 prosenttiin kiihdyttää edelleen hyvä talouskasvu sekä julkisen sektorin lomarahaleikkauksen päättyminen.

Vuoden 2019 kasvuksi ennustetaan 2,2 %. Kasvua tukevat sekä kotimainen kysyntä että ulkomaankauppa. Inflaation kiihtyminen kuitenkin hidastaa kotitalouksien reaalisten käytettävissä olevien tulojen sekä kulutuksen kasvua. Vuonna 2020 talouskasvuksi ennustetaan 1,8 %. Yksityisen kulutuksen kasvu hidastuu edelleen, vaikka palkkasumman kasvu jatkuu ansiotason kasvun kiihtyessä. Viennin kasvu on jatkossakin tavaravetoista.

Vuoden 2017 inflaatio oli 0,7 prosenttia. Ennuste kuluvan vuoden inflaatioksi on 1,2 %. Hintojen nousua kiihdyttää mm. viime vuoden tasoa korkeammalla oleva raakaöljyn hinta sekä jalostettujen elintarvikkeiden hinnankorotukset. Vuodelle 2019 inflaatioksi ennustetaan 1,4 % ja vuodelle 2020 1,7 %.

Kuntatalouden kehitysnäkymät

Kevään 2018 julkisen talouden suunnitelman (JTS) yhteydessä laadittiin Kuntatalousohjelma 2019–2022. Ohjelma syventää julkisen talouden suunnitelman kuntataloutta koskevaa arviointia.

Kuntatalouden tila keväällä 2018 on kokonaisuutena hyvä. Tilastokeskuksen julkaisemien tilinpäätösarvioiden mukaan kuntien ja kuntayhtymien yhteenlaskettu vuosikate oli vuonna 2017 noin 3,9 mrd. euroa, mikä riitti kattamaan nettoinvestoinnit. Kuntien vuosikate oli ennätyksellisen hyvä, ja se vahvistui vuonna 2017 puoli miljardia euroa. Suotuisa kehitys johtui ensisijaisesti kuntien toimintakatteen vahvistumisesta. Kuntayhtymien vuosikate pysyi puolestaan edellisen vuoden tasolla.

Kuntien lainakanta laski ensimmäisen kerran vuoden 2000 jälkeen, yhteensä noin 100 milj. eurolla. Kuntayhtymien lainakanta puolestaan kasvoi 260 milj. eurolla, mikä selittyy ennen kaikkea sairaalarakentamisen kasvulla. Yhteensä kuntien ja kuntayhtymien lainakanta nousi 18,3 mrd. euroon. Velka suhteessa bruttokansantuotteeseen sen sijaan aleni hieman. Vaikka kuntien talouden tunnusluvut vuodelta 2017 ovat pääsääntöisesti hyvät, on kuntien välillä kuitenkin edelleen suuria eroja. Tilinpäätösarvioiden mukaan tilikauden tulos on negatiivinen 60 kunnassa. Negatiivisen vuosikatteen kuntia oli seitsemän, ja määrä puolittui edellisvuodesta.

Kunnat ja kuntayhtymät ovat viime vuosina tehostaneet toimintaansa ja hillinneet toimintamenojen kasvua menestyksekkäästi. Toimintamenojen kasvu on ollut hyvin maltillista ja pysyy maltillisena myös kuluvana vuonna, mutta kasvu kiihtyy henkilöstömenojen kasvaessa vuonna 2019 palkankorotusten ja kilpailukykysopimuksen lomarahaleikkauksen päättymisen vuoksi. Myös investointimenot jatkavat lähivuosina kasvuaan, sillä korjausinvestoinnit sekä sairaalarakentaminen jatkuvat vilkkaana. Kuntatalouden lainanottotarvetta heijastava toiminnan ja investointien rahavirta on kehitysarviossa kehyskaudella negatiivinen vain vuonna 2019. Silti kuntatalouden lainakannan oletetaan kasvavan hieman vuoteen 2020 saakka sairaanhoitopiirien lisätessä velkaansa investointien vuoksi.

Valmisteilla oleva maakunta- ja sote-uudistus vaikuttaa olennaisesti kuntien talouteen ja tulopohjaan vuodesta 2020 lähtien. Maakunta- ja sote-uudistuksen myötä kuntien järjestämisvastuulla olevat tehtävät vähentyvät noin puolella. Tästä syystä myös kuntatalouden rakenteet muuttuvat. Kunnan palvelutuotanto ja käyttötalous painottuvat uudistuksen jälkeen entistä vahvemmin varhaiskasvatukseen, esi- ja perusopetukseen sekä kulttuurin, liikunnan ja nuorisotyön toimialoille. Myös kuntien elinvoimaan liittyvä toiminta korostuu.

Siirtyvien tehtävien rahoitusvastuun poistuessa kunnilta vähennetään kuntien tuloja niiltä pois siirtyvän rahoitusvastuun verran ja valtion tuloja vastaavasti lisätään. Valtion verotuloja kasvatetaan kiristämällä valtion ansiotuloverotusta ja korottamalla osuutta yhteisöveron tuotosta. Jotta kokonaisveroaste ei kasvaisi, kunnallisveroprosentteja alennetaan kaikissa kunnissa yhtä suurella prosenttiyksiköllä uudistuksen voimaantulovuonna.

Taloussuunnitelman 2019–2022 laatiminen

Kuntalain 110 §:n mukaan valtuuston on vuoden loppuun mennessä hyväksyttävä kunnalle seuraavaksi kalenterivuodeksi talousarvio ottaen huomioon kuntakonsernin talouden vastuut ja velvoitteet. Talousarvion hyväksymisen yhteydessä valtuuston on hyväksyttävä myös taloussuunnitelma kolmeksi tai useammaksi vuodeksi.

Talousarvio ja -suunnitelma on laadittava siten, että ne toteuttavat kuntastrategiaa ja edellytykset kunnan tehtävien hoitamiseen turvataan. Talousarviossa ja -suunnitelmassa hyväksytään kunnan ja kuntakonsernin toiminnan ja talouden tavoitteet. Talousarvioon otetaan tehtävien ja toiminnan tavoitteiden edellyttämät määrärahat ja tuloarviot, ja siinä osoitetaan miten rahoitustarve katetaan. Kunnan toiminnassa ja taloudessa on noudatettava talousarviota ja muutoksista talousarvion sitoviin eriin päättää valtuusto.

Taloussuunnitelman 2019–2022 keskeisenä lähtökohtana on 11.12.2017 kaupunginvaltuustossa hyväksytty Vantaan kaupungin valtuustokauden strategia 2018–2021. Strategian taloustavoitteet mittareineen sekä toimialojen taloustavoitteiden toteuttamisen tueksi valmistelemat kehittämiskärjet (strategian liitteenä) muodostavat valtuustokauden talousohjelman. Strategian keskeisinä linjauksina ovat mm. käyttötalouden menokasvun rajaaminen enintään 1,5 prosenttiin per vuosi sekä kaupungin investointien omarahoitusosuudelle määritetty yhteensä enintään 500 milj. euron taso vuosille 2018-2021.

Sote- ja maakuntauudistus vaikuttaa toteutuessaan huomattavasti Vantaan kaupungin organisaatioon, toimintaan ja talouteen. Taloussuunnitelman laadintaohjeen antamisen ajankohtana ei uudistuksen edellyttämää lainsäädäntöä ole vielä hyväksytty eduskunnassa. Tilanteen uskotaan selkiytyvän kesän 2018 aikana sekä tulevan lainsäädännön että aikataulun suhteen. Mikäli alkuperäinen aikataulu uudistuksen käynnistymisestä vuoden 2020 alusta pitää, on sillä vaikutusta taloussuunnitelman vuosiin 2020–2022. Vantaan kaupungin taloussuunnitelmaa 2019–2022 valmistellaan kuitenkin ennen lainsäädännön vahvistamista vuonna 2018 voimassa olevan organisaation mukaisesti ilman maakunta- ja sote-uudistuksen vaikutuksia. Taloussuunnitelmaa korjataan lainsäädännön mukaiseksi eduskuntakäsittelyjen jälkeen.

Taloussuunnittelu on valmistellut taloussuunnitelman 2019–2022 laadintaohjeet, joissa on ohjeistettu muun muassa kaupungin talousarvioprosessin aikataulut, budjetointiperiaatteet sekä keskeisiä budjetoinnin erityiskysymyksiä. Taloussuunnitelman laadintaohjeet sisältävät myös ohjeet konsernin vastuiden ja velvoitteiden koontiin sekä henkilöstö- ja koulutussuunnitelman laadintaohjeet.

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) hyväksyä liitteen mukaisesti taloussuunnitelman 2019–2022 laadintaohjeet ja velvoittaa toimialat (ml. rahastot) ja liikelaitokset laatimaan talousarvioesityksensä ohjeiden ja kaupunkitason talousarvionvalmistelun aikataulun mukaisesti, ja
b) valtuuttaa taloussuunnittelu antamaan tarkentavia ohjeistuksia taloussuunnitelman laatimisesta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Taloussuunnitelman 2019–2022 laadintaohjeet

Täytäntöönpano: taloussuunnittelu, toimialat

Muutoksenhakuohje: 8.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
talousjohtaja vs. Matti Ruusula, puh. 043 824 9254, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
talousarviopäällikkö vs. Teija Oras, puh. 050 314 5084, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Taloussuunnitelman 2019–2022 laadintaohjeet

Taloussuunnittelu
Kaupunginhallitus 23.4.2018

SISÄLLYSLUETTELO

1. Taloussuunnitelman 2019–2022 valmistelun lähtökohdat ... 1
1.1 Yleiset talousnäkymät ... 1
1.2 Taloussuunnitelman laadinnan lähtökohdat ... 3
1.3 Talousarvion ja -suunnitelman laadintaa sekä seurantaa koskeva lainsäädäntö ... 4
1.4 Toimintaympäristö ... 6
1.5 Riskienhallintasuunnitelman päivitys ... 6
2. Taloussuunnitelman 2019–2022 laadintaprosessin aikataulu ... 8
3. Valtuustokauden strategian 2018–2021 toteuttaminen ... 10
4. Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnittelu ... 14
4.1 Palveluverkkosuunnittelun tavoitteet ... 14
4.2 Vantaan palveluverkon suunnittelutiedot ... 14
5. Henkilöstö- ja koulutussuunnitelman laadintaohje 2019–2022 ... 15
5.1 Lähtökohdat ja tarkoitus ... 15
5.2 Laatiminen ja kokoaminen ... 15
5.2.1 Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelman laatiminen ... 16
5.2.2 Koulutussuunnitelman laatiminen ... 16
5.2.3 Suunnitelmien kokoaminen ja käsittely ... 16
5.2.4 Suunnitelmien seuranta sekä tehtäviin ja virkoihin liittyvät muutokset ... 17
5.3. Henkilöstö- ja koulutussuunnitelman tietopohja ... 17
5.4 Tulosalueen henkilöstö- ja koulutussuunnitelma 2019–2022 ... 18
6. Taloussuunnitelman 2019–2022 laadinta ja perustelut ... 19
6.1 Toiminta ja talous ... 19
6.2 Käyttötalousosan sisältö ... 19
6.3 Talousarvion tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut ... 20
6.4 Käyttötalouden budjetointiohjeet ... 21
6.4.1 Toimintatuotot ... 21
6.4.2 Toimintamenot ... 21
6.4.3 Sisäiset vuokrat ... 24
6.4.4 Projektien budjetointi ... 24
6.4.5 Suunnitelman mukaiset poistot ... 25
6.4.6 Arvonlisävero ... 25
6.4.7 Taloussuunnitelmavuosien 2020–2022 budjetointi ... 26
6.4.8 Toimialojen taloussuunnitelmien tarkistaminen ... 26
7. Liikelaitokset ... 27
8. Konserni kunnan talousarviossa ... 28
8.1 Konsernin vastuut ja velvoitteet ... 28
8.2 Tytäryhteisöille asetettavat tavoitteet ... 28
9. Investoinnit ... 30
9.1 Investointiosan valmistelu ... 30
9.2 Investointiosan hankeryhmät ... 30
9.3 Toimitilainvestointien valmistelu ... 31
9.4 Tietojärjestelmäinvestointien sekä tietohallinnon palvelukeskuksen käyttötalouden talousarvioesityksen valmistelu ... 32
9.4.1 Tietojärjestelmäinvestoinnit ... 32
9.4.2 Käyttötalous ... 32
9.4.3 Tietohallinto - Talousarvioesityksen valmistelun aikataulu ... 33
10. Budjetointijärjestelmä ... 34
10.1 Järjestelmän rakenne ... 34
10.2 Suunnitteluhierarkian ylläpito ... 34
10.3 Talousarvioprosessin päävaiheet taloussuunnittelujärjestelmän näkökulmasta ... 35
11. Taloussuunnitelmakirjan materiaalien toimittaminen ... 36
12. Liitteet ... 37

Lisätietoja:

- Luku 3: Christa Salovaara 050 318 1585 ja Antti Torkkeli 050 318 1586
- Käyttötalousosa: Teija Oras 050 314 5084
- Sisäisen vuokran budjetointi: Kts. luku 6.4.4
- Käyttäjäpalvelujen (ateria-, siivous-, vahtimestari- ja turvallisuuspalvelut) budjetointi: Vesa Urtti 040 044 7383
- Palveluverkkosuunnittelu ja palvelukartat: Kirsi Vatén 040 703 0535
- Toimitilainvestoinnit sekä investointien käyttötalousvaikutukset: Risto Adler 050 302 2919
- Tietojärjestelmähankkeet: Antti Ylä-Jarkko 043 825 2900
- SAP budjetointijärjestelmä: Anna-Maarit Välkki 050 314 5447

1. Taloussuunnitelman 2019–2022 valmistelun lähtökohdat

1.1 Yleiset talousnäkymät

Valtiovarainministeriön kevään 2018 taloudellisen katsauksen mukaan Suomen kansantalous kasvoi viime vuonna 2,6 %. Ennusteen mukaan Suomen talous kasvaa kuluvana vuonna edelleen samaa tahtia eli 2,6 % edelliseen vuoteen verrattuna. Vahvana jatkuva talouskasvu lisää työvoiman kysyntää ja työllisyys kasvaa nopeammin kuin vuosiin. Vaikka avoimena olevien työpaikkojen määrä kasvaa, työttömyys vähenee hitaasti.

Vuonna 2018 maailmantaloudessa vallitsee korkeasuhdanne. Kasvu on laaja-alaista: useissa talouksissa sekä vienti että kotimainen kysyntä ovat vahvassa vedossa. Yhdysvaltojen talous kasvaa nopeasti kuluvana vuonna. Inflaatio on kiihtynyt viime vuoden jälkipuoliskolta lähtien, kun taloudessa vallitsee täystyöllisyys. Euroalueen vahva kasvu jatkuu, luottamus on korkealla, ja investoinnit ovat elpyneet lähelle finanssikriisiä edeltävää tasoa. Inflaatio-odotukset ovat kuitenkin yhä vaimeita, mutta inflaation odotetaan kiihtyvän vähitellen. Kiinan talouden nopea kasvu jatkui vuonna 2017 yksityisen kulutuksen kannattelemana. Yksityinen velkaantuneisuus herättää huolta rahoitusmarkkinoiden haavoittuvuudesta. Venäjän talouskasvu hidastui loppuvuonna 2017 siitä huolimatta, että raakaöljyn hinta nousi. Energiasektorin merkitys taloudelle on yhä suuri, ja pidemmällä aikavälillä näkymiä varjostavat tuotantorakenteen yksipuolisuus ja mm. työmarkkinoiden rakenteelliset ongelmat. Keskeiset markkinakorot nousevat lähivuosina talouskasvun nopeuduttua ja rahapolitiikan vähitellen normalisoituessa. Valtionlainojen korot ovat nousseet viime aikoina, erityisesti Yhdysvalloissa.

Vuonna 2018 yksityisen kulutuksen kasvu kiihtyy Suomessa työllisyyden sekä ansiotason nousun seurauksena. Suomen talouskasvun nopeutuminen, viennin vilkastuminen, matalalla pysyneet korot sekä myönteinen kansainvälinen kehitys tukevat yksityisten investointien kasvua. Viennin kasvu jää viime vuoden pyrähdystä maltillisemmaksi, mutta kasvu jatkuu maailmankaupan kasvua nopeampana.

Vuonna 2018 ansiotaso nousee 1,9 prosenttia. Ansiotason nousu kiihtyy vuonna 2019 2,5 prosenttiin sopimuskorotusten ajoitustekijöiden vuoksi. Vuonna 2020 ansiotason nousua 2,8 prosenttiin kiihdyttää edelleen hyvä talouskasvu sekä julkisen sektorin lomarahaleikkauksen päättyminen.

Vuoden 2019 kasvuksi ennustetaan 2,2 %. Kasvua tukevat sekä kotimainen kysyntä että ulkomaankauppa. Inflaation kiihtyminen kuitenkin hidastaa kotitalouksien reaalisten käytettävissä olevien tulojen sekä kulutuksen kasvua. Vuonna 2020 talouskasvuksi ennustetaan 1,8 %. Yksityisen kulutuksen kasvu hidastuu edelleen, vaikka palkkasumman kasvu jatkuu ansiotason kasvun kiihtyessä. Viennin kasvu on jatkossakin tavaravetoista.

Vuoden 2017 inflaatio oli 0,7 prosenttia. Ennuste kuluvan vuoden inflaatioksi on 1,2 %. Hintojen nousua kiihdyttää mm. viime vuoden tasoa korkeammalla oleva raakaöljyn hinta sekä jalostettujen elintarvikkeiden hinnankorotukset. Vuodelle 2019 inflaatioksi ennustetaan 1,4 % ja vuodelle 2020 1,7 %.

Kuva 1: Kokonaistaloudelliset ennusteet, prosenttia

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
BKT, määrän muutos	2,1	2,6	2,6	2,2	1,8	1,3	1,1
Kuluttajahintaindeksin muutos	0,4	0,7	1,2	1,4	1,7	1,8	2,0
Ansiotasoindeksin muutos	1,1	0,2	1,9	2,5	2,8		
Työttömyysaste	8,8	8,6	8,1	7,5	7,0	6,9	6,8
Työllisyysaste	68,7	69,6	71,1	71,9	72,5	72,9	73,2

Lähde: Vuodet 2016–2017 Tilastokeskus, vuosien 2018–2022 ennusteet VM 13.4.2018

Kuntatalouden kehitysnäkymät

Kevään 2018 julkisen talouden suunnitelman (JTS) yhteydessä laadittiin Kuntatalousohjelma 2019–2022. Ohjelma syventää julkisen talouden suunnitelman kuntataloutta koskevaa arviointia.

Kuntatalouden tila keväällä 2018 on kokonaisuutena hyvä. Tilastokeskuksen julkaisemien tilinpäätösarvioiden mukaan kuntien ja kuntayhtymien yhteenlaskettu vuosikate oli vuonna 2017 noin 3,9 mrd. euroa, mikä riitti kattamaan nettoinvestoinnit. Kuntien vuosikate oli ennätyksellisen hyvä, ja se vahvistui vuonna 2017 puoli miljardia euroa. Suotuisa kehitys johtui ensisijaisesti kuntien toimintakatteen vahvistumisesta. Kuntayhtymien vuosikate pysyi puolestaan edellisen vuoden tasolla.

Kuntien lainakanta laski ensimmäisen kerran vuoden 2000 jälkeen, yhteensä noin 100 milj. eurolla. Kuntayhtymien lainakanta puolestaan kasvoi 260 milj. eurolla, mikä selittyy ennen kaikkea sairaalarakentamisen kasvulla. Yhteensä kuntien ja kuntayhtymien lainakanta nousi 18,3 mrd. euroon. Velka suhteessa bruttokansantuotteeseen sen sijaan aleni hieman. Vaikka kuntien talouden tunnusluvut vuodelta 2017 ovat pääsääntöisesti hyvät, on kuntien välillä kuitenkin edelleen suuria eroja. Tilinpäätösarvioiden mukaan tilikauden tulos on negatiivinen 60 kunnassa. Negatiivisen vuosikatteen kuntia oli seitsemän, ja määrä puolittui edellisvuodesta.

Kunnat ja kuntayhtymät ovat viime vuosina tehostaneet toimintaansa ja hillinneet toimintamenojen kasvua menestyksekkäästi. Toimintamenojen kasvu on ollut hyvin maltillista ja pysyy maltillisena myös kuluvana vuonna, mutta kasvu kiihtyy henkilöstömenojen kasvaessa vuonna 2019 palkankorotusten ja kilpailukykysopimuksen lomarahaleikkauksen päättymisen vuoksi. Myös investointimenot jatkavat lähivuosina kasvuaan, sillä korjausinvestoinnit sekä sairaalarakentaminen jatkuvat vilkkaana. Kuntatalouden lainanottotarvetta heijastava toiminnan ja investointien rahavirta on kehitysarviossa kehyskaudella negatiivinen vain vuonna 2019. Silti kuntatalouden lainakannan oletetaan kasvavan hieman vuoteen 2020 saakka sairaanhoitopiirien lisätessä velkaansa investointien vuoksi.

Hallitus asetti syksyn 2015 julkisen talouden suunnitelmassa kuntataloudelle rahoitusasematavoitteen; kansantalouden tilipidon mukaisesti kuntatalous saisi olla vuonna 2019 korkeintaan ½ prosenttia alijäämäinen. Rahoitusasematavoitteen saavuttamisen tukemiseksi hallitus on asettanut kuntataloudelle sitovan euromääräisen menorajoitteen, jolla rajoitetaan valtion toimenpiteistä kuntatalouden toimintamenoihin aiheutuvaa painetta. Menorajoite koskee valtion toimista kuntatalouteen aiheutuvaa menojen muutosta. Sen toteutumista seurataan vuosittaisissa julkisen talouden suunnitelman tarkistuksissa. Syksyn 2015 julkisen talouden suunnitelmassa hallitus päätti, että sen toimenpiteiden nettovaikutus on 540 milj. euroa kuntatalouden toimintamenoja alentava vuonna 2019. Julkisen talouden suunnitelman tarkistuksissa menorajoitteessa on otettu huomioon sekä eräiden jo aikaisemmin menorajoitteeseen sisältyneiden toimenpiteiden vaikutusarvioiden tarkentuminen että uusia toimenpiteitä. Näiden muutosten jälkeen kuntatalouden menorajoite on vuoden 2019 tasolla -830 milj. euroa.

Kuntatalouden ohjausta on vahvistettu tällä vaalikaudella. Edellisellä vaalikaudella toteutettu kuntalain taloussäännösten kiristäminen tukee julkisen talouden kokonaisohjausta. Niin valtion kuin kuntien omat sopeutustoimet ovat tuottaneet tulosta. Hallitusohjelman mukaisten toimien vaikutukset näyttävät tällä vaalikaudella jäävän hieman ennakoitua pienemmiksi, mutta sitä vastoin kuntien omat sopeutustoimet näyttävät olevan merkittäviä. Talouskasvun nopeutuminen on kääntänyt verotulot nousuun, mikä vahvistaa myös osaltaan kuntataloutta. Päivitetyn ennusteen mukaan paikallishallinnon alijäämä vuonna 2019 on 0,9 mrd. euroa, joka on 0,4 prosenttia suhteessa kokonaistuotantoon. Näin ollen paikallishallinto on saavuttamassa sille asetetun rahoitusasematavoitteensa.

Valmisteilla oleva maakunta- ja sote-uudistus vaikuttaa olennaisesti kuntien talouteen ja tulopohjaan vuodesta 2020 lähtien. Maakunta- ja sote-uudistuksen myötä kuntien järjestämisvastuulla olevat tehtävät vähentyvät noin puolella. Tästä syystä myös kuntatalouden rakenteet muuttuvat. Kunnan palvelutuotanto ja käyttötalous painottuvat uudistuksen jälkeen entistä vahvemmin varhaiskasvatukseen, esi- ja perusopetukseen sekä kulttuurin, liikunnan ja nuorisotyön toimialoille. Myös kuntien elinvoimaan liittyvä toiminta korostuu.

Siirtyvien tehtävien rahoitusvastuun poistuessa kunnilta vähennetään kuntien tuloja niiltä pois siirtyvän rahoitusvastuun verran ja valtion tuloja vastaavasti lisätään. Valtion verotuloja kasvatetaan kiristämällä valtion ansiotuloverotusta ja korottamalla osuutta yhteisöveron tuotosta. Jotta kokonaisveroaste ei kasvaisi, kunnallisveroprosentteja alennetaan kaikissa kunnissa yhtä suurella prosenttiyksiköllä uudistuksen voimaantulovuonna.

Uudistusta koskevien lakiesitysten ja laskelmien mukaan kunnilta maakuntiin siirtyvät kustannukset olisivat noin 17,6 miljardia euroa. Vastaavasti kuntien valtionosuuksia siirrettäisiin maakuntien rahoittamiseen noin 6,0 miljardia euroa ja lisäksi kuntien verotuloja siirrettäisiin maakunnille noin 11,1 miljardia euroja alentamalla kunnallisveroprosentteja tämän hetkisen arvion mukaisesti 11,71 prosenttiyksiköllä. Lisäksi kuntien yhteisövero-osuutta leikattaisiin 0,6 miljardilla eurolla.

Koko maan tasolla kuntien tehtävien muutoksesta aiheutuva kustannusten ja tulojen siirto on kustannusneutraali, mutta koska siirtyvät kustannukset ja tulot eivät vastaa kuntakohtaisesti toisiaan, ovat muutokset kunnittain tarkasteltuna lähtökohtaisesti suuret. Kuntakohtaisia eroja pyritään rajoittamaan valtionosuusjärjestelmään esitettävillä muutoksilla. Suurten kuntakohtaisten muutosten minimoimiseksi uuteen järjestelmään siirryttäisiin lähtökohtaisesti määräaikaisen, vaikkakin osin pysyväksi jäävän siirtymätasauksen kautta. Sote- ja maakuntauudistuksen voimaantulovuonna kunnan talouden tasapainotilan muutos rajattaisiin nollaan eli tasapaino (tasapainotilalla tarkoitetaan vuosikatetta poistojen jälkeen) pysyisi uudistusta edeltävällä tasolla. Siirtymätasauksen määrä alenisi vuosittain siten, että muutos rajattaisiin +/- 25 euroon/asukas per vuosi. Viidentenä vuonna eli vuonna 2024 muutos olisi enintään +/- 100 euroa/asukas, joka jää toistaiseksi pysyvänä voimaan. Näin uudistuksesta aiheutuva kunnan tasapainotilan muutos olisi pysyvästi enintään +/- 100 euroa/asukas.

Investointitarpeet, korjausvelka ja kasvukeskusten palvelujen ja infrastruktuurin laajentaminen muodostavat maakunta- ja sote-uudistuksen jälkeenkin haasteen kuntataloudelle. Jotta tulevaisuuden investoinnit voitaisiin rahoittaa, on kuntien tulokehityksen oltava vahvaa ja menot pidettävä kurissa.

Lähteet: VM 13.4.2018, Alueuudistus.fi

1.2 Taloussuunnitelman laadinnan lähtökohdat

Taloussuunnitelman 2019–2022 keskeisenä lähtökohtana on 11.12.2017 kaupunginvaltuustossa hyväksytty Vantaan kaupungin valtuustokauden strategia 2018–2021. Strategian taloustavoitteet mittareineen sekä toimialojen taloustavoitteiden toteuttamisen tueksi valmistelemat kehittämiskärjet (strategian liitteenä) muodostavat valtuustokauden talousohjelman. Strategian keskeisinä linjauksina ovat mm. käyttötalouden menokasvun rajaaminen enintään 1,5 prosenttiin per vuosi sekä kaupungin investointien omarahoitusosuudelle määritetty yhteensä enintään 500 milj. euron taso vuosille 2018-2021.

Maakunta- ja sote-uudistus vaikuttaa toteutuessaan huomattavasti Vantaan kaupungin organisaatioon, toimintaan ja talouteen. Hallituksen esittämän suunnitelman mukaan maakunta- ja sote-uudistus astuisi voimaan organisaatio- ja palvelutuotantosiirtojen osalta vuoden 2020 alusta. Silloin sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan, Suun terveydenhuollon liikelaitoksen ja Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen toiminnot siirtyisivät Uudenmaan maakunnan järjestettäviksi. Näiden lisäksi uudistus koskettaa myös ympäristökeskusta sekä Vantaan Työterveys liikelaitoksen toimintoja. Lisäksi on mahdollista, että kasvupalvelujen osalta muodostetaan pääkaupunkiseudun kuntayhtymä, johon siirtyisi maakunnan kasvupalvelujen järjestämisvastuun lisäksi myöhemmin määriteltävässä laajuudessa Uudenmaan kuntien kasvupalvelutoimintoja.

Taloussuunnitelman laadintaohjeen antamisen ajankohtana ei uudistuksen edellyttämää lainsäädäntöä ole vielä hyväksytty eduskunnassa. Tilanteen uskotaan selkiytyvän kesän 2018 aikana sekä tulevan lainsäädännön että aikataulun suhteen. Mikäli alkuperäinen aikataulu uudistuksen käynnistymisestä vuoden 2020

alusta pitää, on sillä vaikutusta taloussuunnitelman vuosiin 2020–2022. Vantaan kaupungin taloussuunnitelmaa 2019–2022 valmistellaan kuitenkin ennen lainsäädännön vahvistamista vuonna 2018 voimassa olevan organisaation mukaisesti ilman maakunta- ja sote-uudistuksen vaikutuksia. Taloussuunnitelmaa korjataan lainsäädännön mukaiseksi eduskuntakäsittelyjen jälkeen, joten toimialojen ja liikelaitosten on syytä valmistella taloussuunnitelman talouslukuja kahden eri skenaarion varalta. Henkilöstökeskus ohjeistaa maakunta- ja sote-uudistus huomioiden henkilöstösuunnitelmien laadinnan. Maakunta- ja sote-muutoksen, kasvupalveluiden mahdollisen muutoksen sekä oman organisaation uudelleen arvioinnin takia henkilöstölisäyksiin tulee suhtautua hyvin pidättyväisesti.

Taloussuunnitelman 2019–2022 valmistelu perustuu valtuustokauden strategian 2018–2021 mukaiseen talouden tasapainottamisen jatkamiseen toimintaympäristöön liittyvät riskit huomioiden. Maakunta- ja sote-uudistus tarkoittaa toteutuessaan esitetyssä muodossaan kaupungin toiminnan ja rahoituksen volyymien puolittumista lainakannan jäädessä ennalleen. Tämä tarkoittaa muun kuntasektorin tavoin Vantaan suhteellisen velkaantuneisuuden sekä korkoriskin merkityksen voimakasta kasvua. Uudistus tarkoittaisi myös vastikkeettomia omaisuuden siirtoja kaupungin irtaimesta omaisuudesta sekä etenkin kaupungin rahoittamista kuntayhtymistä. Uudistus tarkoittaisi myös kaupungin valtionrahoituksesta riippuvuuden lisääntymistä.

Taloussuunnitelman 2019–2022 käyttötalouden ja investointien määrärahojen ja tuloarvioiden kehykset määritetään alustavasti toimialojen kehysneuvotteluissa huhtikuun puolivälissä ja niistä päätetään kaupunginhallituksessa 4.6.2018.

1.3 Talousarvion ja -suunnitelman laadintaa sekä seurantaa koskeva lainsäädäntö

Uusi kuntalaki (410/2015) tuli voimaan 1.5.2015 kesken kuntien valtuustojen toimikauden. Useita säännöksiä alettiin soveltaa vasta 1.6.2017 lukien, jolloin vuoden 2017 kuntavaaleissa valitun valtuuston toimikausi alkoi.

Kuntalain mukaan kunnan on laadittava kuntastrategia, jossa päätetään kunnan toiminnan ja talouden pitkän aikavälin tavoitteista ja joka ohjaa taloussuunnitelman ja talousarvion laatimista. Talousarvion ja taloussuunnitelman tulee siten kytkeytyä kuntastrategiaan. Kuntalaissa painotetaan yleisesti kuntakonsernin kokonaisuutta. Uudistetun kuntalain tavoitteena on ollut luoda kokonaisvaltainen näkökulma kunnan toimintaan, jolloin taloudellisen tilanteen arvioimisessa tulisi näkyä peruskunnan talouden lisäksi selkeästi myös kunnan toiminta ja vastuut kuntakonsernina ja kuntayhtymissä.

Kuntalain 110 §:n mukaan valtuuston on vuoden loppuun mennessä hyväksyttävä kunnalle seuraavaksi kalenterivuodeksi talousarvio ottaen huomioon kuntakonsernin talouden vastuut ja velvoitteet. Talousarvion hyväksymisen yhteydessä valtuuston on hyväksyttävä myös taloussuunnitelma kolmeksi tai useammaksi vuodeksi (suunnitelmakausi). Talousarviovuosi on taloussuunnitelman ensimmäinen vuosi.

Talousarvio ja -suunnitelma on laadittava siten, että ne toteuttavat kuntastrategiaa ja edellytykset kunnan tehtävien hoitamiseen turvataan. Talousarviossa ja -suunnitelmassa hyväksytään kunnan ja kuntakonsernin toiminnan ja talouden tavoitteet.

Taloussuunnitelman on oltava tasapainossa tai ylijäämäinen. Kunnan taseeseen kertynyt alijäämä tulee kattaa enintään neljän vuoden kuluessa tilinpäätöksen vahvistamista seuraavan vuoden alusta lukien. Kunnan tulee taloussuunnitelmassa päättää yksilöidyistä toimenpiteistä, joilla mahdollinen alijäämä mainittuna ajanjaksona katetaan.

Talousarvioon otetaan tehtävien ja toiminnan tavoitteiden edellyttämät määrärahat ja tuloarviot ja siinä osoitetaan miten rahoitustarve katetaan. Määräraha ja tuloarvio voidaan ottaa brutto- tai nettomääräisenä. Talousarviossa ja -suunnitelmassa on käyttötalous- ja tuloslaskelmaosa sekä investointi- ja rahoitusosa.

Kunnan toiminnassa ja taloudessa on noudatettava talousarviota. Toimielin ei saa ylittää talousarviossa sille asetettua määrärahaa. Muutoksista talousarvion sitoviin eriin päättää valtuusto, muutokset on esitettävä valtuustolle talousarviovuoden aikana.

Talousarviossa esitettyjen tavoitteiden, määrärahojen ja tuloarvioiden toteutumista seurataan vuosikolmanneksittain kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle laadittavissa osavuosikatsauksissa. Lisäksi taloussuunnittelu kokoaa kuukausittain talousraportin kaupungin johdolle ja kaupunginhallitukselle (sis. kaupunki- ja toimialatasot). Kuukausiraportoinnin aikatauluista ja erityisistä raportoinnissa huomioitavista asioista tiedotetaan Avaimessa sekä SAP-portaalin etusivulla.

Kuntalain 113 § mukaan kunnanhallituksen on laadittava tilikaudelta tilinpäätös. Tilinpäätökseen kuuluvat tase, tuloslaskelma, rahoituslaskelma sekä talousarvion toteutumisvertailu ja toimintakertomus. Talousarvion toteutumisvertailu antaa tietoja kunnan varainkäytöstä kunnan päättäjille, asukkaille ja sidosryhmille. Toteutumisvertailu toteutetaan sillä tarkkuustasolla, jolla valtuusto on määrärahat ja tulosarviot eri toiminnoille hyväksynyt. Kunnan tilinpäätöksestä säädetään kuntalain lisäksi kirjanpitolaissa. Kirjanpitolain säännösten soveltamisesta antaa ohjeet kirjanpitolautakunnan kuntajaosto.

Toimintaa kuvaavien tietojen avaaminen julkisiksi

Toimialojen toiminnan lähtökohtana ovat avoimuuden ja läpinäkyvyyden periaate ja avoimien rajapintojen käyttö. Toimintaa kuvaavat tiedot avataan julkisiksi siltä osin kuin tietosuoja- ym. lait sen sallivat. HRI (Helsinki Region Infoshare) -palvelussa on avattu kaupungin ostolaskut vuodesta 2012 alkaen sekä tilinpäätökset, talousarviot ja investointisuunnitelmat vuodesta 2011 alkaen. Toimialat edistävät omalta osaltaan palveluja koskevien tietojen avaamista HRI-palvelussa.

Toiminnallisen tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden kehittäminen Vantaan kaupungin päätöksenteossa ja palveluissa

Toiminnallinen tasa-arvo ja yhdenvertaisuus tarkoittavat sitä, että päätöksenteossa ja palveluissa kiinnitetään huomiota sukupuolten tasa-arvon ja kaikkien ihmisten yhdenvertaisuuden (ikä, alkuperä, kieli, vakaumus, perhesuhteet, terveydentila jne.) toteutumiseen tasa-arvolain (609/1986) ja yhdenvertaisuuslain (1325/2014) vaatimalla tavalla. Omassa toiminnassa ei saa olla välitöntä tai välillistä syrjintää ja lisäksi viranomaisten tulee edistää tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta suunnitelmallisesti ja tavoitteellisesti kaikessa toiminnassaan.

Vantaan kaupunki on sitoutunut tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden edistämiseen strategiassaan. Kaupunginhallitus hyväksyi 14.11.2016 § 8 Vantaan kaupunkitasoisen tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman 2017–2020 ("Tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden edistäminen Vantaan kaupungin toimintatapana"). Suunnitelman laajin osuus on Työkirja (osa 1, s. 6–84), jonka avulla työyhteisöt ja viranhaltijat voivat hahmotella mitä syrjimättömyys ja edistäminen eli tasa-arvo- ja yhdenvertaisuustyö on nimenomaan heidän työssään. Suunnitelman osa 2 on varsinainen toiminnallinen suunnitelma (s. 97–102), joka sisältää suunnitteluvelvoitteet kaikille toimialoille. Suunnitelman viimeinen osa 3 (s. 103–108) on kuvaus siitä, mitä on Vantaan kaupungin henkilöstön tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta tavoitteleva henkilöstöpoliittinen suunnittelu ja työ.
http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/talous_ja_strategia/strategia/tasa-arvo_ja_yhdenvertaisuus

Toimialat ovat tehneet kaupunkitasoisesta suunnitelmasta kuluvalle valtuustokaudelle jalkauttamissuunnitelmat (ks. yja 12.3.2018):

- kaupunginjohtajan toimiala (ks. operatiivisen työryhmän kokoukset 27.9.2017 ja 2.11.2017)
- maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala (ks. johtoryhmä 8.11.2017)
- sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala (ks. johtoryhmä 10.10.2017 ja lautakunta 6.11.2017)
- sivistystoimen toimiala (ks. johtoryhmä 24.10.2017)
- konsernipalvelut (tiedustelut Hannu Koskiselle)
- asukaspalvelut (tiedustelut Meija Tuomiselle).

1.4 Toimintaympäristö

Väestöennuste

Väestöennuste laaditaan vuosittain. Sitä tehtäessä otetaan huomioon edellisten vuosien väestökehitys ja arvioidaan tulevan kehityksen suuntaa. Koko kaupungin tasolla ennuste ulottuu vuoteen 2045 ja kaupunginosatasolla vuoteen 2028. Väestöennuste valmistuu sen jälkeen, kun kaikki vuotta 2017 koskevat väestörakenne- ja väestömuutostiedot on saatu Tilastokeskuksesta.

Väestöennuste antaa kehitysnäkymän, jonka avulla toimialat voivat mitoittaa palvelunsa ja niiden vaatimat kustannukset kaupungin taloussuunnitelmassa ja varautua myös suunnitelmaa pidemmällä aikavälillä väestörakenteessa ja -määrässä tapahtuvien muutosten edellyttämiin kustannusmuutoksiin. Väestöennuste on käytettävissä kesäkuussa osoitteessa:

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

Vuoden 2019 talousarviota ja vuosien 2019–2022 taloussuunnitelmaa laadittaessa otetaan lisäksi huomioon kunnassa asuvan vieraskielisen väestön määrä, ikärakenteen ja kieliryhmittäisen rakenteen kehitys siten kuin se on ennustettu "Helsingin seudun vieraskielisen väestön ennuste 2015–2030" -raportissa. Raportti on käytettävissä samassa osoitteessa kuin yleinen väestöennustekin.

1.5 Riskienhallintasuunnitelman päivitys

Vantaan kaupungissa riskien arvioinnin tavoitteena on tunnistaa ja arvioida tilanteet, tapahtumat tai tapahtumaketjut, jotka voivat estää saavuttamasta asetettuja tavoitteita, uhata toiminnan jatkuvuutta, aiheuttaa henkilövahinkoja tai omaisuuteen kohdistuvia menetyksiä tai vaikuttaa negatiivisesti organisaation julkisuuskuvaan sekä maineeseen. Merkittävimmiksi tunnistetuille tai muutoin toiminnan kannalta keskeisille riskeille määritetään hallintatoimenpiteet ja toimenpiteiden toteutukselle vastuutahot sekä aikataulutus. Toimenpiteiden toteutusta tulee seurata ja arvioida onko niillä saavutettu haluttu vaikutus riskin merkittävyyteen.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ohjeen riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestämisen periaatteista Vantaan kaupunkikonsernissa 2.3.2015. Ohjeessa kuvattuja periaatteita noudatetaan Vantaan kaupungin riskienhallinnassa. Tavoitteena on varmistaa, että riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan toimintamalleja sovelletaan yhtenäisin perustein koko organisaatiossa.

Vantaan kaupungissa riskit jaetaan strategisiin, operatiivisiin, taloudellisiin ja vahinkoriskeihin. Riskien tunnistamisessa ja arvioinnissa on huomioitava, että osa riskeistä on kaupunkikonsernin ulkopuolelta tulevia (esimerkiksi toimintaympäristöstä johtuvia), mutta edellä mainittujen lisäksi on tärkeää tunnistaa myös organisaation sisäiset riskit.

Riskienhallintasuunnitelman laatiminen tulee toteuttaa vähintään tulosaluetasolla. Toimialan riskienhallintasuunnitelma pohjautuu sen tulosalueiden laatimiin riskien arviointeihin, joista tunnistetaan koko organisaation toiminnan ja tavoitteiden kannalta olennaisimmat ja merkittävimmät riskit.

Riskienhallintasuunnitelman ajantasaisuus tarkastetaan kaksi kertaa vuodessa alempana olevan aikataulun mukaisesti. Aiemmin tunnistetut riskit arvioidaan tässä yhteydessä uudelleen ja erityisesti pyritään arvioimaan, onko jo toteutetuilla riskienhallintatoimenpiteillä saavutettu haluttu vaikutus riskin merkittävyyteen. Mikäli uudelleen arvioinnissa riski osoittautuu edelleen merkittäväksi, tulee pohtia, ovatko määritetyt riskienhallintatoimenpiteet riittäviä ja tarkoituksenmukaisia.

Kaupunkikonsernin tulosalueet raportoivat tunnistamistaan ja arvioimistaan riskeistä organisaationsa johdolle käyttäen tähän laatimaansa riskienhallintasuunnitelmaa. Toimialan ja liikelaitoksen johto käsittelee, arvioi sekä laatii näiden tietojen perusteella arvion organisaatioonsa kohdistuvista merkittävimmistä riskeistä.

Toimiala- ja liikelaitostasoinen riskienhallintasuunnitelma toimitetaan kaupungin riskienhallinta- ja valmiuspäällikölle (heikki.t.kangas@vantaa.fi).

9.5.2018 mennessä toimitetaan kevätkaudella päivitetty toimiala- ja liikelaitostasoinen riskienhallintasuunnitelma.

5.12.2018 mennessä toimitetaan syyskaudella päivitetty toimiala- ja liikelaitostasoinen riskienhallintasuunnitelma sekä arvio riskienhallinnassa onnistumisesta ja selonteko organisaation sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelyistä.

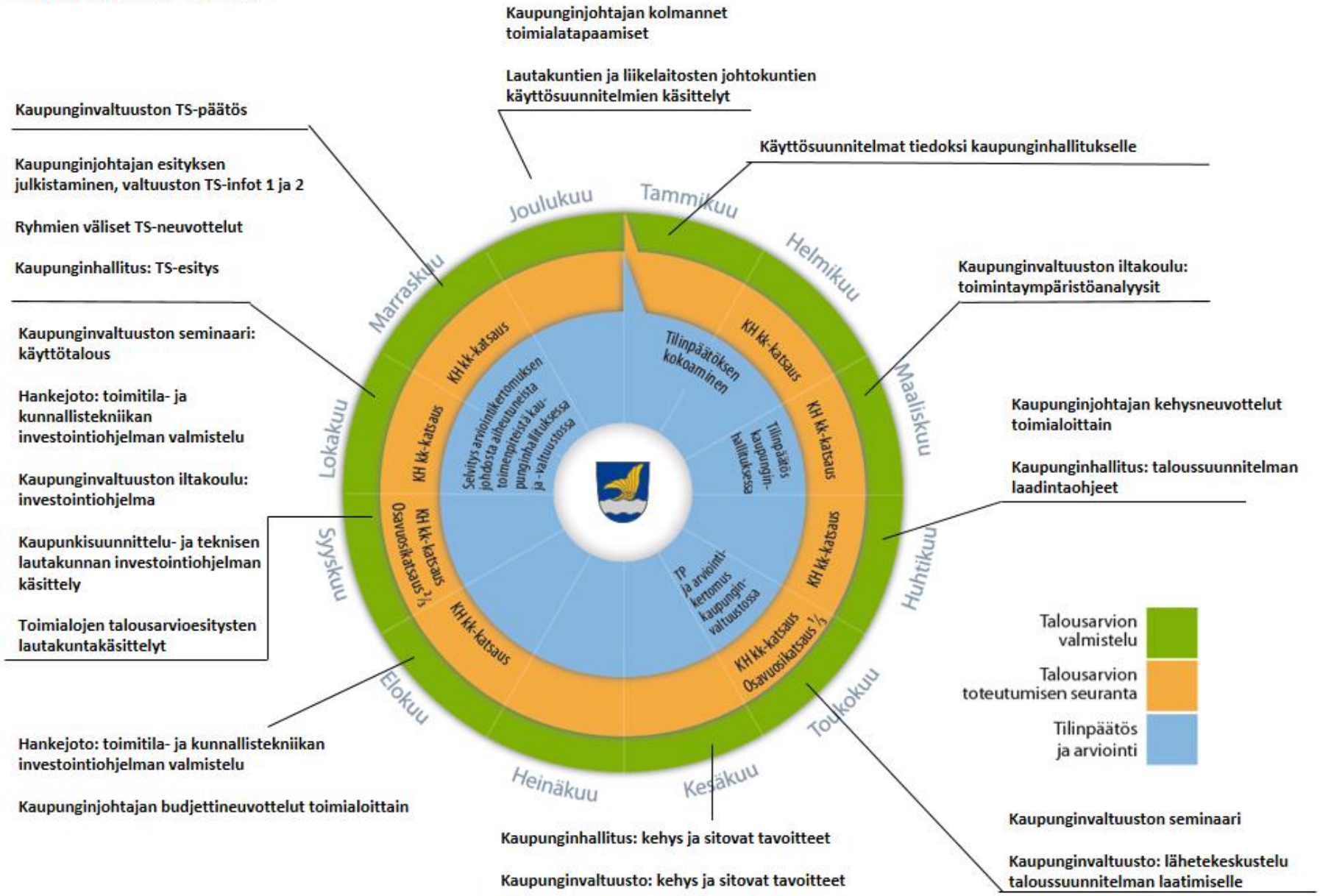
Yllä mainitut raportit käsitellään kaupungin riskienhallinnan ohjausryhmässä ja näiden tietojen perusteella laaditaan vuosittain arvio kaupunkiin ja sen toimintaan kohdistuvista merkittävimmistä riskeistä. Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan keskeisimmät johtopäätökset esitetään vuosittain myös tilinpäätöksessä.

2. Taloussuunnitelman 2019–2022 laadintaprosessin aikataulu

Alla on listattu taloussuunnitelman 2019–2022 laadintaprosessin keskeiset päivämäärät. Yksityiskohtainen listaus prosessin valmisteluaikataulusta on liitteessä 1.

Kaupunginvaltuuston iltakoulu; toimintaympäristöanalyysit toimialoittain	22.3.2018
Toimialojen kehysneuvottelut	
Konserni- ja asukaspalvelujen kehysneuvottelu	12.4.2018
Maankäytön toimialan kehysneuvottelu	13.4.2018
KJ toimialan kehysneuvottelu	17.4.2018
Sosiaali- ja terveystoimen kehysneuvottelu	20.4.2018
Sivistystoimen kehysneuvottelu	20.4.2018
Kaupunginhallitus; taloussuunnitelman laadintaohjeen käsittely	23.4.2018
Kaupunginvaltuuston ylim. selostustilaisuus; toimialojen katsaukset	21.5.2018
Kaupunginvaltuuston seminaari	24.–25.5.2018
Kaupunginvaltuuston lähetekeskustelu	28.5.2018
Kaupunginhallitus; kehyksen ja luonnosten sitoviksi tavoitteiksi käsittely	4.6.2018
Kaupunginvaltuusto; kehys ja sitovat tavoitteet tiedoksi	18.6.2018
Toimialojen budjettineuvottelut	
KJ toimialan budjettineuvottelu	21.8.2018
Maankäytön toimialan budjettineuvottelu	21.8.2018
Sosiaali- ja terveystoimen budjettineuvottelu	29.8.2018
Konserni- ja asukaspalvelujen budjettineuvottelu	30.8.2018
Sivistystoimen budjettineuvottelu	31.8.2018
Kaupunginvaltuuston seminaari	6.9.2018
Lautakuntakäsittelyt, viikot 36–37	4.-12.9.2018
Kaupunginvaltuuston iltakoulu; investointiohjelma, yhtiöesittelyt	13.9.2018
Toimielimen talousarvioesityksen tekstit ja tunnusluvut sekä talousarviokirjan investointiosan materiaalit taloussuunnitteluun	7.9.2018 Kajo, Konsas 14.9.2018 Mato, Sivi, Soster
Kaupunginjohtajan talousarvioesitys (YTR, lehdistö, TS-info 1)	8.10.2018
TS-info 2; toimialojen TS-esitykset	11.10.2018
Valtuustoryhmät palauttavat talousarviota koskevat selvityspyynnöt	15.10.2018
Toimialojen vastaukset selvityspyyntöihin julkaistaan Extranetissä	19.10.2018
Valtuustoryhmät palauttavat muutosesitykset talousarvioon (korilista)	24.10.2018
Koonti muutospyynnöistä lähetetään neuvottelijoille (korilista)	25.10.2018
Valtuustoryhmien välinen TS-neuvottelu ja kaupunginhallituksen talousarvioesitys	29.10.2018
Kaupunginvaltuusto; TS 2019–2022 päätös, veroprosenttipäätökset	12.11.2018
Käyttösuunnitelmat ja työohjelmat 2019 käsitelty lauta- ja johtokunnissa	31.12.2018

Vuosikello 2018



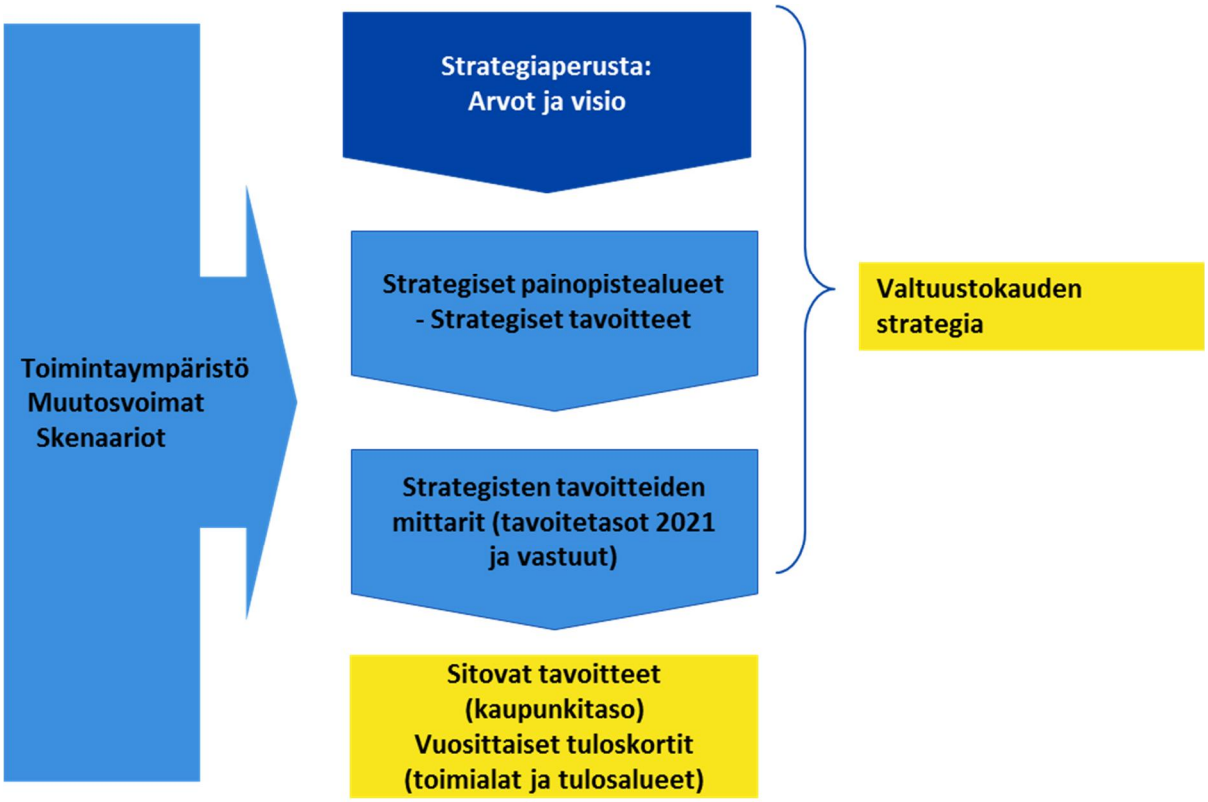
3. Valtuustokauden strategian 2018–2021 toteuttaminen

3.1 Strategiatyön malli

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.12.2017 § 5 valtuustokauden strategian. Vantaalla strategian keskeisen sisällön muodostavat visio ja arvot sekä kuuden painopistealueen alle jäsennetyt valtuustokauden strategiset tavoitteet ja niille asetetut mittarit.

Valtuustokauden strategiaa toteutetaan kaupunkitason vuotuisista sitovista tavoitteista ja toimialojen sekä tulosalueiden tuloskorteista lähtien aina yksikkötason tulos- ja kehityskeskusteluihin saakka. Tavoitteiden toteutumista seurataan osavuosikatsausten ja tilinpäätöksen yhteydessä 3 kertaa vuodessa. Strategia on johtamisen tärkein työväline. Se ohjaa päätöksentekoa ja johtamista organisaation kaikilla tasoilla. Tuloskortit ovat osa kaupungin johtamisjärjestelmää.

Kuva 2: Strategiatyön malli valtuustokaudella 2017–2021



Sitovat tavoitteet ovat vuosittain valtuustossa talousarviokäsittelyn yhteydessä hyväksyttäviä toiminnallisia ja taloudellisia tavoitteita, jotka edistävät valtuustokauden strategisten tavoitteiden toteutumista vuositasolla. Kaikista strategisista tavoitteista ei johdeta sitovia tavoitteita valtuustokauden jokaiselle vuodelle, mutta näitäkin tavoitteita toteutetaan toimialojen ja tulosalueiden tuloskorttien kautta.

Sitovat tavoitteet valmistellaan yhteistyössä toimialojen kanssa. Tavoitteiden mittareille laaditaan lähtötasot (vuosi 2017, viimeisin tieto) sekä tavoitetasot vuodelle 2019. Kaupunkitason sitovat tavoitteet sisällytetään toimialojen tuloskortteihin niiden vastuutuksen mukaan.

Toimialojen ja tulosalueiden tuloskorttien laadintaohjeet ovat kohdassa 3.2.

Raportointi ja seuranta

Valtuustokauden 2018–2021 strategian väliarviointi tehdään valtuustokauden puolivälissä kevään 2020 aikana. Strategian loppuarviointi toteutetaan vuoden 2021 lopun tilanteesta keväällä 2022.

Kaupunginvaltuustolle ja -hallitukselle raportoidaan:
- valtuustokauden strategia 2 krt/valtuustokausi
- talousarvion yhteydessä päätettävät vuotuiset sitovat tavoitteet (KuntaL 110 §) 3 krt/vuosi

Lautakunnille raportoidaan:
- kaupunkitason sitovat tavoitteet ja toimialan tavoitteet 3 krt/vuosi

Valtuustokauden strategiassa on nimetty ne ohjelmat, jotka ovat osa strategiaa. Ne tukevat strategisten tavoitteiden toteutumista. Ohjelmien toteuttaminen sovitetaan kunkin taloussuunnitelmakauden taloudellisiin mahdollisuuksiin. Ohjelmien sisältämien toimenpiteiden resursoinnista päätetään vuosittain talousarvion yhteydessä. Suositus on, että ohjelmat raportoidaan kaksi kertaa valtuustokaudessa eli strategian väliarvioinnin ja loppuarvioinnin yhteydessä kaupunginhallitukselle tai -valtuustolle strategian liitteenä olevan listan mukaisesti. Myös ohjelmia tarkentavat poikkihallinnolliset ja toimialatasoiset kehittämissuunnitelmat toteuttavat valtuustokauden strategiaa.

Esitykset kaupunkitason sitoviksi tavoitteiksi vuodelle 2019 valmistellaan toimialoilla. Ne tuodaan kaupunginjohtajan kehysneuvotteluihin, jotka pidetään huhtikuussa viikoilla 15–16.

3.2 Toimialojen tavoitteet

Toimialojen ja tulosalueiden tuloskorteilla esitetään toimenpiteet ja tavoitteet, joilla edetään kohti valtuustokauden strategian mukaisia tavoitteita. Toimialojen vuoden 2019 tuloskortit laaditaan toimintaympäristöanalyysien, valtuustokauden strategian, kehyksen, sitovien tavoitteiden, talouslinjausten kehittämiskärkien sekä toimialojen toiminnan muiden keskeisten tavoitteiden pohjalta. Tuloskorttivalmistelussa huomioidaan Hyvinvointikatsaus 2017 sekä valtuustokauden strategian yhteydessä nimetyt ohjelmat.

Talousarvion käyttötalousosassa esitetään toimialoittain ja tulosalueittain vuoden 2019 keskeiset tavoitteet. Tavoitteet mittaroidaan ja niille määritellään lähtötasot (vuosi 2017, viimeisin tieto) sekä tavoitetasot vuodelle 2019. Kaupunkitason sitovat tavoitteet sisällytetään toimialojen tuloskortteihin niiden vastuutuksen mukaan.

Tuloskortit laaditaan toimiala- ja tulosaluetasoilta (Liite 2, Toimialan ja tulosalueen tuloskorttipohjat). Tuloskorttipohjaa voi myös täydentää toimialan/tulosalueen tarpeiden mukaan, esim. lisäämällä toimialan tuloskortille toimenpide-sarake. Toimialan tuloskortti liitetään toimialan taloussuunnitelmaan (käsittely lautakunnassa, mutta ei sisällytetä sellaisenaan TA-kirjaan).

Toimialan tuloskortin keskeisistä tavoitteista valmistellaan tiivis teksti taloussuunnitelman käyttötalousosan Toimiala yhteensä -kohtaan. Käyttötalousosassa esitetään myös tekstinä tulosalueiden keskeiset tavoitteet.

<u>Käyttösuunnitelmaan</u> liitetään toimialan tuloskortti ja tulosalueiden tuloskorttien tiivistelmät (Liite 3, Toimialan ja tulosalueen tuloskortin tiivistelmä). Tavoitteet ja toimenpiteet on kytkettävä määrärahoihin siten, että viimeistään käyttösuunnitelmassa sitovien tavoitteiden resurssit ovat määriteltyinä.

3.3 Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Talousarvion käyttötalousosan Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset -kohdassa esitellään tiiviisti toimialan keskeiset tehtävät, organisaatio sekä toiminnassa tapahtuvat muutokset.

Vuonna 2018 toimialat koostavat kukin oman toimintaympäristöanalyysinsä talousarvion valmistelun näkökulmasta ja toimialan tuloskorttityön pohjaksi (väestö, lainsäädäntö jne.) taloussuunnitelman 2019–2022 valmistelun edellyttämässä laajuudessa. Toimialojen keskeiset toimintaympäristön muutokset esitellään kaupunginvaltuuston iltakoulussa 22.3.2018 sekä kaupunginjohtajan toimialatapaamisissa keväällä 2018. Toimintaympäristöanalyysit tehdään laajempana neljän vuoden välein valtuustokauden vaihtuessa. Näin välivuosina tehdään suppeampi kartoitus.

Toimintaympäristöanalyysissä tarkastellaan erityisesti ulkoista toimintaympäristöä: mahdollisuudet, uhat ja riskit. Aikajana on taloussuunnitelmakausi. Tarkastelua tehdään erityisesti valtuustokauden strategian tavoitteiden toteutumisen näkökulmasta.

Taustamateriaalina mm.

- Hyvinvointikatsaus 2017
- Helmikuussa 2017 valmistuneen laajan toimintaympäristökatsauksen tiedot päivitetään alkuvuodesta 2018 niiltä osin, kun uutta tietoa on
- Tietopalvelun toimintaympäristöä kuvaavat tulossa olevat tutkimukset ja katsaukset (ks. Tietopalvelun uutiskirjeet ja http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)

Lyhyt kuvaus toimialan toiminnasta laaditaan taloussuunnitelman käyttötalousosan Toimiala yhteensä -kohtaan.

Kuvaus toimialan toimintaympäristön muutoksista valmistellaan kaupunginvaltuuston iltakouluun 22.3.2018.

Lyhyt yhteenveto toimialan toimintaympäristöanalyysin keskeisistä tuloksista kirjataan taloussuunnitelman käyttötalousosan Toimiala yhteensä -kohtaan.

3.4 Laadunarviointi ja kehittäminen

Arviointi tehdään perusteellisesti kaksi kertaa valtuustokaudessa (vuosina 2019 ja 2021), eli joka toinen vuosi toimialat ja tulosalueet arvioivat toimintaansa ja tuloksiaan, muodostavat arvioinnin tulosten perusteella priorisoidut kehittämiskohteet ja tekevät kehittämissuunnitelmat, jotka sidotaan tuloskortin valmisteluun. Arviointi perustuu CAF-arviointimalliin ja johtamisjärjestelmäajatteluun.

Ensimmäiset arviointipajat (nimeltään LAAVA-pajat, LAAVA: Laatu ja arviointi Vantaalla) järjestetään vuoden 2019 keväällä, vuosina 2018 ja 2020 varsinaista koko kaupungin läpileikkaavaa arviointia ei toteuteta. Yksiköissä pidetään keväästä 2019 lähtien ennen tulosalueiden ja toimialojen arviointeja oma kehittämistilaisuus, jossa tehdyt kehittämisnostot sidotaan omaan toimintasuunnitelmaan. Arvioinnin aikataulusta ja toteuttamisesta viestitään erikseen.

Arviointien tuloksia voi hyödyntää myös ensi vuonna 2019 toimintaympäristön kuvauksen laadinnassa ja tehdyt kehittämissuunnitelmat sidotaan tuolloin oman toimialan ja tulosalueen tuloskortin laadintaan. Toimialat esittävät myös ensi vuonna taloussuunnitelman käyttötalousosan Toimiala yhteensä -kohdassa mitkä ovat vuoden 2019 arvioinneissa nousseet priorisoidut kehittämiskohteet. Arviointi ja kehittäminen koskettaa koko kaupunkia ja se tukee kaupungin strategian toteuttamista.

3.5 Yhteenveto toimialojen käyttötalousosan sisällöstä

Toimiala yhteensä:

1. Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset
2. Tuloskortin / toimialan keskeiset tavoitteet tekstinä

Tehtäväalue:

1. Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset
2. Tuloskortin / tulosalueen keskeiset tavoitteet tekstinä
3. Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen
4. Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut (luku 6.3)

Lisätietoja luvun 3 sisältöalueista antavat:
Christa Salovaara 050 318 1585 ja Antti Torkkeli 050 318 1586

4. Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnittelu

4.1 Palveluverkkosuunnittelun tavoitteet

Kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnittelun tavoitteena on edistää toimialojen palveluverkkojen yhteistarkastelua, tilojen yhteiskäyttöä ja palveluverkkojen uudistamista sekä tehostaa tilajärjestelyitä.

Kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnittelun kehittämis- ja koordinointivastuu on taloussuunnittelun tulosalueella. Palveluverkkosuunnittelu on kiinteä osa taloussuunnitteluprosessia. Koordinointi tapahtuu toimialojen kanssa vuorovaikutteisesti workshop-tilaisuuksissa liitteessä 1 esitetyn aikataulun mukaisesti.

Kevään 2018 aikana valmistellaan Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018-2027, joka viedään valtuuston käsittelyyn vuoden 2018 aikana. Toimitilainvestointiesitysten tulee perustua tähän valmisteilla olevaan kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan sekä taloussuunnitelmaesitysten laadinnan yhteydessä tarkistettuihin toimialakohtaisiin palvelutarpeisiin. Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027 sekä valtuuston 13.11.2017 hyväksymä investointiohjelma ohjaavat vuotuista toimialojen toimitilainvestointiohjelman päivittämistä suunnitelmakaudella.

Tilakeskus valmistelee toimialojen päivitetyistä toimitilainvestointiesityksistä koosteen, jota käsitellään palveluverkkosuunnittelun workshopeissa sekä hankejohtoryhmissä.

Palveluverkkosuunnitteluprosessissa valmistellut päivitetyt toimialojen toimitilainvestointiesitykset käyttötalousvaikutuksineen käsitellään lautakunnissa talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Kaupunkitasoinen investointiryhmä (hankejoto) sopeuttaa investointiesitykset investointikehykseen käymällä yksityiskohtaisesti läpi toimitilainvestointiesitysten päivitykset sekä kunnallistekniset hankkeet ja päättää keskeisistä taloussuunnitelmakauden investointiesityksistä. Toimitilainvestointiesitys sisällytetään kaupunginjohtajan taloussuunnitelmaesitykseen 2019–2022.

Toimialojen toimitilaesitysten laatimista on ohjeistettu tarkemmin taloussuunnitelman laadintaohjeiden investointiosassa kohdassa 9.3.

Lisätietoa palveluverkkosuunnittelusta antaa Kirsi Vatén 040 7030535.

4.2 Vantaan palveluverkon suunnittelutiedot

Palveluverkkoa koskevat suunnittelutiedot ovat MapInfo muodossa K:\MapData\Palveluverkko\ palvelupisteet -kansioissa. Toimialan tietojen ylläpitäjien tulee päivittää nämä suunnittelutiedot teknisessä lautakunnassa syyskuussa käsiteltävän toimitilainvestointiohjelman mukaisiksi 31.8.2018 mennessä.

Talousarviokirjan karttaliitteiksi laaditaan kartat suurimmista uudisrakennushankkeista, korjausrakentamishankkeista sekä vuokra- ja osaketilojen muutostöistä. Nämä kartat sisällytetään kaupunginvaltuuston päättämässä muodossa talousarvion 2019 ja taloussuunnitelman 2019–2022 liitteeksi. Lisäksi TS 2019–2022 keskeiset hankkeet viedään kartta.vantaa.fi- sekä Vampatti-karttoihin.

5. Henkilöstö- ja koulutussuunnitelman laadintaohje 2019–2022

5.1 Lähtökohdat ja tarkoitus

Henkilöstö- ja koulutussuunnitelman laatiminen perustuu lakiin työnantajan ja henkilöstön välisestä yhteistoiminnasta kunnissa (449/2007). Laki määrittää kunnassa vuosittain laadittavan suunnitelman sisältöä. Vantaalla henkilöstö- ja koulutussuunnitelma muodostuu kahdesta osasta: henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelmasta sekä koulutussuunnitelmasta ja ne laaditaan yhtenä kokonaisuutena tämän ohjeistuksen ja aikataulun mukaisesti liitteenä olevaan PowerPointiin ja Exceliin.

Henkilöstö- ja koulutussuunnittelu on osa toiminnan ja talouden suunnittelua sekä johtamista. Suunnittelussa määritellään strategian ja toiminnan vaatiman henkilöstön määrällinen ja rakenteellinen kokonaistarve sekä osaamistarve suunnittelukautena. Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnittelun tarkoituksena on tukea strategiasta johdettujen toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden saavuttamista sekä ennakoida henkilöstökustannuksia. Lisäksi tavoitteena on ohjata organisaation toimintaa niin, että oikeat henkilöstöresurssit ovat oikeassa paikassa oikeaan aikaan. Koulutussuunnittelussa määritellään tarve- ja tavoitelähtöisesti keinot työntekijöiden ammatillisen osaamisen ylläpitämiseen ja edistämiseen. Suunnitelma tehdään tässä vaiheessa ilman maakunta- ja sotemuutoksen vaikutuksia. Lainsäädännön voimaantultua annamme uudet ohjeet, miten suunnittelu tehdään vuosien 2020–2022 osalta.

Henkilöstö- ja koulutussuunnitelman 2019–2022 lähtökohtia ovat strategia ja sen talouslinjaukset sekä toimintaympäristöanalyysi ja palvelutuotannon kannalta tärkeimmät osaamistarpeet lyhyellä ja pidemmällä aikavälillä. Henkilöstö- ja koulutussuunnittelu on kytketty osaksi taloussuunnitteluprosessia ja näin ollen laadittavan suunnitelman tulee olla realistinen ja sen toteuttaminen tulee olla talouden näkökulmasta mahdollista.

Henkilöstö- ja koulutussuunnittelun ydintä ovat henkilöstön määrän, rakenteen, osaamisen ja kohdentumisen määrittely seuraavien vuosien tarpeita varten. Henkilöstö- ja koulutussuunnittelu on ennen kaikkea toimenpiteiden suunnittelua ja varautumista toiminnan edellyttämiin henkilöstöä koskeviin muutoksiin.

5.2 Laatiminen ja kokoaminen

Henkilöstö- ja koulutussuunnitelma laaditaan yhtenä kokonaisuutena ja yhtenäisellä aikataululla. Suunnitelmaan kuuluu kaksi osaa, jotka ovat henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelma sekä koulutussuunnitelma. Molempiin osiin löytyy valmiit pohjat liitteistä 4 ja 5.

Henkilöstö- ja koulutussuunnitelma laaditaan ensin tulosaluetasoisesti, jonka jälkeen niiden pohjalta tehdään toimialatasoinen koonti. Henkilöstökeskus tekee tulosalueiden suunnitelmiin perustuvista toimialojen koonneista kaupunkitasoisen henkilöstö- ja koulutussuunnitelman. Näin ollen ylempien tasojen suunnitelmat perustuvat tulosalueiden tarkkoihin suunnitelmiin.

Kaupunkitasoiseen suunnitelmaan liitetään muun muassa periaatteet, joilla pyritään ylläpitämään työkyvyttömyysuhan alaisten ja ikääntyneiden työntekijöiden työkykyä sekä työttömyysuhan alaisten työntekijöiden työmarkkinakelpoisuutta. Lisäksi suunnitelmaan liitetään kaupunkitasoiset tavoitteet tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden kehittämiselle.

5.2.1 Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelman laatiminen

Nyt laadittavan henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelman pohjana on vuodelle 2018–2021 laadittu suunnitelma. Tulosalueet uudistavat suunnitelmansa siten, että vuoden 2019–2022 suunnitelman pohjana ovat apulaiskaupunginjohtajan antama talouskehys ja sen mukaiset tuottavuusvaateet.

Tulosaluetasoisen henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelman 2019–2022 laadinnassa on keskeistä tunnistaa perustehtävään tarvittava osaaminen ja sen jälkeen tehdä johtopäätöksiä siitä, millainen on optimaalinen henkilöstörakenne. Suunnitelmaan dokumentoidaan, miten henkilöstörakenne on suunnittelukauden aikana muuttumassa, miten tavoiteltuun henkilöstörakenteeseen voidaan päästä ja millaisella aikataululla muutos saadaan toteutettua.

Suunnitelmassa käytetään pohjatietona esimiestyön apuvälineenä toimivaa vakanssimuutossuunnitelmaa. Vakanssimuutossuunnitelman painopiste on vuosissa ja siinä esimies suunnittelee alustavasti, mitkä vakanssit tullaan korvaamaan erilaisella tehtäväkuva- ja osaamisprofiililla ja mistä vakansseista luovutaan tehtävien uudelleen järjestelyiden kautta kokonaan.

Tulosaluejohtaja päättää, tehdäänkö tulosalueella vain tulosaluetasoinen henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelma vai tekevätkö kaikki tai osa tulosyksiköistä – esimerkiksi henkilöstömäärältään suuret tai muutosten edessä olevat - myös tulosyksikkötasoisen suunnitelman.

5.2.2 Koulutussuunnitelman laatiminen

Tulosalueen on laadittava koulutussuunnitelma kaikista tulosalueen henkilöstölle suunnatusta kehittämistoimista ja koulutuksista. Tulosalueen koulutussuunnitelma pohjautuu tulosalueen tarpeisiin ja muutoksiin toimintaympäristössä sekä nykyisen henkilöstön osaamiseen. Nykyinen osaaminen on selvitetty tulos- ja kehityskeskusteluiden yhteydessä kehittymissuunnitelmaa laadittaessa.

Suunnitelmassa arvioidaan koko henkilöstön ammatillista osaamista, mutta koulutusta ja kehittämistoimia voidaan kohdentaa tarpeen ja strategian mukaisesti talouskehyksen sisällä. Nyt laadittavaa koulutussuunnitelmaa ei tehdä henkilötasolla, mutta kaikki ammatti- tai henkilöstöryhmät tulee olla mainittuna, joko ammattiryhmittäin tai yksiköittäin.

Koulutussuunnitelmassa kuvataan, miten osaamistarpeet priorisoidaan, mitkä osa-alueet valitaan tärkeimmiksi osaamisiksi sekä millaisilla keinoilla puuttuva osaaminen hankitaan siihen varattujen määrärahojen puitteissa. Priorisointia voidaan tehdä myös järjestyksen avulla, tärkein ensimmäiseksi. Suunnitelman tehtävä on auttaa esimiehiä ja johtajia näkemään strategisesti olennaisen koulutuksen tarve. Koulutussuunnitelmassa määritellään, millaisia työkaluja ja keinoja valitaan, kun halutaan kehittää jo olemassa olevaa osaamista.

Osa tulosalueista tuottaa kaupunkitasoista kaikille toimialoille suunnattua koulutusta ja kehittämistä. Tiedot tulosalueen tarjoamasta koko kaupungille suunnatusta koulutuksesta ja kehittämisestä kerätään erikseen eikä niitä liitetä tässä vaiheessa tulosalueen koulutussuunnitelmaan. Henkilöstökeskus ohjeistaa tämän kaupunkitasoisen koulutussuunnitelman kokoamisen erikseen.

5.2.3 Suunnitelmien kokoaminen ja käsittely

Tulosaluetasoiset henkilöstö- ja koulutussuunnitelmat lähetetään niiden valmistuttua sähköpostin liitetiedostona oman toimialan henkilöstöyksikköön seuraaville yhteyshenkilöille toimialan aikataulun mukaisesti:

- Sivistystoimi: henkilöstöpäällikkö Anne Manner
- Sosiaali- ja terveystoimi: henkilöstöpäällikkö Anneli Hyvärinen

- Konserni- ja asukaspalvelut: työmarkkinasuunnittelija Anne-Maria Kuronen ja työmarkkinapäällikkö Pia Viskarinen-Soutamo
- Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö: henkilöstösuunnittelija Tarja Huhtakallio
- Kaupunginjohtajan toimiala: työmarkkinasuunnittelija Anne-Maria Kuronen ja työmarkkinapäällikkö Pia Viskarinen-Soutamo

Henkilöstöpäällikkö toimittaa tulosaluetasoiset henkilöstö- ja koulutussuunnitelmat sekä toimialatasoisen henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelman budjettineuvotteluiden jälkeen 6.9.2018 mennessä henkilöstökeskukseen työmarkkinasuunnittelija Anne-Maria Kuroselle. Työmarkkinasuunnittelija Anne-Maria Kuroselle ilmoitetaan sähköpostilla myös mahdolliset henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelmiin tulleet muutokset käyttösuunnitelman hyväksymisen jälkeen.

Henkilöstö- ja koulutussuunnitelman laadinnan yhteydessä kootaan lisäksi talousarviokirjaan tulevat toimiala- ja tehtäväaluekohtaiset henkilöstömäärät. Toimialan henkilöstöpäällikkö toimittaa taulukot myöhemmin ilmoitettavan aikataulun mukaisesti työmarkkinasuunnittelija Anne-Maria Kuroselle, joka toimittaa kaupunkitasoisen koonnin taloussuunnitteluun.

Toimialan henkilöstöpäällikkö tai muu yllä mainittu yhteyshenkilö ohjeistaa oman toimialan tulosalueet tarkemmin henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnittelun laadintaa ja aikataulua sekä tarvittaessa konsultoi sisältöön liittyvissä kysymyksissä. Henkilöstöpäällikkö ohjeistaa myös oman toimialan tulosalueet koulutussuunnitelman aikatauluun liittyen ja tarvittaessa henkilöstökeskuksen toimialakohtainen asiakkuusvastaava tukee ja konsultoi koulutussuunnitelman laadintaa.

Kaupunkitasoinen henkilöstö- ja koulutussuunnitelma käsitellään kaupungin yhteistoimintaryhmässä syksyllä.

Avaimessa on henkilöstö- ja koulutussuunnitelman laatimiseen liittyvää tietoa:
Etusivu – Palvelut - Johtaminen ja toimivat työyhteisöt - Henkilöstö- ja koulutussuunnittelu

5.2.4 Suunnitelmien seuranta sekä tehtäviin ja virkoihin liittyvät muutokset

Toimialalla sovitaan parhaiten johtamisjärjestelmään sopiva tapa seurata tulosalueen henkilöstö- ja koulutussuunnitelman toteutumista (määrällistä ja laadullista) sekä toimiala- että tulosaluetasolla.

Työnantajalla on mahdollisuus saada verovähennys osaamisen kehittämisestä, joka perustuu koulutussuunnitelmaan. Osaamisen kehittymistä ja suunnitelman toteutumista tulee seurata työntekijäkohtaisesti ja koulutukseen käytetty aika tulee todentaa. Vantaalla kaikki osaamisen kehittämisen tiedot kootaan ja raportoidaan Osuma koulutustenhallintajärjestelmässä.

Vahvistettu henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelma toimii yhtenä perusteena täyttölupaa haettaessa ja vakansseihin liittyvissä muutoksissa, joissa on oma valmistelu- ja päätöksentekoprosessi.

5.3. Henkilöstö- ja koulutussuunnitelman tietopohja

Tulosaluejohtaja voi käyttää apuna suunnitelman laatimisessa päivittäisiä johtamisensa välineitä (tuloskortti, palvelustrategia, tulosalueen henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelma tai koulutussuunnitelma 2018, käyttösuunnitelma SAP:sta jne.).

Toimialanhenkilöstöyksikkö toimittaa alla mainitut taustaluvut:

- Koulutustaso, ikäjakauma, sukupuolijakauma, äidinkielijakauma, vakituisten lähtövaihtuvuus

- Vakituisten ja määräaikaisten henkilöstömäärät
- Eläkepoistumaennusteen vuosille 2019–2022
- Tulosalue-/tulosyksikkötasoinen vakanssilistaus ja nykytilanne henkilöstöstä

Tarvittaessa sovitaan erikseen muista toimitettavista tiedoista tulosalue-/tulosyksikkötasolla suunnittelun tueksi.

5.4 Tulosalueen henkilöstö- ja koulutussuunnitelma 2019–2022

Tulosalueen henkilöstö- ja koulutussuunnitelman 2019–2022 kuuluvat seuraavat osa-alueet:

I HENKILÖSTÖ- JA HENKILÖSTÖMENOSUUNNITELMAOSIO

Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelma tehdään liitteessä 4 olevan PowerPointin pohjiin.

II KOULUTUSSUUNNITELMAOSIO

Koulutussuunnitelmaan (liite 5) merkitään kaikki tulosalueen henkilöstöä koskeva vuonna 2018 toteutettava osaamisen kehittäminen. Suunnitelmassa kuvataan seuraavat osa-alueet:

- Muutos, kehittämisen kohde tms., johon varaudutaan
- Vaadittava osaaminen, osaamisalue/teema ja osaamistarpeet ja/tai muutokset osaamisvaateissa
- Nykyisen henkilöstön osaaminen: arvio ammatillisen osaamisen kehittämistarpeista
- Henkilöstö/ammattiryhmä
- Osaamisen kehittämisen keinot, koulutukset ja kehittämistoimenpiteet
- Seurantamenettelyt ja raportointi

6. Taloussuunnitelman 2019–2022 laadinta ja perustelut

6.1 Toiminta ja talous

Taloussuunnitelman laadinta etenee luvussa 2 esitetyn sekä laadintaohjeen lopussa liitteenä 1 olevan tarkemman aikataulun mukaisesti. Taloussuunnitelman laadintaa ohjaa kaupunginjohtajan kehys- ja talousarvioneuvottelut. Investointiohjelman laadintaa ohjaa myös palveluverkkosuunnittelun toimintamalli.

Strategisella suunnittelulla, toimintaympäristön muutosten tuntemuksella sekä palvelujen tuotantotapojen ja nykyisen toiminnan arvioinnilla hallitaan kaupungin käyttö- ja investointitalouden menokasvua ja turvataan kaupungin rahoituksellinen asema. Määrärahojen käyttö kohdennetaan palvelujen tuottamisen kannalta välttämättömiin, kuten sopimuksiin sidottuihin, lakien säätämiin sekä valtuuston päättämiin tehtäviin. Toimenpiteitä suunniteltaessa tulee etsiä keinoja, joilla on vaikutusta myös seuraavan suunnitelmakauden toimintamenoihin.

Maksut ja taksat tarkistetaan ja päätetään erikseen talousarvioprosessin yhteydessä. Maksuja ja taksoja korotetaan lähtökohtaisesti kustannusten nousua vastaavasti asiakasmaksuasetuksen rajoissa. Maksuja ja taksoja määriteltäessä huomioidaan kaupungin kokonaistaloudellinen etu ja kaupungin strategiassa määritellyt tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden edistämisen tavoitteet ja velvoitteet. Maksukorotuksien osalta on huomioitava 1.6.2017 voimaan tulleen hallintosäännön määräykset maksujen ja korvausten vahvistamisesta. Toimintatuottojen budjetoinnissa on huomioitava maksujen ja taksojen korotukset, volyymin muutokset, aiempien vuosien toteuma sekä kaikki kertaluontoiset korvaukset ja myyntituotot.

Vuoden 2019 talousarvion ja suunnitelmakauden 2020–2022 valmistelu perustuu valtuustokauden strategian 2018-2021 taloustavoitteisiin, joissa keskeistä on talouden tasapainottamisen jatkaminen. Talousarvion laadintaprosessissa huomioidaan talousarvion 2017 toteutuminen sekä realistinen vuoden 2018 käyttösuunnitelman toteumaennuste, päätetyt ja tiedossa olevat lainsäädännölliset, organisatoriset ja toiminnalliset muutokset sekä kaupunginhallituksen kehyspäätös 4.6.2018.

Vantaan kaupungin taloussuunnitelmaa 2019–2022 valmistellaan ennen maakunta- ja sote-uudistuksen lainsäädännön vahvistamista vuonna 2018 voimassa olevan organisaation mukaisesti. Vuosien 2020–2022 osalta toimialojen ja liikelaitosten on syytä varautua muuttamaan budjetointiperusteita maakunta- ja sote-uudistuksen lainsäädännön eduskuntakäsittelyn jälkeen uudistuksen vaikutukset huomioiviksi ennen elokuun toimialakohtaisia budjettineuvotteluja.

6.2 Käyttötalousosan sisältö

Kaupunginhallitus päättää 4.6.2018 taloussuunnitelman kehyksestä. Kehyspäätös annetaan toimialoille toimintatuottojen, toimintamenojen ja investointien osalta. Toimialojen on noudatettava päätettyä kehystä taloussuunnitelmaesityksiä laadittaessa. Taloussuunnitelma laaditaan vuosille 2019–2022, vuosi 2019 on sitova talousarviovuosi.

Käyttötalouden budjetointiperiaatteet

Bruttoperiaatteella tarkoitetaan sitä, että tulot ja menot sisällytetään talousarvioon ja -suunnitelmaan bruttomääräisinä eli menoja ei vähennetä tuloista.

Nettoperiaate tarkoittaa, että talousarviossa sitovuus määritellään tulojen ja menojen erotuksena. Tämä on tarkoituksenmukaista tehtävissä, jotka rahoitetaan pääosin palvelujen myynti- ja maksutuloilla. Nettobudjetoidut tehtäväalueet/yksiköt budjetoidaan aina omana talousarviokohtanaan käyttötalousosaan. Talousarvion loppusummaan sisältyvät näiden yksiköiden bruttotulot ja -menot, vaikka valtuusto päättää sitovaksi määrärahaksi tai tuloarvioksi toimintakatteen.

Käyttötalousosan sisältö

Kaupunginvaltuuston päättämät tehtävät, sitovat tavoitteet ja niiden toteuttamiseen myönnettävät määrärahat ja tuloarviot ovat muutettavissa vain kaupunginvaltuuston päätöksellä. Nettobudjetoitujen toimintojen osalta valtuusto päättää toimintakatteen yksiköittäin ja liikelaitosten liikeylijäämän tavoitteista liikelaitoksittain. Talousarvioesitykset tulee valmistella mahdollisimman tarkalla tasolla jo talousarviovaiheessa, jotta valmistelun aikana päätetyt muutokset voidaan kohdistaa tarkoituksenmukaisesti. Tarkka suunnittelu myös nopeuttaa käyttösuunnitelmien laatimista.

Käyttötalouden perustelut annetaan tehtäväalueittain. Perusteluilla pyritään osoittamaan annettujen tavoitteiden, tehtävien ja määrärahan käyttötarkoituksen riippuvuussuhde. Tehtäväaluekohtaiset perustelut muodostavat samalla vuosikolmanneksittain toteutuneesta toiminnasta annettavan raportoinnin perustan.

Perustelut sisältävät mm. toiminnan kuvauksen ja toiminataympäristön muutokset, toimialan keskeiset tavoitteet, toiminnan keskeisen muutokset ja palvelujen kehittämisen TS-kaudella sekä määrärahan käyttötarkoitusta kuvaavat ja täydentävät muut perustelut sekä tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut. Käyttötalousosan tekstien sisältöä on kuvattu tarkemmin kohdissa 3.2–3.5 ja taloussuunnitelman laadintaohjeiden liitteenä olevissa mallipohjissa "Toimiala kaikki yhteensä" ja "Tehtäväalue" (Liite 6).

Talousarviokirjassa kaupunkitason tuloslaskelma esitetään kaikkien suunnitelmavuosien osalta. Kaikkien toimialojen, liikelaitosten ja rahastojen talousarvio- ja taloussuunnitelmavuodet tulee suunnitella riittävällä tarkkuudella tiliryhmien (henkilöstömenot, asiakas- ja muiden palvelujen ostot, avustukset, aineet ja tarvikkeet sekä muut menot) suhteen, jotta tuloslaskelmasta muodostuu looginen esim. tilinpäätöstietoihin verrattuna.

Kaikissa talousarvion valmistelu- ja päätösversioissa käyttötalousosa sisältää tuloslaskelman, jossa esitetään tiedot edellisestä tilinpäätöksestä, kuluvan vuoden talousarviosta, talousarvioesityksestä 2019 ja suunnitelmavuosista 2020–2022. Tehtäväaluetasolla esitetään tuloslaskelma, jossa vertailutietoina ovat kuluvan vuoden talousarvio sekä edellisen vuoden tilinpäätös.

6.3 Talousarvion tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut

Tehtäväalueen käyttötalousosassa esitetään tehtävä-/tulosalueen tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut. Talousarviokirjassa esitettävät tunnusluvut ovat kaupunginvaltuuston ja -hallituksen, lautakuntien ja toimialojen ylimmän johdon työkaluja. Lautakunnan talousarvioesitysmateriaaliin sekä käyttösuunnitelmiin voidaan sisällyttää myös muita esim. volyymia kuvaavia tunnuslukuja.

Talousarviokirjassa esitetään tunnusluvuista aikasarja, joka sisältää TP 2016, TP 2017, KS 2018 ja TA 2019 -luvut. Taloussuunnitelmavuosille ei laadita tunnuslukuja. Tunnusluvut laaditaan vuoden 2018 talousarvion laadinnassa olleille pohjille ja ne tuotetaan toimialan budjettineuvotteluun mennessä.

Tulosalueen käyttötalousosassa esitetään tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut. Tulosaluetta kohti tunnuslukujen maksimimäärä on 10 kappaletta.

6.4 Käyttötalouden budjetointiohjeet

6.4.1 Toimintatuotot

Toimintatuottojen budjetoinnissa on huomioitava maksujen ja taksojen korotukset, toiminnan ja volyymin muutokset sekä suunnitteilla olevat kertaluontoiset myyntituotot. Taloussuunnitelmavuosille 2019–2022 on huomioitava kustannustason nousun lisäksi toiminnan muutosten vaikutukset.

Sisäisiä tuloja budjetoidessa on varmistettava, että sitä vastaava meno on budjetoitu ostavalla yksiköllä ja että se perustuu keskinäiseen sopimukseen. Sisäisten tulojen ja menojen on täsmättävä kaupungin tuloslaskelmassa. Kehykseen 2019 huomioidaan sisäisten tulojen korotus 1,5 % mukaan, kuten sisäisissä menoissa.

Toimintatuotot jaotellaan seuraavasti:

- Myyntituotot
- Maksutuotot
- Tuet ja avustukset
- Muut toimintatuotot

6.4.2 Toimintamenot

Toimintamenot budjetoidaan seuraavasti:

- Henkilöstömenot
- Palvelujen ostot
    - erikseen asiakaspalveluostot ja muiden palvelujen ostot
- Aineet, tarvikkeet ja tavarat
- Avustukset
- Muut toimintamenot ja muut vuokrat paitsi sisäiset vuokrat, jotka ladataan taloussuunnittelun toimesta.

SAP taloussuunnittelujärjestelmään muiden kuin henkilöstömenojen budjetoinnista ohjeistetaan tarkemmin luvussa 10.

Sisäisiä menoja budjetoidessa on varmistettava, että sitä vastaava tulo on budjetoitu myyvällä yksiköllä ja että se perustuu keskinäiseen sopimukseen. Sisäisten tulojen ja menojen on täsmättävä kaupungin tuloslaskelmassa. Kehykseen huomioidaan sisäisten menojen korotus 1,5% mukaan, kuten sisäisissä tuloissa.

Henkilöstömenot budjetoidaan SAP -henkilöstömenosuunnittelun kautta. Toimialat tarkistavat budjetoidut toimet seuraavaa prosessia noudattaen:

Henkilöstöpalvelusihteerit ovat toimittaneet helmikuun aikana toiminnanohjausjärjestelmästä ajetun täyttösuunnitelman tarkistettavaksi esimiehille. Täyttösuunnitelma on toiminnanohjausjärjestelmän (SAP HR) raportti budjetoiduista toimista ja niiden tilasta. Tarkistetut täyttösuunnitelmat palautetaan henkilöstöpalvelusihteereille, jotka päivittävät tiedot toiminnanohjausjärjestelmään.

Vuoden 2019 talousarviota varten SAP -henkilöstömenosuunnitteluun ladataan huhtikuussa maaliskuun 2018 palkanmaksun mukaiset budjetoidut toimet. Se sisältää esimiesten ilmoittamat täyttösuunnitelmiin tehdyt muutokset ja korjaukset. Ennen latausta tehdään eHijat – SAP HR -erityisajo, joka päivittää kustannustenjakotiedot niistä budjetoiduista toimista, jotka kohdentuvat usealle yksikölle.

Palkat ja palkkiot, joille ei ole budjetoitua toimea, budjetoidaan lukittujen tilien syöttölomakkeen kautta. Budjetoidessa lukittujen tilien kautta, palkkioihin ja palkkoihin tulevat muutokset on laskettava erikseen.

Kaikkien vakinaisten vakanssien budjetointiin tulee käyttää budjetoitujen toimien lomaketta. Uusista vakinaisista vakansseista täytetään Uudet budjetoidut toimet excel-lomake (liite 7), joka toimitetaan taloussuunnitteluun.

Taloussuunnittelu lähettää tiedon toimialoille, milloin budjetoitujen toimien tiedot ovat tarkistettavissa (aikaisintaan 10.4.2018), sekä ohjeen korjaustarpeiden ilmoittamisesta ja uusien budjetoitujen toimien perustamisesta järjestelmään.

Kunta-alan työ- ja virkaehtosopimuksen palkankorotukset

Sopimuskausi on ajalle 1.2.2018 – 31.3.2020, joka sisältää palkantarkistukset sekä muut kustannusvaikutteiset työehtojen muutokset. Lisäksi sopimukseen sisältyy erillinen tuloksellisuuteen perustuva kertaerä, joka maksetaan tammikuussa 2019. Korotukset vaihtelevat sopimuksittain, eikä näin ollen henkilöstömenosuunnittelua varten voida määritellä kiinteää korotusprosenttia à toimialojen ja liikelaitosten kehykseen 2019 sisällytetään palkankorotusta varten euromääräinen summa, joka valmistuu kehysvalmisteluun.

Varhe-eläkemaksun budjetointi

Vuodelle 2019 budjetoitavat maksut perustuvat 2018 ennakkotietoon, jota on korotettu Kevasta saadulla kertoimella. Taloussuunnittelu toimittaa toimialoille henkilöstöpalveluilta saadut euromäärät, jotka budjetoidaan tilille 410200. Varhe-maksujen budjetoinnin tueksi toimialan talousyksikkö voi pyytää henkilöstöpalveluista koko toimialaa koskevan toimintayksikkölistan. Listojen edelleen toimittamista tulosalueille vastaa toimiala.

Siirtyneiden toimintojen (ISS, Vantti Oy ja HSY) eläkevastuut budjetoidaan tilille 412008 Muut siirtyneet eläkevastuut. Niistä toimitetaan tiedot Varhe-maksu laskelman yhteydessä. HUS-eläkevastuut budjetoidaan tilille 412007. Kunnan maksamat eläkkeet tiliä 412005 ei saa käyttää edellä olevien eläkemaksujen budjetointiin (henkilöstöpalvelujen ohje).

Vuoden 2019 eläke-, työttömyys- ja sairasvakuutusmaksut sekä lomarahan osuus

SAP suunnittelujärjestelmään tallennetaan vuodelle 2019 sivukuluprosentit sekä lomarahaprosentti, joka on 3,5 % (kiky sopimus). Järjestelmä huomioi eri palkkatileiltä maksettavat prosentit ml. palkkatilit, joissa kaupunki toimii sijaismaksajana. Palkkojen sivukulujen lasketus voidaan tehdä vasta jälkeen.

Henkilöstömenojen vuoden 2019 sivukuluprosentit:

- Palkka sekä eläkeperusteinen kaupunki ja liikelaitokset 19,80%
- Sosiaalimaksut kaupunki ja liikelaitokset pl. KuPela yhteensä 4,52% ja KuPela 5,12% *muodostuvat seuraavista maksuista:*
    - o Sairasvakuutusmaksu 1,08 % (Kiky sopimus)
    - o Muut sosiaalivakuutusmaksut 0,07 % (arviossa käytetään vuoden 2017 prosenttia)
    - o Työttömyysvakuutusmaksu 2,97 % (Kiky sopimus)
    - o Tapaturmavakuutusmaksu kaupunki ja liikelaitokset pl. KuPela 0,40% ja KuPela 1,0 %

Henkilöstömenot budjetoidaan myös suunnitelmavuosille 2020–2022. Jatkovuosille huomioidaan ainoastaan henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelman mukaiset muutokset. Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelmassa on henkilöstömäärät kuvattu sekä ilman maakunta- ja sote-uudistuksen vaikutuksia, että vaikutukset huomioiden. Henkilöstömenot budjetoidaan jatkovuosille ennen maakunta- ja sote-uudistuksen lainsäädännön vahvistamista vuonna 2018 voimassa olevan organisaation mukaisesti. Toimialojen ja liikelaitosten on syytä varautua muuttamaan henkilöstömenojen budjetointia maakunta- ja sote-uudistuksen lainsäädännön eduskuntakäsittelyn jälkeen uudistuksen vaikutukset huomioiviksi ennen elokuun toimialakohtaisia budjettineuvotteluja.

Henkilöstökeskus valmistelee henkilöstömääristä talousarvioon toimiala- ja tehtäväaluekohtaiset henkilöstömäärätaulukot. Toimialojen henkilöstöyksiköt saavat siitä erillisen ohjeen. Erillisiä taulukoita ei tarvitse toimittaa enää taloussuunnitteluun.

Asiakaspalveluostoihin budjetoidaan kuntalaisille hankitut palvelut, joita ostetaan kunnan ulkopuolisilta palvelun tuottajilta. Nämä perustuvat pääosin kunnan ja palvelutuottajan välisiin sopimuksiin. Budjetoinnissa on huomioitava ostettavien palveluiden hinnan ja volyymin muutokset.

Muiden palveluiden ostoina budjetoidaan palvelutuotantoon liittyvät tuki- ja asiantuntijapalvelut sekä sopimusten mukaiset palvelukokonaisuudet. Ateria- puhtaus- ja muiden käyttäjäpalveluiden budjetoinnissa noudatetaan alla olevaa ohjetta.

Ateria- puhtaus- ja muiden käyttäjäpalveluiden budjetointi

Ostoyksikkö vastaa kaupungin käyttäjäpalveluiden eli ateria-, puhtaus-, aula- ja turvallisuuspalveluiden järjestämisestä.

Ateriapalvelujen ostot (sekä Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy:n että muiden palveluntuottajien) budjetoidaan tilille 441084. Ostoyksikkö huolehtii henkilöstöruokailun budjetoinnista.

Vuoden 2019 ateriapalveluiden budjettiluvun laskentaan vaikuttavia asioita:

- koulujen ja päiväkotien oppilas- ja lapsimäärien muutokset, uudet ja poistuvat kohteet, palveluntuottajan vaihtuminen
- ostoyksikkö ilmoittaa huhtikuussa Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy:n ja muiden palvelutuottajien arvioidut hinnanmuutokset vuodelle 2019
- talousarviossa 2019 tulee huomioida vuosien 2018 uusista ja poistuneista kohteista johtuva ateriamäärien muutos sekä ilmoitetut hinnanmuutokset

Valvonta-ateriat budjetoidaan tilille 441084 arvonlisäverolliseen hintaan. Valvonta-aterioiden ostolaskujen tiliöinnissä arvonlisävero käsitellään vähennysrajoitteisena ostona (laskun alv-koodi 01).

Kokouslounaat budjetoidaan tilille 441084 toimialan omalle kustannuspaikalle.

Puhtaanapitoon sisältyvät siivouspalvelujen ostot sekä Vantti Oy:ltä että muilta palveluntuottajilta budjetoidaan tilille 447083.

Pohjalukuna käytetään vuoden 2017 toteutunutta laskutusta. Tätä toteutunutta summaa verrataan vuoden 2018 budjetoituun erään. Talousarvioon 2019 huomioidaan vuosien 2018 käyttöönotettujen uusien ja poistuneiden tilojen kustannusvaikutukset. Olemassa olevien ja uusien tilojen siivottavat neliötiedot löytyvät uudesta kiinteistöhallintajärjestelmästä (KIHA). Lisäksi tulee huomioida ostoyksikön huhtikuussa ilmoittamat palveluntuottajien hinnanmuutokset.

Aulapalvelut budjetoidaan tilille 447085 Vahtimestari-palvelujen ostot. Se osa aulapalveluista, jossa toimialalla on omaa henkilöstöä, tulee budjetoida normaalisti henkilöstömenojen kautta. Lisäksi säännöllisen aula-/ kouluisäntäpalvelun ylittävät palvelujen hankinnat on arvioitava erikseen talousarviota laadittaessa.

Turvapalvelut, kiinteän vartijan (sekä Vantti Oy että muut palveluntuottajat) ja kiertävän vartijan hankinnat, mobiilivartiointi sekä rahojen kuljetuspalvelut budjetoidaan tilille 447087 Turvapalveluiden ostot. Lisäksi säännöllisen vartijapalvelun ylittävät hankinnat on arvioitava erikseen talousarviota laadittaessa.

Lisätietoja käyttäjäpalveluiden budjetoinnista antaa Vesa Urtti 09 839 22210. Mikäli toimialat tarvitsevat tilastotietoa palveluntuottajien laskutuksesta kohteittain/palveluittain, voimme pyytää niitä tarvittaessa palveluntuottajilta.

Aineisiin, tarvikkeisiin ja tavaroihin budjetoidaan mm. toimisto- ja koulutarvikkeet, kirjallisuus, elintarvikkeet, vaatteisto, lääkkeet ja hoitotarvikkeet, puhdistusaineet ja -tarvikkeet, poltto- ja voiteluaineet sekä lämmön, veden ja sähkön hankintamenot. Kalustohankinnat, jotka alittavat pienhankintarajan (10 000 €) ja lisähankinnat ensikertaiseen kalustamiseen budjetoidaan tähän tiliryhmään kuuluville tileille.

Avustuksiin budjetoidaan kotitalouksille maksetut tuet ja muut avustukset sekä palveluseteleistä aiheutuvat menot palvelun tuottajan tuottamiin palveluihin, jotka asiakkaalle on myönnetty. Avustukset yhteisöille sisältää myös työmarkkinatuen kuntaosuuden.

Vuokrat budjetoidaan rakennuksista ja huoneistoista sekä koneista ja laitteista ml. leasingvuokrat. Sisäiset vuokrat toimitiloista tarkistetaan erillisen ohjeen mukaisesti, joka on toimitettu toimialojen yhdyshenkilöille 28.2.2018.

6.4.3 Sisäiset vuokrat

Sisäisen vuokran budjetointi

Toimialojen tulee varmistaa, että tilakeskuksen tiedot toimialan käytössä olevista tiloista ja veloitettavista kustannuspaikoista ovat oikein. Sisäinen vuokra lasketaan maaliskuun lopussa toimialojen tarkistamille tiloille ja vuokrat sisällytetään toimialojen talousarvio 2019 kehykseen laskelman mukaisesti. Tilavuokrat veloitetaan vuonna 2019 todellisen käytön mukaan. Käytössä olevien ja suunniteltujen tilojen tarkistus on siten tehtävä huolella talousarvion oikeellisuuden varmistamiseksi.

Toimialojen käytössä olevat tilat tarkistetaan kiinteistöhallintajärjestelmän (Kiha) tiedoista, josta tilakeskus koostaa kullekin toimialalle excel -tiedoston. Tiedostosta tarkistetaan käytössä olevat toimitilat, kustannuspaikat ja neliömäärät. Toimialojen tulee myös ilmoittaa uudet vuoden 2019 aikana tulevat kohteensa sekä poistuvat kohteet. Excel-tiedoston lisäksi toimialojen vastuuhenkilöille annetaan määräaikaiset yhteiskäyttötunnukset Kiha-järjestelmään, jotta toimialat voivat tarkastella tilojaan pohjakuvaselaimen avulla. Tarkistustiedosto toimitetaan toimialojen vastuuhenkilöille sähköpostilla 2.3.2018 mennessä, joka sisältää myös ohjeen, miten korjaukset tulee tehdä tiedostoon.

Korjatut/tarkistetut tiedostot muutospyyntöineen palautetaan tilakeskukseen sähköpostilla osoitteeseen ”Yht Toimitilat isännöinti” viimeistään 27.3.2018. Yhteyshenkilöinä toimivat kunkin tulosalueen alueisännöitsijät (Pasi Simola, Thomas Härmälä, Erja Nurmisto ja Ulla Puranen-Mashalla) ja toimitilapäällikkö Pasi Salo.

Tilakeskus tekee toimialojen ilmoittamien tietojen perusteella tarvittavat korjaukset ja laskee sisäiset vuokrat Kiha-järjestelmässä. Aineiston valmistuttua Taloussuunnittelu lataa sisäiset vuokrat SAP taloussuunnittelujärjestelmään tilille 905800 tilakeskuksen toimittaman aineiston perusteella toukokuussa 2018.

6.4.4 Projektien budjetointi

Projektien perustaminen, hallinnointi ja seuranta tehdään Vantaan projektimallin mukaisesti. Yksittäisten projektien, toimialojen ja tulosalueiden projektisalkkujen hallinnoinnissa sekä raportoinnissa käytetään Keto Software -järjestelmää. Avaimen Lomakkeet ja ohjeet osiossa on Vantaan projektimallin sivustot, jonne on tallennettu em. projektimalli liitteineen, järjestelmän käyttöohjeet sekä hyödyllistä tietoa projektien hallinnoinnista.

Kansallista ja kansainvälistä rahoitusta suositellaan haettavaksi valtuustokauden strategiaa tai ohjelmia sekä toimialojen erityistavoitteita toteuttaviin projekteihin. Projektiesityksissä tulee esittää selkeästi projektin hyötytavoitteet sekä kustannukset. Projektitoiminta huomioidaan kehystä 2019 laadittaessa: vuonna 2018 päättyvien projektien sekä 2019 alkavien ja jatkavien projektien vaikutus talousarvioon tulee esitellä kaupunginjohtajan toimialakohtaisissa kehysneuvotteluissa. Talousarvion tuloihin ja menoihin tulee budjetoida ne hankkeet ja projektit, joille on jo myönnetty rahoitus tai sille rahoituksen myöntäminen on todennäköistä. Omarahoitteiset projektit, jotka päätetään käynnistää kesken talousarviovuoden, tulee pääsääntöisesti rahoittaa kuluvan vuoden käyttösuunnitelmasta.

Kaupunginjohtajan toimialalle on tehty keskitetty varaus kaupunkitason strategisesti merkittävien projektien omarahoitusosuuksien maksamista varten. Omarahoitusosuuden maksamista varauksesta haetaan taloussuunnittelusta projektin esiselvityksellä sekä rahoittajalle tehtävällä rahoitushakemuksella. Omarahoitusosuutta voi hakea projekteille, jotka ovat uusia ja joita ei ole pystytty huomioimaan käyttösuunnitelmassa. Omarahoitusosuutta ei voida maksaa tästä varauksesta, mikäli projekti on ollut käynnissä jo edellisenä vuonna. Kaupunginjohtaja päättää keskitetystä varauksesta maksettavat omarahoitusosuudet aina tapauskohtaisesti strategisen merkittävyyden perusteella. Budjetoitua varausta ei voida ylittää.

Taloudellisesti merkittävistä projekteista, jotka päätetään toteuttaa ja joista saadaan rahoituspäätös vasta talousarviovuoden kuluessa, tulee sitovuustasojen ylittyessä tehdä määrärahamuutosesitys rahoituspäätösten mukaisesti loka-marraskuussa 2019.

6.4.5 Suunnitelman mukaiset poistot

Suunnitelmapoistot edellyttävät kunnalta poistosuunnitelman laatimista sekä erillistä pysyvien vastaavien hyödykkeiden seurantaa ja poistojen laskentajärjestelmän ylläpitämistä. Vantaan kaupungin 1.6.2017 voimaan astuneen hallintosäännön (15 luku, § 7) mukaan kaupunginvaltuusto hyväksyy suunnitelmapoistojen perusteet ja kaupunginhallitus hyväksyy hyödyke- tai hyödykeryhmäkohtaiset poistosuunnitelmat.

Poistonalaisia investointeja ovat pysyvien vastaavien muiden hyödykkeiden kuin maa- ja vesialueiden ja sijoitusten hankinnat. Alle 10 000 euroa koskevat hankintamenot budjetoidaan käyttötalousmenoksi.

Taloussuunnitelman poistojen luotettava budjetointi edellyttää, että investoinnit suunnitellaan riittävällä tarkkuudella ja investointien kuluvan vuoden ennuste sekä suunnitellut valmistumisajat (rakentaminen ja aineeton omaisuus osalta) syötetään taloussuunnittelujärjestelmässä investointien talousarvioon.

Suunnitelmapoistot esitetään toimialan tuloslaskelmaosan poistot -rivillä sekä kaupungin tuloslaskelmissa. Toimialat eivät budjetoi poistoja, vaan järjestelmä laskee ne taseessa olevan käyttöomaisuuden osalta poistosimulaatiolla, että suunniteltujen investointien talousarviosta. Suunnitelmapoistot vaikuttavat kaupungin talousarvion tilikauden tulokseen ja liikelaitoksen liikeylijäämään sekä tuloslaskelmasta laskettaviin tunnuslukuihin.

6.4.6 Arvonlisävero

Tavaroiden ja palveluiden hankintamenot budjetoidaan pääsääntöisesti arvonlisäverottomin hinnoin. Kunta saa viiden prosentin suuruisen laskennallisen palautuksen arvonlisäverolain 130 §:ssä tarkoitetuista verottomista terveyden- ja sairaudenhoitoon sekä sosiaalihuoltoon liittyvistä hankinnoista sekä tällaisen toiminnan harjoittajalle myönnetystä avustuksesta. Laskennalliseen palautukseen oikeuttavista menoista budjetoidaan näin ollen 95 prosenttia laskutusarvosta.

Talousarvioon sisältyvät menot, joiden vähennysoikeutta on rajoitettu, esimerkiksi edustusmenot, tulee budjetoida arvonlisäveroineen. Henkilökunnan valvonta-ateriat budjetoidaan arvonlisäveroineen ulkoiselle tilille

441084 Ateriapalveluostot. Ne myös kirjataan suoraan toimialalle alv-koodilla 00. Tällä vältytään kaksinkertaiselta budjetoinnilta. Valvonta-ateriat säilyvät kuitenkin palkkakirjanpidon ajossa.

Rakentamispalvelujen käänteinen arvonlisävero ei aiheuta poikkeuksia budjetointiin. Talouspalvelukeskus on laatinut erillisen ohjeen maankäytön- ja rakentamisen toimialalle rakentamispalveluja koskevien ostolaskujen käsittelystä.

6.4.7 Taloussuunnitelmavuosien 2020–2022 budjetointi

Taloussuunnitelmavuosien 2020–2022 valmistelu perustuu valtuustokauden strategiaan 2018-2021 sisällytettyihin taloustavoitteisiin, jotka muodostavat uuden valtuustokauden talousohjelman. Budjetoitaessa huomioidaan toiminnassa ja volyymeissä tapahtuvat muutokset. Toimintamenojen kasvun tulee olla perusteltu, esim. palvelutarpeen kasvulla. Lähtökohtana kaikessa toiminnassa on tuottavuuden kasvu ja menokehityksen hallinta hitaan verotulokehityksen johdosta. Toimintatuottoihin huomioidaan tiedossa olevat maksujen ja volyymin muutokset sekä suunnitellut kertaluontoiset erät.

Vantaan kaupungin taloussuunnitelmaa 2019–2022 valmistellaan ennen maakunta- ja sote-uudistuksen lainsäädännön vahvistamista vuonna 2018 voimassa olevan organisaation mukaisesti. Vuosien 2020–2022 osalta toimialoilla ja liikelaitoksissa varaudutaan muuttamaan budjetointiperusteita maakunta- ja sote-uudistuksen lainsäädännön eduskuntakäsittelyn jälkeen uudistuksen vaikutukset huomioiviksi ennen elokuun toimialakohtaisia budjettineuvotteluja. Taloussuunnitelman 2019–2022 määrärahojen ja tuloarvioiden kehykset määritetään alustavasti toimialojen kehysneuvotteluissa huhtikuun alussa ja niistä päätetään kaupunginhallituksessa 4.6.2018.

6.4.8 Toimialojen taloussuunnitelmien tarkistaminen

Sisäisiä tuloja ja menoja ovat sisäisten suoritteiden ostot ja myynnit sekä sisäiset vuokrat. Sisäisiin tulo- ja menoeriin luetaan myös liikelaitoksen ja kunnan väliset sisäiset korot, peruspääoman tuotto sekä toiminta- ja rahoitusavustukset liikelaitokselle. Sisäiset erät budjetoidaan niille varatuille tulo- ja menotileille. Sisäiset suoritteet laskutetaan ennalta sovittuun hintaan ja ostaja voi vaikuttaa laskutettavien suoritteiden määrään. Sisäisten erien budjetointi tulee perustua myyjän ja ostajan väliseen sopimukseen kaupungin toimialojen välillä tai kaupungin ja liikelaitoksen välillä. Sisäisten tulojen ja menojen on oltava kaupunkitasolla yhtä suuret ja niiden budjetoinnissa tulee olla huolellinen. Määrärahoja ja tuloarvioita ei saa syöttää järjestelmään tiliryhmätasolla. Oikean sisäisen tilin voi tarkistaa voimassa olevasta tililuettelosta.

Sisäisille tileille ei saa kirjata menoja, jotka ovat ulkoista ostoa. Kustannuksia ei jaeta sisäisellä laskutuksella, laskut joko tiliöidään useammalle kustannuspaikalle tai maksavan yksikön menoa oikaistaan muistiotositteella jälkikäteen.

Toimialan tulee tarkistaa SAP -järjestelmästä:

- Toimialan lakkautetuille tulosyksiköille ei ole lukuja talousarviossa, koska budjetoidut toimet saattavat budjetoida lukuja myös lakkautetuille yksiköille.
- Budjettia ei ole syötetty tiliryhmätasolle, koska se jakaa summan mm. sisäisille tileille.
- Nimettömille tileille ei ole syötetty talousarviolukuja.
- Sisäiset tulot ja menot perustuvat ostajan ja myyjän välisiin sopimuksiin, jolloin ne ovat molempien osapuolien tiedossa oikean suuruisina.
- Investointien tulosyksiköille ei ole jäänyt henkilöstömenoja.
- Rakentamisen sisäisille tilausnumeroille on syötetty valmistumiskuukausi- ja vuosi, jotta poistolaskenta menee oikein.
- Budjettiesitys ei ylitä kehystä.

7. Liikelaitokset

Kaupungin liikelaitoksia ovat Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Työterveys liikelaitos sekä Suun terveydenhuollon liikelaitos. Liikelaitosten perustamisesta, hallinnosta ja johtamisesta säädetään kuntalain 65–68 pykälissä.

Kuntalain 120 § mukaan liikelaitosten kirjanpito on eriytettävä kunnan kirjanpidosta. Liikelaitosten talousarvio- ja suunnitelma laaditaan kaupungin talousarvion erillisenä osana. Liikelaitosten sitovia eriä valtuustoon nähden ovat: 1. kunnan pääomasijoitus liikelaitokseen ja liikelaitoksen pääoman palautus kunnalle, 2. korvaus kunnan tai kuntayhtymän sijoittamasta pääomasta ja 3. kunnan toiminta-avustus liikelaitokselle. Liikelaitosten tulot ja menot sekä investoinnit sisältyvät kuitenkin kaupunkitasoisiin tulos-, investointi- ja rahoituslaskelmiin.

Kuntalain 67 § mukaan liikelaitoksen johtokunta hyväksyy liikelaitoksen talousarvion ja -suunnitelman sekä toiminnan perustelut vuoden loppuun mennessä valtuuston asettamien sitovien tavoitteiden sekä meno- ja tuloerien mukaisesti. Kaupungin talousarviossa asetetaan liikelaitoksen valtuustoon nähden sitovat toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet, joista kaupunginvaltuusto päättää talousarvion hyväksymisen yhteydessä.

Kaupungin talousarviossa esitettävät liikelaitosten tuloslaskelma-, investointi- ja rahoituslaskelmataulukot ovat sitovia ainoastaan sitoviksi määriteltyjen erien osalta. Kuntalain mukaan liikelaitoksen johtokunta päättää liikelaitoksen talousarviosta valtuuston päättämien sitovien tavoitteiden puitteissa, ja siten johtokunnan päättämä lopullinen käyttösuunnitelma voisi erota kaupungin talousarviokirjassa esitetystä liikelaitoksen taulukosta. Kaupungin talousarviovalmistelun laajuudesta johtuen liikelaitosten talousarvion valmistelun tulee noudattaa kaupungin aikatauluja siten, että liikelaitosten lopulliset talousarviot ja käyttösuunnitelmat vastaavat valtuuston päättämää talousarviota. Muutokset liikelaitosten talousarviossa muuttavat kaupunkitason lukuja talousarviossa, joten ne tulee toteuttaa kaupunkitasoisen käyttösuunnitelmien hyväksynnän jälkeen tai huomioida talousarviovuoden ennusteissa.

Liikelaitosten johtokuntien tulee hyväksyä sekä liikelaitoksen talousarvio että käyttösuunnitelma valtuuston päätöksen jälkeen. Liikelaitokset raportoivat sitovien toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta osavuosikatsauksissa, tilinpäätöksessä sekä toimintakertomuksessa.

Liikelaitoksen talousarvioon tehtävistä muutoksista päättää johtokunta. Johtokunnan on otettava huomioon valtuuston liikelaitokselle asettamat tavoitteet ja liikelaitosta sitovat erät kunnan talousarviossa. Kunnan talousarviossa liikelaitosta sitoviin eriin tehtävistä muutoksista päättää valtuusto.

Liikelaitokset noudattavat tämän ohjeen mukaisia budjetointiohjeita sekä tehtäväalueita koskevia tekstiohjeita.

8. Konserni kunnan talousarviossa

Kuntalain uudistukset (410/2015) tulivat voimaan 1.5.2015. Useita säännöksiä alettiin soveltaa vasta 1.6.2017 lukien, jolloin vuoden 2017 kuntavaaleissa valitun valtuuston toimikausi alkoi. Kuntalain 14 §:ssä korostetaan valtuuston asemaa ja kokonaisvastuuta kunnan toiminnasta ja taloudesta. Valtuusto vastaa kuntastrategiasta, jossa valtuusto päättää kunnan toiminnan ja talouden pitkän aikavälin tavoitteista. Kunnan toimintaan kuuluu 6 §:n tarkoitetuin tavoin kaikki toiminta, jossa kunta on mukana. Kunnan oman organisaation lisäksi strategiassa on arvioitava pitkän aikavälin tavoitteita koko kuntakonsernissa, kuntien yhteistoiminnassa sekä sopimukseen ja rahoittamiseen perustuvassa toiminnassa.

Valtuusto vastaa kunnan strategisesta päätöksenteosta, koko kuntakonsernin tavoitteiden asettamisesta, toiminnan ja talouden tasapainosta sekä toiminnan arvioinnista ja seurannan järjestämisestä. Kuntalain 39 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa kunnan toiminnan omistajaohjauksesta. Omistajaohjauksella ja konserniohjeilla on huolehdittava siitä, että kunnan tytäryhteisön hallituksessa otetaan huomioon kuntakonsernin kokonaisetu.

Uudistetun kuntalain tavoitteena on ollut luoda kokonaisvaltainen näkökulma kunnan toimintaan, jolloin taloudellisen tilanteen arvioimisessa tulisi näkyä peruskunnan talouden lisäksi selkeästi myös kunnan toiminta ja vastuut kuntakonsernina ja kuntayhtymissä.

Kuntalain 110 §:n mukaan valtuuston on vuoden loppuun mennessä hyväksyttävä kunnalle seuraavaksi kalenterivuodeksi talousarvio ottaen huomioon kuntakonsernin talouden vastuut ja velvoitteet. Talousarviossa ja -suunnitelmassa hyväksytään kunnan ja kuntakonsernin toiminnan ja talouden tavoitteet.

8.1 Konsernin vastuut ja velvoitteet

Koska valtuuston tulee talousarviota hyväksyessä ottaa huomioon kuntakonsernin talouden vastuut ja velvoitteet, liitetään talousarvioon ja -suunnitelmaan 2019–2022 luku Kuntakonserni 2019–2022. Luvussa esitetään:

1. Konsernirakenne 30.9.2018
2. Konsernirakenteeseen suunnitellut muutokset taloussuunnitelmakaudella 2019–2022
3. Konsernin investoinnit taloussuunnitelmakaudella 2019–2021
   Investoinnit esitetään taulukkomuodossa. Taulukkoon sisällytetään kaupungin investoinnit yhteensä, merkittävien tytäryhteisöiden investoinnit yhteisöittäin, muiden tytäryhteisöjen investoinnit yhteensä sekä kuntayhtymien investoinnit TS 2018–2021 mukaisesti. Luvut esitetään omistusosuuksien mukaisena osuutena yhteisön investoinneista (konsernitilinpäätöksen mukaisesti). Taulukossa tulee olla sarakkeet TP2016, TP2017, TA2018, TA2019, TS2020, TS2021
4. Kaupungin ja tytäryhteisöjen lainakannankehitys taloussuunnitelmakaudella 2019–2021
   Lainakanta esitetään taulukkomuodossa. Taulukkoon sisällytetään kaupungin lainakanta, merkittävien tytäryhteisöjen lainakanta yhteisöittäin, muiden tytäryhteisöjen lainakanta yhteensä sekä kuntayhtymien lainakanta TS 2018–2021 mukaisesti. Luvut esitetään omistusosuuksien mukaisena osuutena yhteisön lainakannasta (konsernitilinpäätöksen mukaisesti). Taulukossa tulee olla sarakkeet TP2016, TP2017, TA2018, TA2019, TS2020, TS2021
5. Konserniyhteisöille myönnetyt ja suunnitellut takaukset tekstinä sekä taulukkona

8.2 Tytäryhteisöille asetettavat tavoitteet

Kuntaliiton kunnan ja kuntayhtymän talousarviosta ja -suunnitelmasta antaman suosituksen mukaan valtuusto voi ohjata asettamillaan tavoitteilla tytäryhteisöjä niiden omassa tavoitteenasettelussa. Valtuuston ohjaus ei kuitenkaan sido oikeudellisesti tytäryhteisöjä. Tavoiteasettelu tässä tarkoituksessa on luonteeltaan välillistä, pääomistajan tahdon esiintuomista. Valtuuston tavoiteasettelu voi koskea tytäryhteisön asemaa, toiminnan laajuutta ja toimintaedellytyksiä tai palvelun laatua, hinnoitteluperiaatteita taikka pääoman tuottovaatimuksia. Tytäryhteisölle asetettavat tavoitteet tulee pääsääntöisesti ottaa kunnan voimassa olevaan

talousarvioon ja -suunnitelmaan. Tytäryhteisöjen tavoitteiden toteutumisesta raportoidaan osavuosikatsausten yhteydessä.

Konserni- ja asukaspalveluiden toimialan talous- ja hallintopalveluiden tulosalue valmistelee tytäryhteisöille asetettavat tavoitteet osaksi Vantaan kaupungin taloussuunnitelmaa 2019–2022. Kaupunginhallituksen yleisjaoston tehtävänä on tehdä esityksiä ja antaa toimintaohjeita kaupunkikonsernin yhteisöille asetettavista toiminnallisista ja taloudellisista tavoitteista. Tavoitteiden yhteydessä esitetään myös merkittävien yhteisöjen investointiohjelman sisältö. Tavoitteet tulee valmistella konserni- ja asukaspalvelujen talousarvioneuvotteluihin mennessä.

Konserni- ja asukaspalveluiden toimialan talous- ja hallintopalveluiden tulosalue valmistelee yhteistyössä talouspalvelukeskuksen konsernilaskennan sekä rahoituksen tulosalueen kanssa konsernirakenteen kuvauksen, muutokset konsernirakenteessa sekä taulukot kuntakonsernin investoinneista, lainakannan muutoksista sekä takauksista.

Merkittävimpiä tytäryhteisöjä koskevat tavoitteet ja investoinnit esitellään valtuuston iltakoulussa 13.9.2018.

9. Investoinnit

9.1 Investointiosan valmistelu

Investointiosassa valtuusto käsittelee määrärahat hankeryhmäkohtaisesti. Investointiosaan varataan talousarviovuonna tarvittava määräraha ja lisäksi suunnitelmavuosille arvioitu määrärahan tarve.

Investointiosassa esitetään hankekohtaisesti investointeja koskevat tavoitteet, jossa selvitetään mm. tavoitellaanko palvelutuotannon määrän lisäystä, palvelukyvyn parantamista vai tuotannon tehostamista. Perustelutietona esitetään hankkeiden kokonaiskustannusarviot. Jos hankkeen tai sen osan toteutuminen viivästyy talousarviossa arvioidusta aikataulusta, tarvittava osa rahoituksesta on otettava seuraavien vuosien talousarvioon. Kaupungin investoinnit suunnitellaan ja esitetään talousarviokirjassa kymmenelle vuodelle. Investoinneista laaditaan perustelut vuosien 2019–2022 osalta. Tilainvestointien budjetointivastuu on tilakeskuksella.

Talousarvion investointiosaan budjetoidaan investointiin saatava rahoitusosuus, joka voi olla valtionosuutta tai muuta rahoitusosuutta. Rahoitusosuus budjetoidaan tuloksi sille vuodelle, jonka aikana oikeus tuloon arvioidaan kunnalle syntyvän. Esim. jälkirahoitteinen valtionosuus budjetoidaan rahoitusosana sille vuodelle, jonka aikana oikeus valtionosuuteen kunnalle syntyy.

Taloussuunnitelman 2019–2022 investointien määrärahojen ja tuloarvioiden kehykset määritetään alustavasti toimialojen kehysneuvotteluissa huhtikuussa ja niistä päätetään kaupunginhallituksessa 4.6.2018.

9.2 Investointiosan hankeryhmät

Irtain omaisuus

Pysyvillä vastaavilla (aiemmin käyttöomaisuus) tarkoitetaan jatkuvasti useana tilikautena tuloa tuottavia hyödykkeitä, koneita ja kalustoa sekä atk-ohjelmistoja. Hankintoihin käytetään investointiosan irtaimistomäärärahaa ja yksittäisen laitteen hankintamenon tulee ylittää pienhankintaraja 10 000 €. Laitteen asennus kuuluu hankintamenoon. Laitteen käytön koulutus ei kuitenkaan ole investointia.

Ensikertainen kalustaminen on irtainta omaisuutta, joka hankitaan kohteen uudisrakentamisen tai perusparantamisen yhteydessä. Ensikertainen kalustaminen käsitellään yhtenä pysyvien vastaavien kohteena, vaikka sen hankinta kertyisi pidemmällä aikavälillä ja useammista pienemmistä hankinnoista. Lisähankinnat ensikertaiseen kalustamiseen ovat käyttötalousmenoja. Ensikertaisen kalustamisen suunnitelman mukainen poistolaskenta alkaa, kun koko kalustaminen on valmis.

Toimialan irtaimen omaisuuden hankintaesitykset toimitetaan taloussuunnitteluun toimialan budjettienneuvottelumateriaalien yhteydessä.

Aineeton omaisuus

Aineettoman omaisuuden investoinnit suunnitellaan vuosille 2019–2028. Tietohallinto luo toimialojen esityksistä tuottavuuspriorisointiin pohjautuvan esityksen uudeksi investointiohjelmaksi tietohallinnon ohjausryhmään hyväksyttäväksi vuosille 2019–2022. Aineettoman omaisuuden budjetointivastuu on tietohallinnon palvelukeskuksella ja määrärahat budjetoidaan kohdetasolla (sisäinen tilaus). Aineettomien hyödykkeiden hankintamenoista, muun muassa muista pitkävaikutteisista menoista, tehtävät poistot aloitetaan yleensä heti menojen syntymistilikautena.

Osakkeet ja osuudet

Osakkeiden ja osuuksien budjetointivastuu on taloussuunnittelulla, joka pyytää tiedot toimialoilta. Tilakeskus vastaa kaupungin omistamien asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden myyntitulojen (sekä käyttötalouteen budjetoitavat myyntivoitot, että investointiosan tuloiksi budjetoitavat tasearvot) arvioinnista ja budjetoinnista.

Rakentaminen

Tilakeskus vastaa uudisrakentamisen, korjausrakentamisen ja vuokra- ja osaketilojen muutostöiden budjetoinnista investointiosaan kohdetasolla (sisäinen tilaus).

Kiinteä omaisuus ja julkinen käyttöomaisuus

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala vastaa kiinteän omaisuuden sekä julkisen käyttöomaisuuden hankeryhmien budjetoinnista.

9.3 Toimitilainvestointien valmistelu

Muutosesitykset voimassaolevaan toimitilainvestointiohjelmaan laaditaan tilakeskuksen toimialoille 31.1.2018 lähettämän ohjekirjeen mukaisesti (liite 8).

Investointiesitys tehdään sähköisesti Optimaze kiinteistönhallinnan ModelSpace-järjestelmään erillisen käyttäjäohjeen mukaisesti (liite 13).

- Uusi esitys luodaan lisäämällä investointisuunnitteluosioon esitys täyttämällä tyhjään esityksen ominaisuudet-ikkunaan kaikki tarvittavat tiedot.
- Investointiohjelmassa oleviin hankkeisiin esitettävät muutokset (esim. ajalliset, laadulliset tai laajuuteen liittyvät) tehdään järjestelmän investointisuunnitteluosiosta löytyvään aikaisemmin luotuun esitykseen tallentamalla muuttuvat tiedot ko. kenttiin vanhojen tietojen päälle.

Toimialat tekevät kaikki toimialan johdon hyväksymät toimitiloihin liittyvät toimitilainvestointiesitykset kootusti 28.2.2018 mennessä kiinteistönhallinnan Modelspace -järjestelmään. (yksityiskohtaiset ohjeet, ks. liitteet 9-13).

Investointiohjelman valmistelun yhteydessä toimialoilta pyydetään myös investointien käyttötalousvaikutusten arviot (toimintakustannukset ja irtaimistokustannukset). Arviointi tehdään ensivaiheessa uuteen investointiesitykseen sekä myöhemmin myös koontina Risto Adlerille. Koonti laaditaan palveluverkkosuunnitteluprosessissa 15.6.2018 mennessä priorisoiduista toimitilahankkeista. Arviot liitetään myös lautakuntien talousarvioesityksiin.

Käyttötalousvaikutusten arviointimateriaali palautetaan Risto Adlerille 15.8.2018 mennessä. Arviot liitetään syksyllä lautakuntien talousarvioesityksiin.

Vuosikorjaustyöesitykset vuodelle 2019 tehdään erikseen toimitetun ohjeen mukaisesti 27.4.2018 mennessä kiinteistönhallinnan Manager-järjestelmään. Vuosikorjaustyöesitykset koskevat alle 10 000 e korjaustöitä.

Lisätietoja investointiohjelmasta ja -esityksistä tilakeskuksessa antavat:

- Hankeohjelmoija Risto Adler
- Pihavastaava Sari Paalijärvi (pihat)
- Keittiöasiantuntija Tarja Aaltola (keittiölaitteet).

9.4 Tietojärjestelmäinvestointien sekä tietohallinnon palvelukeskuksen käyttötalouden talousarvioesityksen valmistelu

Tietohallinto esittää keskitetysti määrärahat palvelutoiminnan kehittämiseen liittyvien suunnitelmiensa sekä toimialojen toimittamien esitysten perusteella.

Jotta tietohallinto voi tehdä talousarvioesityksen tarvittavista määrärahoista vuodelle 2019, toimialojen on toimitettava hanke-ehdotukset tietohallinnon ICT-palvelukoordinaattoreille 1.3.2018 mennessä ja 12.3.2018 mennessä käyttötalousarviot uusista toimipisteistä ja laitteista. Tätä ennen esitykset tulee käsitellä yhdessä ICT-palvelukoordinaattoreiden kanssa.

Kaikkien investointiohjelman hanke-ehdotusten tulee sisältää hyöty-kustannuslaskelma. Mikäli toimiala esittää investointiohjelmaan ehdotuksen aiempien vuosien tuotejonosta, tulee myös ko. ehdotuksen laskelma päivittää. Tuotejono, aiemmin esitetyt ideat ja hyöty-kustannuslaskelmat on saatavilla ICT-palvelukoordinaattoreiden kautta.

Investointiohjelman optimaalista käyttöä varten valmistellaan tuotejonossa ohjelman ulkopuolella olevat korkeintaan 1-3 tärkeintä hanketta kilpailutusasiakirjojen osalta mahdollisimman valmiiksi kvartaalipohjaista optimointia varten. Tietohallinto käynnistää hankkeiden määrittelyprosessin.

9.4.1 Tietojärjestelmäinvestoinnit

Toimialan tulee valita hankeideoistaan parhaat tuottavuusideat ja pakolliset lakisääteiset muutokset. Myös lakisääteisistä muutoksista tulee täyttää idean esittely.

Toimialan uusista hanke-ehdotuksista tulee täyttää idean esittely (Liite 14: Idean esittely POHJA), jotka on käsitelty toimialan omassa johtoryhmässä ja toimialan talous- ja hallintojohtaja on hyväksynyt. Yli 1 miljoonan euron hankkeista (investointi + 4 vuoden käyttökulut) tulee täyttää myös erillinen arviointikehikko (Liite 15: Arviointikehikko tietojärjestelmähankkeille ja projekteille). Muiden kuin lakiin perustuvien uusien hankkeiden tulee täyttää kaupungin säästöperusteet eli hankkeen on maksettava itsensä takaisin neljässä vuodessa ja toimialan tulee tehdä omille hankkeilleen keskinäinen priorisointi. Toimialojen tulee lunastaa päättyneiden investointien osalta hyöty-kustannuslaskelmissaan ilmoittamansa hyödyt.

Hanke-esityksiin liittyvät hankkeen aikaiset koulutustarpeet on esitettävä idean esittelykalvoilla. Hankkeen aikaiset koulutuskulut (pääkäyttäjä- ja loppukäyttäjäkoulutukset) ovat käyttötalousmenoa, johon toimialojen tulee varautua.

Tietohallinto luo toimialojen esityksistä tuottavuuspriorisointiin pohjautuvan esityksen uudeksi investointiohjelmaksi tietohallinnon ohjausryhmään hyväksyttäväksi.

9.4.2 Käyttötalous

Käyttötalouteen liittyviä kustannuksia ovat mm. tietojärjestelmien hankintaan liittyvät ylläpito- ja käyttömenot, käyttöoikeusmaksut, työasemahankinnat sekä mahdolliset tietoliikennekuluihin vaikuttavat seikat (esim. uudet toimipisteet). Hankkeisiin liittyvät käyttötalousarviot tulee toimittaa hanke-ehdotusten mukana tietohallintoon ICT-palvelukoordinaattorille.

Käyttötalouteen liittyen toimialan on ilmoitettava liitteenä olevilla pohjilla uusista kohteista/laitteista seuraavat tiedot (Liite 16: Muutokset toimipisteissä ja työasemissa ja Liite 17: Tietoliikennemuutokset):

- Täysin uusi toimipiste, johon tarvitaan uudet laitteet (IT ja AV)
- Henkilöstömäärän lisäykset
- Erityistarpeet, jotka vaikuttavat olemassa oleviin leasinglaitteisiin (esim. toimintatavan muutos, leasingajan keskeytys ja toimialan itsensä kustantamien laitteiden kuten tablettien ottaminen tilalle)

Huom! Tietohallinto sitoutuu ajoissa ilmoitettuihin ja sovittuihin muutoksiin, mikäli tietohallinnon käyttötalousvaikutukset huomioidaan. Muussa tapauksessa palvelutasoa ja rahoitusta ei voida luvata.

Toimialojen tulee itse varautua omassa talousarviossaan seuraaviin käyttötalouskuluihin:

- AV laitteisto.
- Mobiili- ja tablettipäätelaitteista aiheutuvat hankinta- ja käyttökulut.
- Puhelinliikenteestä aiheutuvat kulut.
- 3G (4G)-yhteyksien käytöstä ja vuokrista aiheutuvat kulut.
- Vakioimattomat, yksittäisissä työasemissa tai vain joissakin yksiköissä käytössä olevat ohjelmat (esim. Adobe-julkaisutuotanto- ja kuvankäsittelyohjelmat, koulujen opetusohjelmat).
- Tulostuskustannukset osana pilvitulostusratkaisua.
- Leasingtyöasemien osalta laitteilla on vuokra-ajan kattava laajennettu takuu. Takuun jälkeisistä työasemien tarvikkeisiin tai huoltokuluihin kuluvista menoista vastaa käyttäjäyksikkö.
- Kannettaviin tarvittavat lisätarvikkeet: näppäimistöt, telakat, ergonomiahiiret ja laukut sekä lisä- ja erikoisnäytöt.
- Lisätarvikkeiden osalta takuun jälkeiset tarvikkeisiin tai huoltokuluihin kuluvat menot.
- Palauttamatta jääneet tai kadonneet leasinglaitteet.
- Mahdolliset työasematoimitukseen liittyvien lisätöiden, -asennuksien, -ohjelmien tai -palvelujen kustannukset (esim. koulu- ja päiväkotikohtaiset opetusohjelmat).
- Ulkopuolisten hallinnoimien tietojärjestelmien ylläpito-, käyttö- tai tukikulut (esim. Trafin ajoneuvorekisteri, ulkoisten tiedonhakupalveluiden käyttö, Lupapiste).
- Toimialojen varaamien domain-nimien vuokrat ja niihin liittyvät www-palvelu- yms. kustannukset.
- Tietotekniikan käyttöön liittyvät koulutuskulut ja ohjelmien koulutuskulut.
- Hankkeiden pääkäyttäjä- ja loppukäyttäjäkoulutuksien kulut.
- Tietohallinto varautuu Tiedolla johtamisen ratkaisun käyttöönottoon omassa käyttötaloussuunnitelmassaan 300 käyttäjän lisensointiin (60 käyttäjää / toimiala). Toimialat varautuvat käyttötaloussuunnitelmissaan Tiedolla johtamisen ratkaisun mahdolliseen lisäkäyttöön (7 € / käyttäjä / kk).

9.4.3 Tietohallinto - Talousarvioesityksen valmistelun aikataulu

1. Uudet investointiesitykset toimitettava ICT-palvelukoordinaattoreille 1.3.2018 mennessä:
    - Idean esittely kalvoilla (sis. hyöty-kustannuslaskelma) (Liite 14)
    - yli 1 miljoonan euron (sis. investointi ja 4 vuoden käyttötalouskulut) euron hankkeista liitteenä arviointikehikko (Liite 15)
2. Käyttötalousarviot uusista toimipisteistä ja laitteista 12.3.2018 mennessä (Liitteet 16 ja 17)
3. Investointiohjelman käsittelyaikataulu:
    - ICT-hankejohtoryhmän ensimmäinen käsittely 7.3.2018
    - ICT-hankejohtoryhmän toinen käsittely toukokuussa 2018
    - ICT-hankejohtoryhmän kolmas käsittely syyskuussa 2018

10. Budjetointijärjestelmä

10.1 Järjestelmän rakenne

Talousarvio ja -suunnitelma laaditaan SAP-budjetointijärjestelmässä. Budjetointijärjestelmä sisältää henkilöstömenosuunnittelun, muun käyttötalouden suunnittelun, investointisuunnittelun sekä rahoituserien suunnittelun.

Budjettiluvut syötetään toimialojen toimesta sekä talousarviovuodelle 2019 että taloussuunnitelmavuosille 2020–2022. Jatkovuosien luvut tulee suunnitella vähintään talousarviokirjan mukaisella tehtäväaluetasolla ja tiliryhmätasolla.

Suunnitteluhierarkia koostuu seuraavista tasoista:

- yritystaso (esim. Vantaan kaupunki, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Marja-Vantaa rahasto)
- toimialataso (esim. Sosiaali- ja terveystoimi)
- tulosaluetaso (toimialojen määrittelemä)
- tulosyksikköryhmätaso (toimialojen määrittelemä)
- tulosyksikkötaso (toimialojen määrittelemä)

Talousarviokirjaan kootaan Vantaan kaupungin osalta tehtäväaluetasoiset tiedot sekä lisäksi yritystason tiedot liikelaitoksista ja rahastoista. Investoinnit esitetään talousarviokirjassa hankeryhmittäin aiemman käytännön mukaisesti.

Jokaisella toimialalla, liikelaitoksella ja rahastolla tulee olla nimettynä yksi tai useampi SAP-budjetoinnin pääkäyttäjä, jotka vastaavat siitä, että budjetointiprosessi etenee ko. organisaatiossa kaupunkitason valmisteluaikataulun ja -ohjeistusten mukaisesti, ja että budjetointiluvut ovat kokonaisuuden osalta oikein koko suunnittelukaudelle.

Toimialojen SAP-budjetoinnin pääkäyttäjät vastaavat osaltaan siitä, että toimialan budjetoijilla on tarvitsemansa käyttöoikeudet ja riittävä järjestelmän käytön osaaminen budjetointiprosessin käynnistyessä. Taloussuunnittelu järjestää keskitetysti budjetointijärjestelmän koulutuksia toimialojen ilmoittamien tarpeiden mukaisesti.

10.2 Suunnitteluhierarkian ylläpito

Taloussuunnitteluorganisaation tulosyksiköiden lisäykset, muutokset ja kohdennukset haetaan Efecte SSP:n kautta. Vakiohierarkiaan tehtävät muutokset toteutetaan talouspalvelukeskuksessa, ja niiden kohdistusten muutokset suunnitteluhierarkiaan taloussuunnittelussa. Tulosyksiköt kytketään Efectessä ilmoitetun mukaisesti suunnitteluhierarkiaan.

Tulosyksikköhierarkiassa tapahtuneet muutokset kuluvan vuoden osalta suunnitteluvuoteen nähden tulee kohdistaa tulosyksiköittäin suunnitteluvuoden tulosyksikköryhmään. Taloussuunnittelu päivittää suuret organisaatiomuutokset suunnitteluhierarkiaan yhteistyössä talouspalvelukeskuksen ja toimialan kanssa.

Kaikista muutoksista organisaatiohierarkiaan tulee ottaa yhteyttä taloussuunnitteluun 31.8.2018 mennessä. SAP-pääkäyttäjät antavat lisäohjeita hierarkiamuutosten huomioinnista käyttösuunnitelmien osalta.

Tavoiterivihierarkian ylläpito

Uusista avattavista tileistä on lähetettävä tieto taloussuunnitteluun ja talouspalvelukeskukseen, jotta ne voidaan päivittää tavoitehierarkiaan.

10.3 Talousarvioprosessin päävaiheet taloussuunnittelujärjestelmän näkökulmasta

- Taloussuunnittelun pääkäyttäjä vaihtaa suunnittelukauden seuraavalle taloussuunnitelmakaudelle.
- Taloussuunnittelun pääkäyttäjä lataa henkilöstömenosuunnitteluun maaliskuun palkanmaksun mukaiset budjetoidut toimet.
- Taloussuunnittelun pääkäyttäjä muuttaa sivukulut taloussuunnittelun tarkistamien sivukuluprosenttien mukaisesti sekä lisää laskentaa varten mahdollisen palkankorotusprosentin.
- Toimialat tarkistavat TS laadintaohjeen sekä muun ohjeistuksen mukaisesti budjetoidut toimet. Tarvittavat korjaukset toimitetaan ohjeen luvun 6.4.3 mukaisesti.
- Muut kuin budjetoitujen toimien henkilöstömenot syötetään henkilöstömenosuunnittelun lukittujen tilien lomakkeen kautta.
- Muiden kuin henkilöstömenojen määrärahat voi toimialan pääkäyttäjä kopioida edellisestä käyttösuunnitelmasta. Huomioitava, että valintaan on otettava koko tiliväli 300000-999999 ja mahdollisesti määritelty korotusprosentti korottaa kaikkia tilejä. Kopiointitoiminto jättää kopioimatta tilivälivalinnasta huolimatta mm. henkilöstömenot, sisäiset vuokrat ja poistot. Toimialan on myös huomioitava, että käyttösuunnitelma on laadittu tarkemmalle tasolle kuin talousarviota on tarkoitus laatia.
- Sisäiset vuokrat ladataan järjestelmään taloussuunnittelun pääkäyttäjän toimesta tilojen tarkistusprosessin jälkeen. Tarkempi ohje kohdassa 6.4.4 Sisäiset vuokrat.
- Toimialat tekevät keskitetysti toimialaesityksestä lautakuntapäätöksen SAP:iin ja tarkistavat, että se on kaupunginhallituksen päättämän kehyksen mukainen.
- Lautakuntakäsittelypäivien jälkeen toimialat tekevät järjestelmään uuden lautakuntapäätöksen.
- Taloussuunnittelussa jatkuu talousarvion valmisteluprosessi. SAP Taloussuunnittelu lukitaan toimialoilta tässä vaiheessa, niiden jatkaessa käyttösuunnitelman laadintaa.

11. Taloussuunnitelmakirjan materiaalien toimittaminen

Talousarviotiedot tulee olla kaupunginjohtajan toimialan osalta valmiina SAP-järjestelmässä 21.6.2018 mennessä ja muiden toimialojen osalta 26.8.2018 mennessä.

Toimielimen talousarvioesityksen tekstit ja tunnusluvut sekä talousarviokirjan investointiosaan tulevat materiaalit toimitetaan taloussuunnitteluun lautakuntakäsittelyn jälkeen. Kajon ja Konsaksen osalta toimitus viimeistään 7.9.2018 ja Maton, Sivin ja Sosterin osalta viimeistään 14.9.2018. Tekstit toimitetaan Word-muodossa, tunnuslukutaulukot ja investointien kohdetaulukot Excel-muodossa. Taloussuunnittelu antaa toimialojen valmistelijoille erilliset ohjeet materiaalien toimittamisesta.

Tiivis talousarvion käsittelyaikataulu aiheuttaa haasteita keskitetylle valmistelulle sekä talousarvion taitto- ja käännöstyölle. Materiaalit tulee toimittaa täydellisinä annettuihin määräaikoihin mennessä, ja materiaalien toimittamisen jälkeen niihin mahdollisesti tehdyistä muutoksista tulee ilmoittaa aina taloussuunnitteluun Päivi Kunnakselle.

12. Liitteet

Liite 1 Taloussuunnitelman 2019–2022 ja sitovien tavoitteiden laadintaprosessin aikataulu (Pdf)
Liite 2 Toimialan ja tulosalueen tuloskorttipohjat (Excel)
Liite 3 Toimialan ja tulosalueen tuloskortin tiivistelmä (PowerPoint)
Liite 4 Tulosalueen henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelma 2019–2022 (PowerPoint)
Liite 5 Koulutussuunnitelmapohja 2019 (Excel)
Liite 6 Mallitekstipohjat toimiala ja tehtäväalue yhteensä 2019 (Word)

Henkilöstömenosuunnittelu
Liite 7 Uudet budjetoidut toimet (Excel)

Toimitilainvestoinnit
Liite 8 OHJE toimitilainvestointiohjelma 2019 (Pdf)
Liitteet 9-11 Investointiohjelmataulukot hankeryhmittäin (Excel)
Liite 12 Menettelytapaohjeet uusia toimitiloja hankittaessa (Pdf)
Liite 13 Ohje Modelspace–Vantaan investointisuunnittelu 2019 (Pdf)

Tietohallinnon investoinnit
Liite 14 Idean esittely POHJA (PowerPoint)
Liite 15 Arviointikehikko tietojärjestelmähankkeille ja projekteille (Word)
Liite 16 Muutokset toimipisteissä ja työasemissa (Excel)
Liite 17 Tietoliikennemuutokset (Excel)

LIITE 1. Taloussuunnitelman 2019–2022 laadinta-aikataulu

	Pvm
TAMMIKUU	
Talous- ja strategiafoorumi 1	29.1.2018
Tilakeskus toimittaa ohjekirjeen toimitilainvestointiohjelman tarkistamisesta	31.1.2018
HELMIKUU	
Hankejohtoryhmä I	12.2.2018
Tarkistettu investointiohjelma ja toimitilojen hanke-esitykset hankekortteineen Risto Adlerille	28.2.2018
Pihojen korjauksia koskevat esitykset Sari Paalijärvelle	28.2.2018
Keittiölaitteiden korjausesitykset Tarja Aaltolalle	28.2.2018
Ohjeet toimialan ja tulosalueen henkilöstö- ja koulutussuunnitelman laatimiseksi Avaimessa	28.2.2018
MAALISKUU	
Toimialojen toimitettava tietohallinnon ICT-palvelukoordinaattoreille uudet tietohallinnon investointiesitykset	1.3.2018
Talous- ja strategiafoorumi 2	2.3.2018
Tilakeskus toimittaa sisäisten vuokrien tarkistustiedoston toimialoille	2.3.2018
Toimialojen toimitettava ICT-palvelukoordinaattorille käyttötalousarviot uusista toimipisteistä ja laitteista	12.3.2018
Kaupunginvaltuuston iltakoulu; toimintaympäristöanalyysit toimialoittain	22.3.2018
Toimialat toimittavat korjatut/tarkistetut sisäisten vuokrien tarkistustiedostot muutospyyntöineen sähköpostilla tilakeskuksen osoitteeseen "Yht Toimitilat Isännöinti"	27.3.2018
HUHTIKUU	
Kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnittelun workshop I	9.4.2018
Budjetoitujen toimien tiedot tarkistettavissa SAP:ssa alustavasti	10.4.2018
Hankejohtoryhmä II	12.4.2018
Toimialojen kehysneuvottelut:	
Konserni- ja asukaspalvelut kehysneuvottelu	12.4.2018
Maankäytön toimialan kehysneuvottelu	13.4.2018
KJ toimialan kehysneuvottelu	17.4.2018
Sosiaali- ja terveystoimen kehysneuvottelu	20.4.2018
Sivistystoimen kehysneuvottelu	20.4.2018
Kaupunginhallitus; taloussuunnitelman laadintaohjeen käsittely	23.4.2018

Budjetoitavat Varhe-maksut lähetetään toimialoille	24.4.2018
Ehdotukset vuosikorjausohjelmaan vuodelle 2019 kirjataan Manageriin viimeistään	27.4.2018
Ostoyksikkö ilmoittaa käyttäjäpalveluiden palvelutuottajien arvioidut hinnanmuutokset vuodelle 2019	30.4.2018
TOUKOKUU	
Talous- ja strategiafoorumi 3	9.5.2018
Kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnittelun workshop II	9.5.2018
Kevään 2018 aikana päivitetty toimiala- ja liikelaitostasoinen riskienhallintasuunnitelma toimitettava riskienhallintapäällikkö Heikki Kankaalle (heikki.t.kangas@vantaa.fi)	9.5.2018
Taloussuunnittelu lataa toimialojen ilmoittamilla muutoksilla korjatut vuokrat SAP taloussuunnittelujärjestelmään alustavasti	14.5.2018
Osavuosikatsausaineisto 1/2018 (1.1.-30.4.) aineiston toimitus taloussuunnitteluun	16.5.2018
Hankejohtoryhmä III	17.5.2018
Kaupunginvaltuuston ylimääräinen selostustilaisuus; toimialojen katsaukset	21.5.2018
Kaupunginvaltuuston seminaari	24.-25.5.2018
Kaupunginvaltuusto; taloussuunnitelman lähetekeskustelu	28.5.2018
KESÄKUU	
Kaupunginhallitus; kehyksen ja luonnosten sitoviksi tavoitteiksi käsittely	4.6.2018
Investointien käyttötalousvaikutukset pohjatiedosto toimitetaan toimialoille	15.6.2018
Kaupunginvaltuusto; kehys ja sitovat tavoitteet tiedoksi	18.6.2018
Talousarviotiedot SAP:ssa kaupunginjohtajan toimialan osalta viimeistään	21.6.2018
ELOKUU	
Käyttötalousvaikutusten arviointimateriaali palautetaan Risto Adlerille viimeistään	15.8.2018
Hankejohtoryhmä IV	17.8.2018
Toimialojen budjettineuvottelut:	
KJ toimialan budjettineuvottelu	21.8.2018
Maankäytön toimialan budjettineuvottelu	21.8.2018
Sosiaali- ja terveystoimen budjettineuvottelu	29.8.2018
Konserni- ja asukaspalvelujen budjettineuvottelu	30.8.2018
Sivistystoimen budjettineuvottelu	31.8.2018
Talous- ja strategiafoorumi 4	22.8.2018
Talousarviotiedot (paitsi Kajo jo 21.6.) SAP:ssa viimeistään	26.8.2018

Hankejohtoryhmä V	28.8.2018
Palveluverkkoa koskevat suunnittelutiedot tarkastettuna MapInfo-tietokannassa	30.8.2018
Organisaatiota tai hierarkiaa koskevat muutokset tulee ilmoittaa taloussuunnitteluun viimeistään	31.8.2018
SYYSKUU	
Toimialan budjettineuvotteluissa vahvistetut henkilöstö- ja koulutussuunnitelmat palautetaan henkilöstökeskukseen Anne-Maria Kuroselle	3.9.2018 Kajo, Konsas, Mato 6.9.2018 Sivi, Soster
Lautakuntakäsittelyt, viikko 37	4.-12.9.2018
Kaupunginvaltuuston seminaari	6.9.2018
Kaupunginvaltuuston iltakoulu; investointiohjelma, yhtiöesittelyt	13.9.2018
Toimielimen talousarvioesityksen tekstit ja tunnusluvut sekä talousarviokirjan investointiosan materiaalit taloussuunnittelun Päivi Kunnakselle viimeistään	7.9.2018 Kajo, Konsas 14.9.2018 Mato, Sivi, Soster
Osavuosikatsausaineisto 2/2018 (1.1.-31.8.) aineiston toimitus taloussuunnitteluun	14.9.2018
Talous- ja strategiafoorumi 5	27.9.2018
LOKAKUU	
Hankejohtoryhmä VI	3.10.2018
Kaupunginjohtajan talousarvioesitys (YTR, lehdistö, TS-info 1)	8.10.2018
TS-info 2; toimialojen TS-esitykset	11.10.2018
Valtuustoryhmät palauttavat talousarviota koskevat selvityspyynnöt	15.10.2018
Toimialojen vastaukset selvityspyyntöihin julkaistaan Extranetissä	19.10.2018
Valtuustoryhmät palauttavat muutosesitykset talousarvioon (korilista)	24.10.2018
Koonti muutospyynnöistä lähetetään neuvottelijoille (korilista)	25.10.2018
Valtuustoryhmien välinen TS neuvottelu & Kaupunginhallituksen talousarvioesitys	29.10.2018
MARRASKUU	
Käyttösuunnitelmien laadintaohje toimialoille	5.11.2018
Kaupunginvaltuusto; TS 2019-2022 päätös, veroprosenttipäätökset	12.11.2018
Talous- ja strategiafoorumi 6	29.11.2018
JOULUKUU	
KJ 3. toimialatapaamiset:	

Konserni- ja asukaspalvelujen toimialatapaaminen	3.12.2018
Maankäytön toimialatapaaminen	4.12.2018
Sivistystoimen toimialatapaaminen	5.12.2018
KJ toimialan toimialatapaaminen	11.12.2018
Sosiaali- ja terveystoimen toimialatapaaminen	19.12.2018
Syyskaudella 2018 päivitetty toimiala- ja liikelaitostasoinen riskienhallintasuunnitelma sekä arvio riskienhallinnassa onnistumisesta ja selonteko organisaation sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelyistä toimitetaan riskienhallinpäällikkö Heikki Kankaalle	5.12.2018
Kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnittelun workshop III	20.12.2018
Käyttösuunnitelmat ja työohjelmat 2019 käsitelty lauta- ja johtokunnissa (pl. Sivin lautakunnat tammikuun alku 2019)	31.12.2018

9 § Lahjoitus Aalto-yliopistolle kaupunkitaloustieteen professuurin perustamiseen

VD/3660/02.03.01.03/2018

RV/HL/HY-L

Vantaa on kasvanut viime vuodet nopeasti ja tämän kasvun odotetaan myös jatkuvan. Uuden valtuustostrategian mukaisesti kehittämään elinvoimaansa mm. luomalla edellytyksiä yritystoiminnalle ja kehittämällä kaupunkirakennettaan kaupunkikeskuksia vahvistamalla. Nopea ja samalla talouden tasapainoin turvaava kasvu edellyttää hyvää tietopohjaa.

Pääkaupunkiseudun kaupungit ovat tunnistaneet tarpeen vahvistaa kaupunkitaloustieteen alan tutkimusta ja osaamisperustaa alueellaan. Suomessa ei ole tällä hetkellä yhtään kaupunkitaloustieteeseen keskittynyttä professoria vastaamassa alan opetuksesta ja tutkimuksesta. Kaupunkitaloustieteen osaamista tarvitaan pääkaupunkiseudun kehittämisen tueksi erityisesti kaupunkiseudun elinvoimaisuuteen, elinkeinopolitiikkaan, keskittymisetuihin, maankäyttöön ja yritysten sijoittumiseen liittyvissä kysymyksissä. Kaupunkitaloustieteen professuurin perustamiseen tarkoitetulla lahjoituksella Vantaan kaupunki osallistuu tärkeän tutkimusalan osaamisperustan vahvistamiseen ja pääkaupunkiseudun kestävän kasvun tukemiseen.

Vantaan lisäksi myös pääkaupunkiseudun muissa kaupungeissa valmistellaan perustettavan professuurin rahoituspäätöstä kaupunkien väestöosuuksien mukaisilla summilla: Helsinki 1 056 000 euroa, Espoo 456 000 euroa ja Kauniainen 25 000 euroa. Kaupunkien lahjoitusten kokonaissumma vuosina 2019–2023 on yhteensä 1,9 miljoonaa euroa. Kuntaliitto, Kuntarahoitus Oyj ja Keva ovat sitoutuneet yhteensä 0,6 miljoonan euron lahjoitukseen. Professuurin perustamiseen tarvittava ulkopuolisen rahoituksen pääoma on yhteensä 2,5 miljoonaa euroa. Lahjoitusvarat rahastoidaan, ja Aalto-yliopisto tekee sitoumuksen professuuriin 20 vuodeksi.

Kaupunkitalousprofessuuri sijoittuu hallinnollisesti Aalto-yliopiston taloustieteen laitokselle 70 % (kauppakorkeakoulu) sekä rakennetun ympäristön laitokselle kiinteistötalouden oppiaineeseen 30 % (insinööritieteiden korkeakoulu). Professori tulee työskentelemään osana uutta Helsinki Graduate School of Economics (Helsinki GSE) –yksikköä, joka on Aalto-yliopiston, Hankenin ja Helsingin yliopiston yhteinen hanke. Helsinki GSE-yksiköstä rakennetaan kansainvälisesti kilpailukykyinen taloustieteiden tutkijakoulu ja huippututkimusyksikkö. Kaupunkitalouden professuuri vahvistaa osaltaan Helsingin yliopistoon perustettavan kaupunkitutkimusinstituutin toimintaa (kaupunginhallitus 22.1.2018 § 12). Kaupunkitaloustieteen professuuri tuottaa taloustieteen koulutusohjelmien lisäksi opetusta Helsingin yliopiston ja Aalto-yliopiston yhteiseen monitieteiseen Urban Studies & Planning -maisteriohjemaan.

Kaupunkitaloustieteen professuurin ja rahoittajien välisen yhteistyön runkona toimii Aalto-yliopiston järjestämä vuosittainen yhteistyötapaaminen, jossa tutkijat esittelevät käynnissä olevaa tutkimusta ja yhteistyökumppanit tuovat esille heidän kannaltaan kiinnostavia käynnissä olevia hankkeita, joissa he näkevät yhteistyömahdollisuuksia. Lisäksi käynnistetään keskustelu jatkuvasta kaupunkitaloustieteen opinnäytetyöyhteistyöstä kaupunkien kanssa. Yhteistyön esimerkkejä on kuvattu tarkemmin päätösehdotuksen liitteessä.

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 9

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) hyväksyä annettavaksi Vantaan kaupungin 363 000 euron lahjoitus Aalto-yliopistoon perustettavalle kaupunkitalouden professuurille. Lahjoituksen maksaminen jaksotetaan viiden vuoden aikajaksolle, vuosille 2019-23, jolloin vuosittain maksettava summa on 72 600 euroa,
b) maksaa kustannukset yhteistoimintaosuudet ja -avustukset kustannuspaikalta 10 50 10 300, ja
c) oikeuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan yllä mainittu sopimus ja tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Pyyntö lahjoituksesta Aalto-yliopistolle kaupunkitaloustieteen professuurin perustamiseen

Täytäntöönpano: taloussuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
talousjohtaja vs. Matti Ruusula, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
tutkimuspäällikkö Henrik Lönnqvist, puh. 050 3181582, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki

Pyyntö lahjoituksesta Aalto-yliopistolle kaupunkitaloustieteen professuurin perustamiseen

Aalto-yliopisto pyytää kunnioittavasti Vantaan kaupunkia osallistumaan perusteilla olevan kaupunkitaloustieteen professuuriin 363 000 euron lahjoituksella.

Kaupunkitaloustieteen tavoitteena on vastata kaupungistumisen aiheuttamiin monimutkaisiin ongelmiin luomalla yhteyksiä kaupunkitutkimuksen, kaupunkisuunnittelun ja muotoilun välille sekä lisäämällä alan asiantuntijoiden keskinäistä ymmärrystä ja vuorovaikutusta. Suomessa ei ole tällä hetkellä yhtään kaupunkitaloustieteeseen keskittynyttä professoria vastaamaan alan opetuksesta ja tutkimuksesta.

Vantaan lisäksi myös Espoon, Helsingin ja Kauniaisten kaupungit ovat ilmoittaneet halukkuutensa tukea perustettavaa professuuria, jolloin kaupunkien lahjoitusten kokonaissumma on 1,9 miljoonaa euroa. Kuntaliitto, Kuntarahoitus Oyj ja Keva ovat sitoutuneet yhteensä 0,6 miljoonan euron lahjoitukseen. Näin professuurin perustamiseen tarvittava pääoma 2,5 miljoonaa euroa on varmistettu.

Professuurin kokonaiskustannus 2,5 miljoonaa euroa perustuu Aalto-yliopiston professoreiden keskipalkkaan ja yleiskuluihin sekä palkan sivukuluihin. Lahjoitusten avulla yliopisto sitoutuu 20 vuoden professuuriin siten, että sekä pääoma että siitä saadut pääomatulot käytetään professuurin aikana. Lahjoitukset voidaan maksaa Aalto-yliopistolle viiden vuoden aikana 2019 – 2023.

Kaupunkitaloustieteen professuurista saadaan paljon hyötyä

Kaupunkitaloustieteen professuuri sijoittuisi hallinnollisesti Aalto-yliopiston taloustieteen laitokselle (kauppakorkeakoulu, 70 %) sekä kiinteistötalouden laitokselle (insinööritieteiden korkeakoulu, 30 %). Professori työskentelisi osana Helsinki Graduate School of Economics (Helsinki GSE) –yksikköä, joka on Aalto-yliopiston, Hankenin ja Helsingin yliopiston yhteinen hanke. Hankkeessa rakennetaan kansainvälisesti kilpailukykyinen taloustieteiden tutkijakoulu ja tutkimusyksikkö. Professuurin sijoittumisella Helsinki GSE –yksikköön pyritään vahvistamaan palkattavan professorin yhteistyötä eri tahojen ja kaupunkitaloustieteen tieteenalan kanssa.

Professuurin perustamisella tavoiteltavia keskeisimpiä hyötyjä ovat:

1. tuottaa merkittävästi lisää kaupunkitaloustieteen moderneja metodeita hallitsevia ja ko. kysymyksistä kiinnostuneita maistereita ja tohtoreita,

2. koota yhteen tiiviimmäksi yhteisöksi kaupunkitaloustieteen olemassa olevia tutkijoita sekä kiinnittää yhteisö vahvemmin kansainväliseen kaupunkitaloustieteen tiedeyhteisöön

sekä se, että

3. vahvistunut kaupunkitaloustieteen Suomessa toimiva tutkijayhteisö tuottaa kasvavan määrän muun yhteiskunnan, kuten kaupunkien ja kuntaorganisaatioiden, näkökulmasta kiinnostavaa akateemista tutkimusta.

On myös huomattava, että Aallon, Helsingin kaupungin ja Helsingin yliopiston yhteinen Kaupunkiakatemia tarjoaa houkuttelevan monitieteisen tutkimusyhteisön ja mielenkiintoisen tutkimusympäristön kaupunkitaloustieteen osaajille. Aalto-yliopisto tekee myös yhteistyötä Helsingin yliopiston Kaupunkitutkimusinstituutin kanssa, mikä edesauttaa pääkaupunkiseudun kaupunkiteemoista kiinnostuneiden tutkijoiden yhteistyötä ja tarjoaa kaupunkitaloustieteen tieteenalalle ja professorille mahdollisuuden tiiviiseen yhteistyöhön muiden kaupunkiteemoista kiinnostuneiden tutkijoiden kanssa.

Toteutuessaan professuuri tuottaa opetusta kaupunkitaloutta sivuavien aineiden opiskelijoille (erityisesti kiinteistötalous ja Urban Studies & Planning -ohjelma, sekä esimerkiksi maankäytön suunnittelu, yhdyskuntasuunnittelu, ja liikennetekniikka).

Täydennän mielelläni hakemustamme tarvittaessa.

Kunnioittaen,

Ilkka Niemelä
Rehtori
Aalto-yliopisto
president@aalto.fi

Liite 1 Esimerkkejä opetus-, tutkimus- ja yhteistyökohteista
Liite 2 Aalto-yliopiston lahjoittajasuhteet
Liite 3 Aalto-yliopiston professuurin lahjoittamisen prosessi
Liite 4 Lahjakirja (puuttuvat tiedot täydennetään ennen allekirjoitusta)

Liite 1

Esimerkkejä opetus-, tutkimus- ja yhteistyökohteista

Kaupunkitaloustieteen professuurilla kehitetään uudenlaista osaamista

Kaupunkitaloustieteen merkitys kaupunkien keskeisten päätösten tukena on kasvussa. Uudella professuurilla pyritään varmistamaan, että kaupunkisuunnittelun alueelle saadaan jatkossa vahvaa asiantuntemusta ja uudenlaista osaamista. Esimerkkejä kaupunkitaloustieteen opetus- ja tutkimuskohteista ovat:

- Maankäytön ja kaavoituksen kokonaistaloudelliset vaikutukset
- Liikennejärjestelyjen vaikutukset
- Julkisten palveluiden sijoittumisen ja hinnoittelun vaikutukset
- Tulo- ja väestöryhmien alueellisen eriytymisen syyt ja vaikutukset
- Kiinteistöjen ja maan verotus ja niiden vaikutukset
- Yritysten sijoittumispäätökset

Esimerkkejä yhteistyömahdollisuuksista

1. Yhteistyön runkona toimii Aallon järjestämä vuosittaisen yhteistyötapaamisen, jossa

    a. Tutkijat esittelevät käynnissä olevaa tutkimusta
    b. Yhteistyökumppanit käyvät läpi heidän kannaltaan kiinnostavia käynnissä olevia hankkeita, joissa he näkevät yhteistyömahdollisuuksia

2. Käynnistetään keskustelu opinnäytetöihin liittyvästä jatkuvasta yhteistyöstä maisteritasolla.

    a. Tavoitteena on, että yhteistyöorganisaatioiden kanssa löydetään ko. organisaatioiden kysymyksiin liittyviä opinnäytetöiden aiheita.
    b. Opinnäytetyöyhteistyö avaa opinnäytteen keskusteluyhteyden yhteistyöorganisaation ja tutkijayhteisön, erityisesti opinnäytteen ohjaajan, välillä.

3. Tiedeyhteisön toimintaan osallistuminen

    a. Yhteistyöorganisaatioiden palkkalistoilla on henkilöitä, jotka voisivat työnsä puitteissa luontevasti osallistua tiedeyhteisön toimintaan
    b. Yhteistyöorganisaatio huolehtii siitä, että nämä henkilöt ovat Aallon tiedossa ja Aalto huolehtii siitä, että tiedeyhteisön aktiviteetit, kuten seminaaritoiminta, ovat ko. ryhmän saavutettavissa.

Liite 2

Aalto-yliopiston lahjoittajasuhteet

Aalto-yliopisto ylläpitää ja kehittää hyviä ja monipuolisia lahjoittajasuhteita ja tarjoaa lahjoittajille mahdollisuuden osallistua yliopiston kehittämiseen.

Aalto-yliopisto kunnioittaa lahjoittajan oikeuksia antamalla ajankohtaista tietoa siitä, miten lahjoituksia käytetään huomioiden lahjoittajan yksityisyyden ja kunnioittaen lahjoittajan toiveita.

Lahjoittajiin pidetään säännöllisesti yhteyttä. Lahjoittajaviestintä toteutetaan vuosittain lahjoittajaraportin muodossa, jossa viestitään varojen käytöstä, varainhankinnan tuloksista ja kuluista, sijoitustoiminnan tuloksista sekä lahjoittajatapahtumista.

Aalto-yliopisto tiedottaa sijoitustoimintansa tuloksista säännöllisesti. Lisäksi yliopiston tilinpäätöksessä ja vuosikertomuksessa avataan laajemmin yliopiston sijoitustoimintaa ja sijoitussalkkua.

Aalto-yliopisto osoittaa kiitollisuuttaan lahjoittajille järjestämällä seminaareja, tutustumiskäyntejä, lahjoittajatilaisuuksia ja muita korkeatasoisia tapahtumia. Suurimpia lahjoittajia voidaan huomioida erilaisilla nimikkojärjestelyillä. Yliopisto julkaisee verkkosivuilla ajantasaista tietoa mahdollisuuksista lahjoittajien huomiointiin ja näkyvyyteen. Poikkeuksen muodostavat mahdolliset valtion vastinrahoitetut kampanjat, joissa noudatetaan valtion viranomaisten reunaehtoja lahjoitusten ja lahjoittajien huomioinnissa.

Aalto-yliopiston tavoitteena on rakentaa pitkäjänteisiä lahjoittajasuhteita tarjoamalla monipuolisia lahjoitusmahdollisuuksia ja lahjoitusjärjestelyjä yksityisille henkilöille, säätiöille, yrityksille ja muille lahjoittajatahoille. Lahjoittajille tarjotaan oikeudellista neuvontaa testamentti- ja muissa lahjoitusjärjestelyissä.

Lahjoittajasuhteiden lisäksi Aalto-yliopisto pyrkii luomaan merkittävää tutkimusyhteistyötä yritysten kanssa. Yliopiston kaikessa toiminnassa vastikkeettoman lahjoituksen ja vastikkeellisen yhteistyön välillä tehdään selkeä ero.

Kaupunkitaloustieteen professuuri – Taloustieteen laitoksen yhteydenpito

Keskusteluissa mahdollisten rahoittajatahojen kanssa on noussut esiin rahoittajien halu varmistua siitä, että rahoittajatahojen tarpeenmukainen yhteistyö palkattavan professorin sekä laajemminkin kaupunkitaloustieteen tieteenalan kanssa saadaan järjestettyä.

Yhteistyön pohja

Aallon taloustieteen laitos on syksystä 2015 asti rakentanut taloustieteen laitoksella systemaattista tapaa yliopiston yhteiskunnallisen vuorovaikutuksen hoitamiselle. Keskeisenä ratkaistavana kysymyksenä on ollut, miten käytännössä yhteistyö pitää organisoida, jotta ilmiselvät taloustie-

teen akateemisen toiminnan sekä muualla yhteiskunnassa tapahtuvan päätöksenteon ja valmistelun synergiat saadaan löydettyä ja hyödynnettyä.

Yhteistyömallien hahmottamiseksi on hyvä ymmärtää kummankin osapuolen tarpeita.

Akateemisen toiminnan ytimessä on korkeatasoinen tutkimus, ja tutkimukseen perustuva opetus. On tärkeä huomata, että yhteiskunnallinen vuorovaikutus nojaa kiinteästi korkeatasoiseen tutkimukseen ja ykköstutkijoiden osaamiseen. Mikäli korkeatasoista tutkimusta ei tehdä, ei myöskään yhteiskunnallista vuorovaikutusta voi harjoittaa.

Akateemisesta näkökulmasta yhteiskunnallinen vuorovaikutus on kestävällä pohjalla, mikäli seuraavat kriteerit täyttyvät:

1. yhteistyöllä on yhteiskunnallista vaikuttavuutta,
2. yhteistyö on sisällöllisesti lähellä tutkijoiden osaamista ja akateemisia intressejä ja
3. yhteistyö avaa mahdollisuuksia tutkimuksen ja/tai opetuksen saralla.

Yhteistyökumppanit tuntevat omat tarpeensa meitä paremmin. Käydyssä keskustelussa on korostunut erityisesti osaajien rekrytointitarve. Toinen esiin noussut tarve on yhteistyöorganisaatioiden halu suoraan yhteistyöhön kaupunkitaloustieteen professorin ja laajemminkin tutkijayhteisön kanssa.

Osaajatarpeeseen professuuri vastaa todennäköisesti hyvin ilman erityistä organisoitumista yhteistyötahojen kanssa. Aktiivinen ja osaava professori houkuttelee opiskelijoita tieteenalalleen, joista suuri osa siirtyy opintojen jälkeen akateemisen maailman ulkopuolelle työmarkkinoiden käytettäviksi.

Suora yhteistyö tutkijayhteisön ja rahoittajatahojen kesken vaatii molemmilta osapuolilta aktiivisuutta myös professuurin perustamisen jälkeen. Tällaisia yhteistyömuotoja voivat olla esimerkiksi dataan liittyvä yhteistyö, opinnäyteyhteistyö sekä yksittäisiin yhdessä sovittuihin kysymyksiin liittyvät hankkeet.

Tärkeää on huomata, että on olemassa tilanteita, joissa vahvaakin synergiaa on saatavissa. On olemassa kuitenkin myös tilanteita, joihin yhteistyö akateemisen ja julkisen päätöksentekijän välillä ei ole hyvä ratkaisu. Yhteistyömahdollisuudet löytyvät, kunhan saamme toimivan toiminnallisen tason keskusteluyhteyden auki.

Yhteistyön käytännön järjestelyistä

1. Yhteistyön runkona toimii Aallon järjestämä vuosittaisen yhteistyötapaamisen, jossa
    a. Tutkijat esittelevät käynnissä olevaa tutkimusta
    b. Yhteistyökumppanit käyvät läpi heidän kannaltaan kiinnostavia käynnissä olevia hankkeita, joissa näkevät yhteistyömahdollisuuksia
2. Käynnistetään keskustelu opinnäytetöihin liittyvästä jatkuvasta yhteistyöstä.
    a. Tavoitteena on, että yhteistyöorganisaatioiden kanssa löytäisimme ko. organisaatioiden kysymyksiin liittyviä opinnäytetöiden aiheita.
    b. Opinnäytetyöyhteistyö avaa opinnäytteen keskusteluyhteyden yhteistyöorganisaation ja tutkijayhteisön, erityisesti opinnäytteen ohjaajan, välillä.
3. Tiedeyhteisön toimintaan osallistuminen
    a. Yhteistyöorganisaatioiden palkkalistoilla on henkilöitä, jotka voisivat työnsä puitteissa luontevasti osallistua tiedeyhteisön toimintaan

b. Yhteistyöorganisaatio huolehtii siitä, että nämä henkilöt ovat Aallon tiedossa ja Aalto huolehtii siitä, että tiedeyhteisön aktiviteetit, kuten seminaaritoiminta, ovat ko. ryhmän saavutettavissa.

Liite 3

Aalto-yliopiston professuurin lahjoittamisen prosessi

Aalto-yliopistossa lahjoitusprofessuuri tarkoittaa erillisen käyttötarkoitukseen ohjattua lahjoitusta. Lahjoitukselle perustetaan sidottu rahasto, joka esitetään kirjanpitoasetuksen mukaan taseessa omana eränään (KPA 1:6 §). Sidottujen rahastojen varat ovat mukana Aalto-yliopiston säätiön sijoituspääomassa, ja säätiö tulouttaa niiden pääomalle vuosittain sijoitustoiminnan tuoton mukaisen tuoton.

Professuurin alasta sovitaan lahjoittajan ja Aalto-yliopiston kesken. Lahjoituksen yhteydessä voidaan myös sopia siitä, millä tavalla Aalto-yliopisto pitää yhteyttä lahjoittajaan lahjoitusprofessuuriin liittyvissä asioissa. Lahjoittaja ei kuitenkaan voi osallistua professorin valintaan eikä opetuksen tai tutkimuksen sisältöä koskevaan päätöksentekoon.

Lahjoituksesta sovitaan lahjakirjalla, jossa on vähintään seuraavat tiedot:

- lahjoittajan nimi ja Y-tunnus/henkilötunnus
- lahjoituksen käyttötarkoitus (lahjoitusprofessuurin ala)
- lahjoituksen määrä ja maksuaikataulu
- pankkitili, jolle lahjoitus maksetaan
- tiedon siitä saako Aalto-yliopisto julkistaa lahjoittajan nimen

Lahjoituksen yhteydessä voidaan sopia professuurin nimeämisestä lahjoittajan tahtoa kunnioittavalla tavalla. Professuurit nimetään lähtökohtaisesti edesmenneiden merkkihenkilöiden mukaan. Professuureja ei nimetä yritysten tai yhteisöjen mukaan. Kun lahjoittajia on useampia samaan professuuriin, nimeämiseen tarvitaan yhteisymmärrys kaikkien lahjoittajien ja Aalto-yliopiston kesken.

10 § **Viran (vakanssinumero 600099) nimikkeen muuttaminen**

VD/2038/01.01.00.00/2018

JN/K-ML/IL/UV/MT/NJ

Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luvun 2 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupunginjohtajan toimialan sekä konserni- ja asukaspalveluiden toimialan virkojen perustamisesta. Virkaa perustettaessa päätetään myös virkanimikkeestä ja kelpoisuusvaatimuksista. Kaupunginhallitus päättää myös mainittujen virkojen lakkauttamisesta sekä virkanimikkeiden ja kelpoisuusvaatimusten muuttamisesta.

Vantaan kaupungissa kehitetään asiointipalveluita. Kehittämisen tavoitteena on asiakaslähtöisyys ja asiakaskokemuksen parantuminen sekä kunnan neuvonnan ja asiointipalvelun tehostuminen. Liittyen tähän tavoitteeseen maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan keskitetty asiakaspalvelu on siirretty kaupunkitasoisen tavoitteen mukaisesti konserni- ja asukaspalveluiden toimialalle Vantaan kaupungin neuvonta- ja asiointipalveluiden tulosyksikköön.

Myös siirtyvien vakanssien nykyiset hoitajat siirtyvät konserni- ja asukaspalveluiden toimialalle.

Maankäytön asiakaspalvelu on osa Vantaa-infon kokonaisuutta. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön asioiden palvelulaadun ylläpitämiseksi ja verkostojen hallinnan ja tuen laadun varmistamiseksi on tarkoituksenmukaista muuttaa vakanssin nimikettä.

Edellä mainituilla perusteilla viran uudeksi nimikkeeksi esitetään asiakaspalveluinsinööri.

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 10

Asukaspalvelujen apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään muuttaa asiakaspalveluesimies-viran (vakanssi 600099) nimikkeeksi asiakaspalveluinsinööri 23.4.2018 alkaen.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Henkilöstöpalvelut ja kuntalaispalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Asukaspalvelujen apulaiskaupunginjohtaja Jaakko Niinistö; kuntalaispalvelujen palvelupäällikkö Ulla Virtanen, puh. 050 314 5641, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

11 § **Helsingin hallinto-oikeuden päätös lunastuslupaa koskevasta valituksesta / Saras –niminen kiinteistö 92-406-3-245 Keimolan kylässä / tiedoksi**

HP/AV

Ympäristöministeriö on päätöksessään 18.8.2016 Dnro YM1/541/2015 myöntänyt Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastusluvan hakemuksen mukaisesti noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määräalaan Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras-nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-406-3-245. Vaatimus kulujen korvaamisesta on hylätty lakiin perustumattomana.

U.S-S., T.P., B.G. ja M-C.S. valittivat ympäristöministeriön päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle.

Helsingin hallinto-oikeus on 29.3.2018 antanut päätöksen nro 11204/16/4110, 11224/16/4110, 11380/16/4110, jossa se toteaa jättävänsä tutkimatta T.P.:n valituksen, hylkää U.S-S.:n ja B.G.:n valitukset, hylkää U.S-S.:n valituksessa esitetyn vaatimuksen asian hoitamisesta ympäristöministeriössä aiheutuneiden kulujen korvaamisesta sekä U.S-S.:n ja B.G.:n ja M-C.S.:n valituksissa esitetyt oikeudenkäyntikulujen korvaamista hallinto-oikeudessa koskevat vaatimukset, sekä hylkää B.G.:n ja M-C.S.:n valituksessa esitetyn päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen.

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 11

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden 29.3.2018 antama päätös nro 11204/16/4110, 11224/16/4110, 11380/16/4110.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös nro 11204/16/4110, 11224/16/4110, 11380/16/4110

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kaupunginlakimies Juha Myllymäki, puh. 043 826 6957, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI
Kirjaamo
SAAPUNUT 04. 04. 2018
Dnro VD/10411/10.00.01.02.00/2014

29.3.2018

18/0174/5

Diaarinumerot
11204/16/4110
11224/16/4110
11380/16/4110

Asia Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lunastuslupaa koskeva valitus

Valittajat

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]

Päätös, josta valitetaan

Ympäristöministeriö 18.8.2016 Dnro YM1/541/2015

Ympäristöministeriö on päätöksestä ilmenevin perusteluin myöntänyt Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastusluvan hakemuksen mukaisesti noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määräalaan Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras-nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-406-3-245. Vaatimus kulujen korvaamisesta on hylätty lakiin perustumattomana.

Valituksissa esitetyt vaatimukset

1. [redacted] on [redacted] ja [redacted] kuolinpesien osakkaana vaatinut, että ympäristöministeriön päätös kumotaan ja Vantaan kaupungin lunastuslupahakemus hylätään. Lisäksi Vantaan kaupunki on velvoitettava korvaamaan asian hoitamisesta aiheutuneet kulut.

Perikunnat tekivät vuonna 2006 SRV Oyj:n kanssa esisopimuksen määräalan myymisestä. Tuossa kauppakirjassa SRV Oyj sitoutui maksamaan perikunnille määräalasta noin 11,2 miljoonaa euroa, joka määräytyi kaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Määräalan arvo oli mainittua summaa olennaisesti suurempi, sillä kaupan osapuolena ollut SRV Yhtiöt ottivat vastatakseen alueen kaavoituskustannuksista ja Vantaan kaupungille rakennusoikeudesta suoritettavista maksuista ja/tai alueen rakennus- ja asumiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvista työsuorituksista. Esisopimus raukesi sopimusehtojen mukaisesti, kun Vantaan kaupunki ilmoitti SRV Yhtiöille, ettei se tulekaan laatimaan alueelle lähitulevaisuudessa osayleiskaavan mukaista ja osayleiskaavan edellyttämää asemakaavaa.

Esisopimus osoittaa riidattomasti lunastusvaatimuksen kohteena olevan määräalan arvon perikunnille.

Perikunnat ovat alusta alkaen suhtautuneet myönteisesti maa-alueittensa käyttöön Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaiseen tarkoitukseen.

Vantaan kaupungin "Maapoliittiset linjaukset" -asiakirjan keskeisenä ajatuksena on harjoittaa kaupungissa sellaista maanhankintaa, kaavoitustointa ja kaavoitetuksi tulleiden rakennuspaikkojen luovuttamista rakentajille, että tämä toimintakokonaisuus kaupungille tuloa ja voittoa tuottamalla tukee ja paikkaa kuntataloutta. Lunastuslupahakemuksessaan kaupunki esittää avoimesti, että sen tärkeimpänä tavoitteena on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Käytännössä tämä tarkoittaa, kun kaupunki ei edellä kuvatun ohjelman mukaan kaavoita yksityisen omistamaa maata, monopoliin tähtäävän aseman luomista. Toiminnan varsinaisen perustan luo pakkolunastus, omaisuuden riistäminen maanomistajalta, minkä jälkeen kaupunki laatii asemakaavan jo yksityiskohtaisesti yleiskaavassa osoitetulle maankäyttötavalle. Tämän jälkeen kaupunki myy rakennuspaikat tarjouskilpailun perusteella tai muutoin markkinahintaan. Tällaisella toiminnalla ei ole mitään yhtymäkohtaa lunastuksen oikeutukseen liittyvän perimmäisen tarkoituksen kanssa, joka koskee kohtuuhintaisen maan saamista asuntotuotantoa varten. Kysymys on kaupungin kaupallisessa tarkoituksessa harjoittamasta liiketoiminnasta.

Vantaan kaupungin esittämä selvitys rakentamiseen käytettävissä olevista pientalojen rakennuspaikoista ei ole sellainen selvitys, jonka avulla voitaisiin todeta tarpeen olemassaolo maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin tai lunastuslain 4 §:n 1 momentin tarkoittamassa merkityksessä. Myöskään valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen asuntotuotantoa koskevan aiesopimuksen velvoitteet eivät edellytä, että sopimuksen täyttämistä varten tarvittavat maa-alueet olisivat kaupungin omistuksessa.

Määräalan oikeaa hintaa koskevaa kysymystä ei voida sivuuttaa. Kohteen arvoa koskeva erimielisyys, kun kohteen arvo on nyt tullut luotettavasti selvitetyksi, selittää lunastusmenettelyyn turvautumisen syyn.

Kun kaupunki haluaa maksaa vain murto-osan määräalan oikeasta hinnasta ja tiedossa on, millä ehdoilla ja hinnoilla kaupunki tulee luovuttamaan rakennuspaikat edelleen, saadaan selitys sille, miksi ja missä tarkoituksessa kaupunki pyrkii käyttämään pakkolunastuslainsäädäntöä hyväkseen. Pakko-ostoa koskevaa säännöstöä ei tule käyttää tällaisen tarkoituksen ja tavoitteen toteuttamiseksi. Valituksessa on esitetty oikeuskirjallisuuteen viitaten, että lunastusta ei saa panna toimeen ainoastaan rahallisen hyödyn saamiseksi.

Lunastuslain 4 §:n 1 momentissa säädetyn täytäntöönpanoa koskevan rajoituksen sivuuttaminen siten, kuin ministeriö on tehnyt, jättää avoimeksi, mikä on se tarkoitus, joka jää saavuttamatta, jos lunastusta ei panna toimeen. Vantaan kaupungilla ei esittämillään perusteilla voida katsoa olevan lunastuslainsäädännössä tarkoitettua tarvetta saada maata omistukseensa. Siten tarkoitukseksi, joka jäisi saavuttamatta, jos lunastusta ei pantaisi toimeen, jää maanomistajan kustannuksella tapahtuva kaupungin varainhankinta.

Ministeriön päätöksessä viitattu ratkaisu KHO 2006:84 perustuu virheelliseen näkemykseen lunastuslain suhteesta muuhun lainsäädäntöön.

Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen pakkolunastusta koskevat ratkaisut tuovat selkeästi ja riidattomasti esiin sen, kuinka lunastusta koskevia säännöksiä

on alettu soveltaa aivan muiden tavoitteiden saavuttamiseksi, kuin mihin tarkoitukseen säännökset on annettu.

Luottamus valituksenalaisen päätöksen esitelleen ympäristöministeriön virkamiehen Jyrki Hurmerannan puolueettomuuteen on vaarantunut, koska Hurmeranta on osallistunut Kuntaliiton julkaisun "Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäättäjille" valmisteluun. Kyseisessä julkaisussa tuodaan esiin, että kunta voi turvautua tulonhankkimistarkoituksessa esimerkiksi maankäyttösopimusten asemasta pakkolunastukseen. Hurmerannan sitoutuminen kyseiseen julkaisuun ilmenee ministeriön päätöksestä.

Vaikka lunastus perustuu erityislakiin eli maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ään, on siinä noudatettava lunastuslain yleisiä periaatteita ja oppeja. Tämä on todettu myös korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuissa. Pakko-ottoon ei saa ryhtyä tulonhankintatarkoituksessa. Yleisen tarpeen vaatimus ei täyty eikä pakko-oton käyttämiselle näin ollen ole oikeudellisia edellytyksiä. Tonttien väitetty niukkuus perustuu Vantaan kaupungin omaan tahtoon.

Kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajalle asian hoitamisesta aiheutuneet kulut. Kyse on tyypillisestä riita-asiasta. Riita-asian perusluonnetta ei muuta se, että lunastusasia on käsitelty hallintoasiana.

2. [redacted], Saraksen tilan käyttöoikeuden haltija, on vaatinut, että lunastuslupapäätös kumotaan.

Ministeriön päätös on virheellinen, lakiin perustumaton ja poliittinen. Maatalouselinkeinon keskeisenä edellytyksenä olevan maanomistuksen pysyvyyden kannalta kyse on haitallisesta ennakkotapauksesta.

Päätöksen perusteluissa on jätetty mainitsematta faktoja, jotka eivät puolla päätöstä. Lakia on tulkittu virheellisesti. Kaupungin tekemä tarjous oli hyvin alimitoitettu. Jos tällaisin perustein myönnetään lunastuslupa, se johtaa käytännössä siihen, että kaupunki voi jatkossa tehdä haluamastaan toisen omistamasta maasta alimitoitetun tarjouksen ja saada tavoitteena olevan lunastusluvan. Kaupungin tavoitteena ei alun alkaenkaan ole ollut markkinahintainen vapaaehtoinen kauppa vaan lunastusluvan hankkiminen.

Välttämättömien investointien vuoksia maatalous tarvitsee ennakoitavissa olevan toimintaympäristön. Jos varmuutta toiminnan jatkumisesta ei ole, toiminnan kehittäminen on mahdotonta.

3. [redacted] **ja** [redacted] ovat [redacted] ja [redacted] kuolinpesien osakkaina vaatineet, että lunastuslupapäätös kumotaan. Päätöksen täytäntöönpano on kiellettävä. Vantaan kaupunki ja ympäristöministeriö on velvoitettava korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa.

Päätös on lainvastainen ja perustuu riittämättömään selvitykseen ja virheelliseen laintulkintaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa säädetyt edellytykset eivät täyty, koska aluetta ei tarvita kaupungille kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Asiassa ei ole näytetty, että yleinen tarve vaatisi kohteen lunastamista. Vantaan kaupungilla ei ole oman ilmoituksen mukaan kohteen asemakaavoitusaikataulua. Kaupunki pitää Kivistön kaupunginosan pohjoisosaa yhtenä laajenemissuuntana, mikä ei riitä lunastuslupaharkinnan perusteeksi. Yleinen tarve ei merkitse sitä, että kaupungin tulisi hallita rakentamista ja tonttimarkkinoita. Kaupunki omistaa noin kolmasosan hallinnoimastaan alueesta ja sillä on edelleen merkittävää asuntorakentamisen varantoa. Yleisen tarpeen määrittely silläedellytyksellä, että luovutettavat asemakaavoitetut erillispientalotontit ovat kaupungin omistuksessa, ei vastaa lunastuslain mukaista yleisen tarpeen käsitettä.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 204/2015 tarkoituksena oli kilpailun lisääminen, ei kunnan maanomistuksen kasvattaminen. Ympäristöministeriö ei ole perustellut, miksi Vantaan kaupungin tulisi saada kohteen omistusoikeus.

Yleisen tarpeen määrittelyssä tulisi ottaa huomioon yleiset oikeudelliset periaatteet ja lainsäädännön luomat vaihtoehtoiset mahdollisuudet tavoitteiden toteuttamiseksi. Käsitettä on yleisten tulkintasääntöjen mukaisesti tulkittava suppeasti.

Kaupungin on tarkoitus myydä alueelle myöhemmin asemakaavoitettavia tontteja. Näin ollen osa kohteesta ei tule julkiseen käyttöön. Ministeriön päätös ei tämänkään takia täytä yleisen tarpeen edellytystä. Valituksessa on viitattu korkeimman oikeuden oikeuskäytäntöön ja lunastuslain soveltamiskäytäntöä koskevaan kritiikkiin.

Pakkolunastus on ihmisoikeuksia rajoittava toimi ja edellyttää yksityiskohtaisia laillisia perusteita. Ministeriön päätöksessä käsitellään puutteellisesta perustuslain antamaa omaisuuden suojaa. Päätöksessä ei ole otettu huomioon, että lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Omistajat ovat aiemmin tehneet SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa esisopimuksen. Lisäksi he ovat neuvotelleet vapaaehtoisesta kiinteistökaupasta Vantaan kaupungin kanssa. Neuvotteluiden todellinen luonne on kyseenalainen, sillä kaupungin esittämät ehdot olivat kohtuuttomia. Kaupunki ei ole käynyt todellisia kaupallisia neuvotteluja ratkaisun saamiseksi ja on sivuuttanut kokonaan mahdollisuuden maankäyttösopimuksen tekemiseen. Lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukainen vaihtoehtotarkastelu ei ole toteutunut.

Tulojen hankkimista kunnalle ei voida pitää lunastuslain edellyttämän perusteena lunastusluvalle.

Pakkolunastus on äärimmäinen toimenpide, joka voidaan toteuttaa vain poikkeuksellisissa olosuhteissa. Ministeriön päätös loukkaa perustuslain, Euroopan ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjan ja Euroopan unionin perusoikeuskirjan valittajille antamaa omaisuuden suojaa ja on hallinto-oikeudellisten suhteellisuus- ja tarkoitussidonnaisuusperiaatteiden vastainen.

Koska ministeriön päätös on lainvastainen, olisi kohtuutonta, jos valittajat joutuisivat pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Asian käsittely ja selvittäminen

Ympäristöministeriö on antanut lausunnon.

Vantaan kaupunki on antanut selityksen.

[redacted] on antanut vastaselityksen. Valittaja on vaatinut, että Vantaan kaupunki velvoitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulut ympäristöministeriössä ja hallinto-oikeudessa yhteensä 25 000 eurolla.

[redacted] on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen. Vastaselitystä ei ole annettu.

[redacted] **ja** [redacted] ovat vastaselityksessään esittäneet muun ohella, että lunastusluvan myöntäminen edellyttää lunastuslain mukaan intressivertailua ja ministeriön päätös on tältä osin lainvastainen. Asiassa tulee ottaa huomioon perusoikeusmyönteinen laintulkinta.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki [redacted] valitusta.

Hallinto-oikeus hylkää [redacted] sekä [redacted] valitukset.

Hallinto-oikeus hylkää [redacted] valituksessa esitetyn vaatimuksen asian hoitamisesta ympäristöministeriössä aiheutuneiden kulujen korvaamisesta sekä [redacted] ja [redacted] ja [redacted] valituksissa esitetyt oikeudenkäyntikulujen korvaamista hallinto-oikeudessa koskevat vaatimukset.

Hallinto-oikeus hylkää [redacted] ja [redacted] valituksessa esitetyn päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen.

Perustelut

Tutkimatta jätetyiltä osin

[redacted] on vuokrannut alueen, jota koskevasta lunastusluvasta asiassa on kyse. [redacted] harjoittaa alueella maanviljelyä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa tai lunastuslaissa ei ole säädetty erikseen siitä, kenellä on valitusoikeus lunastuslupaa koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus määräytyy näin ollen hallintolainkäyttölain 6 §:n 1 momentin perusteella. Kyseisen lainkohdan mukaan päätöksestä saa valittaa se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Valituksenalaista päätöstä ei ole kohdistettu [redacted]. Päätöksen ei voida katsoa vaikuttavan välittömästi [redacted] oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun, koska maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lunastuslupaa koskevalla päätök-

sellä ei sinänsä ratkaista alueen maankäyttöä tai alueeseen kohdistuvan vuokrasopimuksen jatkumista. [redacted] valitus on siten valitusoikeuden puuttumisen vuoksi jätettävä tutkimatta.

Tutkituilta osin

Esteellisyysväite

[redacted] lausunnossa ympäristöministeriölle ja valituksessa hallinto-oikeudelle on esitetty esteellisyysväite, joka on kohdistunut ympäristöministeriön päätöksen esittelijään, hallitusneuvos Jyrki Hurmerantaan. [redacted] mukaan luottamus Hurmerannan puolueettomuuteen on vaarantunut siitä syystä, että hän on ministeriön edustajana osallistunut Kuntaliiton julkaisun ”Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäättäjille” valmisteluun.

Ympäristöministeriö on päätöksellään todennut, että asiassa ei ole ilmennyt perustetta katsoa, että luottamus ministeriön päätöksen esitelleen virkamiehen puolueettomuuteen olisi hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitetulla tavalla erityisestä syystä vaarantunut sen vuoksi, että hän on ministeriön edustajana osallistunut mainitun Kuntaliiton julkaisun valmisteluun. Kyseisessä julkaisussa on vertailtu kunnan maanhankinnan ja maankäyttösopimusten käyttämisen vaikutuksia kunnan talouteen. Käytännön esimerkkeinä on tarkasteltu Tampereen, Järvenpään sekä Siilinjärven maankäyttöhankkeita. Kyse on Kuntaliiton julkaisusta, joka on laadittu yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa. Julkaisusta ei selviä, miten ministeriö on osallistunut julkaisun valmisteluun ja kuka ministeriötä on tässä työssä mahdollisesti edustanut.

Hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan virkamies on esteellinen, jos luottamus hänen puolueettomuuteensa (muusta kuin momentin 1—6 kohdissa luetellusta) erityisestä syystä vaarantuu.

Hallinto-oikeus katsoo, että asiassa ei ole tullut esiin sellaisia seikkoja, joiden perusteella voitaisiin objektiivisesti arvioiden katsoa, että Hurmeranta on ollut hallintolaissa tarkoitetulla tavalla esteellinen osallistumaan asian käsittelyyn ympäristöministeriössä eikä valituksenalaista päätöstä ole syytä muuttaa.

Lunastusluvan myöntäminen

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 a §:n mukaan kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle.

Mainitun lain 20 §:n mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

Mainitun lain 99 §:n 1 momentin mukaan asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

Saman pykälän 3 momentin mukaan asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta.

Mainitun lain 103 §:n mukaan, jollei siitä, mitä muualla tässä laissa säädetään, muuta johdu, tämän lain nojalla tapahtuvaa lunastusta toimeenpantaessa taikka tässä laissa tarkoitettuun luovutukseen tai maankäytön rajoitukseen perustuvaa korvausta määrättäessä on noudatettava kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia, jäljempänä lunastuslaki.

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (lunastuslaki) 4 §:n 1 momentin mukaan lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Saman pykälän 3 momentin mukaan erityisistä lunastusperusteista on voimassa, mitä erikseen on säädetty.

Suomen perustuslain 15 §:n 1 momentin mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Saman pykälän 2 momentin mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla.

Euroopan ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1 artiklan 1 momentin mukaan jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti.

Saman artiklan 2 momentin mukaan edellä olevat määräykset eivät kuitenkaan saa millään tavoin heikentää valtioiden oikeutta saattaa voimaan lakeja, jotka ne katsovat välttämättömiksi omaisuuden käytön valvomiseksi yleisen edun nimissä tai taatakseen verojen tai muiden maksujen tai sakkojen maksamisen.

Euroopan unionin perusoikeuskirjan 17 artiklan 1 kohdan mukaan jokaisella on oikeus nauttia laillisesti hankkimastaan omaisuudesta sekä käyttää, luovuttaa ja testamentata sitä. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan muutoin kuin yleisen edun sitä vaatiessa laissa säädetyissä tapauksissa ja laissa säädettyjen ehtojen mukaisesti ja siten, että hänelle suoritetaan kohtuullisessa ajassa oikeudenmukainen korvaus omaisuuden menetyksestä. Omaisuuden käyttöä voidaan säännellä lailla siinä määrin kuin se on yleisen edun mukaan välttämätöntä.

Maankäyttö- ja rakennuslain lunastusta koskeva sääntelyn tausta

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) säätämistä koskevan hallituksen esityksen (Hallituksen esitys Eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi, HE 101/1998 vp) yleisperusteluissa (kohta 3.2 Keskeiset ehdotukset) on lausuttu, että maan lunastamista koskevat säännökset säilyvät lakiehdotuksessa sisällöllisesti pääasiassa entisellään. Rakennuslain monimutkaisia ja yksityiskohtaisia lunastusperusteita yksinkertaistetaan ja säännöksiä yhdistetään.

Perustuslakivaliokunta esitti mainittua hallituksen esitystä koskevassa lausunnossaan (PeVL 38/1998 vp) muun ohella seuraavaa: ”Valiokunta huomauttaa yleisesti siitä, että lain lunastussäännöksissä (99 ja 100 §) ei ole aivan asianmukaista pelkästään toistaa perustuslaissa säädettyä yleisen tarpeen edellytystä ja näin ikään kuin jättää perustuslain tulkinta tältä osin viranomaisharkinnan varaan. Kyseinen perustuslain edellytys tulisi pyrkiä konkretisoimaan aineellisin säännöksin laissa.”

Ympäristövaliokunta vastasi omassa mietinnössään (YmVM 6/1998 vp) perustuslakivaliokunnan lausunnossa esitettyyn seuraavasti: ”Ympäristövaliokunnan käsityksen mukaan yleisen tarpeen edellytyksen tarkempi määrittely lakiehdotuksen 99 ja 100 §:ssä ei ole välttämätöntä. Yleisen tarpeen sisältöä konkretisoivat osaltaan ko. säännöksissä lunastusluvan myöntämisen muut edellytykset (alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten taikka lunastaminen on tarpeen asemakaavan toteuttamisen kannalta). Valiokunta viittaa hallituksen esityksen perusteluihin (s. 91), joiden mukaan lupaedellytysten harkintaperusteina olisivat nykyisen käytännön mukaisesti esimerkiksi selvitys kunnan rakennus- ja raakamaatilanteesta sekä maan kysynnästä ja tarjonnasta eri käyttötarkoituksiin. Ympäristövaliokunta huomauttaa lisäksi, että vastaava lunastusluvan myöntämisedellytys on kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetty yleispiirteisemmin. Lunastuslain 4 §:n mukaan lunastusluvan ainoa myöntämisedellytys on "kun yleinen tarve sitä vaatii".

Lunastuksen kohteesta saatu selvitys

Ympäristöministeriö on valituksenalaisella päätöksellään myöntänyt Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastusluvan noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määräalaan Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras-nimisestä tilasta.

Lunastettava alue on 9.7.2008 voimaan tulleessa Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu noin 25,2 hehtaarin osalta pientaloalueeksi (A4), noin 8,3 hehtaarin osalta suojaviheralueeksi (EV), noin 3,3 hehtaarin osalta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), noin 2,9 hehtaarin osalta lähivirkistysalueeksi (VL) ja noin 3,7 hehtaarin osalta tieliikenteen alueeksi (L).

Vantaan kaupungin esittämän selvityksen mukaan alue sijaitsee Luoteis-Vantaalla Hämeenlinnanväylän varrella, välittömästi rakenteilla olevien Kivistön keskusta-alueen ja Keimolanmäen pohjoispuolella. Etäisyyttä rakenteilla oleviin kaupunginosiin ja Kivistön asemaan on noin 1—2 km. Alueen eteläosa

rajautuu asemakaavoitettuun pientalovaltaiseen alueeseen. Vantaan kaupungin yhdyskuntarakenteen luontevana kasvusuuntana alueen käyttötarvetta lisäävät suunnitellut Hämeenlinnanväylien uudet liittymät, Klaukkalan suunnan rata asemavarauksineen, yleiskaavassa osoitettu Kehä IV:n linjaus ja sen mahdollinen jatke länteen sekä Klaukkalan ohikulkutie ja sen mahdollinen jatke itään.

Alue on tällä hetkellä viljeltyä peltoa ja metsää. Viljellyt alueet on vuokrattu ulkopuoliselle maanviljelijälle ([redacted]).

Vantaan kaupunki on hakemuksessaan ilmoittanut, että alueen omistajien kanssa on vuosina 2013 ja 2014 käyty useaan otteeseen neuvotteluja alueen myymisestä Vantaan kaupungille. Hintakäsityseron vuoksi neuvotteluissa ei ole päästy vapaaehtoisin keinoin sellaiseen ratkaisuun, jossa alue olisi saatu hankittua kaupungille.

Oikeudellinen arviointi

Asiassa on [redacted] sekä [redacted] ja [redacted] valituksista arvioitavana se, onko lunastusluvan myöntämiseen ollut laissa säädetyt edellytykset. [redacted] ja [redacted] valituksessa on lisäksi esitetty, että ympäristöministeriön päätös perustuu riittämättömään selvitykseen ja virheelliseen laintulkintaan.

Kun otetaan huomioon Vantaan kaupungin hakemuksessa esitetty selvitys lunastuksen kohteesta, ministeriön päätös ei ole lainvastainen sillä perusteella, että se perustuisi riittämättömään selvitykseen.

Kunnalle kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaisesti maapolitiikan harjoittaminen alueellaan. Maankäyttö- ja rakennuslailla ja siihen myöhemmin tehdyllä lain muutoksella (222/2003) on lisätty kuntien käytettävissä olevia keinoja niiden maapolitiikan harjoittamisessa. Sääntelyllä ei ole rajoitettu kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan. Tämä käy ilmi korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännöstä, muun ohella ratkaisusta KHO 2006:84. Maankäyttö- ja rakennuslain 204/2015 muutoksella on hallituksen esityksen 334/2014 (s.1, s. 11 ja § 20 s. 15 koskevat yksityiskohtaiset perustelut) mukaan sisällytetty maankäyttö- ja rakennuslakiin kunnan harjoittaman maapolitiikan yleiskuvaus sekä kirjattu kunnan tehtäviin jo nykyisin kuulunut maapolitiikan harjoittaminen julki lausutusti. Hallituksen esityksessä on korostettu maapolitiikan merkitystä yhdyskuntien kehittämisen välineenä ja tavoitteena on lisätä riittävää ja monipuolista tonttitarjontaa toimivan kilpailun edistämiseksi erityisesti kaupan toimialalla ja asuntorakentamisessa. Hallituksen esityksessä on nimenomaisesti todettu, ettei esityksellä puututa kuntien harkintavaltaan maapoliittisen keinovalikoiman käytössä.

Kysymyksessä olevat alueet on maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa edellytetyllä tavalla osoitettu yleiskaavassa liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Mainitun lainkohdan mukaan asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta. Vantaan kaupunki on hakemuksessaan esittänyt selvitystä muun ohella kysei-

sen alueen yleiskaavoituksesta, yhdyskuntarakenteen kehityksestä, alueen sijainnista olemassa olevaan yhdyskuntarakentamiseen nähden sekä kaupungin rakennus- ja raakamaatilanteesta. Edellä mainitut selvitykset huomioon ottaen hallinto-oikeus toteaa, että aluetta tarvitaan Vantaan kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Lunastuslupa on myönnetty lunastuslain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun erityisen lunastusperusteen sisältävän maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain esitöissä (YmVM 6/1998 vp) on edellä kuvatulla tavalla katsottu, että 99 §:ssä säädetyt lunastusluvan myöntämisen edellytykset konkretisoivat yleisen tarpeen käsitettä. Näin ollen on katsottava, että 99 §:n 3 momentissa säädettyjen edellytysten täyttyessä voidaan lunastuksen katsoa olevan yleisen tarpeen vaatimaa. Suomen perustuslain 15 §:n 2 momentissa tarkoitettu yleinen tarve ilmenee niistä aluevarauksista, jotka alueelle on kaupungin maankäytön suunnitelmien perusteella yleiskaavassa osoitettu. Edellä sanotun perusteella hallinto-oikeus toteaa, että ympäristöministeriön päätös ei ole lainvastainen sillä perusteella, ettei yleisen tarpeen vaatimus täyty, tai ettei yleistä tarvetta ole ympäristöministeriön päätöksessä erikseen perusteltu.

Kun otetaan huomioon, että maanhankinta ja tonttien luovutus kuuluvat osana maankäyttö- rakennuslain 20 §:ssä tarkoitettuun kunnan toimivaltaan kuuluvaan maapolitiikan harjoittamiseen, ei sillä seikalla, että kaupunki voi myöhemmin saada tuloja myymällä alueelta kaavoitettuja tontteja, ole vaikutusta maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin mukaisten edellytysten olemassaolon arvioimiseen.

Asiassa on esitetty selvitystä siitä, että alueen hankkimisesta kaupungille vapaaehtoisin kaupoin ei ole päästy sopimukseen. Kuten edellä on todettu, lailla ei ole rajoitettu kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä. Se [redacted] sekä [redacted] ja [redacted] valituksissa esitetty perustelu, jonka mukaan kaupungin olisi tullut käyttää lunastuksen sijasta muita maapoliittisia keinoja kuten maankäyttösopimusta tai vapaaehtoista kauppaa, ei lunastuslain 4 §:n 1 momentin toisesta virkkeestä ilmenevästä lunastusoikeudellisesta periaatteesta huolimatta ole ollut esteenä lunastusluvan myöntämiselle.

Kun otetaan huomioon, että korvausten määrääminen tapahtuu lunastusluvan myöntämisen jälkeen toimitettavassa lunastusmenettelyssä, kaupungin ja maanomistajien erilainen käsitys lunastuksen kohteena olevan alueen arvosta ei ole ollut esteenä lunastushakemuksen käsittelylle. Intressivertailu ja haitan arviointi ei ole tarpeen, koska asiassa ei ole esitetty olevan haittana muuta kuin taloudellista arviointia koskeva hintaerimielisyys. Lunastuksen perusteista esitetty selvitys huomioon ottaen ympäristöministeriön päätös ei ole hallintolain 6 §:ssä säädettyjen hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen myöskään sillä [redacted] ja [redacted] valituksessa esitetyllä perusteella, että ministeriö olisi toiminut suhteellisuus- ja tarkoitussidonnaisuusperiaatteiden vastaisesti.

Nyt kyseessä olevassa asiassa lunastusluvan myöntämiselle on edellä kuvatulla tavalla ollut laissa säädetyt edellytykset ja valitukset on näin ollen hylättävä. Suomen perustuslaki ja velvollisuus perusoikeusmyönteisen tulkintaan,

Euroopan ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirja, Euroopan unionin perusoikeuskirja tai Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntö eivät anna aihetta arvioida asiaa oikeudellisesti toisin.

Täytäntöönpanon kieltämistä koskeva vaatimus

Lunastuslain 88 §:n mukaan valitus lunastusluvan sisältävästä päätöksestä ei estä lunastuksen toimeenpanoa. Saman lain 50 §:n 2 momentissa on kuitenkin säädetty, että lunastustoimituksen loppukokousta, jossa julistetaan lunastuspäätös, ei saa pitää ennen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman. Lunastuslain 81 §:n 1 momentin mukaan hakija vastaa lunastustoimituksen kustannuksista.

Edellä sanotun perusteella lunastuksen toimeenpanon aloittaminen ei loukkaa maanomistajan oikeuksia. Näin ollen hallinto-oikeus hylkää täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen.

Kulujen korvaamista koskevat vaatimukset

[redacted] on vaatinut, että Vantaan kaupunki velvoitetaan korvaamaan hänelle asian käsittelystä ympäristöministeriössä aiheutuneet kulut. Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ssä tarkoitettua lunastuslupaa koskeva hakemus käsitellään ympäristöministeriössä hallintoasiana. Hallintolain 64 §:n 1 momentin mukaan hallintoasiassa kukin vastaa omista kuluistaan. Asian käsittelystä ympäristöministeriössä aiheutuneiden kulujen korvaamista koskeva vaatimus on näin ollen tullut hylätä

Oikeudenkäynnin ei ole katsottava johtuneen viranomaisen virheestä. Asian lopputulos huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että [redacted] sekä [redacted] ja [redacted] joutuvat pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan. Vaatimukset oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hallinto-oikeudessa on näin ollen hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Hallintolainkäyttölain 51 § 2 mom sekä 74 § 1 ja 2 mom

Muutoksenhaku

Hallintolainkäyttölain 9 §:n mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (hallintovalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Markku Setälä, Jaana Moilanen (t) ja Liisa Selvenius-Hurme.

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

Esittelijäjäsen Liisa Selvenius-Hurme

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös [redacted]
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

[redacted]
Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

[redacted]
Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös Ympäristöministeriö
PL 35
00023 VALTIONEUVOSTO

Vantaan kaupunki
Asematie 7
01300 VANTAA

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5

00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
helsinki.hao@oikeus.fi
hehao.fi

Jäljennöksen oikeaksi todistaa:

Tuija Hämäläinen
lainkäyttösihteeri

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Milloin kysymyksessä on sijaistiedoksianto, päätös katsotaan tiedoksi saaduksi, ellei muuta näytetä, kolmantena päivänä tiedoksianto- tai saantitodistuksen osoittamasta päivästä. Virkakirjeen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon saapumispäivänään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa **viranomaiselle, joka on mainittu päätöksen kohdassa Muutoksenhaku**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä on ilmoitettava
- valittajan 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 taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä
- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:	Käyntiosoite:
PL 180	Fabianinkatu 15
00131 HELSINKI	Helsinki

Faksi: 029 56 40382
Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Hallintovalitus 01.16

BESVÄRSANVISNING

I förvaltningsdomstolens beslut får ändring sökas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen**.

Besvärstiden

Besvär skall anföras **inom 30 dagar från dagen för delfåendet av förvaltningsdomstolens beslut**, sagda dag inte medräknad. Dagen för delfåendet framgår av delgivnings- eller mottagningsbeviset. Då fråga är om mellanhandsdelgivning anses delgivningen, såvida annat inte visas, ha ägt rum den tredje dagen efter den dag delgivnings- eller mottagningsbeviset utvisar. Tjänstebrev anses ha kommit till myndighets kännedom den dag brevet anlände.

Inlämnande av besvärsskriften

Besvärsskriften skall inom besvärstiden tillställas **den myndighet som anges i beslutet i avsnittet Sökande av ändring**. Besvärshandlingarna skall vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

Besvärsskriftens innehåll och undertecknande

I besvärsskriften skall uppges
- ändringssökandens namn och hemkommun
- den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden
- det beslut i vilket ändring söks
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- de grunder på vilka ändring yrkas.

Besvärsskriften skall egenhändigt undertecknas av ändringssökanden, hans lagliga företrädare eller ombud. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, skall i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

Besvärsskriftens bilagor

Till besvärsskriften skall fogas
- förvaltningsdomstolens beslut i original eller kopia
- intyg över vilken dag beslutet har delgivits eller annan utredning över när besvärstiden har börjat
- de handlingar som ändringssökanden åberopar till stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Ett ombud skall, om han inte är en advokat, ett offentligt rättsbiträde eller ett rättegångsbiträde med tillstånd, foga en fullmakt till besvärsskriften.

Högsta förvaltningsdomstolens adress

Postadress:	Gatuadress:
PB 180	Fabiansgatan 15
00131 HELSINGFORS	Helsingfors

Fax: 029 56 40382
E-post: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Förvaltningsbesvär 01.16

12 § **Lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle Valtatien 4 parantamisesta rakentamalla Hakunilan vaihtopysäkit, Vantaa, tiesuunnitelma**

VD/996/00.04.03/2018
HW/SKo/AV,HY-L

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on pyytänyt kirjeellään UUDELY/3884/2016 tiesuunnitelmasta maantielain 27 § mukaisesti Vantaan kaupungin lausuntoa.

Suunnitelman nähtävillä olosta on kuulutettu 7.2.2018 ja se on ollut maantielain 27 § mukaisesti yleisesti nähtävillä 7.2.–9.3.2018.

Hanke sisältyy nimellä ”Jokiniementien vaihtopysäkit” MAL-sopimuksen 2016–2019 ja Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman 2015 mukaisiin vuosien 2016-2025 infrastruktuurin kehittämishankkeisiin. Suunnittelualue sijaitsee Vantaan kaupungin alueella Hakunilan kaupunginosassa valtatiellä 4 (Lahdenväylä) välillä Vaaralan eritasoliittymä – Vantaan vankila. Suunnittelualueen pituus valtatiellä 4 on noin 2,5 km. Valtatien 4 molemmille puolille sijoitetaan Kyytitien liittymään neljälle linja-autolle mitoitetut pysäkkialueet. Uusille pysäkeille toteutetaan erillisillä rampeilla sijaitsevat joukkoliikennekaistat. Suunnitelma sisältää myös Vaaralan eritasoliittymän ramppijärjestelyjä sekä liittyviä järjestelyjä katu- ja kevyen liikenteen verkolla, liityntäpysäköinnin sekä uudet melusuojarakenteet.

Tavoitteena on parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä alueella sovittamalla yhteen joukkoliikenteen pysäkkitarpeita sekä mahdollistamalla joukkoliikennematkojen ketjuttamisen sekä parantaa liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta Vaaralan eritasoliittymässä. Hanke tukee Hakunilan alueen maankäytön kehittämistä ja parantaa alueen meluolosuhteita.

Suunnitelma on laadittu ELY-keskuksen toimesta yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa. Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 18,7 M € (Maku indeksi 110,6, 2010=100). Rakennuskustannuksiin sisältyvät yhteiskustannukset. Valtio vastaa pääosin kustannuksista, tarkemmasta kustannusjaosta sovitaan myöhemmin erikseen.

Uudenmaan ELY-keskus pyytää kaupunkia ilmoittamaan lausunnossaan:
- onko suunnitelman käsittämälle alueelle vahvistettu tai hyväksytty oikeusvaikutteinen yleiskaava tai asemakaava, ja onko kaava yhdenmukainen tiesuunnitelman kanssa
- muuttaako kaupunki kaavan tiesuunnitelman mukaiseksi, jos ne eivät ole yhdenmukaisia
- sisällyttääkö kaupunki tiesuunnitelman mukaiset maanteiden suoja- ja näkemäalueiden aiheuttamat rakentamisrajoitukset asemakaavaan
- onko kaupunki valmis luovuttamaan maantien tekemiseen tarvittavan omistamansa maa-alueen korvauksetta tietarkoituksiin
- siirtääkö, suojaako tai poistaako kaupunki omistamansa laitteet siten, ettei niistä ole haittaa tien tekemiseen.

Tiesuunnitelmasta ei ole tehty nähtävillä oloaikana muistutuksia.

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 17.4.2018 § 6 käsitellyt asiaa. Kaupunginhallituksen lausunto on teknisen lautakunnan esityksen mukainen.

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 12

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa Uudenmaan ELY-keskukselle " Valtatien 4 parantaminen rakentamalla Hakunilan vaihtopysäkit" nimisestä tiesuunnitelmasta seuraava lausunto:

Vantaan kaupunki puoltaa tiesuunnitelman perusratkaisua ja edellyttää samalla, että Uudenmaan ELY-keskus priorisoisi hankkeen toteutuksen lähivuosien ohjelmissaan MAL-sopimuksen mukaisesti. Tiesuunnitelman perusratkaisu parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä, Vaaralan eritasoliittymän liikenteen sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta, alueen meluolosuhteita sekä tukee Hakunilan alueen maankäytön kehittämistä.

Kaupunki ilmoittaa, että tiesuunnitelman alueella on voimassa yleiskaava ja asemakaavoja. Alueella on parhaillaan laadittavana asemakaava, joka laaditaan tiesuunnitelman ratkaisujen mukaiseksi.

Kaupunki ei luovuta maantien tekemiseen tarvittavan omistamansa maa-alueen korvauksetta tietarkoituksiin.

Valtio vastaa pääosin kustannuksista, tarkemmasta kustannusjaosta sovitaan myöhemmin erikseen. Kaupunki toivoo kustannusjakoneuvottelujen käynnistämistä lähiaikoina, jotta hankkeen toteutus etenisi sopimusten mukaisesti.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- ELY-keskuksen lähetekirje
- Tiesuunnitelmakansio kokouksen sihteerillä

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
liikenteen alueinsinööri Susanna Koponen, puh. 050 302 8911, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

19.1.2018 UUDELY/3884/2016

Vantaan kaupunginhallitus
Asematie 7
01300 Vantaa

VANTAAN KAUPUNKI
SAAPUNUT 25. 01. 2018
Dn:o VD/996/00.04.03/2018

Valtatien 4 parantaminen rakentamalla Hakunilan vaihtopysäkit, Vantaa, tiesuunnitelma

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lähettää asiakohdassa mainitun tiesuunnitelman Vantaan kaupungille maantielain **27 §:n** mukaista käsittelyä varten.

Kaupungin tulee pitää suunnitelma yleisesti nähtävänä kolmenkymmenen (30) päivän ajan. Suunnitelman nähtäväksi asettamisesta sekä muistutusten tekemistavasta ja -ajasta on kaupungin toimesta kuulutettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset Vantaan kaupungissa julkaistaan. Kuulutuksen julkaisemisesta on ilmoitettava ainakin yhdessä suunnitelman vaikutusalueella yleisesti leviävässä sanomalehdessä.

Tiesuunnitelmaa koskevat muistutukset on toimitettava kaupungille ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Uudenmaan ELY-keskus pyytää, että kaupunki
- antaa lausunnon tiesuunnitelmasta ja sitä vastaan mahdollisesti tehtävistä muistutuksista.
- liittää lausuntoonsa mahdolliset muistutuskirjelmät **ja todistuksen tiesuunnitelman nähtävänäolosta** alkuperäisinä.
- liittää lausuntoonsa oikeaksi todistetut otteet tiesuunnitelman käsittämälle alueelle vahvistetuista tai hyväksytyistä oikeusvaikutteisista kaavoista (yleiskaava, asemakaava tai ranta-asemakaava).
- liittää lausuntoonsa jäljennökset kaikista nähtävillä oloa koskevista lehti-ilmoituksista, joista ilmenee lehden nimi ja julkaisupäivämäärä, arkistointia ja suunnitelma-aineistoon liittämistä varten.

Uudenmaan ELY -keskus pyytää kaupunkia lausuntoa antaessaan kiinnittämään huomiota seuraaviin tiesuunnitelman käsittelyä ja sisältöä koskeviin asioihin:

- Jos oikeusvaikutteinen kaava poikkeaa tiesuunnitelmasta, ei suunnitelmaa voida hyväksyä.

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
Kutsunumero 0295 021 000
kirjaamo.uusimaa@ely-keskus.fi
www.ely-keskus.fi
Opastinsilta 12 B
PL 36
00521 Helsinki

- Tiesuunnitelmassa esitettyjen ratkaisujen mukainen kustannusarvio on 18 722 900 euroa. Tiesuunnitelman kustannusarvio on esitetty maarakennuskustannusindeksillä 110,6 (MAKU 2010=100). Kustannusarvio sisältää yhteiskustannukset.

Uudenmaan ELY -keskus pyytää kaupunkia ilmoittamaan lausunnossaan:

- onko suunnitelman käsittämälle alueelle vahvistettu tai hyväksytty oikeusvaikutteinen yleiskaava tai asemakaava, ja onko kaava yhdenmukainen tiesuunnitelman kanssa.
- muuttaako kaupunki kaavan tiesuunnitelman mukaiseksi, jos ne eivät ole yhdenmukaisia.
- sisällyttääkö kaupunki tiesuunnitelman mukaiset maanteiden suoja- ja näkemäalueiden aiheuttamat rakentamisrajoitukset asemakaavaan.
- onko kaupunki valmis luovuttamaan maantien tekemiseen tarvittavan omistamansa maa-alueen korvauksetta tietarkoituksiin.
- siirtääkö, suojaako tai poistaako kaupunki omistamansa laitteet siten, ettei niistä ole haittaa tien tekemiseen.

Yksikön päällikkö, suunnittelu Maarit Saari

Projektipäällikkö Jaakko Kuha

LIITTEET
Tiesuunnitelma-asiakirjat
Kuulutusmalli

TIEDOKSI
(Sähköpostilla)
Saari Maarit
Kuha Jaakko
Rajala Merja
Aaltonen Pia
Lundberg Arja
Tuunanen Mari

Kuha Jaakko

13 § **Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Rudus Oy:n maa-aines- ja ympäristölupahakemuksesta / Bastukärr, Sipoo**

VD/1878/11.01.01.09/2018
TLA/MSI/VKA/THU/PKA/MKU/ET/AV,HY-L

Rudus Oy hakee maa-aineslupaa sekä kallion louhinnan, louheen murskauksen, maankaatopaikan ja betonijätteen käsittelyn ympäristölupaa sekä toiminnan aloittamislupaa Sipoon Bastukärrin alueelle.

Hakemusasiakirjat ovat kuulutusaikana 27.2.-29.3.2018 nähtävillä Sipoon kunnanvirastossa (Iso Kylätie 18), Keravan kaupunginkansliassa (Kauppakaari 11) ja Vantaan kaupungin ympäristökeskuksessa (Pakkalankuja 5). Lupahakemus on kokonaisuudessaan luettavissa Lupatietopalvelussa: https://tietopalvelu.ahtp.fi/Lupa/Lisatiedot.aspx?Asia_ID=1414132

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on alun perin pyytänyt lausuntoa 12.4.2018 mennessä, mutta lausunnon antamiselle on saatu lisäaikaa 24.4.2018 asti.

Hakija
Rudus Oy, PL 49, 00441 Helsinki

Toiminnan sijainti
Toiminta-alue sijaitsee Sipoon kunnassa Kirkonkylän ja Martinkylän kylissä kiinteistöillä 753-416-1-45 ja 753-421-7-265. Toiminta-alueen osoite on Keravantie 570.

Alueen ja ympäristön maankäyttö
Alueen maankäyttötavoitteiden toteuttaminen vaatii alueen esirakentamista kalliota louhimalla. Suunniteltu louhinta on Bastukärr II asemakaavaluonnoksen mukainen pääosalla toiminta-aluetta. Vaikka lopullista asemakaavaa ei vielä ole, on hakemuksen mukainen alue laajalti lainvoimaisissa maakunta- ja yleiskaavoissa työpaikka-aluetta sekä kiviainesten ottoaluetta.

Toiminta-alue on nykytilassa metsätalousaluetta eikä siellä ole muita laitoksia tai toimintoja. Kiinteistön 1:45 pohjoispuolella oleva alue on rakennettua ja rakenteilla olevaa logistiikka-aluetta. Louhittavalta alueelta on etäisyyttä lähimpään Sipoon asutukseen noin 300 m. Vantaan Nikinmäen asuinalueeseen alueen lounaispuolella on etäisyyttä lähimmillään noin 800 m. Länsipuolella on Keravan Keinukallion virkistysalue.

Toiminta
Maa-ainesten ottoalueen pinta-ala on yhteensä 61,2 ha ja kokonaisottomäärä 8 130 000 m^3 ktr (n. 22 milj. t). Vuosittain louhittava määrä on keskimäärin 400 000 m^3 ktr ja enimmillään 800 000 m^3 ktr. Lähimpänä Vantaata sijaitsevan osa-alueen C louhintakorkeus on +36–+41 m, pohjoisreunaan tehtävä syvennys kuitenkin tasoon +33 m. Länsiosan EV-2 alueella louhinta ei suoriteta länsipuolen suon (Keuksuo) maanpinnan alapuolelle), eli alin louhintataso kyseisellä alueella on +44. Louhittavalta alueelta poistettavat pintamaat sijoitetaan ottoalueelle. Poistettavan maa-aineksen määrän arvioidaan olevan yhteensä noin 1 500 000 m^3.

Ympäristölupaa haetaan kivenlouhinnalle, kiviaineksen murskaukselle, betoni- ja tiilijätteen käsittelylle sekä pilaantumattomien maa-ainesten loppusijoitukselle. Alueella on tarkoitus murskata alueelta louhittua louhetta keskimäärin 1 000 000 t/a ja enintään 2 000 000 t/a sekä tämän lisäksi vastaanottaa ja murskata muualta tuotua louhetta yhteensä enintään 500 000 t/a. Alueella on 1–2 louheen

murskauslaitosta käynnissä samanaikaisesti. Lisäksi on käytössä yksi kierrätysaineksen murskaukseen tarkoitettu murskauslaitos. Betoni- ja tiilijätettä on tarkoitus vastaanottaa ja käsitellä yhteensä enintään 100 000 t/a. Lisäksi Rudus Oy hakee toiminnassa tuotetulle betonimurskeelle (Betoroc) jätteeksi luokittelun päättymistä.

Muualta tuotua pilaantumatonta maa-ainesta otetaan vastaan enintään 150 000 t/a. Alueelle sijoittavien maa-ainesten (otto-alueelta poistetut pintamaat ja muualta tuodut maa-ainekset) määrä on yhteensä noin 1 800 000 m^3.

Toiminta-ajoiksi hakija esittää seuraavia: poraus ma–pe klo 7–21, räjäytykset ma–pe klo 8–18, rikotus ma–pe klo 8–18, murskaus ma–pe klo 7–22, kuljetukset ma–pe klo 6-22 ja tarvittaessa lauantaisin klo 7–18 sekä poikkeuksellisesti myös yöaikaan. Toiminta on ympärivuotista. Maa-ainesten ottolupaa ja ympäristölupaa haetaan 20 vuodeksi.

Alueelle on tehty ympäristövaikutusten arviointi, joka on päättynyt keväällä 2017. Toiminta on suunniteltu YVA-vaihtoehdolle VE 3, jota hieman on kehitetty. YVA:ssa esiin tulleet huomioitavat seikat on otettu huomioon suunnitelmassa. Toteutettava vaihtoehto VE3 ei sisällä lähimmäksi Vantaata suunniteltua osa-aluetta F.

Toiminnan aloittamislupaa haetaan osa-alueen B sekä osa-alueen C vaiheiden 1, 2 ja 3 louhinnalle, kiviaineksen murskaukselle ja varastoinnille sekä pilaantumattomien maiden vastaanotolle.

Ympäristökuormitus ja sen rajoittaminen
Toiminnasta aiheutuu melua, pölyä ja tärinää. Merkittävimmät melulähteet ovat kallion poraus, lohkareiden rikotus sekä kiviaineksen murskaus. Melun leviämistä häiriintymiselle alttiiden kohteiden suuntaan ehkäistään mm. melulähteiden ja varastokasojen sijoittelulla sekä tarvittaessa pysyvämmin suojausrakentein. Melun leviämistä eri toimintavaiheissa on selvitetty mallintamalla.

Pölyämistä aiheutuu kallion porauksesta ja räjäytyksistä, materiaalien murskauksesta ja kuormauksesta sekä liikenteestä. Tuulisella säällä pölyä syntyy myös varastokasoista. Pölyhaittoja vähennetään mm. kastelulla. Tarvittaessa murskauslaitoksen kuljettimet ja seulat voidaan koteloida ja porauslaitteisto voidaan varustaa pölynkeräyslaitteistolla.

Louhinnan ulottaminen paikoin pohjavedenpinnan tasoa alemmas saattaa alentaa pohjavedenpintaa. Vaikutusten on kuitenkin arvioitu rajoittuvan ottoalueen välittömään läheisyyteen. Toiminnasta ei aiheudu suoria päästöjä vesistöön. Alueella muodostuvat hulevedet johdetaan maastoon tasausaltaiden kautta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on kokouksessaan 16.4.2018 § 7 käsitellyt lausuntoa. Kaupunginhallituksen lausunto on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 13

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Rudus Oy:n maa-aines- ja ympäristölupahakemuksesta, Bastukärr, Sipoo, seuraava lausunto:

Vantaan kaupunki toteaa, että Rudus Oy Bastukärrin toiminta tulee lisäämään ympäristöhäiriöitä Vantaan suunnalla, erityisesti liikennettä ja melua. Rudus Oy:n Bastukärrin hanke toteuttaa Bastukärr II

asemakaavaa, joka on yhä vireillä ja keskeneräinen. Asemakaavatyössä on osoitettu uusi ajoyhteys Jokivarrentielle pohjoisen suunnasta, jonka kautta on suunniteltu kiviaineksen kuljetuksia. Tätä yhteyttä ei ole Sipoon voimassaolevassa yleiskaavassa. Vantaan kaupunki on vastustanut eteläistä tieyhteyttä Bastukärr II -asemakaavan lausuntovaiheessa syksyllä 2012.

Bastukärr YVA:n arviointiohjelmasta antamassaan lausunnossa (23.4.2015, VD2075/2015) Vantaan kaupunki totesi, että Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien selvityksen mukaiset yhteydet Järvenpää-Kt 45 sekä Kehä IV (maantien 152 jatke) tulee ottaa mukaan Bastukärrin teollisuus- ja varastoalueen liikennetarkasteluihin ja että pitkäaikaiset liikenteelliset vaikutukset, joita Bastukärrin alueen eteläisellä liittymällä on, pitäisi selvittää. Poikittaisyhteyksien muutoksia ei kuitenkaan ole otettu huomioon, eikä hankealueen lopullisen käyttötarkoituksen vaikutuksia ole tutkittu ollenkaan.

Kaupunki on valituksessaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksesta (KH 24.5.2017 § 7) vaatinut poistettavaksi Bastukärrin logistiikka-alueen laajennusta etelään. Valituksessa kaupunki vaati aluerajauksen palautettavaksi maakuntakaavaluonnoksen mukaiseksi (9.1.2015 päivätty 4. vaihemaakuntakaavaluonnos) ja logistiikka- ja louhintahankkeiden liikenteen ohjaamista alueelta pohjoiseen Keravantielle. Kaupunki huomauttaa, että hanke ei ole asemakaavan eikä Sipoon yleiskaavan mukainen. Kaavallisesti hanke nojaa siis tällä hetkellä valituksenalaiseen maakuntakaavaan.

Vantaan ympäristönsuojelu- että terveydensuojeluviranomaisena toimiva ympäristölautakunta on Rudus Oy:n maa-aineslupahakemuksesta ja ympäristölupahakemuksesta antamassaan lausunnossa (21.3.2018 §10) huomauttanut, että alueen jo aiemmalla toiminnalla on ollut jonkin verran meluvaikutuksia Vantaan Nikinmäen asuinalueelle ja toiminta ulottuisi nyt entistä lähemmäksi asuinaluetta. Ympäristölautakunta katsoo lisäksi, että uudesta toiminnasta aiheutuva liikenteen lisääntyminen ja sen aiheuttama melu alueella siinä määrin, että sen voidaan katsoa vaikuttavan Nikinmäen alueen asukasviihtyvyyteen ja Nikinmäen alueen liikenneturvallisuuden heikkenemiseen. Tämän vuoksi liikenne tulisi ohjata pohjoisen kautta eikä Ruduksen kiviaineskuljetuksia tule ohjata etelään Jokivarrentielle.

Vantaan kaupunki yhtyy ympäristölautakunnan näkemykseen hankkeesta, ja katsoo lisäksi, että eteläinen yhteys tulisi poistaa Bastukärr II -asemakaavasta. Rudus Oy:n Bastukärrin toiminta Bastukärr II -asemakaavan suunnitelman mukaisena tulisi lisäämään liikennettä ja ohjaamaan liikennettä Jokivarrentien, Sipoontien ja Kulomäentien kautta tiheästi asuttujen alueiden halki, jossa esimerkiksi Keski-Nikinmäessä Vantaa on juuri uusinut asemakaavat ja uuden asuntoalueen ja työpaikka-alueen rakentaminen on käynnistymässä. Maksimituotannolla ajoneuvokäyntejä olisi noin 200 kpl päivässä jonka lisäksi maksimissaan 100 ajoneuvokäyntiä louheen ja ylijäämä- ja purkubetonin kuljetuksiin liittyen.

Vantaa kaupunki katsoo, että niitä pitkäaikaisia liikenteellisiä vaikutuksia joita Bastukärrin alueen eteläisellä liittymällä on, ei ole selvitetty riittävästi millään kaavatasolla eikä YVA-prosessinkaan aikana. Maakuntakaavan liikenteelliset selvitykset koskivat vain logistiikkaa eikä niihin sisälly arvioita kymmeniä vuosia kestävän louhintahankkeen liikennevaikutuksista Jokivarrentielle. Lisäksi logistiikankin osalta aineisto sisältää vain arvion liikenteen suuntautumisen osuuksista eri väylille, mutta ei arviota mm. Jokivarrentien liikennemääristä.

Hankkeen aiheuttaman melun osalta kaupunki toteaa, että Bastukärrin toiminta jo nykyisellään aiheuttaa melua, jonka vaikutukset ulottuvat aika ajoin Vantaan Nikinmäen alueelle. Uusi toiminta tuo meluavia toimintoja entistä lähemmäksi Vantaan rajaa. Rudus Oy:n Bastukärr II -asemakaavan logistiikka- ja työpaikka-alueen esirakentaminen kestää useamman vuosikymmenen, Rudus Oy hakee lupaa 20

vuodeksi. Mikäli lupa toiminnalle myönnetään näin pitkäksi aikaa, sen voidaan melulle altistuvien asukkaiden näkökulmasta katsoa olevan vakituista.

Lopuksi kaupunki huomauttaa, että Rudus Oy:n hankkeen aiheuttama lisääntyvä liikenne ja melu vaarantaa myös Sipoonkorven luonnonsuojelualueen monimuotoisuutta ja uhkaa heikentää alueen virkistysverkoston toimivuutta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Lausuntopyyntö / Aluehallintovirasto 21.2.2018
- Sijaintikartta

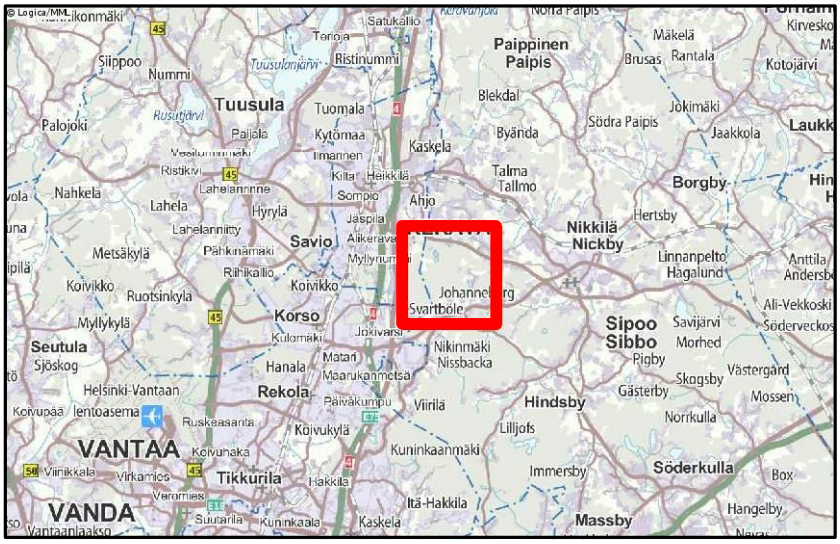
Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
suunnittelija Paula Kankkunen, puh. 0503023992, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

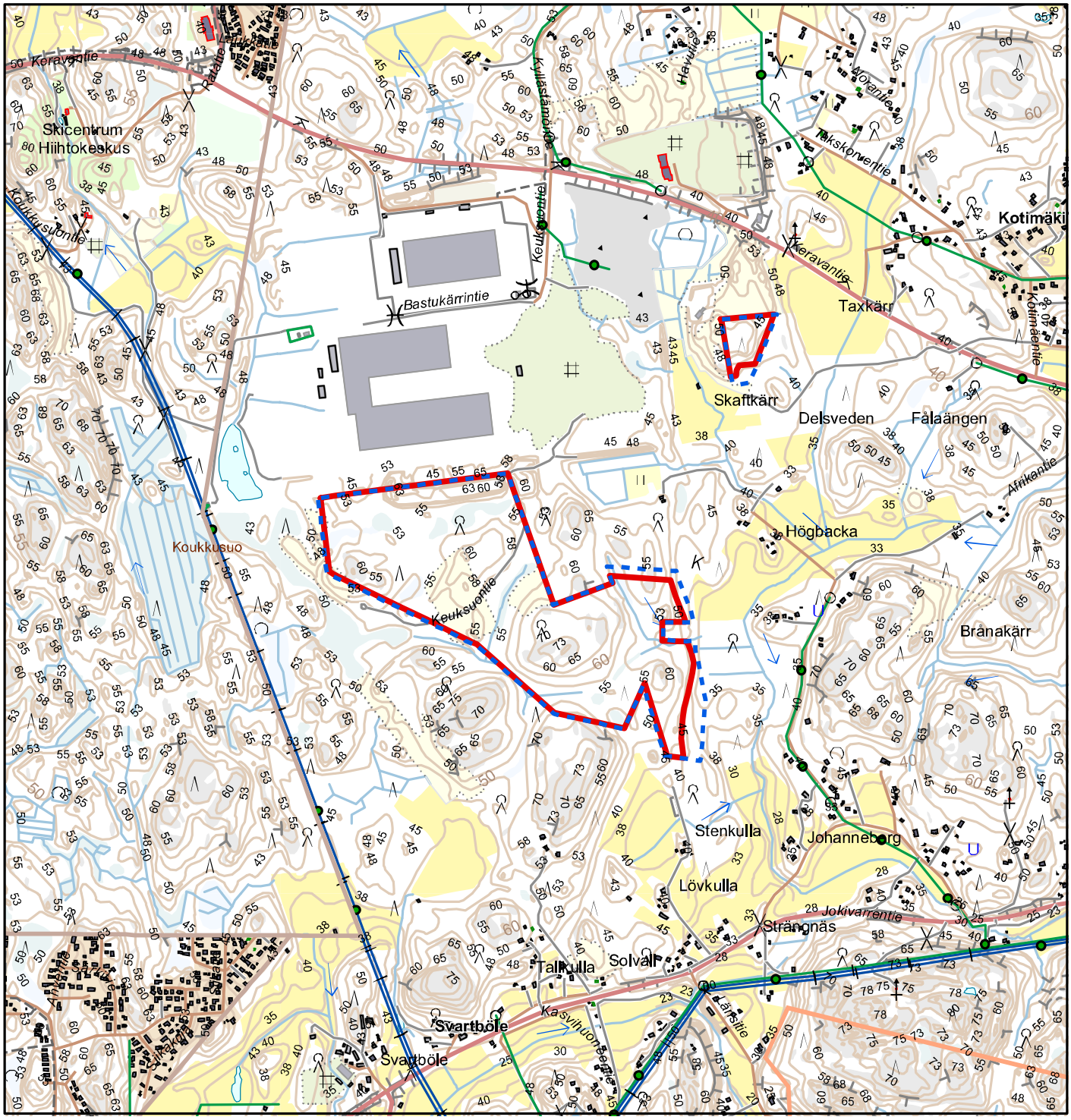
SIJAINTI- JA MAASTOKARTTA

LIITE 1



Ottamisalue / toiminta-alue

Ottoalue / louhittava alue



Metriä 1:20 000

0 250 500 1 000

Copyright CGI Suomi Oy, Maanmittauslaitos 2017

LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 13 §

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 21.2.2018
Dn:o VD/1878/11.01.01.00/2018

Aluehallintovirasto
Etelä-Suomi

Dnro ESAVI/8548/2017

21.2.2018

Vantaan kaupunki
Vantaan kaupungin ympäristön- ja terveydensuojeluviranomainen /
Vantaan kaupungin ympäristökeskus

kirjaamo@vantaa.fi

Viite
Rudus Oy
Bastukärrin maa-aineslupa, kallion louhinnan, louheen murskauksen, maankaatopaikan ja betonijätteen käsittelyn ympäristölupa sekä toiminnan aloittamislupa, Sipoo

Lausuntopyyntö jakelussa mainituilta viranomaisilta

Aluehallintovirasto pyytää lausuntoa viitekohdassa mainitusta hakemuksesta. Lausunto pyydetään toimittamaan ensisijaisesti sähköistä muistutuslomaketta käyttäen www.avi.fi/muistutus aluehallintovirastoon **12.4.2018 mennessä**. Lausunnossa on ilmoitettava asian dnro ESAVI/8548/2017.

Keskeiset julkiset hakemusasiakirjat ovat luettavissa osoitteessa www.avi.fi/lupatietopalvelu

Asia voidaan ratkaista, vaikka lausuntoa ei anneta.

Lisätietoja antavat

Ympäristöylitarkastaja Sari Lansola, puh. 0295 016 496
Ympäristöneuvos Arja Johansson, puh. 0295 016 407
Ympäristöneuvos Päivi Vilenius, puh. 0295 016 308
sähköposti: etunimi.sukunimi@avi.fi

Jakelu

Vantaan kaupunki
Vantaan kaupungin ympäristön- ja terveydensuojeluviranomainen /
Vantaan kaupungin ympäristökeskus

ETELÄ-SUOMEN ALUEHALLINTOVIRASTO, YMPÄRISTÖLUPAVASTUUALUE │ ymparistoluvat.etela@avi.fi
puh. 0295 016 000
fax 03 570 8002
kirjaamo.etela@avi.fi
www.avi.fi/etela

Hämeenlinnan päätoimipaikka
Birger Jaarlin katu 15
PL 150, 13101 Hämeenlinna

Helsingin toimipaikka
Ratapihantie 9
PL 110, 00521 Helsinki

14 § Myyrmäen kaavarunko 014400 / 15 Myyrmäki

VD/4360/10.02.04.01/2016
TLA/TKA/JOR/MKU/ET/AV

Myyrmäen kaavarungossa kehitetään kasvavaa ja tiivistyvää kaupunginosaa ja keskustaa laaja-alaisesti yhteistyössä eri tahojen kanssa. Tavoitteena on viihtyisä ja vehreä asuinympäristö ja elinvoimaisena kehittyvä keskusta, jossa kohtaavat ihmiset, palvelut, työ ja sujuva liikkuminen. Kaiken tämän sitoo yhteen paikallinen elävä kaupunkikulttuuri sekä selkeä kaupunkikuva ja korkeatasoinen arkkitehtuuri.

Kaavarunkoluonnos koskee Myyrmäen kaupunginosaa, kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

Myyrmäen kaavarungon suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Martinlaakson Viherpuistoon ja etelässä Helsingin rajaan. Idässä alueen tarkastelu rajoittuu Mätäojanlaaksoon ja lännessä Raappavuorenpuistoon ja Myyrmäen urheilupuistoon.

Maanomistus
Kaavarunkoalueella on sekä kaupungin että yksityisten maanomistusta.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Trafix ja WSP konsultteina.

Tavoitteet työlle
Myyrmäessä on suunnitteilla runsaasti uutta asuntorakentamista. Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi suunnitelma, jossa määritellään tavoitteet ja keinot ohjaamaan alueen kokonaissuunnittelua. Työllä varmistetaan elinvoimaisen keskustan tulevaisuus ja eri tekijöiden hyvä yhteensovittaminen. Myyrmäelle tyypilliset erityispiirteet kuten kaupunkimaisuus ja yhteisöllisyys tuodaan suunnittelussa esiin. Erityiskysymyksiä ovat esimerkiksi tornirakentaminen, palveluiden riittävyys, kivijalkaliiketilat, työpaikkojen pysyminen alueella ja vihreän infrastruktuurin kehittäminen. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia kartoitetaan alueella.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin keskustatoimintojen aluetta (C) ja tehokkaan asumisen aluetta (A1). Alueen reunoilla on palveluille varattuja alueita. Lievin lentomelualue ulottuu Myyrmäen pohjoisosaan. Myyrmäkeä rajaa laaja viheralueiden verkosto ja ulkoilureitistö. Alueen halki kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.

Asemakaava
Alueelle on laadittu asemakaavoja usealla eri vuosikymmenellä. Pääosin Myyrmäen alueella sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueita (AK), liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL). Julkisten ja yleisten rakennusten korttelialueet ovat merkitty asemakaavaan Y-alkuisin tunnuksin.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 2.5.2016

MRL 62 §:n mukaisesti kaavarungon vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja kannanottoja saapui 8 kpl. Vastineet mielipiteisiin annetaan kaavarunkoluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavarunkoehdotuksen yhteydessä. Vireilletulon jälkeen on kerätty suunnittelun lähtökohtia ja tehty erilaisia analyysejä alueesta. Eri alojen asiantuntijoiden, asukkaiden sekä erilaisten sidosryhmien, kuten asukas- ja monikulttuuristen yhdistysten sekä yrittäjien kanssa on tehty tiivistä yhteistyötä. (katso raportin liitteet 2–5 kaupungin nettisivuilla)

Kyselyissä, työpajoissa ja muussa palautteessa Myyrmäen parhaiksi puoliksi nousivat toistuvasti luonto ja ulkoilumahdollisuudet, kulttuuri ja yhteisöllisyys, palveluiden läheisyys sekä liikenneyhteydet ja niiden sujuvuus. Jatkossakin Myyrmäessä halutaan pitää luonto läsnä ja antaa tilaa oman kaupunkikulttuurin kukoistukseen. Täydennysrakentaminen jakoi mielipiteitä. Toiset olivat avoimia tiivistämiselle ja korkealle rakentamiselle, toiset vähemmän. Osa haluaisi pitää kiinni nykyisestä asumisväljyydestä ja sallisi tiivistämistä korkeintaan keskustaan. Myyrmäenraitin merkitys korostui. Kaiken kaikkiaan korostui kävelykaupunki. Myyrmäkeen ei haluta nukkumalähiötä vaan monipuolinen keskusta. Työpaikkojen pitää säilyä keskustassa. Yrittäjät toivoivat keskustaan enemmän eri kokoista katutason liiketilaa, jossa voi työskennellä haluamaansa aikana. Edullista vuokratilaa tulisi löytyä myös aloitteleville yrityksille.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaavarunkotyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavarunkoluonnoksen sisältö
Kaavarungon rakenne koostuu kahdesta osasta: (1) lähtökohdista sekä (2) kehittämisen tavoitteista, suunnitteluperiaatteista sekä varsinaisesta kaavarunkokartasta. Osiossa 3 esitetään vaikutusten arviointia, joka tehdään pääosin luonnoksen nähtävillä olon jälkeen, sekä osiossa 4 kaavarungon prosessi. Kehittämisen tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet perustuvat alueen lähtökohtiin, saatuun palautteeseen, analyyseihin sekä kaupungin tavoitteisiin.

Kaavarunkoluonnos noudattaa **Länsi-Vantaan ratakaupungin visiota**, joka hyväksyttiin kaavarungon suunnittelun pohjaksi kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.4.2017. Visiossa on nostettu esiin kolme alueen kannalta tärkeää aihetta: keskustojen elinvoimaisuus, vahva paikallisidentiteetti ja paikanhenki sekä mieleenpainuva kaupunkikuva. Näitä aiheita korostetaan ja tuodaan suunnittelussa esiin.

Vision mukaan Länsi-Vantaan ratakaupunki on:
- viisaasti täydentyvä kaupunki
- omaleimainen ja turvallinen paikka asua
- sujuvaa ja kestävää liikkumista
- viihtyisää ja virikkeellistä ulkotilaa
- työtä ja palveluita lähellä

Tiiviin kaupunkirakenteen ja viherrakenteen tasapainoista suhdetta säilytetään ja kehitetään. Täydennysrakentamista sijoitetaan ennemmin jo rakennetuille läpäisemättömille pinnoille kuin kasvullisille alueille. Tavoitteena on säilyttää kaupunkirakenne, jossa turvalliset, viihtyisät ja sujuvat kevyen liikenteen reitit johtavat kaupunginosaa ympäröiville laajoille viheralueille. Julkista ulkotilaa kehitetään palvelemaan yhä lisääntyvää käyttäjäjoukkoa.
Kaavarungossa kaupunkirakenteen tiivistämisen periaatteena on tehokkaampi ja korkeampi kaupunkirakenne erityisesti Myyrmäen ja Louhelan asemien läheisyydessä. Olemassa olevia korttelialueita ja laajoja parkkialueita täydennysrakennetaan myös muualla Myyrmäessä, mutta

maltillisemmin kuin ydinkeskustassa. Sen sijaan vehreät katutilat, puistot ja suuret ympäröivät viheralueet halutaan säilyttää vastapainona tiiviille rakentamiselle. Näillä periaatteilla vastataan kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteisiin sekä asukkailta tulleeseen palautteeseen, jossa alueen vehreyttä on pidetty erittäin tärkeänä. Kortteleille määritellään tehokkuudet ja kaupunkikuvalliset periaatteet, jossa erityisteemoja ovat kaupunkitilan hahmottaminen, korkea rakentaminen, kivijalkaliiketilat ja elävä keskusta. Täydennysrakentamisen toteutuminen ajoitetaan ja porrastetaan kuitenkin siten, että palvelurakenne pysyy eheänä. Tontteja päiväkotien ja koulujen tarpeisiin tulee säilyä alueella jatkossakin. Asuntorakentamisessa pyritään monipuoliseen asuntotyyppien ja hallintamuotojen tarjontaan.

Kaavarungon tueksi on laadittu malli kaupunkirakenteen nykytilasta sekä kaupunkirakenteen täydentymismalleja, joissa on arvioitu kortteleittain vuoden 2040 asuntorakentamisen määrä ja sijainti, uusi palvelurakenne (koulut ja päiväkodit, oppilaitokset), liike-, palvelu- ja toimitilojen määrä ja sijainti. Täydentymismallien toimivuus testataan eri näkökulmista tarvittavin selvityksin. Liikenteen osalta täydentymismallit 1 ja 2 testattiin nykytilamallin ohella liikennelaskelmin ja -selvityksin (Trafix, selostuksen liite 7 kaupungin nettisivuilla, http://www.vantaa.fi/myyrmaen_kaavarunko). Laskelmissa selvitettiin muun muassa tulevaisuuden jalankulkijamääriä ja niiden jakautumista eri reiteille. Liikenteen lisäksi kaupunkirakenteen täydentymisen vaikutuksia tutkitaan asuntoennusteen, palveluverkon (koulut ja päiväkodit), kaupunkikuvan, ympäristön ja sosiaalisten vaikutusten kannalta. Täydentymismallit ovat arvioituja skenaarioita, joissa kaupunkirakenne täydentyy vähitellen. Kaavarungon mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Myyrmäen aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Myyrmäessä voisi kaavarungossa esitettyjen laskelmien pohjalta olla noin 24 000 - 27 000 asukasta vuonna 2040. Kaavarungossa esitetyn kaupunkirakenteen täydentymisen toteutuessa alueelle saataisiin noin 8 000 – 11 000 uutta asukasta.

Liikenteen osalta yleisenä tavoitteena on, että Myyrmäessä yhä useampi matka tehtäisiin kävellen, polkupyörällä tai joukkoliikenteellä kaikissa ikäryhmissä. Suunnittelun lähtökohtana on esteetön ja tasavertainen liikkumisympäristö kaikille ihmisille. Kaupunkirakennetta tiivistettäessä huomioidaan Vantaan Liikennepoliittisen ohjelman tavoitteet. WSP:n konsulttityön päätarkoitus oli liikenteellisten ideoiden testaus ja tilavarausten alustava määrittely liikenneverkon kriittisissä kohdissa. Työssä etsittiin keinoja liikenneverkon parantamiseen ja niiden toimivuuden testaamiseen sekä tarkasteltiin jalankulku- ja pyöräilyverkon reittien kunnostusta ja selkeää luokitusta. (selostuksen liitteet 6, 8, 9, 10, 11, 12 ja 13 kaupungin nettisivuilla, http://www.vantaa.fi/myyrmaen_kaavarunko)

Myyrmäen aseman seudun kortteleissa pyritään sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen. Keskustakortteleihin muodostetaan asuinrakennusten ja katutason liiketilojen lisäksi myös toimisto- ja hybridirakennuksista, joissa on tilaa palveluille ja erilaisille yrityksille. Lisäksi erikokoista liike- ja toimistotilaa ohjataan kävelykeskustan vilkkaimmille raiteille Myyrmäenraitin ja Liesikujan varteen sekä keskustan torialueiden ja aukioiden äärelle rakennusten katutasoon. Kaavarungossa esitetty ’Urbaanin sykkeen alue’ yhdistää alueen tärkeimmät palvelut, liikenteelliset solmukohdat, kohtaamispaikat ja virikkeellisen julkisen ulkotilan.

Kaavarunkokartta on koottu esitettyjen periaatteiden ja eri teemojen pohjalta. Kaavarungon luonnosvaiheessa kartalla ei ole vielä esitetty tehokkuus- tai kerroslukuja. Ne ja muut mahdolliset puuttuvat merkinnät täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävilläolon jälkeen saadun palautteen ja vaikutusten arvioinnin jälkeen.

Sopimus
Kaavarunkoon ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 16.4.2018 päivätty kaavarunkoluonnos 014400, 15 Myyrmäki / Myyrmäen kaavarunkoluonnos,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Esittelijä muutti kaavarunkoluonnoksen selostuksen kohdan ”Kaavarungon lähtökohtana on työpaikkojen säilyminen alueella nykyisellään” muotoon ”Kaavarungon lähtökohtana on työpaikkojen määrän lisääminen”.

Päätös:
Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 16.4.2018 päivätty kaavarunkoluonnos 014400, 15 Myyrmäki / Myyrmäen kaavarunkoluonnos,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

———

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 14

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 16.4.2018 päivätty kaavarunkoluonnos 014400, 15 Myyrmäki / Myyrmäen kaavarunkoluonnos, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen selostus 16.4.2018 / II
  Kaikki selostuksen erilliset liitteet löytyvät nettisivuilta:
  http://www.vantaa.fi/myyrmaen_kaavarunko

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 050 302 8975, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki / Maankäytön, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Myyrmäen kaavarunkoluonnos

Raporttiluonnos nro 014400, 16.4.2018 / II

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018



Esipuhe

Sisällys

0 Johdanto 1

1 Lähtökohdat 3
1.1 Fyysinen ympäristö 3
1.2 Myyrmäessä asutaan, opiskellaan ja tehdään töitä 11
1.3 Myyrmäen henki 12
1.4 Länsi-Vantaan ratakaupungin visio 14

2 Myyrmäen kehittämisen tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet 15
2.1 Luontoa, vehreyttä ja viihtyisyyttä 15
2.2 Viisaasti täydentyvä kaupunki 19
2.3 Omaleimainen ja turvallinen paikka asua - asumisen kehittäminen, asumisvaihtoehtoja 28
2.4 Sujuva ja kestävä liikkua 29
2.5 Lyhyt etäisyyksiltään, työ ja palvelut löytyvät läheltä - Elinvoimainen Myyrmäki 33
2.6 Kaavarunkokartta 35

3 Vaikutusten arviointi 37
3.1 Vaihtoehtojen vertailu 37
3.2 Sosiaaliset vaikutukset 37
3.3 Liikenteen vaikutukset ja muut häiriötekijät 37
3.4 Vaikutuksen rakennettuun ympäristöön 37
3.5 Vaikutukset luontoon ja maisemaan 37
3.6 Kaavataloudelliset vaikutukset 37
3.7 Ympäristövaikutusten arviointi 37

4 Prosessi 38
5.1 Kaavarungon osallisuus ja vuorovaikutus 38
5.2 Johtopäätöksiä 38

5 Liitteet 39

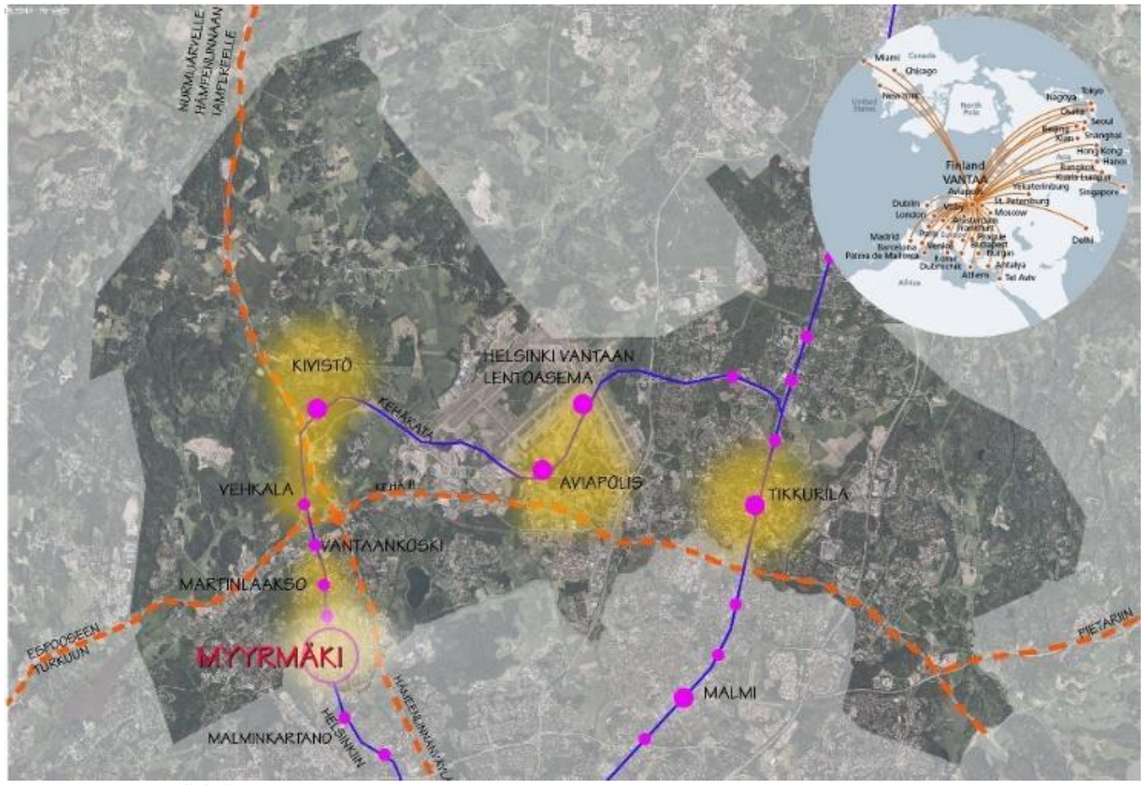
0. Johdanto

Kaupungistuminen on yksi globaaleista megatrendeistä, joka ohjaa maankäyttöä myös meillä Suomessa. Väestönkasvu keskittyy erityisesti suurille kaupunkiseuduille kuten Helsingin seudulle. Suuri osa väestönkasvusta johtuu maahanmuutosta ja vieraskielisen väestön kasvusta. Alueiden eriarvoisuus on tiedostettu uhka, johon halutaan puuttua. Materiaalisen kuluttamisen sijaan yhä useammalle ihmiselle erilaiset elämykset, kokemukset ja elämäntavat ovat tulleet tärkeiksi. Tavalliselle ihmiselle arjen asiat kuten asuinympäristön viihtyisyys, palveluiden monipuolisuus, terveys ja yleisesti arjen sujuvuus ovat merkityksellisiä. Turvallinen ympäristö tulee taata kaikille. Asumisessa trendi ennakoi nykyistä suurempaa yhteisöllisen asumisen arvostamista. Palvelusektorilla jakamistalouden ja digitalisaation trendit vaikuttavat tulevaisuuden kaupunkeihin. Ilmastonmuutos vaikuttaa merkittävästi myös kaupunkien tulevaisuuteen. Myös Vantaan kaupunki on sitoutunut ilmastonmuutoksen hillintään ja varautuu ilmastonmuutokseen vaikutuksiin. Näitä teemoja tutkitaan muun muassa Vantaan uudessa yleiskaavassa, mutta niiden vaikutus on hyvä huomioida myös kaavarunkojen ja asemakaavojen suunnittelutasoilla.

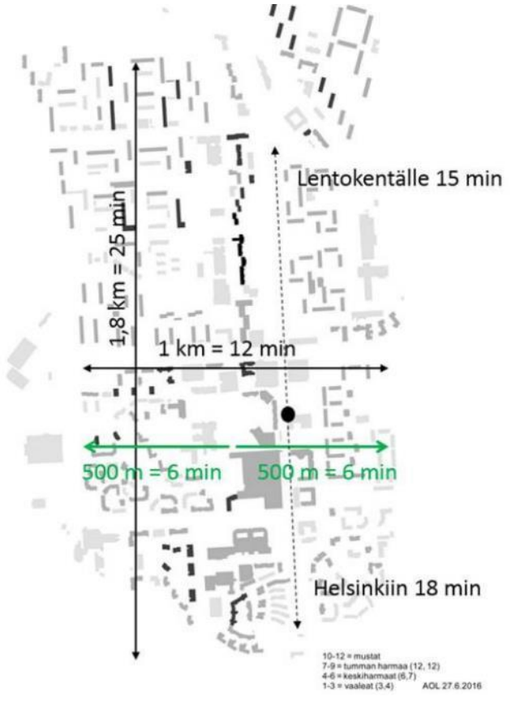
Konteksti

Myyrmäki sijaitsee liikenteellisesti erinomaisella paikalla Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat sujuvat. Myyrmäkeä kehitetään merkittävän alueellisena keskuksena. Myyrmäkeen tullaan asioimaan myös Helsingin puolelta. Noin 800 metrin päähän Myyrmäen keskustasta Helsingin rajan tuntumaan on rakentumassa 2000 asukkaan uusi asuinalue Honkasuo. Myös 8500 asukkaan Malminkartanon kaupunginosa sijaitsee vain yhden junapysäkin päässä Myyrmäestä.

Myyrmäen vetovoimatekijöitä ovat erinomainen palvelutarjonta, hyvä sijainti, läheiset virkistysalueet ja yhteisöllisyys. Myyrmäen kaupunkikulttuuri kukoistaa etenkin alueella toimivan Myyrmäki-liikkeen ansiosta. Alue on profiloitunut myös katutaiteen kaupunginosana. Kaavoituksen pääpaino on Myyrmäen keskustassa. Uudet kaavoituskohteet sijoittuvat tiiviisti nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle kehäradan vaikutusalueelle.



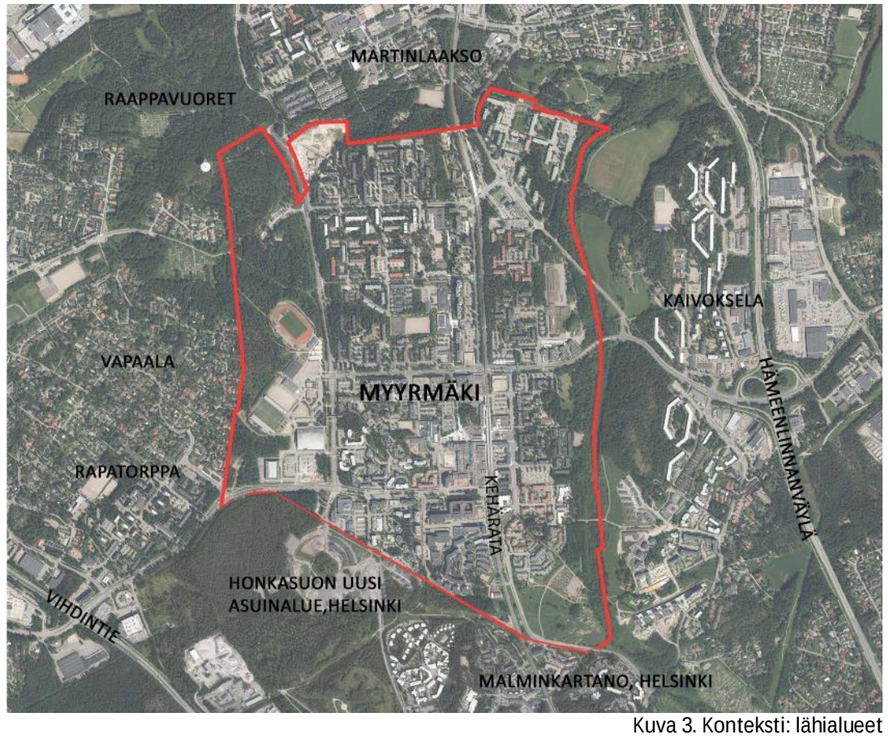
Kuva 1. Myyrmäen sijainti



Kuva 2. Myyrmäen konteksti

Miksi kaavarunko tehdään?

Myyrmäessä on suunnitteilla runsaasti uutta rakentamista. Yksittäisten kaavamuutosten sekä muiden reunaehtojen yhteensovittamiseksi tarvitaan palaset yhteen kokoavat kaavarunko. Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi suunnitelma, jossa määritellään tavoitteet ja keinot ohjaamaan alueen kokonaissuunnittelua. Työllä varmistetaan elinvoimaisen keskustan tulevaisuus ja eri tekijöiden hyvä kokonaisuus. Työssä esitetään ideoita siitä, miten kaupunkikeskusta voidaan tiivistää ja samalla kehittää parhaalla mahdollisella tavalla. Kaavarunko ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille. Myyrmäkeä kehitetään elinvoimaisena, omaleimaisena ja viihtyisänä keskustana ja kaupunginosana. Kaavarunkotyössä on tehty ja tullaan tekemään yhteistyötä eri alojen asiantuntijoiden, asukkaiden sekä erilaisten sidosryhmien, kuten asukas- ja monikulttuuristen yhdistysten sekä yrittäjien kanssa.



Kuva 3. Konteksti: lähialueet

Lähtökohtatavoitteet

Kaavarungon tavoitteet perustuvat *kaupungin strategisiin tavoitteisiin* (valtuustokauden 2018 – 2021 strategia), *Vantaan maapoliittisiin linjauksiin* (2014) sekä *Vantaan arkkitehtuuriohjelmaan* (2015). Kaavarungon avulla pyritään edesauttamaan myös *MAL-aiesopimuksen* mukaisen asuntorakentamistavoitteen toteutumista.

Vantaan kaupunginvaltuuston valtuustokauden 2018-2021 yksi strateginen painopistealue on ”tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien”. Strategisina tavoitteina on mm. nykyisen kaupunkirakenteen vahvistaminen resurssiviisaasti ja kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuuksien rohkea hyödyntäminen. Strategian mukaisesti pääosa rakentamisesta sijoittuu tiivistyville keskusta-alueille ja joukkoliikennevyöhykkeille. Korkeaa rakentamista edistetään keskustoissa ja asemien läheisyydessä. Kaupungin kattava viherverkosto ekologisine käytävineen säilytetään kaupungin kasvaessa. Tavoite on, että kaupungin keskusta-alueista kasvaa vilkkaita ja omaleimaisia toiminnallisesti sekoittuneita alueita.

Vantaan maapoliittisten linjausten (2014) mukaan keskustojen elinvoimaisuutta parannetaan ja rakentamista suunnataan täydennysrakentamiseen. Tavoitteena on keskittää täydennysrakentamista olemassa oleville alueille, erityisesti radanvarsien keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille, joissa infrastruktuuri on valmiina. Maapolitiikalla pyritään monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen.

Vantaalle valmistuu strategiakauden alussa uusi *asuntoohjelma*. Asumisen laatua kehitetään määrätietoisesti arkkitehtuuri- ja tontinluovutuskilpailuilla. Erilaisia asuntokonsepteja ja asumisen pilottihankkeita kuten ekokyliä ja puutalokortteleita kehitetään. Asumisen ekotehokkuudella pidetään asumisen elinkaarenmittaiset kustannukset kohtuullisina. Asuntojen tasapainoisella hallintamuotojakaumalla ehkäistään asuinalueiden eriytymiskehitystä (segregaatiota). Asuntomuotojen hallintamuoto- ja huoneistojakauman määrittely otetaan osaksi maankäyttösopimuksia, kunnallistekniikan sopimuksia ja asemakaavamääräyksiä.

Vantaan *resurssiviisauden tiekartta* ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteetöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia. Resurssiviisaus huomioidaan rakennusten, tuotteiden ja palvelujen hankinnoissa ja käytössä koko niiden elinkaaren ajalta. *Hiilineutraali Vantaa 2030 –ohjelman* toimenpiteet tähtäävät kaupungin hiilineutraalisuuteen ja ovat osa resurssiviisauden tiekarttaa. Hiilineutraaliustavoitteen tarkastelu rajautuu Vantaan kaupungin sisällä tuotettuihin päästöihin ja ostetun kulutussähkön päästöihin.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Myyrmäki sijaitsee vyöhykkeellä, jolle ohjataan yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Vantaan kaupunki on sitoutunut *Helsingin seudun kuntien allekirjoittamaan MAL-aiesopimukseen*, mikä tarkoittaa Vantaan asuntorakentamistavoitteen osalta noin 2 400 asuntoa vuodessa. Tämä vastaa noin 265 000 k-m2:n rakentamista. Myyrmäen suuralueella ja erityisesti Myyrmäen kaupunginosassa uusi asuntorakentaminen koostuu etupäässä asuinkerrostaloista. Vantaan asuntorakentamisennusteen 2017–2026 mukaan Myyrmäen suuralueelle valmistuu noin 5300 asuntoa ennustekauden aikana.

Vantaalla on valmisteilla uusi yleiskaava. *Yleiskaavan tavoitteiden* (Yleiskaava 2020: tavoitteet, Kaupunginhallitus 22.1.2018) reunaehtona on kasvun kestävyys niin ekologisesti, kulttuurisesti, sosiaalisesti kuin taloudellisesti. Myyrmäki on Tikkurilan ja Aviapoliksen ohella yksi Vantaan pääkeskustoista, joista kehitetään monipuolisia työpaikkojen ja palvelujen keskittymiä. Kaupungin väestönkasvun ennustetaan jatkuvan voimakkaana. Yleiskaavaa varten laadituissa väestöskenaarioissa erittäin voimakkaan kasvun skenaariossa väestön määrä kasvaisi vuoteen 2050 mennessä 370 000 asukkaaseen, voimakkaan kasvun skenaariossa 335 000 asukkaaseen ja perusennusteessa 302 000 asukkaaseen. Hidastuvan kasvun skenaariossa väestön määrä edelleen lisääntyisi, mutta vain 268 000 asukkaaseen. Skenaarioiden välinen haarukka on noin 102 000 henkeä. Suhteellisesti hidastuvan kasvun skenaario tarkoittaisi väestömäärän kasvua 22 % ja suurimman kasvun skenaario peräti 69 % kasvua. Väestöskenaarioiden ja kaavavarantotarkastelujen perusteella laadittavana olevan yleiskaavan tulee mahdollistaa uutta asuntorakentamista nykyisten varantojen lisäksi ainakin 3 milj. kem2, kun huomioidaan tulevaisuuteen liittyvät epävarmuudet. Tämä tarkoittaa esimerkiksi Länsi-Vantaan osalta vähintään 20 000 uutta asukasta.

Suunnittelualue ja kaavarungon rakenne

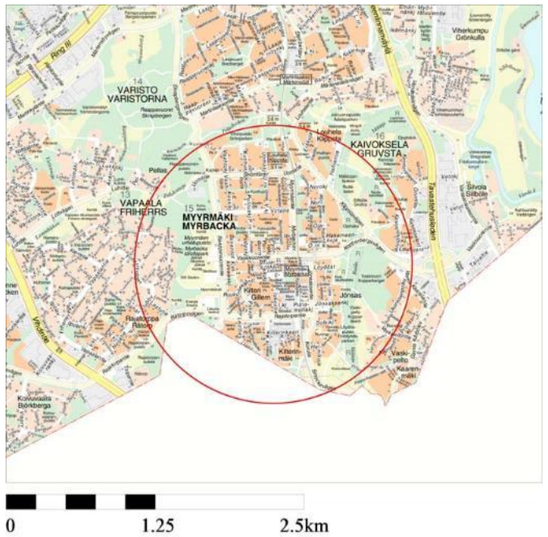
Myyrmäen kaavarungon suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Martinlaakson Viherpuistoon ja etelässä Helsingin rajaan. Idässä alueen tarkastelu rajoittuu Mätäojanlaaksoon ja lännessä Raappavuorenpuistoon ja Myyrmäen urheilupuistoon. Osittain tarkastelualue on laajempikin, esimerkiksi liikenteen, palveluiden ja maisemallisten lähtökohtien osalta.

Kaavarunkotyössä tutkitaan koko Myyrmäen kaupunginosaa. Tarkastelualue mm. palveluiden ja liikenteen osalta tulee olemaan tätä laajempi. Myyrmäelle tyypilliset erityispiirteet kuten kaupunkimaisuus ja yhteisöllisyys tuodaan suunnittelussa esiin. Erityiskysymyksiä ovat esimerkiksi tornirakentaminen, palveluiden riittävyys, kivijalkaliiketilat, työpaikkojen pysyminen alueella ja vihreän infrastruktuurin kehittäminen. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia kartoitetaan alueella. Uudelle rakentamiselle pyritään löytämään myös kaupunkikuvalliset perusteet.

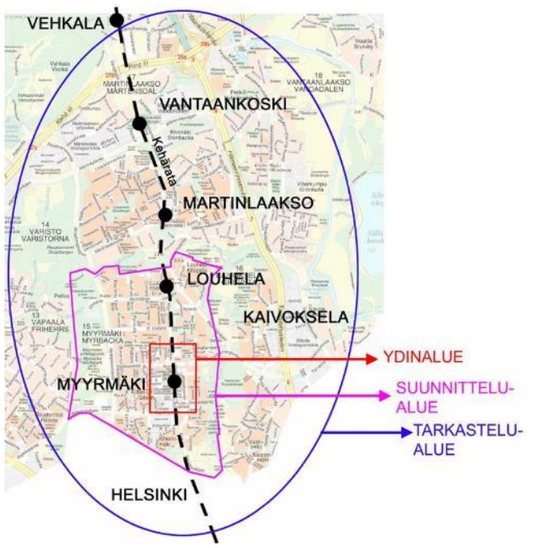
Kaavarunkotyössä on kolme tasoa:

- tarkastelualue: Myyrmäki, Martinlaakso, Vantaankoski, Kaivoksela
- suunnittelualue: kaupunginosa
- ydinalue: Myyrmäen keskustakorttelit (noin 0,5km asemasta)

Kaavarungon rakenne koostuu kahdesta osasta: (1) lähtökohdista sekä (2) kehittämisen tavoitteista ja suunnitteluperiaatteista sekä varsinaisesta kaavarunkokartasta. Kaikkia osioita on havainnollistettu esimerkkikuvin, kaavion ja luonnoksin. Lisäksi on esitetty esimerkkinä skenaario Myyrmäestä vuonna 2040. Osiossa 3 on esitetty vaikutusten arviointia ja osiossa 4 kaavarungon prosessi.



Kuva 4. Suunnittelualueen sijainti

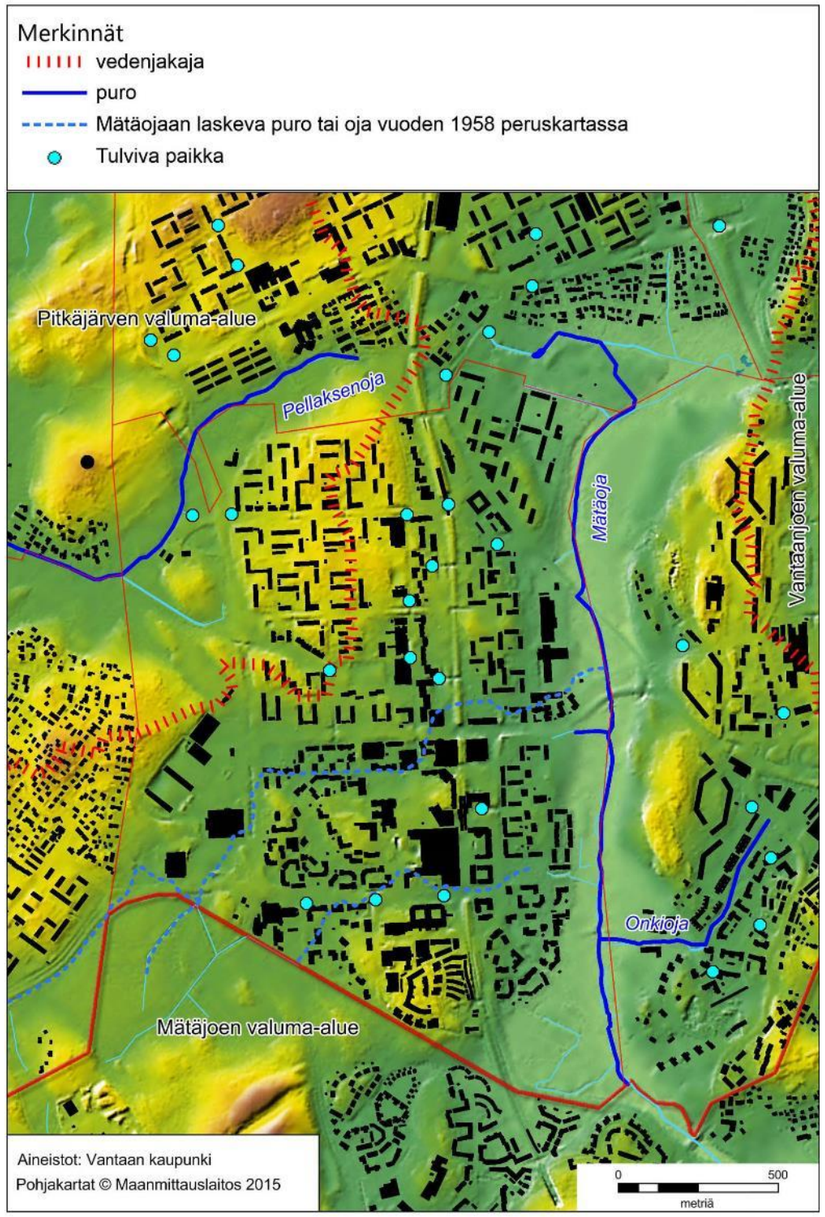


kuva 5. Kaavarunkotyön tasot ja suunnittelualueen rajaus

1. Lähtökohdat

1.1 Fyysinen ympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva ja maiseman historia



Kuva 6. Topografia ja pintavedet

Myyrmäen suurmaiseman muodostavat Mätäojan laakso, pohjoisosan kalliosydäminen moreeniselänne ja eteläosan pienipiirteinen entinen viljelysmaisema. Nykyisen Liesikujan kohdalla oli aiemmin puro ja viljelty purolaakso sen ympärillä. Puro laski Mätäojaan. Kasvukyvyltään parhaimmat hiekka- ja hietamaat ovat olleet Jönsaksen tilasta etelään ja pohjoiseen. Nyt pohjoisempi pihapiiri on viheralueena ja päiväkodin pihana ja eteläisemmästä on muistuma Jönsaksenpiha -nimisenä vehreänä katualueena.

Myyrmäki on korkokuvaltaan melko loivaa. Pohjoinen selänne kohoaa monin paikoin yli 48 metrin korkeuteen. Tällä selänteellä kulkee myös Mätäjoen ja Pitkäjärven valuma-alueiden välinen vedenjakaja. Yksi korkeimmista lakialueista on kaavoitettu puistoksi. Kuohupuiston korkein kohta on 48,6 metrin korkeudella. Mätäojan uoma on pitkään lähes tasaisella alueella 18 metrin korkeudessa.

Nykyisin suurin osa kaupunginosan pintamaasta on muuttunut täyttömaaksi. Mätäojan laakson pohjalla on turvetta. Maiseman alkuperäinen luonne on vielä näkyvissä pohjoisessa Kuohupuistossa, jossa on komeita kallioita ja mäntyjä, ja Mätäojan laakson pohjoisosan avoimilla alueilla.

Myyrmäen luoteisosasta vedet valuvat Pellaksenojaan ja siitä Pitkäjärveen. Suurin osa kaupunginosan pintavesistä päätyy Mätäojaan, joka jatkuu Helsingin puolella Mätäjokena.

Nykyinen pienilmasto on pääosin kaupungin rakennusten tuottamaa. Korkeiden rakennusten ympärillä saattaa tuulla enemmän kuin muualla.

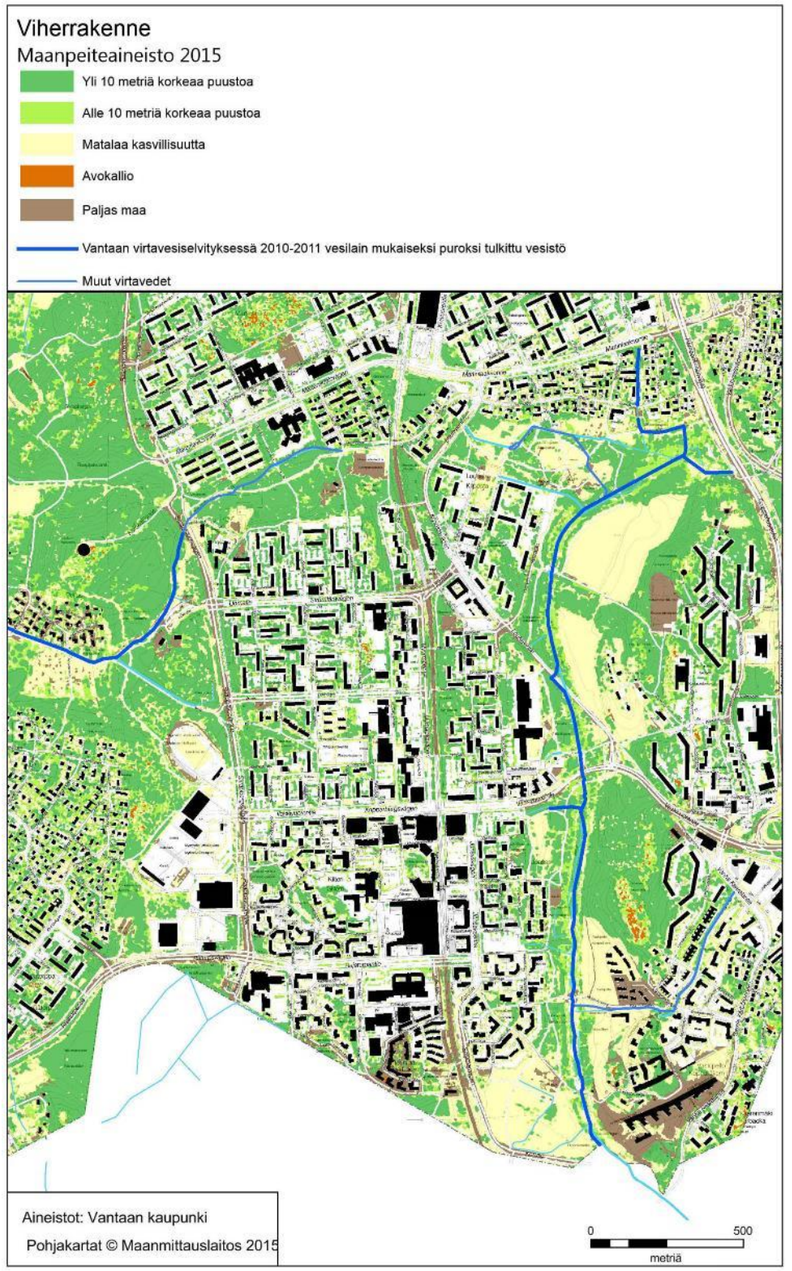
Viherrakenne

Myyrmäki on suunnitelman mukaan rakennettu kaupunginosa. Suunnittelun taustalla on ollut periaate, jossa tiiviisti rakennettua kaupunkia ympäröivät viheralueet. Myyrmäen viherrakenteessa kaupunginosaa pohjoisessa, idässä ja lännessä reunustavat viheralueet ovatkin tärkeimmässä asemassa verrattuna sellaisin palstoittamalla syntyneisiin kaupunginosiin kuin esimerkiksi Tikkurila, jossa viherrakenteesta suuri osa on tonteilla.

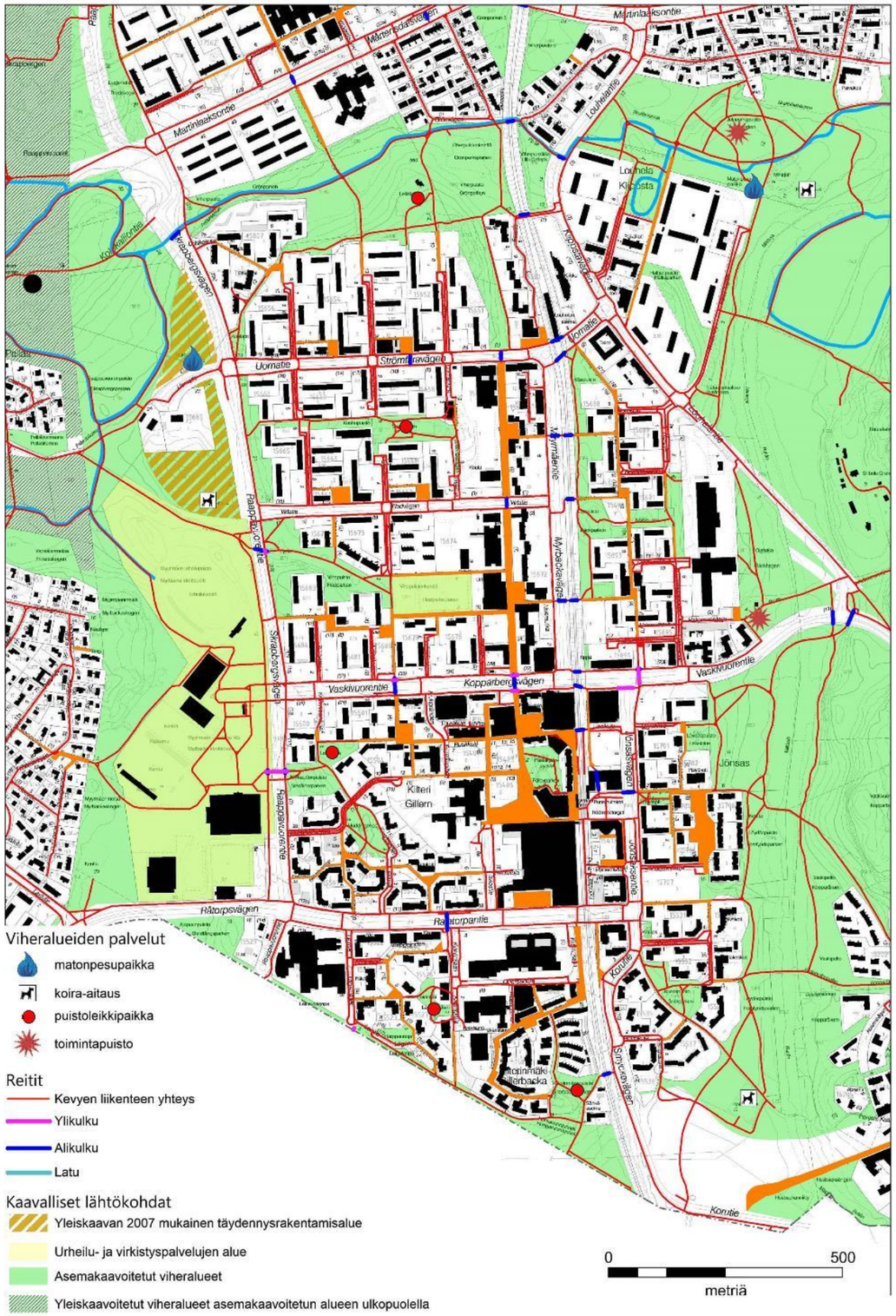
Myyrmäen urheilupuiston kohdalla viheryhteys on melko kapea. Toisaalta puusto ja vehreä kasvillisuus jatkuvat Vapaalan pientaloalueen pihoilla. Tämä viheryhteys on myös liito-oravien kulkureitti.

Pohjoisella selänteellä pihat ja jopa pysäköintialueet ovat vehreitä ja puustoisia. Viherrakennetta kuvaavasta kartasta näkyy, että yli 10 metriä korkeaa puustoa on pihoilla lähes katkeamattomasti. Yleisten rakennusten tonteilla on myös laajempina alueina puustoista aluetta. Kilterin koulun tontilla on jäljellä viljelysmaisemaan liittyneen metsäsaarekkeen metsää ja Uomarinteellä avokalliota ja kalliometsän kauniita mäntyjä.

Myyrmäkeä ympäröivät metsät ovat pääosin reheviä, lehtoja la lehtomaisia kangasmetsiä. Mätäojan laakson pohja on lehtoa ja kosteikkoa.



Kuva 7. Viherrakenne on viher- ja vesialueiden ja niiden välisten yhteyksien muodostama verkosto. Viherrakenteeseen kuuluvat muun muassa julkiset viheralueet, pihojen kasvulliset osat, vihreä katoilla, rakennuksissa, kansilla, kaduilla ja aukioilla, suojelualueet sekä sinirakenne eli vesistöt ja pienvedet. (Virtaa viherrakenteesta - suuntaviivoja kaupunkiympäristön suunnitteluun. Faehnle, Maija & al. Helsinki 2015)



Kuva 8.

Virkistys, viheralueet ja julkinen ulkotila

Vantaan viheralueohjelma 2011-2020 ohjaa julkisten viheralueiden kehittämistä. Viheralueohjelma sisältää palveluverkkosuunnitelman.

Mätäojan laakso ja Raappavuoret ovat Myyrmäen kaupunginosaan ulottuvia vetovoimakohteita. Mätäojan laaksossa sijaitsevat Myyrmäen keskustan asukkaita palvelevat toimintapuistot, Jokiuomanpuisto ja Ojahaka.

Mätäojan laakson viheralueiden yleissuunnitelma ja kasvillisuuden kehittämis- ja hoitosuunnitelma on valmistunut vuonna 2007. Yleissuunnitelmassa on yhdistetty luonnon- ja maisemansuojelun sekä virkistyskäytön tarpeita ja vaatimuksia. Laakson suunnitelmaa on toteutettu vaiheittain.

Myyrmäessä sijaitsee Länsi-Vantaan ainoa urheilupuisto, joka palvelee laajan alueen asukkaita. Myyrmäen urheilupuistoa ollaan kohentamassa: yleissuunnitelma (Myyrmäen urheilupuiston liikunta-aluesuunnitelma nro 57519-2 sekä Myyrmäen metsän ja Naulapuiston puistosuunnitelmat nro 57519-1) on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 3.10.2017 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Vesihuoltoverkosto

Vesihuoltoverkoston ikä noudattelee Myyrmäen aluekehitystä ja verkostoa on laajennettu sitä mukaan kun Myyrmäkeä on rakennettu. Vanhimmat verkoston osat ovat 1960-luvun loppupuolelta sijoittuen Myyrmäen pohjois- ja koillisosiin. Viimeisimpänä alueena verkostoa on laajennettu 1990-2010 -luvuilla Myyrmäen eteläosiin Kilterin alueelle.

Hulevesijärjestelmä

Myyrmäen alueella kuivatus on hoidettu lähes kokonaan hulevesiviemärein. Katualueista ainoastaan Raappavuorentiellä, Uomatiellä ja Korutiellä hulevedet johdetaan ajoradoilta ja jalkakäytäviltä viherpainanteisiin, joista vedet joko imeytyvät maahan tai johdetaan painanteiden kautta hulevesiviemäreihin. Tonttien hulevedet johdetaan hulevesiviemäreihin, eikä tonteilla ole hulevesien viivytystä uusimpia kohteita lukuun ottamatta.

Vesistöt ja valuma-alueet

Lähes koko Myyrmäki on kuivatettu Mätäojaan luoteisosaa lukuun ottamatta. Mätäoja virtaa Myyrmäen itäpuolella ja se on luokiteltu vesilain mukaiseksi puroksi. Mätäojan pituusprofiili on hyvin tasainen, mistä johtuen Mätäojanlaaksoon on muodostunut laaja kosteikkoalue. Mätäojan pohjoisosaan on juoksutettu vuodesta 1997 alkaen kesäkaudella lisävettä Silvolan tekojärvestä, jotta turvataan riittävä veden vaihtuvuus kesän alivirtaamakautena. Vuonna 1992 laaditussa Mätäojan laakson käyttö- ja maisemanhoitosuunnitelmassa on esitetty laskeutusaltaita runkohulevesiviemärien purkupisteisiin Solkipolun päähän ja Vaskivuorentien eteläpuolelle. Kumpaakaan näistä altaista ei ole kuitenkaan toistaiseksi toteutettu.

Myyrmäen luoteisosa kuuluu Pellaksenojan valuma-alueeseen, jonka latva lähtee Myyrmäen ja Martinlaakson välisestä Viherpuistosta ja virtaa kohti Vapaalaa. Vapaalassa puro liittyy Varistonojaan, josta vedet päätyvät lopulta Pikkujärveen ja sieltä edelleen Pitkäjärveen.



Kuva 9. Kallioinen vedenjakajaselänteen lakialue Kuohupuistossa.



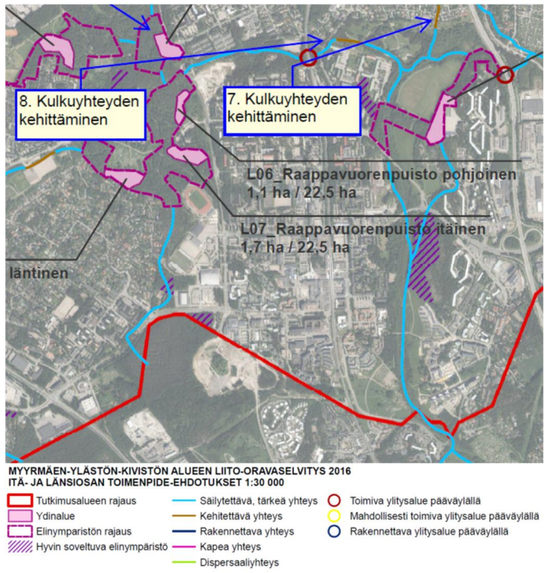
Kuva 10. Myyrmäessä monet kadut ovat vehreitä. Katuvihreä kuuluu viherrakenteeseen.

Luonnon monimuotoisuus ja luontoarvot

Molemmin puolin Myyrmäen tiheästi rakennettua keskustaa löytyy kaksi laajaa luontoaluetta, Raappavuorten metsäalue lännessä ja Mätäojanlaakso idässä. Niissä molemmissa on Vantaan oloissa poikkeuksellista lajistoa, ja Mätäojan varren pajuissa elävä halavasepikkä on Suomen ja koko maailman mittakaavassa ainutlaatuinen laji. Myyrmäen pohjoisreunalla kapea vihreä vyöhyke Viherpuiston kohdalla yhdistää Raappavuorten ja Mätäojan luontoalueet tosiinsa.

Mätäojanlaakson pohjalla virtaavan Mätäojan ympärillä levittäytyy laaja luhta-alue. Mätäojan purouoma muuttuu ajoittain sokkeloiseksi verkostoksi tai levenee vesilintujen suosimiksi lampareiksi. Sinisorsien, tavien ja telkkien kanssa saman elinympäristön jakavat uhanalaiset tukkasotka ja liejukana. Purovarren koivu- ja pajutiheiköissä pesii paljon laululintuja, muun muassa satakieliä ja mustapääkerttuja. Rehevässä luhdassa kasvaa harvinaisia suokasveja, kuten kämmeköihin kuuluvat suo- ja sääskenvalkku. Sääskenvalkku on halavasepikän tavoin erityisesti suojeltu laji, jonka ainoat tunnetut kasvupaikat Vantaalla ovat Mätäojanlaaksossa.

Raappavuorten metsä on liito-oravien elinpiiriä. Metsäalueella pesii kana- ja nuolihaukan sekä lehtopöllön kaltaisia vaikuttavia lintuja. Myyrmäen vesitornin ympäristössä on yksi Vantaan hienoimmista lehtoalueista, Myyrmäen lehto. Sen vaateliaita lajeja ovat muun muassa lehtopähkämö, lehto-orvokki ja imikkä. Lehdon eteläpuolitse virtaavan Pellaksenojan varresta löytyvät Vantaan ainoat tunnetut, Suomessa koko levinneisyysalueellaan harvinaisen vankkasaran kasvupaikat. Raappavuorten metsäalueella on huomattavan monipuolinen lahopuulajisto. Siihen kuuluvat valtakunnallisesti uhanalainen ja erityisesti suojeltu lahokaviosammal sekä alueellisesti uhanalainen rakkosammal. Tuulenkaatojen synnyttämissä onkaloissa voi nähdä salaperäisiesti valoa hohtavan harvinaisen aarnisammalen. Raappavuorten metsän alueellisesti uhanalaisia lahottajasieniä ovat lumokääpä, rusokantokääpä, pohjanrypykkä ja peikonnahka.

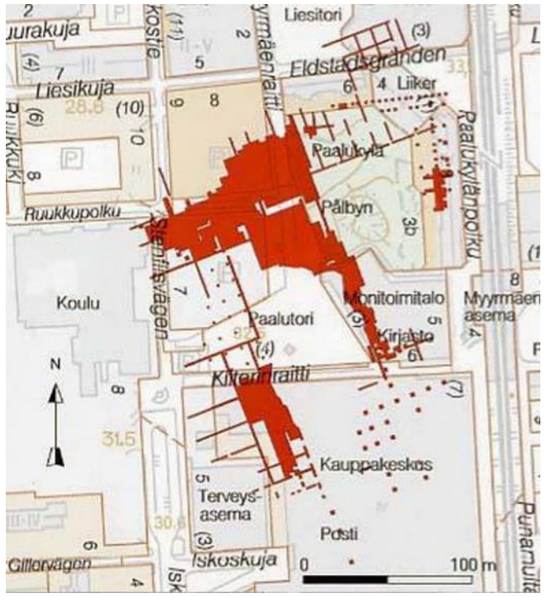


Kuva 11. Ote liito-oravaselvityksestä 2016.

Kaupunkirakenteen kehitys

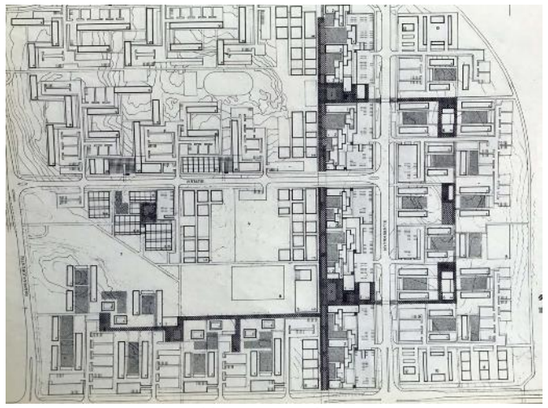
Taustaa – kerroksellinen Myyrmäki

Mätäojan länsipuolelta, nykyisen tehokkaasti rakennetun alueen kyljestä, maakerrosten alta, on paljastunut tietoja Vantaan varhaisimmista asutusvaiheista. Merenpinta oli tuolloin noin 35 metriä ylempänä ja alueella sijaitsi saaria, joissa on asuttu jo mesoliittisella kivikaudella. Myyrmäessä on ollut asutusta kivikaudelta alkaen eli jo noin 7500 vuotta sitten. Merkittävimmät asuinpaikat ovat olleet Myyrmäen aseman länsi- ja eteläpuolella, sekä Rajatorpantien eteläpuolella. Kaivauksia alueella on tehty vuosina 1962 – 1991. Muinaisjäännösten monivuotisen inventoinnin ja kaivausten tuloksena on löydetty erittäin runsaasti kivi-, pronssi- ja rautakauden jäämistöä. Myyrmäen Jönsas on yksi Suomen tunnetummista arkeologisista kaivausalueista ja laajimmista esihistoriallisista asuinpaikoista. Tärkeitä löytöjä ovat muun muassa kivikauden aikaiset kivikirveet ja taltat, kampa- ja nuorakeraamisen ajan saviastioiden palat, kymmenet pyöreät, kivetyt tulisijat sekä Suomen vanhimmat tunnetut haudat, 23 niin kutsuttua punamultahautaa. Kaava-alueella on jäljellä yksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, kivikautinen asuinpaikka Husbacka II (mj. rek. nro. 92010028).

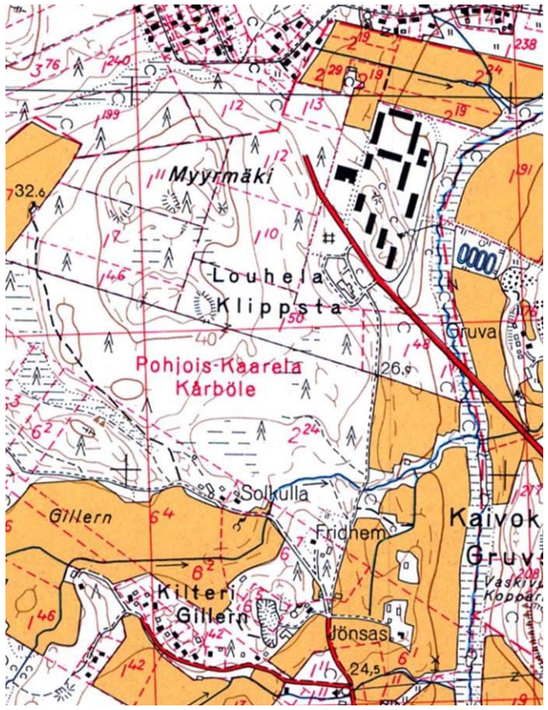


kuva 12 . Jönsaksen asuinpaikan kaivausalue. Kuva teoksesta Vantaan esihistoria (2008)

Myyrmäki oli säilynyt lähes rakentamattomana metsäisenä alueena 1950-luvulle saakka. Varsinainen Myyrmäen kaupunginosa on rakentunut 1960-luvulta lähtien kerrostalovaltaisena, jolloin kaupunkien hallitsematonta laajenemista alettiin hillitä. Pyrittiin tehokkaaseen rakentamiseen varsinaisilla kaupunkialueilla. Liikenneongelmia pyrittiin ratkomaan hajakeskittämisen periaatteella, jossa rakentaminen ryhmiteltiin tietyn kokoisiin itsenäisiin yksikköihin. Alettiin kehittää aluerakentamissopimuksia, joilla myös kunnallistekniikan rakentamisvelvoitetta siirrettiin pois maalaiskunnalta. Samalla asuntorakentaminen alkoi painottua enemmän asuinkerrostaloihin. Aluerakentamisesta tuli merkittävä toteutusmuoto. Rakennetun ympäristön tavoitteeksi tuli kaupunkimaisuus, johon pyrittiin strukturalismin keinoin. Se edellytti erilaisten rakenteiden kuten sosiaalisten kontaktien, palveluiden, teknisten järjestelmien ja liikenteen verkostojen huomioon ottamista. Tavoitteeksi tuli sekoittuneen kaupunkirakenteen muodostaminen. Uskottiin, että kompaktikaupunki olisi myös kontaktikaupunki. Myyrmäkeen laadittiin kaavarunko, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 10.4.1972. Keskeiseksi suunnitteluaiheeksi nousi Myyrmäenraitti, jonka varrelle sijoittui palveluita, solmukohtia ja julkista ulkotilaa. Myös korkea rakentaminen oli esillä jo tuolloin.



Kuva 13. Ote Myyrmäki II – asemakaavasta nro 150300, SM 19.6.1973. Asemakaavassa alueen keskelle on suunniteltu kulkevaksi pituussuuntaan pääkadun lisäksi erillinen jalankulun pääakseli, eräänlainen esplanadi, jonka äärelle on sijoitettu kaikki suuremmat yleiset palvelutilat.





Kuva 14. Myyrmäki vuonna 1967. kuvat 15-16. havainnekuvia Myyrmäen kaavarungosta vuodelta 1968

Myyrmäki oli osa suurempaa nauhakaupunki-suunnitelmaa, joka alkoi Helsingin puolelta Haagasta. Suunnitelma perustui Martinlaakson junarataan, jonka piti jatkua Petikkoon saakka. Suunnitelmat eivät kuitenkaan toteutuneet kokonaisuudessaan muun muassa lentomelun takia. Vuonna 2017 Kehärata yhdisti Martinlaakson radan lentokentän kautta päärataan.

Myyrmäen rakentaminen alkoi alueen koillisosasta ja vähitellen rakentui pohjoisesta etelään päin. Pohjois-osiltaan kaupunkirakenne asuinkerrostaloineen ja niihin liittyvine pienine liikerakennuksineen edustaa tyypillistä lähiömaailmaa, joka suunniteltiin ajan ihanteiden mukaisesti löyhää ruutukaavaa noudattaen. Kaikkein tyypillisin lähiö Myyrmäki ei kuitenkaan ole sen aseman viereen sijoittuvan palvelukeskuksen takia. Alue suunniteltiin kunnan läntiseksi keskukseksi, vastapainoksi idässä sijaitsevalle Tikkurilalle. Varsinainen aluekeskus palveluineen saatiin alueelle paljon suunniteltua myöhemmin ja palvelut olivat alkuvuosikymmenenä pääosin pienten liikkeiden varassa. Keskustan vuonna 1975 vahvistettu asemakaava perustuu arkkitehtikilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

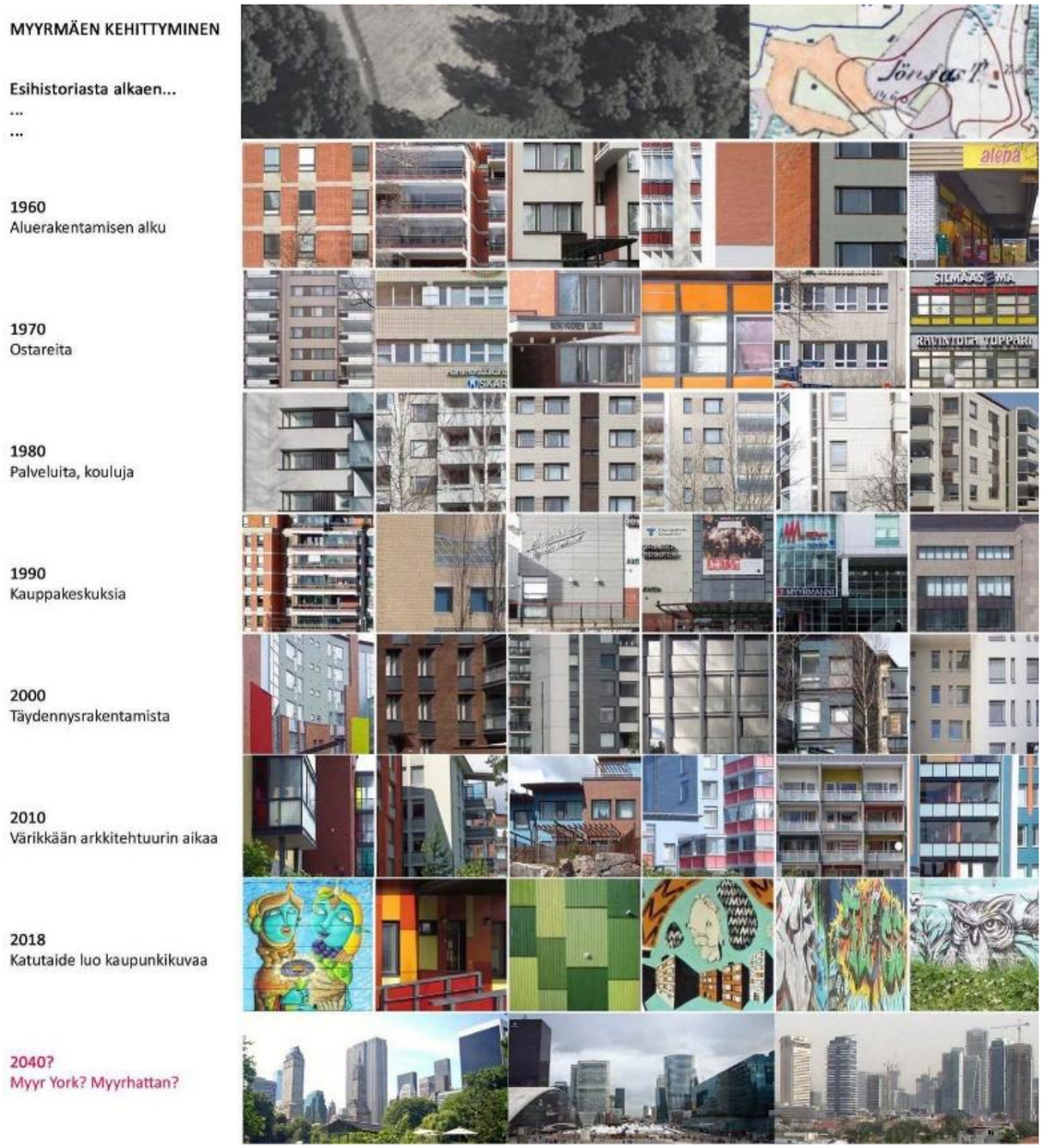
1970-luku oli Vantaalla hyvin kiihkeän väestönkasvun aikaa. Aluekeskuksia kehitettiin monipuolisemmiksi ja muutenkin suunnittelussa siirryttiin pienten askelten täydentävään ja korjaavaan suunnittelutapaan. Erityisesti keskustojen alueita pyrittiin tiivistämään rakentamisella. Myös palveluita tuli alueelle. Kuohukujan ja Myyrinpuhoksen ostoskeskukset avattiin. Rakennettiin myös kouluja ja oppilaitoksia kuten Uomarinteen ja Vaskivuoren koulut. Lahden ja Tuusulan moottoritiet valmistuivat 1973. Kiihtyvä autoistuminen alkoi tuoda esiin omat ongelmansa, joten myös joukkoliikenteeseen alettiin satsata. Monikeskuksisen kunnan sisäisen liikenteen tärkeyteen alettiin kiinnittää huomiota. Martinlaakson radan suunnittelu alkoi 1960-luvun lopulla ja rata valmistui 1975. Joukkoliikennekokeilu johti lopulta Vantaan Liikenne Oy:n perustamiseen. Syöttöliikenteen järjestäminen busseilla rautatieasemille otettiin esiin.

80-luvulla vaikutti postmodernismi suunnitteluihanne, joka pyrki tuomaan esteettiset arvot takaisin suunnitteluun. Vantaallakin suunnittelu painottui pirstoutuneen kaupunkirakenteen eheyttämiseen. Asuntoalueet tuli suunnitella tukemaan olemassa olevaa kaupunki- ja palvelurakennetta. 1980-luvulla Myyrmäkeen rakennettiin muun muassa Isomyyrin kauppakeskus, Kilterin koulu, Myyrmäen kirkko ja Imatran voiman pääkonttori.

1990-luvulla kaupunki jaettiin viiteen palvelualueeseen, joille kaupunginvaltuusto nimesi aluetoimikunnat. Aluetoimikunta toimii asukkaiden ja heitä edustavien järjestöjen linkkinä kaupungin päättäjiin. Vantaata haluttiin kehittää verkostomaisina omaleimaisina yhdyskuntina. Myyrmäki täydentyi 1990-luvulla lisää. Avattiin Myyrmannin kauppakeskus ja Myyrmäkitalo.

Vuonna 2000 voimaan tulleen uuden maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on hyvän elinympäristön ja yhdyskuntien kestävän kehityksen edistäminen sekä avoimen ja vuorovaikutteisen suunnittelukulttuurin vahvistaminen. 2000-luvulla kaupunkisuunnittelu on ollut enemmän visioiden, arvojen ja strategioiden kehittelyä kaavojen laatimisen sijaan. Hierarkiasta on siirrytty verkostomaiseen kaupunkirakenteeseen. Yleisenä tavoitteena pidetään olemassa olevien alueiden eheyttämistä ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävän kehityksen hengessä. Keskustojen lähialueille alettiin sijoittaa matalaa ja tiivistä asuntorakentamista.

Kuva 17. Myymäen alue on kehittynyt kerrokselliseksi.



Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

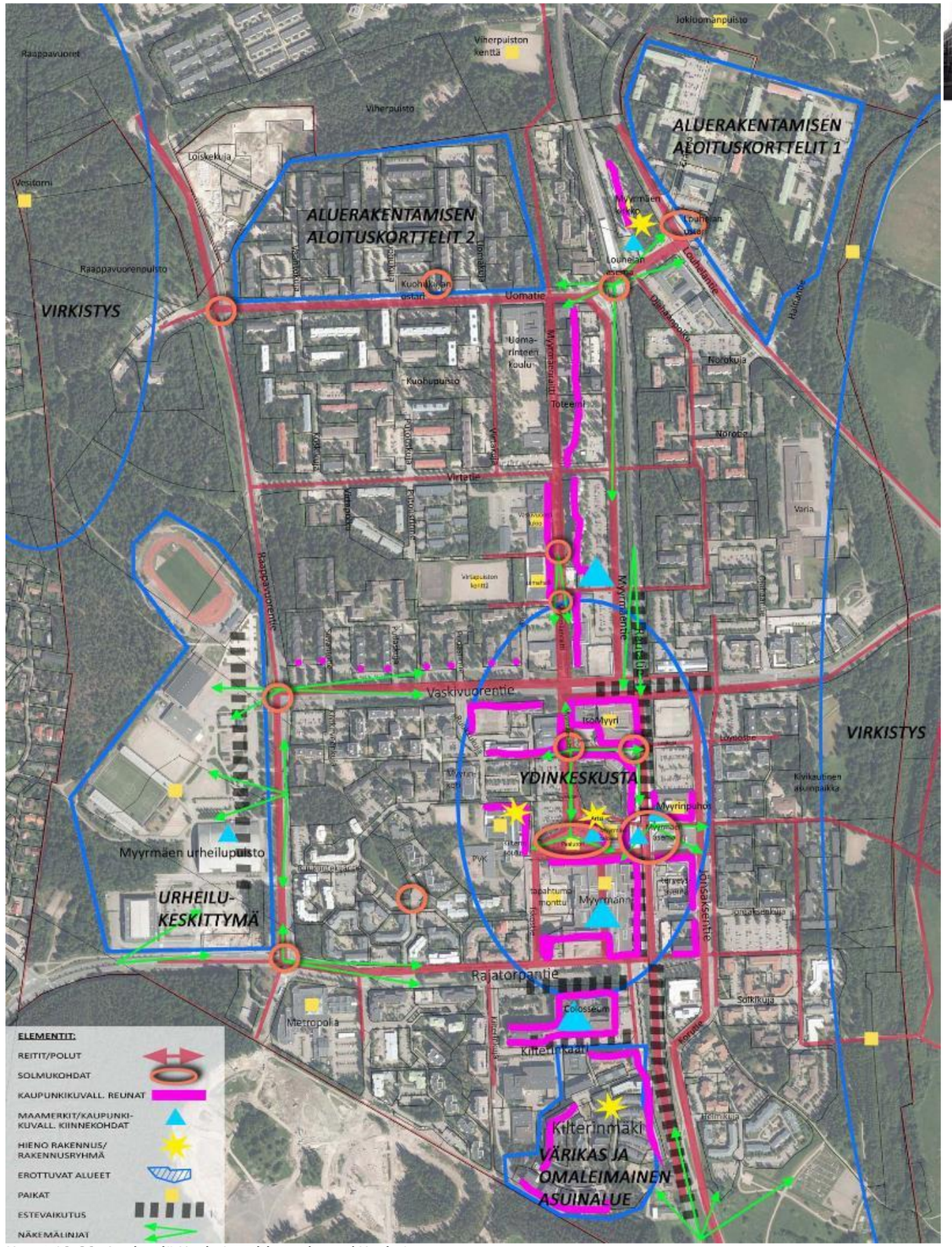
Kaupunkikuva alueella on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Talot on ryhmitelty ruutumaista asemakaavaa noudattaen. Myyrmäen asuinalueet ovat tunnistettavia eri vuosikymmeniltä. Uusin asuinalue on aivan Myyrmäen eteläosaan rakentunut värikäs ja omaleimainen Kilterinmäki. Nykyään Myyrmäki on Vantaan tiiveimmin rakennettu ja kaupunkimaisin keskusta. Alueen rakennuskanta on paikoin jopa 12-kerroksista. Viime vuosina on keskitytty erityisesti Myyrmäen keskustan ja asemanseudun kohentamiseen sekä yksittäisiin täydennysrakentamiskohteisiin. Esimerkiksi kaupunginosan luoteisnurkka on uudistunut vauhdilla.

Kaupunkirakenteen analyysiä

Myyrmäen nykytilannetta on analysoitu Kevin Lynchin teorian keinoin. Kartalla erottuvat erityyppiset alueet, maamerkit, reitit, solmukohdat, reunat ja tärkeimmät näkymälinjat. Luettava ja kuviteltavissa oleva fyysinen ympäristö auttaa orientoitumaan ympäristössä ja estää eksymästä. Ihmisillä on tapana muodostaa kognitiivisia karttoja mielessään löytääkseen tien kohteeseen. Arkkitehti Kevin Lynch on tutkinut aihetta laajasti. Kirjassaan “The Image of the City” hän tulkitsee kognitiivista teoriaa suunnittelun kielelle (Lynch 1990). Lynch esitti siinä luettavuuden (legibility) käsitteen. Se tarkoittaa sitä miten helposti ihminen pystyy muodostamaan kognitiivisen kartan tietystä paikasta mielessään. Kokeidensa kautta Lynch yritti selvittää, mitkä tekijät tekevät paikasta luettavamman ja helpomman orientoitua, sekä miten kaupunkia voi kuvat jollekulle, joka ei ole aikaisemmin käynyt siellä. Lynch sai selville, että ihmiset yrittävät mielessään yksinkertaistaa fyysistä ympäristöään ja järjestää sitä viiden elementin avulla; reunat, polut, alueet, solmukohdat ja maamerkit. Nämä elementit helpottavat ihmisen kykyä muodostaa kuva ympäristöstä.



Kuva 18. Kilterinmäki , omaleimainen värikäs asuinalue



Kuvat 19-20. Analyysiä Kevin Lynchin mukaan / Kevin Lynchin viisi elementtiä





Kuva 21. Kilterinmäen asuinkerrostalon korkea osa toimii omanlaisenaan maamerkkinä



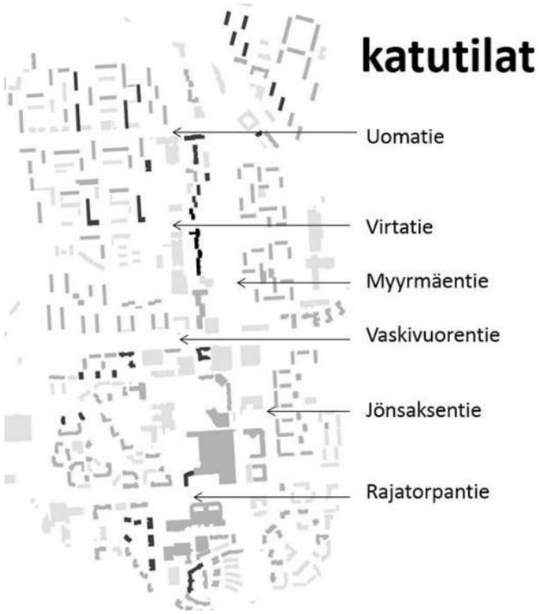
Kuva 22. Myyrmäenraitti on selkeästi käytetyin reitti.



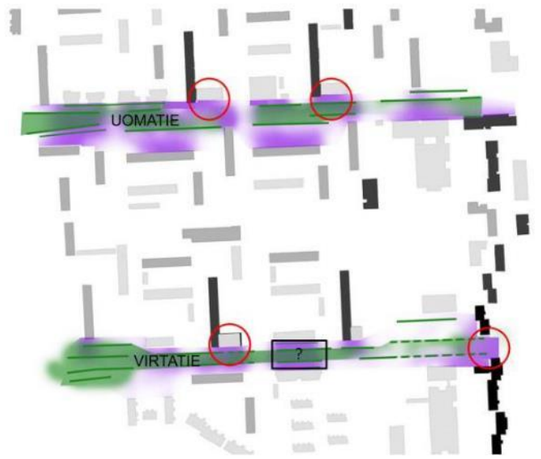
Kuva 23. Paalutori on yksi Myyrmäen suosituimmista solmukohdista

Katutila-analyysiä

Kaavarungon lähtötiedoksi analysoitiin erilaisia katutiloja:



Kuva 24.



Kuva 25. Uomatie, Virtatie. Violetti kuvastaa katutilaa. Vihreä katupuu- ja -pensasrivejä.



Kuva 26. Vaskivuorentie

Uomatie

- Katuja eivät rajaa rakennukset vaan katuvihreä.
- Uomatien tiivein, julkisivujen rajaama ”katutila” on 36,5 m ja silloinkin se rajautuu rakennusten vähän limittyvillä päätyjulkisivuilla. Leveimmillään katutila on 63 m
- Uomatien pohjoisjulkisivu on verraten matalaa 1-3 kerroksista, pois lukien 4 korkeampaa lamellitalon päätyä. Kadun eteläpuolta rajaavat pääsääntöisesti 5-6 kerroksiset kadunsuuntaiset lamellit. Osa lamellitaloista on poikittain katuun nähden.
- Yleisilme: vehreä katutilan rajaus, jossa talot pilkistävät vehreyden välistä. Muutamat matalat liikerakennukset rikkovat muuten melko monotonista katutilaa ja -miljöötä.

Virtatie

- samat huomiot kuin Uomatiellä
- Rakennukset rajaavat vielä heikommin katutilaa, sillä ovat harvemmassa ja matalampia.
- Intensiivisin kohta Virtatien ja Myyrmäentien risteyksessä, jossa 10-12 kerroksiset lamellitalojen päädyt muodostavat ns. portin Virtatiellä. Katutila on tässä kohdin kapeimmillaan, n. 30 m, vaikka rakennuksen päätyjulkisivut eivät limity.
- Siellä missä rakennusten päädyt limittyvät, katutilan leveys on 34 m, mutta rakennukset 2-kerroksisia. Koulu tulee lähelle katutilaa, mutta on painettu matalammalle eikä luo intensiteettiä katutilaan.

Vaskivuorentie

- Leveä katutila. Pohjoista rajaa 6-kerroksisten lamellitalojen päädyt, joiden edessä on laajat parkkialueet. Eteläsivua rajaavat pitkittäiset 4-kerroksiset lamellimassat. Pohjoispuolen laajat parkkialueet mahdollistavat katutilan vahvemman rajauksen uusilla rakennuksilla. Uudisrakentaminen ja tiiviimpi katutila vahvistaisi mielikuvaa pääkadusta ja keskustasta.

Rajatorpantie

- Keskustaa, viitteitä kaupunkimaisesta katutilasta, mutta tuntuu osin takapihamaiselta, sillä katua rajaavat rakennukset sijaitsevat etäällä ja istutusten takana piilossa.

Jönsaksentie

- Intensiivinen katutila autoilijan näkökulmasta. Ei jalkakäytävää kadun molemmin puolin koko matkalla.

Myyrmäentie

- Asuinrakennukset muodostavat vahvan muurin, ns. kadunsuuntaisen selkärangan. Katutilan rajaus on löysä, sillä rakennukset sijoittuvat laajojen parkkikenttien taakse.
- Radan puoli on rakentamaton.

Yhteenvetona voidaan todeta, että katutilat ovat leveitä, mutta vehreitä. Katujen varsilla on täydennysrakentamismahdollisuuksia, mutta varsinainen kaupunkimainen katutila ja kaupunkitilat ovat jo olemassa Myyrmäen kävely-ympäristössä kevyenliikenteen verkoston varrella. Uusi keskusta rakentuu myös keskelle Myyrmäen kävelykeskustaa, joka ei hahmotu autoilijalle tai ohikulkijalle.

<u>Rakennettu ympäristö ja kulttuurihistorialliset kohteet</u>

Pääosa Myyrmäen rakennetusta kulttuuriympäristöstä on modernia, 1960-luvulta saakka rakennettua. Näin ollen rakennuskannan arvottaminen pitää suhteuttaa modernin yhteiskunnan kehitykseen, etenkin aluerakentamiseen, jonka kohteena Myyrmäki oli 1960-luvulta lähtien. Myyrmäessä sijaitsee useita rakennusperintökohteita. Osan kohdalla rakennushistoriallisten merkitysten arviointi on vielä kesken (luokitus K). Kaupunginmuseo suorittaa kaavarunkotyön aikana tarkastusinventoinnin, jonka kautta selviää keskeneräisten kohteiden mahdollinen suojelu- tain lisäselvitystarve.

Rakennusperintökohteet on luokiteltu seuraavasti:

- R1 inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä
- R2 inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti merkittävä
- K inventoidun kohteen arvottaminen on kesken

Rakennushistoriallisesti merkittävimpiä kohteita alueella on ostoskeskusrakennuksista Kuohukujan ostoskeskus (vuodelta 1972) ja Myyrinpuhoksen ostoskeskus (vuodelta 1975). Nämä rakennukset kertovat kaupunginosan kehityksestä kaupallisena keskuksena ja toisaalta lähiöasumisen kehityksestä. Molemmat on todettu tehdyissä selvityksissä rakennusperintöarvoltaan erittäin merkittäviksi (luokka R1). Myyrmäen kirkko on arvioitu myös erittäin merkittäväksi. Suojelutarpeen selvittämiseksi lisätutkimuksia tarvitaan Arkkitehtitoimisto Kosti Kurosen suunnittelemasta Myyrmäen jäähallista, joka on rakennettu vuonna 1981. Rautatieaseman ja Imatran voiman pääkonttorin (Colosseum) arvottaminen on kesken.

Alueen koulurakennusten arvot ja suojeluperisteet selvitettiin syksyllä 2016 alkaneen kouluinventoinnin yhteydessä. Uomarinteen koulun, Vaskivuoren lukion ja Varian ammattioppilaitoksen rakennusten kulttuurihistorialliset arvot todettiin selvityksessä vaatimattomiksi. Kilterin koulu on arvotettu luokkaan R2 (kulttuurihistoriallisesti merkittävä) ja se on suojeltu asemakaavassa. Metropolian ammattikorkeakoulun vanha osa on arvotettu luokkaan R2, kulttuurihistoriallisesti merkittävä.



Kuvat 27-28. Myyrmäen kirkko, Kilterin koulu



Kuva 29. Kuohukujan ostoskeskus



Kuva 30. Myyrinpuhoksen ostoskeskus

Alueen arkeologia: katso kohta Kaupunkirakenteen kehitys

Myyrmäen liikenteen nykytila

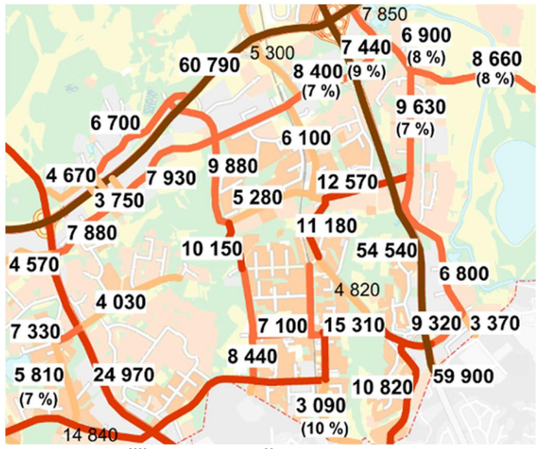
Liikenneverkko

Myyrmäen liikenneverkko muodostuu aluetta rajaavista pääkaduista ja kokoojakaduista, joiden nopeusrajoitus on 40 km/h. Kortteleiden sisäistä ajoneuvoliikennettä varten on tonttikatuja, joiden nopeusrajoitus on 30 km/h.

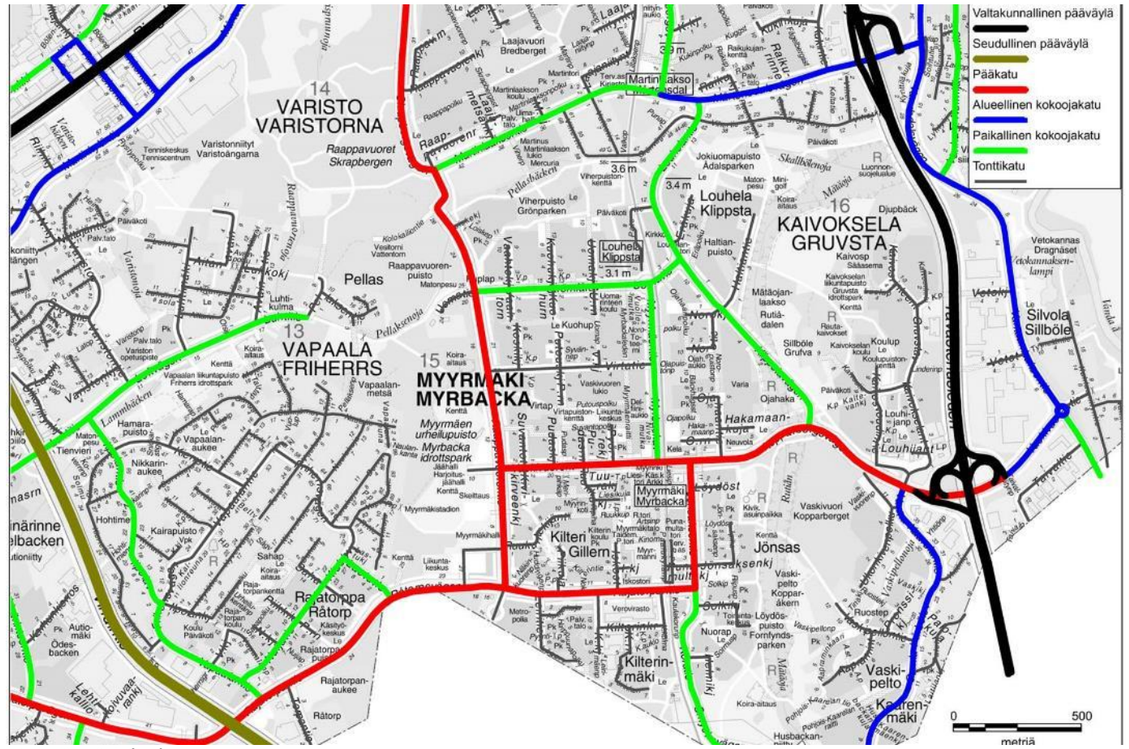
Autoliikenteestä eroteltu jalankulun ja pyöräilyn verkko tarjoaa kattavat ja turvalliset yhteydet alueen sisällä ja lähiympäristöön. Verkko voidaan jakaa karkeasti pää- ja paikallisreitteihin. Kortteleiden keskellä kulkevat reitit ovat luonteeltaan paikallisia jalankulkuraitteja. Paikallisreiteillä pyöräily on lähipalveluille suuntautuvaa. Nopeampi ja alueelta ulos suuntautuva pyöräily sijoittuu pää- ja kokoojakatujen varsien pääreiteille. Myyrmäenraitti toimii palvelut yhdistävänä reittinä Louhelan asemalta Myyrmanniin saakka.

Autoliikenteen määrät

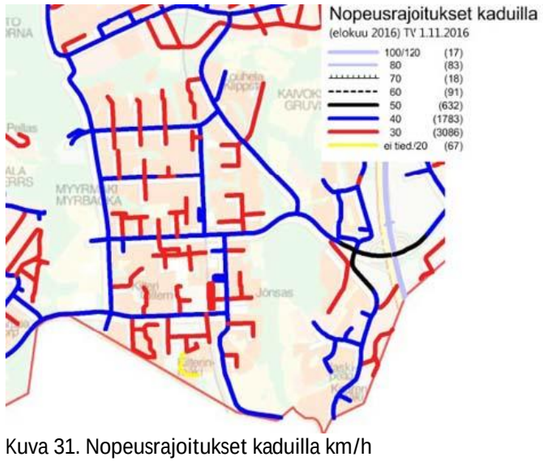
Vuonna 2015 koko Vantaan katuverkolla moottoriajoneuvoliikenteen määrä kasvoi 3%. Raskaan liikenteen osuus katuverkolla oli noin 8%. Myyrmäen pää- ja kokoojakatujen liikennemäärät olivat noin 5000 – 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus noin 10%.



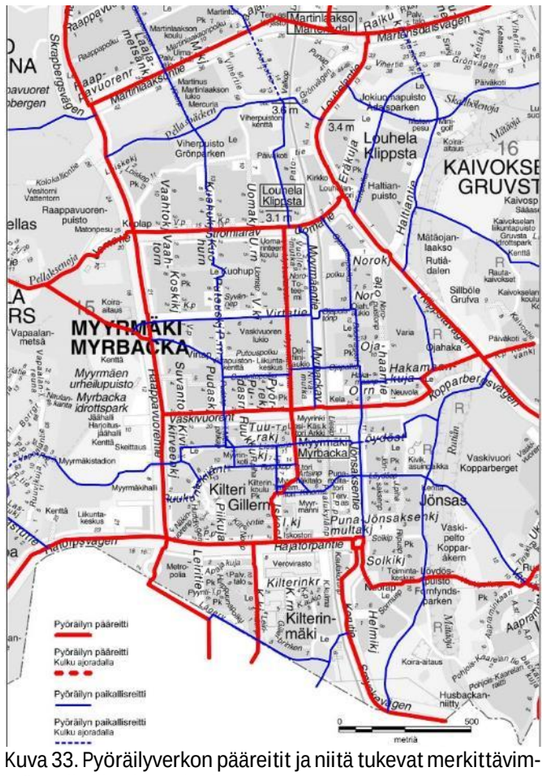
Kuva 32. Autoliikenne Vantaalla 2015-2016



Kuva 34. Katuluokat



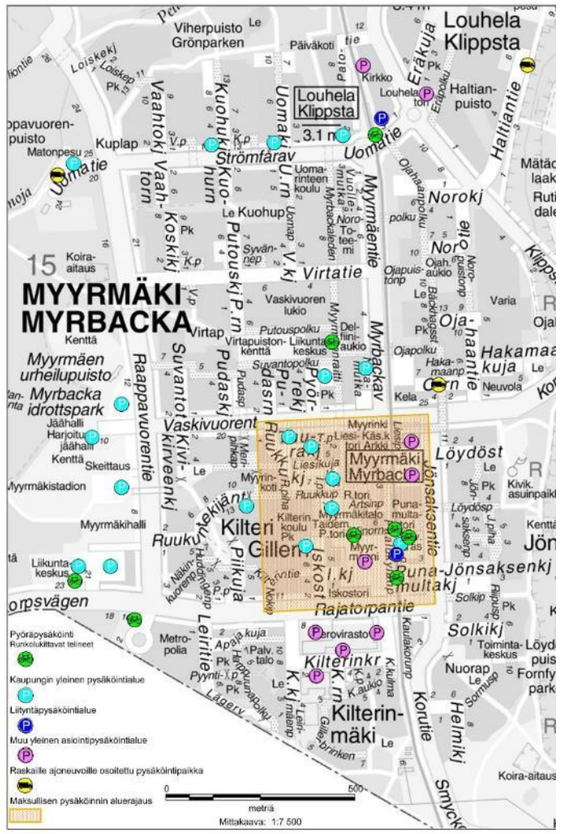
Kuva 31. Nopeusrajoitukset kaduilla km/h



Kuva 33. Pyöräilyverkon pääreitit ja niitä tukevat merkittävimmät paikallisreitit nykytilanne

Pysäköinti

Myyrmäen keskusta-alueen pysäköinti palvelee pääosin asiointia sekä pienemmässä määrin työssäkäyntiä, liityntäpysäköintiä ja asumista. Vuonna 2016 tehdyn pysäköintiselvityksen tarkastelualueella oli yhteensä 2 434 autopaikkaa. Huhtikuussa 2016 tehtyjen laskentojen mukaan koko alueen pysäköinnin kuormitusaste oli korkeimmillaan arkena keskipäivällä. Tällöinkin kuormitusaste oli vain noin 50 %. Lauantaina koko alueen kuormitusaste oli korkeimmillaan 39 %. Keskusta-alueen ulkopuolista toimijoista Myyrmäen urheilupuistossa on suurin pysäköintikokonaisuus. Siellä autopaikkoja on noin 900. Myyrmäen alueella asuinkiinteistöjen pysäköinti on järjestetty tonteilla.



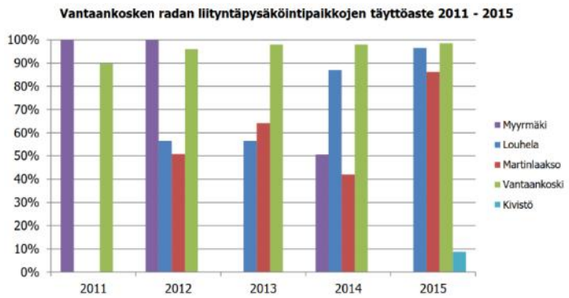
Kuva 35. Pysäköintipaikat Myyrmäessä nykytilanne

Joukkoliikenne

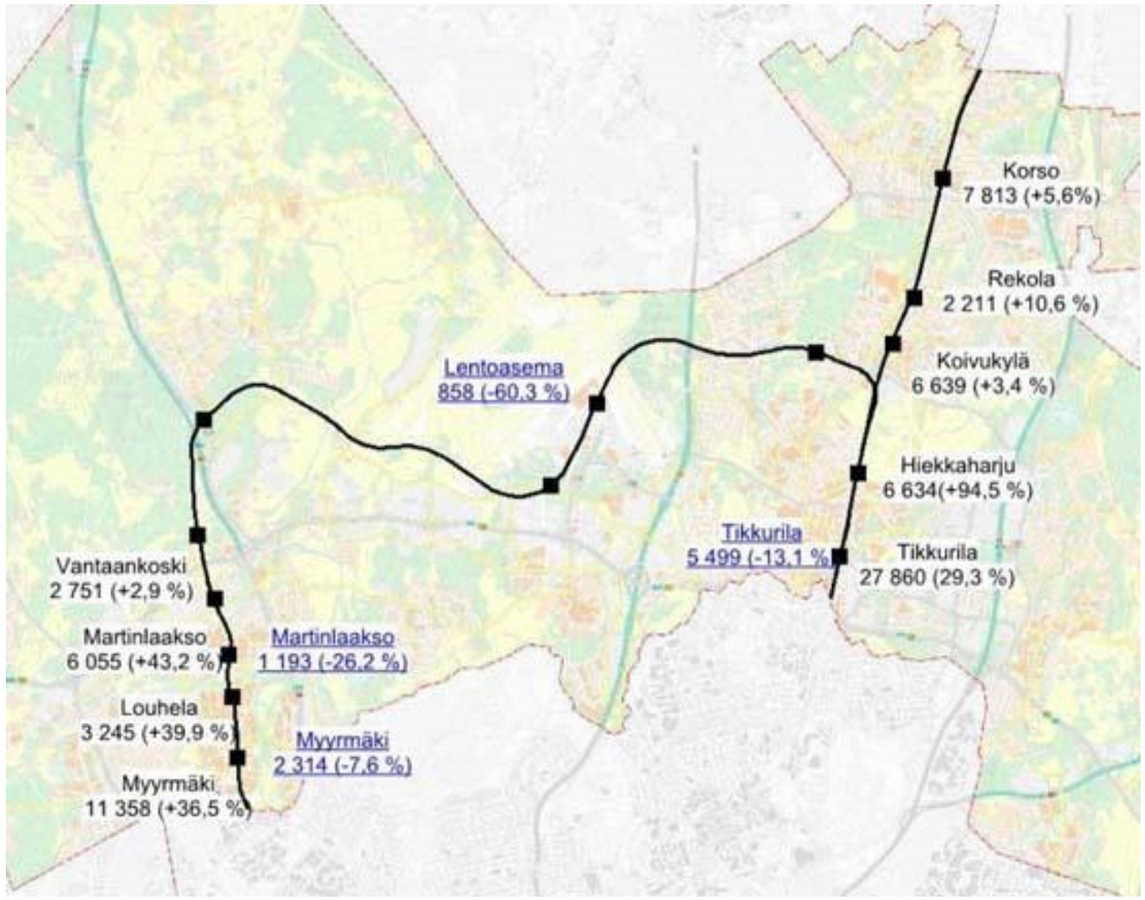
Joukkoliikenteen palvelutaso on Myyrmäessä nykyisin hyvä. Vuonna 2015 valmistui Vantaankosken radan ja pääradan yhdistävä Kehärata, jota pitkin Myyrmäestä pääsee junalla Helsingin suunnan lisäksi myös esimerkiksi Tikkurilaan, lentoasemalle ja Aviapoliksen työpaikka-alueelle. Junien lisäksi aluetta palvelee varsin kattava bussilinjasto, jota käyttämällä pääsee läpi viikon esimerkiksi kauppakeskus Jumboon sekä Hämeenlinnanväylän ja Mannerheimintien varren pysäkeille.

Liikenteen vaikutukset

Pohjoisosa Myyrmäestä on lentomelualuetta, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojaus otetaan huomioon rakenteissa.



Kuva 36. Vantaankosken radan liityntäpysäköintipaikkojen täyttöaste 2011-2015 ja Kivistön 2015. Martinlaakson liityntäpysäköinti oli remontissa vuosina 2010-2011, Louhelan 2011 ja Myyrmäen 2014-2015

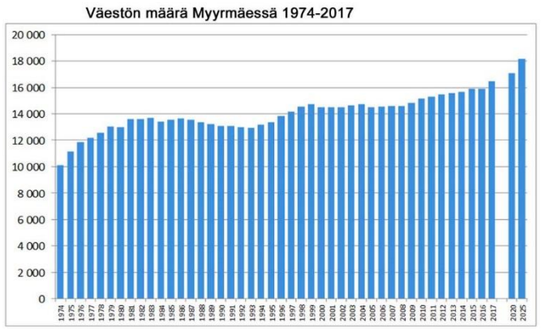


Kuva 37. Vantaan juna-asemien lähiliikenteen matkustajamäärät (arkivuorokaudessa) mustalla ja bussiterminaalien nousijamäärät (arkivuorokaudessa) sinisellä tekstillä allevivattuina. Suluissa muutos vuodesta 2014

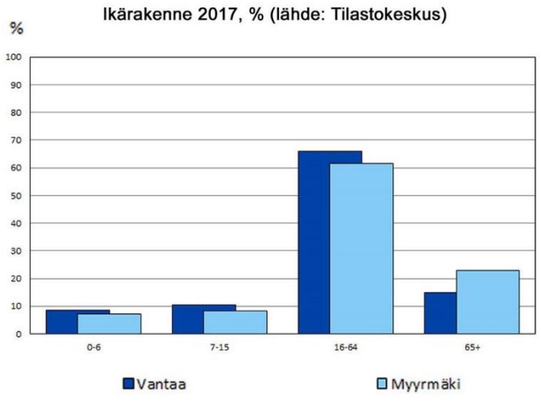
1.2 Myyrmäessä asutaan, opiskellaan ja tehdään töitä

Väestö

Myyrmäen suuralueella asuu tällä hetkellä noin 55 000 asukasta (v. 2017). Myyrmäki on asukasmäärältään Vantaan toiseksi suurin kaupunginosa, jossa asui vuoden 2017 alussa noin 16 500 henkeä. Väkiluku on saatu pidettyä täydennysrakentamisella viime vuosikymmenen varsin tasaisena, jopa nousujohteisena. Väestön määrän lisäystä selittää eniten 75 vuotta täyttäneiden ikäryhmän kasvu. Vuonna 2025 kaupunginosassa ennustetaan asuvan noin 18 000 asukasta. Väestön ikärakenne on nykyisin vanhusvoittoinen. Vieraskielisen väestön osuus alueen väestöstä on vuonna 2017 ollut Myyrmäen suuralueella noin 17 % ja Myyrmäen kaupunginosassa noin 21%. Myyrmäen väestöstä puolet asuu yksin, joten myös asuntokuntien keskikoko on yksi Vantaan alhaisimmista.



Taulukko 1. Väestön määrä Myyrmäessä 2017 ja ennuste vuosille 2020 ja 2025



Taulukko 2. Ikärakenne

Työpaikat

Työpaikkaomavaraisuus oli noussut Vantaalla keskeiseksi tavoitteeksi 1970-luvun alkupuolella. Työpaikkoja oli osoitettu runsaasti erityisesti Kehä III:n varteen. Työpaikkaomavaraisuus on edelleen pysynyt Vantaan tavoitteena nykypäiviin asti. Myyrmäessä on runsaasti työpaikkoja, noin 5 000 (vuonna 2015). Työpaikat ovat sekä julkisella että yksityisellä sektoreilla. Alueen työpaikkojen määrä on pysynyt vuosikymmenet samoissa luvuissa. Suurin osa alueen työpaikoista sijaitsee Kehäradan asemien läheisyydessä.

Asuminen

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään selvästi suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden 2017 alussa asukasluku oli 16 453. Myyrmäessä asuu keskimääräistä vähemmän lapsia (etenkin kouluikäisiä) ja työikäisiä, mutta enemmän yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä noin 23 prosenttia oli yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä puolet asuu yksin, joten myös asuntokuntien keskikoko on yksi Vantaan alhaisimmista. Myyrmäen pinta-ala on vain 2,8 neliökilometriä, joten pienellä alueella asuu paljon kaikkien ikäryhmien edustajia, mm. päivähoitoikäisiä lapsia (0-6 v.) lähes 1 200.

Myyrmäen asuntokanta on hyvin kerrostalovaltainen. Alueella oli vuoden 2016 lopulla yhteensä 9 632, joista 9 515 kerrostaloasuntoja ja 117 rivitaloasuntoja. Asunnoista omistusasuntoja oli noin 50 % (4 774), vuokra-asuntoja noin 43 % (4 145), asumisoikeusasuntoja noin 2 % (201) ja hallintamuodoltaan tuntemattomia noin 5 % (512). Asuntojen huoneistotyyppijakauma painottuu pieniin asuntoihin. Yksiöitä oli asunnoista yhteensä 16,4 % (1 584), kaksioita 39,7 % (3 824), kolmioita 27 % (2 602), neliöitä 12,9 % (1 241) ja suurempia asuntoja 4 % (381).

Kaavarungon yhteydessä tehdyssä Myn Myrtsi –mobiilikyselyssä korostui asuntojen hallintamuotojen ja asuntotyyppien monipuolisuus. Suurin osa mobiilikyselyyn vastanneista suosittelee Myyrmäkeä asuinpaikkana. Joukkoliikennettä käyttävien, työssä käyvien, opiskelijoiden ja eläkeläisten lisäksi Myyrmäen koettiin olevan ihanteellinen asuinpaikka myös lapsiperheille. Vaikka toisaalta koettiin, että asuntoja lapsiperheille ei ole alueella tarpeeksi, niin potentiaalia hyvänä lapsiperheiden asuinpaikkana Myyrmäellä on. Suuri osa vastaajista koki asuntojen yhteisöllisten tilojen olevan melko tärkeitä, tärkeitä tai erittäin tärkeitä.

Palvelut

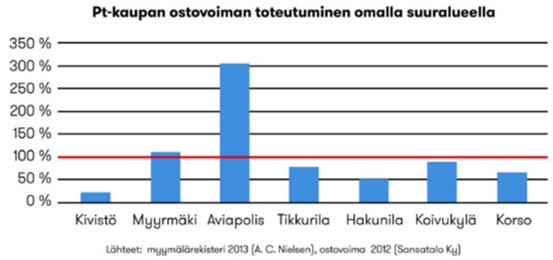
Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy runsaasti myös julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Isomyyrin ja Myyrmannin kauppakeskukset. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Alueella sijaitsee urheilutalo, uimahalli ja urheilupuisto. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus.

Isomyyrin yhteydessä toimii myös kaikille avoin kohtaamispaikka Myyrinki sekä nuorisotila Arkki. Myyrmäkitalo on Länsi-Vantaan kulttuuri- ja monitoimikeskus. Siellä on muun muassa kirjasto, Vantaa-info, Vantaan taidemuseo Artsi, elokuvateatteri sekä kuvataidekoulun ja aikuisopiston tiloja. Myyrmäenraitilla sijaitsee lasten kulttuurikeskus taidetalo Toteemi. Myyrmäen Paalutorin sanotaan olevan pääkaupunkiseudun kolmanneksi vilkkain kauppatori. Vuonna 1984 valmistuneen Myyrmäen kirkon on suunnitellut akateemikko arkkitehti Juha Leiviskä. Rakennus on yksi Vantaan arkkitehtuurinähtävyyksistä.

Kaupalliset palvelut

Myyrmäen keskusta toimii kaupallisena aluekeskuksena Länsi-Vantaan alueella. Myyrmanniin on keskittynyt merkittävästi erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa. Myyrmannin ja Myymäen kaupallinen vetovoima on kuitenkin vähentynyt viime vuosina johtuen kilpailevista erikois- ja päivittäistavarakaupan keskittymistä. Keskustan kaupallinen sijainti tiiviin asumisen keskellä turvaavat kuitenkin kaupan riittävän liiketaloudellisen kannattavuuden alueella. Lisäksi alue on erinomaisesti saavutettavissa julkisella liikenteellä ja riittävän hyvin autoliikenteellä vaikkakaan ei sijaitse valtaväylän välittömässä läheisyydessä.

Myyrmäen kaupunkirakenteessa liiketilat sijoittuvat hyvin merkittävässä määrin Vaskivuorentien ja Raappavuorentien välille Myyrmannin, Isomyyrin ja Myyrinpuhoksen liikekiinteistöihin. Alueen selkeä kaupallinen ydin on Myyrmanni ja sen viereiset korttelit. Kaavarunkoalueen muut liiketilat sijoittuvat pääsääntöisesti kivijalkaliiketiloihin ja erillisiin liikekiinteistöihin Uomatien, Virtatien ja Myyrmäenraitin varrelle. Nämä pienemmät liiketilakokonaisuudet (alle 2000 k-m2) on vuokrattu 95 prosenttisesti (5 liiketilaa 95 tilasta tyhjillään). Sen sijaan suuremmassa Isomyyrin kauppakeskuksessa on merkittävä määrä vuokraamatonta liiketilaa. Yhteensä pienissä kokonaisuuksissa on liiketilaa n. 15 000 k-m2 ja kolmessa suurimmassa n. 64 000 k-m2. Alueen kaupallisesta vetovoimasta kertoo alueen runsas liiketilan määrä ja päivittäistavarakaupan osalta ostovoiman toteutuminen yli 100 prosenttisesti omalla suuralueella.



Taulukko 3. Myyrmäen suuralueen päivittäistavarakaupan myynti on suurempaa kuin alueen laskennallinen ostovoima. Ostovoimaa virtaan näin muita alueilta jatkuvasti Myyrmäkeen.

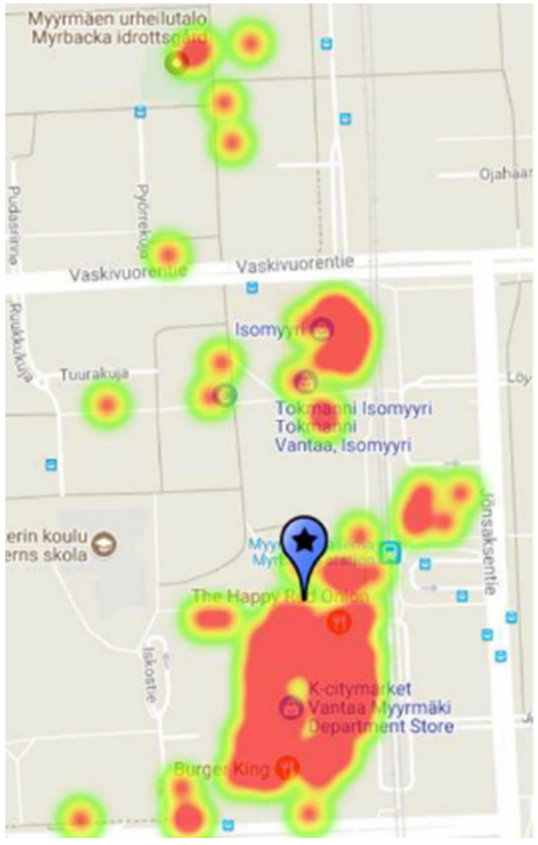
Keskustan elinvoima

Elinvoimaluku mittaa keskustojen liiketilojen käyttöastetta ja sijoittumista kaupunkirakenteeseen. Laskenta suoritetaan EKK:n (Elävät kaupunkikeskustat Yhdistys) mallin mukaisesti. Elinvoimaluku antaa tietoa myös keskustojen toimintaympäristön muutoksesta ja luo mahdollisuudet arvioida aktiivisen kaupunkitilan syntymistä. Kartoituksessa luokitellaan liiketilat niiden käytön mukaan: lauantailiikkeet, ravintolat, arkiyritykset ja tyhjät liiketilat. Laskentaan mukaan ne liiketilat, joilla on oma ovi kadulle tai kauppakeskukseen. Keskusta-alueen ulkopuolella merkitään lisäksi suurmyymälät ja ns. tilaa vaativaa vähittäiskaupan yksiköt.

Vantaa on tilannut laskennan ensimmäistä kertaa vuonna 2017 ja tavoitteena on laskea elinvoimaluku vuosittain vähintään 5 vuoden ajan. Laskenta on tehty sekä suuralueittain että koko kaupungin osalta. Länsi-Vantaalta laskennassa ovat mukana keskustoista Myyrmäki, Martinlaakso ja Kivistö sekä yritysalueista Petikko-Varisto. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena elinvoimaluvun osalta on mahdollistaa asemakaavoilla kivijalkaliiketilojen sijoittuminen keskustojen keskeisten raittien, katujen ja aukioiden varrelle, jonne jalankulku ohjataan. Keskustoissa tulee olla riittävä asukas- ja työntekijämäärä. Osakeskuksissa seurataan erikseen liiketilojen käyttöasteen ja sijoittumisen kehitystä.

Myyrmäen liikekeskustan suurin kauppakeskus on Myyrmanni. Rautatieaseman pohjoispuolella sijaitsevassa vanhemmassa kauppakeskuksessa Iso Myyrissä on liiketiloja tyhjillään. Myyrmäen liiketilojen maantieteellinen painopiste osuu Kauppakeskus Myyrmannin

pohjoissivulle. Voimakartta (kuva 38) osoittaa lauantaisin palvelevien liikkeiden keskittymät. Myyrmäen keskustan kehittämisen tavoitteena on luoda yhtenäinen lauantaisin palvelevien liikkeiden keskittymä, jossa yhdistyvät urbaaninsykkeen alueella Myyrmannin kauppakeskus sekä alueelle osoitetut kivijalkaliikkeet.



Kuva 38. Voimakartta Myyrmäen lauantailiiketilojen sijoittumisesta



Kuvat 39-40. Muraalitaidetta Myyrmäessä

Muu palvelurakenne

Varhaiskasvatus
Myyrmäen kaavarunkoalueella on kahdeksan suomenkielistä, yksi ruotsinkielinen päiväkoti sekä yksi päiväkoti, mikä toimii väistötilana suuralueen päiväkotien korjausten aikana. Lisäksi alueella on yksi yksityinen päiväkoti ja toinen valmistuu kesällä 2018. Syksyllä 2018 valmistuu Vaskivuoren koulun yhteyteen uusi päiväkoti. Alueen palveluverkko on kehittynyt pääsääntöisesti 1980-luvulla, ainoastaan Simpukan päiväkoti on valmistunut 1990 ja Kilterin päiväkoti 2013. Alueellisen selvityksen mukaan osa päiväkodeista kaipaa peruskorjausta osa tilojen korvaamista uudishankkeilla.

Koulut ja oppilaitokset
Myyrmäessä opiskellaan eri kouluissa ja oppilaitoksissa. Perusopetuksen toimipisteitä ovat Uomarinteen ja Kilterin koulut. Uomarinteen koulu on vuosiluokkien 1–6 koulu, jonka laajennus valmistuu vuoden 2018 lopussa. Laajennus korvaa huonokuntoisen koulun A-rakennuksen. Lisäksi Vaskivuoren lukion tontilla olevasta paviljongista siirtyy vammaisopetuksen ryhmiä laajennuksen tiloihin. Kilterin koulu on vuosiluokkien 7–9 koulu. Toisen asteen oppilaitoksista alueella toimivat Vaskivuoren lukio (ml. Vantaan aikuislukion Länsi-Vantaan yksikkö) sekä Varian Myyrmäen toimipiste. Alueen kouluihin tullaan opiskelemaan myös kauempaa. Myös ammattikorkeakoulu Metropolia sijaitsee Myyrmäessä.

1.3 Myyrmäen henki

Myyrmäen kaupunkikulttuuri

Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä. Aktiivisin näistä on Myyrmäki-liike, joka on eri ikäisten Myyrmäen suuralueella asuvien, opiskelevien, työskentelevien ja harrastavien avoin ja puoluepoliittisesti sitoutumaton yhteisö asuinalueen elävöittämiseksi. Liike hallinnoi muun muassa Myyr York Street Art -hanketta, toteuttaa avoimia kaupunkitapahtumia mm. kirpputoreja, ulkoilmaelokuvia, katuruokailutapahtumia ja katutansseja. Lisäksi se osallistuu aktiivisesti oman kaupunginosan kehittämiseen. Myymäkiliike on muun muassa kommentoinut Myyrmäen keskustakilpailua ja tuonut esille erilaisia huomioita keskustan kehittämisestä. (Katso raportin liite 14: *MYYRMÄKI-liike: Myyrmäen keskustakilpailun kommentointi, Kaavanumero 001925*/ 17.6.2016)

Erityisessä Myyrmäessä toimiva Street Art Vantaa on urbaanin taiteen projekti. Innokas tiimi tekee töitä katutaiteen ja muraalitaiteen määrän ja laadun edistämiseksi yhteistyössä taiteilijoiden, yhteisöjen, yritysten, asukkaiden ja monien muiden kanssa. Katutaide Suomessa on heille sydämen asia. Suomalaiset katutaiteilijat halutaan maailmankartalle.

Seinähullu Vantaa on tuonut kahden vuoden aikana katutaidetta Myyrmäkeen, Hakunilaan, Koivukylään ja Länsimäkeen 12 suuren seinämaalauksen ja usean pienemmän teoksen voimin. Seinähullu Vantaa kehittää muraalimaalauksen yhteisötaiteellista laatua ja metodeja. Monipuolistaa julkisen tilan taiteellista laatua ja alan osaamista Suomessa. Suurikokoisten maalauspintojen käyttö on haastanut myös perinteistä arkkitehtonista julkisivutaidetta kehittymään. Hanke on avannut suurten seinäpintojen potentiaalin kuvataiteen työkaluna ja tuonut muraalitaiteen muiden taiteen lajien rinnalle uskottavana, kehittyvänä ja elävänä julkisen taiteen muotona. Street Art Vantaa on tottunut tekemään yhteistyötä koko kaupungin organisaation kanssa mm. asemakaavasuunnittelijoiden, vuorovaikutusasiantuntijan, julkisen taiteen kuraattorin, kuntatekniikan, tilakeskuksen, Vantaan vuokratalojen, sähköverkon ja nuorisotoimen. (Katso raportin liite 15. *Street Art Vantaa | Myyr York -katutaidekaupunginosa. Muraalit & uudisrakentaminen - katutaide osana elävää kaupunkia*, 04/ 2018)



Kuva 42. Muraalitaidetta Myyrmäessä



Kuva 43. taideteos muuntamossa



Kuva 41. Sokkeli- ja muraaligalleria Myyrmäessä

Paikan henki – Myyrmäen luonne

Imagoltaan Myyrmäki koetaan pääsiosin positiivisesti (Mun Myrtsi –mobiilikysely 2017). Erityisesti yhteisöllisyys, palvelut ja katutaide tekevät Myyrmäestä Myyrmäen. Nykytila-analyysien, haastatteluiden ja asukaskyselyiden perusteella Myyrmäen luonne ja vahvuudet tiivistyy seuraaviin kohtiin:

Vahva paikallinen yhteisöllisyys - myyrmäkeläisyys:
- Myyrmäen kaupunkikulttuuri kukoistaa, profiloitunut katutaiteen kaupunginosana
- juuret aluerakentamisen alkuajoilta, erityinen kotiseuturakkaus

Katutaide:
- profiloitunut katutaiteen kaupunginosana, näkyy vahvasti kaupunkikuvassa

Luonnonläheinen Myyrmäki:
- Myyrmäkeä reunustavat viheralueet: ydinkeskustaa lukuun ottamatta pihat ja jopa pysäköintialueet ovat vehreitä ja puustoisia.

Harrastusten ja vapaa-ajan Myyrmäki:
- Kulttuuritarjontaa arvostetaan, runsaasti harrastusmahdollisuuksia

Myyr York – Myyrhattan, tiivis ja saavutettavissa
- Tiivis kompakti keskusta, mutta silti potentiaalia täydennysrakentamiseen

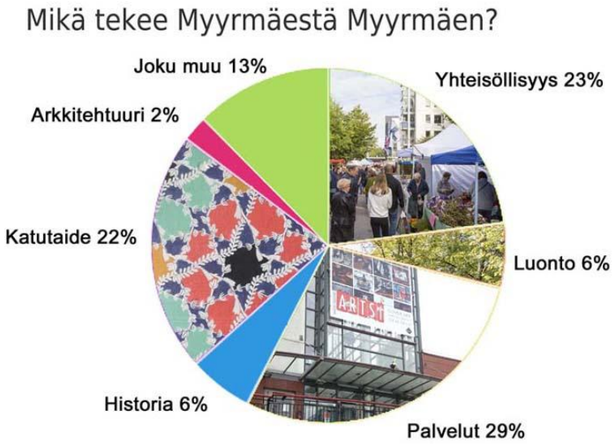
Paikallinen yrittäjyys
- Luovaa ja kokeilevaa yrittäjähenkeä, paikallisuus arvostettua.



Kuva 44. Myyrmäki siivouspäivänä



Kuvat 45-47. Vastauksia sanapilvenä Mun myrtsi-mobiilikyselystä: Suosikkipaikka Myyrmäessä? Kuvaile Myyrmäkeä? Mikä tekee Myyrmäestä Myyrmäen



1.4 Länsi-Vantaan ratakaupungin visio

Kerättyjen lähtötietojen, laadittujen analyysien sekä saadun asukaspalautteen ja yhteistyötahojen kanssa käydyn keskustelun pohjalta laadittiin alueelle visio, joka sai nimekseen *'Länsi-Vantaan ratakaupungin visio'*. Kaavarunkotyön tavoitteet pohjautuvat tähän visioon ja tarkemmat suunnitteluperiaatteet tarkentuvat näistä periaatteista. *'Länsi-Vantaan ratakaupungin visio'* ohjaa Myyrmäen, Martinlaakson ja Vantaankosken suunnittelua ja on pyritty kirjoittamaan hyvin yleispiirteisesti. *Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategiassa* esitetty Vantaan arvoiksi avoimuus, rohkeus, vastuullisuus ja yhteisöllisyys. Länsi-Vantaan ratakaupungin visiossa ja Myyrmäessä kaavarungossa on lähtökohtana nämä samat arvot. Kaupunkisuunnittelulauta hyväksyi vision suunnittelun pohjaksi 19.4.2017.

Visio on yksilöity eri aiheiden ja teemojen mukaan. Yleiset aiheet ovat täydennysrakentaminen, asuminen, liikkuminen, julkiset ulkotilat sekä palvelut ja työ. Juuri tälle alueelle tyypilliset ja esiin nostetut teemat kulkevat eri aiheiden läpi: elinvoimainen keskusta, paikallisidentiteetti ja kaupunkikuva.

Vision mukaan Länsi-Vantaan ratakaupunki on:

- viihtyisä ja virikkeellinen ympäristöltään
- viisaasti täydentyvä kaupunki
- omaleimainen ja turvallinen paikka asua
- sujuva ja kestävä liikkua
- Lyhyt etäisyyksiltään, työ ja palvelut löytyvät läheltä

Visiossa on nostettu esiin kolme alueen kannalta tärkeää aihetta, joita korostetaan ja tuodaan suunnittelussa esiin:

- keskustojen elinvoimaisuus
- vahva paikallisidentiteetti ja paikanhenki
- mieleenpainuva kaupunkikuva.

Myyrmäkeä kehitetään alueellisena keskuksena pääkaupunkiseudun kaupunkirakenteessa. Sen vetovoimatekijöitä ovat erinomainen palvelutarjonta, hyvä sijainti, läheiset virkistysalueet ja yhteisöllisyys. Seudullisia yhteyksiä viereisten kaupunginosien välillä sekä Helsingin suuntaan halutaan parantaa. Kaupunginosien kehittämisessä pyritään häivyttämään liikennejärjestelyistä aiheutuvia estevaikutuksia nykyisessä kaupunkirakenteessa ja selkeyttämään olemassa olevia yhteyksiä. Uusia yhteyksiä osoitetaan Myyrmäen - Vantaankosken asemien väliin muodostuvalle akselille. Myyrmäki ja Martinlaakso muodostavat Länsi-Vantaan seudullisesti merkittävän kaupunkikokonaisuuden, jonka yhtenäisyyttä tulee nykyisestä vahvistaa. Myyrmäen kaavarungossa huomioidaan tekeillä oleva Vantaankosken kaavarunko ja vuonna 2015 hyväksytty Martinlaakson kehityskuva. Myyrmäen kaavarunko sovitetaan näihin suunnitelmiin. Kaavarungolla tutkitaan Myyrmäen vaihtoehtoisia kehityssuuntia muun muassa joukkoliikenteen uusien runkolinjojen sijoittumisesta kaupunkirakenteeseen.



Kuva 48. Länsi-Vantaan ratakaupungin visio

2. Myyrmäen kehittämisen tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet

2.1 Luontoa, vehreyttä ja viihtyisyyttä

Asukkaiden ja muiden osallisten palaute tiivistettynä

- *Luonto ja ulkoilumahdollisuudet parasta Myyrmäessä.*
- *Myyrmäenraitin merkitys korostui. Viheralueiden ohella se osoittautui kyselyissä suosituimmaksi julkiseksi ulkotilaksi. Myös poikittaiset yhteydet tulisivat esille. Kaiken kaikkiaan korostui kävelykaupunki.*
- *Aseman seudun turvallisuutta tulisi parantaa. Keskustassa koetaan turvattomuutta myös liityntäpysäköinnin, Paalutorin, Paalukylänpuiston, Liesitorin ja pysäköintihallien kohdalla.*
- *Vehreyden säilyttäminen Myyrmäessä. Viheralueet ja metsät tulee säilyttää. Myös keskustan ulkopuolella oleville toreille ja kaduille toivottiin lisää elämää, ympäristön viihtyisyyttä ja siisteyttä. Monille reiteille toivottiin parempaa valaistusta. Puistot ja urheilukentät tärkeitä paikkoja.*
- *Lisää toivottiin mm. viihtyisiä pysähtymispaikkoja ulkotilaan, parempaa valaistusta reiteille ja historian esiintuomista.*

Myyrmäen kaupunginosaa lännessä, idässä ja pohjoisessa rajaavien viheralueiden vaaliminen on tärkeää. Ne tuottavat ekosysteemipalveluja, ovat luonnoltaan monimuotoisia ja mahdollistavat monipuolisen virkistyskäytön Myyrmäen asukkaille. Näiden viheralueiden säilyttämisen lisäksi rakennettuun ympäristöön voidaan luoda lisää vehreyttä.

Ekosysteemipalveluja Myyrmäessä

Ekosysteemipalveluilla tarkoitetaan luonnon tuottamia hyötyjä ihmisille. Erikseen puhutaan tuki- ja säätelypalveluista, tuotantopalveluista ja kulttuurisista palveluista. Kaupungin viheralueilla on paljon käyttäjiä ja tärkeiksi ekosysteemipalveluiksi nousevatkin kulttuuriset ekosysteemipalvelut: virkistäytyminen, terveys, esteettiset kokemukset, opetuksen ja tieteen mahdollisuudet ja inspiroituminen. Luonnon virvoittava vaikutus on Myyrmäessä lähellä.

Myyrmäki on valtaosin metsäisten ja Mätäojan laaksossa myös soisten viheralueiden ympäröimä. Kasvillisuus sitoo hiiltä itseensä ja maaperään. Myyrmäkeä ympäröivät viheralueet tuottavat säätelypalveluja: ilma puhdistuu ja hellekaudella kasvillisuus haihduttaa ja siten viilentää ilmaa. Kasvullisilla alueilla pintavedet päätyvät puroihin tai pohjavedeksi viivyttyään ja puhdistuttuaan ensin kasvillisuudessa ja maaperässä, kun taas rakennetulla alueella pintavedet on useimmiten johdettu hulevesiviemäreihin, joissa vesi ei viivy eikä puhdistu. Rankkasateella vesi syöksyy nopeasti putkistoihin ja sieltä puroihin aiheuttaen tulvia ja eroosiota. Mätäojan laakson kosteikot ovat tehokkaita veden viivyttäjiä.

Pellot, puistot, pihat ja katuvihreä ovat myös ekosysteemipalvelujen mahdollistajia. Esimerkiksi viljelypalstat tuottavat ruokaa ja virkistystä. Pihan tai puutarhan haltija voi vaikuttaa paljon siihen, mitä ekosysteemipalveluja piha tuottaa: esimerkiksi ruokaa, kauneuselämyksiä, pölytystä ja veden puhdistusta.

Nyt ja tulevaisuudessa tulee vahvistaa luonnon prosessien toimintaa myös kaupunkirakenteen sisällä. Se tarkoittaa riittävien viheralueiden lisäksi esimerkiksi luonnonmukaista hulevesien hallintaa pihoilla, kaduilla ja aukioilla. Veden imeytymis- ja viipymisalueet ja biosuodatusalueiden kasvillisuus luovat elämisen mahdollisuuksia hyönteisille ja pölyttäjille. Kaikkein tiiviimmin rakennetuilla alueilla istutusten tekemisestä myös katoille tulee tärkeää. Kattojen ja kansien kasvillisuus säätelee pienilmastoa ja veden kiertoa ja on aivan erilainen näkymä ikkunasta kuin paljas katto. Katoilla voidaan myös viljellä.

Viheralueiden rakennetut palvelut

Myyrmäki on jo valmiiksi yksi Vantaan tiiveimmin rakennetuista alueista. Tiivistämisen myötä asukkaita tulee pienelle alueelle yhä lisää. Julkisten ulkotilojen on tarjottava monipuolisesti palveluja ja kestettävä kulutusta.

Mätäojan laaksoa tulee kehittää edelleen kokonaisuutena, jonka luonnon ja kulttuurihistorialliset arvot turvataan, ja jonka palveluvarustusta kohennetaan.

Kaupunkirakenne ja viherrakenne

- *Säilytetään kaupunkirakenne, jossa turvalliset, viihtyisät ja sujuvat kevyen liikenteen reitit johtavat kaupunginosaa ympäröiville laajoille viheralueille.*
- *Säilytetään arvokkaat luontoalueet ja niiden turvaama luonnon monimuotoisuus.*
- *Täydennysrakentamista sijoitetaan ennemmin jo rakennetuille läpäisemättömille pinnoille kuin kasvullisille alueille.*
- *Ilmastonmuutokseen sopeudutaan varaamalla tilaa hulevesien viivytykselle ja monipuoliselle kasvillisuudelle.*
- *Säilytetään maisemarakenteen piirteitä ja historiasta kertovia elementtejä.*
- *Täydennysrakentamisalueet liitetään viheralueisiin siten, että viheralue hyödyttää asukkaita mahdollisimman paljon – näkymät ikkunoista, reittiyhteydet ja pihan luonteva liittyminen viheralueeseen.*
- *Varmistetaan riittävät yksityiset ja puolijulkiset ulkotilat.*
- *Säilytetään pihojen ja liikennealueiden vehreyttä.*
- *Alueen pää- ja kokoojakatujen viherkaistoja hyödynnetään hulevesien hallinnassa.*
- *Rakennetaan viherkattoja ja -seiniä sellaisille alueille, joilla kasvillisuutta ja vettä läpäisevää maanpintaa on vähän*

Luodaan ulkotilaa, joka palvelee käyttäjiä

- *Parannetaan julkisen ulkotilan toiminnallisuutta ja laatutasoa.*
- *Varataan riittävästi tilaa viheralueiden palveluille, kuten piknikalueille, koirapuistoille, leikkipaikoille, matonpesupaikoille jne.*
- *Kehitetään asemien ympäristöistä turvallisen tuntuista ja sujuvasti radan ali jatkuvaa kävely-ympäristöä muun muassa näkyvyyttä ja valaistusta parantamalla.*
- *Säilytetään ja rakennetaan viihtyisiä ja vehreitä kävelyreittejä.*



Kuva 49. Esimerkki korkean hoitoluokan vehreästä reitistä Pariisista.



Kuva 50. Vehreä reitti New Yorkissa.



Kuva 51. Urbaanin sykkeen alueet voivat olla vehreitä. Aukioista voidaan tehdä viihtyisiä keitaita, joille kahviloiden terassit levittäytyvät.

VIHERALUEIDEN JA AUKIOIDEN KEHITTÄMISIDEAT

1. *Ojapuisto otetaan osin täydennysrakentamisalueeksi, mutta vehreä reitti alueen läpi säilyy. Samalla parannetaan turvallisuudentunnetta valaistusta ja näkyvyyttä parantamalla. Näkymät rakennusten ikkunoista lisäävät sosiaalista kontrollia.*
2. *Huddingenpuisto: Kehitetään toiminnallisemmaksi ja selkeämmin osaksi kaupunkikeskusta. Klassinen kaupunkipuisto, jonka elementtejä ovat perennaistutukset ja istumapaikat.*
3. *Jokiuomanpuistossa on viheralueiden palveluiden keskittymä. Varmistetaan riittävät tilat toiminnoille. Kehitetään palvelemaan entistä laajemmin eri ikäisiä käyttäjiä. Turvataan liito-oravien reitti.*
4. *Jönsaksenpihalla tuodaan esille alueen historiaa suosimalla perinteistä puutarhakasvillisuutta.*
5. *Iskostori, Colosseumin edusta ja niiden väliin jäävä katutila: tavoitteena avara ja vehreä puistokatu, joka mahdollistaa oleskelun, turvallisempi kadun ylitys, tehdään aukiomaiseksi ulkotilaksi, oleskeluun soveltuvia penkkejä ja portaita, vehreämpi ja viihtyisämpi yleisilme.*
6. *Liesitorin ympäristö: Suunnitellaan Liesikujan kortteleiden (Isomyyri, Myyrinpuhos, Liesikuja 1-3) suunnittelukilpailun ja kaavamuutosten ohessa. Tavoitteena vehreä ja viihtyisä aukio, joka täydentää Myyrmäenraitin aukioiden sarjaa. Torille sijoitetaan eri ikäisiä palvelevia toimintoja. Tutkitaan tarkemmin esteetön liittyminen ja suhde Myyrmäenraittiin. Isomyyrin paikalle ehdotettavan hybridirakennuksen katutason liike- ja palvelutilat avautuvat Liesitorille. Kivijalkakerroksen toiminnoista tulee olla mahdollista myös levittäytyä torille esimerkiksi katukahvila- tai toritilana.*
7. *Delfiiniaukio: Sovitetaan muuttuvaan kaupunkiympäristöön.*
8. *Virtatien päätteen uusi aukio: Etelä- ja pohjoispuoliset koulukorttelit yhdistävä toiminnallinen, leikkisä ja värikäs julkinen ulkotila. Suunnitellaan yhteistyönä esimerkiksi alueen koululaisten kanssa.*
9. *Kehitettävä alikulku: tavoitteena turvallisuudentunteen parantaminen, siistimpi yleisilme, parempi valaistus*
10. *Punamultapolku: kehitetään viereisten Myyrmannin ja/tai terveyskeskuksen kortteleiden uudistamisen yhteydessä. Tavoitteena viihtyisä julkinen ulkotila, joka voisi toimia esimerkiksi basaarimaisena katuna. Tehokeinona esimerkiksi muraalit tai värikkäät valot pylväisiin harmaan yleisilmeen poistamiseksi.*

URBAANIN SYKKEEN ALUE

Ulkotila yhdistyy rakennusten alimpien kerrosten liiketiloihin, työtiloihin ja etupihoihin ja levenee välillä aukioiksi. Ulkotila rakennetaan laadukkaaksi ja viihtyisäksi käyttäen erilaisia pintamateriaaleja, kasvillisuutta, kalusteita ja valaistusta. Julkisen ulkotilan toimintojen suunnittelussa huomioidaan ympärivuotinen käyttö ja eri ikä- ja väestöryhmät. Välillä kaupunkitila tiivistyy ja kuljetaan porttimaisten tilojen läpi. Välillä tila aukeaa vihreille pihoille ja virkistysalueiden suuntaan.

AUKIOIDEN LAATULUOKITUS:

A. TÄRKEÄ KEHITETTÄVÄ AUKIO/ ”PARAATIAUKIO”

Urbaanin sykkeen aluetta jaksottaa sarja erityyppisiä tunnistettavia aukioita. Nämä ovat kaupunkirakenteen, liikkumisen ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä aukio, jonka laatuun satsataan.

B. SUURKORTTELEIDEN AUKIOT / “LÄHIAUKIOT”

Kehitettävä suurkorttelin lähiaukio, joka palvelee ensisijaisesti lähellä asuvia asukkaita. Sopivia toimintoja: Polkupyörien vieraspaikat, ulkopelit, istuinpaikat, pienet leikkivälineet.

C. MUUT AUKIOT

Muut ylläpidettävät aukiot

VEHREÄ REITTI

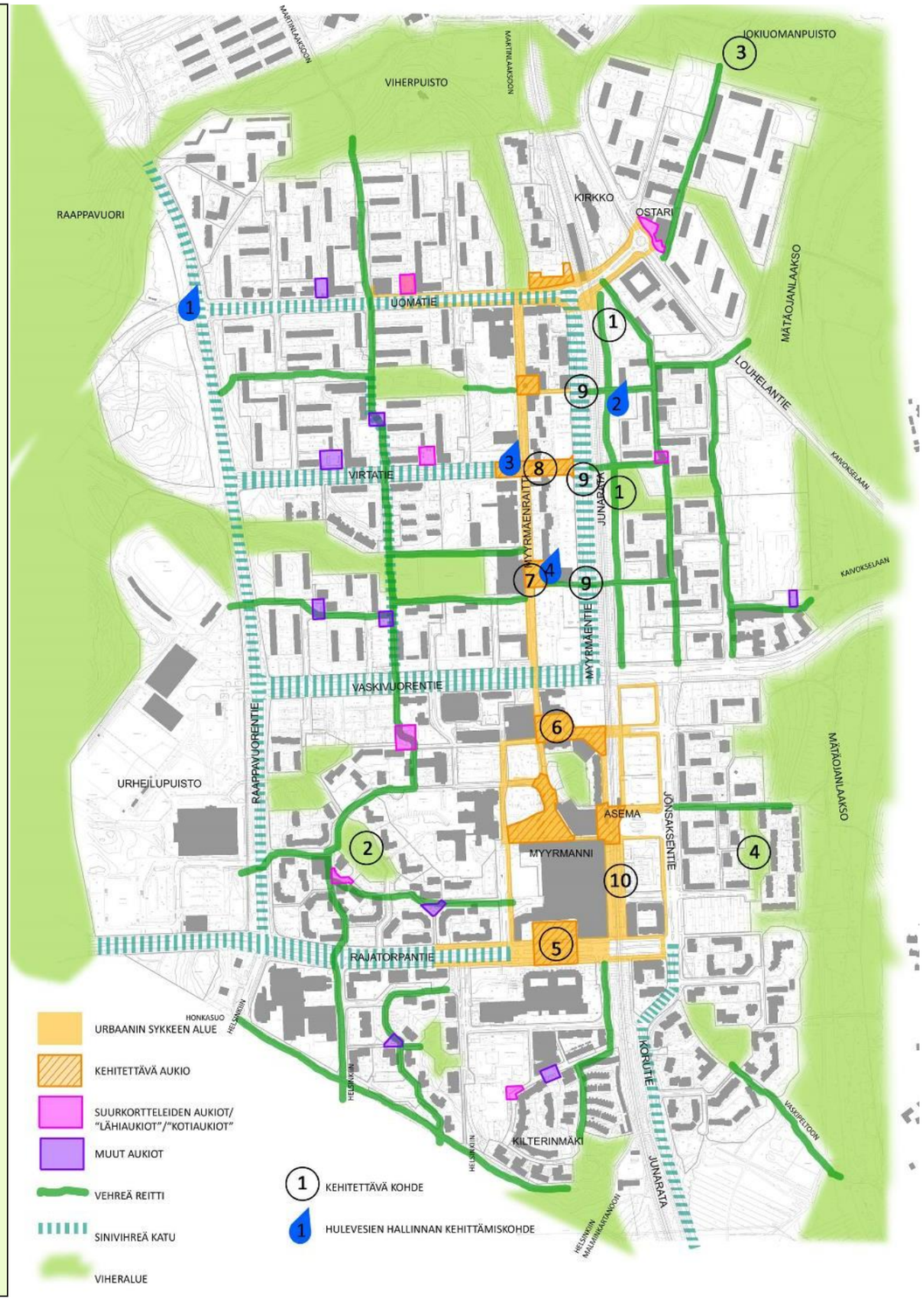
Vehreä kävelypainotteinen reitti. Kehitetään ulkotilan istutuksia, pinnoitteita, varustusta ja valaistusta. Vehreyttä luovat istutukset voivat olla joko julkisessa ulkotilassa tai viereisillä tonteilla. Osa reiteistä on jo nyt vehreitä, osaa kehitetään vehreiksi.

SINIVIHREÄ KATU

Kehitetään katujen kuivatusta, siten että vedet ohjataan viherkaistoille toteutettaviin biosuodatuspainanteisiin. Toteutus katujen peruskorjausten yhteydessä.

HULEVESIEN HALLINNAN KEHITTÄMISKOHDE

Tulvaherkkiä paikkoja, joita kehitetään tulevaisuudessa tulvaongelman poistamiseksi tai vähentämiseksi.



Kuva 52. Teemakartta: Julkinen ulkotila ja hulevedet

HULEVESIEN HALLINNAN KEHITTÄMISKOHTEET

1. *Uomatien ja Raappavuorentien risteyksen hulevesiviemäri: Hulevesiviemärin kapasiteetti on tällä kohdalla liian pieni. Kapasiteettivaje aiheuttaa mallinnuksen mukaan vesien tulvimista Uomatien päässä ja veden leviämisen Kuplapuistoon. Raappavuorentien länsipuolisen alueen kaavoituksen myötä putkia joudutaan näillä kohdin siirtämään. Samassa yhteydessä on syytä kasvattaa hulevesiviemärin putkikokoa ongelman vähentämiseksi. Lisäksi Kuplapuiston painanne on hyvä säilyttää tulvatilana. Ongelman poistaminen kokonaan vaatisi putkikoon kasvattamista myös idempänä Uomatiellä.*

2. *Noropolun hulevesiviemäri: Hulevesiviemärin kapasiteetti on Noropolulla ja Ojahaanpolulla liian pieni. Ojapuistoa kehitettäessä olisi hyvä tutkia saisiko Noropolun viemärin hulevesiä viivytettyä puistossa joko maanpäällisissä tai maanalaisissa hulevesirakenteissa. Lisäksi Norokujalla tulisi uusia hulevesiviemäriä nousevan verkostoosuuden vuoksi, joka aiheuttaa veden padottumista viemärissä. Samassa yhteydessä nykyistä putkikokoa tulisi kasvattaa.*

3. *Virtatien päätteen hulevesien hallinta: Virtatien katkaisun yhteydessä tulee mahdollisuus suunnitella katkaistulle osuudelle huleveden maanpäällistä tai maanalaista viivytystä. Paikka on nykyään jo tulvimiselle herkkä ja alapuolinen hulevesiverkosto on kapasiteetiltaan liian pieni. Viivyttämällä hulevesiä Virtatiellä hallitaan paitsi paikallista tulvaongelmaa, vähennetään samalla myös ongelmia verkoston alajuoksulla Myyrmäenraitilla ja Myyrmäentiellä.*

4. *Delfiiniaukion hulevesien hallinta: Hulevesiviemäri, joka johtaa vedet Myyrmäenraitilta ja Myyrmäentieltä junaradan itäpuolelle on kapasiteetiltaan liian pieni. Viemärikoon kasvattaminen on haastavaa, koska viemäri kulkee Myyrmäentien ja junaradan kapeiden alikulkujen alla ja viemärikokoa tulisi kasvattaa pitkältä matkalta. Tästä johtuen Delfiiniaukion alle on ajateltu sijoitettavaksi maanalaisia viivytysrakenteita Myyrmäenraitin suunnasta tuleville hulevesille. Delfiiniaukion ja Virtatien päätteen hulevesien viivytysrakenteilla saataisiin vähennettyä tulvaongelmaa Myyrmäentien ja junaradan ja alikuluissa.*




Kuvat 53-54. Hulevesien määrää pihoilla voidaan vähentää hyödyntämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

<u>Hulevedet kaupunkiympäristössä</u>

Myyrmäessä hulevesiä muodostuu etenkin kerrostalojen ja pysäköintilaitosten kattopinnoilla ja asfalttipintaisilla pysäköintialueilla. Kuten uusilla alueilla, myös Myyrmäessä tulee uudis- ja täydennysrakentamisessa noudattaa Vantaan hulevesiohjelmaa. Myyrmäki jakautuu Mätäojan ja Pellaksenojan valuma-alueisiin. Tulevaisuuden suunnittelussa ja kaavoituksessa tulisi näille vesistöille jättää riittävästi tilaa, jotta niiden eliöstön elinolosuhteita ei heikennettäisi.

Hulevesien hallintaa tonteilla

Hulevesiohjelman mukaisesti hulevesien muodostumista pyritään ensisijaisesti vähentämään. Määrää voidaan vähentää korvaamalla vettä läpäisemättömiä pintoja läpäisevillä materiaaleilla. Asfalttipäällysteisiä alueita, kuten pysäköintialueita ja tontin kulkuyhteyksiä, voidaan korvata esimerkiksi kivituhkalla tai nurmikiveyksellä, jotka päästävät vettä lävitseen. Katot voidaan toteuttaa viherkattoina tai kattopuutarhoina, jotka paitsi kuluttavat vettä, myös tasaavat rakennuksen lämpötilan vaihteluita ja mahdollistavat kattojen hyötykäytön myös asukkaille. Muodostuvaa hulevettä voidaan hyödyntää keräämällä katoille satavaa vettä saaveihin tai säiliöihin, jolloin vettä voidaan hyödyntää pihalla kasteluun. Mahdollistamalla tonteille kaupunkiviljelypalstoja, lisätään vettä kuluttavien kasvien määrää, yhteisöllisyyttä ja viihtyisyyttä.



Kuva 55. Hulevesien viivytysallas pihalla.

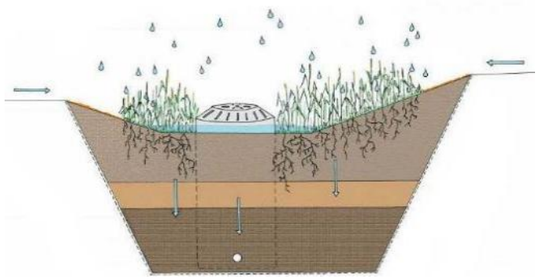
Jos huleveden syntyä ei saada riittävästi ehkäistyä, tulee hulevesiä imeyttää tai viivyttää tontilla. Viivytyksen jälkeen hulevedet ohjataan yleiseen hulevesijärjestelmään. Viherpainanteet sekä rehevä ja monipuolinen kasvillisuus lisäävät kasvillisuuden ja eliöstön monimuotoisuutta samalla kun rakenteet viivyttävät ja puhdistavat hulevesiä.

Hulevesien hallintaa katualueilla

Sinivihreää infrastruktuuria voidaan hyödyntää positiivisena resurssina sekä houkuttelevan että viihtyisän kaupunkiympäristön luomisessa. Sinivihreän infrastruktuurin verkosto ylläpitää ja vahvistaa kaupunkiympäristön ekosysteemien luontaisia prosesseja. Näin se mahdollistaa monen tärkeän ekosysteemipalvelu tuotannon kaupungissa ja vähentää valuma-alueen lisä- ja uudisrakentamisesta aiheutuvia haitallisia vaikutuksia alueen luonto-, virkistys- ja maisema-arvoihin.

Tiiviisti rakennettujen alueiden kovilta pinnoilta pintavalunta muodostuu nopeasti ja sade- ja sulamisvedet huuhtovat pinnoilta mukaansa haitallisia aineita. Hulevesiviemärien kautta vesi purkautuu nopeasti vastaanottavaan vesistöön ja aiheuttaa voimakkaita virtaamavaihteluita, uomien eroosiota ja vedenlaadun heikkenemistä. Sinivihreäinfrastruktuuri tekee tiiviisti rakennetusta kaupunkiympäristöstä hallitusti huokoisemman ja tukee siten veden luontaiseen kiertoon liittyviä hitaita, vettä viivyttäviä ja puhdistavia prosesseja. Tämän ansiosta vesi purkautuu vastaanottaviin vesistöihin tasaisemmin ja paremman laatuisena kuin perinteisistä hulevesijärjestelmistä.

Myyrmäessä pää- ja kokoojakaduilla on pääasiassa leveät viherkaistat molemmin puolin ajorataa, joka mahdollistaa hulevesien laadullisen ja määrällisen hallinnan näillä alueilla. Hulevesien hallinta on muutoinkin järkevää kohdistaa erityisesti kaduille, joissa on vilkas liikenne, sillä niillä kaduilla myös hulevesien laatu on heikompaa. Nykyään ainoastaan Raappavuorentiellä, Uomatiellä ja Korutiellä hulevedet johdetaan ajoradoilta nurmipintaisille viherkaistoille. Tavoitteena on, että tulevaisuudessa myös Myyrmäentien, Vaskivuorentien, Virtatien ja Rajatorpantien hulevedet johdetaan ajoradoilta ja jalkakäytäviltä viherkaistoille. Viherkaistoja kehitetään rakentamalla niihin biosuodatuspainanteet hulevesien laadullista ja määrällistä hallintaa varten. Biosuodatuspainanteisiin istutetaan runsasta kasvillisuutta nykyiset kadunvarsipuut säilyttäen. Täysikasvuiset puut myös käyttävät hulevettä ja sitovat vedestä epäpuhtauksia ja ravinteita. Katujen hulevesien hallinnan uudistaminen ajoitetaan kadun perusparannuksen yhteyteen. Lisäksi vesihuoltoverkostojen saneerauksessa on syytä huomioida nämä tulevaisuuden tavoitetilat näiden katujen osalta.

Kuva 56. Hulevesien hallintaa buosuodatusrakenteessa viherkaistalla. Kuva 57. Poikkileikkausesimerkki biosuodatusrakenteesta.



Kuva 58. Hulevesien hallintaa tiiviillä kaupunkialueella, Massena, Pariisi



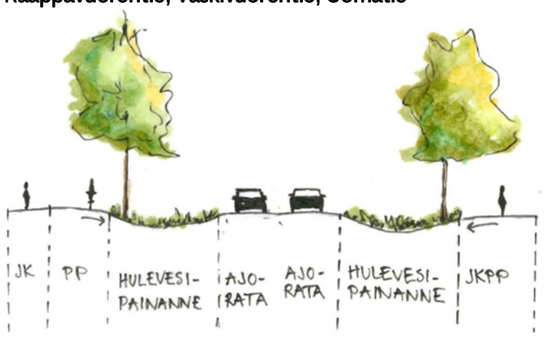
Kuva 59. Hulevesien hallintaa katualueella, Pariisi

Katutilojen luonne

Myyrmäen alueella katutilat ovat tyypillisesti leveitä ja vihreitä. Vihreä infra mahdollistaa tulevaisuudessa istutusalueiden muuttamisen hulevesien käsittelyyn ohjaamalla niihin katualueen hulevedet. Alueen tiivistymisen myötä katualueita tulevaisuudessa rajaavat rakennukset. (katuleikkaukset WSP)

Tämä osio täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavarunkoehdotukseen.

Raappavuorentie, Vaskivuorentie, Uomatie



Kuva 60.

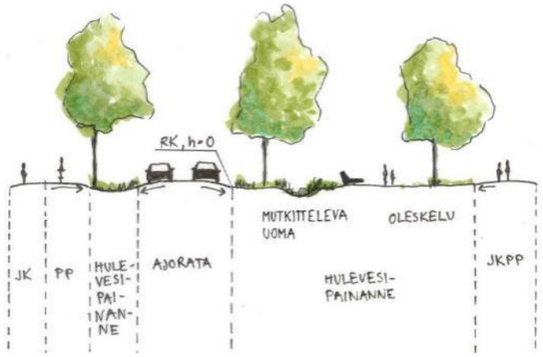
Myyrmäentie



Kuva 61.

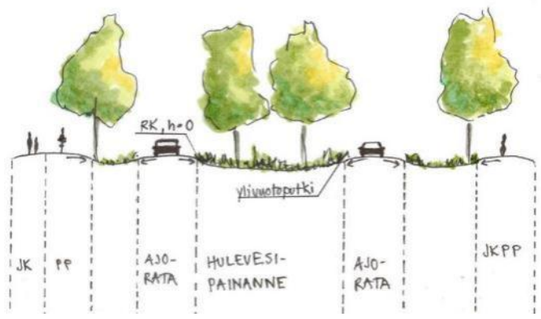
Hulevesipainanne tehdään nykyiselle nurmikaistalle ajoradan reunalle. Hulevesipainanne sijoitetaan viheralueelle siten, että nykyisten puiden juuret eivät vahingoitu.

Rajatorpantie



Kuva 62.

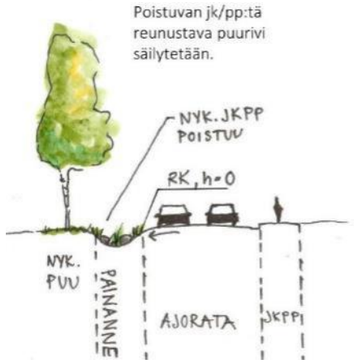
Ajoradan hulevedet ohjataan vihreisiin hulevesipainanteisiin, joissa vesiä viivytetään ennen hulevesiviemäreihin johtamista. Viheralueiden reunakivet ovat maanpinnan tasossa.



Kuva 63.

Hulevesien viivytysallas, jossa on vettä vain sateiden aikaan. Altaaseen ohjataan ajoradalle syntyvät hulevedet. Altaassa on kosteikkokasvillisuutta.

Kuohukuja, Putouskuja



Kuva 64.

Hulevesipainanne kulkee ajoradan reunalla viivyttäen ja puhdistaen hulevesiä ennen niiden päätymistä viemäriverkostoon. Uomaan asetellaan irtokiviryhmiä säännöllisin etäisyyksin patomaisiksi rakenteiksi. Padot parantavat hulevesien viivytystä. Ratkaisua on mahdollista soveltaa myös esimerkiksi Kuohukujalla ja Putouskujalla.



Kuva 65.

Myyrmäen alueella on yhdistettyjä jalankulku ja pyöräteitä. Tavoitteena on muuttaa pyöräilyn pääreitit erotelluiksi väyliksi esim. Vaskivuoren-, Raappavuoren- ja Rajatorpantien jalankulku ja pyörätiet.



Kuva 66.

Eroteltuja väyliä on osoitettu pyöräilyn pääreiteille. Väylän tavoiteleveys on pyöräliikenteen osalta 2,5 m ja jalankulun osalta 2 m eli yhteensä 4,5 m. Jalankulkualueen leveys riippuu jalankulkijoiden määrästä. Pääreitit ovat asfalttipäällysteisiä ja valaistuja reittejä. Katujen ylityksissä pyritään välttämään reunakiviä pyörätiellä. Väistämisvelvollisuudet tehdään pääsääntöisesti normaalien liikennesääntöjen mukaisesti.

Ruukuntekijäntie



Kuva 67.



Kuva 68. Esimerkki pyöräkadusta, Houten, Hollanti.

Pyöräkadut ovat tonttikatuja, joissa autot liikkuvat pyöräilyn ehdoilla. Kävelylle on useimmiten erotettu erillinen jalkakäytävä. Pyöräkadun pintamateriaalit valitaan siten, että pyöräily ohjautuu kadun keskelle ja katu näyttää pyörätieltä. Autot eivät pyöräkadun liikennesäännöissä saa ohittaa pyöräilijää. Pyöräkatu sopii kohteisiin, joissa pyöräliikennettä on paljon ja autoliikennettä vähän. Pyöräkatu on todennäköisesti tulossa vuonna 2018 uudistuvaan tieliikennelakiin.



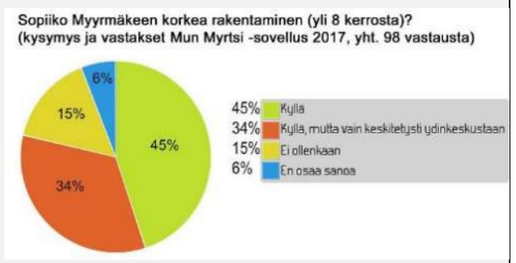
Kuva 69. Esimerkki hidaskadusta, Odense, Tanska.

Hidaskadut ovat katuja, jotka on toteutettu rakenteellisesti siten, että autoliikenteen nopeudet pysyvät alhaisina. Tämä tekee pyöräilystä kadulla miellyttävää ja turvallista ja kadun ylittämisen jalankulkijoille helpoksi. Hidaskadulla on usein erilliset jalkakäytävät, mutta hidaskatu voidaan toteuttaa myös kokonaan sekaliikennekatuna autoliikenteen määrästä ja kadun leveydestä riippuen. Jos pysäköinti on sallittu, niin ajoradan leveys tulisi olla vähintään 5,5 metriä.

2.2 Viisaasti täydentyvä kaupunki

Asukkaiden ja muiden osallisten palaute tiivistettynä

- *Täydennysrakentaminen jakoi mielipiteitä. Toiset olivat avoimia tiivistämiselle ja korkealle rakentamiselle, toiset vähemmän. Osa haluaisi pitää kiinni nykyisestä asumisväljyydestä ja sallisi tiivistämistä korkeintaan keskustaan.*
- *Katutaide jakoi mielipiteet. Suurin osa piti katutaidetta hyvänä asiana, mutta sekin vähemmistö, jota katutaide ei miellytä, kertoi sen olevan parempi vaihtoehto kuin raaka betoni. Palautteessa tuotiin esille, että taide piristää ja on tärkeää alueen imagolle.*



Kuva 70. Kysymys vastaukset Mun Myrtsi –sovelluksesta 2017

Tavoite

Kaavarungossa kaupunkirakenteen tiivistämisen periaatteena on tehokkaampi ja korkeampi kaupunkirakenne erityisesti Myyrmäen ja Louhelan asemien läheisyydessä. Olemassa olevia korttelialueita ja laajoja parkkialueita täydennysrakennetaan myös muualla Myyrmäessä, mutta maltillisemmin kuin ydinkeskustassa. Sen sijaan vehreät katutilat, puistot ja suuret ympäröivät viheralueet halutaan säilyttää vastapainona tiiviille rakentamiselle. Näillä periaatteilla vastataan kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteisiin sekä asukkailta tulleeseen palautteeseen, jossa alueen vehreyttä on pidetty erittäin tärkeänä.

Kortteleille määritellään tehokkuudet ja kaupunkikuvalliset periaatteet. Rakennetaan ekotehokasta ympäristöä. Täydennysrakentamisen toteutuminen ajoitetaan ja porrastetaan kuitenkin siten, että palvelurakenne pysyy eheänä. Tontteja päiväkotien ja koulujen tarpeisiin tulee säilyä alueella jatkossakin.

Suunnittelussa tukeudutaan vahvasti paikan henkeen ja kaupunkikulttuuriin. Myyrmäkeä kehitetään omaleimaiseksi, muista keskustoista erottuvaksi ja tunnistettavaksi alueeksi. Alueen kaupunkikuvallista identiteettiä ”MyyrYork” vahvistetaan. Uudelle rakentamiselle esitetään kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset linjaukset. Laatua varmistetaan muun muassa suunnittelukilpailuin ja erilaisin ohjein. Kaupunkitilan havainnointia parannetaan kaupunkikuvallisilla kiinnekohdilla, jotka helpottavat ympäristössä liikkujaa jäsentämään ja hahmottamaan aluetta.

Myyrmäen esihistoria huomioidaan osana alueen identiteettiä. Muut Myyrmäelle tyypilliset erityispiirteet kuten katutaide ja yhteisöllisyys tuodaan suunnittelussa esiin. Tuetaan paikallista kaupunkikulttuuria ja mahdollistetaan sille edellytykset ja paikat jatkossakin. Kehitetään kevyen liikenteen raittien ympäristöä, niiden viihtyisyyttä ja palvelujen ja ”elämän” sijoittumista niiden varsille. Myyrmäen keskusta avautuu ja näyttäytyy kevyen liikenteen reiteille, raiteille, aukioille ja torille, jalankulkijoille.

Monet rakennukset kuten alueen 60-70-luvulla rakennetut ostarit ovat tulossa elinkaarensa päähän. Niiden kehittämistä tai korvaamista uudisrakentamisella tutkitaan. Rakennusperintökohteet huomioidaan asemakaavoissa eri vaihtoehdot huomioivin selvityksin. Merkittävimpien kohteiden suojeluperusteiden selvittämiseen tarvitaan rakennushistorialliset selvitykset.

Suunnitteluperiaatteet

Pitkällä tähtäimellä Myymäestä halutaan kehittää parhaimmat ominaispiirteensä säilyttävä vehreä ja tiivis kaupunki, jossa uudis- ja täydennysrakentaminen muodostavat selkeitä kaupunkimaisia kortteleita. Alkuperäinen kaupunkisuunnittelullinen ajatus Myyrmäessäkin oli kontaktikaupunki - vastareaktiona metsäkaupungille. Tiivistyminen jatkuu edelleen. Kaavarungon yhteydessä tutkitaan alueella jo vireillä olevia rakentamisen alueita sekä ehdotetaan potentiaalisia täydennysrakentamisen paikkoja. Asuntoyhtiöiden kanssa tehdään yhteistyötä kartoittaen niiden täydennysrakentamishalukkuutta ja mahdollisuuksia.

Kaupunkirakennetta tiivistettäessä hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria. Samalla mahdollistetaan uusiutuvien energiamuotojen, erityisesti aurinkoenergian, käyttö. Kortteleiden ja rakennusten suunnittelussa hyödynnetään passiivisia ratkaisuja lämmitys- ja jäähdytystarpeen vähentämiseksi (rakennusten suuntaus ja sijoittelu, suojaavat rakenteet, viherkatot ja muu kasvillisuus). Tiloista ja alueista suunnitellaan muunneltavia. Ylijäämämaat minimoidaan ja hyödynnetään alueella.

Vaalitaan ympäristön terveellisyyttä. Asuminen ja herkät kohteet sijoitetaan vähintään määritellylle minimietäisyydelle vilkkaista kaduista. Asuinrakennukset ja herkät kohteet suojataan melulta rakenteellisin keinoin (massoittelu, korttelimuoto, yhtenäinen rakenne suojaamaan sisäpihoja, melun huomioivat pohjaratkaisut).

Kaupunkirakenteen täydentyminen

Kaavarungossa on tutkittu kaupunkirakenteen täydentymistä eri näkökulmista. Kaupunkirakennetta tiivistetään erityisesti Kehäradan asemien läheisyydessä. Rakenteen sisällä avoimet parkkikentät ovat potentiaalisia rakentamisen paikkoja. Aluerakentamisen aikaisilla alueilla, kuten Myyrmäessä, niin sanottu purkava uudistaminen on myös ajankohtaista: puretaan vanhaa huonokuntoista rakennuskantaa ja rakennetaan uutta tehokkaampaa tilalle. Myös nykyisten rakennusten korottaminen on mahdollinen täydennysrakentamisen tapa.

Kaavarungon tueksi on laadittu malli kaupunkirakenteen nykytilasta sekä kaupunkirakenteen täydentymismalleja, joissa on arvioitu kortteleittain vuoden 2040 asuntorakentamisen määrä ja sijainti, uusi palvelurakenne (koulut ja päiväkodit, oppilaitokset), liike-, palvelu- ja toimitilojen määrä ja sijainti. Täydentymismallien toimivuus testataan eri näkökulmista tarvittavin selvityksin. Liikenteen osalta täydentymismallit 1 ja 2 testattiin nykytilamallin ohella liikennelaskelmin ja -selvityksin (Trafix, katso kohta 2.5 ja liite 7). Laskelmissa selvitettiin muun muassa tulevaisuuden jalankulkijamääriä ja niiden jakautumista eri reiteille. Liikenteen lisäksi kaupunkirakenteen täydentymisen vaikutuksia tutkitaan asuntoennusteen, palveluverkon (koulut ja päiväkodit), kaupunkikuvan, ympäristön ja sosiaalisten vaikutusten kannalta.

Täydentymismallit ovat arvioituja skenaarioita, joissa kaupunkirakenne täydentyy vähitellen. Vuonna 2040 rakenne saattaa olla kuvatun kaltainen tai rakenne onkin voinut syystä tai toisesta täydentyä hitaammin tai nopeammin. Siksi täydennysrakentamista tulee seurata ja sen toteutuminen tulee ajoittaa ja porrastaa siten, että palvelurakenne pysyy laadukkaana ja riittävänä. Kaupunkirakenteen täydentymisen toteutumiseen vaikuttaa myös asuntoyhtiöiden halukkuus ryhtyä täydennysrakentamishankkeisiin.



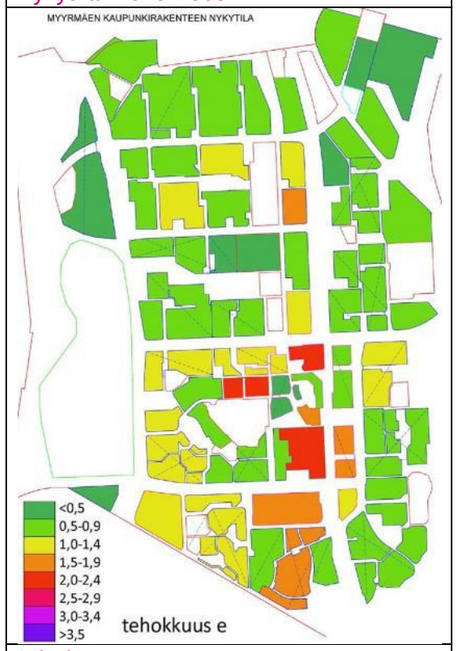
Kuva 71. Tiivis, mutta vehreä Massenan kaupunginosa Pariisissa. Massenan aluekehityskohde on rakennettu vanhalle rautatiealueelle. Kokonaisuudessaan se on harvinaisen vehreä kaupunginosa. Vihreys ja vehreys näkyy alueella monella viherrakentamisen tasolla: viherkatot, viherseinät, kattopuutarhat, vehreät pihat, ritiläseinien köynnösistutukset.





Kuvat 72-73. Myös Chichy Batignollesin kaupunginosa on rakennettu vanhalle rautatiealueelle Pariisissa. Vastapainona tiiviydelle ovat vehreät pihat ja puistot sekä lukuisat viherkatot ja viherseinät.

Nykytila - Tehokkuus



Mitoitus

- 16 453 asukasta (2017), asumista 713 000 as-kem2
- liike- tai palvelutilaa 114 000 kem2, toimitilaa 56 000 kem2, julkiset palvelut/ muuta 195 000 kem2

Laskentaperiaate

Ajantasa-asemakaavan mukaista kerrosalaa

Kaupunkirakenteen täydentymismalli 1

Myyrmäen aseman lähikorttelit tehokkaimmin rakennettu. Muu osa Myyrmäkeä täydentynyt tasaisemmin: ydinkeskustan ulkopuolella korttelit täydentyvät siten, että pienillä tehokkuuksilla rakennetut alueet täydentyvät hieman tehokkaammin kuin niitä tehokkaammin rakennetut alueet (katso laskentaperiaate taulukosta)

Kaupunkirakenteen täydentymismalli 2

Radan varsi ja asemanseudut tehokkaimmin rakennettu. Muu osa Myyrmäkeä täydentynyt maltillisemmin kuin täydentymismalli 1:ssä

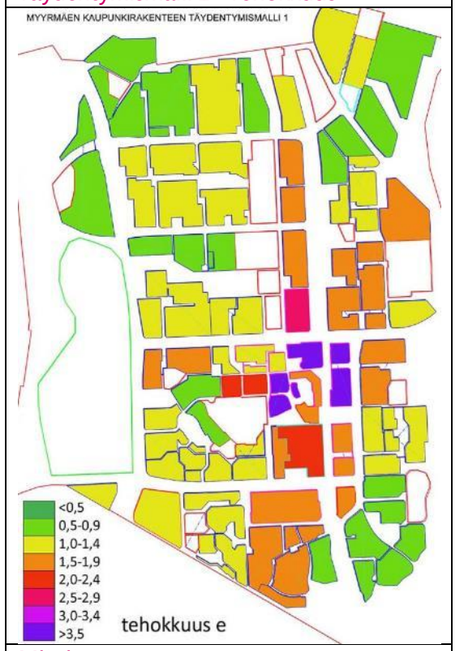
Täydentymismalli 3A

Suunnittelua jatkettu täydentymismalli 2:n pohjalta. Radan varsi ja asemanseudut tehokkaimmin rakennettu. Tämä malli on laskentamallin maksimiskenaario, miten Myymäki vuoteen 2040 mennessä voisi rakentua.

Täydentymismalli 3B

Radan varsi ja asemanseudut tehokkaimmin rakennettu. Täydentymismalli 3A:n ns. maksimiskenaariosta on taloyhtiöiden osalta toteutunut noin 40% esitetystä täydennysrakentamisen potentiaalista.

Täydentymismalli 1 - Tehokkuus



Mitoitus

- asumista 1 206 000 as-kem2
  Ø *493 000 kem2 enemmän kuin nykytilanteessa*
- liike- tai palvelutilaa 126 000 kem2
- toimitilaa 44 750 kem2
- julkiset palvelut/ muuta 198 000 kem2
- 24 600 asukasta
  Ø *8100 asukasta enemmän kuin nykytilanteessa*
- 5 500 työntekijää
- 1 600 päiväkotilasta
- 7 900 opiskelijaa, koululaista

Laskentaperiaate

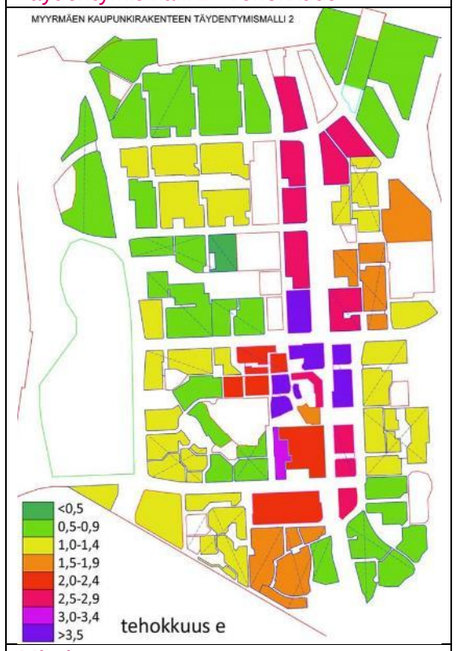
50 kem2/ asukas
25 kem2/ toimistotyöntekijä
35 kem2/ toimistotyöntekijä, jos mukana palveluita
50kem2/ kaupan työntekijä

Kerrosala: nykyiset asuinkorttelit
(rakennettu. v.1960-2000) vuonna 2040:
e < 0,7 -> +30% (nykyinen rakennuoikeus+30%)
e = 0,7-0,9 -> +25%
e = 1,0-1,1 -> +20%
e = 1,2-1,3 -> +15%
e > 1,3 -> +10%
Lisäksi täydennysrakentamiseen
mahdolliset parkkialueet -> e= noin 1,0

Kerrosala: nykyiset asuinkorttelit sijainti kaavarungon ydinalueella aseman vieressä
(rak. v.1960-2000) v.2040:
e < 0,7 -> +100%
e = 0,7-0,9 -> +80%
e = 1,0-1,1 -> +65%
e = 1,2-1,3 -> +50%
e > 1,3 -> +35%

Vuoden 2000 jälkeen rakennetut korttelit pysyvät keskimäärin tehokkuudeltaan ennallaan.

Täydentymismalli 2 - Tehokkuus



Mitoitus

- asumista 1 260 000 as-kem2
  Ø *547 000 kem2 enemmän kuin nykytilanteessa*
- liike- tai palvelutilaa 126 000 kem2
- toimitilaa 44 750 kem2
- julkiset palvelut/ muuta 195 000 kem2
- 25 500 asukasta
  Ø *9000 asukasta enemmän kuin nykytilanteessa*
- 5 500 työntekijää
- 1 600 päiväkotilasta
- 7 900 opiskelijaa, koululaista

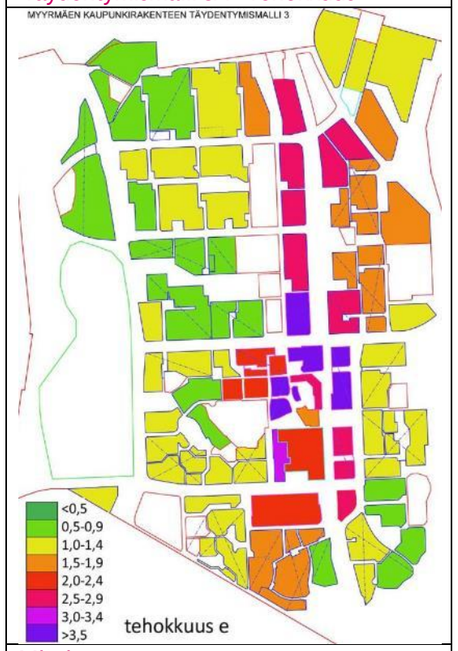
Laskentaperiaate

50 kem2/ asukas
25 kem2/ toimistotyöntekijä
35 kem2/ toimistotyöntekijä, jos mukana palveluita
50kem2/ kaupan työntekijä

Kerrosala: nykyiset asuinkorttelit
(rakennettu. v.1960-2000) vuonna 2040:
Täydentymismallin 1 tehokkuuden kasvusta toteutuu noin 40%. Lisäksi täydennysrakentamiseen mahdolliset parkkialueet -> e= noin 1,0

Kerrosala: nykyiset asuinkorttelit sijainti kaavarungon ydinalueella aseman vieressä
(rak. v.1960-2000) v.2030:
e > 2,5 tai tiedossa olevan hankkeen mukaan

Täydentymismalli 3A - Tehokkuus



Mitoitus

- asumista 1 352 000 as-kem2
  Ø *639 000 kem2 enemmän kuin nykytilanteessa*
- liike- tai palvelutilaa 150 000 kem2
- toimitilaa 25 700 kem2
- julkiset palvelut/ muuta 195 000 kem2
- 27 300 asukasta
  Ø *10 800 asukasta enemmän kuin nykytilanteessa*
- 5 400 työntekijää
- 1 600 päiväkotilasta
- 7 900 opiskelijaa, koululaista

Laskentaperiaate

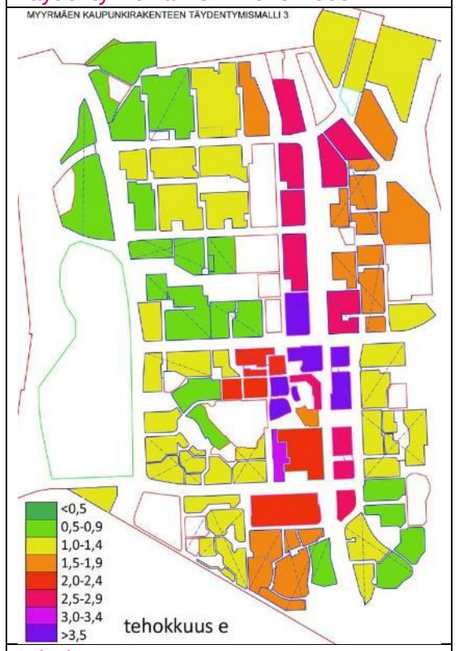
50 kem2/ asukas
25 kem2/ toimistotyöntekijä
35 kem2/ toimistotyöntekijä, jos mukana palveluita
50kem2/ kaupan työntekijä

Kerrosala: nykyiset asuinkorttelit
(rakennettu. v.1960-2000) vuonna 2040:
e < 0,7 -> +30% (nykyinen rakennuoikeus+30%)
e = 0,7-0,9 -> +25%
e = 1,0-1,1 -> +20%
e = 1,2-1,3 -> +15%
e > 1,3 -> +10%
Huom! tehokkuuden kasvusta toteutunut 100%.
Lisäksi täydennysrakentamiseen
mahdolliset parkkialueet -> e > 1,0

Kerrosala: nykyiset asuinkorttelit sijainti kaavarungon ydinalueella aseman vieressä (rakennettu v.1960-2000) vuonna 2040: e > 2,5 tai tiedossa olevan hankkeen mukaan

Kerrosala: muut nykyiset asuinkorttelit sijainti enintään 250m asemalta (rakennettu v.1960-2000) vuonna 2040: e > 1,0...2,0
Vuoden 2000 jälkeen rakennetut korttelit pysyvät keskimäärin tehokkuudeltaan ennallaan.

Täydentymismalli 3B - Tehokkuus



Mitoitus

- asumista xxxxxx as-kem2
  Ø *tarkennetaan nähtävillä olon jälkeen*
- liike- tai palvelutilaa 150 000 kem2
- toimitilaa 25 700 kem2
- julkiset palvelut/ muuta 195 000 kem2
- xxxxx asukasta
  Ø *tarkennetaan nähtävillä olon jälkeen*
- 5 400 työntekijää
- 1 600 päiväkotilasta
- 7 900 opiskelijaa, koululaista

Laskentaperiaate

50 kem2/ asukas
25 kem2/ toimistotyöntekijä
35 kem2/ toimistotyöntekijä, jos mukana palveluita
50kem2/ kaupan työntekijä

Kerrosala: nykyiset asuinkorttelit
(rak. v.1960-2000) v.2040:
e < 0,7 -> +30%
e = 0,7-0,9 -> +25%
e = 1,0-1,1 -> +20%
e = 1,2-1,3 -> +15%
e > 1,3 -> +10%
Huom! tehokkuuden kasvusta toteutunut noin 40%.
Lisäksi täydennysrakentamiseen
mahdolliset parkkialueet -> e > 1,0

Kerrosala: nykyiset asuinkorttelit
sijainti kaavarungon ydinalueella
aseman vieressä (rak. v.1960-2000) v.2030:
e > 2,5 tai tiedossa olevan hankkeen mukaan

Kerrosala: muut nykyiset asuinkorttelit
sijainti enintään 250m asemalta
(rak. v.1960-2000) v.2030:
e > 1,0...2,0

Vireillä olevia ja muita potentiaalisia täydennysrakentamiskohteita

Kartalla on merkitty vireillä olevia kaavahankkeita sekä ehdotettuja täydennysrakentamisen paikkoja. Merkintä kartalla ei välttämättä tarkoita, että paikka tullaan rakentamaan, vaan tutkitaan, onko tontille mahdollista täydennysrakentaa. Myös muille kuin ehdotetuille paikoille voidaan ehdottaa täydennysrakentamista kaavarungon periaatteiden mukaisesti. Asunto-osakeyhtiöiden tonteille ehdotettu täydennysrakentaminen voidaan kaavoittaa vain tontin omistajan aloitteesta.

Tilanne keväällä 2018:

- Rakenteilla
- Muita hankkeita
- Vireillä / suunnitteilla
- Parkkialueita ja muita tutkittavia alueita (kaavamuutokset AS.OY:n aloitteesta) + muu kortteleiden uusiutuminen (huom! ei näy tällä kartalla erikseen, esitetty täydentymismalleissa) = Yhteensä jopa n. 450 000 kem2 -> n. uutta 9000 asukasta
- Y-tontit, osa uusia (koulut ja päiväkodit)

Kuva 74. Myyrmäen täydennysrakentamisen paikkoja

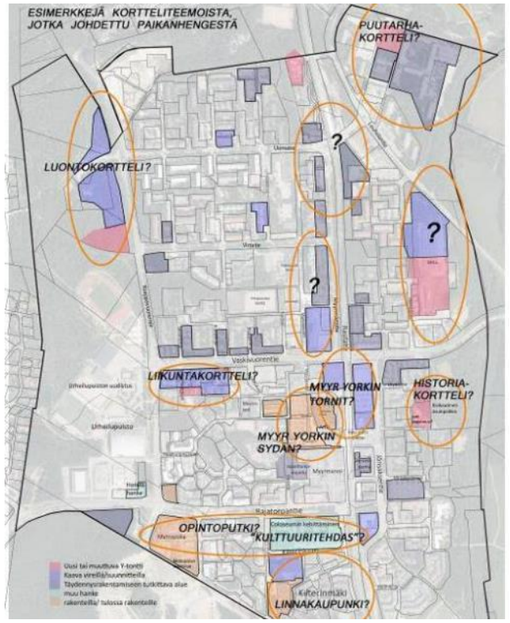
Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Myyrmäki on alueena jo nyt omaleimainen ja profiloitunut erityisesti katutaiteen ja yhteisöllisyyden kaupunginosana. Kaavarungon tavoitteena on vahvistaa Myyrmäen kaupunkimaista luonnetta ja kaupunkirakennetta, joka koostuu omaleimaisista alueenosista. Myös yksittäisten kortteleiden kaupunkikuva perustuu parhaimmillaan alueen paikanhenkeen vahvistaen alueiden identiteettiä. Uuden rakentamisen tulee olla tunnistettavaa ja arkkitehtuurilta mieleenpainuvaa; niistä tulee välittyä tunne siitä, että ollaan juuri Myyrmäessä. Yksi erityisesti keskustan vahvoista teemoissa on korkea rakentaminen. Kaupunkikuvallista identiteettiä ”MyyrYork” vahvistetaan: asemien läheisyyteen rakennetaan tornitaloja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena.



Kuva 76. Massenan kaupunginosa Pariisissa perustuu Christian de Portzamparcin suunnitelmaan ja hänen 80-luvulla kehittämään kaupunkikortteli ideaan. Alue on tehokkaasti rakennettu, mutta tiiviydestä huolimatta korttelinäkymät ovat harkitut. Rakennusten massoittelussa on otettu huomioon auringonvalon saanti ja näkymät julkisiin ulkotiloihin, korttelipihoille ja viereisiin kortteleihin.

Kuva 77. Pienetkin yksityiskohdat voivat luoda identiteettiä alueelle, Massena Pariisi



Kuva 78. Kuvassa on esimerkkejä paikan hengestä johdetuista teemoista ja uusien kortteleiden mahdollisesta identiteetistä.

Kuva 75. Suuntaa antava havainnekuva miten Myyrmäki voisi täydentyä vuoteen 2040 mennessä.



Arkkitehtuuri

Kaupunkikuvallisesti tärkeiden katujulkisivujen linjoille sekä kaupunkikuvallisesti tärkeille paikoille sijoittuva rakentaminen edellyttää erityistä panostusta rakennusten arkkitehtuuriin. Rakennetusta ympäristöstä tulisi löytää vaihtelevuutta siten, että yhdessä se kuitenkin muodostaisi yhtenäisen tunnistettavan kokonaisuuden. Asunto- ja talotyypit voivat olla erilaisia, kunhan niitä yhdistää jokin elementti. Yksittäinen asunto voidaan tietyin ehdoin suunnitella hyvinkin omaleimaiseksi ja toisista erottuvaksi. Yksittäiset asuntoarkkitehtuurit voivat antaa alueelle erityisluonnetta, josta se muistetaan.

Korkeammat rakennukset toimivat maamerkkeinä. Ne tulee havaita jo kaukaa. Kaupunkikuvalliset kiinnekohdat helpottavat ympäristössä liikkujaa jäsentämään ja hahmottamaan aluetta. Niitä ovat esimerkiksi korkeampi rakennuksen osa, erikoinen julkisivu, muusta rakenteesta poikkeava kattomuoto, materiaali, sommittelu tai väritys. Saapumiskohdat Myyrmäkeen ovat kaupunkikuvallisesti tärkeitä paikkoja. Ne pyritään suunnittelemaan arkkitehtuuriltaan mielenkiintoisiksi kiintopisteiksi ja tunnistettaviksi kaupunginosan ”kulmapisteiksi”. Tulijalle välittyy ajatus Myyrmäkeen saapumisesta ja alueen identiteetistä. Alueen sisällä asemaseuduilla korkeat tornirykelmät toimivat omalta osaltaan alueen identiteettiä vahvistavina elementteinä.



Kuva 79. Aukotus rakennusmassa tuo keveyttä ja hengittävyyttä tiiviissä kaupunkirakenteessa. Kuvat 80-81. elävää julkisivusommittelua





KAUPUNKIKUVALLISESTI TÄRKEÄT KATUJULKISIVUT: Rakennusten katujulkisivut tulee käsitellä kaupunkimaisesti materiaalien, aukotuksen ja jäsentelyn osalta. Julkisivujen tulee olla monipuolisia. Asuntojen ikkunoita ja/tai parvekkeita tulee aueta aukion tai kävelyraitin suuntaan. Julkisivuissa tulee olla vaihtelua, ”tapahtumia” ja virikkeitä. Ne eivät saa olla yksitoikkoisia. Kadun puoleisten parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat käsitellään julkisivumaisesti ja julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

Katutason julkisivun tulee erottua muusta julkisivusta. Julkisivu jäsennellään värivalinnoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mittakaava säilyy ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeellinen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat tulee avata suurin ikkunoin katutilaan antaen avonaisen vaikutelman. Sisäänkäyntejä, porttikäytäviä ja porrashuoneita tulee korostaa siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta.

NÄKYMÄLINJA: Näkymälinjan päätteenä on kaupunkikuvallinen kiinnekohta, jonka tulee olla tunnistettava.

KAUPUNKIKUVALLINEN KIINNEKOHTA: Orientoitumista ohjaava kiinnekohta, rakennus näkymän päätteenä, torni ym. Voi olla myös maisemallinen kiinnekohta, esim. komea mänty, kallio tms.

MAHDOLLISTEN TORNIEN PAIKAT: Tornikortteleiden tulee muodostaa kaupunkikuvallinen, toiminnallinen ja arkkitehtoninen kokonaisuus yhdessä viereisten korttelien tornien sekä matalampien rakennusten ja rakennuksenosien kanssa. Mahdolliset tornien paikat täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen.

TAITEEN PAIKAT: Täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen.



Kuva 82. kaupunkikuvalliset periaatteet

Rakentamisen korkeus

Myyrmäessä on suunnitteilla runsaasti uutta asuinrakentamista erityisesti aseman seudun lähikortteleihin. Asukaskyselyiden mukaan suuri osa vastaajista kannatti korkeaa rakentamista juuri näille alueille. Veistoksellinen aseman ympäristöön keskitetty tornirakentaminen voisi parhaimmillaan vahvistaa Myyrmäen kaupunkimaista identiteettiä. Kartalla on esitetty maksimikerrosluvut koko Myyrmäen alueelle. Esimerkiksi 8-kerroksisiksi esitetyillä korttelialueilla se voi tarkoittaa nykyisten rakennusten korotusta 1-2 kerroksella tai täydennysrakentamista pysäköintitontille. Ympäröiviä kortteleita korkeampi rakentaminen tulee kuitenkin aina tutkia tarkemmin suhteessa lähiympäristöön. Lisäksi niillä alueilla, joissa nykyinen kerrosluku on matalampi, tulee uusi mahdollisesti korkeampi rakentaminen sovittaa nykyiseen rakenteeseen riittävin kaupunkikuva-, varjostus- ja maisemaselvityksin. Niillä alueilla, joilla rakennuskanta on uudempaa, uudet maksimikerrosluvut toteutuvat todennäköisesti vasta silloin kun nykyinen rakennuskantaa uudistuu.

Tarkemmat periaatteet rakentamisen korkeudesta määritellään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ja riittävän eri osapuolien välisen keskustelun pohjalta. Keskusteluun voidaan ottaa useita vaihtoehtoja.





Kuva 83. Korkeaa rakentamista Pariisissa. Kuva 84. Tiiviissä korttelissä pihalla on tärkeä merkitys



TEHOKKAASTI RAKENNETTAVA ALUE 1

kerroskorkeus max XXIV

max. tasoon 160m merenpinnasta

Alueelle tulee sijoittaa yksi 24-kerroksinen torni. Muu osa korttelia muodostaa tornille matalamman jalustan.

TEHOKKAASTI RAKENNETTAVA ALUE 2

kerroskorkeus max XVI

Alueelle tulee sijoittaa 12-16-kerroksisia torneja, joista vähintään yksi on 16 kerrosta. Muu osa korttelia on matalampaa.

TEHOKKAASTI RAKENNETTAVA ALUE 3, max. XII

Alueelle saa sijoittaa 12-kerroksista rakentamista siten, että viereisten rakennusten ja kortteleiden rakennuskanta huomioidaan varjostuksen osalta.

OLEMASSA OLEVAAN RAKENTEESEEN

SOPEUTUVA ALUE 1, max. VIII

Rakentaminen voi osittain olla 9-kerroksista siinä tapauksessa, että ylimmissä kerroksissa (8-9) ovat 2-kerroksisia asuntoja tai rakennuksen ylin (9.) kerros on muita kerroksia pienempi, esim. sisennetty.

OLEMASSA OLEVAAN RAKENTEESEEN

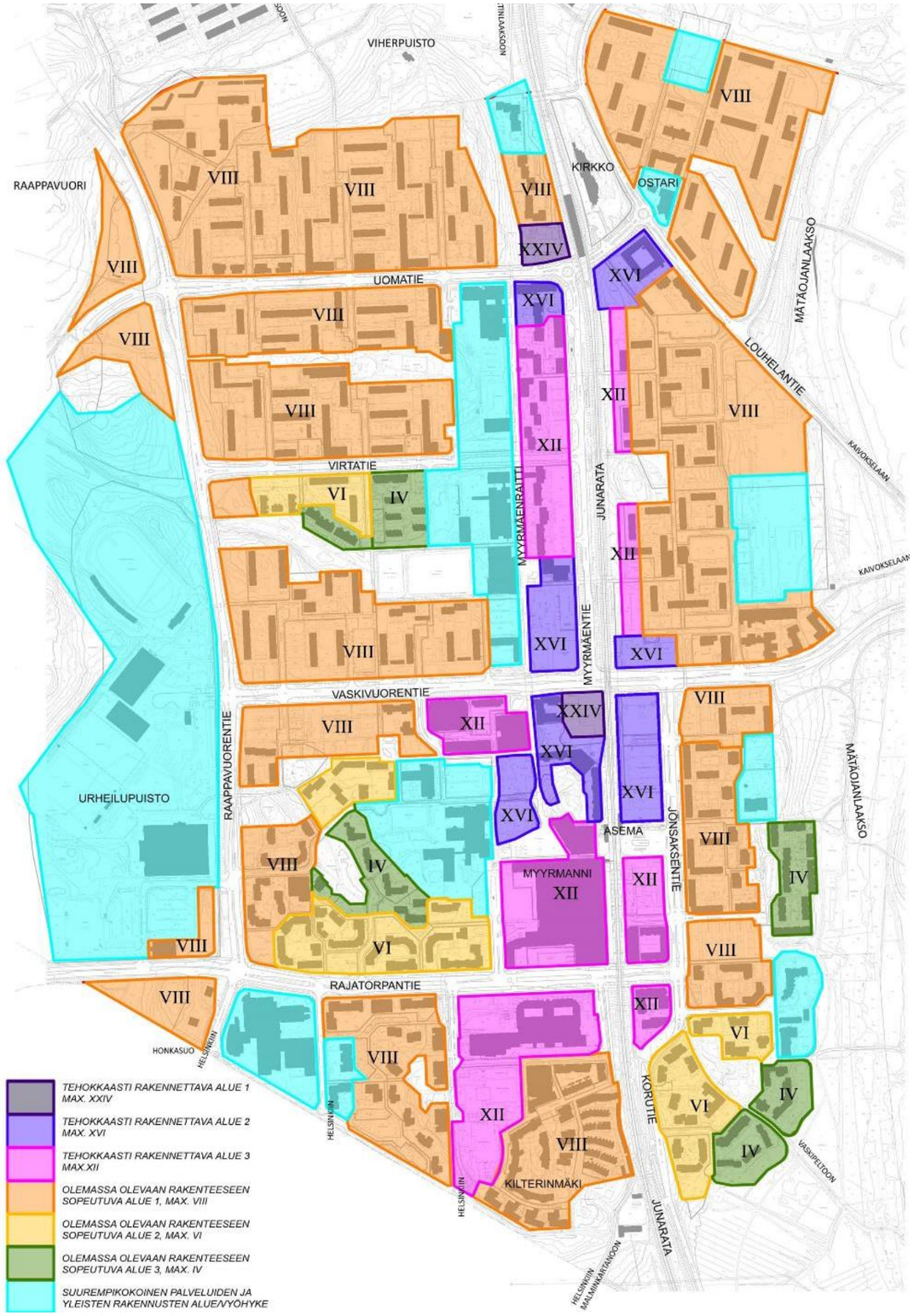
SOPEUTUVA ALUE 2, max. VI

OLEMASSA OLEVAAN RAKENTEESEEN

SOPEUTUVA ALUE 3, max. IV

SUUREMPIKOKOINEN PALVELUIDEN JA YLEISTEN RAKENNUSTEN ALUE/VYÖHYKE

Kuva 85. Vaikka korttelin maksimikerrosluku on esimerkiksi 8, se ei tarkoita, että koko korttelin tulee olla sen korkuista. Viihtyisässä ja arkkitehtuurilta monimuotoisessa asuinkorttelissa voi yhdistyä erikorkuista rakentamista. Tällöin myös pihatiloista saadaan aurinkoisia. Kalasatama, Helsinki.



Kuva 86. Maksimikerrosluvut

Tornirakentaminen

Tornikortteleiden tulee muodostaa kaupunkikuvallinen, toiminnallinen ja arkkitehtoninen kokonaisuus yhdessä viereisten korttelien tornien sekä matalampien rakennusten ja rakennuksenosien kanssa. Tornien arkkitehtuurissa tulee huomioida jalustan, varren ja huipun arkkitehtoninen ilme ja toiminnallisuus. Tornin huipun tulee olla tunnistettava suurmaisemassa. Tornien jalustan tulee luoda inhimillistä katutason mittakaavaa katutilaan vastapainona korkeille torneille. Tornien jalusta voi olla useamman kerroksen korkuinen, esim. 2-4 kerrosta. Pieni pohjapinta-ala ja hoikkuus korostavat positiivisesti rakennuksen korkeutta. Korkeiden rakennusten arkkitehtuurin ja toteutuksen tulee edustaa normaalia korkeampaa laatutasoa, koska rakennukset ovat erityisen näkyviä kaupunkikuvassa.

Asuntojen ja yhteistilojen näkymät ympäristöön tulee ratkaista huomioiden pitkät näkymät ja naapurirakennukset. Liike-, palvelu- ja toimitilan tulee olla muuntojoustavaa ja soveltua työnteon ja kaupan muuttuviin haasteisiin. Alueen korkeimman tornin ylimmässä kerroksessa tulee sijaita jokin yleisölle avoin julkinen tai kaupallinen tila esim. kahvila, josta avoin näköalojen nautintamahdollisuus. Tornien tuulivaikutukset ja varjostus tulee tutkia ja huomioida vaikutukset suunnittelun keinoin.

Muun muassa Turussa ja Espoossa on tehty viime vuosina korkean rakentamisen selvitykset. Niistä on otettu oppia Myyrmäen kaavarunkoon.

Vantaalla on oma arkkitehtuuriohjelma (2015), jossa suunnittelua ja rakentamista lähestytään ihmisten ja yhteisöjen, kaupunkirakentamisen sekä luonnon ja kulttuurin näkökulmasta. Tavoitteet ja toimet tukevat kaupungin vision toteutumista ja kohdistuvat keskustoihin, työpaikkojen ja kaupan ympäristöihin, julkisiin rakennuksiin, asuntoalueille, liikkumisen ympäristöihin sekä viheralueille.

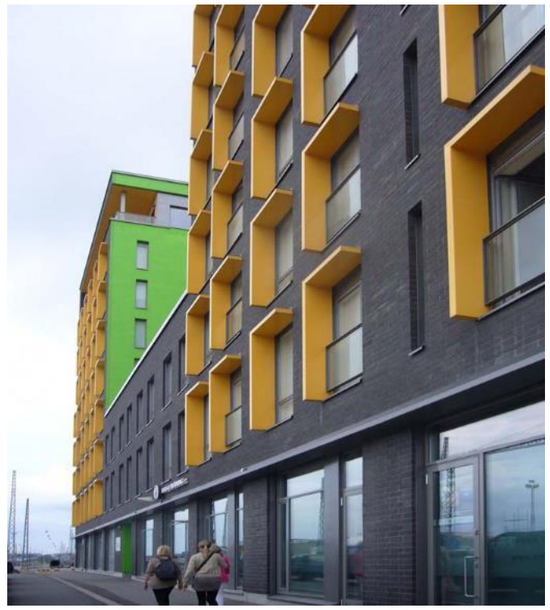
Vantaan maankäytössä on myös valmisteilla ohje kaupunkikortteleiden ja kivijalkakerrosten muodostamisen periaatteista asemakaavojen laatimisen pohjaksi ja rakennussuunnittelun ohjaamiseksi.



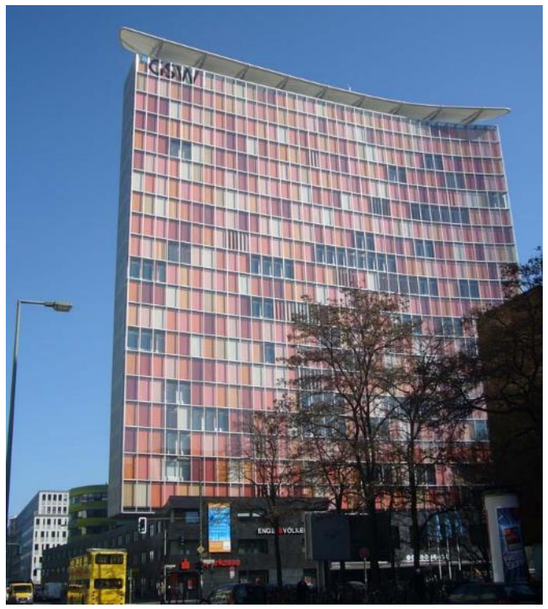
Kuva 87. Myyrmäki skyline vuonna 2040?




Kuvat 88-89. Asuintornin huippu ja jalustaTapiolassa


Kuva 90. Korkeampi rakentamisen yhdistyy jalustaan ja 3-kerroksiseen osaan Jätkäsaaressa Helsingissä.


Kuva 91. Paalutorin viereen rakentuu kolmen tornitalon kokonaisuus


Kuva 92. Tornirtalo Berliinissä.

Pihat

Täydennysrakentamisessa olemassa olevaan korttelirakenteeseen pyritään säilyttämään nykyinen korttelirakenne ja vehreät sisäpihat. Kaikessa uudessa rakentamisessa tulee huomioida naapurikorttelien rakennukset, niiden näkymät, pihat ja kulkuyhteydet.

Tornikortteleiden pihat ovat usein kansipihoja. Tällöin joko matalampien rakennusten katolle tai pihakannelle tehdään piharakenteet. Kattopihoilla talotekniset laitteet tulee integroida muihin rakenteisiin ja sijoittaa siten, että kattopihoille voidaan toteuttaa yhtenäinen, tarkoituksenmukainen oleskelupiha. Kattopihoille luodaan vehreä vaikutelma istuttamalla pienpuita, pensaita, köynnöksiä ja perennoja. Rakennelmien ja kasvillisuuden avulla luodaan myös tuulensuojaa. Istutuksille perustetaan riittävän syvät ja laajat kasvualustat. Kattojen rakenteissa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

Yleisesti pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Pihat toteutetaan kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia pienpuita, pensaita, perennoja ja nurmea. Pihojen osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikkialueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Esimerkkejä tiivistävästä täydennysrakentamisesta ja sen kannattavuudesta

Tämä osio täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen.

Elävä keskusta

Suunnittelun keinoin pyritään luomaan yhteisöllisyyttä tavoitteena elävä kaupunkikeskusta, jossa asutaan, tehdään töitä ja vietetään vapaa-aikaa. Alueelle suunnitellaan solmukohtia, joissa ihmisten "polut" risteävät, sekä turvallisia paikkoja, joissa asukkaat tapaavat toisiaan ja viettävät vapaa-aikaa. Näitä solmukohtia ovat esimerkiksi aukiot, raitit, pihakadut, yhteispihat. Yhteisöllisyyden syntymiseen tarvitaan aikaa. Suunnittelulla voidaan kuitenkin luoda potentiaalinen kasvualusta yhteisöllisyydelle.

Ihmisten välistä kanssakäymistä voidaan lisätä suunnittelun keinoin, esimerkiksi sekoittamalla toimintoja ja käyttötarkoituksia (’mixed land uses’/ ’mixed uses’). Ihmiset myös haluavat viettää aikaa sellaisissa tiloissa, missä inhimillinen ja pieni mittakaava. Tämän vuoksi on tärkeää, että kävelykatujen ja aukioiden rakentamisessa kiinnitetään huomiota katutason mittakaavaan ja arkkitehtuuriin. Vaikka aukiota ympäröivät tai kävelykadun viereiset rakennukset olisivatkin korkeita, tulee katutasolle silti välittyä inhimillinen mittakaava. Tämä voidaan saavuttaa esimerkiksi terassoimalla rakennusmassaa tai kiinnittämällä erityistä huomiota katutason julkisivun suunnitteluun.

Urbaanin sykkeen alueille sijoittuu runsaasti uutta asuinrakentamista ja palveluita. Pääpaino on Myyrmäenraitilla Louhelan asemalta aina Colosseumille saakka. Raitista pyritään tekemään asukkaiden yhteinen ”ulkoolohuone”. Raitin tärkeys asukkaille tuli esille jo nettikyselyssä ja asukasilloissa. Raitti sisältää erilaisia teemoja, virikkeitä ja etappeja, kuten esimerkiksi kävelyraittia, aukioita, alikulkuja jne.



Kuva 93. Elävä keskusta-alue Huddingessa Ruotsissa: Kivijalkakerroksen ovat täynnä liiketilaa ja ylemmissä kerroksissa on palveluita, toimitilaa ja asumista.

URBAANIN SYKKEEN ALUE

Ulkotila yhdistyy rakennusten alimpien kerrosten liiketiloihin, työtiloihin ja etupihoihin ja levenee välillä aukioiksi. Ulkotila rakennetaan laadukkaaksi ja viihtyisäksi käyttäen erilaisia pintamateriaaleja, kasvillisuutta, kalusteita ja valaistusta. Julkisen ulkotilan toimintojen suunnittelussa huomioidaan ympärivuotinen käyttö ja eri ikä- ja väestöryhmät. Välillä kaupunkitila tiivistyy ja kuljetaan porttimaisten tilojen läpi. Välillä tila aukeaa vihreille pihoille ja virkistysalueiden suuntaan.

ELÄVÄ KIVIJALKALIIKEKERROS

Maantasokerroksiin katualueen puolelle muodostetaan avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros, johon tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutilaa. Tiloihin tulee olla suora sisäänkäynti kadulta. Sisäänkäynnit liiketiloihin, palveluihin, toimistoihin ja asuntoihin tulee esittää selkeästi arkkitehtuurin keinoin.

Kivijalan kerroskorkeuden tulee olla vähintään 5m. Liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan. Tilat tulee toteuttaa siten, että ne voidaan ottaa heti liike- tai palvelukäyttöön. Katutason julkisivusta tulee vähintään 80% olla näyteikkunajulkisivua.

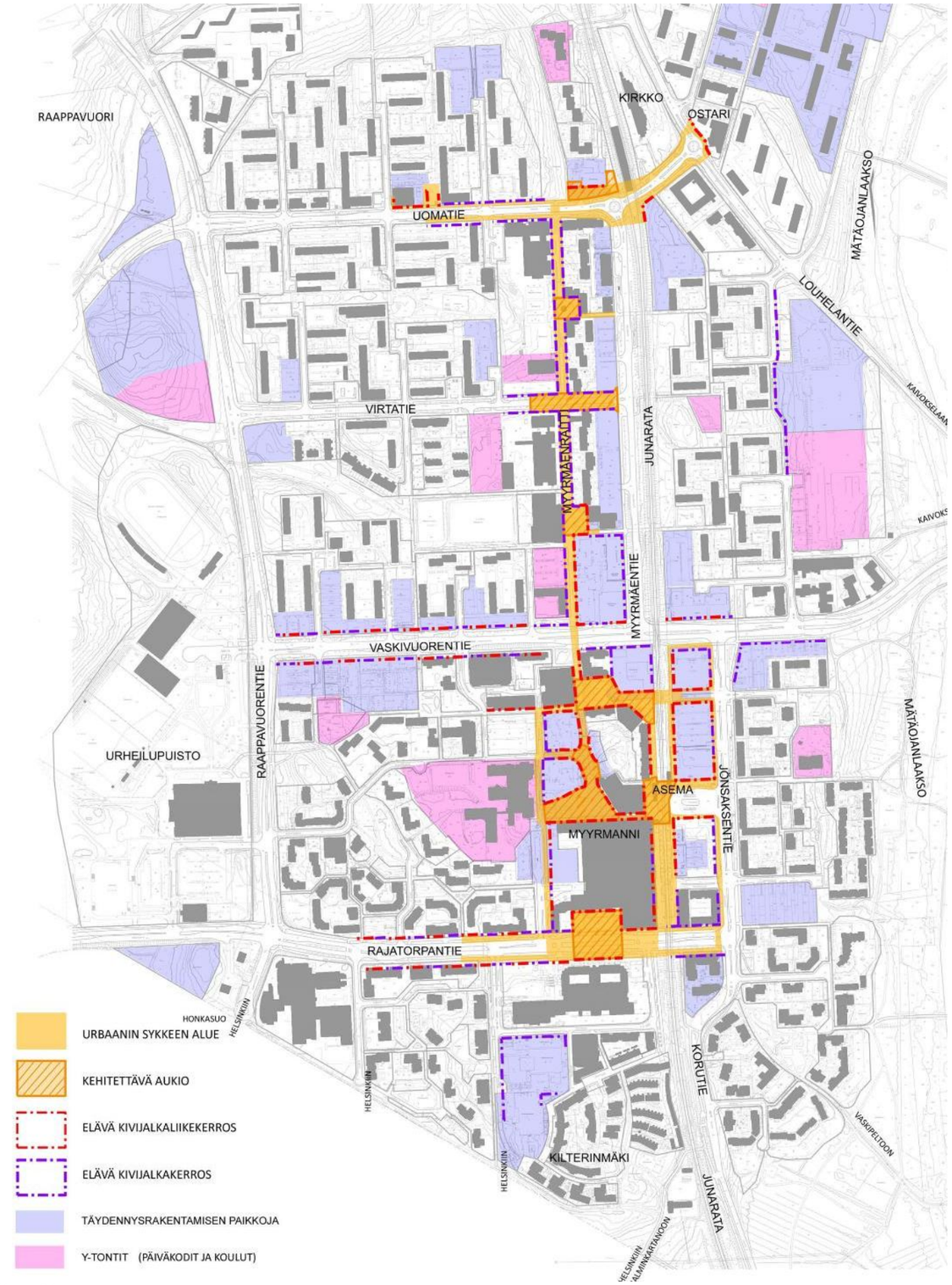
Katutilan ja korttelialueiden rajapintojen ja toimintojen suunnittelussa tulee huomioida ulkotilojen ympärivuotinen käyttö, esimerkiksi katoksin tai arkadein. Osan kivijalkakerroksen toiminnoista tulee olla mahdollista myös levittäytyä katutilaan esimerkiksi katukahvila- tai toritilana.

ELÄVÄ KIVIJALKAKERROS

Maantasokerroksiin katujen puolella tulee sijoittaa toiminnallisesti aktiivisia tiloja, kuten palvelutilaa, kerhohuoneistoja, tai muuta yhteisöllistä tilaa.

Tori- tai aukiotilaan avautuvat kerho- ja muut yhteistilat tulee yhdistää toiminnallisesti aukion katutilaan. Niiden tulee avautua katutilaan suurin ikkunapinnoin. Tilojen tonttiin kuuluva edusta tulee suunnitella osana katutilaa. Sisäänkäynnit liiketiloihin, palveluihin, toimistoihin ja asuntoihin tulee esittää selkeästi arkkitehtuurin keinoin.

1. krs asuntojen pihat rajaavat katutilaa. Isot ikkunapinnat ja toiminnot avautuvat katutilaan. Katutason julkisivun tulee antaa avonainen vaikutelma.



Kuva 94.

Kadun varren kivijalkakerroksen sekä varsinaisen katutilan tulee tarjota erilaista informaatiota ja virikettä ympäristöstä. Näitä ovat erilaiset kadun varren yksityiskohdat, elämykset ja ”visuaaliset kohokohdat":

- ihmiset: lapset leikkivät, hääparin seuraaminen, katumuusikot, tapahtumat
- pikkukaupat ja niiden näyteikkunat, näyttelyt, lehtikioskit ja niiden lööpit, valokuvanäyttely ikkunassa
- opasteet, kyltit, tienviitat, kadun kalusteet (pysähtymispaikat, penkit, katulamput, jne)
- arkkitehtuuri: värit, materiaalit, muodot, sommittelu



Kuva 95.

Erilaiset tapahtumat ja aktiviteetit tuovat ihmisiä kaupunkitiloihin; kaduille, toreille ja aukioille. Julkisten tilojen sijainti on tärkeä. Asuinalueilla tämä tarkoittaa lähinnä puolijulkisia ulkotiloja, kuten pikkukatuja ja aukioita. Aukion vetovoima on usein juuri sen sijainnissa. Tori tai aukio tulisikin sijaita kevyen liikenteen solmukohdassa palveluiden vieressä. Aukion tai torialueen suunnittelun kannalta tärkeitä asioita ovat mikroilmasto luominen, valoisuusolosuhteet sekä kadun kalusteiden luonne ja sijoittelu. Aukiolla tulisi olla jotain aktiviteetteja, jotain visuaalista mitä seurata tai jotain mitä kuunnella, haistaa tai koskettaa. Ihmisen tulisi voida käyttää kaikkia aistejaan ympäristön havainnoimiseen.





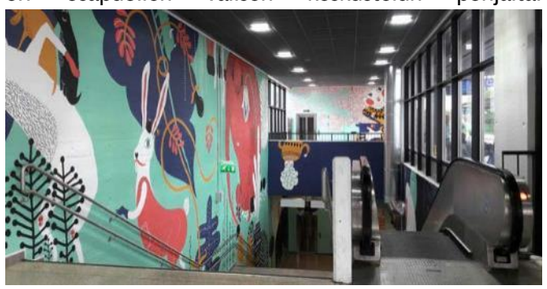
Kuvat 96-87. Myös 1-kerroksinen rakennuksen osa voi rajat katutilaa. Kuva 98. kivijalan toiminnot levittäytyvät katutilaan




Kuva 99. Pelipöytä kaupunkitilassa, Wien. Kuva 100. Taidetta elävöittämässä katutason julkisivua, Arabianranta, Helsinki.

Katutaide

Myyrmäki on katutaiteeseen erikoistunut kaupunginosa, jonka omaleimaisuus syntyy runsaasta katutaidekuvastosta. Uudiskohteiden julkista taidetta on hyvä ohjata katutaiteelle tunnusomaisiin ja katutaiteen hengessä tehtyihin ratkaisuihin. Kaavarungon periaatteena on, että kaikissa uusissa hankkeissa tulee aina harkita, onko katutaidetta mukana tavalla tai toisella. Korttelisuunnitelmissa ja -hankkeissa määritellään alkuvaiheessa, millä tavalla ja missä mittakaavassa katutaide otetaan mukaan suunnitelmiin. Taide voi näkyä esimerkiksi muraalitaiteena rakennuksen julkisivussa tai sokkelissa, julkisen ulkotilan rakenteissa tai kadunkalusteissa jne. Tarkemmat periaatteet tai suositukset katutaiteen huomioimisesta alueen hankkeissa määritellään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ja riittävän eri osapuolien välisen keskustelun pohjalta.



Kuva 101. Muraalitaidetta Myyrmäen asemalla



Kuva 102. Taide voi olla myös portaissa, Wien, Itävalta.

Erityisryhmien huomioiminen katutilan suunnittelussa

Erityisesti lapset tarvitsevat sellaisia inspiroivia ympäristöjä, jotka antavat haasteita ja virikkeitä ajattelulle ja luovuudelle. Tulisi suunnitella paikkoja, jotka tukevat lapsien kehitystä, mutta eivät eristä heitä muista ikäryhmistä. Asuinalueiden asuntojakauman tulisi olla mahdollisimman monipuolinen ja tarjota asumistoimintoja eri-ikäisille. Hyvin suunnitellussa asuinympäristössä asukkaat tapaavat toisiaan helposti esimerkiksi yhteispihalla, syntyy epävirallisia keskusteluja ja opitaan myös katsomalla ja seuraamalla muita.

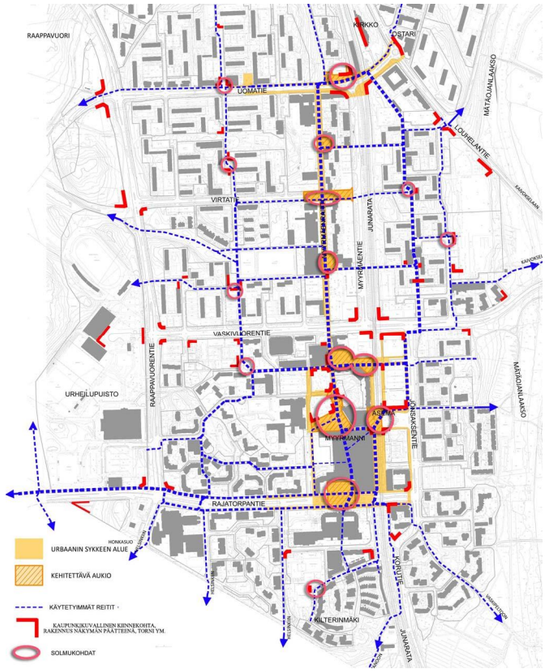
Nuorille tulisi tarjota erilaisia hengailupaikkoja, sellaisia joissa he saavat halutessaan olla omassa rauhassa, mutta myös sellaisia, joissa nuoret ovat osana vilkasta kaupunkiympäristöä, siellä missä ”tapahtuu”. Myös senioreille on tärkeää saada olla siellä missä on elämää ja muita ihmisiä. Esimerkiksi kauppareissun tulisi olla turvallinen, virikkeellinen matka, jonka varrella törmää tuttuihin ja voi piipahtaa hetkeksi kahvittelemaan toriaukion viereiseen pikkukahvilaan, josta näkee muiden eläkeläisten kerääntyneen viereiseen pöytään pelaamaan shakkia.

Katutilan esteettömyys takaa turvallisen liikkumisen kaikille. Esimerkiksi liikuntarajoitteisen asukkaan elämänpiiri laajenee, kun hän voi turvallisesti liikkua asunnostaan vaikkapa ostarille.

Kaupunkitilan hahmottaminen

"Luettavan" ja ymmärrettävän ympäristön luominen auttaa ihmistä orientoitumaan ja selkeyttää tilan ymmärtämistä. Samalla paikan erityispiirteet tulevat esille ja se ymmärretään oma paikkanaan, joka on erilainen kuin muut paikat. Paikka voidaan identifioida tai muistaa tietyn muiston tai kokemuksen kautta.

Solmukohdat sijaitsevat monen reitin risteyskohdassa ja sitä rajaavat rakennukset/ kiinnekohdat ohjaavat kulkijaa kaupunkitilassa ja herättävät mielenkiinnon havainnoida kaupunkitilaa. Solmukohtaa rajaavissa rakennuksissa tulee olla toiminnallinen ja mielenkiintoinen kivijalka, joka mahdollistaa kohtaamiset ja pysähtymiset. Kokonaissuunnitelmassa olemassa olevat ja uudet pikkuaukiot ja torialueet pyritään yhdistämään mielenkiintoiseksi sarjaksi erilaisia urbaaneja kaupunkitiloja. Ne toimivat myös pieninä sosiaalisina solmukohtina. Myyrmäenraittia jaksottaa sarja erityyppisiä aukioita kuten Paalutori ja Delfiiniaukio. Välillä kaupunkitila tiivistyy ja kuljetaan porttimaisten tilojen läpi. Välillä tila aukeaa vehreille pihoille ja virkistysalueiden suuntaan. Tärkeät näkymälinjat pyritään säilyttämään.



Kuva 103. Kaupunkitilan vahvistettavat solmukohdat



Kuva 104. Opasteet portaissa auttavat löytämään perille, Wien, Itävalta.

Rakennusperinnön turvaaminen, suojelukohteet
Maankäytön suunnittelussa tehdään tarvittaessa alueellisia ja rakennuskohtaisia kulttuuriympäristöselvityksiä. Merkittävimpien kohteiden suojeluperusteet tulee aina selvittää tarkemmin asemakaavatyön tai rakennuslupaprosessin aikana. Kaavarungossa esitetään suojeltavaksi kohteeksi Myyrmäen kirkko. Suojelutarpeen selvittämiseksi lisätutkimuksia tarvitaan Arkkitehtitoimisto Kosti Kurosen suunnittelemasta Myyrmäen jäähallista, joka on rakennettu vuonna 1981. Myyrinpuhoksen ja Kuohukujan ostoskeskusten tonteista on viereillä asemakaavamuutokset. Kaavamuutosten yhteydessä tutkitaan kummankin ostoskeskuksen uudistamisesta säilyttävä ja osittain säilyttävä ratkaisu. Suunnitellut vaihtoehdot laaditaan alueiden kokonaissuunnittelua varten, asemakaavamuutosten lähtötiedoksi sekä mahdollisen suojelun tavoitteiden määrittelemiseksi.

Myyrmäen vahvuutena on juuret hyvin syvällä historiassa. Menneisyyttä on tutkittu paljon ja sitä voidaan hyödyntää alueiden identiteettiä rakentaessa. Vahvimpana piirteenä nousee esiin kivikausi. Myyrmäessä sijaitsee Suomen laajimmin tutkittu Jönsaksen kivikautinen asuinpaikka, aivan Myyrmän keskustassa, suurin piirtein Myyrmannin alla. Muualtakin Myyrmäkeä tunnetaan useita kivikautisia asuinpaikkoja, joita useita on tutkittu arkeologisin kaivauksin. Julkisessa ulkotilassa voi monella muullakin tapaa tuoda esille Myyrmäessä tehtyjä kivikautisia löydöksiä. Nyt kivikausi on jo esillä nimistössä. Nimikylttien yhteydessä nimiä voidaan vielä konkretisoida ja esittää kuvin mitä nimi merkitsee. Tavoitteena on, että kaupunkitilasta voisi löytää tietoa ja elämyksiä alueen historiasta.

Tulevien asemakaavojen yhteydessä Husbackan muinaisjäännösalueen mahdollinen suojelu tutkitaan. Mikäli muinaisjäännösalueelle kuitenkin kohdistetaan maankäyttöä, tulee alueelle järjestää tarkemmat tutkimukset. Mahdollisten tutkimusten avulla selvitetään, sijaitseeko paikalla edelleen säilyneitä kivikautiseen asutukseen kuuluvia ja muinaismuistolain rauhoittamia rakenteita tai kerrostumia.

Muuta
Tarkemmassa asemakaavasuunnittelussa erityisesti uusille asuinalueille tulee varata riittävät lumitilat. Samalla tulisi tutkia mihin voidaan sijoittaa mahdolliset lumien kaatopaikat. Kaavahankekohtaisesti voidaan esittää lumikuormille myös lähisiirtopaikkoja.

Kiinteistöjen jätehuolto käsitellään tapauskohtaisesti kiinteistöittäin. Nykyisten ja ehdotettujen uusien kierrätyspisteiden sijainnit on esitetty kuvassa xx. Tämä kohta täydennetään kaavarunkoehdotukseen.

Kuva xxx. Aluekeräyspisteet : HSY:n nykyiset luvalliset kierrätyspisteet/ alueelle tarvittavat uudet aluekeräyspisteet

2.3 Omaleimainen ja turvallinen paikka asua - asumisen kehittäminen, asumisvaihtoehtoja

Asukkaiden ja muiden osallisten palaute tiivistettynä

- *Laadukas, kohtuuhintainen asuminen.*
- *Uudessa asuntokannassa tulisi pyrkiä nuoria sekä nuoria perheitä houkutteleviin huoneistoratkaisuihin, jotta alueen seniorivaltaista väestörakennetta saadaan tasapainotettua.*

Tavoite

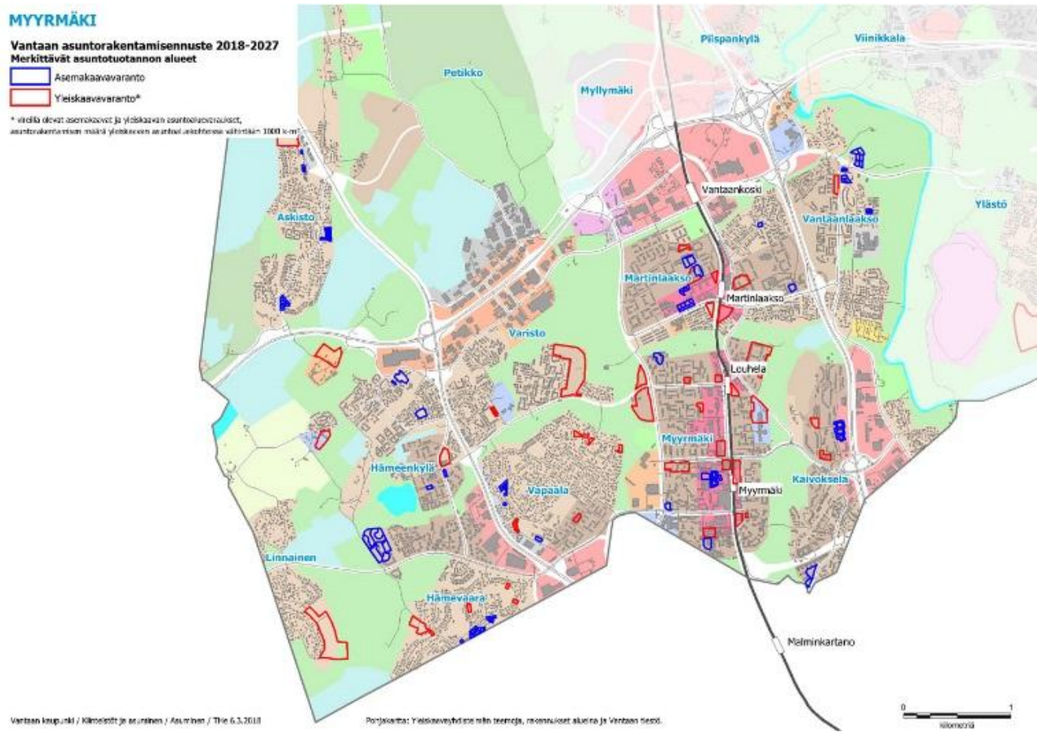
Myyrmäestä tehdään viihtyisä ja turvallinen paikka asua. Suunnittelussa panostetaan laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen keskusta-asumiseen. Asuntorakentamisessa pyritään monipuoliseen asuntotyyppien ja hallintamuotojen tarjontaan. Asuntohankkeiden asemakaavoissa edistetään yhteisöllisiä ratkaisuja ja kannustetaan rakentamaan yhteistiloja.

Myyrmäen suuralueelle on ennustettu noin 7 250 asunnon lisäystä seuraavien 10 vuoden aikana Vantaan asuntorakentamisennusteessa 2018-2027. Asunnoista suurin osa eli noin 6 650 on kerrostaloasuntoja ja loput pientaloasuntoja (omakotitaloissa noin 350 ja rivitaloissa noin 250). Suurin osa eli yli 70 % asuntotuotannosta keskittyy Kehäradan varteen Myyrmäen ja Martinlaakson kaupunginosiin.

Asuntorakentamisennusteen mukaan Myyrmäen kaupunginosaan on luvassa seuraavien 10 vuoden aikana yli 3 400 uutta asuntoa kerrostaloihin, joka on lähes puolet koko suuralueen ennusteesta. Suurimmat asuntorakentamisen kohteet ovat keskustassa Myyrmäenraitin varrella, Liesikujan alueella, Kilterinmäessä, Raappavuorentien varrella, Louhelassa ja Kivikirveenkujalla, joka on samalla merkittävä purkavan uudistamisen kohde. Uudistuotannon tieltä puretaan näillä näkymin seitsemän huonokuntoista vuokrakerrostaloa. Uudessa asuntotuotannossa pyritään turvaamaan alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojen sekä huoneistotyyppijakauman monipuolisuus.

Vilkas asuntorakentaminen lisää myös Myyrmäen kaupunginosan väestöä merkittävästi. Vuoden 2017 alun 16 453 asukkaasta väestön ennustetaan kasvavan 18 608 asukkaaseen vuonna 2027. Ikäryhmittäin tarkasteltuna 0-6 -vuotiaiden määrä kasvaa 1 166 asukkaasta 1 341 asukkaaseen, 7-12 -vuotiaiden määrä 916 asukkaasta 1 067 asukkaaseen, 13-15 -vuotiaiden määrä 425 asukkaasta 580 asukkaaseen ja 16-64 -vuotiaiden työikäisten määrä 10 158 asukkaasta 11 498 asukkaaseen. Kasvua on kaikissa muissa ikäryhmissä paitsi 65-74 vuotiaissa, joiden määrän ennustetaan vähenevän 2 117 asukkaasta 1 601 asukkaaseen. Toisaalta yli 74-vuotiaiden määrä kasvaa reilusti 1 671 asukkaasta 2 522 asukkaaseen.

Kuva 105. Vantaan asuntorakentamisennuste 2018-2027: Myyrmäen suuralue



Suunnitteluperiaatteet

Tämä osio täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen.

Yleistä

Tavoitteellisessa kaupunkikeskustassa asuu eri-ikäisiä ihmisiä ja erilaisia perhekuntia, myös yksin eläviä. Asemakaavoilla pyritään tarjoamaan monipuolinen talotyyppien ja niiden yhdistelmien, huoneistojakauman ja hallintamuotojen tarjonta. Ajatuksena on, että alueen sisällä voidaan muuttaa ihmisen elinkaaren mukaisesti; yksiöstä kaksioon, kaksiosta perheasuntoon jne. Tämän takia asuntojen muunneltavuuden tulisi kiinnittää erityistä huomiota.

Elämänkaariasuminen

Elämänkaariajattelussa otetaan huomioon ihmisten mahdollisuus asua ja viihtyä tutuksi tulleella alueella elämäntilanteiden ja asumistarpeiden muuttuessa. Asumisen elinkaaren suunnittelussa on oleellista huomioida alueen toimintojen ja palvelujen monipuolisuus, asuntotyyppien ja hallintamuotojen vaihtelevuus, esteettömyys sekä tilojen muunneltavuus. Asuntojen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota rakennuksen elinkaareen ja tarkoituksenmukaisiin materiaalivalintoihin.

Senioriasumisen trendit

Ikääntyneiden asumista kotona mahdollisimman pitkään tuetaan määrätietoisesti ja kaupunki pyrkii tuomaan tarvittavat palvelut asiakkaiden omaan kotiin. Seniori-ikäisiä kannustetaan yhä vahvemmin miettimään oman asuntonsa esteettömyyttä ja muunneltavuutta jo hyvissä ajoin. Yli 65-vuotiaan väestöryhmän toiveet ja tarpeet asumisen suhteen vaihtelevat kuitenkin keskenään hyvin paljon. Myös mahdollisuudet vaikuttaa omaan asumiseen vaihtelevat varallisuuden määrän ja käytettävissä olevien tulojen mukaan.

Senioriasumisen markkinat ja kysyntä ovat selvässä kasvussa. Senioritaloja, joissa korostetaan esteetöntä asumista ja usein myös yhteisöllistä elämäntapaa, on jo olemassa erilaisilla hallintamuodoilla. Senioritalot muistuttavat pitkälti aivan tavallisia omistus-, vuokra- tai asumisoikeusasuntoja, mutta niihin on tarvittaessa mahdollista ostaa yksityisiä palveluja tai sitten kunta voi tuottaa ne kotihoidon palveluna. Mikäli omassa kodissa ei enää pärjää esimerkiksi muistisairauden seurauksena, on mahdollisuutena erilaiset yksityiset tai kunnalliset palvelutalot ja tehostetun asumispalvelun yksiköt.

Erilaisten elämäntapojen ja asumistoiveiden myötä tarvitaan useita ratkaisuja ja konsepteja ikääntyneiden asumisen rahoitusmalleihin, hallintamuotoihin ja yhteisöllisyyden vaihtoehtoihin. Vaihtoehtoina voi olla esimerkiksi senioreille suunnattuja omia taloja ja kampuksia tai toisaalta taas eri-ikäisiä ihmisiä yhdistäviä useamman sukupolven asumismalleja.

Pelkkä uusien esteettömien asuntojen rakentaminen ei riitä ikääntyvän väestön asuntotarpeeseen, vaan muutoksia täytyy tehdä myös olemassa olevaan asuntokantaan. Ympäristöministeriön Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmassa vuosille 2013–2017 yhtenä neljästä toimenpiteestä mainitaan esteettömyyden parantaminen ja asuntojen korjaaminen. Näitä toimenpiteitä ovat esimerkiksi hissien jälkiasennus ja asuntojen korjausavustukset. Olemassa olevan asuntokannan muuttaminen ja korjaaminen esteettömäksi ovat pitkälti asuntoosakeyhtiöiden aktiivisuuden varassa, mutta neuvontaa muutosprojekteihin ja avustushakemuksiin on saatavissa kaupungilta ja järjestöiltä.

2.4 Sujuva ja kestävä liikkua

Asukkaiden ja muiden osallisten palaute tiivistettynä

- *Liikenteen sujuvuus ja turvallisuus*
- *yhteyksien ylläpito ja parantaminen*
- *vaaran paikkojen huomioiminen*
- *pelkona liikenteen hallitsematon kasvu.*
- *Kävelykaupunki versus autopaikkojen riittävyys: tämä kysymys jakaa asukkaiden mielipiteet.*

Tavoite

Yleisenä tavoitteena on, että Myyrmäessä yhä useampi matka tehtäisiin kävellen, polkupyörällä tai joukkoliikenteellä kaikissa ikäryhmissä. Suunnittelun lähtökohtana on esteetön ja tasavertainen liikkumisympäristö kaikille ihmisille. Kaupunkirakennetta tiivistettäessä huomioidaan Vantaan Liikennepoliittisen ohjelman tavoitteet.

Keskusta-alueilla (keskustavyöhykkeen säde 500m) on tavoitteena, että

- kävely on houkuttelevaa, ympäristö viihtyisä ja palvelutarjonta kattava
- joukkoliikenteen palvelutarjonta on erinomainen. Joukkoliikenteen osalta keskeisintä ovat esteettömät ja laadukkaat pysäkit sekä yhteydet asemille ja asemien opastus. Tavoitteena on laadukas pyöräpysäköinti ja sen hyvä sijainti toimintoihin nähden
- pyöräilyn pääreitit eivät kulje keskustan kävelypainotteisilla alueilla, mutta yhteydet pyöräilyn pää- ja muille reiteille on varmistettava sekä opastettava laadukkaasti
- varmistetaan välttämätön huolto- ja ajoneuvoliikenne
- laaditaan autopysäköinnin kokonaissuunnitelmat

kestävän liikkumisen alueilla (3 kilometrin säteellä keskusten asemien ympärillä) on tavoitteena, että

- kävely, pyöräily ja joukkoliikenne tarjoavat todellisen vaihtoehdon henkilöautolle
- alueella tarjotaan sujuvat, laadukkaat ja kilpailukykyiset yhteydet joukkoliikenteen runkoyhteyksien ja pyöräilyn pääreittien pohjalta
- joukkoliikenteen tiheä vuoroväli ja pysäkkien korkea palvelutaso
- laadukkaat pyöräilyn pääreitit, joiden laatutekijöitä ovat reittien suoruus, jatkuvuus ja mukavuus. Pääreittien lisäksi huolehditaan niiden hyvästä saavutettavuudesta muulta verkolta

Pyöräilyn ja kävelyn reiteistä rakennetaan jatkuvia ja sujuvia ja niiden ympäristöistä turvallisia ja miellyttäviä. Helppokäyttöisiä pysäköinti- ja säilytyspaikkoja polkupyörille tulee olla riittävästi. Joukkoliikenteen pysäkeistä tehdään helposti ja esteettömästi saavutettavia.

Suunnitteluperiaatteet

Myyrmäen alueella on valmis auto- ja kevyenliikenteenverkko, jonka kehittämisehdotuksia on esitetty Teemu Vihervaaran (2015) tekemässä diplomityössä *Liikennesuunnittelusta liikkumisen suunnitteluun* case-osiossa. Parannusehdotusten liikenteellisenä tavoitteena on, että Myyrmäessä yhä useampi matka tehtäisiin kävellen, polkupyörällä tai joukkoliikenteellä kaikissa ikäryhmissä. Diplomityön aineisto on lähtötietona kaavarunkotyön yhteydessä tehtävälle liikenneselvitykselle.

Katuverkko

Kaavarunkotyössä tehtiin konsulttityönä (WSP ja Trafix) liikenneselvitys, jolla varmistettiin liikenneverkon toimivuus tulevaisuudessa. Autoliikenteen määrä kasvaa ennusteen mukaan nykytilanteesta vuoteen 2040 mennessä Rajatorpantiellä Myyrmäen länsipuolella 30%, Raappavuorentiellä Vaskivuorentien eteläpuolella 26%, Vaskivuorentiellä Ruukkukujan länsipuolella 32% ja Myyrmäentiellä Virtatien pohjoispuolella 20%. Vuoden 2040 tilanteessa verkossa on mukana uudet katuyhteydet Luhtitie ja Korutieltä Hämeenlinnanväylälle Kuninkaantammen eritasoliittymään. Liikenne-ennusteen taustoja, sisältöä ja tuloksia on esitelty tarkemmin liitteessä 7.

Tarkastelualueen katuverkon toimivuutta tutkittiin Paramics-mikrosimulointiohjelmalla. Tarkastelualueen liikenneverkko mallinnettiin nykytilanteessa sekä ennustetilanteessa 2040. Keskeisin tulos toimivuustarkasteluista oli, että Myyrmäen katuverkko ei ruuhkaudu vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukaisilla liikennemäärillä. Toimivuustarkastelujen sisältöä ja tuloksia on esitelty liitteessä 9.

Liikenneselvityksessä selvitettiin tarkemmin Rajatorpantien muuttamista välillä Raappavuorentie-Jönsaksentie miellyttävämmäksi kulkea jalkaisin ja pyörällä. Tavoitteena oli myös ohjata läpikulkuliikenne Raappavuorentie-Vaskivuorentie-yhteydelle. Tuloksena syntyi green street -tyyppinen katuosuus, joka mahdollistaa hulevesien käsittelyn ja korkealuokkaisen kävely-yhteyden Myyrmannin ja Colosseumin välille.

Toinen tarkemmin tutkittava kohde oli Virtatien katkaisu. Liikenneselvityksessä katkaisukohta on esitetty kadun itäpäähän, jolloin ajoneuvoliikenteeltä vapautuva katutila olisi mahdollista suunnitella kadun molemmin puolin sijaitsevien koulujen toimintaa tukevaksi.

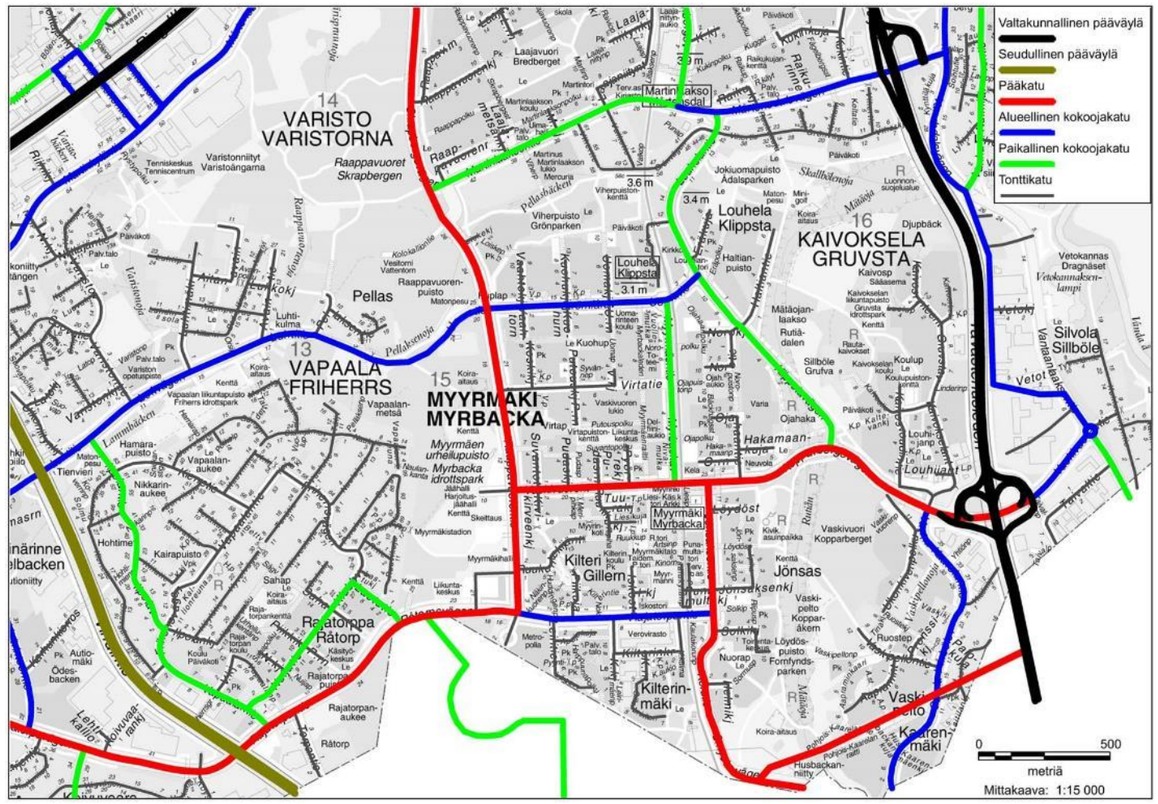


Kuva 106. Katutilaa Pariisissa uudella kehittämisalueella lähellä Massenan kaupunginnosaa

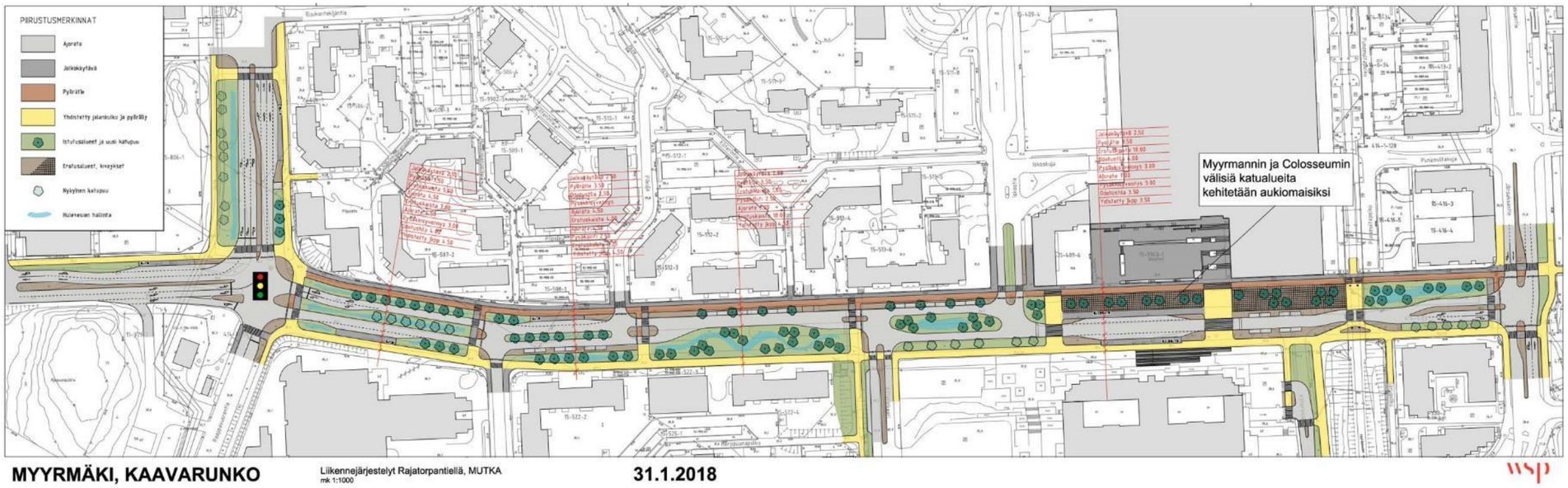




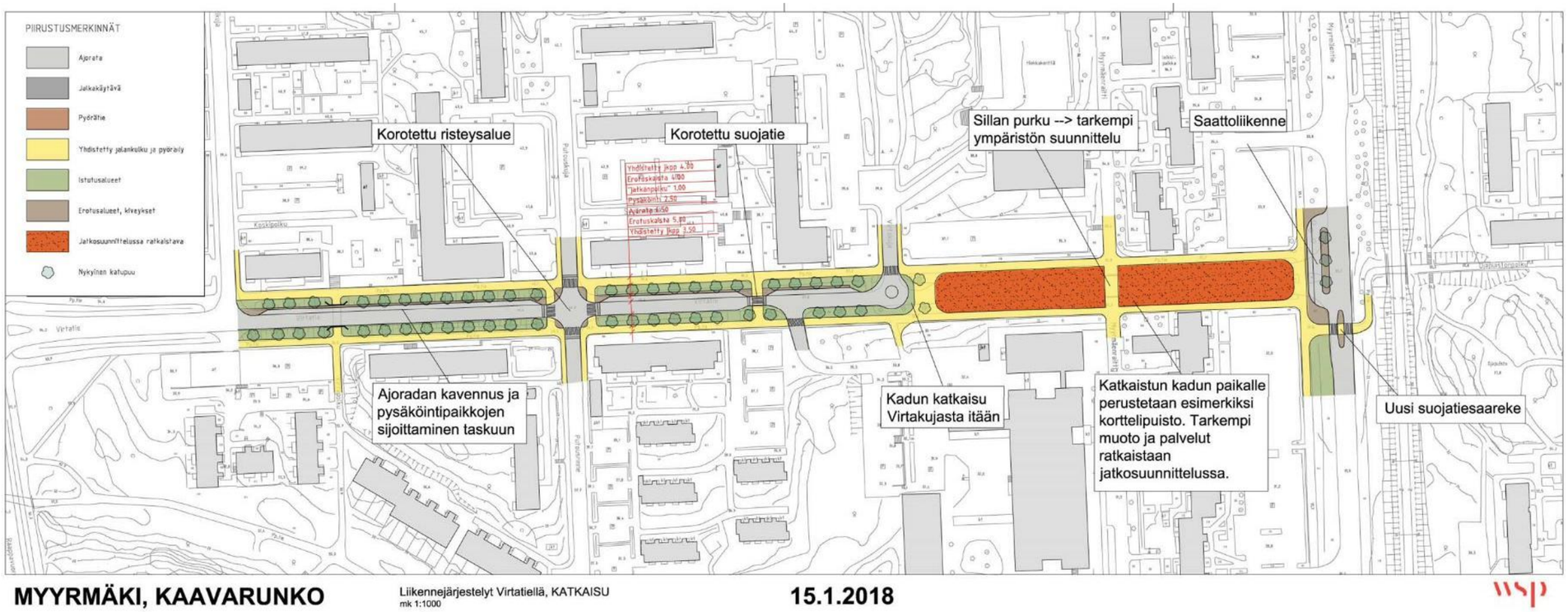
Kuvat 107-108. Keskitettyä pysäköintiä Kivistössä



Kuva 109. Katuluokat tulevaisuudessa



Kuva 110. Alustava yleissuunntielma Rajatorpantiestä välillä Myyrmanni-Colosseum



Kuva 111. Alustava yleissuunnitelma Virtatiestä

Pyöräily ja jalankulku

Myyrmäen alueen pyöräliikenneverkon muodostamisen periaatteena on ollut luoda suunnittelualueelle pyöräilyn kannalta kilpailukykyinen verkko. Kilpailukyky muodostuu siitä, että pyörällä liikkuminen on helppoa ja sujuvaa. Pyöräliikenneverkko on muodostettu nykyisen katuverkon ehdoilla. Lähtökohtana on, että nykyiseen rakennettuun katuverkkoon ei tehdä suuria rakenteellisia muutoksia.

Pyöräliikenteen verkko muodostuu pyöräilyn tärkeimmistä reiteistä eli pääreiteistä ja niitä täydentävästä muusta verkosta. Pääreitit ovat laatutasoltaan parhaita pyöräliikenteen väyliä. Muu verkko on laatutasoltaan yhdistettyjä jalankulku- ja pyöräteitä, viheryhteyksiä tai tontti- ja hidaskatuja. Sekaliikennekadut, kuten tontti- ja hidaskadut muodostavat pyöräliikenteen verkosta pituudessa mitattuna suurimman osan ja ovat siten tärkeä osa pyöräliikenteen verkkoa.

Pyöräilyn laatukäytävien toteutettavuusselvitys käynnistyy keväällä 2018 ja siinä määritellään laatukäytävien reitit länsi-Vantaalla. Kuvassa 116 on esitetty tämän hetkinen käsitys reitistä.

Alueen jalankulkuympäristöinä vahvistetaan erityisesti Myyrmäenraittia sekä ydinkeskustan kävelykeskustaa.



Kuva 112. Esimerkki turvallisesta pyöräpysäköinnin järjestämisestä, Massena, Pariisi





Kuvat 113-114. Pyörän vuokraus on tehty helpoksi Pariisissa.

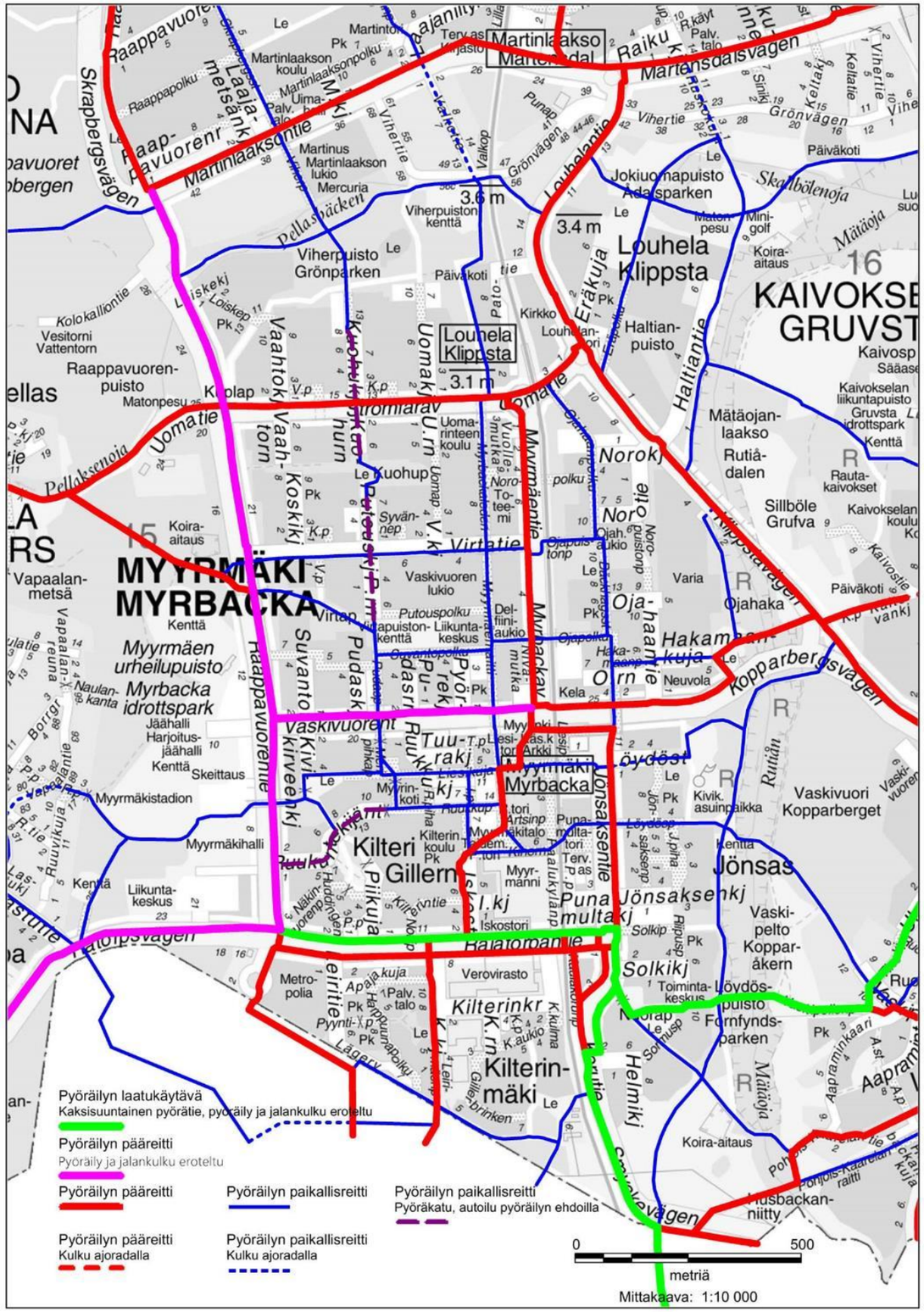


Kuva 115. Eroteltu jalankulku ja pyöräily Amsterdamissa



Kuva 116. Asuinalueen läpi kulkeva yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyreitti, Java Island, Hollanti

Kuva 117. Pyöräilyn reitit tulevaisuudessa



Joukkoliikenteen kehittäminen

Myyrmäessä joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Louhelan ja Myyrmäen juna-asemat on perusparannettu vuosina 2014-2015 ja Myyrmäen bussiterminaali perusparannus valmistui vuonna 2015. Bussiterminaalin parantamisen yhteydessä tehtiin varaukset sähköbussien latausta varten ja lisättiin pyöräpysäköintipaikkoja. Joukkoliikenteen sujuvoittamiseksi Jönsaksentien liikennevaloihin on asennettu bussietuudet.

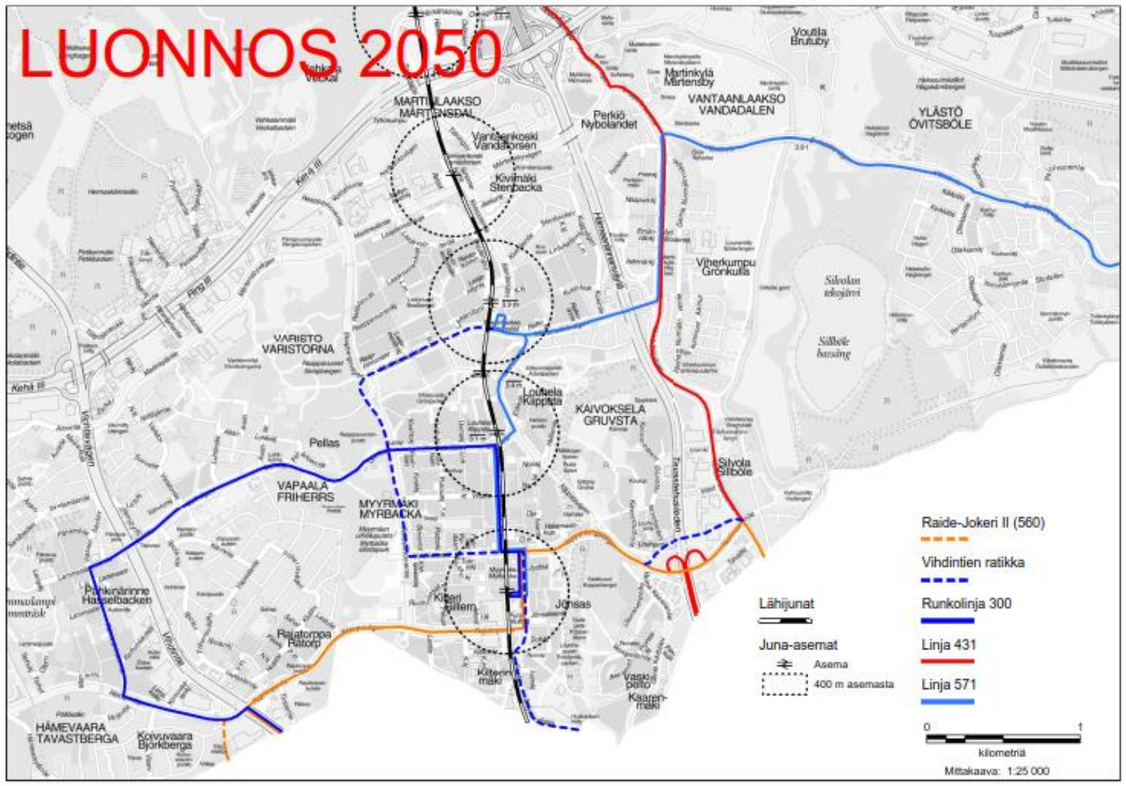
Maankäytön kasvun myötä joukkoliikenteen kehittäminen on tärkeää. Myyrmäessä varaudutaan katualueiden suunnittelussa raitiotiehen. Tulevassa yleiskaavassa määritellään reitit tarkemmin. Raitiotien tueksi tarvitaan myös bussiverkostoa ja tästä syystä on suunnitteilla nykyisten linjojen lisäksi runkoyhteyksiä.

Tulevan HSL:n tariffiuudistuksen myötä Myyrmäki sijoittuu joukkoliikenteen uudelle B-vyöhykkeelle, joka on sisimmästä kantakaupungin vyöhykkeestä heti seuraava. Vantaalta tällä vyöhykkeellä ovat Myyrmäen lisäksi vain Louhela, Martinlaakso ja Vantaankoski.

Pysäköinnin kehittäminen

Ajoneuvojen asukaspysäköinti järjestetään keskitettynä tonteilla tai erillisissä pysäköintilaitoksissa. Kaupunki haluaa edistää pysäköintilaitoksien rakentamismahdollisuuksia keskuksissa varmistamalla niiden kaavalliset edellytykset. Mahdollisten pysäköintilaitosten tai –alueiden tulee olla korkeatasoisesti toteutettuja ja kaupunkikuvaan sopivia. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on kyettävä suunnittelemaan pysäköintipaikkojen riittävä määrä ottaen huomioon rakennuksen koko elinkaari: kaupunki asettaa normeillaan asukaspysäköintipaikkojen osalta ainoastaan vaatimuksen vähimmäismäärästä ja toivoo suunnittelussa kiinnitettävän huomiota myös vieraspysäköinnin toimivuuteen. Asukaspysäköinnin oletettu tarve on aseman lähistöllä pienempi kuin vastaavasti kauempana sijaitsevilla alueilla, mutta siihen vaikuttaa myös moni muu tekijä.

Polkupyörän käyttöä kulkumuotona edistetään muun muassa suunnittelemalla riittävän kokoiset laadukkaat ja helposti käytettävät pyörän varastointi-mahdollisuudet ja muut oheistilat tonteille.



Kuva 118. Luonnos raitiotie ja runkolinjat v. 2050.

Esteettömyys

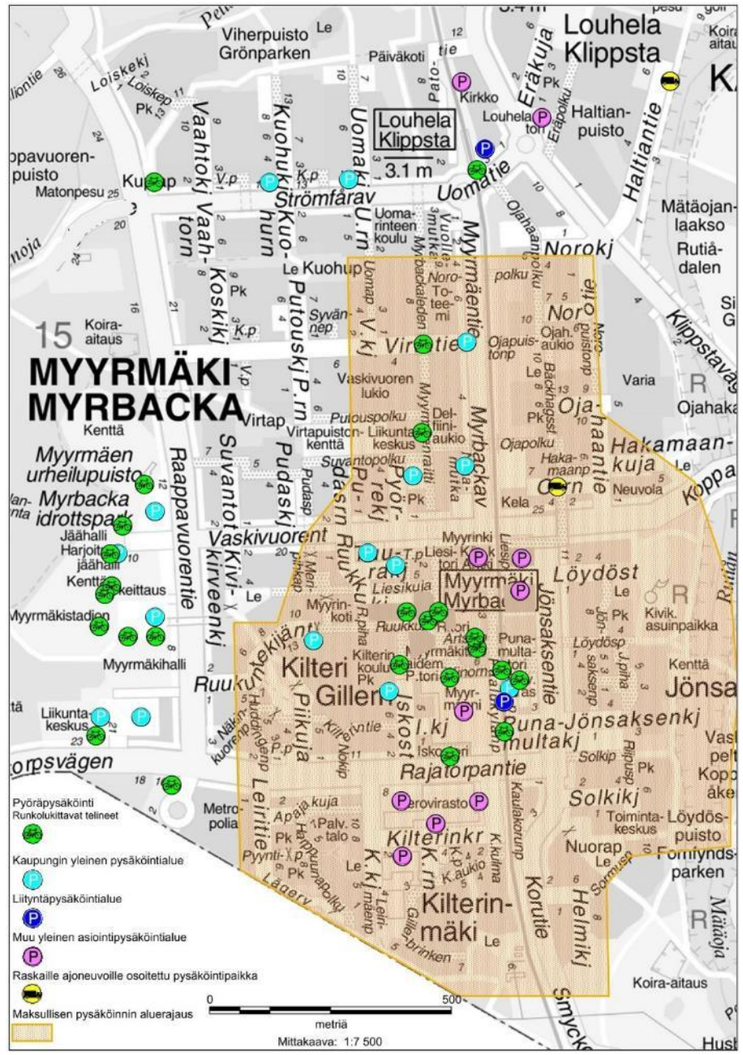
Mahdollisuus itsenäiseen liikkumiseen on keskeinen elämänlaadun tekijä, eikä ympäristön tulisi sulkea ketään ulkopuolelle vaan mahdollistaa kaikkien yhdenvertainen toiminta. Esteetön, kaikille soveltuva liikkumisympäristö on itsenäisen ja omatoimisen elämän edellytys (Vantaan esteettömyysohjelma). Myös Vantaalla esteettömyys tarkoittaa kaikkien mahdollisuutta liikkua ja toimia omien halujensa ja tarpeidensa puitteissa. Esteettömyys ei tarkoita vain liikuntaesteisten mahdollisuutta liikkua kaupungissa, vaan se sisältää myös kaikki aistivammaiset sekä henkilöt, joiden havainnointi- ja toimintakyvyssä on rajoitteita. Erilaiset ihmiset tarvitsevat siten erilaisia asioita esteettömyyden toteutumiseksi. Jollekin riittää korjaukset fyysisessä ympäristössä, toiset tarvitsevat kuljetuspalveluita ja avustajaa. Esteetön ympäristö on hyväksi kaikille kuntalaisille, sillä se helpottaa myös esimerkiksi lastenvaunujen ja matkalaukkujen kanssa liikkumista.

Ympäristö tai yksittäinen rakennus on esteetön, kun se on kaikille käyttäjille toimiva, turvallinen ja miellyttävä, ja kun rakennuksen kaikkiin tiloihin ja kerrostasoihin on helppo kaikkien päästä. Tilat ja niissä olevat toiminnot ovat mahdollisimman helppokäyttöisiä ja loogisia. Esteetön ympäristö auttaa kaikkia tilojen käyttäjiä, sillä esimerkiksi tavaroiden kuljettaminen, siivous ja tilojen huolto helpottuvat fyysisesti esteettömässä ympäristössä.

Esteetön joukkoliikenne kattaa koko matkaketjun. Se koostuu monesta osatekijästä, muun muassa kaikkien käytettävissä olevista liikennevälineistä ja niitä palvelevista pysäkki- ja laiturirakenteista sekä asema- ja terminaalirakennuksista ja informaatiojärjestelmistä. Turvallisuus vähentää tapaturmia. Esteettömyys ei yleensä tule rakennusvaiheessa kalliimmaksi, vaan vaatii vain hyvää suunnittelua ja suunnitelmien toteuttamista. Esteetön ympäristö mahdollistaa itsenäisen asumisen tai asioimisen henkilöille, jotka huonosti toimivassa ympäristössä olisivat toisten avun varassa.

Vantaan kaupunki edistää vammaisten ihmisten yhdenvertaisuutta huomioimalla esteettömyyden suunnittelun lähtökohtana. Joukkoliikenteen esteettömyyttä edistetään yhteistyössä HSL:n kanssa. Kaupunki tekee yhteistyötä vammaisneuvoston ja vammaisjärjestöjen kanssa vammaisten ihmisten osallisuuden kehittämiseksi päätöksenteossa. Kestävän kehityksen periaatteet ovat mukana Vantaan kaupunkisuunnittelussa sekä uudis- ja korjausrakentamisessa.

Kuva 119. Pysäköintipaikat Myyrmäessä tulevaisuudessa



2.5 Lyhyt etäisyyksiltään, työ ja palvelut löytyvät läheltä - Elinvoimainen Myyrmäki

Asukkaiden ja muiden osallisten palaute tiivistettynä

- *Ei nukkumalähiötä vaan monipuolinen keskusta. Työpaikkojen pitää säilyä keskustassa.*
- *Monipuolisten palveluiden säilyminen: Kohtaamis- ja oleskelupaikkoja ja harrastusmahdollisuuksia kaikenikäisille: yhteistilojen sekä tapaamis- ja oleskelupaikkojen riittävyys, laatu ja keskeinen sijainti*
- *Yrittäjät: Keskustaan enemmän erikokoista katutason liiketilaa, jossa voi työskennellä haluamaansa aikana, tulisi löytyä myös edullista vuokratilaa aloitteleville yrityksille.*

Tavoite

Keskustan elinvoimaisuutta ja omaleimaisuutta vahvistetaan. Keskusta-aluetta kehitetään viihtyisänä ja virikkeellisenä kävelykeskustana. Keskusta-aluetta tiivistetään ja pyritään luomaan sekoittunutta kaupunkirakennetta, jossa kohtaavat asuminen, palvelut, työpaikat ja vapaa-ajanviettomahdollisuudet. Työpaikkojen ja palveluiden halutaan säilyvän Myyrmäessä jatkossakin.

Kaavarunkotyön ohessa selvitetään myös pienten liikkeiden ja tilapäisten pop-up-yritysten mahdollisuuksia sijoittua keskustaan. Myyrmäen keskustan kehittämisen tavoitteena on luoda yhtenäinen lauantaisin palvelevien liikkeiden keskittymä, jossa yhdistyvät kävelykeskustan alueella Myyrmannin kauppakeskus sekä alueelle osoitetut kivijalkaliikkeet.

Julkisten palveluiden sijoittuminen alueelle halutaan mahdollistaa myös tulevaisuudessa. Koulujen ja päiväkotien riittävyys selvitetään. Vapaa-ajan palvelut ja niiden saavutettavuus huomioidaan tiivistettäessä aluetta. Kulttuuripalveluiden (esimerkiksi kirjaston) merkitys alueen vetovoimalle huomioidaan suunnittelussa. Keskeinen sijainti ja näkyvyys, sekä sisä- ja ulkotilojen suhde ovat tärkeitä määrittää. Vanhusten palveluiden tulisi sijaita keskustassa hyvien yhteyksien ja helpon liikkumisen vuoksi. Tavoitteena on, että vanhukset asuisivat kotona niin pitkään kuin mahdollista.

Suunnitteluperiaatteet

Maankäytön suunnittelussa erityisesti Myyrmäen aseman seudun kortteleissa pyritään sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen. Keskustakortteleihin muodostetaan asuinrakennusten ja katutason liiketilojen lisäksi myös toimisto- ja hybridirakennuksista, joissa on tilaa palveluille ja erilaisille yrityksille. Suunnittelun perustana on Vantaan palveluverkkosuunnitelma 2040.

Kaavarungon osana on tutkittu nykyisten ja uusien palveluiden sijoittumista alueelle. Erikokoista liike- ja toimistotilaa ohjataan kävelykeskustan vilkkaimmille raiteille Myyrmäenraitin ja Liesikujan varteen sekä keskustan torialueiden ja aukioiden äärelle rakennusten katutasoon. Colosseumille etsitään julkisempaa käyttöä. Urbaanin sykkeen alue yhdistää alueen tärkeimmät palvelut, liikenteelliset solmukohdat, kohtaamispaikat ja virikkeellisen julkisen ulkotilan. Urbaanin sykkeen alueella myös osin asuinkerrostalojen katutasoon tulee sijoittua liike- ja palvelutilaa.



Kuva 120. Kivijalkaliiketilaa, asuntoja ja toimitiloja samassa korttelissa Hampurissa.



Kuva 121. Lähes 50 000m2 kokoinen Beaugrenellen kauppakeskus Pariisissa on osin uutta rakentamista, osin sijoitettu uudistettuun v. 1979 rakennettuun ostoskeskukseen. Alue on kehitetty sekoittuneen kaupunkirakenteen kaupunginosaksi, jossa kohtaavat toimistot, hotellit, palvelut ja asuintornit.

Kaupalliset palvelut

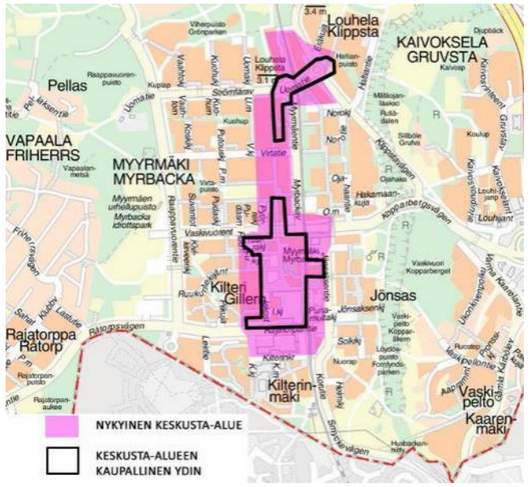
Myyrmäen väestömäärän kasvaessa kasvaa myös vähittäiskaupan sekä kaupallisten palveluiden kysyntä, jonka johdosta myös liiketilaa tarvitaan todennäköisesti lisää alueella. Myyrmäen keskusta toimii kaupallisena keskuksena Länsi-Vantaan alueella. Myyrmäkeen on keskittynyt merkittävästi erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa. Alueen selkeä kaupallinen ydin on Myyrmanni ja sen viereiset korttelit. Myyrmannin ja Myymäen kaupallinen vetovoima on vähentynyt viime vuosina johtuen kilpailun kiristymisestä. Keskustan kaupallinen sijainti tiiviin asumisen keskellä turvaa kuitenkin kaupan liiketaloudellisen kannattavuuden alueella. Kilpailun kiristyessä Myyrmäen asema on muuttunut seudullisesta kaupan sijainnista alueelliseksi.

Kaavarunkoalueen kaupan ja kaupallisen palvelujen kehitysnäkymiin vaikuttaa keskeisimmin alueen väestönkasvu ja sitä kautta ostovoiman kasvu. Paras tapa tukea alueen kauppaa ja palveluja on osoittaa alueelle merkittävästi uutta asuntorakentamista. Alueelle osoitettu merkittävä tiivistäminen ja täydennysrakentaminen tukevat uusien liiketilojen rakentamista. Kehitysnäkymiin vaikuttavat myös kilpailevat kaupan keskittymät ja alueet (ostovoiman siirtymät) sekä kuluttajakäyttäytymisen muuttuminen.

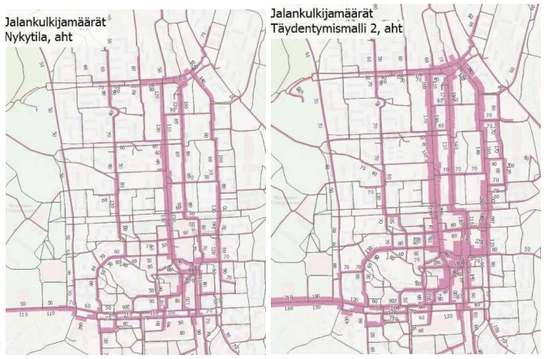
Pääosin alueen väestönkasvun aikaansaama liiketilan lisätarve on perusteltua vaatia alueelle. Näin alueen kaupan palvelut voidaan turvata eikä alueen kaupallinen vetovoiman seudullisessa rakenteessa muutu merkittävästi. Alueella ei tarvetta osoittaa uutta isoa kaupan kokonaisuutta ydinkortteleiden ulkopuolelle. Sen sijaan pienempiä tai keskisuuria pt-kauppoja voi tulla keskeisille paikoille kuten joukkoliikenteen runkolinjojen, keskeisten autoväylien ja aktiivisten jalankulkureittien yhteyteen. Palveluja ja erikoiskauppaa voi rakentaa lisäksi kaikkialle asuntorakenteen sisälle.

Keskustassa on helppo asioida jalan, mitä tukevat uusien kortteleiden kivijalkaliiketilat ja alueen ulkosyötteinen autoliikenneverkko. Alueen kaupallinen ydin muodostuu pohjois-etelä -suuntaisesta akselista Rajatorpantieltä Myyrmannin läpi Vaskivuorentielle sekä itä-länsi -suuntaisesta yhteydestä Myyrmäenraitilta asemalle. Pidemmällä aikavälillä Myyrmäen keskustan ensisijainen laajenemissuunta on Rajatorpantietä pitkin Myyrmäen urheilupuiston suuntaan. Toinen keskustan laajenemissuunta on Louhelan asemalta Uomatietä länteen. Alueen painoarvo tulee kasvamaan, kun Luhtitie ja Uomatie yhdistetään tulevaisuudessa.

Haasteena on nykyisten toimistotilakortteleiden muuttuminen asumiseen. Uusiin kortteleihin tulisi sijoittaa asumisen lisäksi myös liike-, palvelu- ja toimitilaa. Työpaikkojen määrä alueella tulisi pysyä vakaana, jotta kaupallisille palveluille olisi kysyntää myös päivisin. Myyrmäkeen soveltuvat varsinkin kivijalkaliiketilat, mutta myös erilliset liikerakennukset. Riittävä liiketilojen määrä tulee taata myös toimivan kilpailun kannalta.



Kuva 122. Keskustan kaupallinen ydin



Kuvat 123-124. Jalankulkumäärät Myyrmäessä nykytilanteessa ja kaavarungon täydentymismalli 2:ssa, jossa huomioitu uusi rakentaminen, palvelut, uudet koulut ja päiväkodit. Jalankulkuvirrat vahvistuvat tulevaisuudessa erityisesti Myyrmäen raitilla, ydinkeskustassa sekä osin Jönsaksentiellä ja Ojahaanpolulla. Tämän takia kaavarungossa on esitetty kivijalkaliiketilaa Myyrmäenraitille sekä ydinkeskustan käytetyimmille raiteille ja aukioiden äärelle. (Trafix, liite 7)

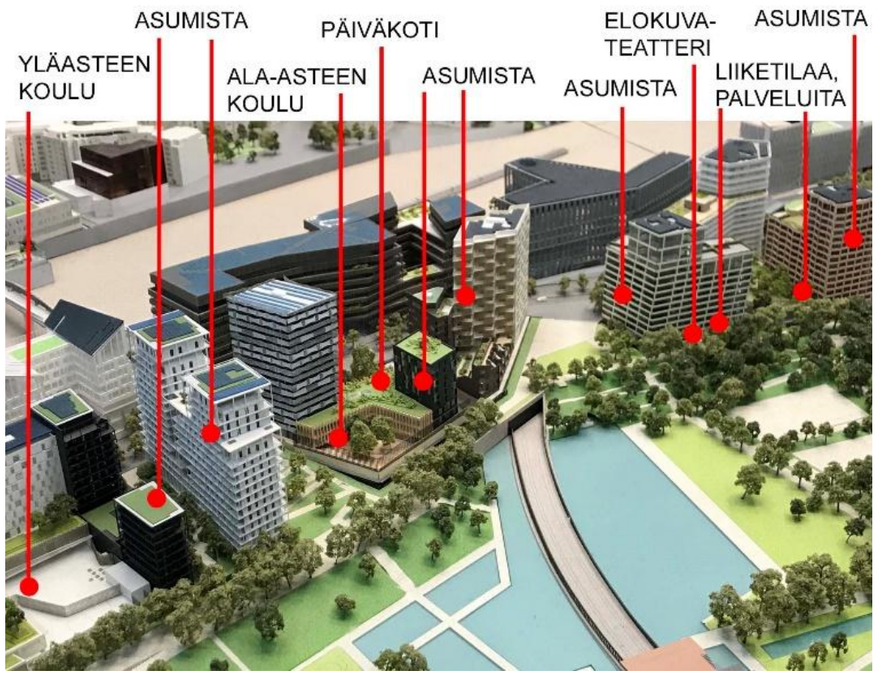
Toimitilan määrä (toimistot, liike- ja palvelutilat)
Myyrmäen kehittäminen ei saa poistaa kaupunginosasta toimitilaa. Uutta rakennettaessa tulee toimitilojen suhteellinen osuus pienenemään, mutta absoluuttinen määrä pysyy vähintään samana. Jos joltakin alueelta puretaan toimitilaa, tulee se osoittaa samalle tontille tai toisaalle kaupunginosan alueella. Keskeistä on jakaa uusi asumisrakentamisoikeus ja vaadittava toimitila- ja liiketilarakentamisoikeus kiinteistöjen välillä oikeudenmukaisesti. Toimitilan painopiste on perustelua siirtyä pohjoisemmasta (Myyrmäenraitti 5) aivan aseman viereen (mm. nykyisen Myyrinpuhoksen alue).

Työpaikkojen määrä
Myyrmäessä on asemakaavanmukaista rakennusoikeutta seuraavasti: Liike- ja palvelutilaa 114 420 kem2, Toimitilaa 56 380 kem2 ja kaupungin palveluita (Y-tontit, VL, ym.) 195 098 kem2. On kuitenkin tärkeää huomata, että osa näistä kaavanmukaisista tiloista ei ole käytössä liike-, palvelu- tai toimitilana, vaan joko tyhjillään tai muussa käytössä. Vuonna 2015 alueen työpaikkamäärä on ollut noin 5000 työpaikkaa. Kaavarungon lähtökohtana on työpaikkojen määrän lisääminen. Kerrosala liike- ja toimitiloille saattaa olla pienempi kuin nykyiset määrät, koska varsinainen pinta-ala työpistettä kohden on nykyään ja todennäköisesti tulevaisuudessa entistä pienempi. Kaavarunkokartassa on esitetty keskustan ydinalue, jolle osoitetaan sekoittunutta rakennetta: asumisen ohella kauppaa ja muuta liiketilaa, palveluita ja toimitiloja. Periaatteena, on, että alueen työpaikkamäärä lisääntyy. (katso kaavarunkokartta kohdasta 2.6)

Kaupungin palvelut
Julkisten palveluiden sijoittuminen ja helppo saavutettavuus alueella halutaan varmistaa myös tulevaisuudessa. Paikallista kaupunkikulttuuria tuetaan mahdollistamalla sille edellytykset ja paikat jatkossakin. Tilojen suunnittelussa panostetaan erityisesti yhteis- ja monikäyttöisyyteen. Kaavarungon ohessa on tutkittu muun muassa asukas- ja nuorisotilojen sijaintia keskustassa.

Isomyyrin ja Myyrinpuhoksen kauppakeskusten sekä Liesikujan autopaikka-alueiden paikalle on suunnitteilla asuin-, liike-, toimi- ja palvelutilojen kortteli. Tällöin purettavan Isomyyrin tiloissa nykyisin sijaitseville kaupungin palveluille (asukas- ja nuorisotilat sekä aikuisopisto) etsitään uusi paikka. Kaupunki haluaa turvata liike-, toimi- ja palvelutilojen säilymisen aivan Myyrmäen keskustassa ja edellyttää kortteleihin hybridirakentamista. Tutkittavia vaihtoehtoja ovat esimerkiksi Isomyyrin paikalle tuleva hybridirakennus, jossa katutason asukas- ja liiketilat yhdistettäisiin toiminnallisesti uudistettavan Liesitorin julkiseen ulkotilaan. Tällöin esimerkiksi kahvila voisi avautua suoraan torille ja asukastilojen toimintaa voi levittäytyä helposti sisätiloista ulos. Liesitorille sijoitetaan eri-ikäisiä palvelevia toimintoja. Muita vaihtoehtoja olisi sijoittaa kaupungin palveluita Myyrmäkitalon tai Colosseumin yhteyteen. Eri toimijoiden ja yhdistysten kanssa käydyssä keskustelussa on tullut esille muun muassa suuren salitilan tarve ja toive tilojen osittaiseen yhteiskäyttöisyyteen.

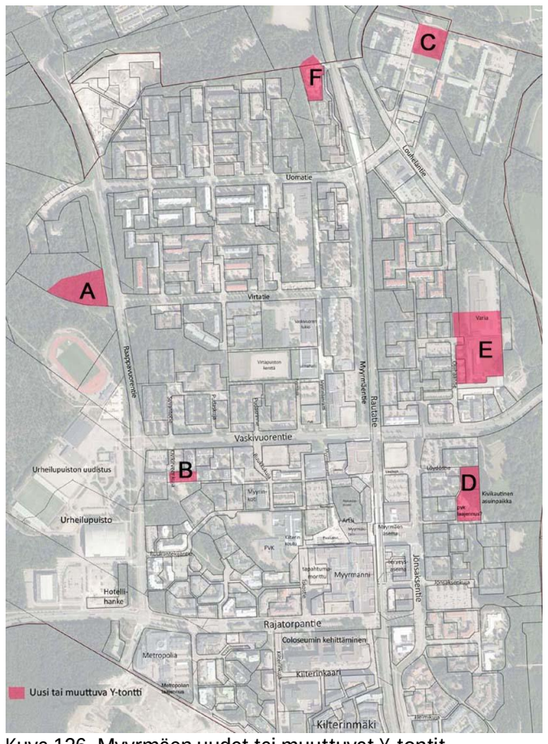
Kuva 125. Rakenteilla olevan Pariisin Clichy Batignollesin alueelle on suunniteltu sekoittunutta kaupunkirakennetta. Asumista, palveluita, liiketiloja ja toimistoja on sijoitettu erilaisiin hybridirakennuksiin. Kuva on alueen infokeskuksen pienoismallista.



Y-tontit – päiväkodit ja koulut
Varhaiskasvatus
Varhaiskasvatusikäisten lasten määrän kasvu on Vantaan virallisen väestöennusteen 2017-2027 mukaan voimakasta. Suuralueella lasten määrän ennustetaan kasvavan ennustekaudella noin 370 lapsella ja kaavarunkoalueella noin 150 lapsella. Lasten määrän kasvaessa alueelle esitetään uusia päiväkoteja, joista osa korvaa nykyisiä tiloja. Kaavarunkotyön yhteydessä on tutkittu päiväkotien mahdollisia sijoituspaikkoja. Ensimmäiset päiväkodit toteutetaan Uomarinteen koulun eteläpuolelle, Raappavuorentielle sekä korvaavana hankkeena Patotielle. Päiväkotien koko vaihtelee tontin koosta riippuen 128 tilapaikasta 192 tilapaikkaan. Alueen edelleen tiivistyessä tarvitaan päiväkodeille edelleen uusia tontteja. Kaavarunkotyön yhteydessä on esitetty mahdollisiksi kehityskohteiksi Louhelan Eräkujaa, Löydöspuistoa sekä Kivikirveenkujan tonttia.

Koulut ja oppilaitokset
Asukasluvun kasvaessa erityisesti alueen perusopetuksen oppilaspaikkojen riittävyyttä tarkastellaan vuosittain suuralue- ja kaupunginosatasoisesti, minkä perusteella tehdään tarvittavat esitykset toimenpiteistä oppilaspaikkojen lisäämiseksi. Koska alueen oppilasmäärä kasvaa voimakkaasti jo nyt käytössä olevien väestöennusteiden mukaan, tarpeeseen vastaamiseksi tullaan tarvitsemaan lisää koulutiloja. Vantaan virallisen väestöennusteen 2017-2027 mukaan Myyrmäen kaupunginosan perusopetusikäisten määrä kasvaa suuralueella ennustekaudella noin 800 henkilöllä ja kasvu painottuu suuralueen itäisiin kaupunginosiin. Myyrmäen kaupunginosassa perusopetusikäisten määrän ennustetaan kasvavan noin 290 henkilöllä.

Kaavarungossa on esitetty uusia ja muuttuvia Y-tontteja sekä päiväkodeille ja kouluille. Uusia kaavoitettavia Y-tontteja osoitetaan Myyrmäkeen 3: Raappavuorelle (kartalla A) ja Kivikirveenkujalle (kartalla B) uuden asuntorakentamisen viereen sekä Eräkujan päähän viheralueen reunaan (kartalla C). Nykyistä Löydöspolun päiväkotitonttia (kartalla D) tutkitaan laajennettavaksi pohjoiseen. Samalla kuitenkin tulee konsultoida kaupunginmuseota ja aloittaa kaivaukset tontilla, koska alueella on esihistoriallinen muinaisjäännös. Nykyisen Varian ammattioppilaitoksen aluetta (kartalla E) kehitetään koulu- ja asuinkortteliksi sitten kun Varialle osoitetaan uudet tilat muualta. Kortteliin on tarkoitus sijoittaa noin 900 oppilaan yhtenäiskoulu ja mahdollisesti myös päiväkoti. Patotien päiväkodin (kartalla F) tonttia tutkitaan laajennettavaksi pieneltä osin viheralueelle.



Kuva 126. Myyrmäen uudet tai muuttuvat Y-tontit.

2.6 Kaavarunkokartta

Kaavarunkokartta on koottu esitettyjen konseptien ja eri teemojen pohjalta. Kaavarungon luonnosvaiheessa kartalla ei ole vielä esitetty tehokkuus- tai kerroslukuja. Ne ja muut mahdolliset puuttuvat merkinnät täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen saadun palautteen ja vaikutusten arvioinnin jälkeen.

Merkinnät

C — Keskustatoimintojen alue

K — Liike- ja toimistorakennusten alue

Y — Yleisten rakennusten alue

LPA — Pysäköinnille varattu alue

A1 — Tehokas asuntoalue

Ensijaisesti kerrostaloja

A2 — Matala ja tiivis asuinalue, Ensijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja

V — Virkistysalue

Asemakaavalla suojeltu rakennus

S — Suojeltavaksi esitettävä rakennus

P — Keskitetty pysäköinti

Korttelialueelle tutkitaan alueen uudistuessa paikka keskitetylle pysäköinnille. Merkintä osoittaa korttelialueen, mutta ei tarkkaa sijaintia.

Keskustatoimintojen ydinalue

Alueelle osoitetaan sekoittunutta rakennetta: asumista, kauppaa ja muuta liiketilaa, palveluita ja toimitiloja. Alueen työpaikkamäärän tulee lisääntyä.

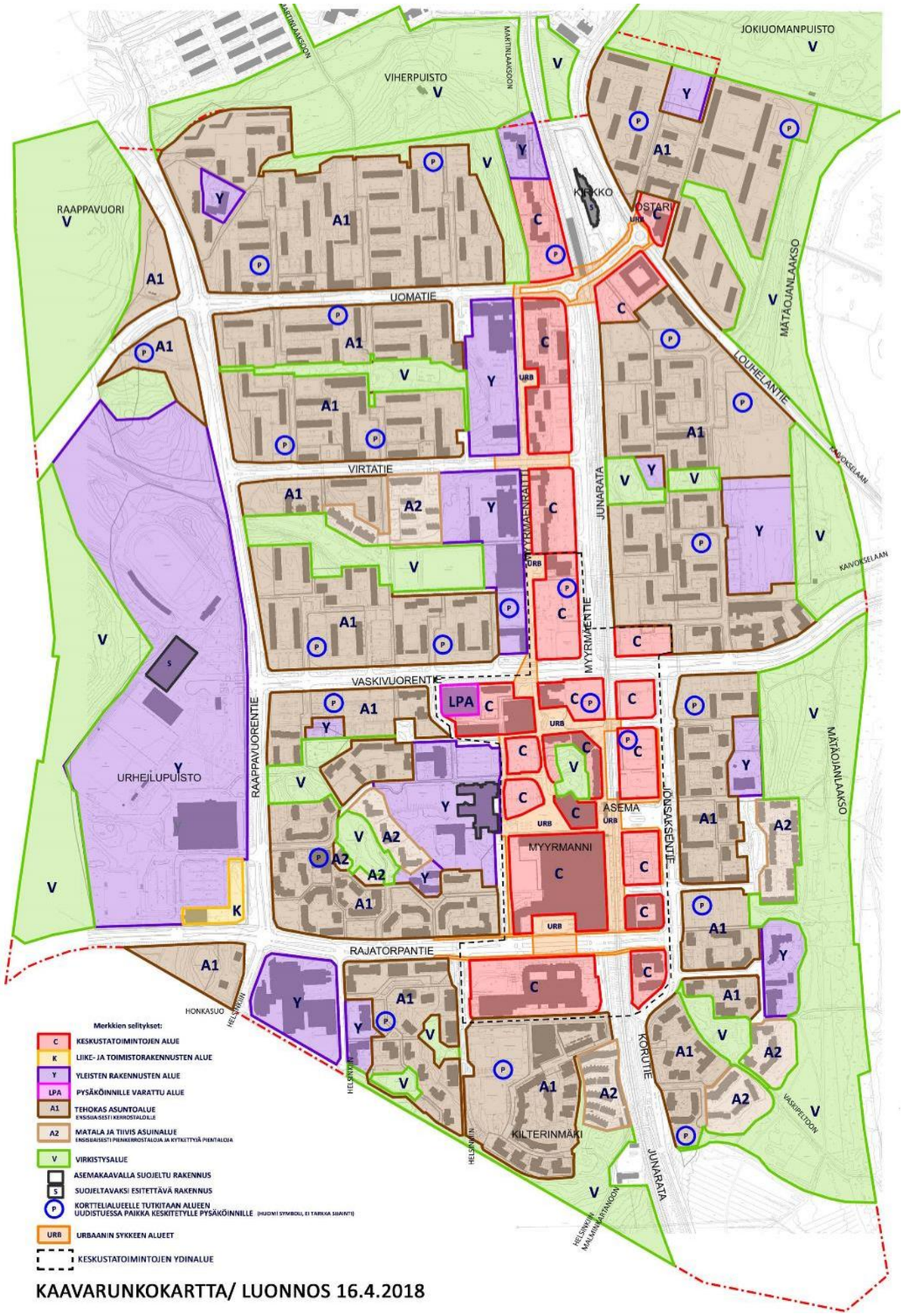
URB — Urbaanin sykkeen alueet

Tehokkuusluku/ rakennusoikeus

Kerrosluku

Erityistutkittavat alueet, Määritellään tarvittaessa

Kaupunginosan raja



KAAVARUNKOKARTTA/ LUONNOS 16.4.2018

Myyrmäen kaavarungon ajatuksia yhdellä silmäyksellä



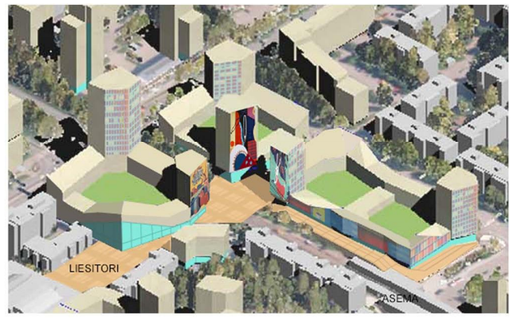
MISSÄ VOISI OLLA MYYR YORKIN KESKUSPUISTO?

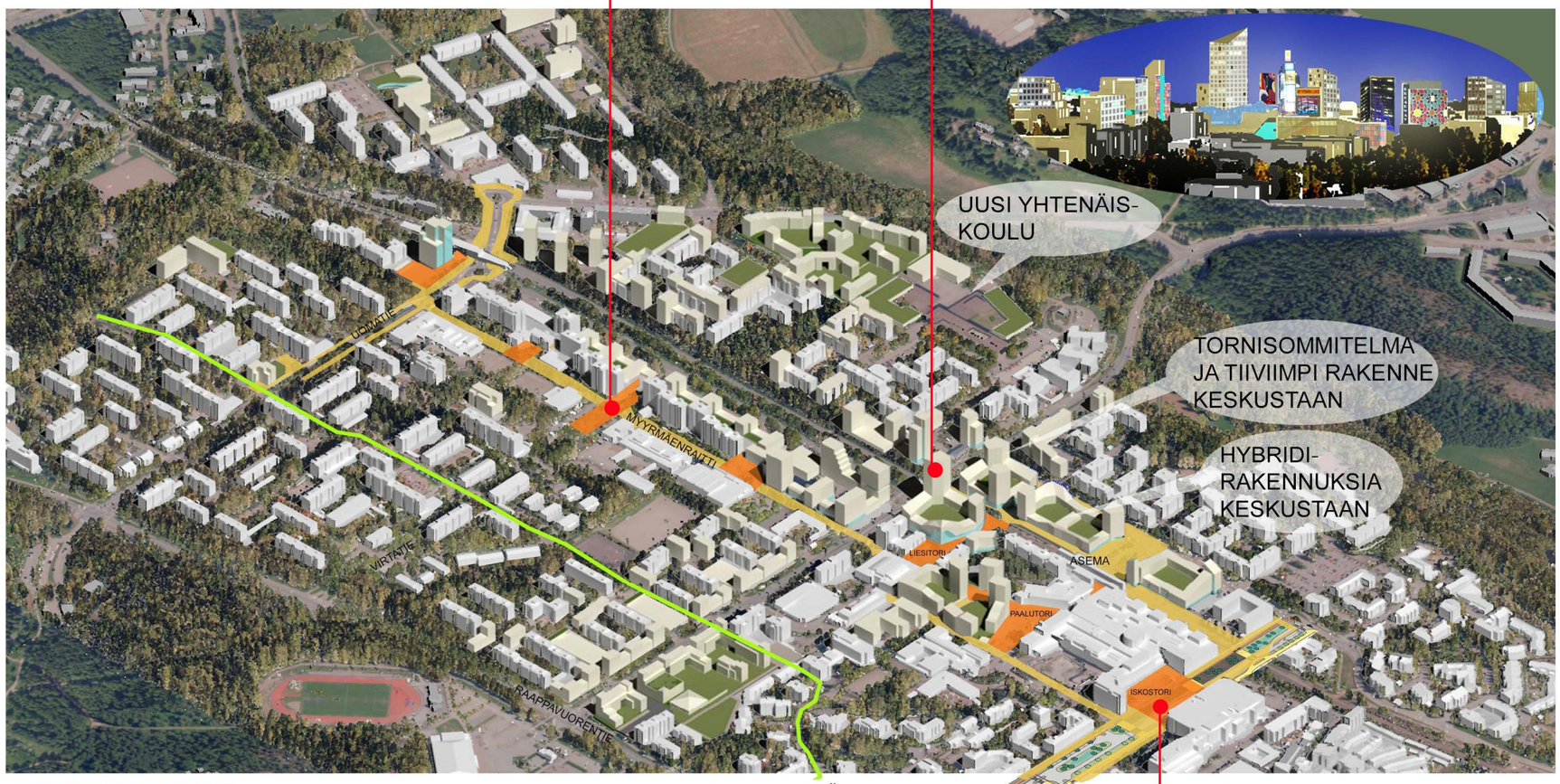




KATKAISTAAN VIRTATIE JA MUUTETAAN KATUALUETTA TOIMINNALLISEKSI AUKIOKSI, JOKA YHDISTÄÄ KOULUKORTTELIT TURVALLISEKSI JA VIRIKKEELLISEKSI TILAKSI

KATUTAIDETTA OSANA TORNIEN ARKKITEHTUURIA?

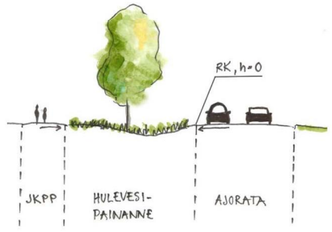








SINIVIHREITÄ KATUJA



VEHREÄ REITTI POHJOIS-ETELÄ SUUNNASSA

RAJATORPANTIESTÄ VIIHTYISÄ BULEVARDI

AUKIOMAINEN KATUTILA YHDISTÄÄ MYYMANNIN JA KEHITETTÄVÄN COLOSSEUMIN





URBAANIN SYKKEEN ALUE

TÄRKEÄ KEHITETTÄVÄ AUKIO

3 Vaikutusten arviointi

3.1 Vaihtoehtojen vertailu

Tämä osio täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavarunkoehdotukseen.

3.2 Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset väestöön

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Myyrmäen aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Myyrmäessä arvioidaan kaavarungon pohjalta olevan noin 24 000 - 27 000 asukasta vuonna 2040. Kaavarungossa esitetyn kaupunkirakenteen täydentymisen toteutuessa alueelle saataisiin noin 8 000 – 11 000 uutta asukasta, jos asumisväljyys on noin 48 k-m2/ asukas.

Tämä osio täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavarunkoehdotukseen.

3.3 Liikenteen vaikutukset ja muut häiriötekijät

Tämä osio täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavarunkoehdotukseen.

Tieliikenne- ja lentomelu

Kaavarunkoluonnoksen pohjalta tehdään yleispiirteinen meluselvitys. Tämä osio täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavarunkoehdotukseen.

Tärinä- ja runkomelu

Kaavarunkoluonnoksen pohjalta tehdään tärinä- ja runkomeluselvitys. Tämä osio täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavarunkoehdotukseen.

Pienhiukkaset

Tämä osio täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavarunkoehdotukseen.

3.4 Vaikutuksen rakennettuun ympäristöön

Korkean rakentamisen vaikutukset

Tämä osio täydennetään korkean rakentamisen, tuuliolosuhteiden ja varjostuksen osalta kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavarunkoehdotukseen.

Vaikutus rakennusperintöön ja kulttuuriympäristöön

Tämä osio täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavarunkoehdotukseen.

3.5 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Viherrakenne

Myyrmäen kaavarungon lähtökohdaksi on otettu kaupunginosaa ympäröivien viheralueiden säilyttäminen ja vehreyden lisääminen myös muille kuin viheralueille. Viheralueita siis säilyy ja vehreys lisääntyy esimerkiksi hulevesien biosuodatusalueilla.

Tämä osio täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavarunkoehdotukseen.

Luonto

Tämä osio täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavarunkoehdotukseen.

Hulevedet

Kaavarungon tavoitteena on täydennysrakentamisen keskittäminen pääasiassa nykyisille pysäköintialueille. Tällaiset alueet soveltuvat hulevesien näkökulmasta parhaiten täydennysrakennettaviksi, koska tällöin rakennetaan valmiiksi läpäisemättömille pinnoille eikä muodostuvan huleveden määrä kasva. Toki samalla on odotettavissa, ettei rakentamisella välttämättä pysytä kokonaan pysäköintialueen sisällä, jolloin vettä läpäisemätön pinta nykyisillä piha-alueilla saattaa jonkin verran kasvaa. Vaikutus on kuitenkin paljon pienempi kuin rakennettaessa luonnontilaisille alueille.

Kaupungin hulevesiohjelman mukaista on hallita hulevesiä niiden syntypaikalla. Tästä johtuen kaikkia uusia hankkeita koskevat nykyaikaiset hulevesien hallintamääräykset. Tonttien hulevesien hallinnassa lähtökohtana on imitoida tontilta poistuvan virtaaman laskemisessa luonnontilaista tilannetta. Näin ollen tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä luonnontilassa poistuisi ja ylimenevä osa tulee hallita tontilla viivytysrakenteissa. Näin ollen täydennysrakennettaessa vanhoja pysäköintialueita, joissa viivytystä ei ole aikaisemmin toteutettu, tullaan tulevaisuudessa näiltä alueilta poistuvaa virtaamaa pienentämään rakentamisen seurauksena.

Kaavarungossa esitetään hulevesien hallinnan toimenpiteitä myös yleisille alueille. Pää- ja kokoojakaduille on suunniteltu toteutettavaksi hulevesien suodatusrakenteita nykyisille viherkaistoille, jolloin kaduilta tulevaa virtaamaa saadaan hidastettua katualueilla. Lisäksi Delfiiniaukiolle ja Virtatien päätteelle varaudutaan toteuttamaan viivytysrakenteita hulevesitulvaongelmien vähentämiseksi.

3.6 Kaavataloudelliset vaikutukset

Tämä osio täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavarunkoehdotukseen.

3.7 Ympäristövaikutusten arviointi

Ilmastovaikutukset

Ilmatieteenlaitoksen julkaiseman raportin Ilmastonmuutos pääkaupunkiseudulla mukaan meneillään oleva ilmastonmuutos vaikuttaa Suomen ja pääkaupunkiseudun olosuhteisiin. Ilmasto on jo muuttunut, ja nykyisillä maailmanlaajuisilla kasvihuonekaasujen päästöillä ilmaston lämpeneminen jatkuu edelleen. Muutoksen voimakkuus riippuu päästöistä. Tästä syystä ilmastonmuutoksen hillintä on ensisijaista samalla kun varaudutaan muuttuviin olosuhteisiin. Pääkaupunkiseudulla yhteisen ilmastonmuutokseen sopeutumisen strategian tavoitteena on turvata asukkaiden hyvinvointi ja kaupunkien toiminta myös muuttuvissa olosuhteissa.

Ilmastonmuutokseen varautumisessa on kaupunkiseuduilla keskeinen merkitys. Niillä sijaitsevat suurin osa väestöä, työpaikkoja, julkisen ja yksityisen puolen investointeja, hallintoa ja rakentamista. Kaupungeissa sää- ja ilmastoilmiöiden aiheuttamat kustannukset voivat olla merkittäviä. Ajantasainen tieto tulevaisuuden odotettavista muutoksista on tärkeää, jotta voimavaroja osataan suunnata oikein ja varautua muutoksiin ajoissa.

Myyrmäen alueella on katualueiden mitoituksessa varauduttu liikenteen kasvuun tulevaisuudessa. Vielä ei ole nähtävissä selkeää muutosta ajoneuvojen vähenemisen suuntaan. Ilmastonmuutoksen myötä lisääntyvät sateet tuovat myös haasteita katualueiden osalle. Katualueiden istutusalueet voidaan hyödyntää hulevesien käsittelyyn ohjaamalla niihin katujen hulevesiä.

Kaavarunkoluonnoksesta tehdään Keko-laskelmat. Tämä osio täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavarunkoehdotukseen.

4 Prosessi

4.1 Kaavarungon osallisuus ja vuorovaikutus

Eri tekijöiden ja teemojen yhteensovittaminen varmistetaan tiiviillä yhteistyöllä eri alojen asiantuntijoiden, asukkaiden sekä erilaisten sidosryhmien, kuten asukas- ja monikulttuuristen yhdistysten sekä yrittäjien kanssa. Kaavarunko tuli vireille kesäkuussa 2016. Keväästä 2016 alkaen on järjestetty erilaisia kyselyitä ja työpajoja, joilla on selvitetty asukkaiden ja muiden alueella toimivien mielipiteitä ja ideoita Myyrmäen nykytilanteesta ja tulevaisuudesta:

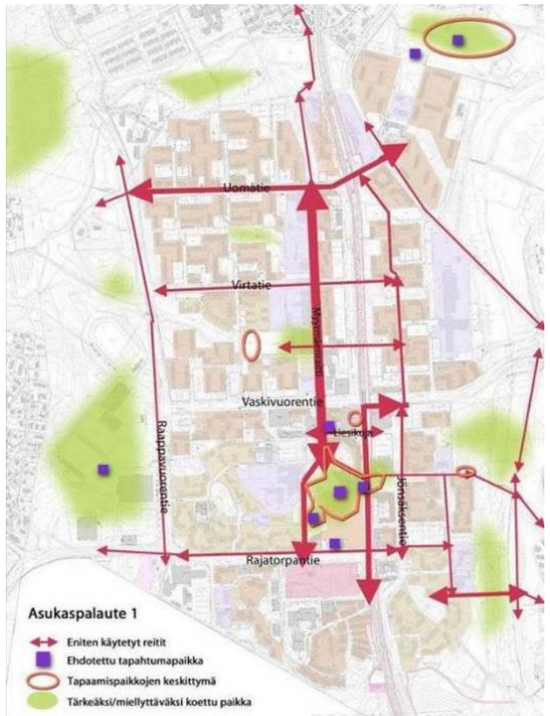
- Kaupunkisuunnitteluseminaari Myyrmäessä: 17.5.
- Karttapohjainen nettikysely 9.5.-17.6. (koonnos liitteessä 3)
- Asukastyöpaja 8.6. Kilterin koululla (koonnos liitteessä 4)
- Myyrmäen taiteiden yö 1.9.2016
- Kysely, ”Mun Myrtsi” -mobiilisovellus: syys-marraskuu 2016 (koonnos liitteessä 5)
- Yrittäjäyhteistyötä: Myyrmäki Forum 17.11.2016 ja 21.3.2018
- Monikulttuurisuuskävely lokakuussa 2017
- Myyrmäen eläkeläisten tapaamiset: 7.2.2017 ja 27.2.2018

Kyselyissä ja työpajoissa Myyrmäen parhaiksi puoliksi nousivat toistuvasti luonto ja ulkoilumahdollisuudet, kulttuuri ja yhteisöllisyys, palveluiden läheisyys sekä liikenneyhteydet. Lisää toivottiin mm. viihtyisiä pysähtymispaikkoja ulkotilaan, kaupunkiympäristöä, kivijalkakauppoja ja historian esiintuomista. Jatkossakin Myyrmäessä halutaan pitää luonto läsnä ja antaa tilaa oman kaupunkikulttuurin kukoistukseen. Asukkaat arvostavat ympäristöään, historiaansa, katutaidettaan ja toisiaan. Suosituimpia kohtaamispaikkoja ovat Myyrmanni, Iso-Myyri, Liesitori, Paalutori ja asema. Liikenteen sujuvuus on kaikenlaisille liikkujille tärkeää ja erilaisia yhteyksiä tulisi ylläpitää ja parantaa. Myyrmäenraitin merkitys tärkeänä kevyen liikenteen raittina korostui mielipiteissä. Suunnittelussa tulisi asukkaiden mukaan panostaa eniten julkiseen ulkotilaan, laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen keskusta-asumiseen sekä Myyrmäen erityispiirteisiin, kuten kaupunkimaisuuteen ja katutaiteeseen.

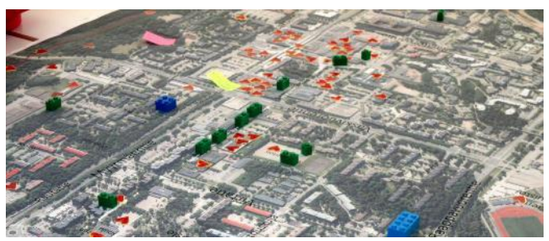
Osallisille lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kirjeitse tai sähköpostilla. Mielipiteitä ja kannanottoja saapui 8 kpl. Vastineet mielipiteisiin annetaan kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavarunkoehdotuksen yhteydessä.

Osallisten tavoitteet tiivistettynä

- Myyrmäen parhaiksi puoliksi nousivat palautteissa toistuvasti luonto ja ulkoilumahdollisuudet, kulttuuri ja yhteisöllisyys, palveluiden läheisyys sekä liikenneyhteydet. Jatkossakin Myyrmäessä halutaan pitää luonto läsnä ja antaa tilaa oman kaupunkikulttuurin kukoistukseen. Asukkaat arvostavat ympäristöään, historiaansa, katutaidettaan ja toisiaan.
- Täydennysrakentaminen jakoi mielipiteitä. Toiset olivat avoimia tiivistämiselle ja korkealle rakentamiselle, toiset vähemmän. Osa haluaisi pitää kiinni nykyisestä asumisväljyydestä ja sallisi tiivistämistä korkeintaan keskustaan.
- Laadukas, kohtuuhintainen asuminen. Uudessa asuntokannassa tulisi pyrkiä nuoria sekä nuoria perheitä houkutteleviin huoneistoratkaisuihin, jotta alueen seniorivaltaista väestörakennetta saadaan tasapainotettua.
- Katutaide jakoi mielipiteet. Suurin osa piti katutaidetta hyvänä asiana, mutta sekin vähemmistö, jota katutaide ei miellytä, kertoi sen olevan parempi vaihtoehto kuin raaka betoni. Palautteessa tuotiin esille, että taide piristää ja on tärkeää alueen imagolle.
- Liikenteen sujuvuus ja turvallisuus, yhteyksien ylläpito ja parantaminen, vaaran paikkojen huomioiminen, pelkona liikenteen hallitsematon kasvu.
- Kävelykaupunki versus autopaikkojen riittävyys: tämä kysymys jakaa asukkaiden mielipiteet.
- Myyrmäenraitin merkitys korostui. Viheralueiden ohella se osoittautui kyselyissä suosituimmaksi julkiseksi ulkotilaksi. Myös poikittaiset yhteydet tulisivat esille. Kaikenkaikkiaan korostui kävelykaupunki.
- Aseman seudun turvallisuutta tulisi parantaa. Keskustassa koetaan turvattomuutta myös liityntäpysäköinnin,
- Paalutorin, Paalukylänpuiston, Liesitorin ja pysäköintihallien kohdalla.
- Vehreyden säilyttäminen Myyrmäessä. Viheralueet ja metsät tulee säilyttää. Myös keskustan ulkopuolella oleville toreille ja kaduille toivottiin lisää elämää, ympäristön viihtyisyyttä ja siisteyttä. Puistot ja urheilukentät tärkeitä paikkoja.
- Lisää toivottiin mm. viihtyisiä pysähtymispaikkoja ulkotilaan, parempaa valaistusta reiteille ja historian esiintuomista.
- Ei nukkumalähiötä vaan monipuolinen keskusta. Työpaikkojen pitää säilyä keskustassa.
- Monipuolisten palveluiden säilyminen: Kohtaamis- ja oleskelupaikkoja ja harrastusmahdollisuuksia kaikenikäisille: yhteistilojen sekä tapaamis- ja oleskelupaikkojen riittävyys, laatu ja keskeinen sijainti
- Yrittäjät: Keskustaan enemmän eri kokoista katutason liiketilaa, jossa voi työskennellä haluamaansa aikana, tulisi löytyä myös edullista vuokratilaa aloitteleville yrityksille.



Kuva 129. palaute tiivistettynä kartalle


Kuva 130. karttatyöskentelyä asukastyöpajassa


Kuva 131. karttatyöskentelyä asukastyöpajassa

Nähtäville, osallistuminen 2

Kaavarunkoluonnos ja raportti sekä sen liiteaineisto käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 16.4.2018. Tämän jälkeen luonnos asetetaan nähtäville ja siitä voi jättää mielipiteitä. Nähtävilläolon jälkeen tehdään vaikutusten arviontia ja syksyllä 2018 kaavarunkoehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Kaavarunkoehdotus asetetaan nähtäville ja siitä voi jättää mielipiteitä. Lopulta kaavarungon hyväksyy kaupunginhallitus.

4.2 Johtopäätöksiä

Myyrmäen kaavarunkoon tulee palata alueella vireillä olevissa asemakaavoissa, asemakaavamuutoksissa tai muissa suunnitelmissa. Tällöin tulisi tarkistaa aluekohtaisesti, mitä kehitystoimenpiteitä tai rajoituksia on kyseiselle paikalle kaavarungossa esitetty.

5. Liitteet

Liite A. Kaavatilanne ja selvitykset

Liite B. Työryhmän kokoonpano

Liite C. Lähteet

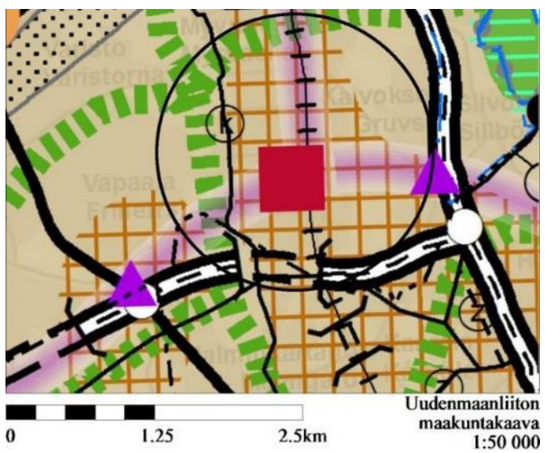
Liite D. Kuvalähteet

Liite E. Erilliset liitteet

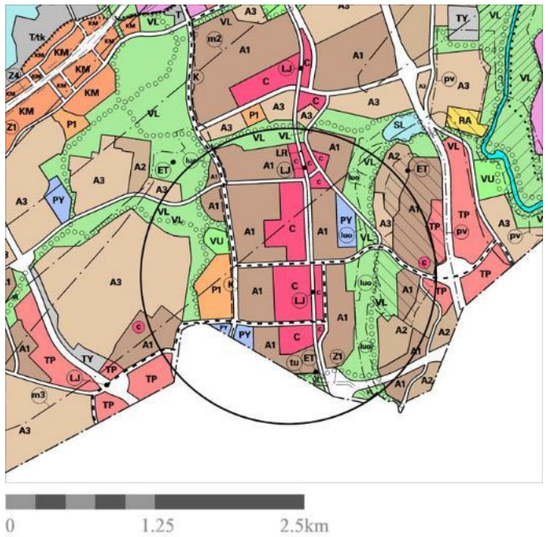
A. Kaavatilanne ja selvitykset



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii taustaaineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Myyrmäki sijaitsee tällä vyöhykkeellä. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015. Kaavarungon periaatteet ovat MASU 2050:n mukaisia.



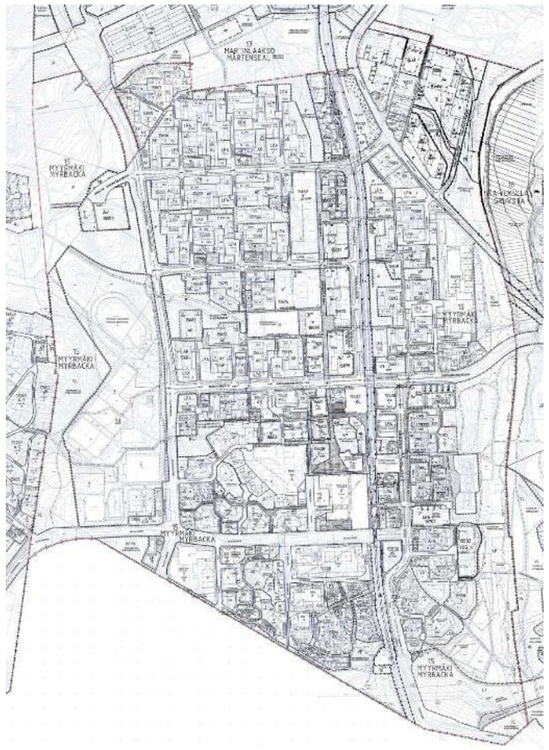
Maakuntakaavassa (Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014) alue on keskustatoimintojen aluetta sekä tiivistettävää aluetta (ruudukko), joka ulottuu nauhamaisesti Kehärataa (poikkiviiva) pitkin Martinlaakson kautta Kivistöön saakka. Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee itä-länsisuunnassa Myyrmäen poikki.



Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pääosin keskustatoimintojen aluetta (C) ja tehokkaan asumisen aluetta (A1). Alueen reunoilla on palveluille varattuja alueita. Lievin lentomelualue ulottuu Myyrmäen pohjoisosaan. Myyrmäkeä rajaa laaja viheralueiden verkosto ja ulkoilureitistö. Alueen halki kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.



Maanomistus: Myyrmäki on suurimmaksi osaksi yksityisessä maanomistuksessa. Kaupungin maanomistusta on yleisten alueiden lisäksi muutama keskustakortteli.



Asemakaavatilanne: alueelle on laadittu asemakaavoja usealla eri vuosikymmenellä. Pääosin Myyrmäen alueella sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueita (AK), liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL). Julkisten ja yleisten rakennusten korttelialueet ovat merkitty asemakaavaan Y-alkuisin tunnuksin.

Laaditut selvitykset, suunnitelmat ja kaavarunkoa ohjaavat muut strategiat ja ohjelmat

- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050
- Mätäojan laakso - viheralueiden yleissuunnitelma ja kasvillisuuden kehittämis- ja hoitosuunnitelma. Vantaan kaupunki, maankäytön ja ympäristön toimiala, viheralueyksikkö ja Studio Terra 2007.
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista, kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015
- Vantaan asuntorakentamisennuste 2017–2026
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015
- Vantaan kaupunginvaltuuston valtuustokauden 2018-2021 strategia
- Vantaan maapoliittiset linjaukset (2014)
- Vantaan viheralueohjelma 2011-2020. Vantaan kaupunki, viheralueyksikkö. C1:2012. Vantaa 2012.
- Vihervaara, Teemu (2015) Liikennesuunnittelusta liikkumisen suunnitteluun. Aalto Yliopisto
- Yleiskaava 2020: tavoitteet, Kaupunginhallitus 22.1.2018

B. Kaavarungon työryhmän kokoonpano

Ydinsuunnitteluryhmä
Kettunen Elina, suunnitteluinsinööri kuntek
Korhonen Nele, harjoittelija kaupsu (08/2016 saakka)
Kujala Ritva-Leena, viestintäsuunnittelija, kaupsu
Muukka Laura, maisema-arkkitehti kaupsu
Mamia Virpi, yleiskaava-arkkitehti kaupsu
Olkkola Anne, asemakaavasuunnittelija kaupsu
Rajala Johanna, asemakaavasuunnittelija kaupsu
Tasanko Pia, vuorovaikutusasiantuntija kaupsu
Tiira Hanna, asemakaavasuunnittelija kaupsu
Vihervaara Teemu, liikenneinsinööri kuntek
Virtanen Jaana, liikenneinsinööri kuntek

Ohjausryhmä
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja kaupsu pj.
Kallaluoto Timo, aluearkkitehti kaupsu
Keskinen Hanna, puistosuunnittelupäällikkö kuntek
Antti Kari, kiinteistöjohtaja kias
Varpanen Lea, kehityspäällikkö kaupsu
Rajala Johanna, asemakaavasuunnittelija kaupsu siht.
Rekonen Ilkka, lupapäällikkö rava
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö kaupsu
Tanninen Eila, talous- ja hallintojohtaja Sivi
Valanta Jose, elinkeinojohtaja/ Mirka Järnefelt, projektipäällikkö elinkeinopalvelut
Virkkunen Heikki, projektijohtaja ypa
Holm Markus, liikennesuunnittelupäällikkö
Vähämäki Jaakko, Johtava ympäristösuunnittelija yke
Westlin Henry, kaupungininsinööri kuntek

Lisäksi työtä ovat kommentoineet tai olleet muulla tavalla mukana:
Burjam Heidi, maisema-arkkitehti, viheralueyksikkö, kuntek
Hagelberg Jukka, hankesuunnittelupäällikkö tike
Heikkola Joni, yleiskaavasuunnittelija kaupsu
Henriksson Tomi, Asumisasioiden päällikkö kias
Jokela Taru, hankekehitysarkkitehti tike
Juolahti Mikko, hankekehitysarkkitehti tike
Järnefelt Mirka, projektipäällikkö elinkeinopalvelut
Järvi Mikko, kaavoitusinsinööri kaupsu
Kaarna-Suomi Anne, julkisen taiteen kuraattori Sivi
Kairus Antti, paikkatietoinsinööri kaupsu
Kallislahti Veli-Matti, Liikuntajohtaja sivi
Kangas Heikki, geotekniikkapäällikkö kuntek
Kangas Anna-Mari, yleiskaavasuunnittelija kaupsu
Kankkunen Paula, yleiskaavasuunnittelija kaupsu
Korhonen Aulikki, hankekehitysarkkitehti tike
Kärki Matti, kaupunkikuva-arkkitehti rava
Lahnalampi-lahtinen Minna, hoiva-asumisen palvelupäällikkö
Lautiola Hannele, monikulttuurisuusasiain päällikkö
Malinen Laura, strategia-asiantuntija sivi
Matikainen Kristiina, projektipäällikkö, soster
Matkaselkä Pirkko, maahanmuuttajakoordinaattori
Mellais Asta, suunnittelija sivi
Mäkelä Pekka, aluenuorisopäällikkö sivi
Ojala Jarmo, Itä-Uudenmaan poliisi, Vantaan poliisilaitos
Raita Harri, koordinaattori asukaspalvelut
Rantalainen Sinikka, ympäristösuunnittelija, Yke
Riehunkangas Päivi, suunnittelija sivi
Suni Pirjo, liikenneinsinööri, kuntek
Tanskanen Ella, konsas
Vainio Mikko, kirjastopalveluiden johtaja sivi
Virkkunen Heikki, projektijohtaja ypa
Paavola Susanna, rakennustutkija kaupunginmuseo

Muut yhteistyötahot:
alueen asukkaat ja asunto-osakeyhtiöt
maanomistajat, yrittäjät, alueen työntekijät
Myyrmäkiliike
Myyrmäen aluetoimikunta
Myyrmäenhuolto
Vantaan Energia
Street Art Vantaa
Artsi
Vantaan yrittäjät
Yritys Vantaa
Helsingin seudun kauppakamari, Vantaan toimisto
Citycon
Monikulttuuriset yhdistykset Länsi-Vantaalla
- Maahanmuuttajaäidit
- Lions Club Vantaa/Helsinge
- Kansainvälinen naisten yhdistys Foundation
- Luetaan yhdessä -verkosto,
- Mankot ry
- Vantaan Soroptimistiklubi

Vantaankosken seurakunta
Vantaan Energia
HSY
HSL
ELY
Uudenmaanliitto
seudullinen yhteistyö: Helsingin kaupunsuunnitteluvirasto
alueen kaavahankkeiden rakennuttajat ja konsultit
paikalliset senioriyhdistykset
paikalliset koulut ja oppilaitokset
paikalliset päiväkodit
paikalliset yritykset ja työpaikat
Helsingin yliopiston maantieteen laitos
Metropolia ammattikorkeakoulu
+ monet muut paikalliset järjestöt

C. Lähteet

- *Espoon korkean rakentamisen periaatteet -selvitys (2013),* Espoon kaupunki
- Faehnle, Maija ja työryhmä. *Virtaa viherrakenteesta – suuntaviivoja kaupunkiympäristön suunnitteluun*. Helsinki 2015.
- Gehl, Jan (2001), *Life between buildings – Using public space*, The Danish Architectural Press, Skive
- Hako Jukka (toimittanut). *Myyrmäki - Kampakeramiikasta kauppakeskukseen.* Kellastupa Oy, WS Bookwell Oy, Porvoo 2009
- Heikkola Joni (2015). *Kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040,* Vantaan kaupunki
- Hirvonen, Sari (2005). *Ruraali Urbaani - Vantaan kaupunkisuunnittelun historia*. Vantaan kaupunkisuunnittelu 8/2005, C18:2005
- *Ilmastonmuutos pääkaupunkiseudulla* (2016), Ilmatieteenlaitos, Raportti 2016:8
- Leskinen, Sirpa & Pesonen, Petro 2008: *Vantaan esihistoria*
- Lynch, Kevin (1990), *The image of the city*: The M.I.T. Press, Cambridge, USA
- *Mätäojan laakso - viheralueiden yleissuunnitelma ja kasvillisuuden kehittämis- ja hoitosuunnitelma*. Vantaan kaupunki, maankäytön ja ympäristön toimiala, viheralueyksikkö ja Studio Terra 2007.
- Myyrmäki like: http://www.myrtsi.fi/
- Pelkonen, Juha ja Tyrväinen Liisa. *Kaupunkiviheralueiden koetut arvot ja merkitys asukkaille Länsi-Vantaalla*. Helsinki 2005.
- *Street Art Vantaa:* http://streetartvantaa.com/
- *Turun korkean rakentamisen selvitys (2017),* Turun kaupunki
- Uudenmaan liitto (2013). *Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi*. Uudenmaan liiton julkaisuja E-125 – 2013.
- *Vantaa alueittain 2015*
- *Vantaan viheralueohjelma 2011-2020*. Vantaan kaupunki, viheralueyksikkö. C1:2012. Vantaa 2012.
- Vihervaara, Teemu (2015*) Liikennesuunnittelusta liikkumisen suunnitteluun.* Aalto Yliopisto
- YTK pitkän kurssin ryhmätyö 2011: *suunnittelukäsitykset case Vantaa*

D. Kuvalähteet:

- Henriksson Tomi: 105, taulukko 1
- Innovarch Oy: 91
- Kettunen Elina: 53-57
- Liikennesuunnittelu, Vantaan kaupunki: 118
- Muukka Laura: 6-10
- Myyrmäen kaavarunko 1968: 15-16
- Olkkola Anne: 2, 24-26, 58, 72, 73, 76, 77, 83, 84, 98, 112
- Rajala Johanna: 1, 17, 19-21, 49-51, 71, 75, 78-81, 85, 87-90, 92, 93, 95-97, 99-102, 104, 107, 108, 115, 116, 120, 121, 125
- Street Art Vantaa: 39-43
- Tervo Kari: 48
- Trafix: 123, 124
- Vihervaara Teemu: 31, 33-35, 59, 106, 109, 113,
- 114, 117, 119
- WSP: 60-69, 110-111
- Vantaan esihistoria (2008): 12
- Wilhelms Martti: 38
- Muut kuvat, kartat ja kaaviot: Vantaan kaupunki tai kaavarungon ydinryhmä

E. Erilliset liitteet

- Liite 1. Myyrmäen kaavarunko osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.5.2016
- Liite 2. Mielipiteet ja kannanotot kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- Liite 3. Karttapohjaisen nettikysely Myyrmäen kehittämisestä, touko- ja kesäkuu 2016, vastaukset ja palautteet
- Liite 4. Asukastyöpajan palautteet 8.6.2016
- Liite 5. Mun Myrtsi -mobiilisovellus, vastausraportti 28.11.2016
- Liite 6. Liikenneselvitys / WSP 11.2.2018
- Liite 7. Ajoneuvoliikenne, ennuste / Trafix 24.8.2017
- Liite 8. Katutila-analyysi / WSP 11.2.2018
- Liite 9. Katuverkon toimivuus / WSP 3.1.2018
- Liite 10. Pyöräliikenne / WSP 11.2.2018
- Liite 11. Yleissuunnitelmat / WSP 15.1.2018, 31.1.2018
- Liite 12. Tulevaisuudenliikkuminen / WSP 1.12.2017
- Liite 13. Hulevedet / WSP 11.2.2018
- Liite 14. MYYRMÄKI-liike: Myyrmäen keskustakilpailun kommentointi, Kaavanumero 001925/ 17.6.2016
- Liite 15. Street Art Vantaa | Myyr York -katutaidekaupunginosa. Muraalit & uudisrakentaminen - katutaide osana elävää kaupunkia, 04/ 2018

15 § **Asemakaavan muutos 002313 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 62 Jokiniemi / Kolmiotontti**

VD/6242/10.02.04.01/2016
TLA/VKA/NIS/MKU/ET/AV

Tontille rakennetaan toimisto- ja liikerakennuksen ensimmäistä vaihetta voimassa olevan asemakaavan ja poikkeamispäätöksen perusteella. Kaavamuutos tarvitaan toista rakennusvaihetta varten. Muutoksessa rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 13 470:stä 16 000 kerrosneliömetriin. Samalla viereinen pysäköintitontti varataan Väritehtaankatu 8:n käyttöön. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 62031 ja osaa korttelista 62032 sekä katualuetta, kaupunginosassa 62, Jokiniemi.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 62031 ja osaa korttelista 62032 sekä katualuetta, kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 62032.

Alue sijaitsee Jokiniemessä, pääradan itäpuolella, vastapäätä Tikkurilan Asemakeskusta.
Kaavamuutosalue koostuu Väritehtaankatu 8:n tontista, viereisistä katualueista ja pysäköinnille osoitetusta korttelinosasta Väritehtaanpolun vieressä.

Kaavan hakija
KOy Vantaan Väritehtaankatu 8, c/o Sponda Oyj.

Maanomistus
KOy Vantaan Väritehtaankatu 8.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Sweco Architects Oy maanomistajan konsulttina.
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C), joka varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Päärata on raideliikennealuetta ja myös joukkoliikenteen terminaali on osoitettu kaavassa. Teollisuusraiteen kohdalla on edelleen voimassa vuoden 1992 yleiskaavan raideliikennealue.

Asemakaavan muutos
Liike-, toimisto- ja hotellirakennuksen toista rakennusvaihetta varten tehdään kaavamuutos, jossa rakennusoikeutta lisätään voimassa olevan kaavan mukaisesta noin 13 470:stä 16 000 kerrosneliömetriin.
Käyttötarkoitus säilyy liike- ja toimistorakennusten korttelialueena, K.
Kerroslukua koskeva määräys, seitsemän kerrosta ulotetaan koskemaan koko rakennusaluetta. Tontille ajo tapahtuu Väritehtaankadulta. Osa pysäköinnistä on kellarikerroksessa ja osa maantasossa, kadun varressa. Myös Väritehtaanpolun toisella puolella oleva autopaikkojen korttelialue, LPA osoitetaan toimisto- ja liikerakennuksen käyttöön.

Rakennus kytkeytyy suoraan radan ylittävän asemasillan itäpäähän, mikä avaa uuden kulkuyhteyden sillalta maantasoon, Väritehtaanpolulle. Näin käynti Jokiniemestä asemasillalle tulee nykyistä helpommaksi. Kulkuyhteys on osoitettu yleiselle jalankululle kaavakartassa. Kaavassa on annettu julkisivujen ja pihan laatua koskevia määräyksiä.
Uutta rakennusoikeutta tulee 2 528 kerrosneliömetriä ja korttelin tehokkuusluvuksi e=2,49.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.3.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yksi, Liikennevirastolta. Se ilmoittaa, ettei anna lupaa uudelle ajoyhteydelle ja tasoristeykselle Lauri Korpisenkadun kautta. Mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat on otettava huomioon ja laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Virasto muistuttaa, ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Kaavatyö tuottaa uutta liikekerrosalaa (2528 k-m^2).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija KOy Väritehtaankatu 8 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002313 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Kolmiotontti
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija KOy Väritehtaankatu 8 maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 15

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002313 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Kolmiotontti,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija KOy Väritehtaankatu 8 maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 16.4.2018

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 050 302 9298, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002313 KOLMIOTONTTI

JOKINIEMI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16.4.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002313. Kaavoitus on tullut vireille 13.3.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee korttelia 62031 ja osaa korttelista 62032, sekä katualuetta kaupunginosassa 62, Jokiniemi. (Kumoutuvan asemakaavan korttelia 62031 ja osaa korttelista 62032 sekä katualuetta, kaupunginosassa 62, Jokiniemi).

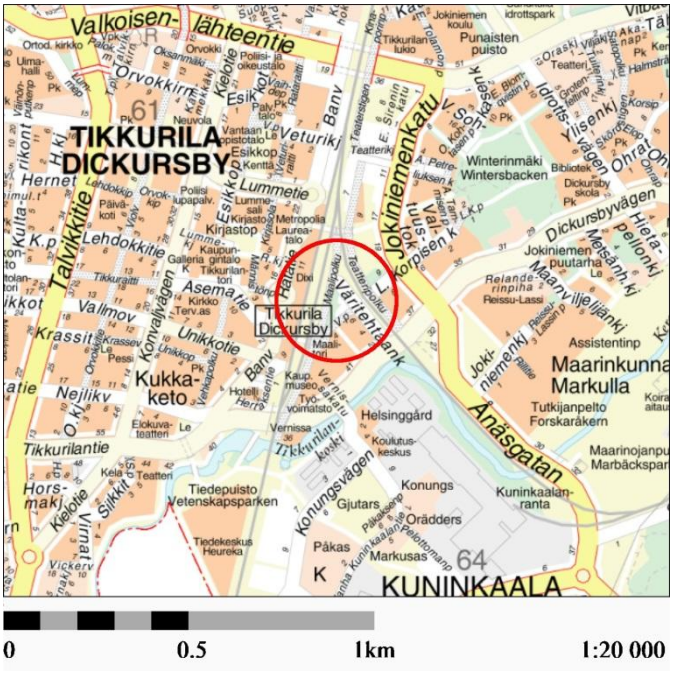
Tonttijako ja tonttijaon muutos:

osa korttelista 62032 kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Tontille on rakennettu toimisto- ja liikerakennuksen ensimmäinen vaihevoimassa olevan asemakaavan ja poikkeamispäätöksen perusteella. Kaavamuutos tarvitaan toista rakennusvaihetta varten. Muutoksessa rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 13 470:stä 16 000 kerrosneliömetriin. Samalla viereinen pysäköintitontti varataan Väritehtaankatu 8:n käyttöön. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Seppo Niva, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 09-8392 8044

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemessä, pääradan itäpuolella, vastapäätä Tikkurilan Asemakeskusta. Kaavamuutosalue koostuu Väritehtaankatu 8:n tontista, viereisistä katualueista ja pysäköinnille osoitetusta korttelinosasta Väritehtaanpolun vieressä.

Vaikka alue on virallisesti Jokiniemen kaupunginosassa, se on kuitenkin käytännössä osa Tikkurilan ydinkeskustaa.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

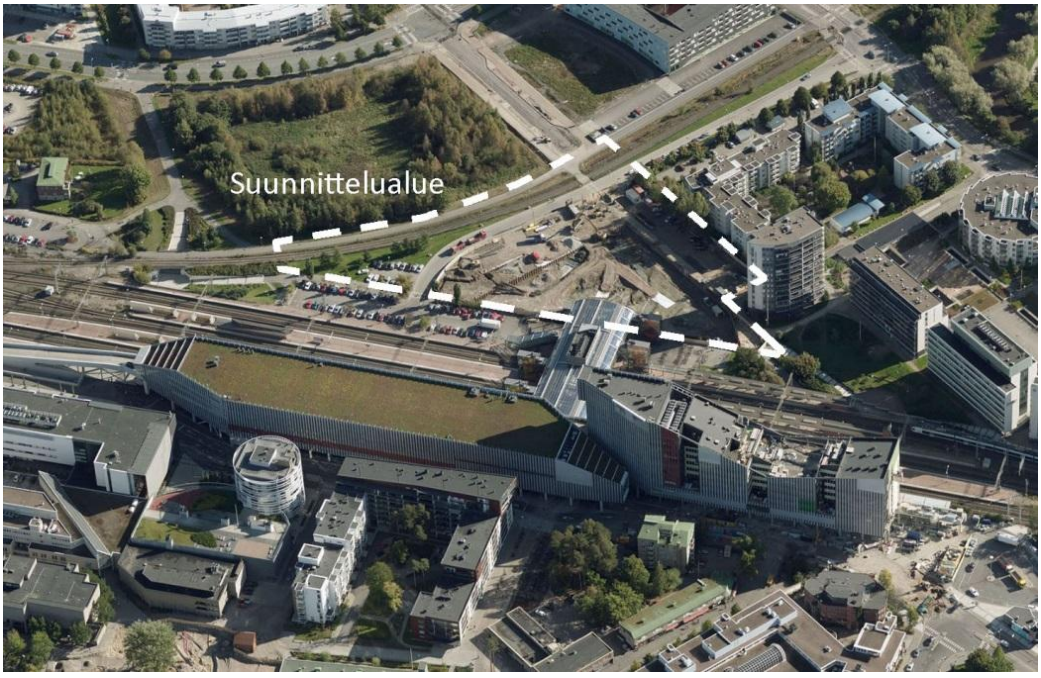
- KOy Vantaan Väritehtaankatu 8:n (c/o Sponda Oyj) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.6.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002313.
- Kaavoitus tuli vireille 13.3.2017.
- Mielipiteet pyydettiin 21.4.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yksi.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 11
3.4. Asemakaavan tavoitteet 11
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 12
4. Asemakaavan kuvaus 13
4.1 Kaavan rakenne 13
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 13
4.3 Aluevaraukset 14
4.4 Kaavan vaikutukset 14
4.5 Ympäristön häiriötekijät 17
5. Asemakaavan toteutus 17
6. Kaavatyöhön osallistuneet 17
7. Asemakaavan seurantalomake 19
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 21

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, KOy Vantaan Väritehtaankatu 8, Promethor 10.2.2016.
- Julkisivun ääneneristävyysselvitys, KOy Vantaan Väritehtaankatu 8, Promethor 27.4.2016.



1. TIIVISTELMÄ

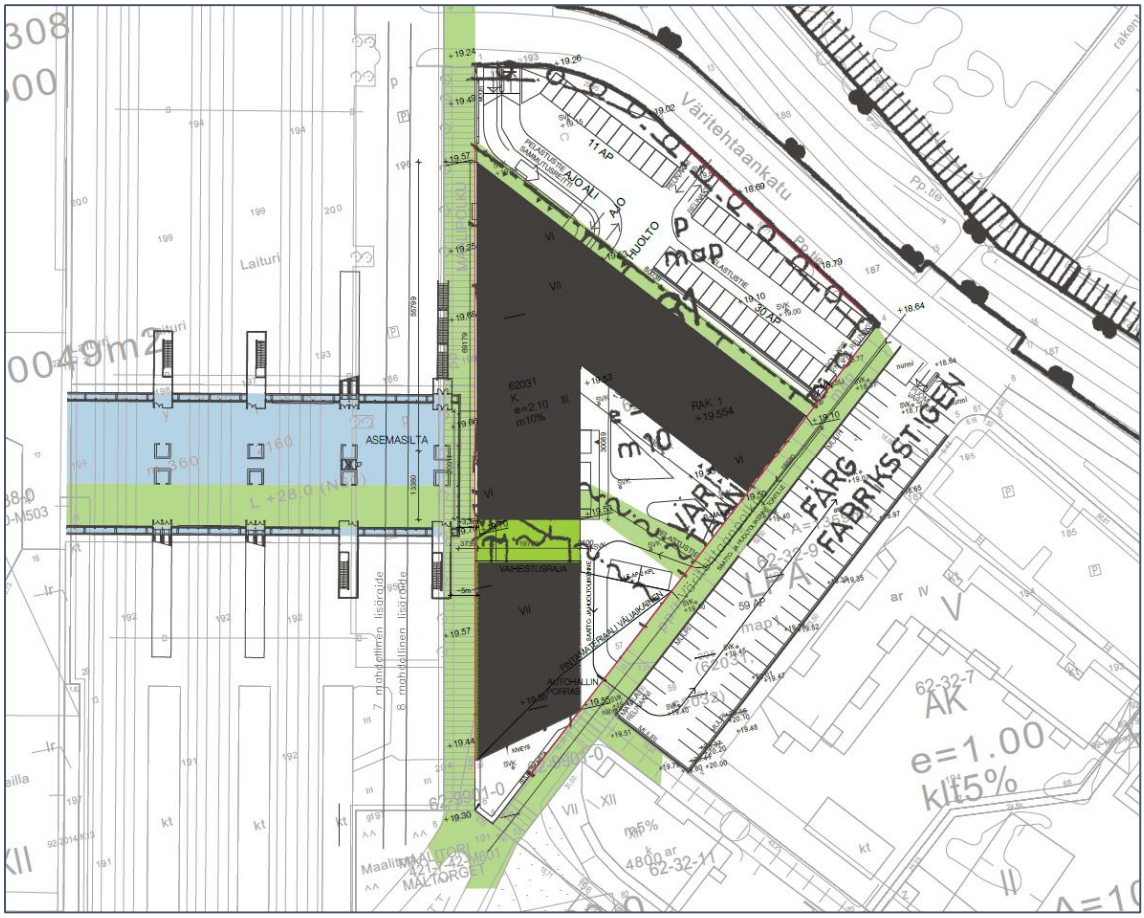
Liike-, toimisto- ja hotellirakennuksen toista rakennusvaihetta varten tehdään kaavamuutos, jossa rakennusoikeutta lisätään voimassa olevan kaavan mukaisesta noin 13 470:stä 16 000 kerrosneliömetriin. Käyttötarkoitus säilyy liike- ja toimistorakennusten korttelialueena, K.

Kerroslukua koskeva määräys, seitsemän kerrosta ulotetaan koskemaan koko rakennusaluetta. Tontille ajo tapahtuu Väritehtaankadulta. Osa pysäköinnistä on kellarikerroksessa ja osa maantasossa, kadun varressa. Myös Väritehtaanpolun toisella puolella oleva autopaikkojen korttelialue, LPA osoitetaan toimisto- ja liikerakennuksen käyttöön.

Rakennus kytkeytyy suoraan radan ylittävän asemasillan itäpäähän, mikä avaa uuden kulkuyhteyden sillalta maantasoon, Väritehtaanpolulle. Näin käynti Jokiniemestä asemasillalle tulee nykyistä helpommaksi. Kulkuyhteys on osoitettu yleiselle jalankululle kaavakartassa.

Kaavassa on annettu julkisivujen ja pihan laatua koskevia määräyksiä.

Uutta rakennusoikeutta tulee 2 528 kerrosneliömetriä ja korttelin tehokkuusluvuksi e=2,49.



Asemapiirros, jossa yleiselle jalankulkualueet on merkitty vihreällä. Ensimmäisen ja toisen rakennusvaiheen välinen raja on asemasillan eteläreunan paikkeilla. Kuva Sweco Architects Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurila (Jokiniemi) sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä, raideliikenteen, lentoliikenteen ja tieliikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kaukojunista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870-1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan rakennettua tai rakenteilla olevaa aluetta. Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat hulevesiviemäreihin, jotka purkavat vedet Keravanjokeen

Maaperä

Radan korko on suunnittelualueella korkeustasolla noin +19,0…+19,2. Laiturien pinnan korkeus on tasolla +19,5…+19,8. Laiturialueen rakennekerrosten ja täytemaakerroksen paksuus vaihtelee 1,5…3 m. Laiturit ja katokset sekä raiteet on perustettu maanvaraisesti. Laiturialueiden rakennekerrokset ovat n. 2 m paksuiset ja siten lähes routimattomat pinnaltaan.

Pohjatekniikka Oy:n laatimassa pohjatutkimus ja perustamistapasuunnitelmassa (1.7.2014) on kuvattu selvitysalueen maaperää seuraavasti: ”Maanpinta kohoaa hieman etelän suuntaisesti, pinnan taso vaihtelee välillä +18…+21. Ylimpänä maassa on 1…3 metriä paksu täyttömaakerros, jonka alla on 2…4 metriä paksu pehmeän saven kerros. Saven alapuolella on paikoin ohut silttikerros, alin maakerros on yli kolme metriä paksu kerros tiiviydeltään vaihtelevaa kitkamaata”. Samassa lausunnossa on määritetty, että rakennukset perustetaan teräsbetonisilla lyöntipaaluilla ja alapohjat tehdään kantavina.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Jokiniemen väkiluku oli vuoden 2016 alussa 5 639 henkeä ja Tikkurilassa lähes sama, 5 659 henkeä. Kaupunginosien väkiluku kääntyi nousuun pari vuotta sitten ja on kasvanut vuodesta 2013 noin 1400:lla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten alueen väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Jokiniemessä puolestaan yli 65-vuotiaiden osuus oli keskimääräistä pienempi. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 41 530 henkeä, missä on kasvua vajaat 4 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana. Alue on kerrostalovaltaista ja vuokra-asuntojen osuus on suuri.[1]

[1] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Palvelut ja työpaikat

Tikkurila on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Tikkurilan suuralueella oli vuoden 2014 lopussa reilut 23 000 työpaikkaa ja niiden määrä on kasvanut liki 2 000:lla vuoteen 2004 verrattuna. Tikkurilan suuralueen työpaikat jakautuivat muita Vantaan suuralueita tasaisemmin useille toimialoille. Eniten työpaikkoja, viidennes kaikista, oli kaupan toimialalla. Teollisuuden, kuljetuksen ja varastoinnin, julkisen hallinnon sekä terveys- ja sosiaalipalvelujen toimialoilla oli kullakin hieman useampi kuin joka kymmenes Tikkurilan suuralueen työpaikoista.[2]

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue on osa Tikkurilan asemakeskusta, joten se on raideliikenteen saavutettavuudeltaan erinomainen. Kaava-alueelle noussut uusi rakennus kytketään radan ylittävään asemasiltaan ja sitä kautta Dixin toimisto- ja liikekeskukseen. Silta on paitsi kulkuyhteys laiturilta toiselle, myös Tikkurilan ja Jokiniemen välinen yhteys. Se toimii samalla asemahallina ja matkustajien odotustilana.

Radan länsipuoli eli Tikkurila on kokenut muodonmuutoksen matalasta kauppalakeskustasta kaupungin ytimeksi. Laukaisevana tekijänä oli Kehäradan rakentaminen ja uusi matkakeskus liikekeskuksineen. Tori siirtyi Asematien varteen ja torin ja aseman väliin rakennettiin kaksi uutta keskustakorttelia. Matala rakennuskanta tekee tilaa 6–8 -kerroksisille asuinkortteleille eri puolilla keskustaa. Silkkitehdas, kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema säilyttävät Tikkurilan identiteettiä jälkipolville.

Jokiniemessä aseman eteläpuoliset toimistokorttelit on rakennettu. Radan varsi asemalta pohjoiseen odottelee vielä sopivia hankkeita. Tikkurilantien varren uudet asuinkorttelit ovat valmistuneet pari vuotta sitten.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena, joskin Tikkurilan keskustan kohdalla virkistysalue on paikoin kapea. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit.

Liikenne

Rakennettava rakennus kytketään suoraan Tikkurilan asemakeskukseen, jolloin sinne on sisäyhteys tai vähintäänkin katettu kulku kaikilta pääradan lähi- ja kaukojunilta, sekä Vantaan sisäisiltä linja-autoilta.

Ajo tontille on Väritehtaankadun kautta ja joskus tulevaisuudessa myös Lauri Korpisenkadun suunnasta. Santaradan teollisuusraiteen ylitys tasossa tehdään kaavalla mahdolliseksi. Raiteen käyttö on vähäistä, mutta jonkinlainen puomi- tai valo-ohjaus ylitykseen todennäköisesti tarvitaan.

Kävelijöiden kannalta kaava-alue on helposti saavutettavissa asemasillan tai radan eteläisen alikulun kautta. Yhdistetyt kävelyn ja pyöräilyn reitit on rakennettu Väritehtaanpolulle ja Maalipolulle sekä Väritehtaankadun ja Lauri Korpisenkadun varteen. Maalipolusta on tulossa pyöräilyn laatukäytävä, mikä tulee ottaa huomioon rakennuksen katutasoa suunniteltaessa.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueilla on rakennettu vesihuoltoverkosto.

[2] Vantaan kaupunki/Taloussuunnittelu/Tietopalvelu/Tilastokatsaus 1:2017.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan. Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus on HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Jokiniemen jätevedenpumppaamon kautta Keravanjoen varren runkoviemäriin, josta vedet kulkevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäreihin, jotka purkavat vedet Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Väritehtaankadun alla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on tonttia ympäröivillä katualueilla.

Ympäristöhäiriöt

Promethor Oy mittasi 12.–21.1.2016 raideliikenteen aiheuttamaa tärinää kaava-alueella, osoitteessa Väritehtaankatu 8, Vantaa. Mittauksilla selvitettiin tutkittavan tontin soveltuvuus rakentamiselle rakennuksien rakenteiden vaurioriskin, tilojen käyttöviihtyvyyden ja tyypilliseen huoneeseen aiheutuvan runkomelun kannalta.

Tutkittavan tontin ja olemassa olevien raiteiden väliin on tehty raidevaraus kahdelle lisäraiteelle ja lähtötietojen mukaan myös tavarajunaliikenne näillä raiteilla olisi mahdollista. Lisäraiteiden vaikutus on huomioitu tulosten tarkasteluissa. Vaikutus kohteen runkomelu- ja tärinätasoihin voidaan arvioida vähäiseksi mm. seuraavin perustein: Ajonopeuksien voidaan arvioida uusilla raiteilla jäävän alhaisiksi johtuen radan tekemästä mutkasta aseman eteläpuolella. Raiteet tullaan perustamaan nykymenetelmin huomioiden ympäristössä jo olemassa olevat kohteet. Lisäksi radan vaihteet sijoittuvat suurella todennäköisyydellä tarkasteltavan kohdan ulkopuolelle.

Tärinä

Rakennuksen vaurioriskiä arvioitiin vertaamalla tärinän resultantin maksimiarvoja suositusarvoon 4 mm/s. Mitattujen resultanttien arvot 0,2 – 0,3 mm/s olivat selvästi suositusarvoa 4 mm/s pienempiä. Suunnittelukohteen kaltaisessa rakennuksessa tärinä pienenee maasta perustukseen siirtyessä, jolloin mittauspisteiden etäisyydellä radasta perustuksista havaittava tärinä tulee olemaan suurella todennäköisyydellä vielä edellä esitettyä pienempää. Tulosten perusteella voidaan arvioida, että suunnitellun rakennuksen sijoittuminen mittauspisteitä lähemmäksi rataa ja mahdollisten lisäraiteiden tuoma etäisyyden pienennys (tavaraliikenne huomioiden) ei rakennuksen massiivisuus, perustamistapa ja maaperäolosuhteet huomioiden tule nostamaan perustuksiin kohdistuvaa tärinää yli suositusarvon. Mittaustulosten perusteella raideliikenteen tärinä ei aiheuta tutkitulla tontilla rakenteiden vaurioriskiä.

Mittaustuloksista valmiiseen rakennukseen arvioidut raideliikenteestä aiheutuvat tärinätasot alittavat majoitustiloille suositeltavan suositusarvon 0,30 mm/s. Suunnitellun rakennuksen sijoittuminen mittauspisteitä lähemmäksi rataa ja mahdollisten lisäraiteiden tuoma etäisyyden pienennys

huomioiden resonanssitarkastelun perusteella majoitustilojen osalta välipohjien mitoituksessa tulee välttää jännevälejä ja rakenteita, joilla ominaistaajuus f on välillä 8...12 Hz.[3]

Runkomelu

Huomioiden mm. kohteen maaperä ja perustamistapa, raiteilla liikennöivä kalusto (lähes ainoastaan henkilöliikennettä) sekä vaihteiden kaltaisten raiteiden epäjatkuvuuskohtien puuttuminen voidaan arvioida, että tarkastelukohde ei ole lähtökohtaisesti runkomelun riskialuetta. Runkomeluriskiä pienentää edelleen runkomelulle herkimpien majoitustilojen sijoittuminen rakennuksen neljänteen ja siitä ylempiin kerroksiin. Runkomelun voidaan arvioida vaimenevan noin 2 dB per kerros.

Kohteessa tehtyjen havaintojen, mittausdatasta tehdyn tarkastelun, sekä kokemuksemme perusteella arvioimme, että raideliikenteen aiheuttama runkomelu ei aseta erityisvaatimuksia kohteen rakenteille ja suunnittelulle. Suositusarvon voidaan arvioida täyttyvän (alittuvan) kohteen toimisto- ja majoitustiloissa.[4]

Raideliikennemelu

Promethor on tehnyt Rakennusliike Lehto Oy:lle julkisivujen ääneneristävyysselvityksen 27.4.2016. Selvityksessä on määritetty melumallinnuksen avulla rakennuksen julkisivuihin kohdistuvat äänitasot ja edelleen julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset. Äänitasoerovaatimus on suurimmillaan radan puoleisten hotellihuoneiden julkisivuilla ΔL = 38 dB. Toimisto- ja liiketilojen julkisivun rakenteita mitoitettaessa käytetään sisä-äänitason mitoitusarvona hetkellistä maksimiäänitasoa $L_{AF,max} \leq 50$ dB. Tällöin äänitasoerovaatimus radan puoleisten toimisto- ja liiketilojen julkisivuilla ΔL = 33 dB ja koillisen puoleisten tilojen julkisivuilla ΔL = 30 dB.[5]

2.1.4 Maanomistus

Väritehtaankatu 8 ja viereinen pysäköintitontti ovat Sponda Oyj:n omistamia. Raideliikennealueet omistaa Liikennevirasto.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-62-31-1	Sponda Oyj	0,6
92-62-32-9	Sponda Oyj	0,1
92-871-1-9	Suomen valtio/Liikennevirasto	0,4
Yhteensä		1,1

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

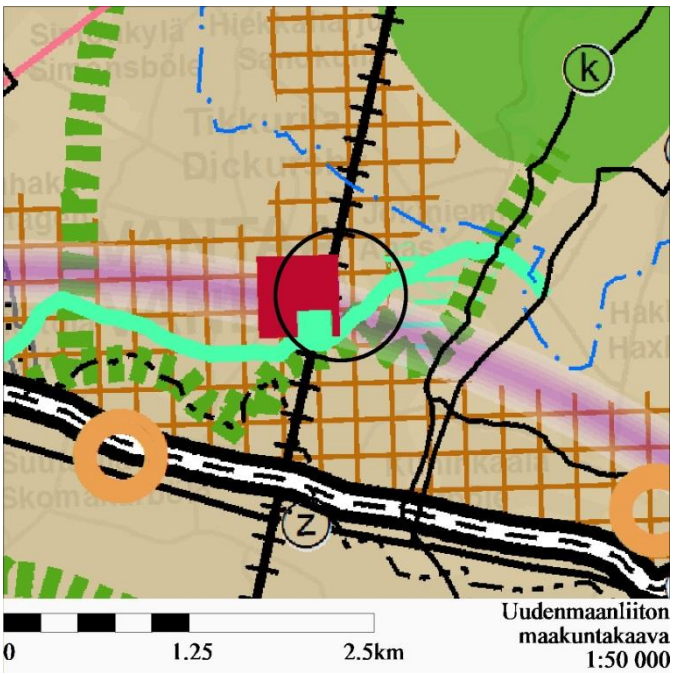
Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät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

[3,4] Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, KOy Vantaan Väritehtaankatu 8, Promethor 10.2.2016.

[5] Julkisivujen ääneneristävyysselvitys , KOy Vantaan Väritehtaankatu 8, Promethor 27.4.2016.

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

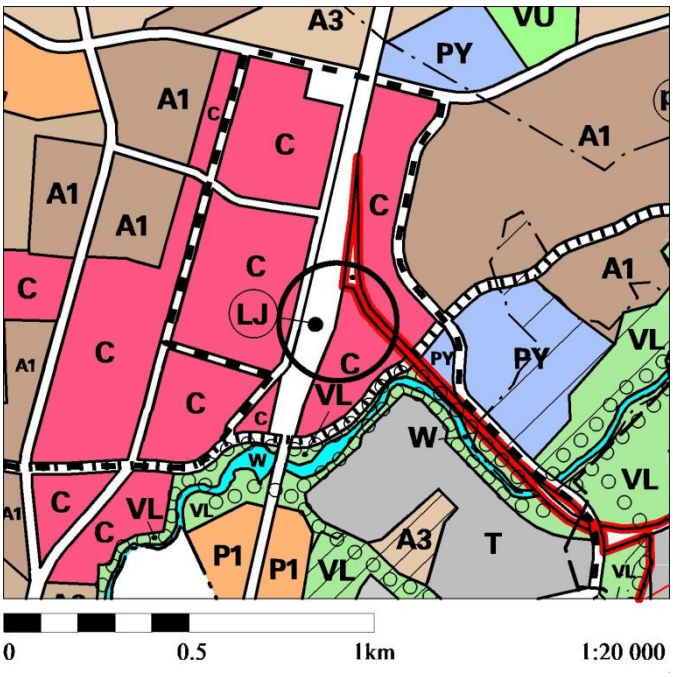


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

Keravanjoen varressa on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

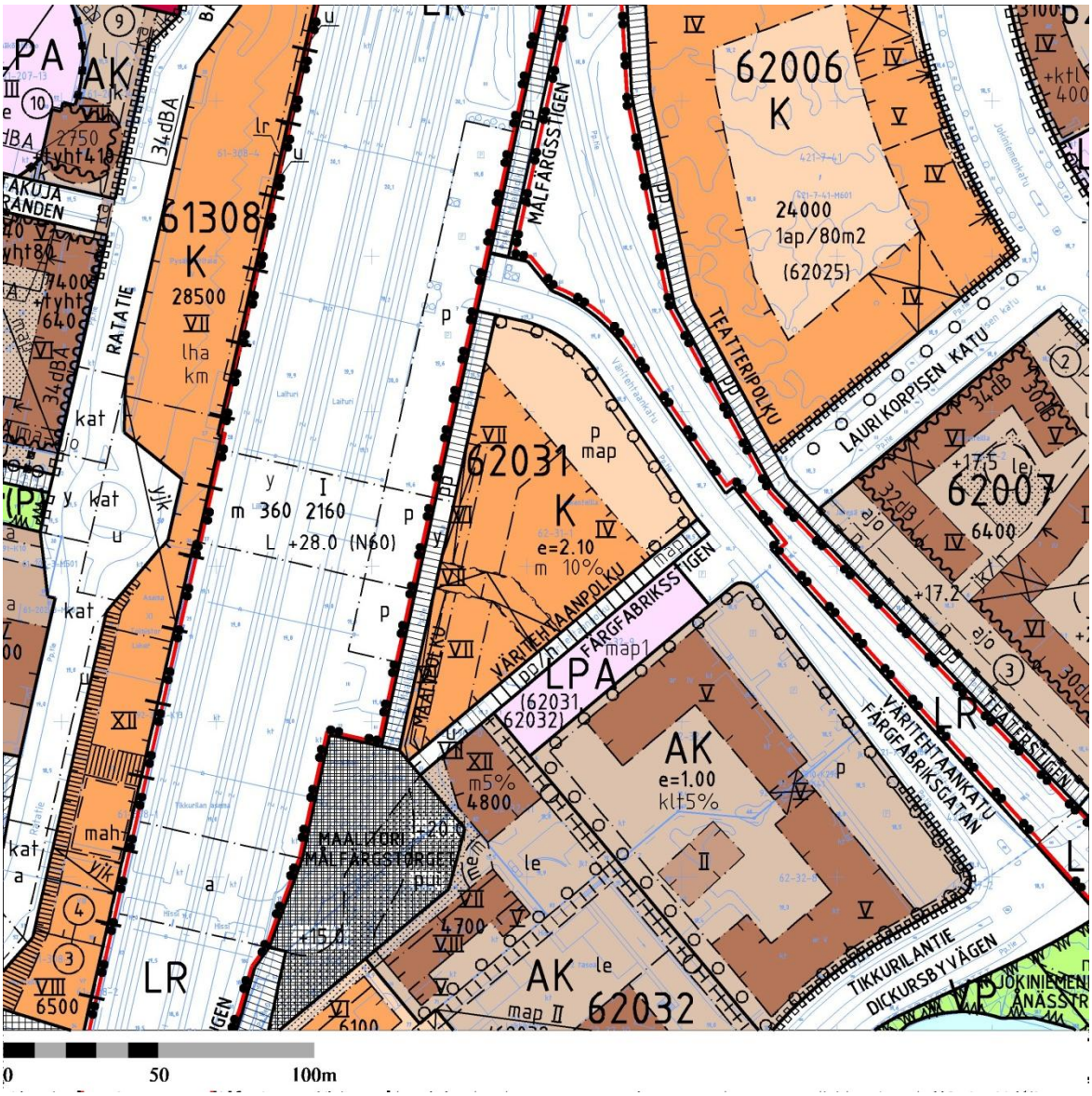


Alue on keskustatoimintojen aluetta (C), joka varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille.

Päärata on raideliikennealuetta ja myös joukkoliikenteen terminaali on osoitettu kaavassa. Teollisuusraiteen kohdalla on edelleen voimassa vuoden 1992 yleiskaavan raideliikennealue.

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

Asemakaava



Alueen ensimmäinen asemakaava JOKINIEMI 4, 620800 (YM 9.12.1987) on edelleen voimassa korttelissa 62031 ja katualueilla. Kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennuksille (K) tehokkuudella e=2,10, jolloin rakennusoikeudeksi on tullut 13 472 kerrosneliömetriä. Kerroksia on saanut rakentaa enimmillään seitsemän ja myymälätiloja on saanut rakentaa enintään 10 % rakennusoikeudesta.

JOKINIEMI 1 (SM 4.8.1983) on edelleen voimassa rautatiealueella. Autopaikkojen korttelialueella on voimassa asemakaavamuutos nro 001392 (YM10.5.2000) ja osalla Väritehtaanpolkua kaavamuutos nro 001250 (Kh 30.9.1996).

Muut päätökset ja suunnitelmat

Väritehtaankatu 8:aan on 18.10.2016 hyväksytty rakennuslupa toimisto- ja liikerakennuksen ensimmäiseen vaiheeseen, jossa rakennetaan kellaritilat osittain. Vaiheittain rakentamisen toisessa vaiheessa rakennuslupa kuusikerroksista toimistotaloa varten ja se on hyväksytty 7.12.2016.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

KOy Vantaan Väritehtaankatu 8:n (c/o Sponda Oyj) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.6.2016. Kaavatyö käynnistyi 13.3.2017 numerolla 002313.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 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
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, HSL, Liikennevirasto ja VR Group.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.
Mielipiteet pyydettiin 21.4.2017 mennessä ja niitä saatiin yksi, Liikennevirastolta. Siinä Liikennevirasto ilmoittaa, ettei se anna lupaa uudelle ajoyhteydelle ja tasoristeykselle Lauri Korpisenkadun kautta. Virasto pitää yhteyttä tarpeettomana ja vaarallisena. Liikennevirasto myös edellyttää, että mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat on otettava huomioon ja laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Virasto muistuttaa, ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.4.2 Muut tavoitteet

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Näkymä luoteesta radan suunnasta. Kuvassa liittyminen asemasiltaan. Sweco Architects.

Kaavallisten vaihtoehtojen esittäminen on tässä tapauksessa teoreettista, sillä kaavoitettava tontti rakennetaan lähes kokonaan voimassa olevan kaavan mukaisesti. Pohdittavana vaihtoehtona on siis joko tyytyminen nykyisen kaavan vähäisempään rakennusoikeuteen tai sallimalla tehokkaampi maankäyttö kaavaehdotuksen mukaisesti.

Tontti sijoittuu Tikkurilan matkakeskuksen yhteyteen, joten mahdollisimman tehokas maankäyttö on perusteltua. Maanomistajalla ei kuitenkaan ole tarvetta kasvattaa kerroslukua ehdotettua seitsemää kerrosta suuremmaksi.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavalla todennetaan vallitseva tilanne ja mahdollistetaan rakennushankkeen toisen vaiheen onnistuminen. Kaupunkisuunnittelu on kuitenkin osallistunut aktiivisesti myös ensimmäisen vaiheen ohjaukseen yhdessä rakennusvalvonnan ja kaupunkikuvaneuvottelukunnan kanssa.

Merkittävimmät kysymykset liittyivät siihen, miten rakennus liittyy toiminnallisesti ja visuaalisesti Tikkurilan matkakeskukseen ja Dixiin. Avara ja helposti hahmottuva yhteys asemasillalta uuteen rakennukseen ja edelleen Jokiniemen maantasoon oli tärkein vaatimus. Kaupunki ja Liikennevirasto edellyttivät kulkuyhteyden varustamista liukuportain, sillä yhteyden merkitys kasvaa, kun Jokiniemen puoli täydentyy. Yhteys osoitetaan kaavamerkinnöin yleiselle jalankululle. Asemasillan itä-

päähän vaadittiin myös palveluja, kuten myös rakennuksen maantasoon. Radan suuntainen pitkä rakennusmassa on katkaistu maantasossa läpikululla Jokiniemen suunnasta itäisimmälle laiturille.

Julkisivujen laatu on määritelty lupavaiheessa, nyt se todennetaan asemakaavaan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksella sallitaan lisää rakennusoikeutta ja kerroksia aseman itäpuoliseen liike- ja toimistorakennusten kortteliin.

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen koko on 1,1 ha.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) 0,64 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 16 000 k-m^2. Tehokkuusluku e=2,49.

- autopaikkoja: 1 ap/150 k-m^2
- pyöräpaikkoja liiketiloilla ja toimistoilla 1 pp/150 k-m^2

Autopaikkojen korttelialue, LPA 0,42 hehtaarin alue.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen rakentaminen noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Tarpeelliset julkisen jalankulun yhteydet on osoitettu kaavassa. Arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä, jotka käytännössä todentavat rakenteilla olevan rakennuksen estetiikkaa. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.



Havainnekuva asemasillan itäpäästä, josta on liukuportaat maantasoon. Sweco Oy.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Kortteliin saa sijoittaa liike- ja toimistotilojen lisäksi myös kulttuuri- ja urheilutiloja, julkisia palvelutiloja ja hotellin. Enintään seitsemänkerroksisen rakennuksen rakennusoikeus on 16 000 k-m^2, josta lisäystä nykyiseen kaavaan on reilut 2 500 kerrosneliömetriä.

Maantasokerrokseen vaaditaan sijoitettavaksi vähintään 1100 k-m^2 liiketilaa. Toisen rakennusvaiheen maantasoon tulee lisäksi sijoittaa ravintolakäyttöön soveltuvaa tilaa, mikä otetaan huomioon IV-laitteiden suunnittelussa. Ravintola tulee käytännössä radan alikulun ja kuutoslaiturin tuntumaan, jolloin se voi avata myös terassin aurinkoiseen ilmansuuntaan.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue liittyy suoraan radan ylittävän asemasillan itäpäähän. Se on liikenteellisesti erittäin merkittävällä paikalla ja siksi yleiselle jalankululle varatut alueet on osoitettu myös kaavamerkinnöillä. Sillalta maantasoon johtava yhteys on varmistettu myös sanallisin määräyksin.

Kaikki julkisivut tulee käsitellä keskustan pääjulkisivujen tapaan ja käyttää keskustan arvon mukaisia materiaaleja. Liiketilojen julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuina, eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Kortteliin ajo tapahtuu Väritehtaankadun kautta, joko pysäköintikellariin tai maantasopaikoitukseen kadun puolelle. Osa tarvittavista autopaikoista sijoittuu viereiselle LPA-alueelle.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Korttelialue osoitetaan korttelien 62006 ja 62031 käyttöön. Kaavaan jätetään myös varaus mahdolliselle LPA-alueelle tulevalle maanalaiselle pysäköinnille.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan aseman yhteyteen. Se tiivistää kaupungin ytimen maankäyttöä ja hyödyntää täysipainoisesti raideliikennettä. Uuden rakennuksen kautta avautuu yhteys asemasillan itäpäästä maantasoon Jokiniemen puolelle. Ratkaisu helpottaa radan ylitystä ja integroi osaltaan radan itäpuolta osaksi kaupunkikeskusta.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen ja metallin kiiltoinen ulkoarkkitehtuuri toimii parina radan vastakkaisella puolella olevalle Dixille. Jokiniemen puolella umbrapatinoitu betoni tekee julkisivukäsittelystä astetta maanläheisemmän.



Arkkitehdin näkemys Jokiniemen ja pihan puolelta, L-arkkitehdit.

Palvelut ja työpaikat

Hanke lisää Tikkurilan liike- ja toimitilatarjontaa sekä hotellikapasiteettia. Ne tukeutuvat täysin raideliikenteeseen, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Lisääntyvät työpaikat vaikuttavat positiivisesti alueen talouteen. Hotellikapasiteetin kasvu tukee myös välillisesti muuta Tikkurilan palvelutarjontaa. Kun hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle, eikä juurikaan vaadi kunnallisteknisiä investointeja, voidaan hanketta pitää taloudellisesti erittäin kannattavana.

Sosiaalinen ympäristö

Hanke lisää Tikkurilan keskustan elävyyttä, toimistot päivällä ja hotelliasukkaat myös iltaisin. Tikkurilan ongelmana on ollut iltaisin tyhjenevät kadut, mutta uudet asukkaat, myös hotellin asukkaat tuovat elämää alueelle myös iltaisin. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Hanke voi tukeutua täysin raideliikenteeseen, sillä se sijoittuu Tikkurilan asemalle. Se lisää jalankulkuyhteyksiä radan yli. Pyöräilijät on otettu huomioon pyöräpaikkamitoituksessa.

Vesihuolto
Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

Ympäristöhäiriöt

Raideliikenteen aiheuttama melu ja tärinä on selvitetty rakennusluvan yhteydessä. Rakenteille asetettavat vaatimukset kirjattiin myös kaavamääräyksiksi.

4.4.2 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

Kaavamuutosalue on nykyisin lähes kokonaisuudessaan rakenteilla olevaa pintaa. Valmistuessaan alue tulee olemaan lähes kokonaan rakennettua vettä läpäisemätöntä pintaa. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Raideliikenteen aiheuttama melu ja tärinä on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy sopimus ulkoisen kunnallistekniikan korvauksista. Rakennushankkeen toisen vaiheen rakentaminen käynnistyy kaavan saatua lainvoiman.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Sponda:	Tapio Järvi	
	Saku Pöntynen	
Sweco Architects Oy:	Anita Höttönen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	aluearkkitehti (–30.4.2018)
	Seppo Niva	arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Anna-Mari Kangas	suunnittelija / ymp.häiriöt
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
Maankäyttö:	Heikki Virkkunen	projektipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 16. päivänä huhtikuuta 2018.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti


LUSIKKA KELLARIN 7
A,KO,AU
TEKN.
152.5 m²
LINKOLA,KOS.
26.5 m²
N-KONEH.
63.0 m²
AUTOHALL
KAUPPA
1000.0 m²
INFO TAUSTAT
52.0 m²
LINKTILA
118.5 m²
YHDYSKÄYTÄVÄ
YLEINEN JALANKULKUALUE
VAIHEISTUSRAJA
0
5
10 m
1.kerros
08.03.2017
SWECO ARCHITECTS OY

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	27.06.2017
Kaavan nimi	002313 Jokiniemi 62 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	13.03.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002313
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0600	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,8666	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,0600

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	**1,0600**	**100,0**	**16000**	**1,51**	**0,0000**	**2528**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6415	60,5	16000	2,49	0,0000	2528
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4185	39,5	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

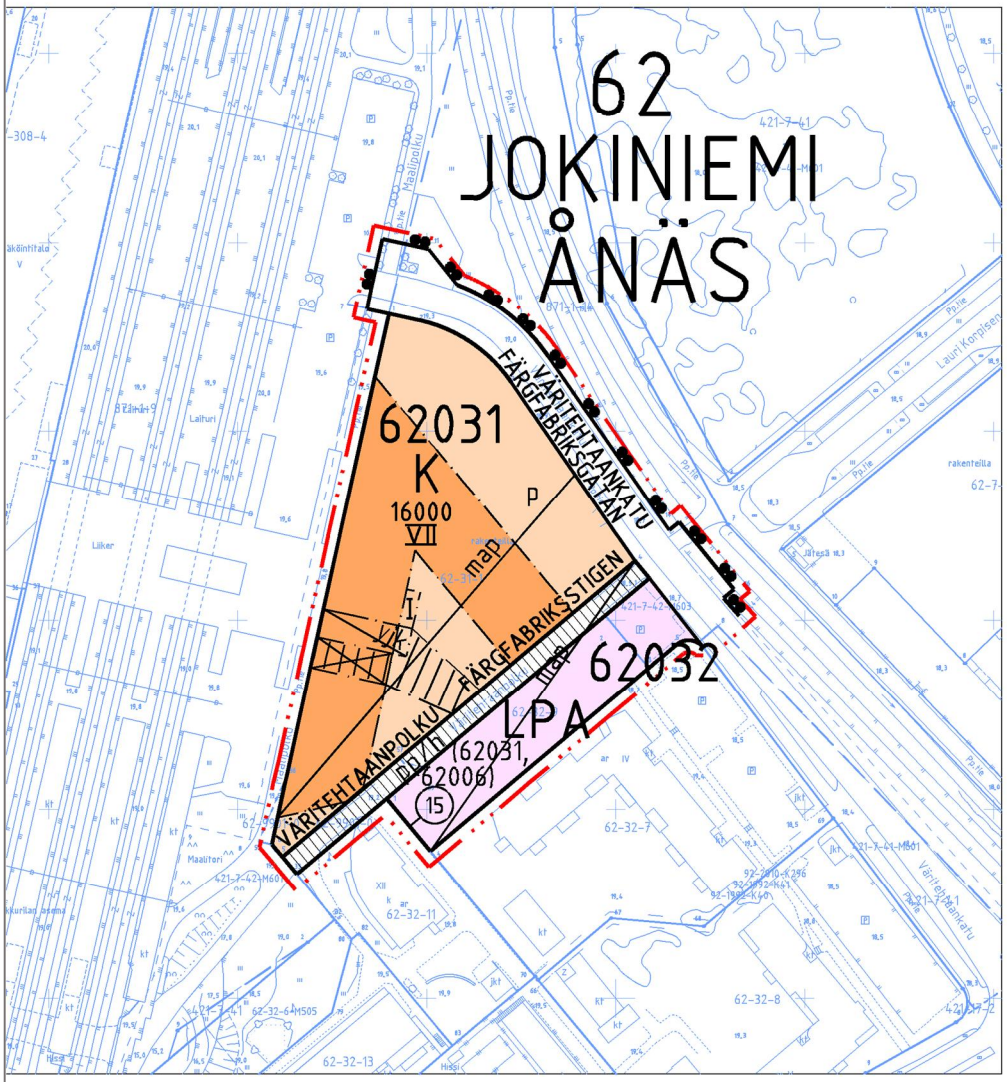
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,8666**	**81,8**	**0**	**-0,1934**	**0**

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

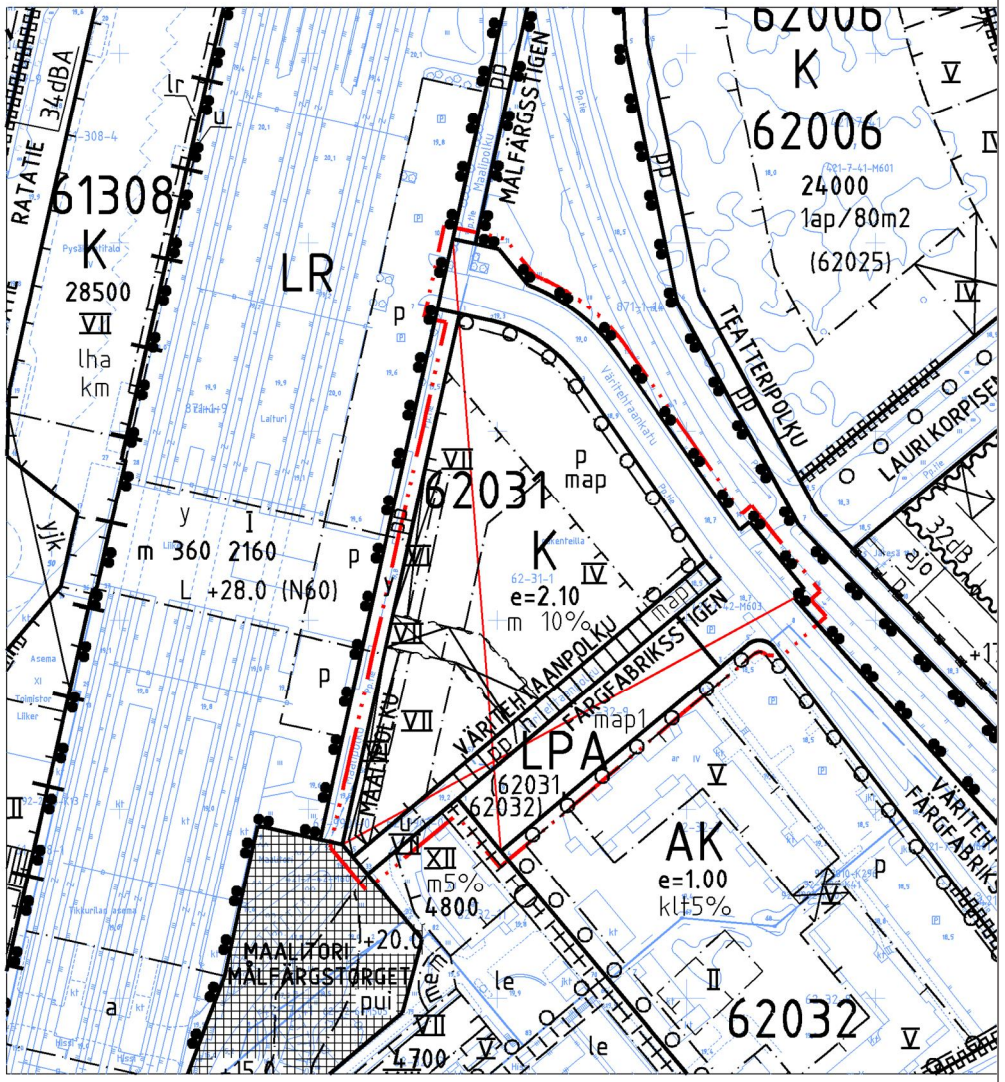
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,0600**	**100,0**	**16000**	**1,51**	**0,0000**	**2528**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6415	60,5	16000	2,49	0,0000	2528
K	0,6415	100,0	16000	2,49	0,0000	2528
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4185	39,5	0		0,0000	0
Kadut	0,1822	43,5	0		-0,0274	0
Kev.liik.kadut	0,0730	17,4	0		0,0000	
LPA	0,1633	39,0	0		0,0274	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	**0,8666**	**81,8**	**0**	**-0,1934**	**0**
map	0,8666	100,0	0	-0,1934	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002313	16.4.2018	686502

Vantaan kaupunki

KOLMIOTONTTI

Kaupunginosa 62, Jokiniemi

Asemakaavan muutos
Kortteli 62031 ja osa korttelia 62032 sekä katualueet.

Tonttijako
Osa korttelia 62032.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 62032.

1:2000

Vanda stad

TRIANGELTOMTEN

Stadsdel 62, Ånäs

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 62031 och del av kvarteret 62032 samt gatuområden.

Tomtindelning
Del av kvarteret 62032.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 62032.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

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

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

K — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Alueelle saa lisäksi sijoittaa kulttuuri- ja urheilutiloja ja julkisia palvelutiloja sekä hotellin.

I området får utöver detta placeras kultur- och idrottslokaler och lokaler för offentlig service samt hotell.

Korttelin läpi johtavat yleiset jalankulkuväylät tulee sijoittaa johtamaan asemasillalta maantasoon.

De allmänna gångvägarna som leder genom kvarteret ska placeras så att de går från stationsbron ner på marknivå.

Alueelle saa rakentaa kellarin.

I området får källare byggas.

Tekniset tilat, yleiset jalankulkualueet ja pysäköintitilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Tekniska utrymmen, allmänna områden för gångtrafik och parkeringsutrymmen får byggas utöver byggrätten.

Tekniset tilat, huoltotilat, yleiset jalankulkualueet ja uloskäytävät eivät mitoita autopaikkoja.

Tekniska utrymmen, serviceutrymmen, almänna fotgängarområden och utgångarna dimensionerar inga bilpalatser.

Maantasokerrokseen tulee sijoittaa vähintään 1100 k-m² liiketilaa.

I markplanet ska affärsutrymmen på minst 1100 m²-vy placeras.

II-vaiheen maantasoon tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon IV-suunnittelun yhteydessä.

I markplanet i etapp II ska lokaler som lämpar sig för restaurangbruk planeras in, vilket ska beaktas i samband med att ventilationen planeras.

Liiketilojen julkisivut on käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti näyteikkunajulkisivuina, mikä tulee näkyä julkisivun jäsentelyssä ja yksityiskohdissa.

Affärslokalernas fasaderna ska behandlas som skyltfönsterfasader med avseende på arkitekturen och stadsbilden, vilket måste framträda i fasadens disposition och detaljer.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Skyltfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in med till exempel reklamaffischer.

Kaikki julkisivut on käsiteltävä keskustan pääjulkisivujen tapaan ja niissä tulee olla ikkunoita. Julkisivuissa tulee käyttää keskustan arvon mukaisia materiaaleja.

Alla fasader ska behandlas på samma sätt som huvudfasaderna i centrum och de ska ha fönster. I fasaderna ska användas material som motsvarar centrumområdets dignitet.

Majoitushuoneiden sekä opetus- ja kokoontumistilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava radan puolella vähintään 38 dB ja muualla vähintään 35 dB. Vastaavat luvut toimisto-, palvelu-, myymälä- ja työtiloille ovat 33 dB ja 30 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i inkvarteringsrummens samt undervisnings- och samlingslokalernas ytterskal ska mot banan vara minst 38 dB och på övriga ställen minst 35 dB. De motsvarande siffrorna för kontors-, service-, affärs- och arbetslokaler är 33 dB och 30 dB.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun, L_{prm} enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla ja majoitushuoneiden sijoittelulla 35 dB:iin.

Maximinivån för det buller i stommen, L_{prm} som spårtrafiken orsakar begränsas till 35 dB genom konstruktionslösningar och inkvarteringsrummens placering.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 150 k-m² .

Minimiantalet bilplatser är 1 bp / 150 m²-vy.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Liiketilat 1 pp / 50 k-m²,
Toimistot 1 pp / 50 k-m²

Minimiantalet bilplatser:
Affärslokaler 1 bp / 50 m²-vy,
Kontor 1 bp / 50 m²-vy

LPA — Autopaikkojen korttelialue.

Kvartersområde för bilplatser.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

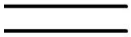
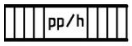
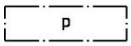
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa - alueen raja.

Gräns för delområde.

⑮ — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero.	Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer.
VÄRITEHTAANPOL	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
16000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.
(62031, 62006)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för allmän gångtrafik.
	Rakennusalan osa, jossa tulee sijaita yleisen jalankulun yhteydet jalankulun perustasoissa.	Del av byggnadsyta som ska ha förbindelser för allmän gångtrafik i basnivåerna för gångtrafiken.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

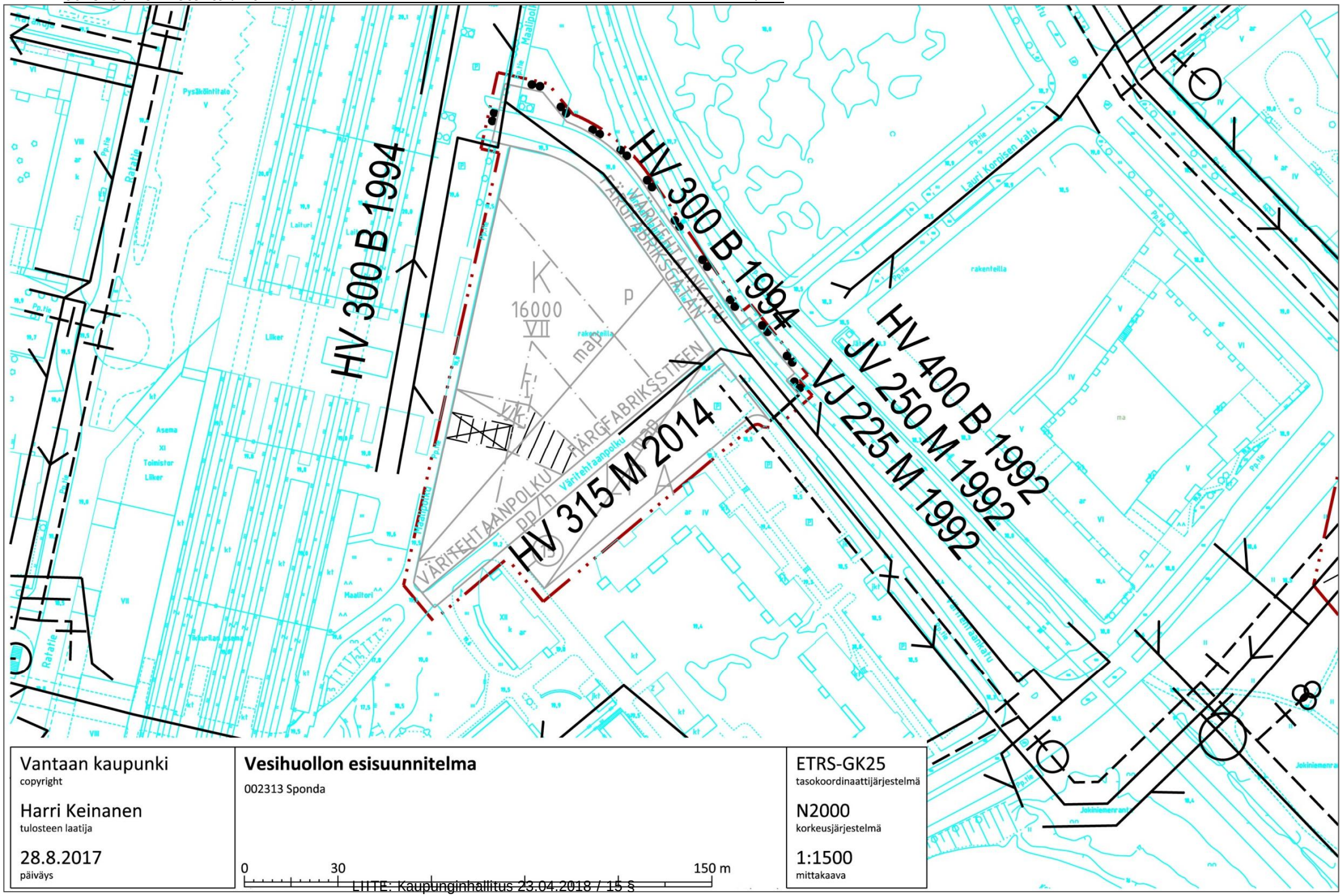
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


HV 300 B 1994
HV 300 B 1994
HV 400 B 1992
JV 250 M 1992
VJ 225 M 1992
HV 315 M 2014
VÄRITEHTAANPOLKU
VÄRITEHTAANKATU
FÄRGFABRIKSGATAN
FÄRGFABRIKSSTIGEN
Rataliä
Lauri Korpisen katu
rakenteilla
Liiker
Asema
Maaliportti
Jokiniemenranta
16000
VII
P
KL
PP/h
Vantaan kaupunki
copyright
Harri Keinanen
tulosteen laatija
28.8.2017
päiväys
Vesihuollon esisuunnitelma
002313 Sponda
0
30
150 m
ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä
N2000
korkeusjärjestelmä
1:1500
mittakaava

16 § **Maankäyttösopimus ja esisopimus kiinteistöjen luovutuksesta Jokiniemessä / Kiinteistö Oy Vantaan Väritehtaankatu 8, Spoki 0y / asemakaavan muutos nro 002313**

VD/3093/10.00.01.05/2018
AK/HV/TJ/ET/AV

Kiinteistö Oy Vantaan Väritehtaankatu 8 (jäljempänä yhtiö) (omistaja Sponda Oyj) on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle 92-62-31-1.

Voimassaolevassa asemakaavassa kiinteistö on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) tehokkuusluvulla e = 2,10. Kiinteistön pinta-ala on 6.415 k-m^2 ja rakennusoikeus 13.472 k-m^2. Asemakaavamuutosehdotuksessa nro 002313 kiinteistö on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonka rakennusoikeus on 16.000 k-m^2.

Sopimusalueen kiinteistön 1. rakennusvaihe valmistuu vuonna 2018. Jatkorakentaminen edellyttää asemakaavan muutosta.

Kaavamuutoksessa keskeinen vaatimus oli avara ja helposti hahmottuva yhteys Tikkurilan matkakeskuksesta, Dixistä ja asemasillalta uuteen rakennukseen ja sieltä Jokiniemen maantasoon. Tämä on saavutettu avaralla aulatilalla sekä liukuportailla. Kulkuyhteys asemasillalta maantasoon on osoitettu yleisen jalankulun kaavamääräyksellä (yjk). Lisäksi kaavamuutoksessa on edellytetty, että rakennuksen läpi maantasossa rakennetaan kulkuaukko yleistä jalankulkua varten (kaavamääräys yleiselle jalankululle varattu alueen osa).

Maankäyttösopimuksessa yhtiö sitoutuu pitämään rakennuksessa sijaitsevan jalankulkuyhteyden avoinna yleistä jalankulkua varten määritteleminään aukioloaikoina, huomioiden rakennuksen muu käyttö. Yhtiö vastaa kustannuksellaan yleisen jalankulun yhteyden rakentamisesta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta.

Mikäli Kaupunki katsoo, että yleinen jalankulku rakennuksessa edellyttää laajempaa aukioloaikaa kuin tällöin on käytössä, sopimuksen osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan yleisen jalankulun uusista järjestelyistä.

Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, voi kaupunki hakea maankäyttö- ja rakennuslain 159 §:n mukaista rakennusrasitteen perustamista kulkuyhteyden järjestämiseksi rakennukseen yleistä jalankulkua varten. Mikäli kulkuyhteyttä varten perustetaan rasite, korvaa kaupunki yhtiölle osuutensa yleisen jalankulkuyhteyden rakentamisesta aiheutuneista kustannuksista. Sopimuksen osapuolet toteavat, että mikäli perustettavasta rasiteoikeudesta ja kulkuyhteyden rakentamisesta määrätään Kaupungille maksettavaksi korvausta, Kaupunki maksaa määrätystä korvauksesta sen osan, joka ylittää 350.000 €. Kaupunki osallistuu kulkuyhteyden kaikkiin ylläpito- ja peruskorjauskuluihin rasitteen perustamisesta alkaen.

Lisäksi yhtiö rakentaa maantasoon yleistä jalankulkua varten kulkuaukon uudisrakennukseen ja antaa kaupungille vastikkeettoman rasiteoikeuden mainittuun yleisen jalankulun yhteyteen. Yhtiö vastaa kustannuksellaan tämän yleisen jalankulun yhteyden rakentamisesta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta.

Maankäyttösopimuksessa todetaan, että yhtiö kuittaa maksetuksi 350.000 €:n kunnallistekniikan korvauksen edellä mainittujen yleisen jalankulun järjestämisestä sopimusalueelle rakennettavassa rakennuksessa sekä yleisen jalankulun reitistä ja rakennukseen jätettävästä kulkuaukosta maantasossa.

Kiinteistöjen luovutuksen esisopimuksessa Spoki Oy (omistaja Sponda Oyj) sitoutuu luovuttamaan kaupungille vastikkeetta kaksi määräalaa yhteispinta-alaltaan 3.221 m^2. Määräalat ovat asemakaavan mukaisia katu- ja torialueita. Kaavamuutos nro 002313 ei koske luovutettavia alueita, mutta lopullinen luovutus tapahtuu kun em. kaavamuutos on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Väritehtaankatu 8:n ja Spoki Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistöjen luovutuksesta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun luovutuksen edellytys on täyttynyt ja
c) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimiehen allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, kiinteistöjen luovutuksen esisopimuksen sekä lopullisen luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 16

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Väritehtaankatu 8:n ja Spoki Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistöjen luovutuksesta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun luovutuksen edellytys on täyttynyt ja
c) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, kiinteistöjen luovutuksen esisopimuksen sekä lopullisen luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Maankäyttösopimus (A) ja Esisopimus kiinteistöjen luovutuksesta (B) / Kiinteistö Oy Vantaan Väritehtaankatu 8, Spoki Oy

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:
projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 040 8308131, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (A) JA ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSESTA (B) / KIINTEISTÖ OY VANTAAN VÄRITEHTAANKATU 8, SPOKI 0Y
Asemakaavan muutos nro 002313, kaupunginosa 62, Jokiniemi

Taustaa

Kiinteistö Oy Vantaan Väritehtaankatu 8 on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle 92-62-31-1.

Voimassaolevassa asemakaavassa kiinteistö on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) tehokkuusluvulla e= 2,10. Kiinteistön pinta-ala on 6.415 k-m^2 ja rakennusoikeus 13.472 k-m^2. Kaavamääräyksen mukaan rakennusoikeudesta 10 % saa käyttää myymälätiloja varten (m 10 %).

Asemakaavamuutosehdotuksessa nro 002313 kiinteistö on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonka rakennusoikeus on 16.000 k-m^2. Kaavamääräyksellä on osoitettu kiinteistölle 92-62-31-1 vuonna 2018 valmistuvaan rakennukseen yleisen jalankulun yhteys Tikkurilan Asemasillalta maantasoon. Lisäksi kaavamuutosehdotuksessa on osoitettu kiinteistön 92-62-31-1 alueelle maantasossa sijaitseva yhteys yleistä jalankulkua varten Maalipolulta Väritehtaanpolulle.

Sopimusalueen kiinteistön 1. rakennusvaihe valmistuu vuonna 2018. Jatkorakentaminen edellyttää asemakaavan muutosta.

Sopijapuolet sopivat tällä sopimuksella mm. kaavamuutokseen liittyvästä kustannusten korvauksen suorituksesta sekä yleisen jalankulun järjestämisestä jo rakennettuun rakennukseen sekä maantasoon sijoittuvasta yleistä jalankulun yhteydestä Maalipolulta Väritehtaanpolulle.

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 Kiinteistö Oy Vantaan Väritehtaankatu 8 (Y: 2696448-1)
c/o Sponda Oyj, PL 940, 00101 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

2. SOPIMUSALUE

Sopimusalue muodostuu Yhtiön omistamasta kiinteistöstä 92-62-31-1. Sopimusalue on osoitettu asemakaavamuutoksessa nro 002313 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonka rakennusoikeus on 16.000 k-m^2. Sopimusalue ja asemakaavamuutos nro 002313 on esitetty liitteessä A1.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen rakentaminen ei edellytä uuden kunnallistekniikan rakentamista.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 350.000 euroa, joka kuitataan maksetuksi sopimuskohdassa 5 esitetyn yleisen jalankulun järjestämisestä sopimusalueelle rakennettavassa rakennuksessa sekä sopimuskohdassa 6 yleisen jalankulun reitistä ja rakennukseen jätettävästä kulkuaukosta maantasossa. Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että Yhtiö ei ole missään olosuhteissa velvollinen maksamaan Kaupungille rahakorvausta.

5. YLEINEN JALANKULKU KIINTEISTÖN 92-62-31-1 RAKENNUKSESSA

Kaavamuutosehdotuksessa on osoitettu kiinteistölle 92-62-31-1 vuonna 2018 valmistuvaan rakennukseen yleisen jalankulun yhteys Tikkurilan Asemasillalta maantasoon kaavamääräyksellä ”korttelin läpi johtavat yleiset jalankulkuväylät tulee sijoittaa johtamaan asemasillalta maantasoon”. Lisäksi kaavakartassa on osoitettu em. yleisen jalankulun yhteys (yjk) rakennuksessa. Vuonna 2018 valmistuvan rakennuksen omistaja on Yhtiö.

Yhtiö sitoutuu pitämään jalankulkuyhteyden avoinna yleistä jalankulkua varten määrittelemiinään aukioloaikoina, huomioiden rakennuksen muu käyttö. Yhtiö vastaa kustannuksellaan yleisen jalankulun yhteyden rakentamisesta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta, ottaen kuitenkin huomioon, mitä jäljempänä on sovittu.

Mikäli Kaupunki katsoo, että yleinen jalankulku rakennuksessa edellyttää laajempaa aukioloaikaa kuin tällöin on käytössä, sopimuksen osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan yleisen jalankulun uusista järjestelyistä. Tällöin huomioidaan, etteivät uudet järjestelyt muodostu kiinteistön käytölle kohtuuttomiksi tai aiheuta sille huomattavaa haittaa, ottaen kuitenkin huomioon, että yleisen jalankulun reitti on osoitettu asemakaavassa.

Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, voi Kaupunki hakea maankäyttö- ja rakennuslain 159 §:n mukaista rakennusrasitteen perustamista kulkuyhteyden järjestämiseksi rakennukseen yleistä jalankulkua varten. Mikäli kulkuyhteyttä varten perustetaan rasite, korvaa Kaupunki Yhtiölle osuutensa yleisen jalankulkuyhteyden rakentamisesta aiheutuneista kustannuksista. Sopimuksen osapuolet toteavat, että mikäli perustettavasta rasiteoikeudesta ja kulkuyhteyden rakentamisesta määrätään Kaupungille maksettavaksi korvausta, Kaupunki maksaa määrätystä korvauksesta sen osan, joka ylittää 350.000 €. Kaupunki osallistuu kulkuyhteyden kaikkiin ylläpito- ja peruskorjauskuluihin rasitteen perustamisesta alkaen.

6. YLEINEN JALANKULKU MAANTASOSSA KIINTEISTÖN 92-62-31-1 ALUEELLA

Asemakaavamuutosehdotuksessa on osoitettu kiinteistön 92-62-31-1 alueelle maantasossa sijaitseva yhteys yleistä jalankulkua varten Maalipolulta Väritehtaanpolulle. Yhteys edellyttää kaavamääräyksen mukaan kulkuaukkoa kiinteistölle 2. vaiheessa rakennettavaan rakennukseen. Yhtiö antaa Kaupungille vastikkeettoman rasiteoikeuden mainittuun yleisen jalankulun yhteyteen.

Yhtiö vastaa kustannuksellaan tämän yleisen jalankulun yhteyden rakentamisesta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta.

Mikäli Kaupunki katsoo tarkoituksenmukaiseksi rasitteen perustamisen tätä kulkuyhteyttä varten, tulee Kaupunki hakemaan kulkuyhteyden perustamista kiinteistönmuodostamislain mukaisena rasitteena.

7. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

9. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun 16.4.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002313 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002313 ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002313, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSISTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Spoki Oy, jäljempänä Yhtiö tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro 002313 (päivätty 16.4.2018) on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja: Spoki Oy (Y:2704587-4)
c/o Sponda Oyj, PL 940, 00101 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö)

Luovutuksen saaja: Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

1) Kiinteistön 92-421-7-42 määräala M601.
Luovutettavan määräalan pinta-ala on noin 2.741 m2.
Luovutuksen kohde on voimassa olevan asemakaavan mukaista katuaukiota/toria, jalankululle ja pyöräilylle varattua katua sekä katualuetta.

2) Noin 480 m2:n määräala kiinteistön 92-421-7-42 määräalasta M603.
Luovutuksen kohde on voimassaolevan asemakaavan mukaista jalankululle ja pyöräilylle varattua katua.

Luovutuksen kohde on esitetty ohjeellisesti oheisessa liitteessä B1.

Luovutuskirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. KAUPPAHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Luovutuksen kohteen omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä. Kiinteistö Oy Vantaan Väritehtaankatu 8:lla on kuitenkin oikeus ilman eri korvausta käyttää luovutuksen kohteen aluetta omistamansa tontin 92-62-31-1 seuraavan rakentamisvaiheen rakentamisaikana Kaupungin kanssa myöhemmin tarkemmin sovittavalla tavalla.

3. RASITTEET

Kaupunki on tietoinen, että luovutuksen kohteen alueella sijaitsee kunnallisteknisiä johtoja, laitteita ja rakenteita, joiden poistamisesta tai siirtämisestä Yhtiö ei ole vastuussa.

Lisäksi Kaupunki on tietoinen Liikennevirasto n, Kiinteistö Oy Vantaan Väritehtaankatu 8:n ja Spoki Oy:n 14.8.2017 allekirjoittamasta sopimuksesta, jonka perusteella Liikennevirastolla ja Kiinteistö Oy Vantaan Väritehtaankatu 8:lla on mm. pysyvä oikeus pitää asemasillan ja siihen liitettävän rakennuksen rakenteita luovutuksen kohteen alueella. Luovutuksen kohteen tulevana omistajana Kaupunki hyväksyy em. sopimuksen ja sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että em. sopimuksen perusteella mahdollisesti tarvittavat rasitteet voidaan perustaa.

4. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

Yhtiö luovuttaa luovutuksen kohteen kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista vapaana. Osapuolet toteavat, että xx.xx.201x rasitustodistuksen mukaan luovutuksen kohteille ei kohdistu rasitteita.

Yhtiö vastaa niistä luovutuksen kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

5. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut luovutuksen kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tutustunut luovutuksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja - määräykset.

7. IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

8. MAAPERÄ

Ympäristösuojelulain (527/2014) 139 §:ään viitaten Yhtiö toteaa, että kaupan kohde on asemakaavan mukaista katuaukiota/toria, jalankululle ja pyöräilylle varattua katua sekä katualuetta, jotka on rakennettu Kaupungin toimesta ja ovat tosiasiallisesti olleet Kaupungin hallinnassa ja hoidossa, eikä Yhtiö vastaa mahdollisesti tarvittavasta maaperän puhdistamisesta.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002313, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Tätä maankäyttösopimusta ja esisopimusta kiinteistöjen luovutuksesta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kiinteistö Oy Vantaan Väritehtaankatu 8:lle, yksi Spoki Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x päivänä xxxxkuuta 20xx

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____

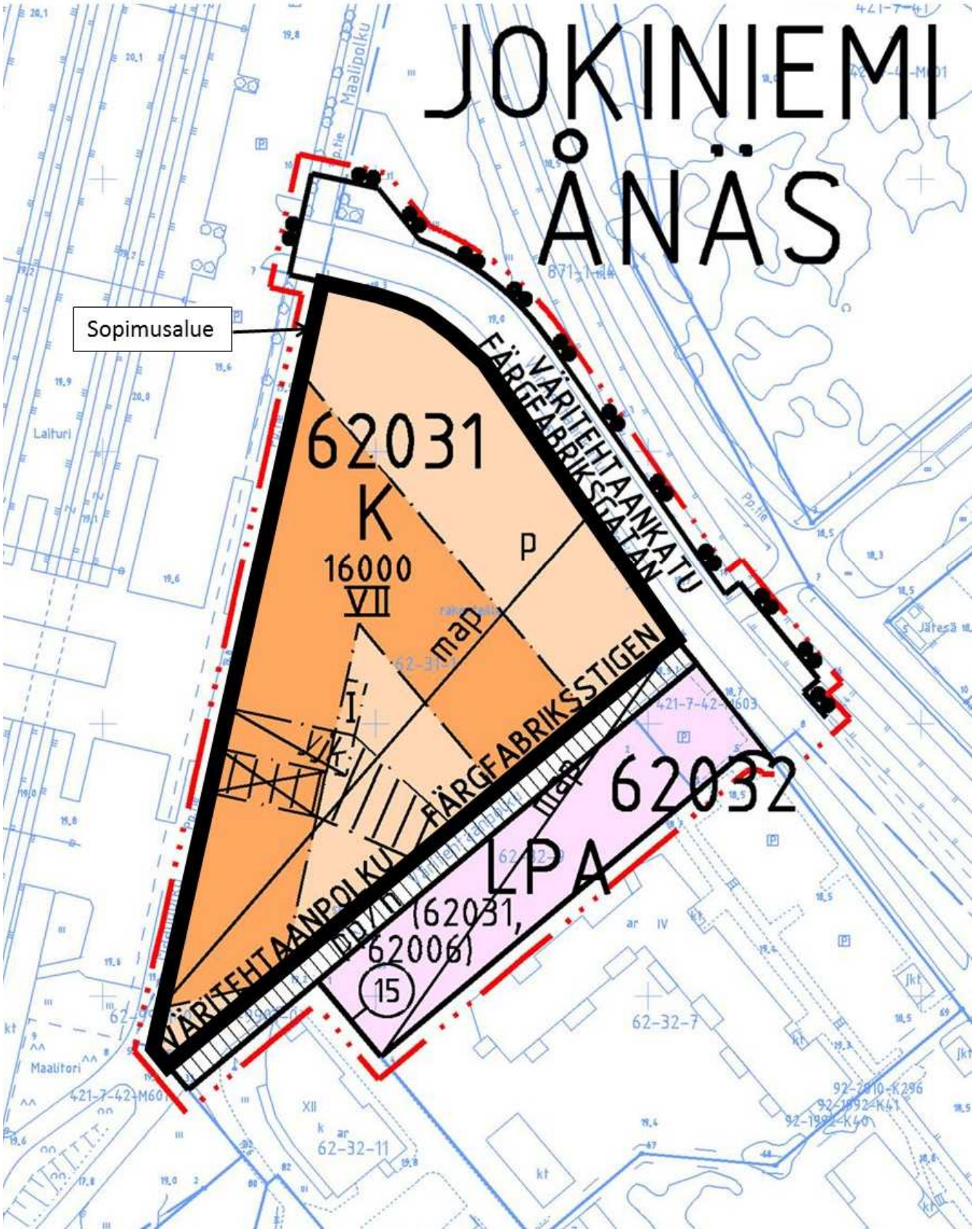
Kiinteistö Oy Vantaan Väritehtaankatu 8:n
puolesta valtakirjalla

_____

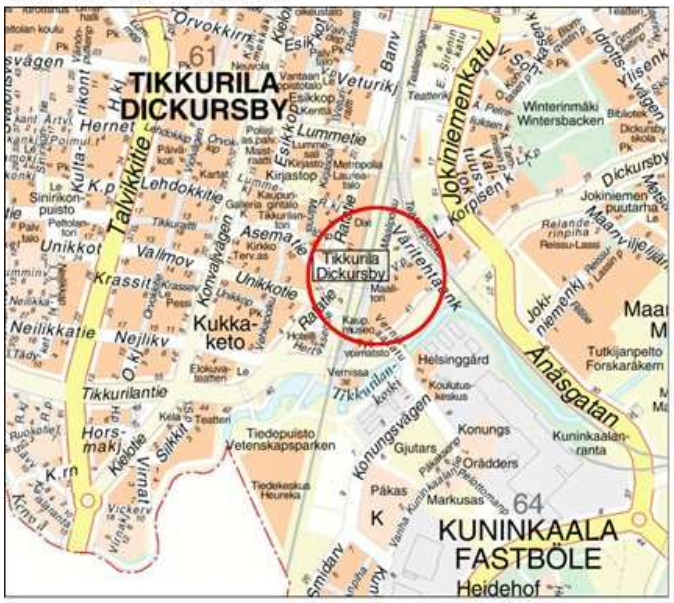
Spoki Oy:n puolesta
puolesta valtakirjalla

_____

Liite A1
Asemakaavamuutosehdotus 002313, päivätty 16.4.2018
Sopimusalue



KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUS / SPOKI OY

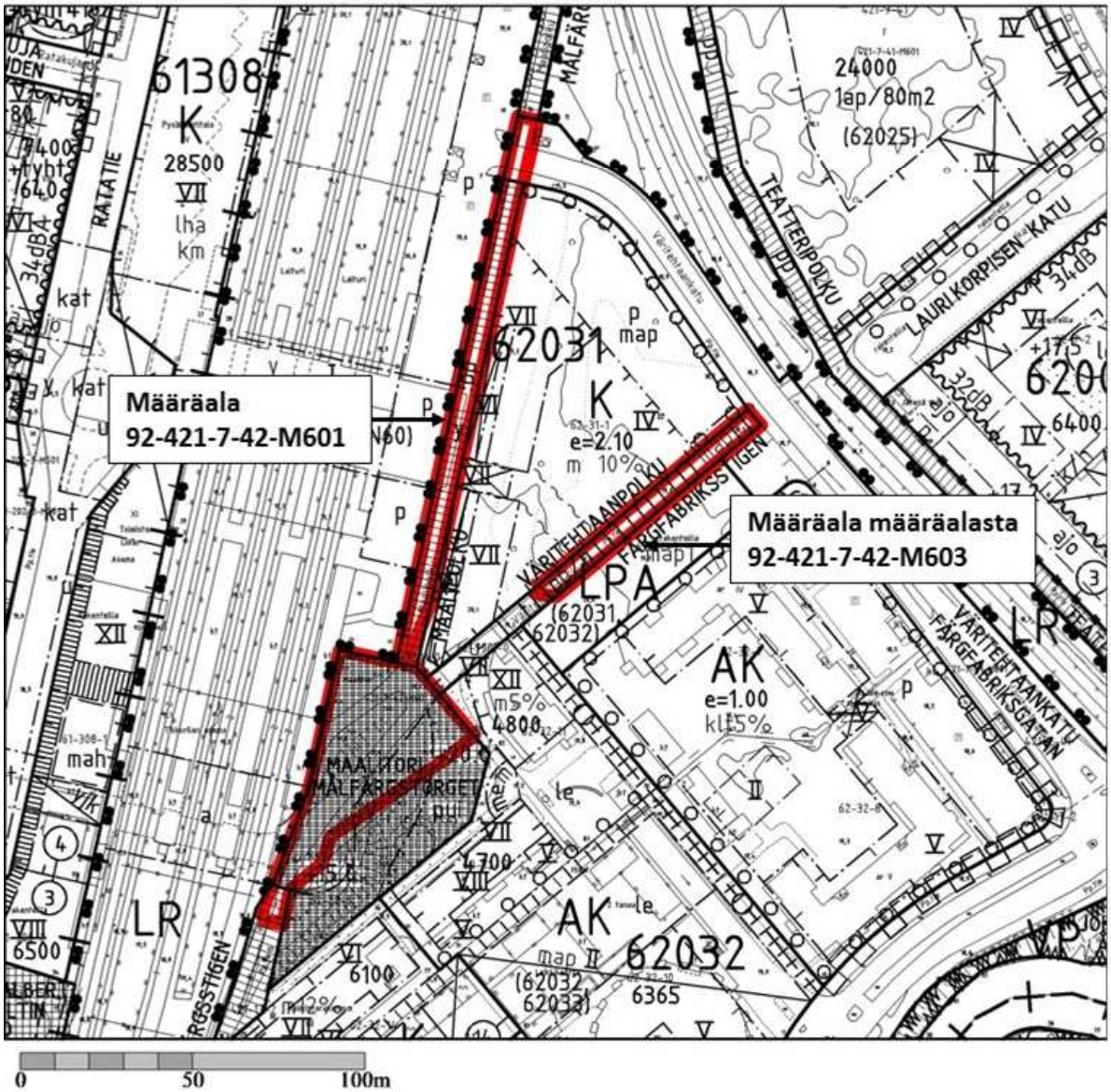
YPA/TJ

Kaupunginosa: TIKKURILA (61)

Kylä: TIKKURILA (421)

Määräala 92-421-7-42-M601

Noin 480 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-421-7-42-M603



0 50 100m

17 § **Asemakaavamuutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5 - 6**

VD/5740/10.02.04.01/2017
TLA/TKA/JKÖ/MHN/MKU/ET/AV

Voimalantie 5 ja 6 toimitilakiinteistöjen rakennusoikeuksia lisätään yhteensä 11 236 k-m² Murata Electronics Oy:n tarpeisiin. Pysäköintiä keskitetään Voimalantie 6:en, jolta poistetaan vähittäiskaupan suuryksikön rakentamismahdollisuus. Osa Myllymäenpolun katualueesta muutetaan Martinkylänsarka -nimiseksi lähivirkistysalueeksi.

Asemakaavamuutos koskee osia kortteleista 17105 ja 17120 sekä virkistys- ja katualueita, kaupunginosassa 17, Martinlaakso.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osia kortteleista 17105 ja 17120 sekä katualueita kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelissa 17105, kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa Kehä III:n eteläpuolella Tyttökummun pientaloalueen länsipuolella Voimalantie 5 ja 6 kiinteistöillä.

Kaavan hakija
Kiinteistö Oy Vantaan Myllynkivenkuja 6, Murata Electronics Oy, Kiinteistö Oy Kvarnbacka sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Kumoutuvan asemakaavan KM-korttelialueen Voimalantie 6 tontin omistaa Murata Electronics Oy. Vantaan kaupunki omistaa kaavamuutosalueen katualueet sekä kumoutuvan asemakaavan KTTY-korttelialueen Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 tontin, jolla Murata Electronics Oy toimii vuokralaisena.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen taustaaineistojen valmisteluun ovat osallistuneet Murata Electronics Oy sekä heidän konsultteinaan NCC Suomi Oy, Optiplan Oy, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, Trafix Oy ja Helimäki Akustikot Oy.

Yleiskaava
Asemakaavamuutosalue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten varattua työpaikka-aluetta (TP) sekä LDEN 55–60 dB lentomeluvyöhykettä (m²). Muutosalueen itäpuolella on osuus historiallista tietä (Suuri Rantatie).

Asemakaavan muutos
Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 toimitilakiinteistön (KTY) kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 8 977 k-m² ja valtaosa sen pysäköinnistä osoitetaan Voimalantie 6 rakentamattomalle tontille. Voimalantie 6 muutetaan vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueesta (KM) liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KLTY), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 2 259 k-m² ja vähittäiskaupan suuryksikön rakentamismahdollisuus poistuu. Tontille ei myöskään saa rakentaa päivittäistavarakauppaa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on Myllynkivenkuja 6:ssa toimivan Murata Electronics Oy:n nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen.
Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6:n toimistorakennuksien sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennuksien (KTY) laajentaminen edellyttää uudisrakennuksen toteuttamista kiinteistön nykyiselle pysäköintialueelle. Kiinteistöön liitetään 87 m^2 osuus Myllymäenpolun katualueesta. Myllymäenpolun katualueen pohjoinen osuus muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL), jonka nimeksi annetaan Martinkylänsarka (ruots. Mårtensbytegen).

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi mm. hulevesien hallinnan ja rakenteiden ääneneristävyyden osalta sekä lisätään määräykset polkupyöräpaikkojen vähimmäismääristä uusien mitoitusohjeiden mukaisesti. Kiinteistöjen rakennusten enimmäiskorkeus osoitetaan kerroslukujen sijaan vesikaton enimmäiskorkeustasona (+62.5). Kaavamuutoksen yhteydessä muutetaan Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 tonttijakoa, jolloin kortteliin 17105 muodostuu tontti 12. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6,5 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 36 014 km^2. Kaavamuutoksen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 47 250 k-m^2 (KTY, KLTY) korttelitehokkuudella e=0,72.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.6.2017.

Kaavan vireille tulosta on MRL 62 §:n mukaisesti ilmoitettu 12.8.2017 Vantaan kaupungin Asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Asiasta jätettiin yhteensä 11 mielipidettä ja viranomaiskannanottoa, joista viisi on alueen asukkailta. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja sisältää kaksi työpaikkatonttia.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta: Kiinteistön Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 omistaa Vantaan kaupunki, joten sen rakennusoikeuden lisäys ei edellytä maankäyttösopimusta. Kiinteistön Voimalantie 6 käyttötarkoitus KM muuttuu KLTY:ksi ja mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamiselle poistuu, minkä johdosta kiinteistön 2 259 k-m^2 rakennusoikeuden määrän lisäys ei johda kiinteistön merkittävään arvonnousuun eikä siten edellytä maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.1.2018 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 29.1.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002350 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Voimalantie 5–6,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Murata Electronics Oy maksaa muutoskustannukset, yhteensä 10 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 5.2.2018 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 29.1.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002350 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Voimalantie 5 - 6,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija Murata Electronics Oy maksaa muutoskustannukset, yhteensä 10 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.2.-22.3.2018. Tänä aikana ei jätetty yhtäkään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 5.2.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljä (HSY, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Tukes, Uudenmaan ELY-keskus) ja saatiin kolme kappaletta.
ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että hulevesien hallinnan mitoituskriteerit tulisi esittää kaavamääräyksissä, selostuksen vaikutusten arviointia tulisi täydentää tarkastelulla liiketilojen yhteisvaikutuksista naapuritontin liiketilojen kanssa ja kaava-aineistoista tulisi ilmetä selkeästi, mitkä liikenneverkon parantamistoimet aiheutuvat asemakaavan toteuttamisesta ja minä ajankohtana toimet on tarpeen toteuttaa. HSY toteaa, että kaavamääräyksissä tulisi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Tehdyt tarkistukset
KLTY- sekä KTY -korttelialueiden hulevesien hallinnan kaavamääräyksiä sekä kaavaselostuksen vaikutusten arviointia Voimalantie 6:n ja sen naapuritontin Voimalantie 4:n Starkin liiketilojen yhteisvaikutuksista sekä liikenneverkon parantamistoimia koskevia kaava-aineistoja on tarkistettu ELY-keskuksen lausunnon johdosta. KLTY-korttelialueen kaavamääräyksiin on HSY:n lausunnosta johtuen lisätty määräys syväjuuristen kasvien istuttamiskiellosta maanalaisten johtojen alueelle.
Nähtävillä olleen 29.1.2018 päivätyn kaavaselostuksen väärä vesihuollon esisuunnitelma on korvattu oikealla versiolla. Asemakaavan seurantalomakkeessa väärään sarakkeeseen päätynyt kevyen liikenteen katujen pinta-alatieto (0,0404 ha) on korjattu.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Esisopimus kiinteistökaupasta
Murata Electronics Oy on asemakaavamuutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen ilmoittanut haluavansa ostaa osoitteessa Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 sijaitsevan tontin, jonka Vantaan kaupunki omistaa. Siten asemakaavamuutokseen liittyy em. tonttia koskeva esisopimus kiinteistökaupasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002350 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Voimalantie 5–6.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Asemakaavamuutosehdotus 002350 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Voimalantie 5–6 pannaan täytäntöön sitten kun kaupunginhallituksen asemakaavamuutosehdotuksen esisopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 17

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002350 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Voimalantie 5–6.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosselostus 16.4.2018
- Lausunnot ja vastineet 16.4.2018
- Liikenneselvitys, päivitetty 6.4.2018 (Trafix Oy)

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 050 302 9283, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002350 VOIMALANTIE 5 – 6

MARTINLAAKSO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16.4.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002350. Kaavoitus on tullut vireille 15.6.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osat kortteleista 17105 ja 17120 sekä virkistys- ja katualueet kaupunginosassa 17, Martinlaakso (kumoutuvan asemakaavan osat kortteleista 17105 ja 17120 sekä katualueet).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

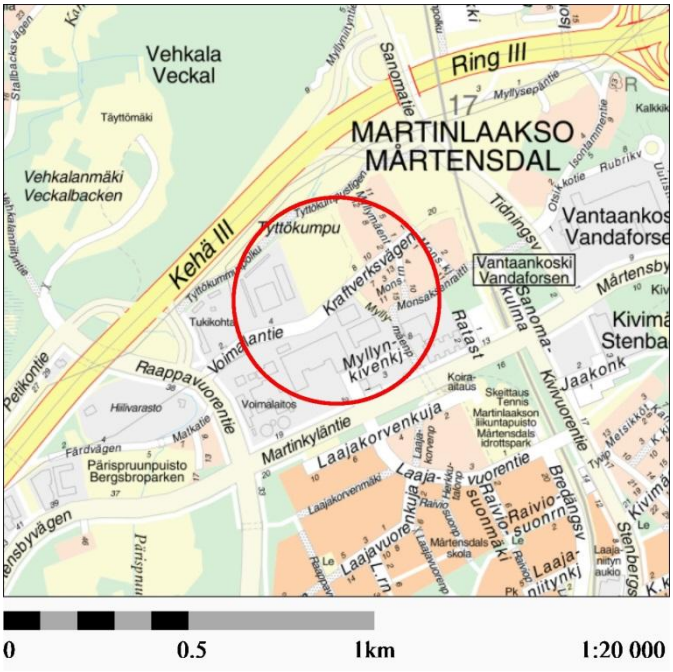
osa korttelissa 17105 kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Kaavamuutoksen keskeinen sisältö: Voimalantie 5 ja 6 toimitilakiinteistöjen rakennusoikeuksia lisätään yhteensä 11 236 k-m^2 Murata Electronics Oy:n tarpeisiin. Pysäköintiä keskitetään Voimalantie 6:en, joka muutetaan vähittäiskaupan suuryksikön tontista liike- ja toimitilarakennusten tontiksi. Osa Myllymäenpolun katualueesta muutetaan Martinkylänsarka-nimiseksi lähivirkistysalueeksi.

Kaavamuutokseen liittyy esisopimus kiinteistökaupasta, koska Murata Electronics Oy on ostamassa Voimalantie 6:n tontin Vantaan kaupungilta. Kaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavan laatija: Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; jukka.koykka@vantaa.fi, puh. 050 302 9283.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa Myllynkivenkujan sekä Kehä III:n välissä Tyttökummun lounaispuolella osoitteissa Voimalantie 5 ja 6. Suunniteltavaan alueeseen sisältyvät kortteleiden 17105 ja 17120 itäosat sekä Myllymäenpolun katualue.

Aluetta rajaa pohjoisessa Myllymäenojan suojaviheralue ja etelässä Myllynkivenkuja. Lännessä aluetta rajaavat teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten kortteli 17105 sekä liike- ja toimisto- sekä ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten kortteli 17120. Idässä alue rajautuu Myllymäensaran virkistysalueeseen sekä Tyttökummun pientaloasutukseen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Vantaan Myllynkivenkuja 6, Kiinteistö Oy Kvarnbacka, Murata Electronics Oy sekä Vantaan kaupunki ovat jättäneet kaavamuutoshakemuksen 5.6.2017.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 15.6.2017. Siihen liittyvät mielipiteet pyydettiin 28.8.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta. Kaavoitus ilmoitettiin kaupungin Asukaslehdessä vireille 12.8.2017.
- Hankkeesta järjestettiin 14.8.2017 asukastilaisuus, johon osallistui 21 asukasta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.1.2018 sekä kaupunginhallitus 5.2.2018.
- Kaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 21.2.–22.3.2018. Siitä saatiin 3 lausuntoa mutta ei yhtäkään muistutusta. Tarkistettu kaavaehdotus sekä lausuntojen vastineet on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 16.4.2018. Tarkistukset eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä uutta nähtävillä oloa.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 17
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 17
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 17
3.3. Asemakaavan tavoitteet 21
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 22
4. Asemakaavan kuvaus 24
4.1 Kaavan rakenne 24
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 26
4.3 Aluevaraukset 26
4.4 Kaavan vaikutukset 28
4.5 Ympäristön häiriötekijät 35
4.6 Nimistö 35
5. Asemakaavan toteutus 35
6. Kaavatyöhön osallistuneet 36
7. Asemakaavan seurantalomake 37
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 39

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavamuutos 002350 liikenneselvitys, 17.1.2017, päivitetty 6.4.2018, Trafix Oy
- Meluselvitys, Voimalantie 5-6, 18.1.2018, Helimäki Akustikot Oy
- Hulevesisuunnitelma, hulevesien hallintasuunnitelma, 3.11.2017, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy

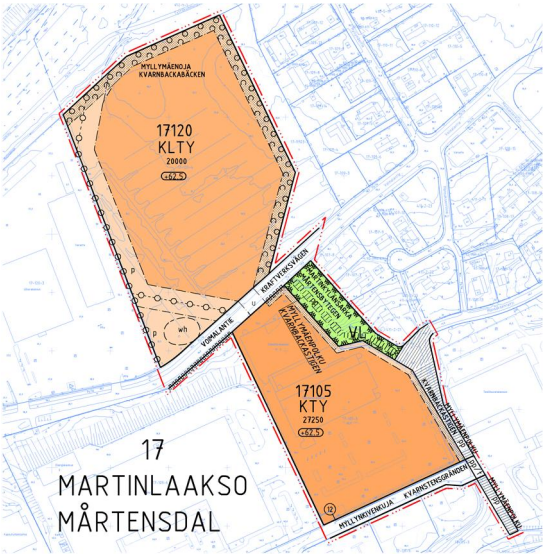
1. TIIVISTELMÄ

Kiinteistö Oy Vantaan Myllynkivenkuja 6, Murata Electronics Oy, Kiinteistö Oy Kvarnbacka sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muuttamista siten, että Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 kiinteistön kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 8 977 k-m^2 ja valtaosa sen pysäköinnistä osoitetaan Voimalantie 6 rakentamattomalle tontille. Voimalantie 6 muutetaan vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueesta (KM) liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KLTY), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 2 259 k-m^2 ja vähittäiskaupan suuryksikön rakentamismahdollisuus poistuu. Kaavamuutoksen tavoitteena on Myllynkivenkuja 6:ssa toimivan Murata Electronics Oy:n nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen.

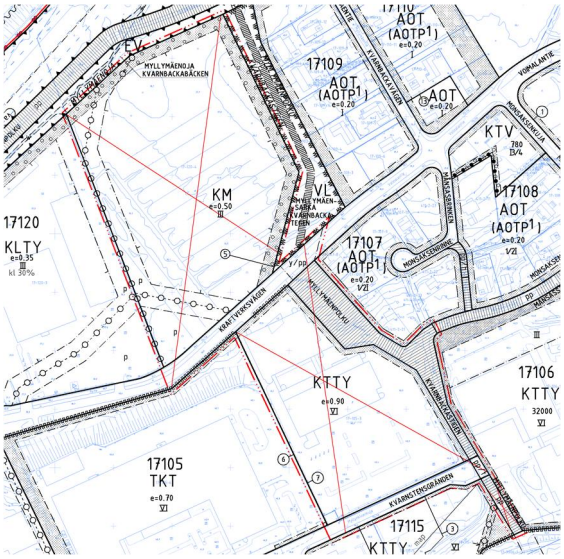
Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6:n toimitilojen laajentaminen edellyttää uudisrakennuksen toteuttamista kiinteistön nykyiselle pysäköintialueelle. Kiinteistö osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia varten. Kiinteistöön liitetään n. 87 m^2 osuus Myllymäenpolun katualueesta. Myllymäenpolun katualueen pohjoinen osuus muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL), jonka nimeksi annetaan Martinkylänsarka (ruots. Mårtensbytegen).

Kaavamerkintöjä ja –määräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi mm. hulevesien hallinnan ja rakenteiden ääneneristävyyden osalta sekä lisätään määräykset polkupyöräpaikkojen vähimmäismääristä uusien mitoitusohjeiden mukaisesti. Kiinteistöjen rakennusten enimmäiskorkeus osoitetaan kerroslukujen sijaan vesikaton enimmäiskorkeustasona (+62.5). Kaavamuutoksen yhteydessä muutetaan Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 tonttijakoa, jolloin kortteliin 17105 muodostuu tontti 12.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6,55 ha. Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 47 250 k-m^2 (KTY ja KLTY) korttelitehokkuudella e=0,72.



Kaavamuutos 002350



Kumoutuva asemakaava

2. LÄHTÖKOHDAT

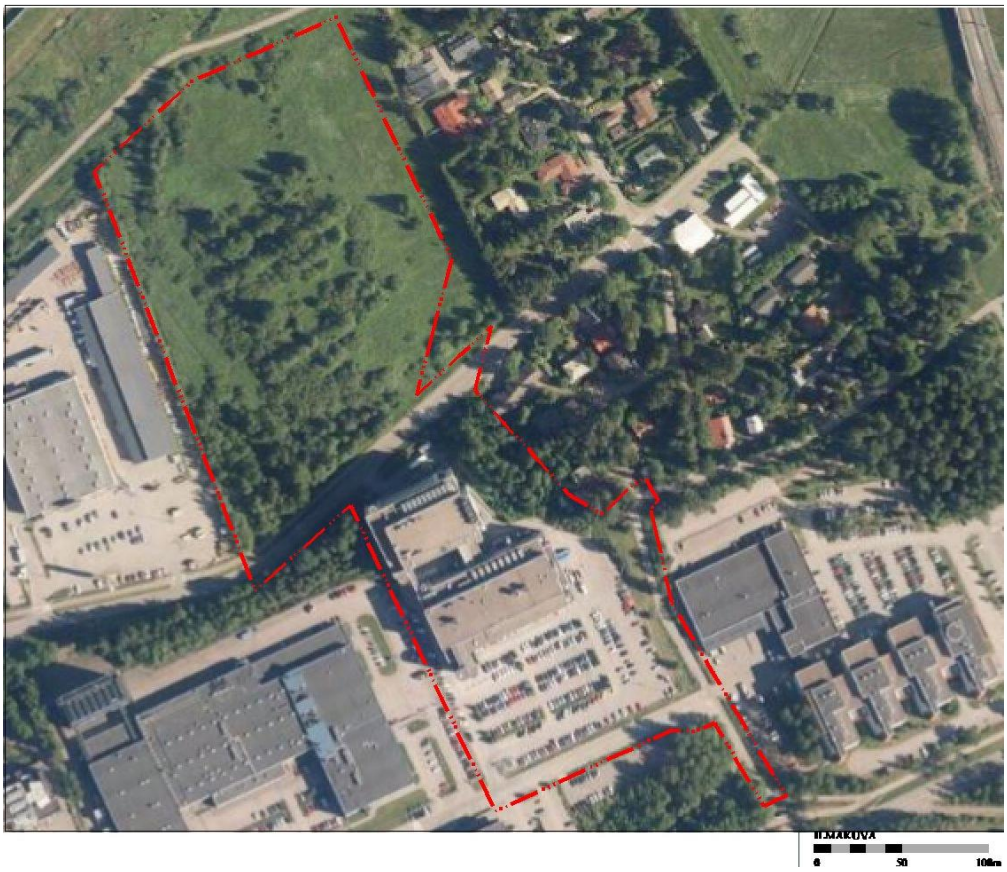
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijoittuu lähes valmiiksi rakennetun työpaikka-alueen ympäristöön Tyttökummun pientaloalueen länsi- ja lounaispuolelle. Alueen länsi- ja pohjoispuolen kaupunkikuvaa hallitsevat Vantaan Energia Oy:n Martinlaakson voimalaitos, Kehä III ja sähkön voimajohtolinjat. Voimalantie 6:n rakentamaton vähittäiskaupan suuryksikön tontti on entistä peltoa, jonka metsittyminen on alkanut 1980-luvulla. Vantaankosken juna-asema sijaitsee n. 330 m kaavamuutosalueesta itään.

Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 teollisuus- ja tuotantorakennukset ovat valmistuneet v. 1997. Kiinteistön asemakaavoitetusta kokonaisrakennusoikeudesta 18 273 k-m^2 on käytetty noin 18 000 k-m^2. Rakennukset on vuokrattu Murata Electronics Oy:lle, joka valmistaa kiinteistöllä puhdastilaprosseilla kiihtyvyys-, kallistus- ja kulmanopeusantureita kuljetusvälineisiin sekä terveysteknologian sovelluksiin ja instrumentteihin. Antureiden valmistus perustuu piin syövytykseen ja ohutkalvojen lisäämiseen. Yritys on globaali markkinajohtaja mm. ajonvakautusjärjestelmien ja sydämentahdistimien liikeantureissa. Kiinteistöllä työskentelee noin 940 työntekijää ja henkilöautopaikkoja on yhteensä noin 300. Kiinteistön henkilöauto-, huolto- ja tavaraliikenne hoidetaan Myllynkivenkujan kautta.

Alue liittyy Voimalantien ja Raappavuorentien sekä Myllynkivenkujan ja Martinkyläntien välityksellä Kehä III:en. Tieliikenteestä on tehty vuoden 2011 liikennetiedoilla Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012. Sen perusteella liikennemelun päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ klo\ 7–22}$ kahden metrin laskentakorkeudella on valtaosalla kaavamuutosaluetta 45-55 dB ja Tyttökummunpolkuun rajautuvalla alueen pohjoisosalla 55-60 dB.



2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Myllynkivenkuja sekä Monsaksenraitti, jonka linjaus on jäänne aluetta itä-länsisuunnassa halkoneesta Suuresta rantatiestä, sijaitsevat itä-länsiuuntaisella selänteellä, joka muodostaa alueen maisemarakenteen selkärangan. Selänteen pohjoispuoleista entistä peltolaaksoa rajaa pohjoisessa Kehä III sekä Vehkalanmäen ja Vehkalan metsäiset mäet. Peltolaakson metsittyminen on alkanut 1980-luvulla.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Myllymäenojan valuma-alueeseen. Myllymäenoja laskee vetensä Pitkäjärveen. Pitkäjärvestä vedet virtaavat Espoon halki lounaaseen purkautuen lopulta Espoonlahteen. Myllymäenoja kuuluu Vantaan ympäristökeskuksen pienvesien tutkimusohjelmaan. Myllymäenojalla suoritettiin virtaama- ja sademäärämittauksia syksyllä 2016. Myllymäenoja on Kivistön rakentumisen seurantakohde. Myllymäenojassa on tulvaherkkä kohta Kehä III:n ja Raappavuorentien kohdalla.

Voimalantie 6 tontti on nykyisin metsittynyttä vanhaa peltoaluetta, jonka reunassa virtaa lähialueen kuivatusta palveleva oja. Tämän ojan lisäksi tontilla kulkee vanhoja pelto-ojia, jotka ovat osittain jo kasvaneet umpeen. Myllynkivenkuja 6:n tontti on puolestaan hyvin vahvasti rakennettu, eikä vettä läpäisevää pintaa juurikaan ole. Tontin pinta-alasta suurin osa on katto- ja asfalttipintaa. Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.

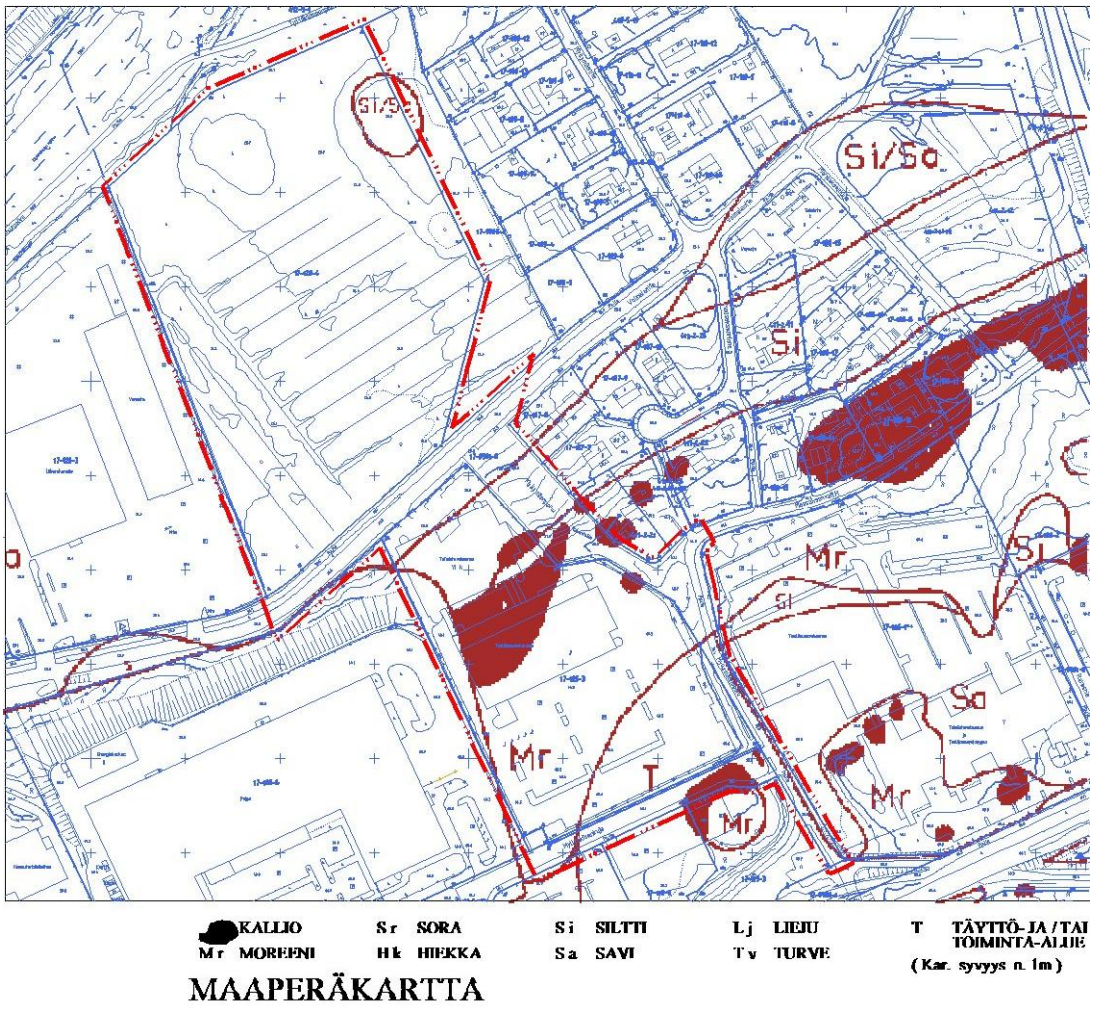
Maaperä

Voimalantie 6 maaperän kantavuus on heikko. Maanpinnan korkeustaso vaihtelee keskimäärin välillä +26…+27. Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy on 10.5.2017 tehnyt tontin eteläosista pohjatutkimuksen (12 painokairausta, 4 siipikairausta) ja alustavan perustamistapasuunnitelman tontin pysäköintialueen suunnittelua ja rakentamista varten. Pinnassa olevan humuskerroksen alla on savea. Saven paksuus vaihtelee 7…9 metrin välillä ja on pehmeämpää alueen länsireunalla. Saven alapuolella on kantavampaa silttiä ja hiekkaa. Tiivis moreeni alkaa noin tasolta +5…+10.

Voimalantie 4:n kiinteistöllä ei piha-alueiden rakentamisessa päävesijohdon päälle ole huomioitu maaperän vahvistamista ja alueella on ollut vesijohtovuotoja 1 kpl 1993, 2 kpl 1996 ja 1 kpl 2002. Voimalantie 6:n kohdalla putkimateriaali (Ø400) on asbestisementtiä ja Voimalantie 4:n kohdalla valurautaa. Asbestisementtiputki on vedenjakelun kannalta valurautaputkea häiriöherkempi tärinälle, painumiselle yms. HSY:n nykykäytännöt edellyttävät päävesijohdon huomiointia. Mikäli johtokujan päälle halutaan sijoittaa liikennöintialueita yms., putket on suojattava painumiselta esim. paalulaatalla. Paalulaatta tulee pystyä siirtämään sivuun mahdollisessa kunnossapitotilanteessa eli varustaa nostokoukuin ja suunnitella laattojen koot siten, että ne ovat nostettavissa.

Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 rakennettu kiinteistö sijaitsee maaperäkartan mukaan moreeniylängöllä, jonka perustamisolosuhteet ovat kaavamuutosalueen pohjoisosan savista peltolaaksoa paremmat.

Uusien rakennusten perustaminen voi edellyttää paalutusta. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



Topografia

Maasto laskee pohjoiseen päin mentäessä. Alueen korkein kohta on Myllymäenpolun ja Monsaksenraitin liittymän ympäristössä. Korkeusasemalla +40 oleva Myllynkivenkuja 6 / Voimalantie 5 kiinteistön eteläpiha muodostaa kaavamuutosalueen korttelialueiden korkeimman selänteen. Kiinteistön pohjoispuolella olevan Voimalantien korkeusasema on kaavamuutosalueella +27. Rakentamattoman Voimalantie 6 kaupan tontin korkeusasema on tontin koillisosassa +29,5 ja länsireunassa +26.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäen suuralueeseen kuuluvassa Martinlaaksossa oli vuoden 2017 alussa 11 752 asukasta, jonka väkiluku on noussut vuodesta 2007 noin 560:lla. Martinlaaksossa yli 65-vuotiaiden osuus on 21,2 %, mikä on suurempi kuin Vantaan keskiarvo (15 %).

Asuminen

Kaavamuutosalueen itäpuolella Tyttökummussa on asutusta pientaloissa noin 36 asuinkiinteistöllä. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen suuralueen työpaikkojen määrä väheni vuosina 2004 - 2014 noin 1 600:lla. Martinlaaksossa oli v. 2014 lopussa yhteensä 5 300 työpaikkaa. Murata Electronics Oy:llä on Martinlaaksossa Myllynkivenkuja 6 toimitiloissa noin 940 työntekijää.

Yhdyskuntarakenne

Tyttökummun asuntoalueen länsipuolella sijaitsevan Murata Electronics Oy:n sekä muut ns. Martinlaakson yritysalueen toimitilat liittyvät Myllynkivenkujan, Martinkyläntien ja Raappavuorentien välityksellä kaavamuutosalueen pohjoispuoleiseen Kehä III:en. Kaavamuutosalueen pohjoisosa kytkeytyy Voimalantien ja Raappavuorentien välityksellä Kehä III:en. Vantaankosken juna-asema sijaitsee kaavamuutosalueesta n. 350 m itään.

Kaavamuutosalueesta noin 230 m länsilounaaseen sijaitsee Vantaan Energia Oy:n Martinlaakson voimalaitos, joka toimi Vantaan Energian päävoimalaitoksena v. 2014 saakka, jolloin Itä-Vantaan Ojankoon valmistunut suuri jätevoimala otettiin myös käyttöön.

Kaupunkikuva

Alueen kaupunkikuvaa hallitsee Voimalantien ja Raappavuorentien liittymän kaakkoiskulmassa sijaitseva suuri Martinlaakson voimalaitos. Martinlaakson yritysalueen keskellä sijaitsevan Murata Electronics Oy:n toimitilat Myllynkivenkuja 6:ssa on rakennettu v. 1997. Kookkaat mutta linjakkaat rakennukset muodostavat Kehä III:lle näkyvän maamerkin.

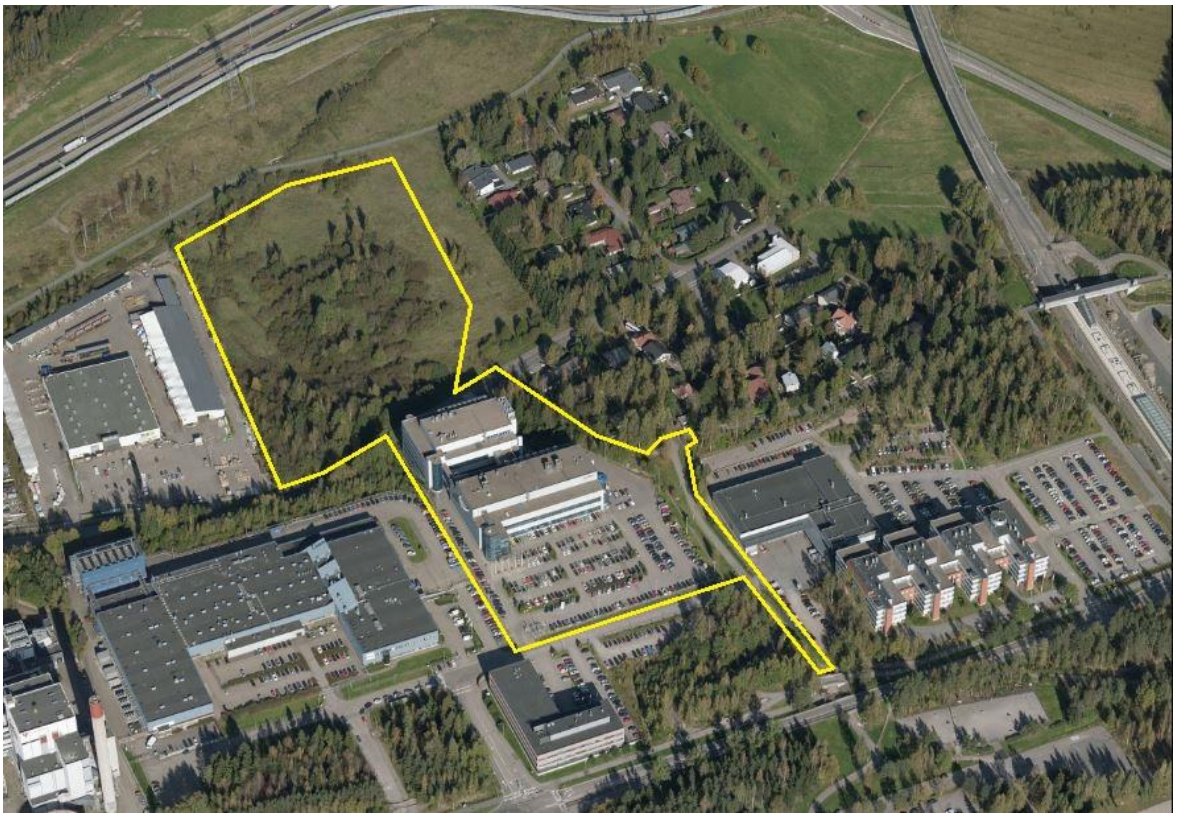
Voimalantie 6:n rakentamaton vähittäiskaupan suuryksikön tontti kaavamuutosalueen pohjoisosassa on metsittyvää peltolaaksoa. Sen länsipuolella Voimalantien ja Kehä III:n välissä sijaitsevat iso rakennustarvikkeiden myymälä sekä kaupungin läntinen aluetukikohta (mm. katu- ja viheralueiden ylläpito yms.) laajoin varikkopihoin.

Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitseva Tyttökummun asuntoalue muodostuu harjakattoisista pientaloista. Rakennusten, puuston ja vaihtelevien maastonmuotojen muodostama kokonaisvaikutelma on ihmisläheinen. Vanhimmat asuinrakennukset ovat 1950-60 –luvuilta. Aluetta on täydennysrakennettu 1980-luvun ensivaiheen jälkeen erityisesti 2000-luvulla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueen itäpuolella on säilynyt osa keskiajalta peräisin olevaa Turun ja Viipurin linnoja yhdistänyttä Suurta Rantatietä, joka on yksi Suomen historian merkittävimmistä historiallisista maanteistä. Tielinjaus noudattaa alueella Monsaksenraittia, jonka linjauksen ja luonteen säilyminen on turvattava.

Kaavamuutosalueella ei ole Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.



Viistoilmakuva etelästä (v. 2016), kaavamuutosalueen rajaus keltaisella.



Viistoilmakuva lännestä (v. 2016), Murata Electronics Oy (Voimalantie 5/Myllynkivenkj. 6 oikealla)



Viistoilmakuva idästä (v. 2016), Murata Electronics Oy (Voimalantie 5/Myllynkivenkj. 6 vasemmalla)

Virkistys

Myllymäenpolku sekä sen jatkeena toimiva Voimalantie 6 ja Tyttökummun asutuksen välinen viheralue (nyk. Myllymäensarka) on asemakaavoitettu v. 1998 (Vantaankoski 3 –asemakaava nro 170600) pohjois-eteläsuuntaiseksi Martinlaaksosta Vehkalaan sekä Kehä III:a reunustaville kevyen liikenteen yhteyksille johtavan virkistysalue- ja ulkoilureittiyhteysverkoston osaksi. Myllymäensaran viheraluetta reitteineen ei ole toteutettu.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Voimalantien varteen, joka on kokoojakatu. Voimalantie sekä Myllynkivenkuja ja Martinkyläntie liittyvät Raappavuorentien välityksellä Kehä III:en. Voimalantie on yleiskaavassa suunniteltu Raappavuorentien ja Sanomatien yhdistäväksi pääkaduksi. Nykytilanteen keskimääräisen arkivuorokausiliikenteen (KAVL) liikennemäärätiedot ovat:

- Voimalantien länsiosuudella noin 1 400 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 20 %, yöliikennettä 10 %
- Voimalantien itäosuudella noin 200 ajon/vrk, josta josta raskasta liikennettä 6 %, yöliikennettä 6 %
- Myllynkivenkujalla noin 700 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 6 %, yöliikennettä 6 %
- Martinkyläntiellä noin 6 450 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 12 %, yöliikennettä 12 %
- Raappavuorentiellä noin 7 550 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 11 %, yöliikennettä 12 %
- Kehä III:lla noin 60 800 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 11 %, yöliikennettä 12 %
- Sanomatiellä noin 4 900 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 6 %, yöliikennettä 12 %

Kaavamuutosta varten Trafix Oy:n laatiman liikenneselvityksen mukaan iltahuipputuntina (liikennelaskenta 13.9.2017 klo 15.30-16.30) Voimalantieltä Raappavuorentielle poistuu 86 ajoneuvoa ja Raappavuorentieltä Voimalantielle liikennöi 56 ajoneuvoa. Murata Electronics Oy:n (Myllynkiven-

kuja 6) työvuoron vaihtumisen iltahuipputuntina (liikennelaskenta 19.9.2017 klo 14.30-15.30) Myllynkivenkujalta Martinkyläntielle poistuu 165 ajoneuvoa (joista arviolta 80 ajoneuvoa liittyy työvuoron vaihtoon) ja Martinkyläntieltä Myllynkivenkujalle liikennöi 22 ajoneuvoa. Iltaruuhkatunnilla (15.30-16.30) liikenne suuntautuu pääosin Kehä III:lle. Lännen suunnasta Kehä III:n rampilta Raappavuorentielle vasemmalle (etelään) kääntyvät liikennevirrat jonoutuvat hetkellisesti mutta viivytykset ovat lyhyitä. Martinkyläntien ja Raappavuorentien valoliittymään syntyy ajoittain lyhytaikaisia ruuhkia; pääsuunnan palvelutaso on välttävä, sivusuunnan tyydyttävä.

Lähimmät bussiyhteydet kulkevat Martinkyläntiellä, jolla liikennöi 15 bussilinjaa. Näillä pääsee mm. Vantaankosken, Martinlaakson ja Myyrmäen asemille, Kivistöön, Linnaisiin, Peijakseen, Tikkurilaan, Mellunmäkeen, Helsingin keskustaan sekä Espoon keskukseen. Lähimmälle pysäkille Martinkyläntielle (Myllynkivenkuja V1736) on Myllymäenkuja 6:sta noin 200 metrin kävelymatka. Vantaankosken juna-asemalle on Myllynkivenkuja 6:sta noin 350 m matka joko Monsaksenraittia tai Martinkyläntietä pitkin.

Voimalantien pohjoisreunassa on kevyen liikenteen väylä, joka on Myllymäenpolun itäpuoleisella osuudella molemmilla reunoilla Voimalantietä. Kuntatekniikan keskus on toteuttanut Voimalantielle katuvalaistuksen v. 2017. Myllynkivenkujan eteläreunassa on jalkakäytävä. Kevyen liikenteen reitistö johtaa mm. Monsaksenraittia pitkin Vantaankosken juna-asemalle. Kehä III:n ja Monsaksenpolun väliin asemakaavoitettua osuutta Myllymäenpolun kevyen liikenteen ja ulkoilureitistön yhteydestä ei ole rakennettu.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot vaihtelevat alueella arvion mukaan välillä +82…+95. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkäkosken puhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta.

Luoteis-Vantaan vedenjakelun kannalta merkittävän päävesijohdon (Ø400) putkimateriaali on Voimalantie 6:n kohdalla asbestisementtiä. Asbestisementtiputki on vedenjakelun kannalta häiriöherkkä maaperän tärinöille ja vajoamisille. HSY:n kanta on, että putken päälle ei tule Voimalantie 6 heikosti kantavan maaperän alueella toteuttaa ajoväyliä, pysäköintialueita tms. rakenteita ilman maaperän kantavuutta lisääviä toimia tai putkia suojaavia paalulaattoja tms. Putken päälle mahdollisesti toteutettavien rakenteiden tulee olla sellaisia, että ne voidaan putkien kunnostustoimenpiteitä varten siirtää helposti sivuun.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan etelään Martinlaakson jätevedenpumppaamolle, josta ne johdetaan edelleen Myyrmäen, Vapaalan, Hämeenkylän ja Hämevaaran kautta Espoon viemäriverkostoon. Espoossa jätevedet päätyvät lopulta puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Voimalantie 6:n tontille satavat vedet valuvat tontin länsirajalla olevaan ojaan, josta vedet päätyvät tontin pohjoispuolella viheralueella virtaavaan Myllymäenojaan.

Myllynkivenkuja 6:n hulevedet jakautuvat kahteen suuntaan. Tontin pohjoisosassa muodostuvat hulevedet johdetaan Voimalantien avo-ojaan, joka purkaa vedet Voimalantie 6 länsireunan avo-ojaan. Siitä vedet päätyvät edelleen Myllymäenojaan. Tontin eteläosan hulevedet on johdettu Myllynkivenkujan hulevesiviemäriin. Myllynkivenkujan viemärissä vedet johtuvat lounaaseen purkautuen Laajakorvessa avo-ojaan. Avo-ojassa vedet virtaavat takaisin pohjoisen suuntaan päätyen Myllymäenojaan KehäIII:n eteläpuolella.

Kaukolämpö

Myllynkivenkuja 6:n kiinteistö on liitetty kaukolämpöverkkoon, jonka maanalaisten johtojen runkoverkko on Myllymäenpolun katualueen alla. Runkoverkko johtaa Voimalantie 6:ssa sijaitsevan rakentamattoman vähittäiskaupan suuryksikkötontin lounaisosan halki Voimalantie 4:n kiinteistölle.

Sähköverkko

Myllymäenpolun sekä Voimalantien katualueiden alla on Vantaan Energian keskijänniteverkon (20 kV) maakaapeleita. Kaavamuutosalueen ulkopuolella Kehä III:n ja Tyttökummunpolun välissä on Fingrid Oyj:n 400 kV voimajohto Espoo-Tammisto yhteisellä voimajohtoalueella Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 2x110 kV voimajohtojen kanssa.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueen nykytilanteen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteestä. Kaavamuutosalue on lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso on L_{DEN} 55-60 dB, mikä aiheuttaa asuin- ja toimistorakennuksien rakenteille ääneneristävyysvaatimuksia. Ulko- ja sisämelun erotuksen (äänitasoero) DL tulee Vantaan ympäristölautakunnan rakennuslupajaoksen 30.10.2007 päätöksen perusteella olla vähintään 32 dB toimistotiloissa ja 35 dB asuintiloissa.

Kehä III:a lähimmillä Tyttökummun asuinkiinteistöillä ylittyvät pihoja koskevat päivä- ja yöajan liikennemelun ohjearvot.

2.1.4 Maanomistus

Kumoutuvan asemakaavan KM-korttelialueen Voimalantie 6 tontin omistaa Murata Electronics Oy. Vantaan kaupunki omistaa kaavamuutosalueen katualueet sekä kumoutuvan asemakaavan KTTY-korttelialueen Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 tontin, jolla Murata Electronics Oy toimii vuokralaisena.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
KTTY	Vantaan kaupunki	2,03
Kadut	Vantaan kaupunki	0,97
KM	Murata Electronics Oy	3,55
Yhteensä		6,55


0
75
150m
MAANOMISTUS
(29.1.2018)
Vantaan kaupunki
Kaupungin poisvuokraama

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

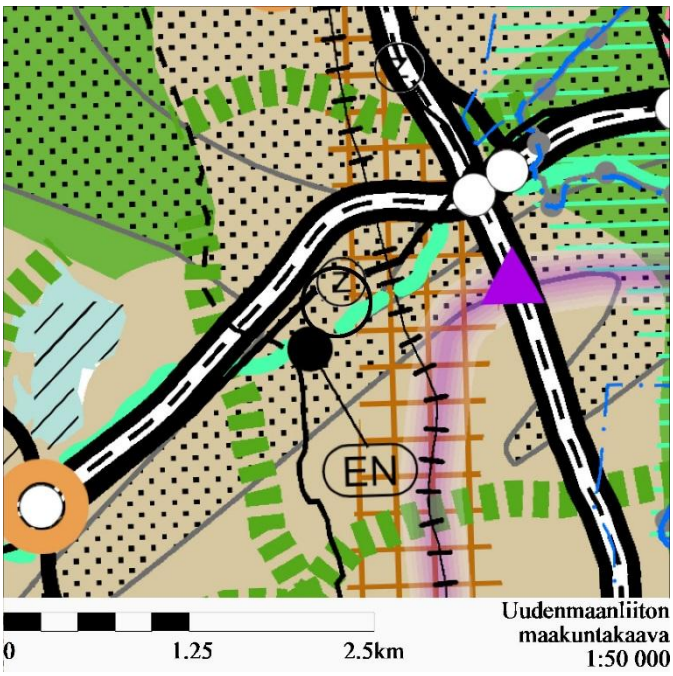
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta olevasta yhdyskuntarakenteesta irralleen. 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 osiossa 4.

Maakuntakaava



Asemakaavamuutosalue (musta rinkula) on taajamatoimintojen aluetta ja Helsinki – Vantaan lentoaseman lentomelualuetta 1, jolla melutaso LDEN on 55 – 60 dBA. Muutosalueen itäosa on tiivistettävää ja muuta aluetta tehokkaammin rakennettavaa aluetta. Alueella on osuuksia Suuresta rantatiestä, joka on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde. Alueen pohjoispuolella on 400 kV sähkön voimajohto. Alueen lounaispuolella on energiahuollon alue EN.

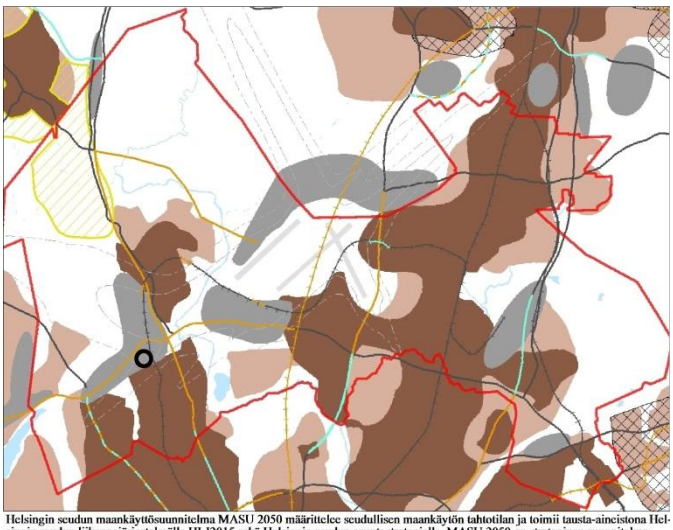
Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010, 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014 ja 3. vaihemaakuntakaavan 14.12.2012.

Kauppa on sidottu osaksi muun yhdyskuntarakenteen kehittämistä ohjaamalla se ensisijaisesti keskusta-alueille. Tavoitteena on, että erityisesti päivittäiset kaupalliset palvelut olisivat saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen ja että asiointimatkat olisivat kohtuulliset. Keskustojen ulkopuolelle ohjataan sellaista seudullista kauppaa, joka ei kilpaile keskustakaupan kanssa, kuten tilaa vievää kauppaa. Tällaisia ovat esimerkiksi auto-, huonekalu- ja rautakaupat.

Rakentamattoman Voimalantie 6 säilyttäminen vähittäiskaupan suuryksikön tonttina ei olisi maakuntakaavan mukainen, joten käyttötarkoitus KM-korttelialueena on kaavamuutoksessa poistettu.

Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

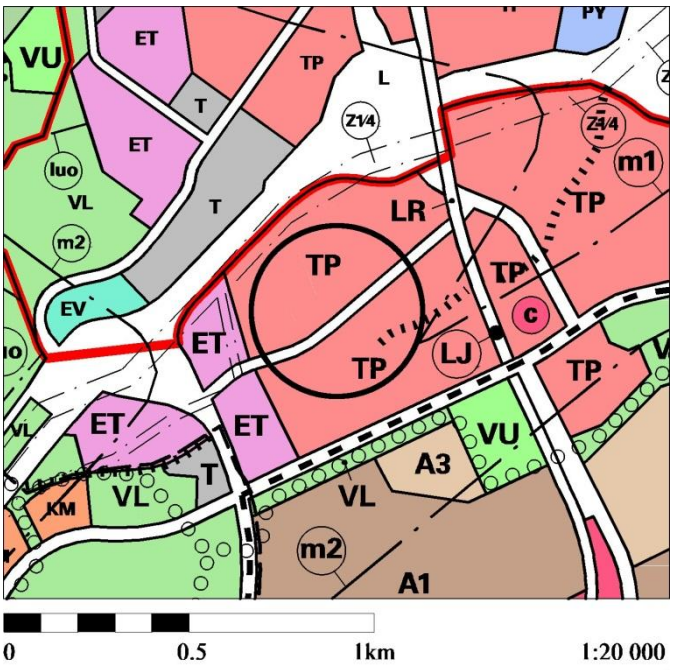
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettäville vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Seudulliset teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät on soitettu harmaalla ( ). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava



Asemakaavamuutosalue (musta rinkula) on työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten varattua työpaikka-aluetta (TP). Alue on LDEN 55 – 60 dB lentomeluvyöhykettä 2 (m2). Voimalantie ja Martinkyläntie on osoitettu pääkaduksi. Muutosalueen itä- puolella on osuus historiallista tietä ''''''. Kehä III:n eteläreunassa on 110 kV:n ja 400 kV:n sähkön voimansiirtolinjat (Z1/4).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Rakentamattoman Voimalantie 6 säilyttäminen vähittäiskaupan suuryksikön tonttina ei olisi yleiskaavan mukainen, joten käyttötarkoitus KM-korttelialueena on kaavamuutoksessa poistettu.

Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Vantaankosken kaavarunko (nro 014600)

Vantaan kaupunki, Rakennusliike SRV, Sanoma-konserni ja VTT järjestivät vuonna 2015 – 2016 ideakilpailun, jossa haettiin tulevaisuuden yrityskampuksen konseptia Vantaankosken alueelle. Kilpailun voitti L Arkkitehdit Oy:n johtama työryhmä. Alueen maankäytön kehittämisen ja asemakaavoituksen linjausperiaatteiden lähtökohdaksi laaditaan kaavarunko ideakilpailun voittajatyön pohjalta. Kaavarunko ei saa lainvoimaa. Kaavarunkotyö on käynnistynyt syksyllä 2017. Sen yhtenä keskeisenä suunnitteluperiaatteena on kehittää Kehä III:a, Martinkyläntietä sekä Kehärataa reu-

nustavien alueiden kaupunki- ja maisemakuvaa. Alueelle halutaan kehittää uusia ratkaisuja työnteon, toimitilojen ja palveluiden järjestämiseksi.

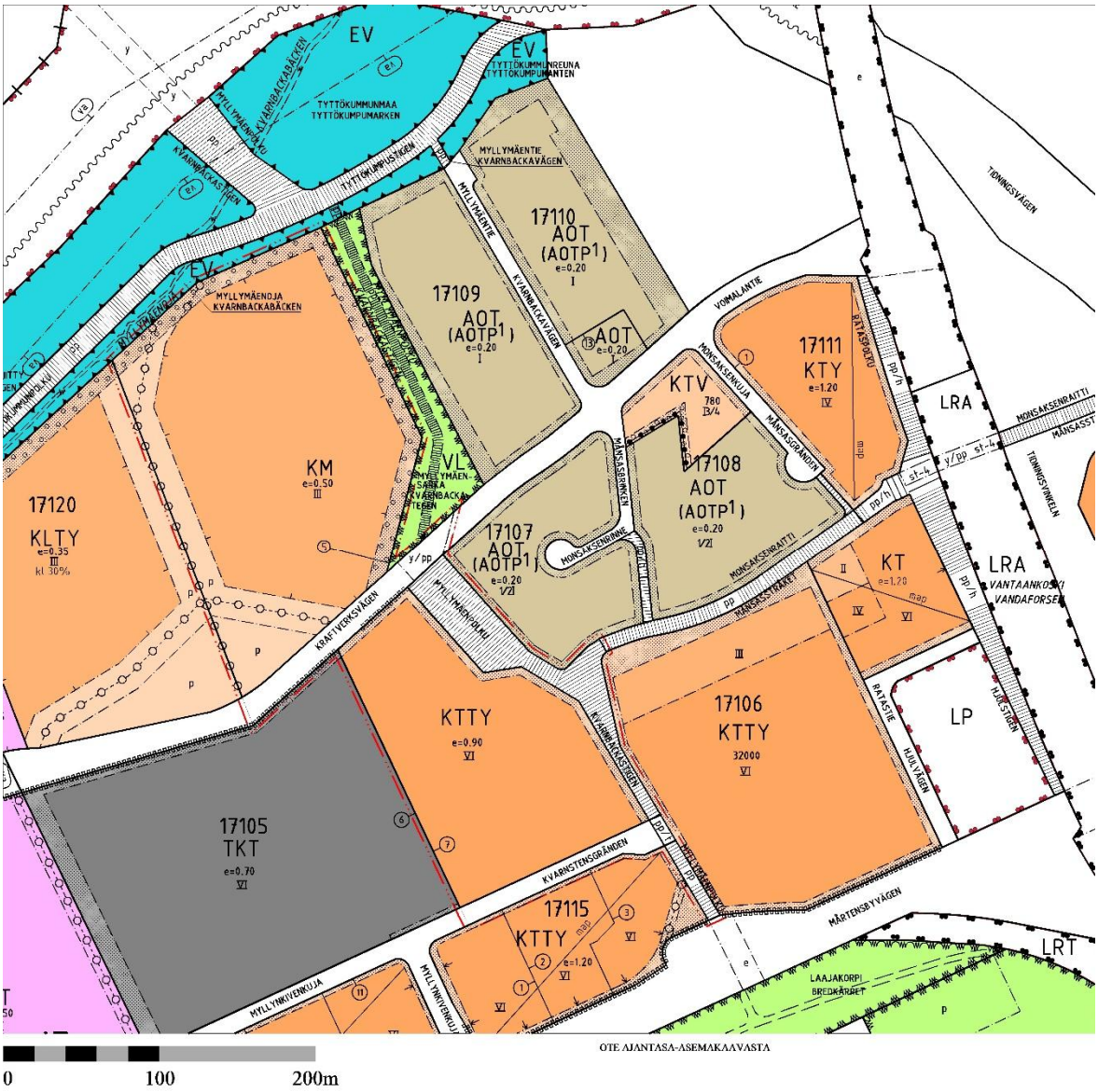
Länsi-Vantaan ratakaupungin visio (Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017)

Visiossa alueen (Myyrmäki, Martinlaakso, Vantaankoski) suunnittelun kannalta tärkeitä aiheita mm. ovat: keskustojen elinvoimaisuus, vahva paikallisidentiteetti ja paikanhenki, mieleenpainuva kaupunkikuva, viisaasti täydentyvä kaupunki, sujuva ja kestävä liikkuminen, työ ja palvelut lähellä.

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 (Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015)

Lähialueen nykyiset suuret kaupan alueet sijaitsevat Petikossa ja Varistossa. Myyrmäen ja Martinlaakson keskusta-alueet ovat kaupan ensisijaisia sijainteja. Vantaankosken asemanseutu on potentiaalinen uuden päivittäistavarakaupan tai lähipalvelujen sijaintipaikka.

Asemakaava



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Korttelin 17120 itäosa on osoitettu kaupunginvaltuuston 26.2.2001 hyväksymällä asemakaavan muutoksella nro 001518 liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jolle saa sijoittaa enintään kolmi-

kerroksisen (III) ja rakennusoikeudeltaan 17 741 k-m^2 (e=0,50) kokoisen vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei saa olla päivittäistavaramyymälä. Tontin pohjois- ja itäreunassa on alueita, jotka tulee istuttaa. Tontin lounaisosassa on pysäköintialue (p) ja alue maanalaisille johdoille (-o-).

Korttelin 17105 itäosa on osoitettu kaupunginvaltuuston 17.6.2002 hyväksymällä asemakaavan muutoksella nro 001676 toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTTY). Korttelialueen rakennusoikeuden (yht. 18 273 k-m^2) määrittävä tehokkuusluku on e=0,9. Korttelialueelle saa rakentaa enintään kuusikerroksisia (VI) rakennuksia. Myllymäenpolkua vasten on alueen osia, joilla tulee olla istutuksia.

Myllymäenpolku on osoitettu sisäasiainministeriön 21.5.1975 vahvistamalla VANTAANKOSKI 1 – asemakaavalla nro 170400 yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi.

Maisematyölupa (17-1289-17-MAI)

Voimalantie 6:n puiden kaatamiseksi, pintamaan poistamiseksi, kaivuutöille sekä maan stabiloinnille on 16.11.2017 myönnetty maisematyölupa tontille suunnitellun tulevan maantasopysäköintialueen esirakentamistöitä varten.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy Vantaan Myllynkivenkuja 6, Kiinteistö Oy Kvarnbacka, Murata Electronics Oy sekä Vantaan kaupunki ovat jättäneet kaavamuutoshakemuksen 5.6.2017 ja kaavamuutokselle on annettu numero 002350. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin ja postitettiin mm. kaavamuutosalueen rajanaapureille 15.6.2017 sekä vireilletulosta ja oas-mielipiteiden kuulemista tiedotettiin Vantaan kaupungin Asukaslehdessä 12.8.2017.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kuntatekniikan keskus), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, HSL, HSY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on 15.6.2017 tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköposteilla viranomaisille. Vireilletulos-

ta on ilmoitettu Vantaan kaupungin Asukaslehdessä 12.8.2017. Asukastilaisuus järjestettiin Murata Electronics Oy:n tiloissa Myllynkivenkuja 6:ssa 14.8.2017, johon osallistui 21 asukasta.

Alustavat mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavoituksen lähtökohdista pyydettiin toimittamaan 28.8.2017 mennessä. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin yhteensä 11 kpl.

Asukasmielipiteissä (5 kpl, 6 allekirjoittajaa) todetaan, että TV-, radio- sekä langattomat datayhteydet Tyttökummun asuinalueella ovat heikentyneet ympärille rakennettujen korkeiden työpaikka- ja voimalarakennusten myötä merkittävästi ja Myllynkivenkuja 6 lisärakentaminen pahentaa ongelmaa. Alueelle, esimerkiksi Myllynkivenkuja 6 katolle, tarvitaan uusi signaalivahvistin. Voimalantien, Kehä 3:n liittymän sekä hiilikentän risteykset Raappavuorentielle ovat liian lähellä toisiaan ja nykyliikennemäärilläkin tukkoisia ja vaarallisia. Kaavamuutoksen hankkeet lisäävät liikennettä, melua ja päästöjä entisestään. Liittymä tulisi muuttaa kiertoliittymäksi tai valo-ohjatuksi ja Voimalantielle tarvitaan katuvalaistus. Myllynkivenkuja 6 käytettävät kemikaalimäärät ja päästöt ilmaan tulevat lisääntymään, Murata Electronics Oy:n tulee minimoida päästöt. Myllymäenpolun ja asuinkiinteistöjen väliin tarvitaan leveä ja korkean kasvuston vyöhyke toimitilakorttelialueiden ja ulkoilureitin häiriöitä vastaan. Lisäksi Voimalantie 6 liikerakennusten korttelialueen ja Myllymäensaran viheralueen väliin tulee toteuttaa aita tai maavalli istutuksineen. Myllymäensarkaan kaavoitettua kevyen liikenteen reittiä ei tulisi toteuttaa, koska se lisää häiriöitä asutukselle. Rakentamattomalla Voimalantie 6 tontilla elää mm. peuroja, fasaaneja, jäniksiä ja kettuja. Voimalantie 6 liikerakennusoikeutta (nyt 17 742 k-m^2) tulisi vähentää 10 000 k-m^2:ön. Voimalantie 6 maaperä on huonoa ja sen paaluttamisen meluhaitta tulisi ajoittaa arkipäiville klo 8-16. Vantaankosken ideakilpailun (kevät 2016) voittajasuunnitelman perusteella Tyttökummun länsipuolelle ehdotetaan puistomaista pientaloasutusta, minkä kanssa kaavamuutos on ristiriidassa.

Vantaan kaupunginmuseo: Kaavamuutosalueen itäpuolella on säilynyt osa keskiajalta peräisin olevaa Turun ja Viipurin linnoja yhdistänyttä Suurta Rantatietä, joka on yksi Suomen historian merkittävimmistä historiallisista maanteistä. Tielinjaus noudattaa alueella Monsaksenraittia, jonka linjauksen ja luonteen säilyminen on turvattava. Kaavamuutosalueella ei ole Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

HSY toteaa, että voimassa olevaan asemakaavaan on kortteliin 17120 (Voimalantie 6) merkitty n. 20 m leveä johtokuja kunnallisteknisiä johtoja varten. Johtokujalla sijaitsee kaukolämpöjohtojen lisäksi runkovesijohto, runkoviemäri ja jakeluvesijohto. Runkovesijohto on Luoteis-Vantaan vedenjakelun kannalta kriittinen ja on materiaaliltaan häiriöherkkää asbestisementtiputkea. Putket on perustettu hirsiarinalle, jonka suurin riski on lahoaminen pohjavedenpinnan laskiessa. Rakentaminen ei saa laskea pohjavedenpintaa merkittävästi. Voimalantie 6 maaperäolosuhteet ovat myös kantavuudeltaan haastavat. Mikäli putkien päälle sijoitetaan esimerkiksi ajoyhteyksiä tai pysäköintialueita, ne tulee toteuttaa siten, että putkia ei kuormiteta ja putkien painuminen estetään. Nykyiseen kaavaan merkityt johtokuja-alueet tulee säilyttää asemakaavassa ja osoittaa tontin maankäytössä viheralueeksi tai muuksi häiriötä aiheuttamattomaksi alueeksi.

Fingrid Oyj: Asemakaava-alueen ulkopuolella on Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohto Espoo - Tammisto yhteisellä voimajohtoalueella Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 2x110 kV voimajohtojen kanssa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 20kV keskijännitekaapelit sekä Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputket sijaitsevat Myllymäenpolun sekä Voimalantien katualueiden alla. Kaukolämpöputkia on myös Voimalantie 6:n tontin lounaisosassa. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Voimalantie 6:n kiinteistö tarvitsee tilavarauksen muuntamolle alueen kehittyessä.

Caruna toteaa, ettei kaavamuutosalueella ole heidän sähköverkkoa. Myöskään Gasumilla ei ollut kommentoitavaa kaavamuutoksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta ei ole ollut tarpeen järjestää viranomaiskokousta.

Kaavamuutos on laadittu Vantaan kaupungin eri organisaatioiden asiantuntijoiden kanssa yhteistyönä. Kaupungin eri asiantuntijaorganisaatioiden edustajista muodostuva Länsi-Vantaan aluetiimi on myös käsitellyt kaavamuutosta 10.1.2018.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut kaupunginhallituksen 5.2.2018 päätöksellä MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 21.2.–22.3.2018 ja kaupunkisuunnittelu on pyytänyt siitä lausunnot Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Tukesilta, Uudenmaan ELY-keskukselta sekä HSY:ltä.

Muistutuksia ei jätetty.

Lausuntoja saatiin 3 kpl. Lausuntojen huomioiminen on esitetty kunkin lausunnon yhteydessä *kursiivilla ja merkeillä (→)*. Erillinen vastine lausunnoille on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 16.4.2018.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes): Murata Electronics Oy:n toiminta on vaarallisten kemikaalien laajamittaista käsittelyä ja varastointia ja sen toimintaa valvoo Tukes. Laitoksen toiminnalle suunniteltu muutos edellyttää Tukesille tehtävää muutosilmoitusta, jonka käsittelyn yhteydessä Tukes arvioi tulevan laajennuksen sijoituksen sopivuutta sekä laitoksen teknisiä turvallisuusratkaisuja. Tukesilla ei vielä ole käytettävissään toiminnan laajennusta koskevia asiakirjoja mutta alustavana kannanottonaan Tukes arvioi, ettei muutos aiheuta erityistä vaaraa laitoksen ympäristölle tai asutukselle. Kaavamuutosta suunniteltaessa on syytä huomioida alueella mahdollisesti kulkevien maakaasuputkien aiheuttamat suojaetäisyydet. Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevien Gemalto Oy:n pintakäsittelylaitoksen sekä Vantaan Energia Oy:n Martinlaakson voimalaitoksen toiminnat ovat vaarallisten kemikaalien laajamittaista käsittelyä ja varastointia, minkä ei arvioida aiheuttavan erityistä vaaraa kaavamuutosalueelle.

(→Myllynkivenkujan maakaasuputket on huomioitu kaavamuutoksessa. Myllynkivenkuja 6:ssa sijaitsevan Murata Electronics Oy:n laitokseen suunnitellun muutoksen edellyttämän muutosilmoituksen tekemisestä tarkoin tiedoin ja yksityiskohdin sekä ilmoituksen toimittamisesta Tukesille, mikä ei ole ko. asemakaavamuutoksessa ratkaistava asia, vastaa toiminnanharjoittaja Murata Electronics Oy.)

Uudenmaan ELY-keskus: Kaavan laadinnassa on otettu huomioon valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot ja meluselvityksessä esitetyt vaatimukset.

Asemakaava-alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä kohtalaisesti. Kaavan toteuttaminen edellyttää ajoneuvoliikenteen järjestelyjen parantamistoimia. Raappavuorentiellä sijaitsevan Kehä III:n ramppiliittymän sekä Voimalantien liittymän etäisyys on liian lyhyt, mikä heikentää liittymien toimivuutta jo nykytilanteessa. Kaava-aineistoista ei käy selkeästi ilmi, mitkä siinä esitetyt liikenneverkon parantamistoimet seuraavat asemakaavan toteuttamisesta ja minä ajankohtana toimet on tarpeen toteuttaa. Osa toimenpiteistä kohdistuisi Kehä III:lle eli maantielle, minkä vuoksi Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen tienpitäjän on tarpeen neuvotella niistä. Kaava-aineistoissa jää epäselväksi, mikä on Sanomatielle suuntautuvan Voimalantien jatkeen toteuttamisen vaikutus Raappavuorentien liikennemääriin ja Raappavuorentien liittymissä, kuten Kehä III:n ramppiliittymässä, tarvittaviin parantamistoimiin. Oheiset asiat tulee selventää kaava-aineistoissa.

(→Kaavamuutosta toteutetaan vaiheittain ja vuoden 2040 ennustetilanteessa kaavamuutoksen edellyttämiksi arvioituja liikenneverkon parantamistoimenpiteitä mahdollisesti tarvitaan vasta

muutaman kymmenen vuoden kuluttua. Ensimmäisessä toteutusvaiheessa Voimalantie 6:en rakennetaan Murata Electronics Oy:n tarvitsemat noin 500 autopaikkaa, joista noin 280 siirretään Myllynkivenkuja 6:sta, jonka kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa 8 977 k-m^2. Ensimmäinen toteutusvaihe ei edellytä katuverkon ja liittymien parantamista. Voimalantiehen tukeutuvan kaavamuutoksen osa-alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan ja nykytilanteeseen verrattuna 2 259 k-m^2 mutta liikennettä tuottavan vähittäiskaupan rakennusoikeuden määrä vähenee 13 741 k-m^2. Kumoutuvaan asemakaavan verrattuna kaavamuutos ei lisää liikennemääriä Voimalantiellä ja siihen liittyvällä liikenneverkolla. Asemakaavamuutoksen mahdollistama kaikki rakentaminen ei myöskään muuta alueen liikenneverkkoa toimimattomattomaksi. Asemakaavamuutoksen mahdollistaman rakennusoikeuden hyödyntäminen Voimalantie 6:n tontilla ei ole Murata Electronics Oy:n suunnitelmissa ja siltä osin kaavavarannon toteutuminen ja siihen liittyvän liikenteen kasvu on epävarmaa. Voimalantien jatkaminen Sanomatielle saakka siirtäisi liikennettä Martinkyläntieltä Voimalantielle mutta myös Voimalantien länsiosan liikennettä tien itäosan jatkeelle ja käyttämään Sanomatietä. Jatke vähentäisi liikennettä Raappavuorentien ja Voimalantien liittymässä ja parantaisi liittymän toimivuutta. Martinlaakson pohjoisosiin Vantaankosken alueelle on 25.8.2017 käynnistynyt kaavarungon nro 014600 laatiminen, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu mm. Uudenmaan ELY-keskukseen. Kaavarungossa, jonka laadinnan osallinen ja yhteistyökumppani mm. Uudenmaan ELY-keskus on, tutkitaan ja määritellään Kehä III:n liittymä- ja kaistajärjestelyihin sekä alueen katuverkkoon, kuten esimerkiksi Voimalantien jatkeen, tulevaisuudessa v. 2040 ennustetilanteessa tarvittavat parannustoimenpiteet. Kaavamuutoksen liikenneselvitystä sekä kaavaselostusta on tarkistettu ja täydennetty em. asioiden osalta.)

Asemakaavaselostuksen vaikutusten arviointia tulee täydentää tarkastelulla liiketilojen yhteisvaikutuksista naapuritontin liiketilojen kanssa.

(→Asemakaavaselostuksen vaikutusten arviointia kohdassa 4.4.1 ”Palvelut, kaupan sijoittuminen ja työpaikat” on täydennetty em. asioilla. Voimalantie 5:n sekä Voimalantie 4:n liiketilat eivät yhdessä tai erikseen muodosta merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.)

Kaava-alueen alapuolisen Myllymäenojan rannat ovat paikoin hyvin tulvaherkkiä alueita, joten virtaamien äärevöitymisen ehkäisemiseksi on hulevesien viivytykseen kiinnitettävä erityistä huomiota. Alapuolisen uomaston virtaamatilanne voi oikein mitoitetuilla viivytysratkaisuilla jopa parantua nykyisestä. Hulevesisuunnitelmassa esitetyt viivytystilavuuden alueelliset mitoituskriteerit on syytä esittää kaavamääräyksissä.

(→Asemakaava ohjaa alueen maankäyttöä pitkälle tulevaisuuteen ja hulevesien hallinnan mitoituskriteerit voivat siinä välissä muuttua ja tiukentua. Kriteerien kirjaaminen tarkkoina numeraalisina kaavamääräyksinä johtaisi tällöin siihen, että ne ja kaava vanhenisivat hulevesien osalta liian pian. Vantaalla on rakennuslupaprosessissa aina noudatettava kaupungissa voimassaolevaa viimeisintä hulevesiohjelmaa, joka sisältää hulevesien kokonaisvaltaiseen hallintaan liittyvät tavoitteet, toimenpiteet ja hulevesien käsittelyn prioriteettijärjestyksen. Ohjelman keskeinen tavoite on, että veden kiertokulku rakentamisen jälkeenkin on mahdollisimman paljon luonnontilaisen kaltainen. Kaavamuutos ei nykytilanteeseen verrattuna äärevöitä hulevesivirtaamia eikä lisää alueen ojien tulvimista. Kaavamääräyksiä kuitenkin tarkistetaan hulevesien hallinnan osalta muotoon ”Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää tontilla.”, mikä sitoo hulevesien hallintaa koskevat viimeisimmät ja lopputuloksen kannalta parhaat kriteerit tonttien rakentamiseen.)

HSY: Lausunnon sisältö vastaa heidän aiempaa (s. 19) kannanottoaan. Sen lisäksi todetaan, että putkien päälle johtokuja-alueelle ei voida antaa lupaa perustaa pysäköintialuetta ilman putkien suojaamista paalulaatalla tai kevennyksellä. Kaavamääräyksissä tulee mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Jatkosuun-

nittelussa ja toteutuksessa tulee esittää myös HSY:lle mm. suunnitelma putkilinjan suojauksesta sekä pohjaveden hallintasuunnitelma tarkkailuohjelmineen soveltaen rakennusjärjestyksen 55 §:ä.

(→Asemakaavamuutoksen johtokujat on osoitettu kumoutuvan asemakaavan mukaisina. Kaavamerkintä "Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa." johtaa rakentamisen luvituksessa siihen, että johtokujalle ei voi rakentaa rakennuksia tms. kiinteitä rakennelmia. Kaavamääräys "Maanalaisia johtoja varten varatulle alueen osalle ei maaperän heikosta kantavuudesta johtuen saa ilman johdon omistajan lupaa rakentaa ajoyhteyksiä, pysäköintialueita yms. Mikäli rakentaminen on mahdollista, putket on suojattava painumiselta sellaisella ratkaisulla, joka mahdollistaa putkien helpon kunnossapidon." puolestaan edellyttää, että mahdollisuudet ja edellytykset rakentaa johtokujalle on ensiksi selvitettävä johtojen omistajilta, kuten esim. HSY:ltä. Lisäksi merkintä ja määräykset varmistavat, että maanalaiset putket on suojattava painumiselta esimerkiksi lausunnossa mainituilla paalulaatalla tai kevennyksellä tms. tarkoitukseen parhaiten sopivalla ratkaisulla ja siten, että putkien kunnossapito on helppoa. Tällöin em. rakenteiden tulee tarvittaessa myös olla siirrettävissä putkien päältä pois. Koska paalulaatta on kiinteä rakenne, jollaisia johtokujalle ei toisaalta myöskään haluta, ei nimenomaisesti sellaisen rakenteen vaatimista ole syytä lisätä kaavamääräyksiin. Syväjuuriset istutukset on kuitenkin tarkoituksenmukaista kieltää KLTY-korttelialueen johtokujalla, mikä on lisätty kaavamääräyksiin.)

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

KLTY- sekä KTY -korttelialueiden hulevesien hallinnan kaavamääräyksiä sekä kaavaselostuksen vaikutusten arviointia Voimalantie 6:n ja sen naapuritontin Starkin liiketilojen yhteisvaikutuksista sekä liikenneverkon parantamistoimia koskevia kaava-aineistoja on tarkistettu ELY-keskuksen lausunnon johdosta. KLTY-korttelialueen kaavamääräyksiin on HSY:n lausunnosta johtuen lisätty määräys syväjuuristen kasvien istuttamiskiellosta maanalaisten johtojen alueelle.

Kaavaselostuksen väärä vesihuollon esisuunnitelma on korvattu oikealla versiolla. Asemakaavan seurantalomakkeessa väärään sarakkeeseen päätynyt ja siten huomioimatta jäänyt kevyen liikenteen katujen pinta-alatieto (0,0404 ha) on korjattu.

Tehdyt tarkistukset eivät ole merkittäviä, eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen. Maankäyttö suunnitellaan siten, että se ei heikennä seudullisesti keskeisiä luontoarvoja.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.

- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa mm. edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä ja korkean jalostusarvon työpaikkojen lisäämistä sekä täydennysrakentamista. Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009).

3.3.2 Muut tavoitteet

Murata Electronics OY:n tavoitteena on heidän kiinteistönsä nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen.

Asukasmielipiteiden tavoitteissa (kts. 3.2.2) korostuvat lisääntyvästä liikenteestä, melusta ja päästöistä erityisesti lähialueen asutukselle kohdistuvien ympäristöhäiriöiden minimoiminen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutoksessa ei kumoutuvan asemakaavaratkaisun, eli alueen asemakaavan säilyminen ennallaan, lisäksi ole tutkittu muita vaihtoehtoja kuin asemakaavamuutoksen mukainen ratkaisuvaihtoehto.

Kaavamuutoksen perusteltuna lähtökohtana on Murata Electronics Oy:n toimitilojen laajentaminen Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 kiinteistöllä ja sen toimintojen laajenemisen mahdollistaminen rakentamattomalle Voimalantie 6 tontille Voimalantien yli.

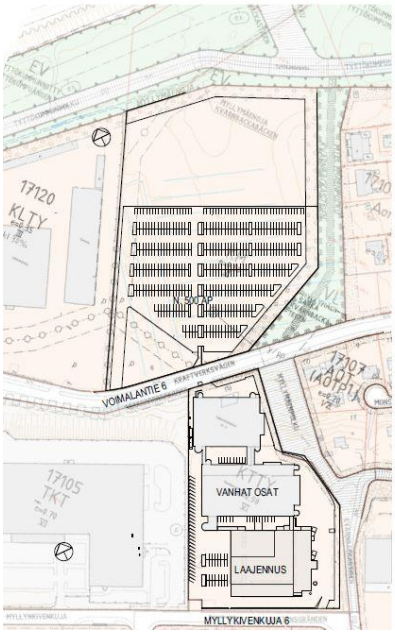
3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

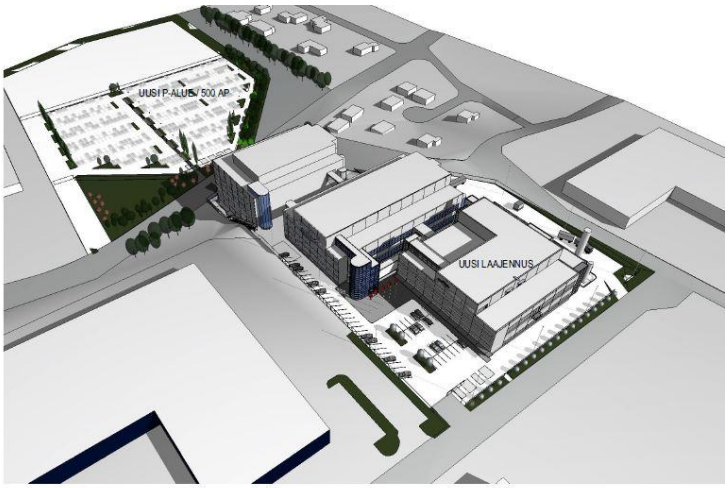
Kaavamuutoksen keskeisenä lähtökohtana on Murata Electronics Oy:n nykyisten ja kehittämistä edellyttävien toimintojen sijoittaminen ja mitoittaminen Tyttökummun asuinalueen läheisyyteen Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen tontille sen nykyisiä rakennuksia laajentaen ja huomioiden lähialueen asutus sekä virkistysalueiden toimivuus siten, että kokonaisuudesta saadaan toimiva ja kokonaistaloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Toimitilojen laajentaminen ei ole mahdollista ilman, että valtaosa toimitilojen pysäköinnistä siirretään ja toteutetaan Voimalantie 6 tontille. Ensimmäisessä laajennusvaiheessa pysäköintipaikat toteutetaan maantasoratkaisuna eikä Voimalantie 6 tontille rakenneta rakennuksia. Monsaksenrinteen asuinkiinteistöjen ja Myllynkivenkuja 6 toimitilakiinteistön välinen osuus puustoisesta ja rakentamattomasta Myllymäenpolun katualueesta muutetaan Martinkylänsaran lähivirkistysalueeksi, joka jää suojavyöhykkeeksi asutuksen ja toimitilojen väliin.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttaminen rakentamattomalle kumoutuvan asemakaavan KM-korttelialueelle Voimalantie 6 tontille ei ole nykyisen maakuntakaavan, yleiskaavan ja kaupan sijoittumista ohjaavan lainsäädännön mukaista, joten tontin KM-käyttötarkoitus on poistettu ja tontin kokonaisrakennusoikeudesta sallitaan liiketilojen osuudeksi enää enintään 4 000 k-m^2. Kumoutuvan asemakaavan kielto päivittäistavarakaupan tilojen rakentamisesta tontille säilyy. Tontti on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KLTY), mikä tarvittaessa mahdollistaa Murata Electronics Oy:n toimitilojen laajentamisen tontille Voimalantien yli. Ratkaisu lisää yrityksen kehittämismahdollisuuksia Voimalantien molemmilla puolilla sijaitsevilla kiinteistöillä merkittävästi. Kumoutuvassa asemakaavassa tontin itäosaan Myllymäensaran lähivirkistysaluetta ja Tyttökummun asuinaluetta sekä pohjoisosaan Myllymäenojaa vasten osoitetut 10 m levyiset suojavihervyöhykkeet säilytetään asemakaavamuutoksessa.

Kumoutuvassa asemakaavassa oleva varaus kevyen liikenteen yhteydelle ja ulkoilureitille, joka yhdistää Martinkyläntien eteläpuoleiset virkistysalueet Kehä III:n pohjoispuoleisiin virkistysalueisiin, säilyy asemakaavamuutoksessa. Kumoutuvan asemakaavan mukainen Myllymäenpolun kevyen liikenteen siltavaraus Voimalantien yli poistetaan. Voimalantien eteläpuoleinen Martinkylänsaran VL-alue on enimmillään n. 13 m korkeammalla kuin tien pohjoispuoleinen Myllymäensarka. Riittävän korkeaksi Voimalantien yli rakennettava silta johtaisi pitkään, korkeaan ja erittäin kalliiseen ratkaisuun.

Kaavamuutosehdotuksen mukainen maankäyttöratkaisu sovittaa parhaiten yhteen lähtökohdista johdetut ja eri tahojen mielipiteiden ja kannanottojen asettamat tavoitteet asemakaavan muutokselle.





-LAAJENNUKSEN KOKO N. 8900 m2 KERROSALAA

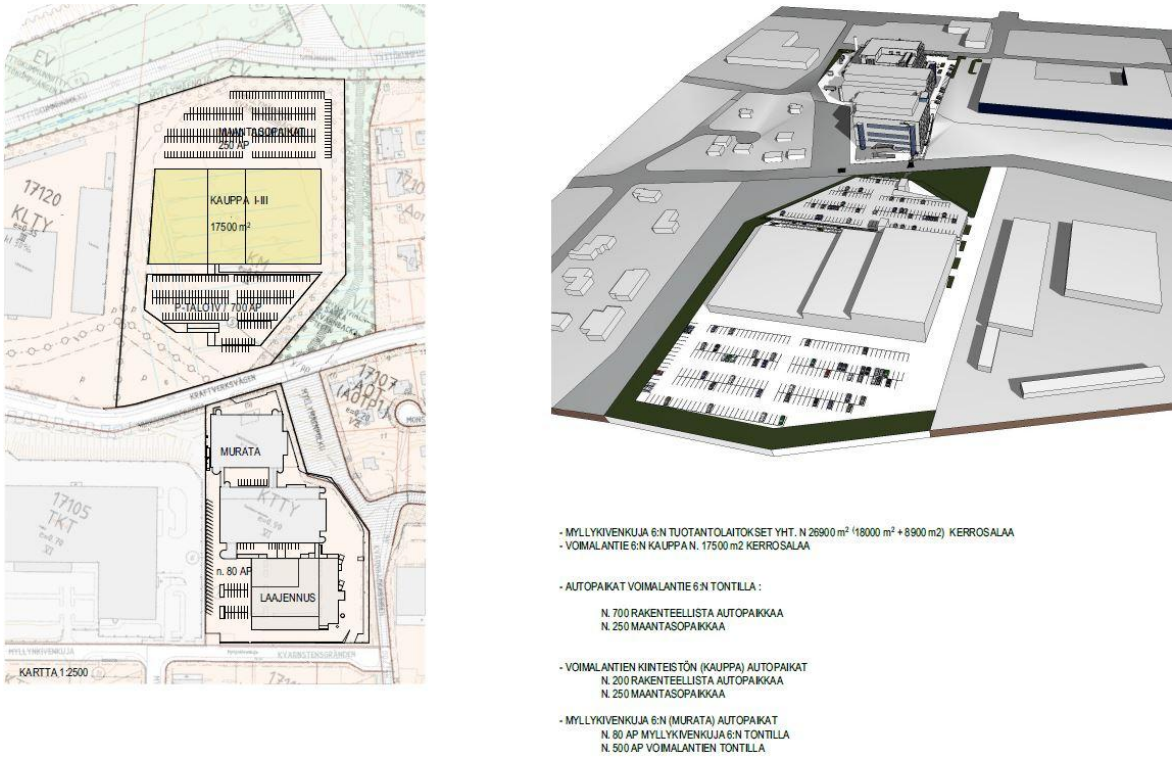
- AUTOPAIKAT
N. 80 AP MYLLYKIVENKUJA 6:N TONTILLA
N. 500 AP MAANTASOSSA VOIMALANTIE 6:N TONTILLA



Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6, hankkeen 1. laajennusvaihe (Optiplan Oy)



Voimalantie 6, luonnos 1. laajennusvaiheen tarvitsemasta maantason p-alueesta (Optiplan Oy)



Voimalantie 6, hankkeen 2. laajennusvaihe (Optiplan Oy)

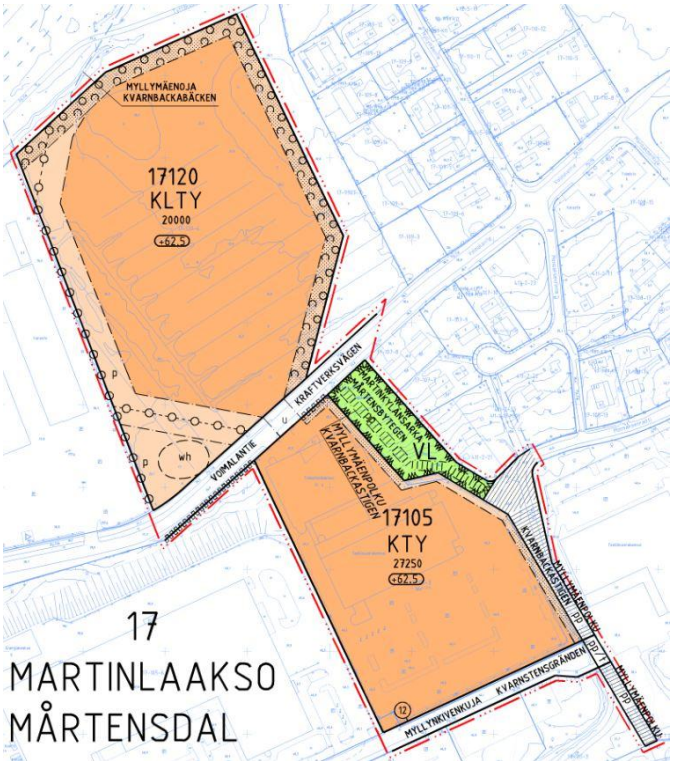
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Myllymäenpolun pohjoisosan katualueesta liitetään 87 m^2 osa kortteliin 17105 muodostettavaan tonttiin 12, joka osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tontin kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 8 977 k-m^2. Rakennusten enimmäiskorkeus rajoitetaan vastaamaan nykyisiä rakennuksia ja korttelialueen itäreunoille osoitetaan istutusvyöhykkeet Martinkylänsaran

uutta lähivirkistysaluetta ja Myllymäenpolun katualuetta vasten. Uudisrakennus toteutetaan nykyisten rakennusten eteläpuolella olevan pysäköintialueen päälle ja valtaosa kiinteistön pysäköinnistä siirtyy Voimalantie 6 tontille. Kiinteistölle on tonttiliittymät Myllynkivenkujalta ja Voimalantieltä.

Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 itäpuolelle muodostetaan rakentamattomasta ja puustoisesta Myllymäenpolun katualueen pohjoisesta osuudesta Monsaksenrinteen asutuksen suuntaan suojavyöhykkeeksi Martinkylänsarka-niminen lähivirkistysalue ja sen halki kevyen liikenteen väylä.



Voimalantie 6 rakentamaton vähittäiskaupan suuryksikön tontti (KM) korttelissa 17120 muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KLTY), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 2 259 k-m^2. Mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksikön (17 742 k-m^2) toteuttamisesta poistuu ja tontilla voi kokonaisrakennusoikeudesta käyttää enintään 4 000 k-m^2 osuuden liiketiloja varten. Kumoutuvan asemakaavan mukainen määräys, että tontille ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää, säilyy.

Martinkylänsaran lähivirkistysalue (VL) sekä Myllymäenpolun kevyen liikenteen yhteys liittävät alueen osaksi kaupungin virkistysaluever-kostoa.

4.1.1 Mitoitus

Murata Electronics Oy:n kiinteistöllä Voimalantie 5/Myllynkivenkuja 6 on nykyisin n. 940 työpaikkaa. Kaavamuutoksen myötä kiinteistölle on mahdollista sijoittaa yhteensä n. 1 140 työpaikkaa.

Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 36 014 k-m^2, josta 18 273 k-m^2 on osoitettu pinta-alaltaan n. 2,03 ha laajuiselle Murata Electronics Oy:n toimitilarakennusten korttelialueelle (KTTY) ja 17 741 k-m^2 n. 3,55 ha laajuiselle vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavalle liikerakennusten korttelialueelle (KM).

Kaavamuutoksen jälkeen toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 27 250 k-m^2 ja pinta-ala n. 2,04 ha. Korttelialueen uuden kokonaisrakennusoikeuden suhteen tontin pinta-alaan ilmoittava laskennallinen tehokkuusluku e=1,34. Liikerakennusten korttelialue (KM) on muutettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KLTY), jonka uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 20 000 k-m^2 ja pinta-ala (n. 3,55 ha) säilyy ennallaan. Korttelialueen uuden kokonaisrakennusoikeuden suhteen tontin pinta-alaan ilmoittava laskennallinen tehokkuusluku e= 0,56.

KTY-korttelialueen sekä KLTY-korttelialueen tarvitsemat pysäköintilaitokset ja maantason pysäköintialueet on mitoitettu noin 950 henkilöautolle ja ne on osoitettu KLTY-korttelialueelle Voimalantie 6:en. Myllynkivenkuja 6:n KTY-tontille jää n. 80 autopaikkaa. Ensimmäisessä vaiheessa KLTY-korttelialueelle toteutetaan Murata Electronics Oy:n tarvitsemat 500 autopaikkaa. Auto- ja polkupyöräpaikkojen määrä korttelialueilla on:

-	toimistot	1 ap / 60 k-m^2	1 pp / 50 k-m^2
-	tuotantotilat	1 ap / 100 k-m^2	1 pp / 240 k-m^2
-	varastot	1 ap / 150 k-m^2	1 pp / 240 k-m^2
-	liiketilat	1 ap / 80 k-m^2	1 pp / 50 k-m^2
-	rautakauppa	1 ap / 100 k-m²	1 pp / 180 k-m²
-	noutopiha	ei auto-/pp-paikkavaatimusta	
-	näyttelytilat	1 ap / 30 k-m^2	ei pp-paikkavaatimusta

Myllymäenpolun katualueesta on muutettu 0,27 ha:n osa Martinkylänsarka-nimiseksi lähivirkistysalueeksi.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 6,55 ha. Kaavamuutosalueen rakennusoikeuden laskennallinen tehokkuusluku on e=0,72.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Korttelialueiden rakennusten laajennukset noudattavat Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 nykyisten rakennusten mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaalien laatua koskevia määräyksiä. Rakennusten vaikutusta arvokkaaseen maisemaan vähennetään mm. korttelialueiden reunoille muodostetuilla istutusvyöhykkeillä sekä niiden itäpuolelle muodostetuilla lähivirkistysalueilla. Kaavamuutoksessa on hulevesien käsittelyä, koskevat kaavamerkinnät ja –määräykset.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalueen eteläosa on Murata Electronics Oy:n toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen itäpuolella ovat Martinkylänsarka-niminen lähivirkistysalue (VL) sekä Martinkylänpolku-niminen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Voimalantien pohjoispuolella on liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KLTY) työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten.

4.3.1 Korttelialueet

Voimalantie 6 (KLTY) ja Voimalantie 5 (KTY) korttelialueiden yhdistäminen toisiinsa mahdollistetaan sallimalla korttelit yhdistävän ulokkeen rakentaminen Voimalantien yli siten, että alikulkuaukon vapaan korkeuden on oltava vähintään 4,7 m. Ulokkeen mahdolliset pilarit tai muut rakenteet eivät saa ulottua katualueen puolelle vaan ne on toteutettava tontille.

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Asemakaavamuutoksella sekä tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella on muodostettu kortteliin 17105 toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja tontti nro 12. Korttelialueelle on osoitettu kokonaisrakennusoikeudeltaan 27 250 k-m^2 kokoiselle toimistorakennuksille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille teollisuus- ja varastorakennuksille rakennusala, mikä mahdollistaa nykyisten rakennusten kehittämisen ja tarvittavat laajennukset. Rakennusten vesikattojen enimmäiskorkeus (+62.5; korkeusjärjestelmä N2000) noudattaa tontille jo rakennettuja rakennuksia. Rakennusten muodostamaa kaupunkikuvaa ohjataan julkisivujen materiaalien korkeatasoisuutta koskevalla vaatimuksella. Rakennuksista on järjestettävä luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Tontille ajetaan Myllynkivenkujan tonttiliittymän kautta. Lisäksi tontin pohjoisosan huoltopihalle on tonttiliittymä Voimalantieltä. Henkilökunnan henkilöautojen pysäköintialue maantasossa (p) sijoittuu tontin länsi- ja eteläosaan ja on mitoitettu noin 80 autolle. Loput tarvittavista autopaikoista saa sijoittaa Voimalantie 6 KLTY-tontille. Auto- ja polkupyöräpaikoille on asetettu rakennuksiin to-

teutettavien käyttötarkoituksien kerrosneliömääriin perustuvat vähimmäismäärät. Tontin itäreunaan on virkistysaluetta ja kevyen liikenteen väylää vasten ja asutuksen suuntaan muodostettu noin 5 m levyinen reunavyöhyke, joka on istutettava. Maisemointia myös tuetaan edellyttämällä, että tontille on istutettava kasvillisuutta, puita ja pensaita alueille, joita ei tarvita muihin toimintoihin. Ulkovarastointi pihoilla on kielletty.

Toimistotilojen sekä vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuorien rakenteet on äänieristettävä alueella mitoittavana melulähteenä olevaa lentomelua vastaan.

Hulevesiä on viivytettävä ja hallittava ennen kuin ne voidaan johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään.

KLTY, liike- ja toimitilarakennusten korttelialue

Kortteliin 17120 on muodostettu liike- ja toimitilarakennusten korttelialue (KLTY). Korttelialueelle on osoitettu kokonaisrakennusoikeudeltaan 20 000 k-m^2 kokoiselle toimisto- sekä työvoimavaltaisille ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille teollisuus-, varasto- ja liikerakennuksille rakennusala. Liiketilojen enimmäismäärä on kaupan ohjauksen lainsäädännön ja ylempien kaavatasojen perusteella rajoitettu yhteensä 4 000 k-m^2:in eikä tontille saa rakentaa päivittäistavarakauppaa. Rakennusten vesikattojen enimmäiskorkeus (+62.5; korkeusjärjestelmä N2000) noudattaa Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 tontille jo rakennettuja rakennuksia. Rakennuksista on järjestettävä luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Tontille ajetaan Voimalantien tonttiliittymän kautta. Ne Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 KTY-tontin tarvitsemat autopaikat, jotka eivät mahdu KTY-tontille, on toteutettava Voimalantie 6 KLTY-tontille. Tontille toteutetaan Myllynkivenkuja 6:n KTY-tontin ensimmäisen laajennusvaiheen tarvitsemat n. 500 autopaikkaa maantasoon. Auto- ja polkupyöräpaikoille on asetettu rakennuksiin toteutettavien käyttötarkoituksien kerrosneliömääriin perustuvat vähimmäismäärät. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien yhteyteen. Tontin itäreunaan on virkistysaluetta vasten ja asutuksen suuntaan muodostettu noin 10 m levyinen reunavyöhyke, jolle on vähintään 1,5 m korkealle maavallille istutettava havupuita ja pensaita tiheäksi kasvustoksi. Maisemointia myös tuetaan edellyttämällä, että tontille on istutettava kasvillisuutta, puita ja pensaita alueille, joita ei tarvita muihin toimintoihin. Ulkovarastointi on toteutettava siten, etteivät varastoitavat materiaalit yms. näy haitallisesti kadulle tai lähiympäristöön.

Tontin lounaisosaan on osoitettu alueen osat maanalaisia johtoja ja yleisiä putkiverkostoja (kaukolämpö-, viemäri-, vesijohtoverkosto) varten. Maaperän kantavuus on heikkoa ja em. verkostot ovat vanhoja eivätkä kestä ulkopuolista rasitusta. Siksi em. verkostot on suojattava painumiselta, mikäli niiden yli tai päälle halutaan rakentaa ajoyhteyksiä tai maantason pysäköintialueita. Verkostojen on oltava tarvittaessa helposti huollettavissa tms. ylläpidettävissä, mikä on huomioitava niiden yli tai päälle toteutettavissa rakenteissa ja suojausratkaisuissa. Johtokujalle ei myöskään saa ilman johtojen omistajien lupaa istuttaa syväjuurisia kasveja. Tontilta on varattava maantasoon tila tai paikka yleisen sähkönjakelun tarvitsemalle muuntamolle.

Toimistotilojen sekä vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuorien rakenteet on äänieristettävä alueella mitoittavana melulähteenä olevaa lentomelua vastaan.

Hulevesiä on viivytettävä ja hallittava voimassa olevien hulevesien viimeisimpien käsittelyvaatimusten mukaan ja ajankohdan parasta tekniikkaa käyttäen tontilla ennen kuin ne voidaan johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Tontin lounaisosaan on osoitettu alue hulevesien käsittelylle.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalueet

Kumoutuvan asemakaavan mukainen Myllymäenpolun katualueen puustoinen ja rakentamaton pohjoinen osuus (n. 0,27 ha) muutetaan Martinkylänsarka-nimiseksi lähivirkistysalueeksi. Myllymäenpolku jatkuu virkistysalueen läpi Voimalantien pohjoispuoleiselle Myllymäensarka-nimiselle lähivirkistysalueelle osaksi kaupungin virkistysyhteysverkostoa.

Katualueet

Kaavamuutosalueella on osuuksia autoliikenteelle tarkoitetuista Myllynkivenkujan ja Voimalantien katualueista sekä kevyelle liikenteelle tarkoitetusta Myllymäenpolun katualueesta, jonka kaavamerkintä, joka sallii myös polkupyöräilyn, päivitetään nykykäytännön mukaiseksi (pp). Myllynkivenkujan itäpään kääntöpaikalta Myllymäenpolun kevyen liikenteen väylän yli oleva kumoutuvan asemakaavan mukainen tonttiajoyhteys (pp/t) korttelin 17106 tontille 1 (Myllynkivenkuja 8) säilyy

Voimalantie on osa yleiskaavan mukaista pääkatuverkostoa, joka yhdistää Raappavuorentien ja Sanomatien. Voimalantie 5 ja 6 tonttien rakennusten yhdistäminen toisiinsa mahdollistetaan sallimalla ne yhdistävän ulokkeen rakentaminen Voimalantien yli. Voimalantie on tulevaisuudessa mahdollinen erikoiskuljetusreitti. Katualueen ylittävän ulokkeen, joka yhdistää Voimalantie 6 (KLTY) ja Voimalantie 5 (KTY) korttelialueet, alikulkuaukon vapaan korkeuden on oltava vähintään 4,7 m.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavamuutosta varten on laadittu selvitykset liikenteestä, liikennemelusta sekä hulevesien hallinnasta.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle tai rakennettavaksi asemakaavoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä kohtalaisesti. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Vaikutusten arviointi on ollut osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavoituksen eri vaiheissa. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu kaupungin omana työnä. Viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

Mikäli tonttien asemakaavoja ei muutettaisi, niiden nykyiset käyttötarkoitukset ja kokonaisrakennusoikeudet säilyisivät ennallaan. Tällöin Murata Electronics Oy ei voisi kehittää toimintojaan eikä toteuttaa tarpeellisia tilojensa uudelleenjärjestelyjä ja laajennuksia. Yritys joutuisi kehittämään ja laajentamaan muita tehtaitaan mm. Euroopassa ja Aasiassa. Se voisi johtaa Vantaan toimintojen alasajoon ja siirtämiseen pois Suomesta. Myös nykyisen kumoutuvan asemakaavan mukaisen 17 742 k-m^2 kokoisen vähittäiskaupan suuryksikön rakentamismahdollisuus Voimalantie 6:n tontille säilyisi ilman kaavamuutosta ennallaan eikä kaupan liiketilojen kokonaismäärä vähenisi 4 000 kerrosneliömetriin.

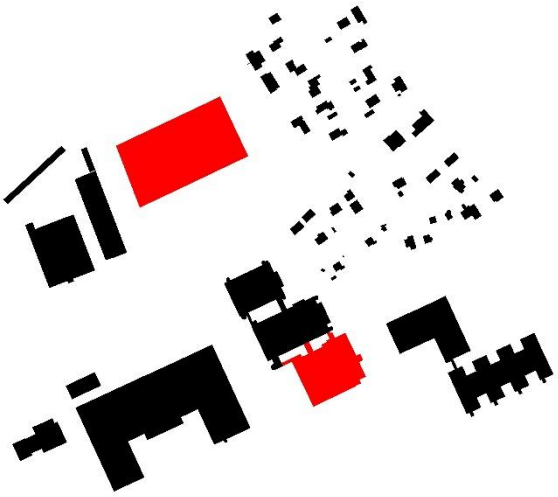
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos ei sisällä asuntorakentamista, joten sillä ei ole suoraa vaikutusta alueen väestön rakenteeseen ja kehitykseen. Murata Electronics Oy:n toimitilojen laajennuksen lisäys työpaikkojen

määrään voi välillisesti vähäisessä määrin vaikuttaa alueen tai Vantaan väestön rakenteeseen ja kehitykseen positiivisesti.

Yhdyskuntarakenne



Murata Electronics Oy:n Myllynkivenkuja 6 laajentuva kiinteistö sijoittuu Martinlaakson yritysalueelle Tyttökummun pientaloalueen länsipuolelle. Toimitilojen laajennus monipuolistaa ja täydentää alueen yhdyskuntarakennetta.

Voimalantie 6 liike- ja toimistorakennusten kiinteistö, jolle ei saa toteuttaa päivittäistavarakauppaa eikä vähittäistavarakaupan suuryksikköä, sijaitsee olevassa yhdyskuntarakenteessa siihen tukeutuen ja on henkilöautolla ja joukkoliikenteellä (alle 500 m) eri väestöryhmien saavutettavissa.

Uudet rakennukset on esitetty punaisella.

Kaupunkikuva

KTY- ja KM -korttelialueiden rakennusten arkkitehtuuri, materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa, mitä kaavamääräykset ohjaavat. Kaavamääräyksillä rakennusten julkisivuilta edellytetään korkealuokkaisia materiaaleja, rajoitetaan ulkovarastointialueiden näkymistä ympäristöön sekä edellytetään istutusvyöhykkeitä tonteille. Korttelialueiden täydennysrakentaminen ja uudet istutukset kohentavat alueen kaupunkikuvaa.

Asuminen

Kaavamuutos ei sisällä asumiselle tarkoitettuja alueita ja rakennuksia, minkä osalta vaikutus asumiseen on vähäinen. Voimalantie 6 sekä Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 toimitilojen laajennukset ja niihin sisältyvä lisäliikenne eivät nosta liikennemelun tasoa Tyttökummun asuntoalueen asuinkiinteistöillä yli Valtioneuvoston ohjearvojen.

Voimalantie 6 sekä Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 tonttien itäreunoihin osoitetut istutusvyöhykkeet sekä niiden itäpuolella olevat lähivirkistysalueet muodostavat toimitilatonttien ja Tyttökummun asutukseen väliin asumista suojaavan vyöhykkeen. Voimalantie 6:n itäreunaan on toteutettava vähintään 1,5 m korkea maavalli istutuksineen. Kaavamuutoksen mukaisista laajentuvista toiminnoista asumiselle aiheutuvien haittojen ei katsota olevan merkittäviä.

Asukasmielipiteissä on todettu, että TV-, radio- sekä langattomat datayhteydet Tyttökummun asuinalueella ovat heikentyneet ympärille rakennettujen korkeiden työpaikka- ja voimalarakennusten myötä merkittävästi ja Myllynkivenkuja 6 lisärakentamisen katsotaan pahentavan ongelmaa. Alueelle, esimerkiksi Myllynkivenkuja 6 katolle, tarvitaan asukasmielipiteen mukaan uusi signaalivahvistin. Ko. langattomien datayhteyksien toiminta ja ominaisuudet, kuten esimerkiksi laajakaistaliittymän nopeus, määritellään asiakkaan ja operaattorin hyväksymässä liittymäsopimuksessa. Operaattorin on toteutettava yleiset viestintäpalvelunsa niin, että ne ovat tekniseltä laadultaan

hyviä. Asemakaavamuutoksen ratkaisut eivät estä operaattoreita tarvittaessa toteuttamasta ko. yhteyksien edellyttämiä tukiasemia yms. kiinteistönomistajan suostumuksella esimerkiksi Murata Electronics Oy:n kiinteistöille.

Palvelut, kaupan sijoittuminen ja työpaikat

Asemakaavamuutos lisää Murata Electronics Oy:n kilpailukykyä globaaleilla markkinoilla mahdollistamalla Murata Electronics Oy:n nykyisten työpaikkojen säilymisen, kehittämisen ja lisäämisen alueella. Myllynkivenkuja 6:en arvioidaan muodostuvan n. 150-200 uutta työpaikkaa.

Voimalantie 6 on nykyisin voimassa olevassa mutta kaavamuutoksen myötä kumoutuvassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta KM, jolle on saanut sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön mutta ei päivittäistavaramyymälää. Kumoutuvan asemakaavan liiketilojen määrä 17 742 k-m^2 vähenee yhteensä 4 000 kerrosneliömetriin mutta tontin kokonaisrakennusoikeuden nosto yhteensä 20 000 kerrosneliömetriin ja käyttötarkoituksen muuttuminen työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkojen rakennuksia varten kompensoi muutoksen vaikutuksia alueen palveluiden ja työpaikkojen määrään. Käyttötarkoituksen muutos työvoimavaltaisiksi toiminnoiksi lisää alueen työpaikkojen ja palveluiden määrää kumoutuvan nykyisen asemakaavan tilanteeseen verrattuna.

Koska uusi asemakaava sisältää kumoutuvaan asemakaavan verrattuna huomattavasti vähemmän liiketilaa eikä salli Voimalantie 6:en päivittäistavaramyymälää, eivät kaavamuutoksen mahdollistamat liiketilat juurikaan vaikuta muiden lähikauppojen toimintaedellytyksiin. Kaavamuutoksen mukaisten liiketilojen toteuttaminen vaikuttaa muun kuin päivittäisvarakaupan myynnin myymälöihin (vaatetus, urheilu, taloustavara, sisustus, rakentaminen yms.), jotka ovat pääkaupunkiseudulla ja Vantaalla keskittyneet aluekeskuksiin, tavarataloihin sekä mm. Petikko-Varistoon, Vantaanportti-Jumbo-Tammistoon ja Porttipuisto-Hakkilaan. Uudet liiketilat voivat vähäisessä määrin ohentaa em. alueiden potentiaalia ko. tuoteryhmien myynnissä. Uusi myymälä joutuu toisaalta myös kilpailemaan em. kaupan alueiden myymälöiden kanssa. Suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Alueelle sijoittuvat palvelut ovat saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset siten mahdollisimman vähäiset. Kaavamuutoksen vaikutukset kaupan palveluverkkoon yms. ovat kumoutuvaan asemakaavan verrattuna vähäisemmät.

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan MRL:ssä yli 4 000 k-m2 suuruista vähittäiskaupan myymälää. Voimalantie 6:en saa rakentaa liiketiloja enintään 4 000 k-m^2. Sen naapurikiinteistö Voimalantie 4 on asemakaavoitettu liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jonka kokonaisrakennusoikeuden määrä on 9 707 k-m^2. Rakennusoikeudesta saa toteuttaa enintään 30 % liiketiloiksi mutta ei päivittäistavarakaupan tiloiksi. Kaavamuutoksen myötä Voimalantie 4 ja 6 liiketilojen yhteenlaskettu pinta-ala vähenee yhteensä 13 742 k-m^2.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskaupalle, jotka voivat perustelluista syistä kaupan laatu huomioiden sijoittua Vantaalla myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, on maakuntakaavan mukaan 30 000 k-m^2. Voimalantie 4:ssä sijaitseva rautakauppa (Starkki) muodostuu 3 943 k-m^2 liikerakennuksesta sekä yhteensä 3 899 k-m^2 laajuisista varastorakennuksista. Voimalantie 4 ja 6 liikekiinteistöjen rakennusten yhteenlaskettukaan koko ei ylitä em. seudullisen merkittävyyden rajaa. Maakuntakaavan mukaan muun erikoistavaran kaupan, jollainen Voimalantie 4 ei nyt ole, osalta seudullisen merkittävyyden koon alaraja on 10 000 k-m^2. Voimalantie 6 tai Voimalantie 6 ja 4 yhdessä eivät myöskään muodosta erikoistavaran kaupan osalta merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä tai myymäläkeskittymää. Mikäli Voimalantie 4:n kaupan laatua halutaan tulevaisuudessa

muuttaa tai tiloja laajentaa, on sitä koskevassa lupaharkinnassa ja ratkaisuissa, joita MRL sekä maakunta- ja yleiskaavat ohjaavat, huomioitava myös Voimalantie 6:n kaupan laatu ja koko.

Kaavamuutoksen myötä Martinlaakson asuntoalueen työpaikkaomavaraisuus lisääntyy.

Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki ei peri omistamansa Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 kiinteistön rakennusoikeuden lisäyksestä itseltään maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaista korvausta siitä, että maanomistajalla on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Kiinteistön maapohjan omistava Vantaan kaupunki tulee lisärakennusoikeuden myötä nostamaan tontista perittävää maanvuokraa, jolla osaltaan katetaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia. Mikäli Murata Electronics Oy ostaa Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 tontin Vantaan kaupungilta vuokraamiseen sijaan, kaavamuutoksesta aiheutuvia kustannuksia katetaan tontista maksettavalla hinnalla.

Voimalantie 5 /Myllynkivenkuja 6 sekä Voimalantie 6 tonttien rakennusoikeuksien lisäykset nostavat niistä maksettavia kiinteistöveroja, joista kunkin tontin maanomistaja vastaa itse. Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 tontin omistava Vantaan kaupunki kattaa lisääntyviä kustannuksia mm. tontinvuokralla.

Kaavamuutoksen mahdollistaman kokonaisrakennusoikeuden mukaisten toimitilojen, rakennusten, pihojen, liikennejärjestelyjen yms. rakentamisesta aiheutuu niiden rakennuttajalle (Murata Electronics Oy) kustannuksia, jotka yritys kuitenkin on katsonut toimintansa kannalta välttämättömiksi ja on siten valmis maksamaan ne.

Raappavuorentien liittymät sekä Voimalantielle että Kehä III:lle toimivat nykytilanteen iltapäivän huipputunnin liikennemäärillä tyydyttävästi tai välttävästi. Voimalantien ja Kehä III liittymien välinen etäisyys Raappavuorentiellä on nykyisinkin niin lyhyt, etteivät liittymät ole toimivuudeltaan ja sujuvuudeltaan optimaalisia. Kun kaavamuutoksen sallima kokonaisrakennusoikeus toteutetaan Voimalantie 6:en, on em. liittymien järjestelyjä muutettava, jotta liikenne ei jonoudu katuverkolla haitallisesti. Tällöin toteutettavista liikenneverkon parannustoimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaa Vantaan kaupunki.

Hankkeen katsotaan pitkällä aikavälillä olevan kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutoksen sisältämä rakentaminen ja toimitilojen laajentaminen eivät ole Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 sekä Voimalantie 6 lähimpien asuinkiinteistöjen asukkaiden ensisijaisesti toivoma ratkaisu ja se muuttaa heidän suhdettaan lähiympäristöönsä ja kokemustaan siitä.

Myllynkivenkuja 6 toimitilojen ja Voimalantie 6 liike- ja toimitilarakennusten tontin sekä Tyttökummun pientaloasutuksen väliin jää suojavyöhykkeeksi nykyinen Myllymäensaran lähivirkistysalue ja uusi Martinkylänsaran lähivirkistysalue. Virkistysalueita ei ole toteutettu eivätkä ne ole lähialueen asukkaiden aktiivisimmassa käytössä olevaa keskeistä sosiaalista ympäristöä. Toimitilojen ja kaupan tontin itäreunoihin asutusta vasten muodostetut reunavyöhykkeet, joille on istutettava puita ja pensaita, toimivat näköesteinä yms. suojavyöhykkeinä asutuksen suuntaan. Kaavamuutos ei poista alueen sosiaalisen ympäristön keskeisiä osatekijöitä ja vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ovat siltä osin vähäisiä. Nykyisille ja uusille asukkaille muodostuu ajan myötä uusi side ja suhde lähiympäristöönsä alueen istutusten kasvettua ja alueen rakennuttua valmiiksi.

Kaupan rakenne on keskittynyt isoihin kokonaisuuksiin kulutusvoimaisten asiakkaiden ehdoilla, jotka haluavat laajoja ja monipuolisia tuotevalikoimia, jollaisia mm. pienet lähikaupat eivät pysty kilpailukykyisesti tarjoamaan. Nykytrendien mukainen myymäläverkoston harveneminen, joka on

tapahtunut ja tästä kaavamuutoksesta huolimatta tulee jatkumaan, lisää asiointimatkojen pituutta sekä niihin kuluvaa aikaa ja kustannuksia erityisesti autottomille. Lähikauppojen korkeampi hintataso ja rajoittunut tuotevalikoima heikentää vanhusten, työttömien yms. asemaa. Voimalantie 6 liiketiloihin ei kuitenkaan ole mahdollista toteuttaa lähipalveluverkkoon vaikuttavaa päivittäistavarakauppaa, joten liiketilojen toteuttamisen vaikutukset sosiaaliseen toimivuuteen ja eriytymiseen eivät ole merkittäviä.

Virkistys

Myllymäenpolun kevyen liikenteen katualueen rakentamaton ja puita kasvava pohjoinen osuus muuttuu Martinkylänsarka-nimiseksi lähivirkistysalueeksi, mikä lisää virkistysalueiden pinta-alaa n. 0,27 ha. Kumoutuvan asemakaavan kevyenliikenteen reitin siltavarauksesta Voimalantien yli luovutaan, koska suunnitellun sillan rakentamiselle aiheutuisi maaston huomattavista korkeuseroista johtuen merkittäviä lisäkustannuksia. Virkistysalueita ei ole rakennettu reitteineen valmiiksi eivätkä ne siten ole alueen asukkaiden aktiivisessa virkistysaluekäytössä. Muutokset eivät ole merkittäviä Martinlaakson virkistysalueiden laajuuden ja virkistysalueverkoston rakenteen ja käytettävyyden kannalta. Kaavamuutos ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Murata Electronics Oy:n Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 kiinteistöllä on nykytilanteessa maantasossa pysäköintikentällä noin 280 autopaikkaa. Myllynkivenkujan toimitilojen 8 977 k-m^2 laajennus on asemakaavamuutoksen toteuttamisen ensimmäinen vaihe. Sen myötä Myllynkivenkujan kiinteistölle jää n. 80 autopaikkaa ja 280 autopaikkaa siirtyy Voimalantie 6:n tontille, jolle toteutetaan yhteensä n. 500 autopaikkaa. Kaavamuutoksen mahdollistamassa lopputilanteessa, jolloin myös Voimalantie 6:n rakennusoikeus toteutettaisiin, tontille tarvittaisiin Myllynkivenkujalta siirtyneet autopaikat huomioiden autopaikoitus yhteensä lähes tuhannelle autolle.

Murata Electronics Oy:n tuotantotiloissa työskennellään arkisin kolmessa työvuorossa (ma–pe: 6.30–14.45, 14.30–22.45, 22.30–6.45) ja viikonloppuina kahdessa työvuorossa (la–su: 10.30–22.45, 22.30–10.45). Työvuorojen työntekijöiden ajoneuvoliikenne keskittyy työvuorojen vaihtumishetkiin. Kaavamuutoksen myötä työntekijöiden määrä ja työntekijäliikenne kasvavat.

Oheisen taulukon perusteena ovat Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen antamat tiedot keskiarkivuorokausiliikenteestä (KAVL):

LIIKENNEMÄÄRÄT (KAVL, ajon./vrk)	**v. 2017** lähtö-tilanne	**raskasta** liiken-nettä	**v. 2017** 1. hankevaihe, ei Voimalan-tien jatketta	**v. 2040** ei kaavaa, ei Voimalan-tien jatketta	**v. 2040** uusi kaava, ei Voimalan-tien jatketta	**v. 2040** ei kaavaa, Voimalan-tien jatke	**v. 2040** uusi kaava, Voimalan-tien jatke
Voimalantie länsipuoli	1 500	20 %	3 300	2 530	7 530	4 000	5 030
Voimalantie itäpuoli	200	6 %	200	200	200	4 000	2 700
Voimalantie 6 (p-alue)	-	-	1 900	-	5 000	-	5 000
Myllynkivenkuja	700	6 %	700	800	800	800	800
Martinkyläntie	6 450	12 %	6 450	7 460	11 000	8 000	8 400
Raappavuorentie	7 550	11 %	7 550	10 330	13 000	13 000	13 000
Kehä III	60 800	11 %	60 800	67 050	67 050	67 050	67 050
Sanomatie	4 900	6 %	4 900	5 400	6 900	6 400	8 400

V. 2040 ennustetilanteessa, kun Voimalantien jatke Sanomatielle on valmis, raskasta liikennettä on Voimalantien länsipuolella 10 %.

Trafix Oy on laatinut kaavamuutosta varten erillisen liikenneselvityksen.

Kaavamuutoksen myötä valtaosa Muratan liikenteestä siirtyy Myllynkivenkujalta Voimalantielle. Kaavamuutoksen mahdollistamat toimitilojen laajennukset vaikuttavat liikenteellisesti merkittävimmin Voimalantien liikennemäärään sekä Voimalantien ja Raappavuorentien liittymän toimivuuteen. Voimalantien länsiosan liikennemäärä (KAVL) kasvaa nykytilanteeseen verrattuna ilman

yleiskaavan mukaista Voimalantien jatketta Sanomatielle Muratan hankkeen 1. toteutusvaiheessa noin 2,4 kertaiseksi. Voimalantien länsiosan liikenne kasvaa ilman Voimalantien jatketta vuoden 2040 liikennemäärien ennustetilanteessa ja kaavamuutoksen mahdollistama kaikki rakennusoikeus huomioiden noin 5 000 ajoneuvolla (KAVL) eli noin 5,4 kertaiseksi. Ennustetilanteen liikennemäärien arviointia ja toteutumista heikentää se, että Voimalantie 6:n kaiken rakennusoikeuden toteuttaminen ei ole Murata Electronics Oy:n suunnitelmissa.

Myös yleiskaavan mahdollistaman Voimalantien jatkeen toteuttamiseen Sanomatielle saakka liittyy runsaasti epävarmuustekijöitä, mikä heikentää oleellisesti sen vaikutusten realistista arvioimista vuoden 2040 ennustetilanteessa. Voimalantien jatkaminen Sanomatielle saakka siirtäisi liikennettä Martinkyläntieltä Voimalantielle mutta myös Voimalantien länsiosan liikennettä tien itäosan jatkeelle ja käyttämään Sanomatietä. Jatke vähentäisi liikennettä Raappavuorentien ja Voimalantien liittymässä ja parantaisi liittymän toimivuutta. Voimalantiehen tukeutuvan kaavamuutoksen osa-alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan ja nykytilanteeseen verrattuna 2 259 k-m^2 mutta liikennettä tuottavan vähittäiskaupan rakennusoikeuden määrä vähenee 13 741 k-m^2. Kumoutuvaan asemakaavan verrattuna kaavamuutos ei lisää liikennemääriä Voimalantiellä ja siihen liittyvällä liikenneverkolla.

Murata Electronics Oy:n Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 kiinteistön työntekijöiden pysäköinnin siirtyminen Voimalantie 6:n tontille ei hankkeen 1. vaiheessa edellytä katuverkon ja sen liittymien parantamista. Kun myös Voimalantie 6:n kiinteistölle toteutetaan kaikki kaavamuutoksen mukaisen kokonaisrakennusoikeuden mahdollistamat liike- ja toimitilat, ja liikenneverkolla on v. 2040 ennustetilanteen liikennemäärät, on Raappavuorentien liittymiä Voimalantielle sekä Kehä III:lle parannettava. Asemakaavamuutoksen mahdollistama kaikki rakentaminen ei kuitenkaan muuta alueen liikenneverkkoa toimimattomattomaksi.

Martinlaakson pohjoisosien, ml. Vantaankosken alue ja Kehä III, liikenneverkon parannustoimenpiteiden tarpeita ja toteuttamisajankohtia ratkotaan mm. Vantaan kaupungin 25.8.2017 käynnistämässä kaavarungossa nro 014600, jonka laadinnan osallisena ja yhteistyökumppanina on mm. Uudenmaan ELY-keskus.

Vesihuolto

Kaavaa varten ei ole tarvetta laajentaa nykyisiä vesihuoltoverkostoja. Voimalantie 6:n johtorasitealueella varaudutaan rakentamaan tulevaisuudessa uusi runkovesijohto ja runkojätevesiviemäri palvelemaan Luoteis-Vantaan tarpeita. Voimalantie 6:n maaperä on kantavuudeltaan hyvin heikkoa eikä tontilla olevia putkia ole suunniteltu kestämään päälle tulevaa kuormitusta. Mikäli putkien päälle sijoitetaan esimerkiksi ajoyhteyksiä tai pysäköintialueita, ne tulee toteuttaa siten, että putkia ei kuormiteta ja putkien painuminen estetään. Ajoyhteys tulee vesihuollon kohdalla rakentaa esimerkiksi paalulaatan tms. päälle, siten että laatat ovat siirrettävissä vesihuollon päältä pois putkien mahdollista huoltamista varten.

Voimalantie 6:n länsirajalla virtaa avo-oja, joka säilytetään ennallaan, sillä se palvelee alueen kuivatusta laajemminkin. Oja perataan tontin rakentamisen yhteydessä. Hulevesien hallinnasta on laadittu kaavatyön yhteydessä hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien hallinnan ja viivytyksen rakenteet on mitoitettu siten, että järjestelmän viivytystilavuus vastaa rakennetun tontin hulevesikertymää ja tontilta poistuva virtaama vastaa nykyisen rakentamattoman alueen tilannetta. Hulevesien hallinnassa on noudatettava kaupungin hulevesiohjelmaa ja rakentamisajankohdan viimeisimpiä vaatimuksia sekä parasta mahdollista tekniikkaa ja hallintajärjestelmiä. Voimalantie 6:n osalta suunnitelma on laadittu kahdelle vaiheelle. Ensimmäinen vaihe kuvaa tilannetta, jossa tontti on ainoastaan pysäköintikäytössä ja toinen vaihe tilannetta, jossa pysäköinnin lisäksi tontilla on Muratan toimintaa palveleva lisärakennus tai liikerakennus. Kaavamuutos ei nykytilanteeseen verrattuna äärevöitä hulevesivirtaamia eikä lisää Myllymäenojan tulvimista.

Myllynkivenkuja 6:n tontilla hulevesiä tulee viivyttää niiltä osin kuin tontilla tehdään muutoksia. Siten lisärakennuksen alueeksi muuttuvan nykyisen asvaltoidun pysäköintialueen hulevesien viivytysvaatimuksien lähtökohtana onkin alueen virtaamien vertaaminen luonnontilaan. Siltä osin Myllynkivenkuja 6:n tontilta tulevaisuudessa poistuva huippuvirtaama pienentyy nykyiseen verrattuna.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä nykytilanteessa on lentomelu, mikä on huomioitu tarvittavina toimistotilojen ja vastaavien ns. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksina.

Trafix Oy on laatinut kaavamuutosta varten liikenneselvityksen ja Helimäki Akustikot Oy meluselvityksen. Murata Electronics Oy:n laajennuksen myötä lisääntyvän liikennemäärän muutokset ilmanlaatuun jäävät pieniksi.

Meluselvityksen sisältämän laskennallisen tarkastelun perusteella melu lisääntyy kaavamuutoksen ensimmäisen vaiheen (Myllynkivenkujan toimitilojen laajennukset, pysäköinnin keskittäminen Voimalantie 6:en maantasoratkaisuna) myötä kaavamuutosalueen lähimmillä asuinkiinteistöillä alle 2,5 dB. Myös vuoden 2040 ennustetilanteessa, ilman yleiskaavan mukaista Voimalantien jatketta Sanomatielle, kaavamuutoksen kaikki laajennukset ja niiden sisältämä lisäliikenne nostavat kaavamuutosalueen lähimmillä asuinkiinteistöillä melua alle 2,5 dB.

Voimalantie 6:n tontille rakennettava asvaltoitu pysäköintialue ei vaimenna Kehä III:lta Tyttökumpuun ulottuvaa liikennemelua vaan heijastaa sitä siten, että melun päiväohjearvo ylittyy meluselvityksen mallinnuksen perusteella Voimalantie 7:n asuinkiinteistön pohjoispihalla 0,1–1,1 dB. Voimalantie 6 on jo nykyisessä asemakaavassa liikerakennusten korttelialueen tontti, jolle voidaan ilman nyt laadittavana olevaa asemakaavamuutosta rakentaa Kehä III:lta kantautuvaa liikennemelua voimistavia asvalttipintoja, parkkipaikkoja ja rakennuksia. Kaavamuutoksen kaavamääräyksillä edellytetään, että Myllymäensarkaa vasten on muodostettava reunavyöhyke tiheään istutetuista havupuista ja –pensaista ja reunavyöhykkeelle on toteutettava yläreunaltaan vähintään 1,5 m korttelialueen maanpinnantasoa korkeammalla oleva maavalli tai melueste.

Murata Electronics Oy:n tuotannon ja toiminnan laajentaminen sekä aloittaminen edellyttää asemakaavan muutoksen lisäksi myös uutta ympäristölupaa, jossa määritellään tarvittavat ehdot toiminnalle ja rajoitukset mm. olennaisten päästöjen ja jätteiden osalta.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella ei ole arvokkaiksi luokiteltuja luontokohteita.

Murata Electronics Oy:n Voimalantie 5 /Myllynkivenkuja 6 kiinteistöä lisärakennetaan jo rakennetuille osille tonttia. Rakentamaton Voimalantie 6 tontti on ollut metsittyvää peltoa, jonka eteläosista on poistettu puusto ja pintamaat 16.11.2017 myönnetyn maisematyöluvan (17-1289-17-MAI) mukaisesti.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy on laatinut kaavamuutosta varten erillisen hulevesiselvityksen ja hulevesien alustavan hallintasuunnitelman.

Myllynkivenkuja 6:n osalta läpäisemättömän pinnan osuus tontilla ei juuri muutu, sillä lisärakennus sijoittuu nykyisen pysäköintialueen paikalle. Kaavamuutoksen myötä hulevesiä tulee kuitenkin viivyttää niiltä osin kuin muutoksia tontilla tehdään, joten virtaaman tontilta tulisi pienentyä nykyiseen tilanteeseen nähden.

Voimalantie 6 on nykytilanteessa rakentamatonta metsittynyttä peltoa mutta jo kumoutuvassa asemakaavassa osoitettu rakennettavaksi tontiksi. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä tontti muuttuu asfaltoiduksi pysäköintialueeksi ja kattopinnaksi, joten tontin virtaamaolosuhteet tulevat muuttumaan. Hulevesiä edellytetään viivytettävän tontilla hulevesien hallinnan viimeisimpien käsittelyvaatimusten mukaisesti ennen niiden johtamista eteenpäin, joten huippuvirtaamat tontilta eivät juurikaan kasva nykytilanteeseen verrattuna eivätkä äärevöitä Myllymäenojan luontaista tulvimista.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Uudet rakennukset ovat kuitenkin energiataloudellisempia kuin vanhat. Alueen rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Alueen lisärakentaminen nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentäen luo edellytyksiä ilmastonmuutoksen kannalta haitallisten vaikutusten hillitsemiselle.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- ja tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on otettu huomioon VAT:n mukaisesti.

4.6 NIMISTÖ

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on 4.9.2017 hyväksynyt kaavamuutosalueelle oheiset nimet:

Martinkylänsarka, Mårtensbytegen

Osa Myllymäenpolun katualuetta muuttuu Martinkylänsarka-nimiseksi virkistysalueeksi (VL). Voimalantien pohjoispuolella on Myllymäensarka, Kvarnbackategen. Myllymäen ja Martinkylän vanha kylänraja kulkee Voimalantien kohdalla. Nimipari ilmentää kylärajaa.

Myllymäenpolku, *Kvarnbackastigen*

Martinkylänsarka-nimiselle VL-alueelle tulee myös vanha ulkoilureitin nimi (virkistysalueelle kursiivilla). Reitti menee pohjoisempana sillalla Kehä III:n yli Myllymäen kaupunginosaan.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kiinteistön Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 omistaa Vantaan kaupunki, joten sen rakennusoikeuden 8 977 k-m^2 lisäys ei edellytä maankäyttösopimusta. Kiinteistön Voimalantie 6 käyttötarkoitus KM muuttuu KLTY:ksi ja mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamiselle poistuu, minkä johdosta kiinteistön 2 258 k-m^2 rakennusoikeuden määrän lisäys ei johda kiinteistön merkittävään arvonnousuun eikä siten maankäyttösopimukseen. Murata Electronics Oy neuvottelee Vantaan kaupungin omistaman Myllynkivenkuja 6:n tontin ostamisesta.

Murata Electronics Oy:n tavoitteena on aloittaa rakentaminen toimitilojensa laajentamiseksi Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja kiinteistöllä välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Tässä ensimmäisessä rakennusvaiheessa toteutetaan Voimalantie 6:n KLTY-tontille Voimalantie 5 / Myllynkivenkuja 6 KTY-tontin ensimmäisen laajennusvaiheen tarvitsemat n. 500 autopaikkaa maantasoon. Liiketilojen toteuttamiseksi Voimalantie 6:en ei vielä ole ilmaantunut hanketta.

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 2.1.3 mukaan ja siihen kaavamuutoksesta aiheutuvat muutokset ovat kohdassa 4.4.1.

Murata Electronics Oy:n tuotannon ja toiminnan laajentaminen sekä aloittaminen edellyttää asemakaavan muutoksen lisäksi myös uutta ympäristölupaa, jossa määritellään tarvittavat ehdot toiminnalle ja rajoitukset mm. olennaisten päästöjen ja jätteiden osalta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Murata Electronics Oy:	Bach Nguyen	
NCC Finland Oy:	Jenni Ijäs	
	Jari Harapainen	
Optiplan Oy:	Jouni Mäkinen	
Trafix Oy:	Jouni Ikäheimo	
Helimäki Akustikot Oy	Anttoni Kananen	
	Miikka Valtonen	
Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:	Seppo Rämö	
	Svetlana Fedorova	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	alue-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Marko Hoffrén	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri
Ympäristökeskus:	Saara Juopperi	johtava ympäristötarkastaja
	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 16. päivänä huhtikuuta 2018,

Jukka Köykkä	Timo Kallaluoto
kaavasuunnittelija	aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	30.01.2018
Kaavan nimi	002350 17 Martinlaakso Voimalantie 5-6		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	15.06.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002350
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,5473	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	6,5473

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

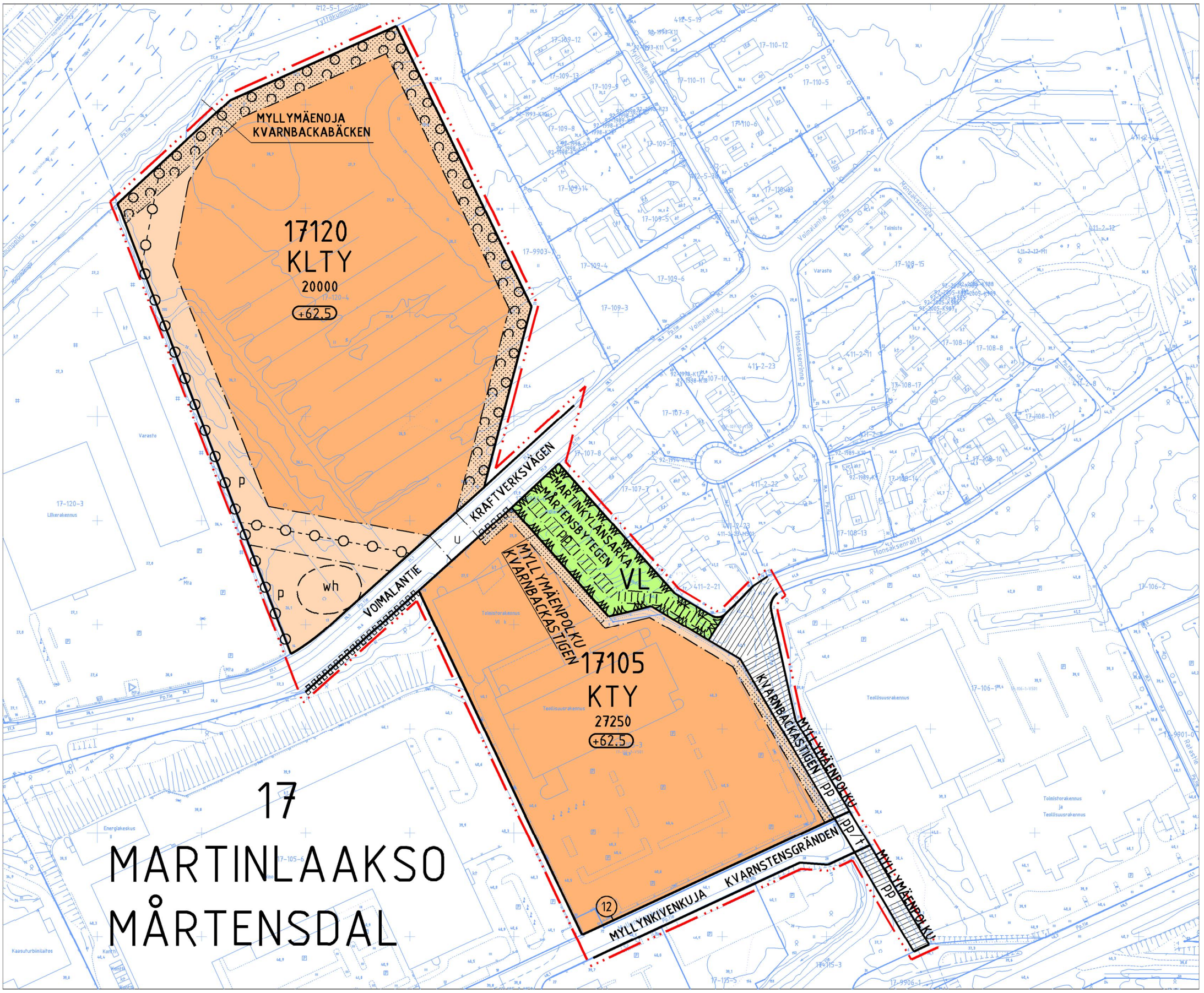
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**6,5473**	**100,0**	**47250**	**0,72**	**0,0000**	**11236**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,5871	85,3	47250	0,85	0,0087	11236
T yhteensä						
V yhteensä	0,2734	4,2	0		0,2734	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6868	10,5	0		-0,2821	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					

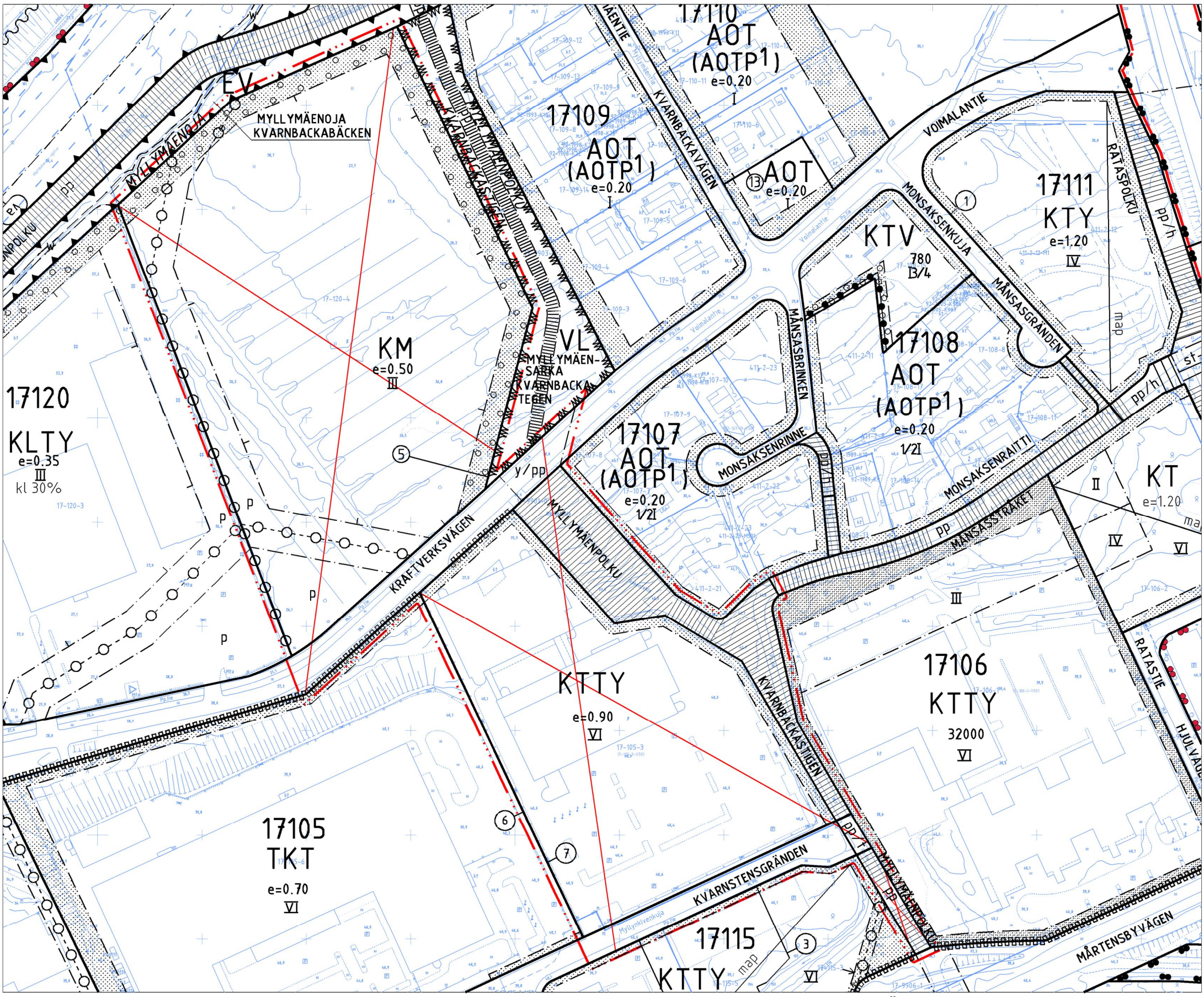
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**6,5473**	**100,0**	**47250**	**0,72**	**0,0000**	**11236**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,5871	85,3	47250	0,85	0,0087	11236
KM	0,0000		0		-3,5482	-17741
KTY	2,0389	36,5	27250	1,34	2,0389	27250
KLTY	3,5482	63,5	20000	0,56	3,5482	20000
KTTY	0,0000		0		-2,0302	-18273
T yhteensä						
V yhteensä	0,2734	4,2	0		0,2734	0
VL	0,2734	100,0	0		0,2734	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6868	10,5	0		-0,2821	0
Kadut	0,4583	66,7	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,2285	33,3	0		-0,2821	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 17 §

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 3
002350	16.4.2018	685491, 686491	

Vantaan kaupunki

VOIMALANTIE 5 - 6

Kaupunginosa 17, Martinlaakso

Asemakaavan muutos

Osat kortteleista 17105 ja 17120 sekä virkistys- ja katualueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelissa 17105.

1:2000

Vanda stad

KRAFTVERKSVÄGEN 5 - 6

Stadsdel 17, Mårtensdal

Ändring av detaljplanen

Delar av kvarteren 17105 och 17120 samt rekreations- och gatumområden.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 17105.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

KLTY **Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue.**

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Rakennusoikeudesta enintään 4 000 k-m² saa olla liiketilaa.

Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

Noutopiha tulee kattaa.

Korttelialueelle tulee varata maantasoon tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

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

Rakennuksista tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle tai naapuritontin käyttöpihoille. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista tai muuta haittaa ympäristölle.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärs- och verksamhetsbyggnader.

Området reserveras för arbetsintensiva kontors-, produktions och servicearbetsplatser som inte orsakar olägenheter för miljön.

På området får inte placeras någon dagligvaruaffär.

Högst 4 000 m²-vy av byggrätten får utgöras av affärslokaler.

Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får placeras ovanom yttertaket.

Avhämtningslagret ska ha tak.

I kvartersområdet ska i markplanet reserveras utrymme för transformator som är lätt att underhålla. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisolering ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytterhöljet vara minst 32 dB.

Från byggnaderna ska en smidig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.

Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett iögonenfallande sätt från gatan eller grannfastighetens gårdsplaner. Upplagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön.

2 / 3

Korttelialueelle tulee istuttaa kasvillisuusvyöhykkeitä alueen osille, jotka eivät ole muun toiminnan kannalta välttämättömiä.

Rakennuslupaan on liitettävä selvitys melusta ja suunnitelma sen torjumisesta.

Myllymäensarkaa vasten on muodostettava reunavyöhyke tiheään istutetuista havupuista ja -pensaista. Reunavyöhykkeelle on toteutettava yläreunaltaan vähintään 1,5 m korttelialueen maanpinnantasoa korkeammalla oleva maavalli tai melueste.

Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää tontilla.

Maanalaisia johtoja varten varatulle alueen osalle ei maaperän heikosta kantavuudesta johtuen saa ilman johdon omistajan lupaa istuttaa syväjuurisia kasveja eikä rakentaa ajoyhteyksiä, pysäköintialueita yms. Mikäli rakentaminen on mahdollista, putket on suojattava painumiselta sellaisella ratkaisulla, joka mahdollistaa putkien helpon kunnossapidon.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 ap / 80 k-m²
	1 pp / 50 k-m²
Toimistot	1 ap / 60 k-m²
	1 pp / 50 k-m²
Tuotantotilat	1 ap / 100 k-m²
	1 pp / 240 k-m²
Varastot	1 ap / 150 k-m²
	1 pp / 240 k-m²
Rautakauppa	1 ap / 100 k-m²
	1 pp / 180 k-m²
Noutopiha	ei auto-/pp-paikkavaatimusta

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäyntien yhteyteen.

Korttelialueelle on toteutettava ne tontin 17105/12 autopaikat, jotka eivät mahdu ko. tontille.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.

Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

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

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Rakennuksista tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla reunavyöhykkeellä.

Tontille on istutettava puita ja pensaita. Korttelialueelle tulee istuttaa kasvillisuusvyöhykkeitä alueen osille, jotka eivät ole muun toiminnan kannalta välttämättömiä.

Tontteja ei saa käyttää ulkovarastointiin.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista pihaalueista rakentein ja istutuksin.

Tontille saa rakennusoikeiden lisäksi rakentaa auton säilytykseen tarkoitettuja tiloja.

Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää tontilla.

På kvartersområdet ska planteras zoner med växtlighet på de områdesdelar vilka inte är nödvändiga med tanke på den övriga verksamheten.

Till bygglovet ska bifogas en utredning över bullret och en plan för hur det bekämpas.

Mot Kvarnbackategen ska en randzon skapas av tätt planterade barrträd och -buskar. På randzonen ska förverkligas en jordvall eller ett bullerhinder vars översida ligger på minst 1,5 m höjd över kvartersområdets marknivå.

För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnet ska fördröjas på tomten.

På den del av området som reserverats för underjordiska rör och ledningar får man på grund av markgrundens dåliga bärighet inte, utan tillstånd av den som äger ledningen, plantera djuprotade växter eller bygga körförbindelser, parkeringsområden osv. Ifall byggande är möjligt ska rören skyddas från förkastningar i markgrunden genom sådana lösningar som underlättar rörens och ledningarnas underhåll.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Affärslokaler	1 bp / 80 m²-vy
	1 cp / 50 m²-vy
Kontor	1 bp / 60 m²-vy
	1 cp / 50 m²-vy
Produktionslokaler	1 bp / 100 m²-vy
	1 cp / 240 m²-vy
Lager	1 bp / 150 m²-vy
	1 cp / 240 m²-vy
Järnaffär	1 bp / 100 m²-vy
	1 cp / 180 m²-vy
Avhämtningslager	inget bil-/cykelplatskrav

Cykelplatser ska placeras vid huvudingångarna.

I kvartersområdet ska de parkeringsplatser förverkligas som hör till tomt 17105/12 och inte får plats på tomten i fråga.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får byggas kontorshus samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar, eller kombinationer av dessa.

Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får placeras ovanom yttertaket.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisolering ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytterhöljet vara minst 32 dB.

Högklassiga material ska användas för byggnadernas fasader.

Från byggnaderna ska en smidig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.

Del av tomt för lastning som ska avgränsas med ett minst två meter högt sikthindrande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon.

På tomten skall planteras träd och buskar. På kvartersområdet ska planteras zoner med växtlighet på de områdesdelar vilka inte är nödvändiga med tanke på den övriga verksamheten.

Tomterna får inte användas för upplagring utomhus.

De områden som reserveras för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsplanerna med konstuktioner och planteringar.

På tomten får byggas förvaringsplatser för bilar utan hinder av byggnadsrätten.

För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnet ska fördröjas på tomten.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:		Minimiantalet bil- och cykelplatser:	
Toimistot	1 ap / 60 k-m² 1 pp / 50 k-m²	Kontor	1 bp / 60 m²-vy 1 cp / 50 m²-vy
Tuotantotilat	1 ap / 100 k-m² 1 pp / 240 k -m²	Produktionslokaler	1 bp / 100 m²-vy 1 cp / 240 m²-vy
Varastot	1 ap / 150 k-m² 1 pp / 240 k-m²	Lager	1 bp / 150 m²-vy 1 cp / 240 m²-vy
Näyttelytilat	1 ap / 30 k-m²	Utställningslokaler	1 bp / 30 m²-vy
Tontin 17105/12 autopaikkoja saa sijoittaa KLTY-tontille 17120/5.		Bilplatserna för tomt 17105/12 får placeras på KLTY-tomt 17120/5.	

VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
17	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MART	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
(12)	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
17105	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
VOIMALANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
MYLLYMÄEN	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
27250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
+62,5	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnads vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
u	Uloke. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,7 metriä.	Utsprång. Höjden ska vara minst 4,7 meter.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.	Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

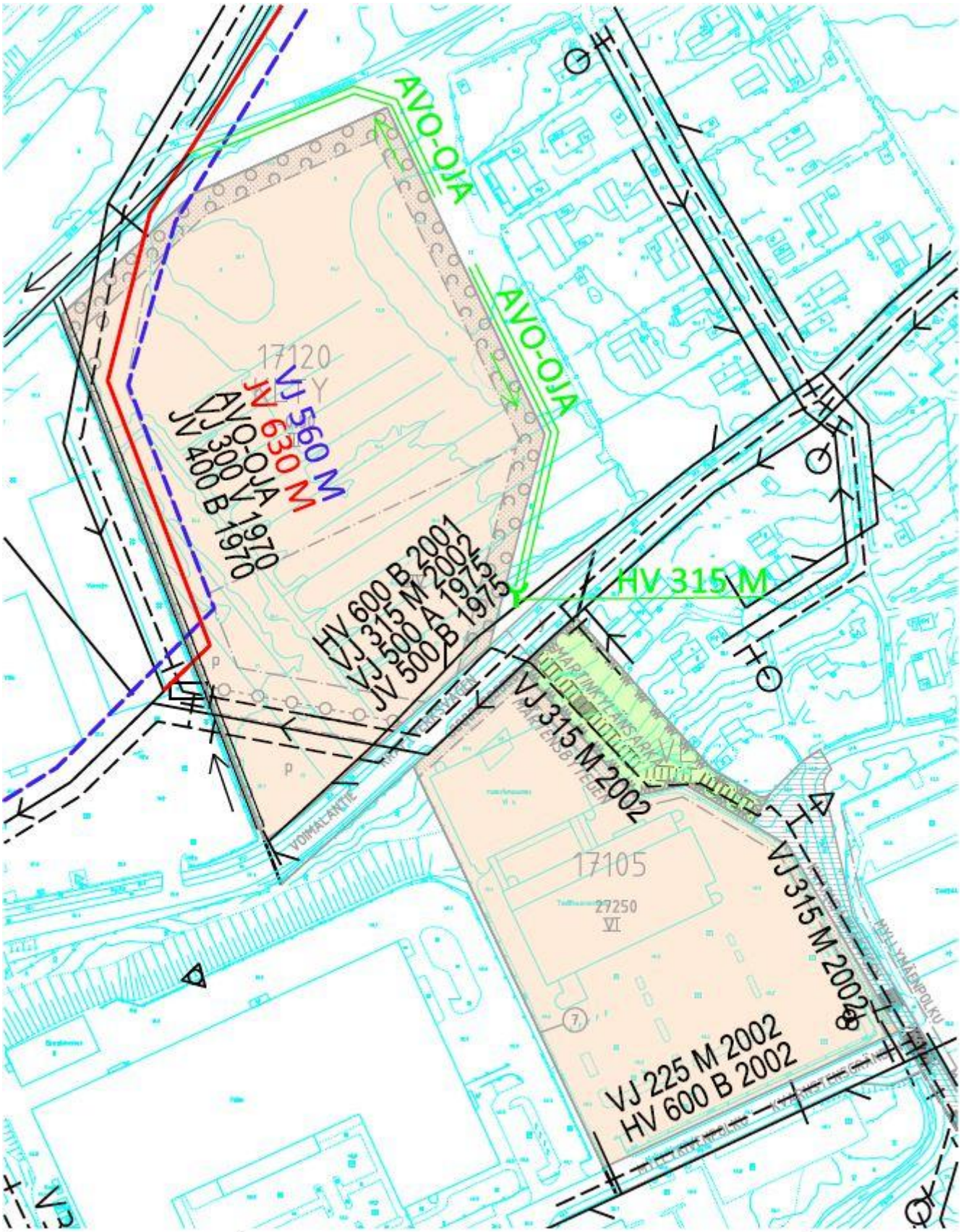
Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



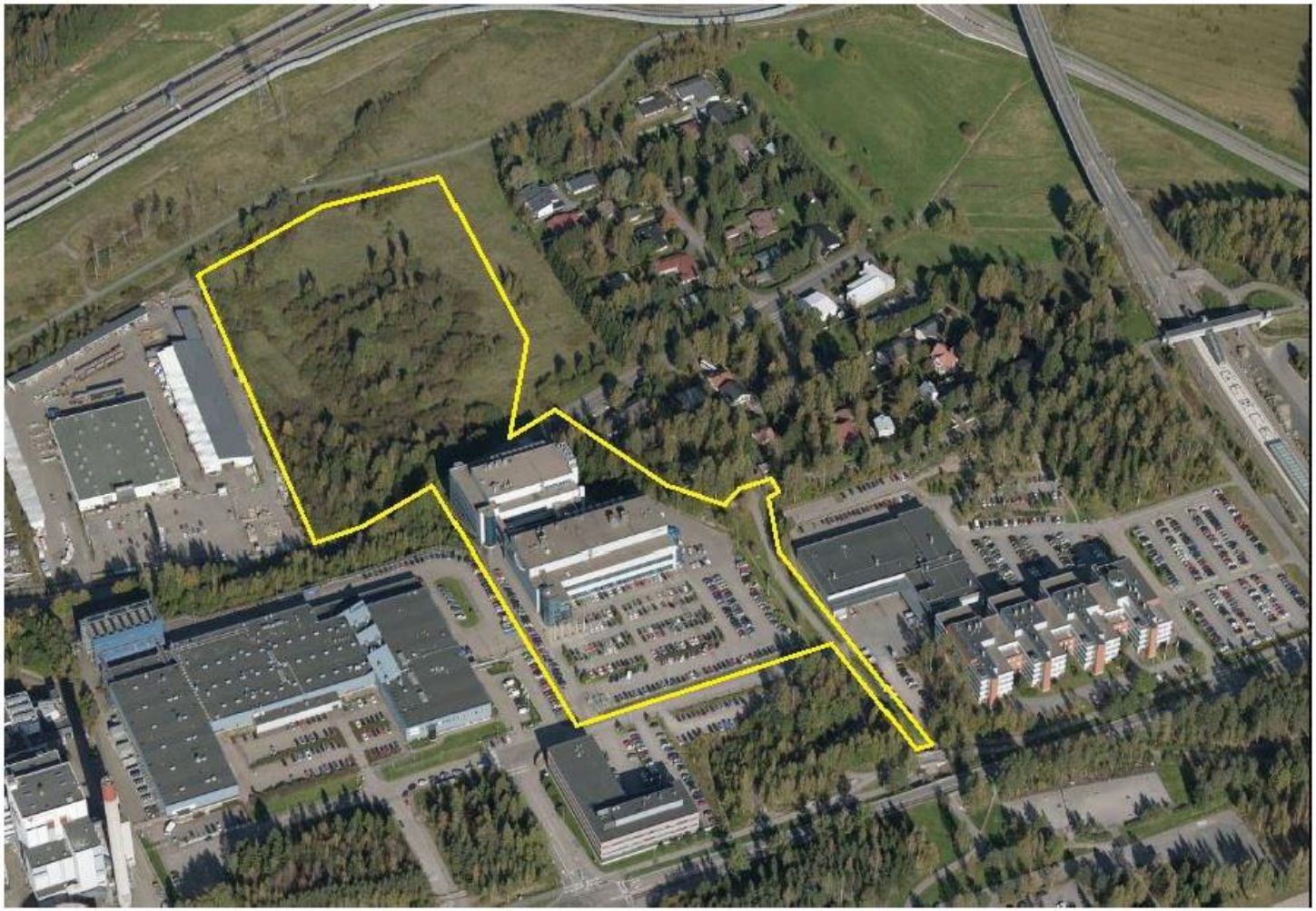
Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 13.11.2017 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 002350 Voimalantie 5-6 0 40 200 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:2000 mittakaava

VOIMALANTIE 5-6 VANTAA
Asemakaavan muutos nro 002350

LIIKENNE 17.1.2018

(päivitys 4.4.2018)

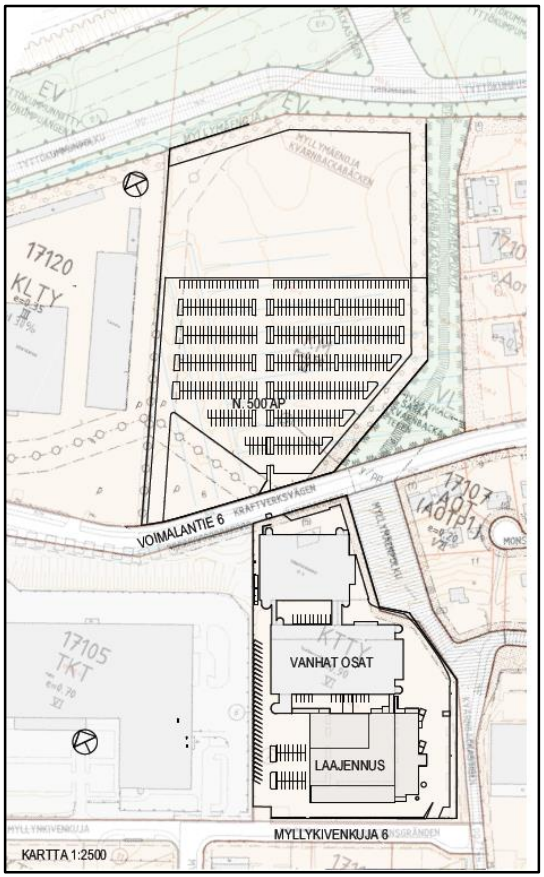
SUUNNITTELUALUE



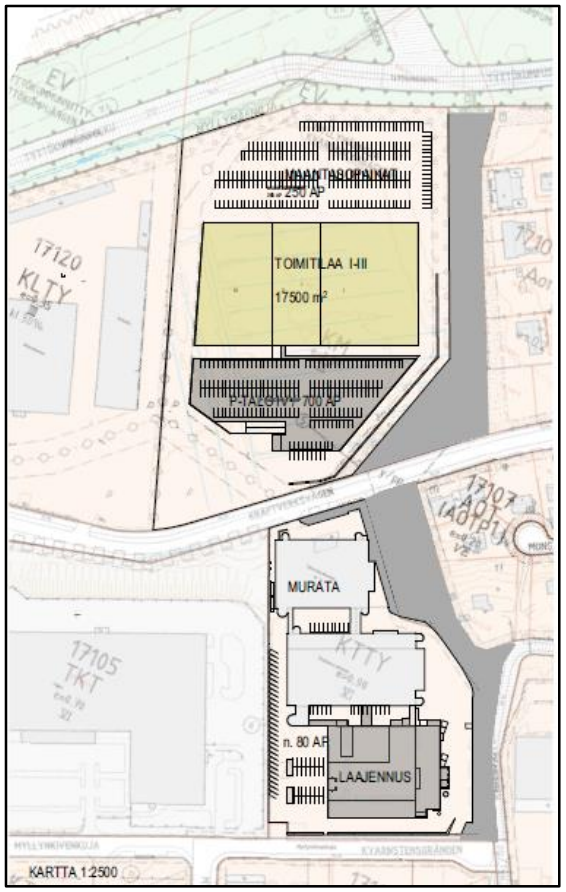
Viistoilmakuva v. 2016 etelästä katsottuna. Kaavatyön alustava likimääräinen aluerajaus on osoitettu keltaisella viivalla.

LIIKENNE 17.1.2018

MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAT



MURATA - KAAVAMUUTOSHAKEMUKSEN VIITEKUVA / VAIHE 1
LUONNOS 20.10.2017 JOUNI MÄKINEN ARKKITEHTI



MURATA - KAAVAMUUTOSHAKEMUKSEN VIITEKUVA / VOIMALANTIE 6:N TONTINKÄYTTÖVISIO
LUONNOS 28.12.2017 JOUNI MÄKINEN ARKKITEHTI

1.VAIHE

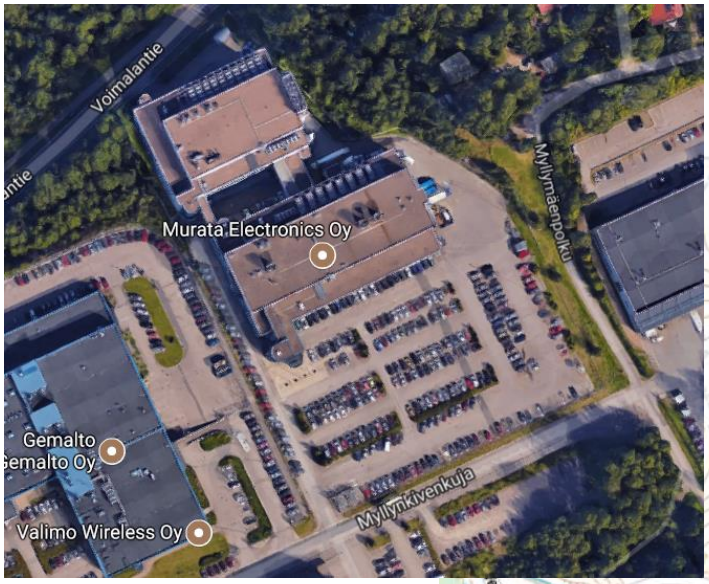
- Murata Electronics Oy:n laajennus noin 8500 kem2
- Voimalantie 6:n alueelle Muratan työntekijöiden pysäköinti, noin 500 autopaikkaa.
- Nykyisin autopaikkoja on Myllykivenkujan pohjoispuolisella alueella noin 300 autopaikkaa. Laajennuksen toteutuessa autopaikkoja jää em. alueelle noin 100 kpl.

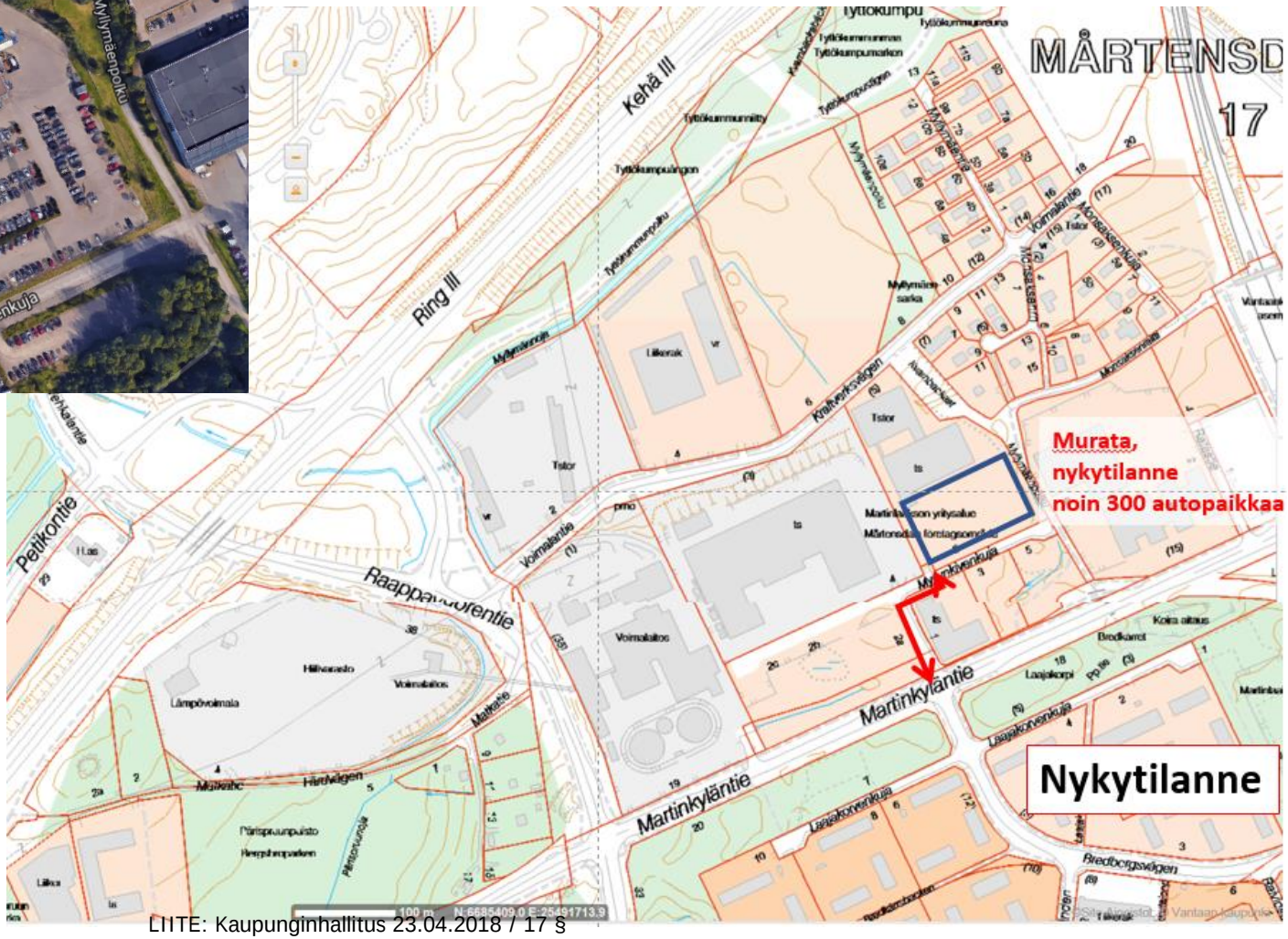
LOPPUTILANNE

- Voimalantien 6:n alueelle toteutetaan noin 17500 kem2 liikerakennus. Rakennus ei saa sisältää päivittäistavarakauppaa.
- Pysäköintiä Voimalantien pohjoispuoliselle alueelle on esitetty noin 950 autopaikkaa.

trafix

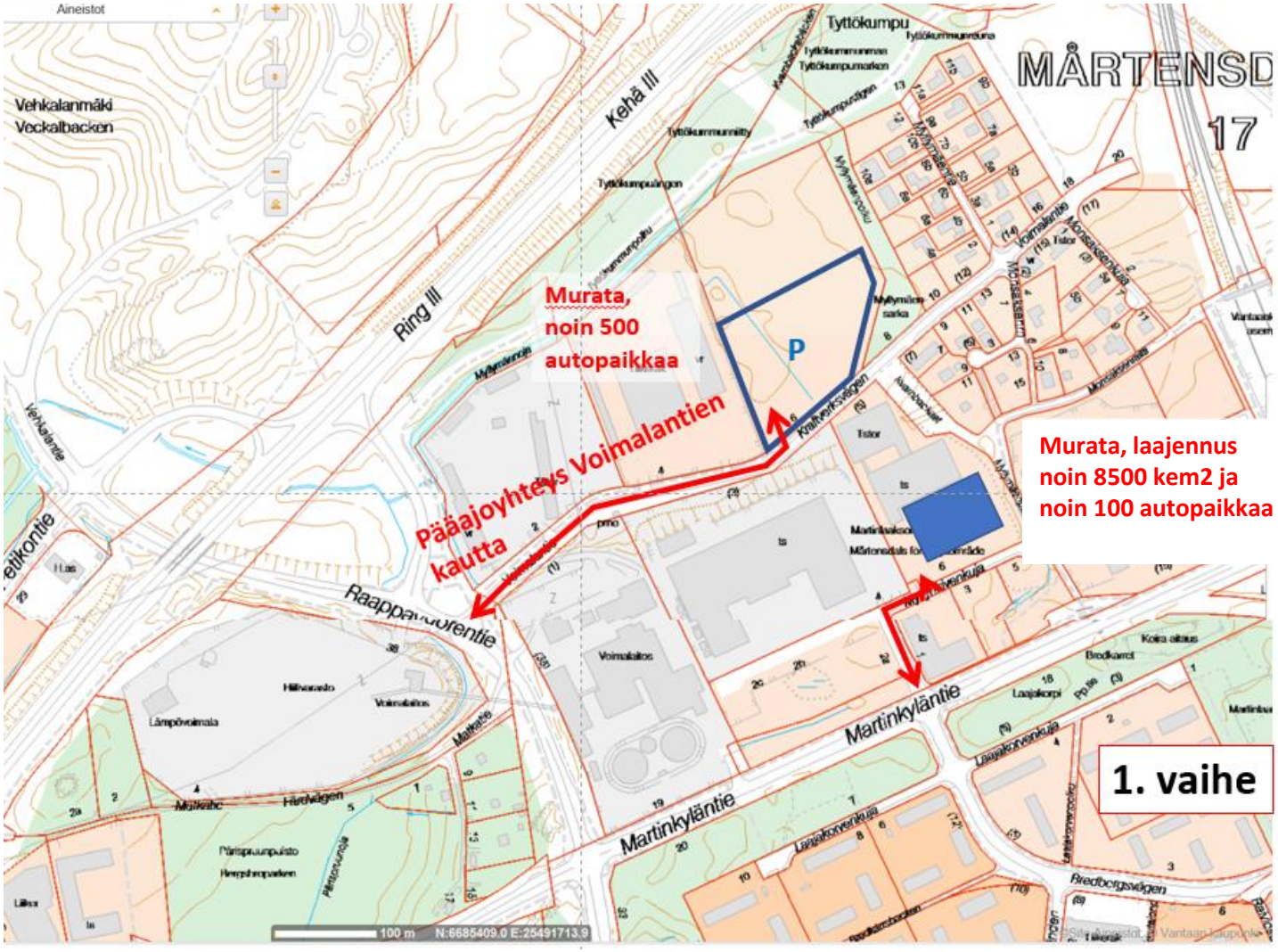
Nykytilanteen liikenteen periaatteet



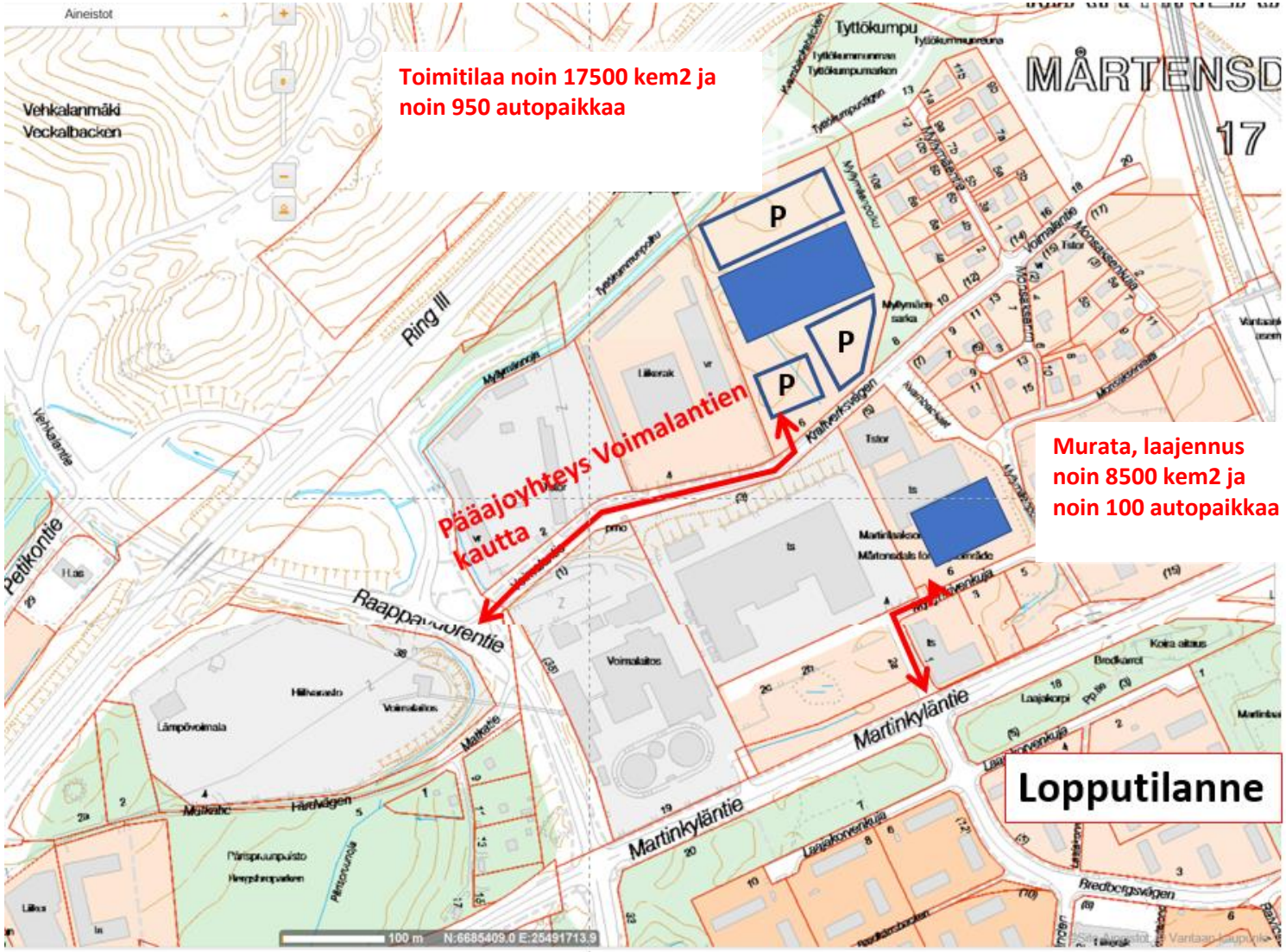


VOIMALANTIE 5-6 VANTAA
Asemakaavan muutos nro 002350 **LIIKENNE 17.1.2018**

1.VAIHE, PERIAATE



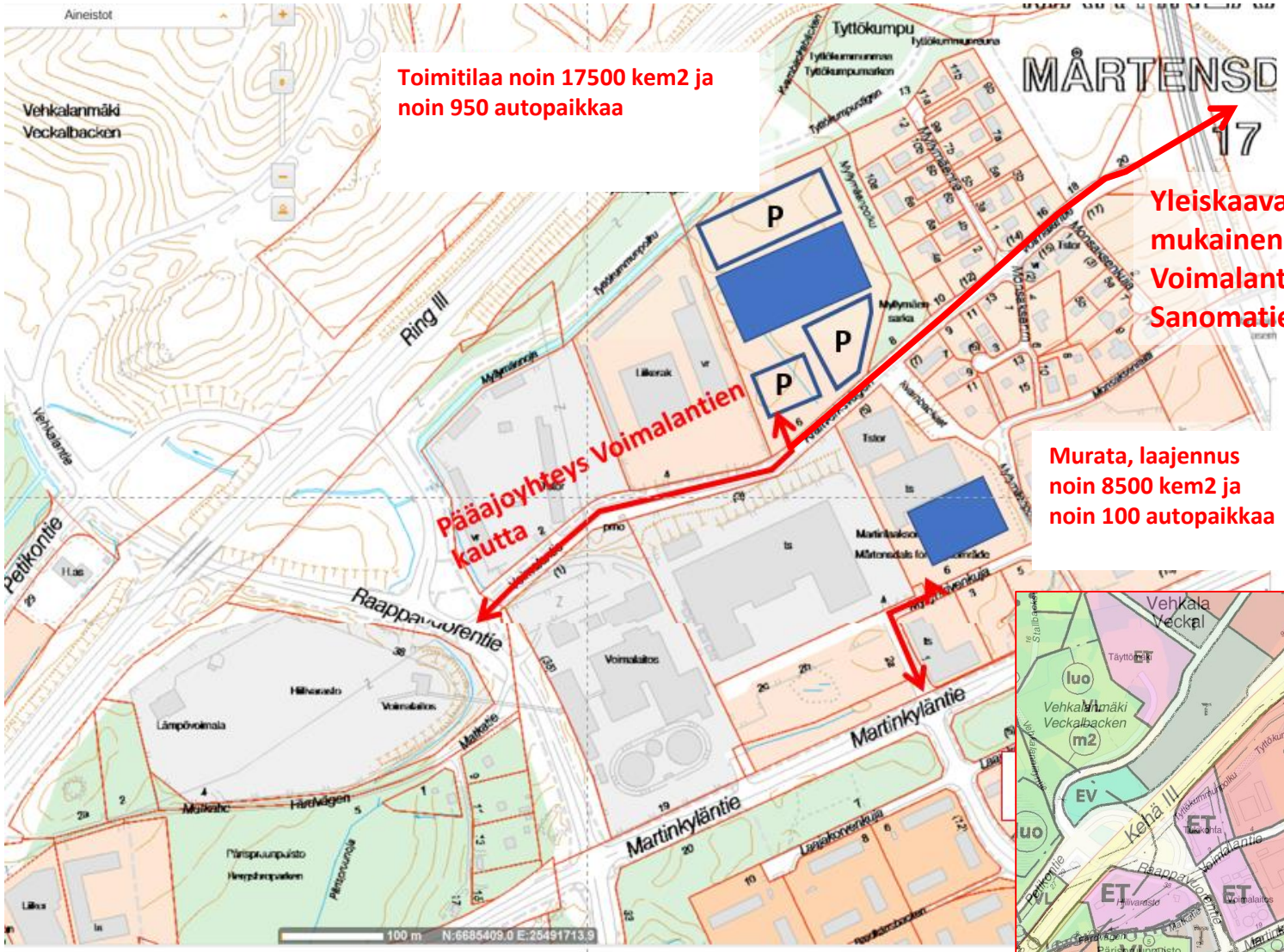
2.VAIHE, PERIAATE



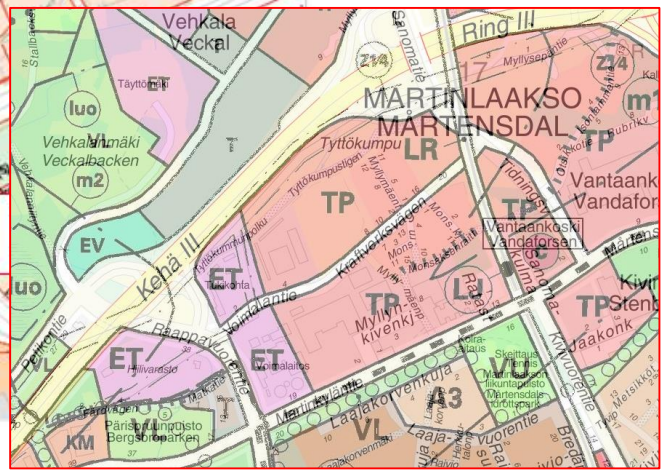
VOIMALANTIE 5-6 VANTAA
Asemakaavan muutos nro 002350

LIIKENNE 17.1.2018

LOPPUTILANNE, PERIAATE



Ote yleiskaavasta

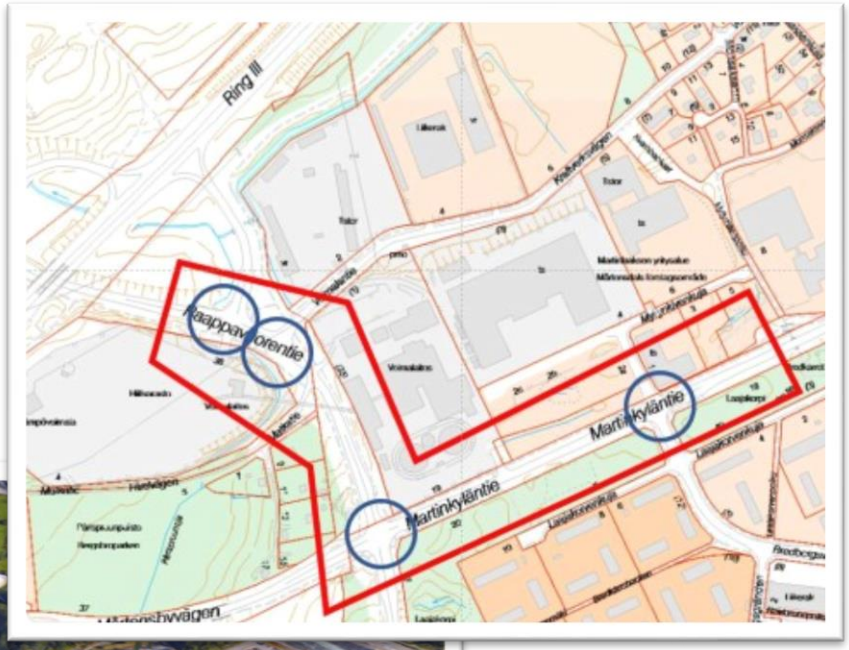


LIIKENNE 17.1.2018

trafix

Nykyiset liikennemäärät

Liikennelaskennat ja liikenteen simuloinnin alue



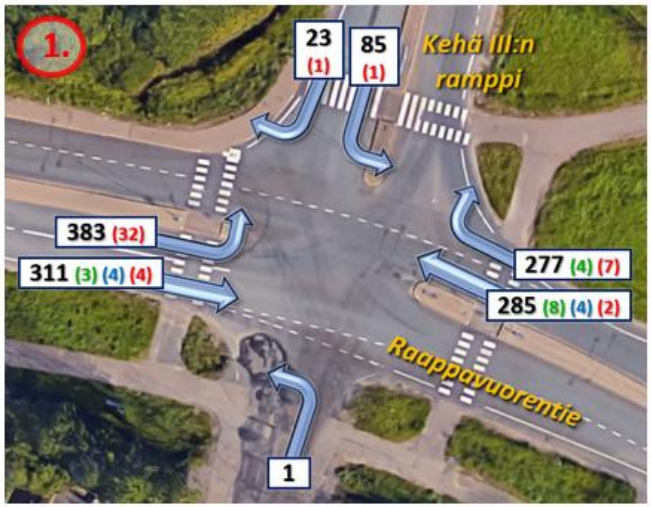


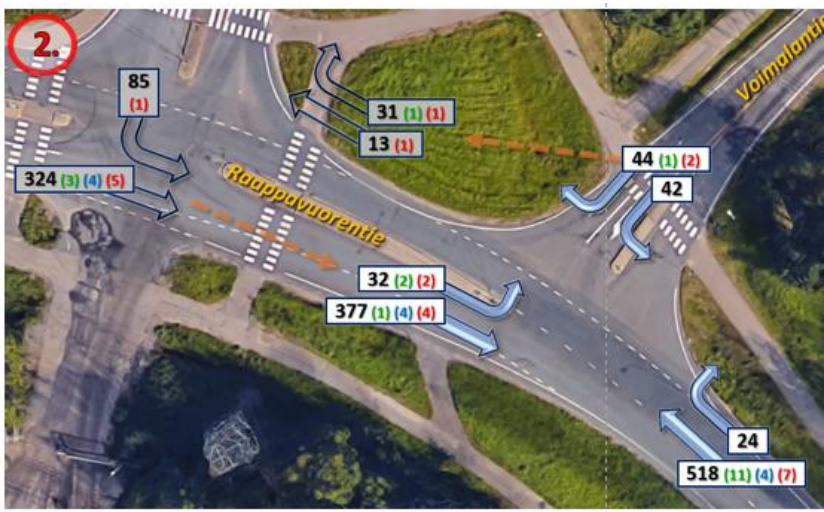
trafix

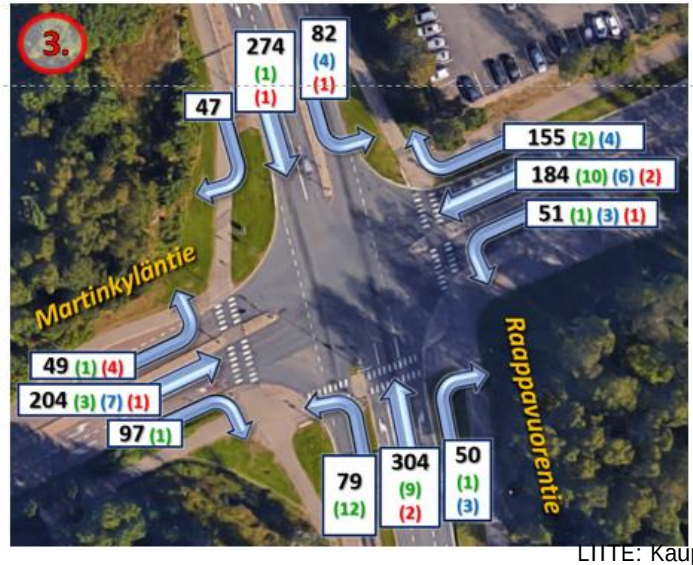
Nykyiset liikennemäärät (laskennat)

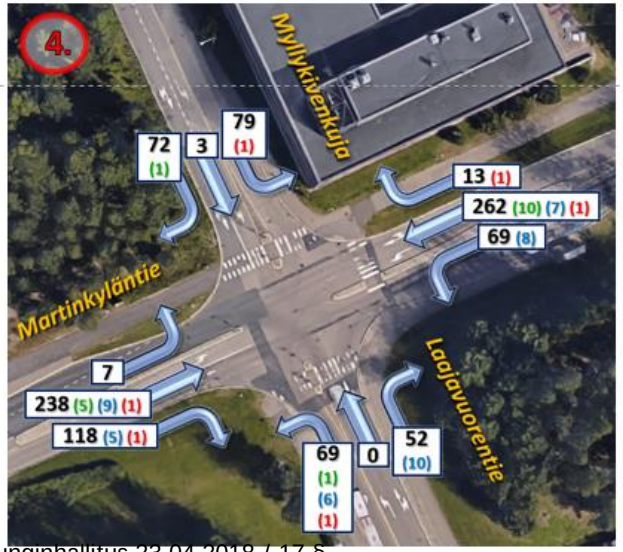
LIITTYMÄT

- Iltahuipputunti
  13.9.2017 klo
  15:30 – 16:30





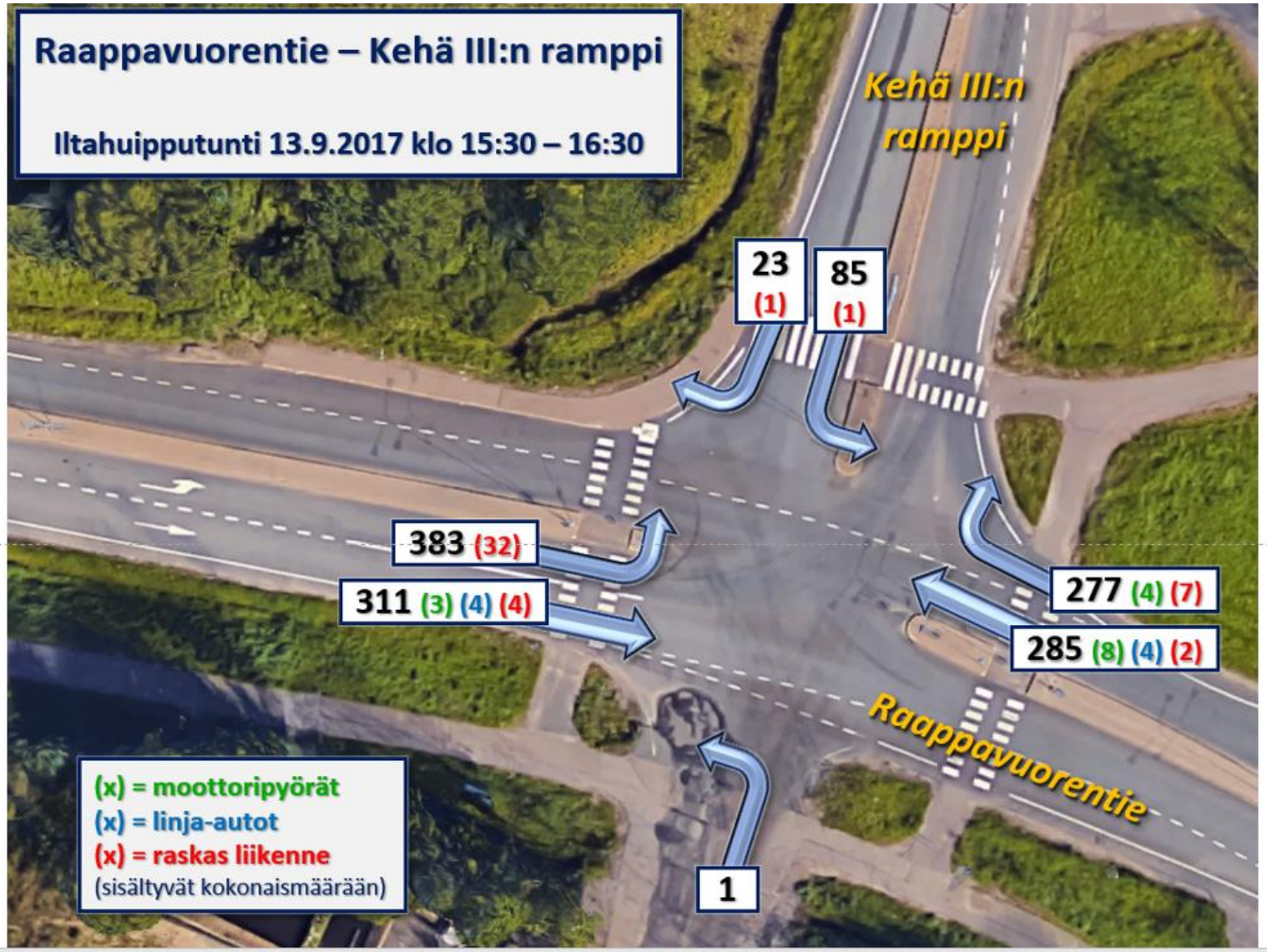




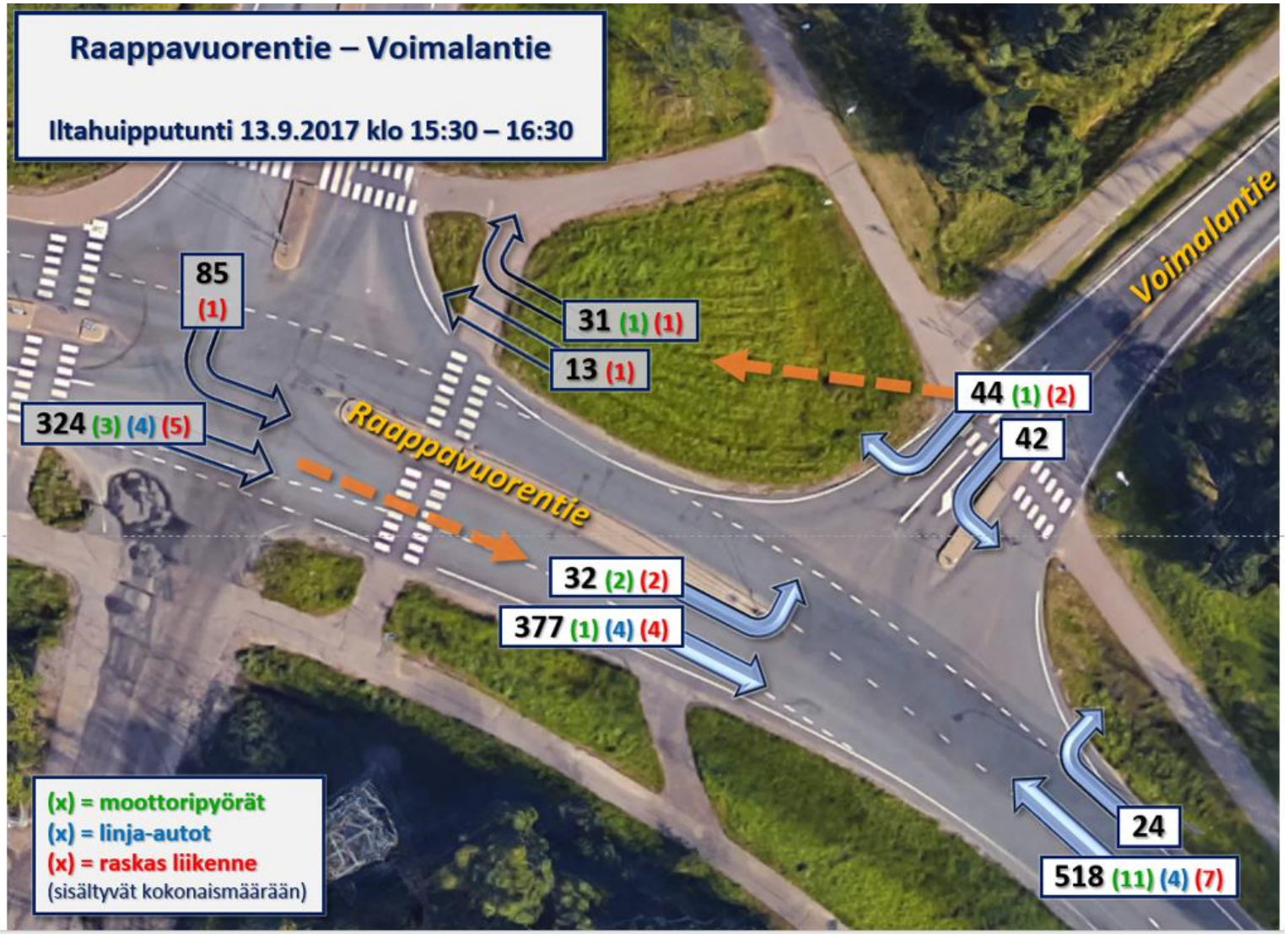
(x) = moottoripyörät
(x) = linja-autot
(x) = raskas liikenne
(sisältyvät kokonaismäärään)



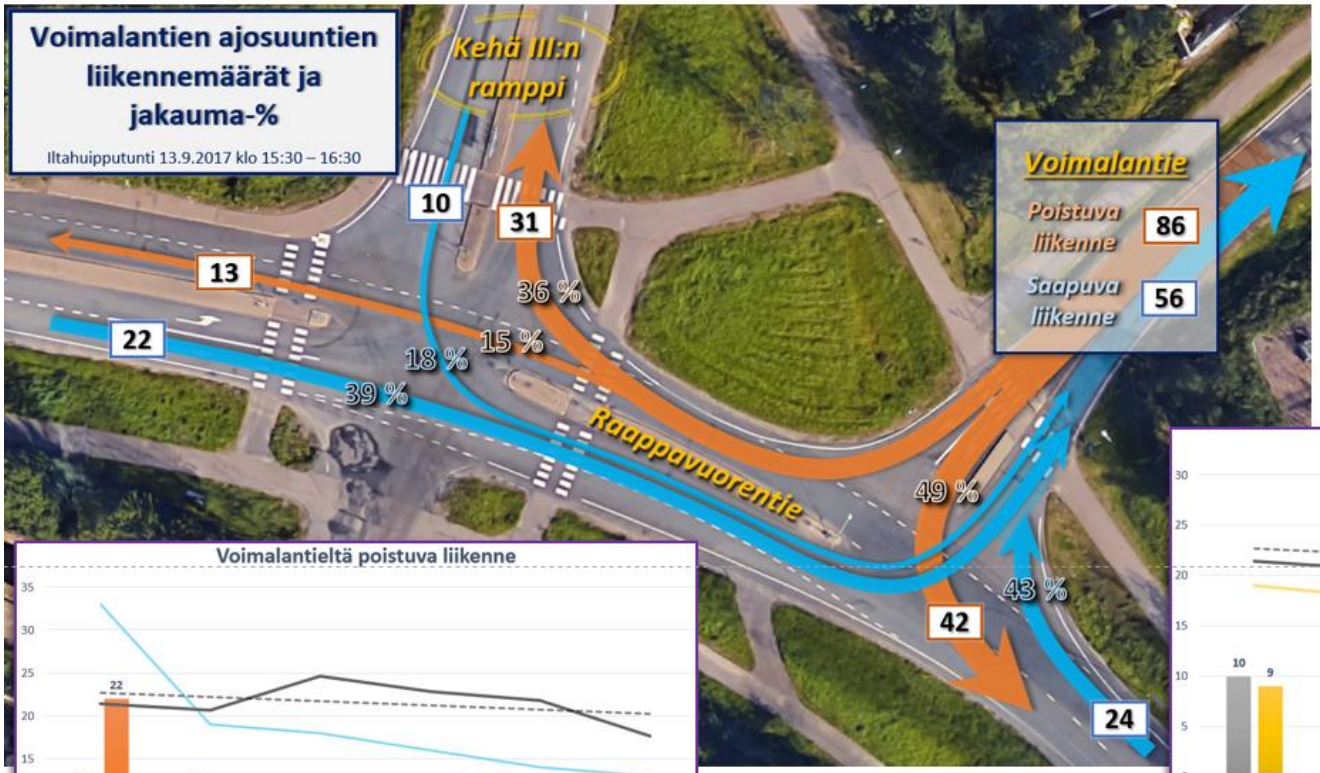
Nykyiset liikennemäärät (laskennat)

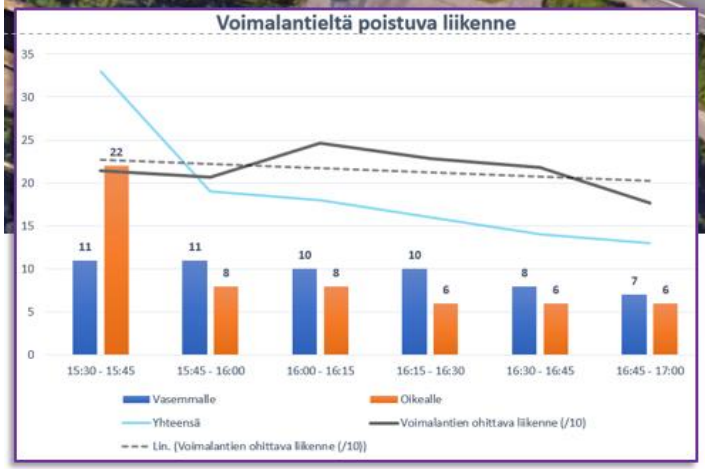


Nykyiset liikennemäärät (laskennat)

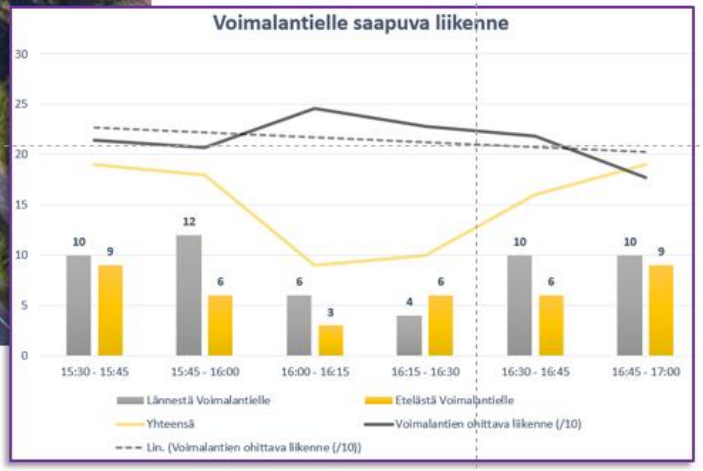


Nykyiset liikennemäärät (laskennat)



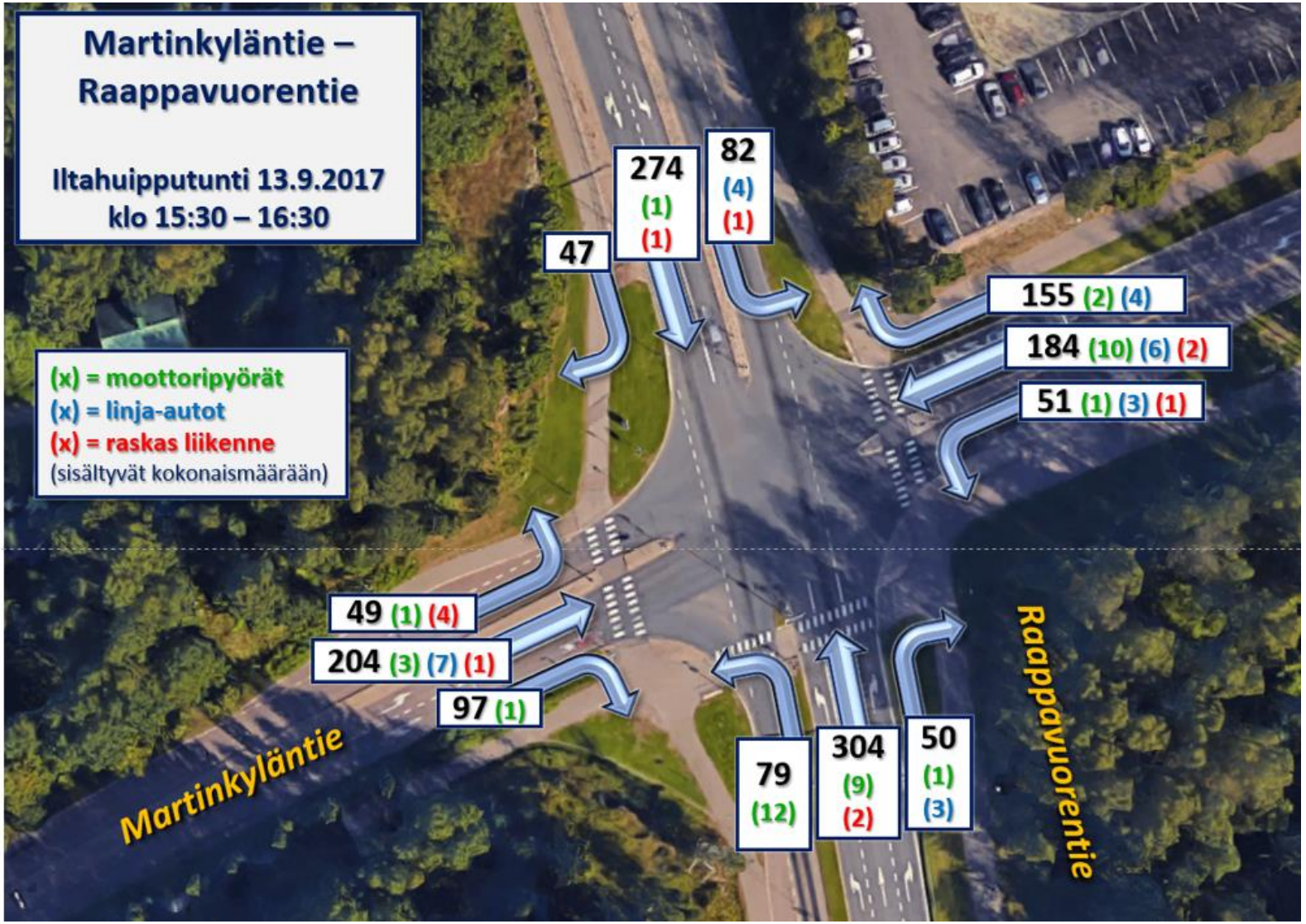


- Voimalantieltä Kehä III:lle poistuva liikennevirta painottuu tarkastelujakson alkuun: iltahipputunnin aikana 58 % ajoneuvoista on liikkeellä ensimmäisen 15 minuutin aikana



- Saapuvan liikennevirran huippu on jakautunut tarkastelujakson alkuun ja loppuun
- Työmatkaliikenteen ja kaupan liikenteen huippuajankohdat

Nykyiset liikennemäärät

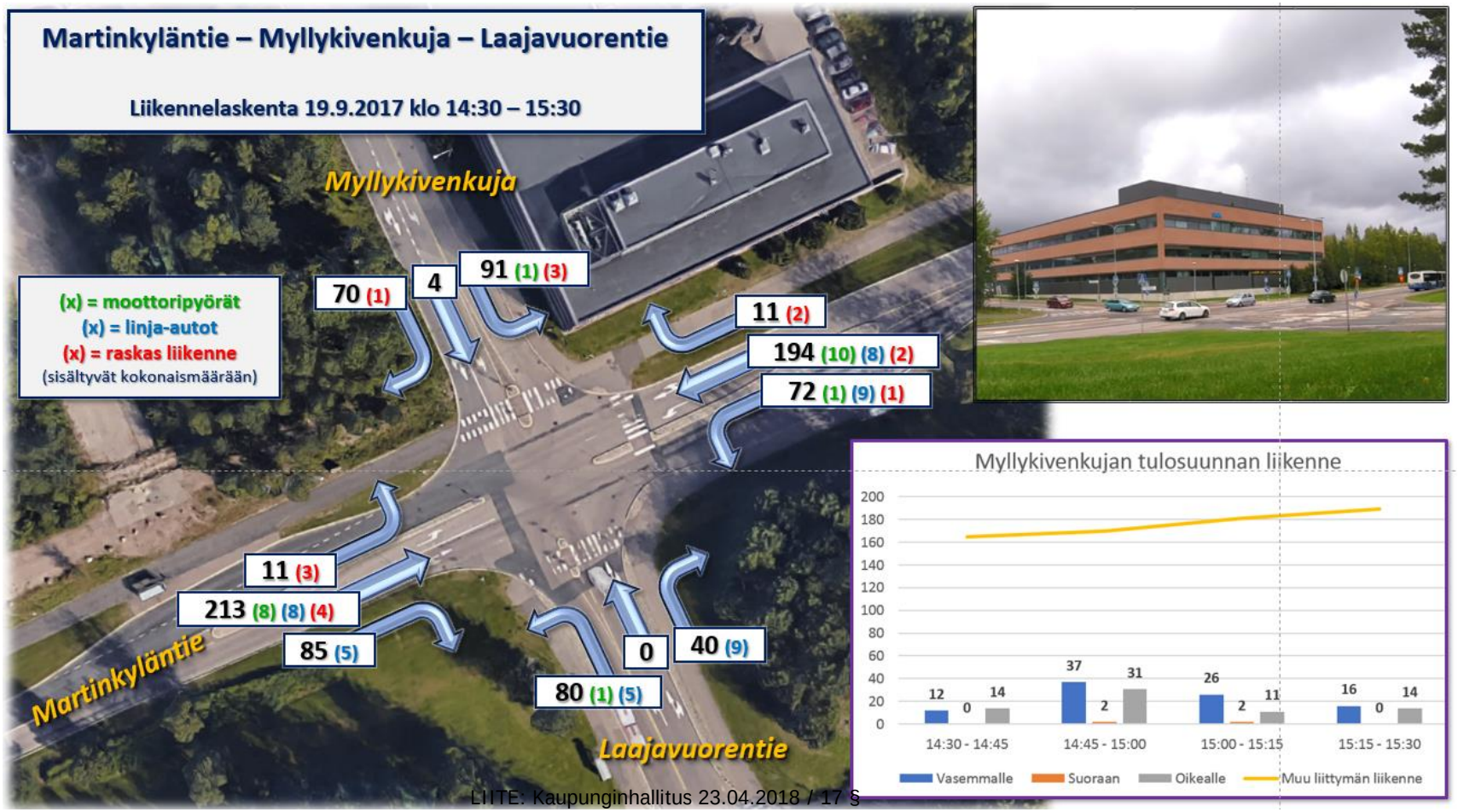


Nykyiset liikennemäärät



Nykytilanteen liikennemäärät, MURATAN työvuoron vaihtumisen aikainen liikenne

- → **Klo 14.45-15.15 yhteensä 105 ajoneuvoa ulos, näistä arviolta 75-80 ajoneuvoa työvuoron vaihdosta syntyvää.**
- → **Pysäköinnin siirtyessä Voimalantien puolelle, tämä liikenne pääosin poistuu Myllykivenkujan liittymästä ja siirtyy Voimalantielle.**



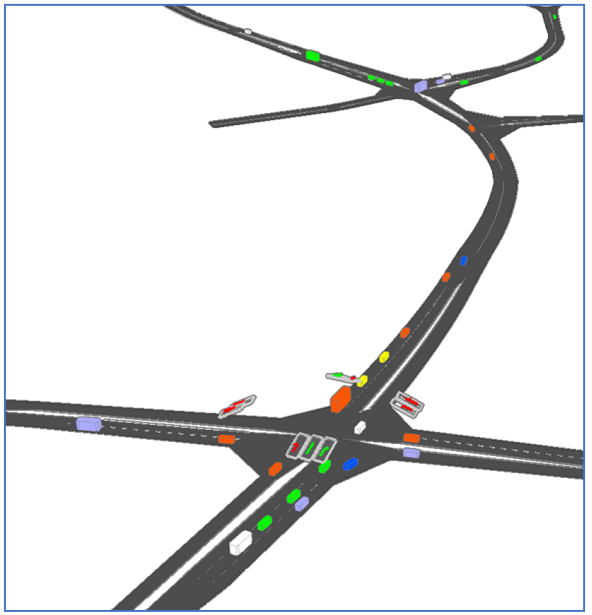
Nykytilanteen liikenteen toimivuus

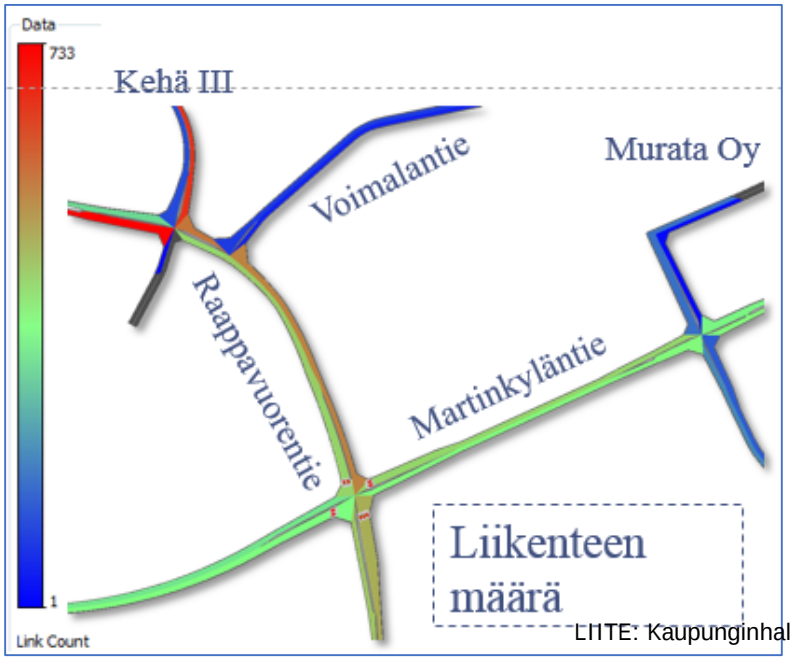
Iltaruuhkatunnilla (15:30-16:30) liikenne suuntautuu pääosin Kehä III:lle.

Kehä III:n rampin liittymästä rampilta vasemmalle kääntyvät liikennevirrat jonoutuvat hetkellisesti; viivytykset ovat lyhyitä.

Martinkyläntien ja Raappavuorentien valoliittymään syntyy ajoittain lyhytaikaisia ruuhkia; pääsuunnan palvelutaso on välttävä, sivusuunnan tyydyttävä.

Muilta osin liikenteen toimivuus on hyvä.



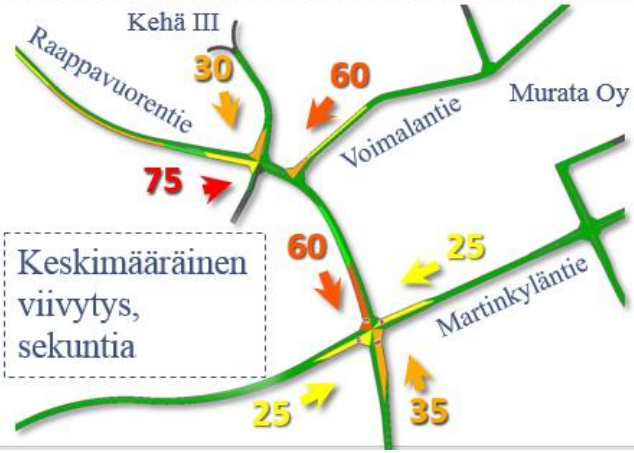


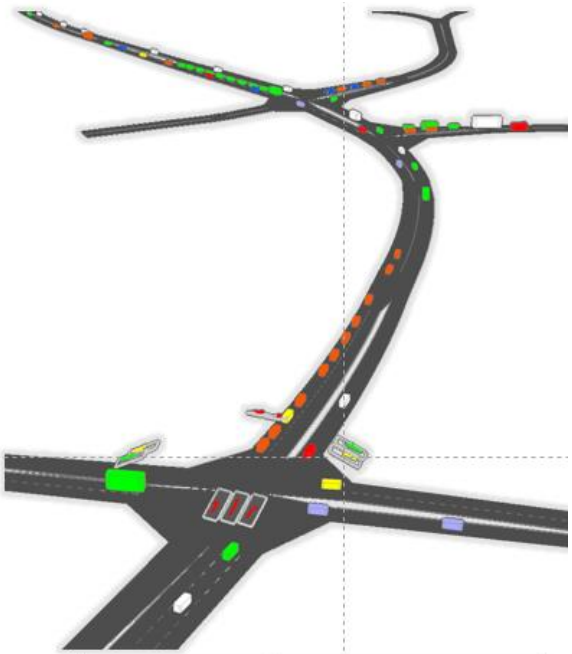


Kaavamuutoksen mukainen lisäliikenne ja koko liikenneverkon liikenteen kasvu noin 20 %, liikenteen toimivuus

Muratan kaavamuutos lisää Voimalantielle liikennettä noin 5000 ajon/vrk:ssa. Kaavamuutoksen toteutumisesta ei ole tarkkaa tietoa, mutta tässä tarkastelussa on oletettu alueen muun liikenteen kasvavan toteutusajankohtaan mennessä vähintään 20 %. Tuo liikenteen lisäys 20 % ja Muratan kaavamuutoksen lisäliikenne Voimalantiellä aiheuttaa tarpeen liikenneverkon parannuksiin Raappavuorentiellä Kehä III:n ja Voimalantien liittymissä. *HUOM ! 1.vaiheessa Muratan pysäköinnin siirtyessä pääosin Voimalantien pohjoispuolelle, liikenneverkko ei tarvitse parantamistoimenpiteitä.*







Palvelutaso	Keskimäär. viivytys (s/ajon.)
A (erittäin hyvä)	≤ 5,0
B (hyvä)	5,1 – 15,0
C (tyydyttävä)	15,1 - 25,0
D (välttävä)	25,1 - 40,0
E (huono)	40,1 - 60,0
F (erittäin huono)	> 60,0

Kaavamuutoksen mukainen lisäliikenne ja koko liikenneverkon liikenteen kasvu noin 20 %, liikenteen toimivuus

PIENET PARANNUSTOIMENPITEET ?

- Ryhmittymiskaistojen pidennykset Raappavuorentielle pohjoisesta Kehä III:lle vasemmalle kääntyville sekä Kehä III:n ja Voimalantien tulosuunnille
- Martinkyläntien ja Raappavuorentien liikennevaloliittymän valo-ohjelman säätö (kiertoaika 100 s).

→ Pitkät jonot ja viivytykset poistuvat Voimalantieltä ja Martinkyläntien ja Raappavuorentien liittymästä.

→ Raappavuorentiellä lännen tulosuunnalla vasemmalle kääntyvien kaistapituus ei edelleenkään riitä, suunta ruuhkautuu hetkittäin koko matkalta

→ Ratkaisuna yhteen kytketyt liikennevalot nykyisiin liittymiin tai jokin isompi muutos (liittymävälin kasvattaminen yms.).



VOIMALANTIE 5-6 VANTAA
Asemakaavan muutos nro 002350

LIIKENNE 17.1.2018 (päivitys 4.4.2018)

trafix

Ongelma nykytilanteessa ja tulevaisuudessa (ilman toimenpiteitä):

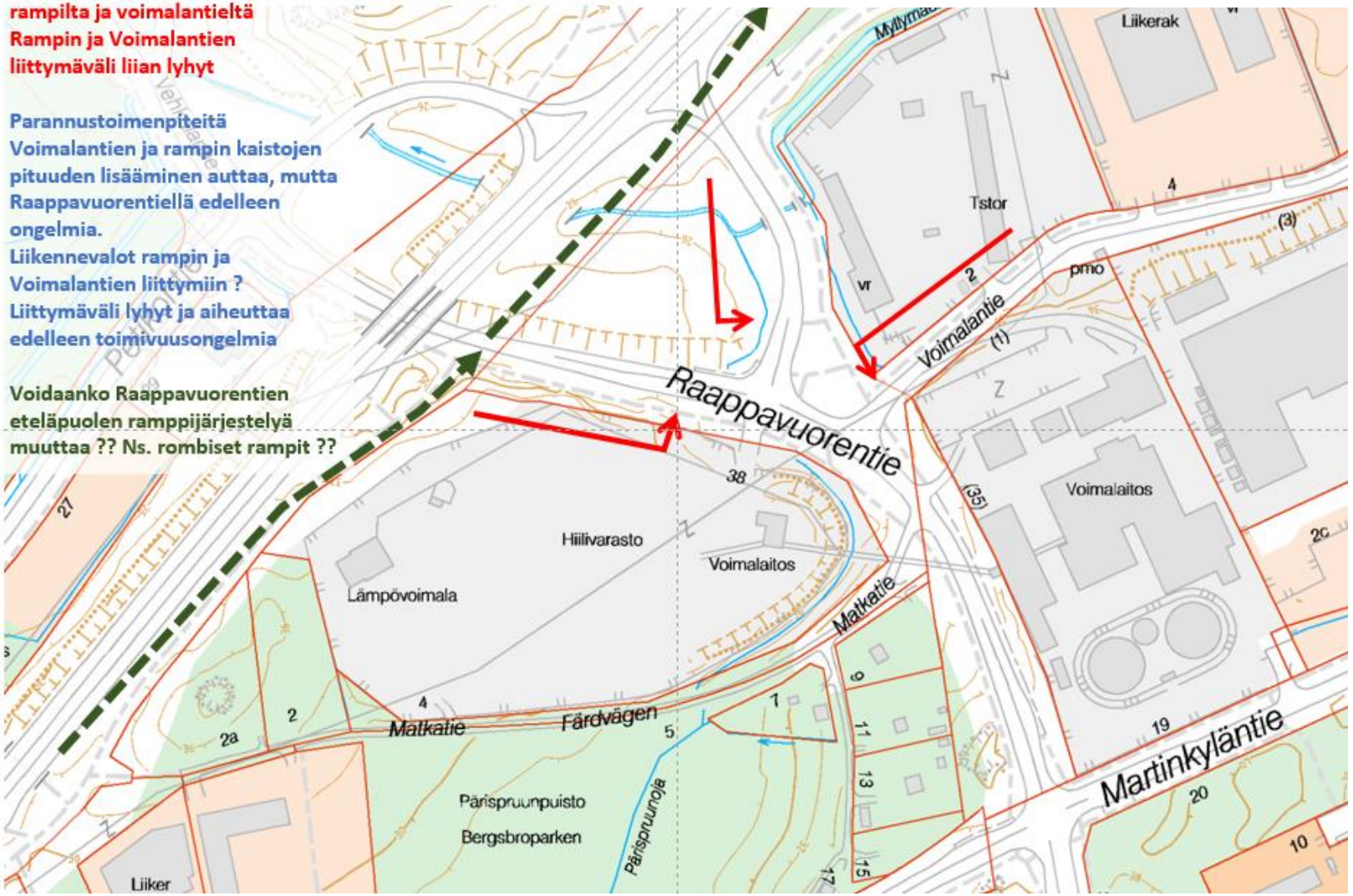
- **Vasemmalle kääntymisen kaistat Raappavuorentieltä rampille, rampilta ja voimalantieltä**
- **Rampin ja Voimalantien liittymäväli liian lyhyt**

→ **Parannustoimenpiteitä Voimalantien ja rampin kaistojen pituuden lisääminen auttaa, mutta Raappavuorentiellä edelleen ongelmia.**

→ **Liikennevalot rampin ja Voimalantien liittymiin ? Liittymäväli lyhyt ja aiheuttaa edelleen toimivuusongelmia**

→ **Voidaanko Raappavuorentien eteläpuolen ramppijärjestelyä muuttaa ?? Ns. rombiset rampit ??**

Kaavamuutoksen mukainen lisäliikenne ja koko liikenneverkon liikenteen kasvu noin 20 %, liikenteen toimivuus

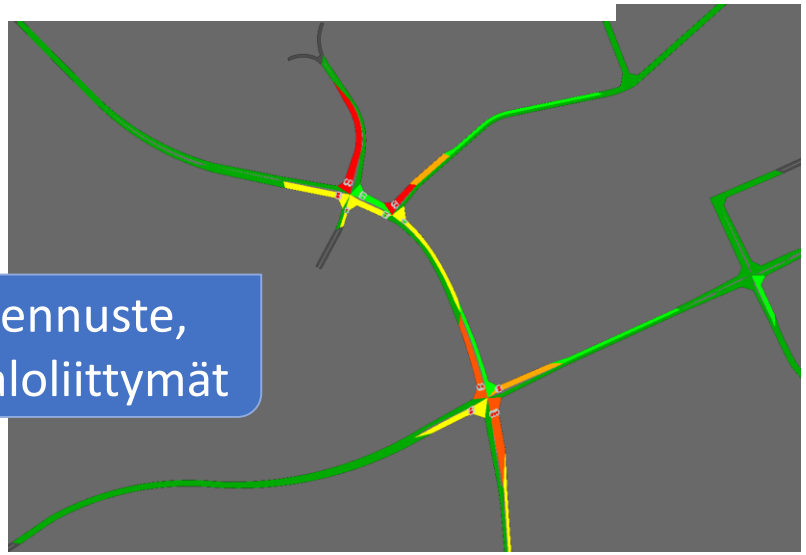


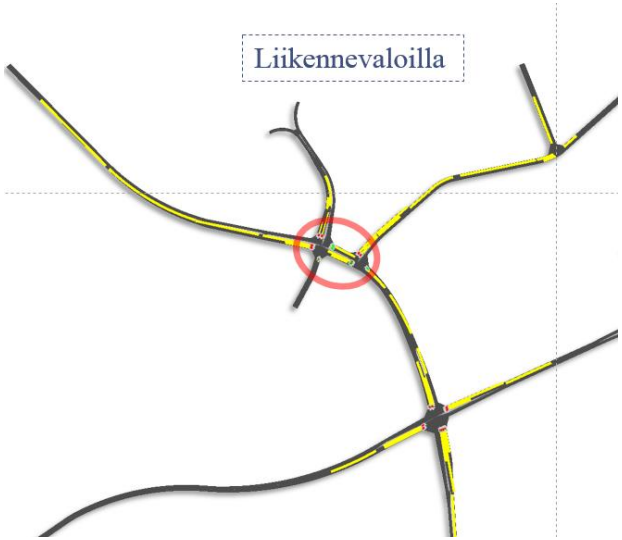
VOIMALANTIE 5-6 VANTAA
Asemakaavan muutos nro 002350

LIIKENNE 17.1.2018 (päivitys 6.4.2018)

Kaavamuutoksen mukainen lisäliikenne ja koko liikenneverkon liikenteen kasvu noin 20 %, liikenteen toimivuus NYKYISIIN LIITTYMIIN LIIKENNEVALOT ?

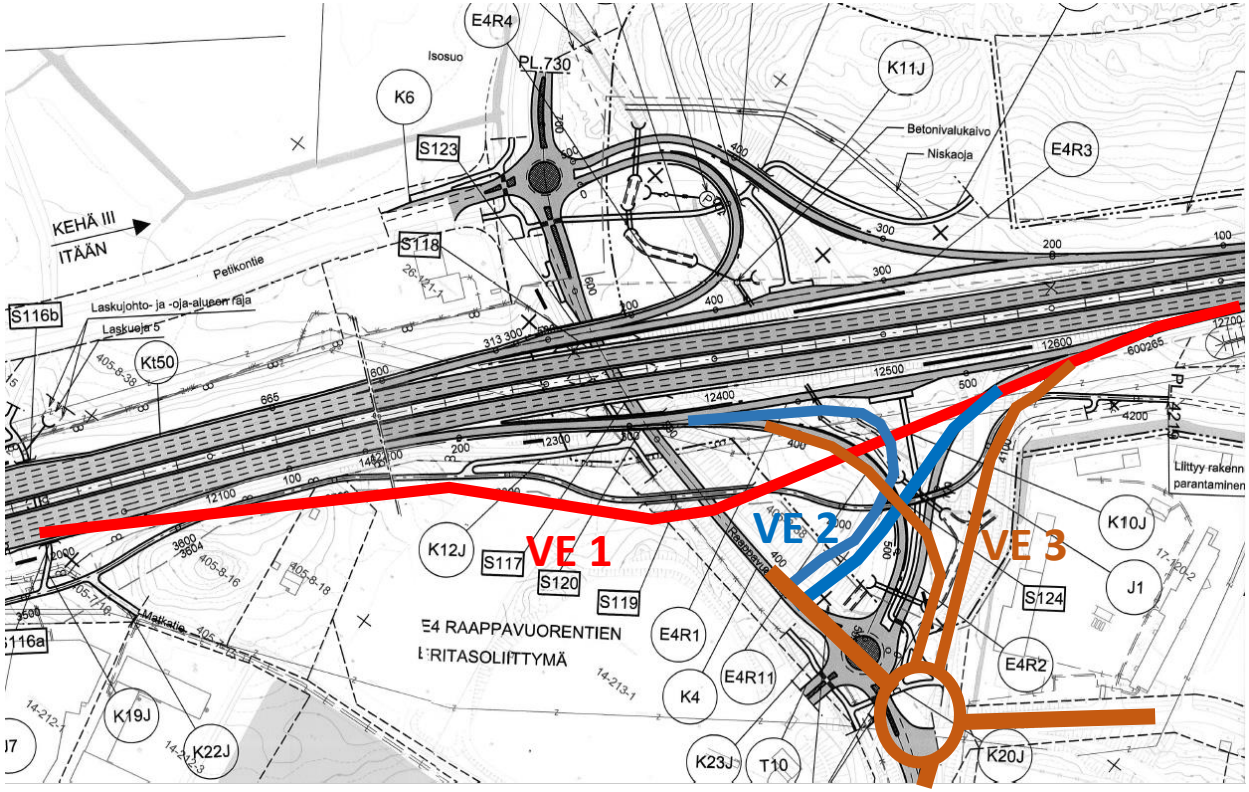
→ LIIKENTEEN TOIMIVUUS HUONO. RAMPPILIITTYMÄN JA VOIMALANTIEN LIITTYMÄVÄLI LIIAN LYHYT ! JOKO LIITTYMÄVÄLIÄ KASVATETTAVA JOTTA SAADAAN RIITTÄVÄN PITKÄ VASEMALLE KÄÄNTYVIEN KAISTA POHJOISESTA VOIMALANTIELLE TAI LIITTYMÄT KYTKETTÄVÄ JOTENKIN YHDEKSI LIITTYMÄKSI.





Palvelutaso	Keskimäär. viivytys (s/ajon.)
A (erittäin hyvä)	≤ 5,0
B (hyvä)	5,1 – 15,0
C (tyydyttävä)	15,1 - 25,0
D (välttävä)	25,1 - 40,0
E (huono)	40,1 - 60,0
F (erittäin huono)	> 60,0

KEHÄ III:N PARANTAMISSUUNNITELMA, RAAPPAVUORENTIEN ERITASOLIITTYMÄ TOIMIVUUDEN PARANTAMINEN, IDEOITA



Vaihtoehto 1 (VE1), Kehä III:n eteläpuolen rampit ns. rombisiksi. Ramppiliittymän ja Voimalantien väli kasvaa ja liikenne saadaan toimivaksi. Ongelmana länsipuolella Petikon eritasoliittymän läheisyys ja siksi tämä ratkaisumalli on mahdoton ilman jotain rinnakkaisramppi yms ratkaisua.

Vaihtoehto 2 (VE2), eteläpuolen silmukkarampin geometriaa 'tiukennetaan' jolloin ramppiliittymän ja Voimalantien väli kasvaa ja Voimalantielle vasemmalle kääntyville saadaan vähintään noin 60 m pitkä kääntymiskaista.

Vaihtoehto 3 (VE3), Kehä III:n eteläpuolen ramppiliittymä ja Voimalantien liittymä yhdistetään yhdeksi laajaksi kiertoliittymäksi.

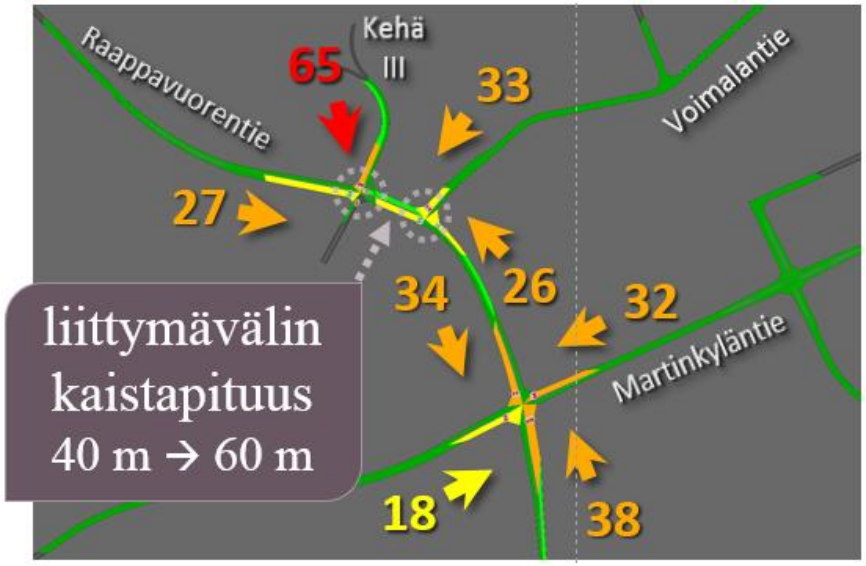
LIIKENTEEN TOIMIVUUS, LIIKENNE-ENNUSTE, RAAPPAVUORENTIEN JA KEHÄ III:N RAMPPIEN JA VOIMALANTIEN IDEOIDEN TOIMIVUUS ?

→ **VE 1 (ROMBISET RAMPIT).** LIITTYMIEN TOIMIVUUS HYVÄ MUTTA RATKAISU KEHÄ III:LLA LÄHES MAHDOTON.

→ **VE2 (RAMPPILIITTYMÄN SIIRTO POHJOISEMMAKSI JA LIIKENNEVALOT).** TOIMIVUUS SAADAAN HUONOSTA VÄLTTÄVÄKSI MIKÄ HYVÄKSYTTÄVÄ TASO.

→ **VE 3 (LAAJA KIERTOLIITTYMÄ).** TOIMIVUUS HUONO KOSKA RAAPPAVUORENTIELTÄ POHJOISESTA ITÄÄN SUUNTAUTUVA LIIKENNEVIRTA JONOUTTAA ETELÄSTÄ JA VOIMALANTIELTÄ SAAPUVAT LIIKENNEVIRRAT.

Liikenteen toimivuus vaihtoehdossa 2.



	Palvelutaso	Keskimäär. viivytys (s/ajon.)
	A (erittäin hyvä)	≤ 5,0
	B (hyvä)	5,1 – 15,0
	C (tyydyttävä)	15,1 - 25,0
	D (välttävä)	25,1 - 40,0
	E (huono)	40,1 - 60,0
	F (erittäin huono)	> 60,0

LIIKENNEMÄÄRÄT ALUEEN KATUVERKOLLA

Oheisessa taulukossa on esitetty katuverkon ja Voimalan pysäköintialueen liikennemäärät (ajoneuvoa vuorokaudessa)
Lähde: Vantaan kaupunki

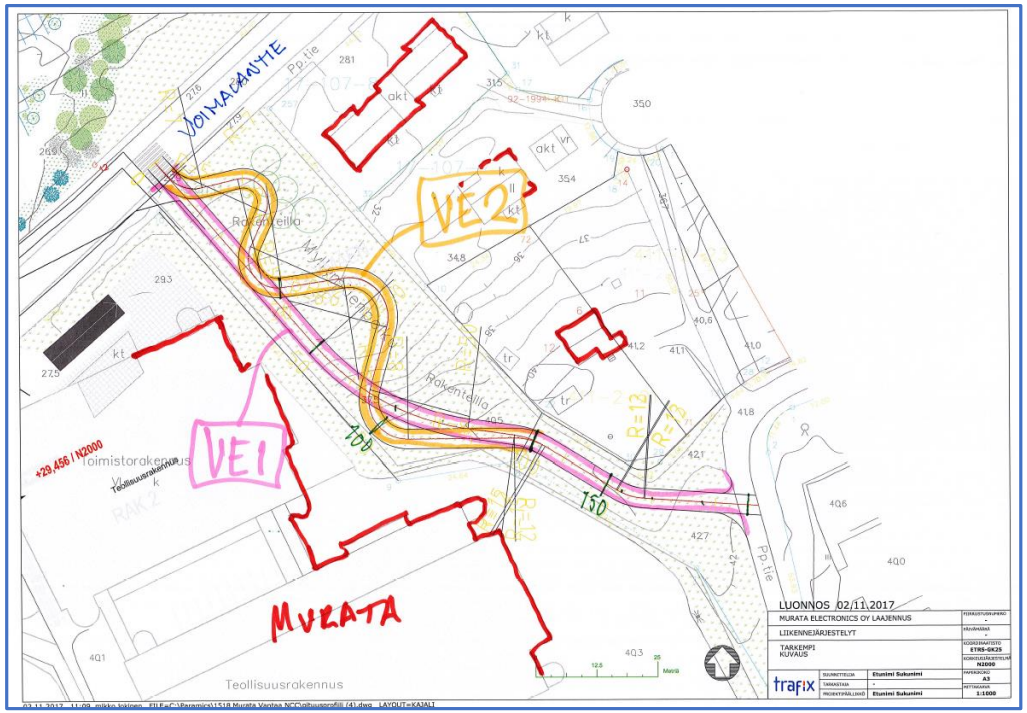
Väylä	KAVL 2017 ilman kaavamuutosta, ei Voimalantien jatketta [ajon./vrk]	**KAVL 2017, Muratan pysäköinnin toteutus Voimalantien pohjoispuolelle (ajon.vrk)**	KAVL 2040 ilman kaavamuutosta ja Voimalantien jatketta [ajon./vrk]	KAVL 2040 kaavamuutoksella, ei Voimalantien jatketta [ajon./vrk]	KAVL 2040 ilman kaavamuutosta, Voimalantien jatke [ajon./vrk]	KAVL 2040 kaavamuutoksella ja Voimalantien jatkeella [ajon/vrk]
Kehä III	60800	60800	67050	67050	67050	67050
Sanomatie	4900	4900	5400	6900	6400	8400
Martinkyläntie	6450	6450	7460	11000	8000	8400
Raappavuorentie	7550	7550	10330	13000	13000	13000
Myllykivenkuja	700	700	800	800	800	800
Voimalantie, suunnitellusta parkkialueesta länteen	1400	3300	2530	7530	4000	5030
Voimalantie, suunnitellusta parkkialueesta itään	200	200	200	200	4000	2700
Suunniteltu parkkipaikka	-	1900	-	5000	-	5000

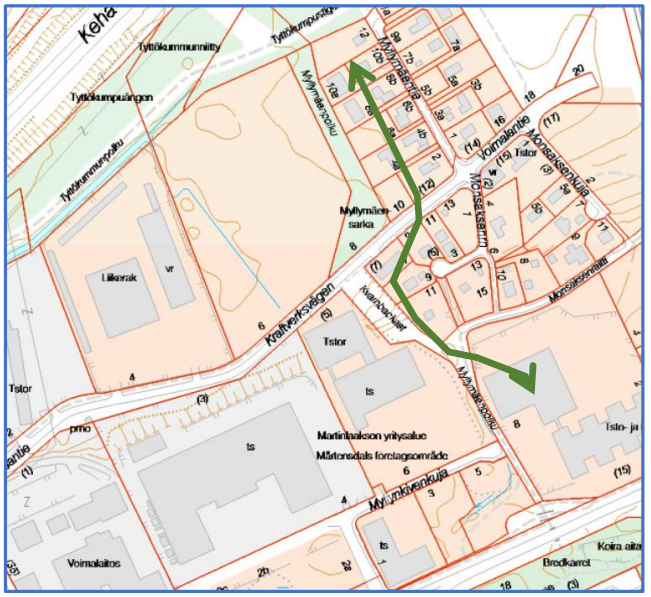
→ Merkittävimmin hanke vaikuttaa Voimalantien liikennemääriin. Ilman yleiskaavan mukaista Voimalantien jatketta Sanomatielle liikennemäärä kasvaisi kaavan toteuduttua Voimalantien länsiosassa 5000:lla autolla. Jos Voimalantien jatke on toteutettu, vähentää se Voimalantien länsiosan liikennettä vuoden 2040 ennusteessa noin 3500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja lisää itäosalle noin 2500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

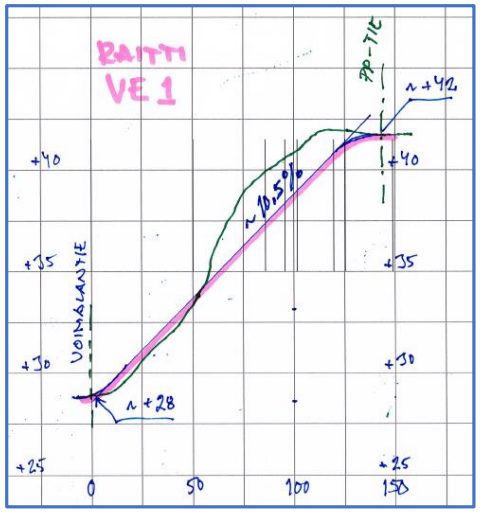
VOIMALANTIE 5-6 VANTAA
Asemakaavan muutos nro 002350

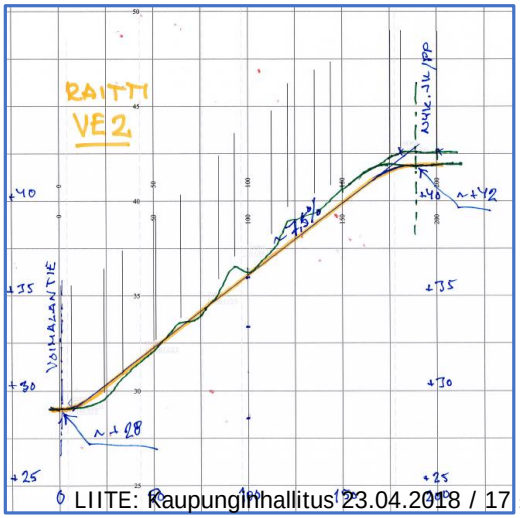
LIIKENNE 17.1.2018

MYLLYMÄENPOLKU









Myllymäenpolun jatkaminen etelästä Voimalantielle ?

Muratan itäpuolella on kaavallinen varaus Myllymäenpolun jatkamiselle Voimalantielle ja edelleen pohjoiseen Kehä III:n suuntaan. Maastollisesti paikka on erittäin haastava. Nykyinen Myllymäenpolku on noin tasolla +42 ja Voimalantien noin tasolla +28. Eli korkeuseroa on 14 m. Jos polku linjataan suorana (VE1), niin raitin pituuskaltevuus on noin 10-11 % mikä ei täytä mitään esteettömyysvaatimuksia. Jos raitti linjataan mutkitellen (VE2), niin pituuskaltevuus saadaan noin 7-8 %:iin, mikä on juuri ja juri hyväksyttävä kaltevuus. Raitin mutkittelussa suuri osa metsäsaarekkeen puustosta poistuu.

YHTEENVETO:

MURATAN KAAVAMUUTOS VAIKUTTAA LIIKENTEELLISESTI VAIN VOIMALALANTIEN LIIKENNEMÄÄRÄÄN JA RAAPPAVUORENTIEN JA VOIMALANTIEN LIITTYMÄN TOIMIVUUTEEN.

- → **1. VAIHEESSA MURATAN TYÖNTEKIJÖIDEN PYSÄKÖINNIN SIIRTYMINEN VOIMALANTIEN POHJOISPUOLELLE EI VIELÄ EDELLYTÄ KATUVERKON JA LIITTYMIEN PARANTAMISTA.**
- → **TÄSSÄ LIIKENNESELVITYKSESSÄ ON OLETETTUKAAVAMUUTOKSEN MUKAISEN TOIMITILARAKENNUKSEN TOTEUTUVAN AIKAISINTAAN NOIN VUONNA 2025 , JOLLOIN SEUDUN LIIKENNEVERKON LIIKENNEMÄÄRIEN ON OLETETTU KASVAVAN NOIN 20 %. EM. LIIKENTEEN YLEINEN KASVU JA KAAVAMUUTOKSEN AIHEUTTAMA LISÄLIIKENNE EDELLYTTÄVÄT JO PARANNUKSIA RAAPPAVUORENTIELLÄ KEHÄ III:N JA VOIMALANTIEN LIITTYMISSÄ.**

KEHÄ III:STA ON LAADITTU PARANTAMISSUUNNITELMA, JOSSA KEHÄ III:N ETELÄPUOLISETN RAMPPIEN LIITTYMÄSSÄ ON KIERTOLIITTYMÄ JA VOIMALANTIEN LIITTYMÄ TAVALLISENA TASOLIITTYMÄNÄ. KYSEINEN JÄRJESTELY EI OLE TOIMIVA, VAAN EDELLYTTÄÄ RAMPPILIITTYMÄN JA VOIMALANTIEN LIITTYMÄN VÄLIMATKAN KASVATTAMISTA TAI LIITTYMÄJÄRJESTELYN KOKONAA UUDELLEEN POHTIMISTA.

YLEISKAAVASSA ESITETTY VOIMALANTIEN JATKAMINEN SANOMATIELLE SIIRTÄÄ LIIKENNETTÄ MARTINKYLÄNTIELTÄ VOIMALANTIELLE MUTTA MYÖS SIIRTÄÄ VOIMALANTIEN LÄNSIOSAN LIIKENNETTÄ ITÄOSAAN ELI KÄYTTÄMÄÄN SANOMATIETÄ. JOTTA VOIMALANTIESTÄ EI TULISI LÄPIAJOKATUA, TULEE SE SUUNNITELLA HITAASTI LIIKENNÖIDYKSI. TÄMÄ TARKOITTAA MM. HIDASTEITA KADUN KESKIVAIHEILLE MYLLYMÄENPOLUN KOHDALLE. VOIMALANTIEN JATKE SANOMATIELLE VÄHENTÄÄ LIIKENNETTÄ RAAPPAVUORENTIEN JA VOIMALANTIEN LIITTYMÄSTÄ MIKÄ PARANTAA KYSEISEN LIITTYMÄN TOIMIVUUTTA.

MYLLYMÄENPOLUN JATKAMINEN VOIMALANTIELLE ON PYSTYGEOMETRIAN VUOKSI HAASTAVAA JA EDELLYYTTÄÄ JATKOSSA VIELÄ TARKEMPAA SUUNNITTELUA.

HUOM ! VANTAAN KAUPUNKI ON PARHAILLAAN KÄYNNISTÄMÄSSÄ KOKO VANTAANKOSKEN SEUDUN LIIKENNEVERKKOSUUNNITELMAA. TÄMÄN SELVITYKSEN YHTEYDESSÄ TUTKITAAN MYÖS KEHÄ III:N, RAAPPAVUORENTIEN JA VOIMALANTIEN LIIKENNEJÄRJESTELYJEN PARANTAMISTARVETTA TÄTÄ SELVITYSTÄ TARKEMMIN !

VANTAAN KAUPUNKI

Asemakaavamuutosehdotus nro 002350
Voimalantie 5 – 6
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / 16.4.2018

Kaupunginhallitus 5.2.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002350**. Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Uudenmaan ELY-keskus	Hulevesien hallinnan mitoituskriteerit tulisi esittää kaavamääräyksissä. Selostuksen vaikutusten arviointia tulisi täydentää tarkastelulla liiketilojen yhteisvaikutuksista naapuritontin liiketilojen kanssa. Kaava-aineistoista ei ilmene selkeästi, mitkä liikenneverkon parantamistoimet aiheutuvat asemakaavan toteuttamisesta ja minä ajankohtana toimet on tarpeen toteuttaa.	KLTY- sekä KTY -korttelialueiden hulevesien hallinnan kaavamääräyksiä sekä kaavaselostuksen vaikutusten arviointia Voimalantie 6:n ja sen naapuritontin Starkin liiketilojen yhteisvaikutuksista sekä liikenneverkon parantamistoimia koskevia kaava-aineistoja on tarkistettu.
NRO 2 Tukes	Murata Electronics Oy:n toimintaa valvoo Tukes, jonka alustava arvio on, ettei muutos aiheuta erityistä vaaraa laitoksen ympäristölle tai asutukselle.	-
NRO 3 HSY	Kaavamääräyksissä tulisi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.	Lisätään kaavamääräys, jolla kielletään syväjuuriset istutukset KLTY-korttelialueen johtokujalla.
NRO 4 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	-	-

NRO
1

Lausunto:

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Saapunut:	19.3.2018
Dn:o	VD/5740/10.02.04.01/2017
Lausunto	UUDELY/5957/2017
19.03.2018	Julkinen

kirjaamo@vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Asematie 7
01300 VANTAA

Viite: lausuntopyyntö 6.2.2018

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, 17. Martinlaakso, Voimalantie, nro 002350

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Voimalantie 5-6 asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 002350).

Melu

Kaava-alue rajoittuu Kehä III:een, sen eteläpuolelle. Kaava-alueen itäpuolella on asuinalue, jonka itäpuolella sijaitsee Kehärata. Kohde sijaitsee lentomelualueella M2 (Lden 55-60 dB). Kaava-alueen 18.1.2018 päivätyssä meluselvityksessä on tutkittu, millaisin meluntorjuntatoimenpitein asemakaavaan suunnitellut muutokset voidaan toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melunohjearvot toteutuisivat.

Kaavakartassa määrätään, että KLTY ja KTY-kortteleissa toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Lisäksi KLTY-korttelin osalta määrätään, että rakennuslupaan on liitettävä selvitys melusta ja suunnitelma sen torjumisesta ja että Myllymäensarkaa vasten on muodostettava reunavyöhyke tiheään istutetuista havupuista ja -pensaista. Reunavyöhykkeelle on toteutettava yläreunaltaan vähintään 1,5 m korttelialueen maanpinnantasoa korkeammalla oleva maavalli tai melueste. Kaavan laadinnassa on otettu huomioon meluselvityksessä esitetyt vaatimukset.

Liiketilat

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle sallitaan muuta kuin päivittäistavarakauppaa 4000 k-m^2. Asemakaavaselostuksen vaikutusten arviointia tulee täydentää tarkastelulla liiketilojen yhteisvaikutuksista naapuritontin liiketilojen kanssa.

Hulevedet

Kaava-alueen alapuolisen Myllymäenojan rannat ovat paikoin hyvin tulvaherkkiä alueita. Virtaamien äärevöitymisen ehkäisemiseksi hulevesien viivytykseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hulevesisuunnitelmassa esitetyt viivytystilavuuden alueelliset mitoituskriteerit on syytä esittää kaavamääräyksissä. Oikein mitoitetuilla viivytysratkaisuilla alapuolisen uomaston virtaamatilanne voi jopa parantua nykyisestä.

Liikenne

Asemakaava-alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä kohtalaisesti. Kaavan toteuttaminen edellyttää ajoneuvoliikenteen järjestelyjen parantamistoimia. Raappavuorentiellä sijaitsevan Kehä III:n ramppiliittymän sekä Voimalantien liittymän etäisyys on liian lyhyt, mikä heikentää liittymien toimivuutta jo nykytilanteessa. Asemakaava-aineistossa esitetään parantamistoimenpiteinä Kehä III:n

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
Puhelin 0295 021 000 PL 36
http://www.ely-keskus.fi/uusimaa 00521 HELSINKI

ramppiliittymän ja Voimalantien liittymän liikennevalojen yhteen kytkemistä sekä muun muassa Kehä III:n rampin vasemmalle kääntyvän ryhmityskaistan pidentämistä.

Kaava-aineistosta ei käy selkeästi ilmi, mitkä siinä esitetyt liikenneverkon parantamistarpeet seuraavat asemakaavan toteuttamisesta, eikä myöskään se, minä ajankohtana mitkäkin toimenpiteet on tarpeen toteuttaa. Lisäksi Kaava-aineistossa jää epäselväksi, mikä on Sanomatielle suuntautuvan Voimalantien jatkeen toteuttamisen vaikutus Raappavuorentien liikennemääriin ja sen myötä Raappavuorentien liittymissä, kuten Kehä III:n ramppiliittymässä, tarvittaviin parantamistoimiin. Oheiset asiat tulee selventää kaava-aineistossa.

Osa toimenpiteistä kohdistuisi Kehä III:lle eli maantielle, minkä vuoksi Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen tienpitäjän on tarpeen neuvotella yhdessä liikenneverkon parantamistoimista. Kaava-aineistoon sisältyvässä liikenneselvityksessä esitetään lisäksi yleisestä liikenteen kasvusta johtuen ideoita Kehä III:n raappavuorentien eritasoliittymän parantamiseksi. Niistäkin kannattaa keskustella yhdessä.

Vastine:
Asemakaavamuutosselostuksen vaikutusten arviointia kohdassa 4.4.1 ”Palvelut, kaupan sijoittuminen ja työpaikat” on täydennetty tarkastelulla asemakaavamuutoksen mukaisen Voimalantie 6:n sekä sen naapurikiinteistöllä Voimalantie 4:ssa sijaitsevan naapuritontin liiketilojen yhteisvaikutuksista. Liiketilat eivät yhdessä tai erikseen muodosta merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Asemakaava ohjaa alueen maankäyttöä pitkälle tulevaisuuteen ja hulevesien hallinnan mitoituskriteerit voivat siinä välissä muuttua ja tiukentua. Kriteerien kirjaaminen tarkkoina numeraalisina kaavamääräyksinä johtaisi tällöin siihen, että ne ja kaava vanhenisivat hulevesien osalta liian pian. Vantaalla on rakennuslupaprosessissa aina noudatettava kaupungissa voimassaolevaa viimeisintä hulevesiohjelmaa, joka sisältää hulevesien kokonaisvaltaiseen hallintaan liittyvät tavoitteet, toimenpiteet ja hulevesien käsittelyn prioriteettijärjestyksen. Ohjelman keskeinen tavoite on, että veden kiertokulku rakentamisen jälkeenkin on mahdollisimman paljon luonnontilaisen kaltainen. Kaavamuutos ei nykytilanteeseen verrattuna äärevöitä hulevesivirtaamia eikä lisää alueen ojien tulvimista. Kaavamääräyksiä kuitenkin tarkistetaan hulevesien

hallinnan osalta muotoon *”Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää tontilla.”* , mikä sitoo hulevesien hallintaa koskevat viimeisimmät ja lopputuloksen kannalta parhaat kriteerit tonttien rakentamiseen.

Asemakaavamuutoksen mahdollistamaa rakentamista toteutetaan vaiheittain pitkän ajan kuluessa, joten vuoden 2040 ennustetilanteessa asemakaavamuutoksen edellyttämiksi arvioituja liikenneverkon parantamistoimenpiteitä mahdollisesti tarvitaan vasta muutaman kymmenen vuoden kuluttua. Ensimmäisessä toteutusvaiheessa Voimalantie 6:en rakennetaan Murata Electronics Oy:n tarvitsemat yhteensä noin 500 autopaikkaa, joista noin 280 siirretään Myllynkivenkuja 6:sta, jonka kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa 8 977 k-m^2. Ensimmäinen toteutusvaihe ei edellytä katuverkon ja liittymien parantamista. Voimalantiehen tukeutuvan asemakaavamuutoksen osa-alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan ja nykytilanteeseen verrattuna 2259 k-m^2 mutta liikennettä tuottavan vähittäiskaupan rakennusoikeuden määrä vähenee 13 741 k-m^2. Kumoutuvaan asemakaavan verrattuna asemakaavamuutos ei lisää liikennemääriä Voimalantiellä ja siihen liittyvällä liikenneverkolla. Asemakaavamuutoksen mahdollistama kaikki rakentaminen ei myöskään muuta alueen liikenneverkkoa toimimattomattomaksi. Asemakaavamuutoksen mahdollistaman rakennusoikeuden hyödyntäminen Voimalantie 6:n tontilla ei ole Murata Electronics Oy:n suunnitelmissa ja siltä osin asemakaavavarannon toteutuminen ja siihen liittyvän liikenteen kasvu on epävarmaa. Voimalantien jatkaminen yleiskaavan mukaisesti Sanomatielle saakka siirtäisi liikennettä Martinkyläntieltä Voimalantielle mutta myös Voimalantien länsiosan liikennettä tien itäosan jatkeelle ja käyttämään Sanomatietä. Jatke vähentäisi liikennettä Raappavuorentien ja Voimalantien liittymässä ja parantaisi liittymän toimivuutta.

Vantaan kaupunki on 25.8.2017 käynnistänyt kaavarungon nro 014600 laatimisen Martinlaakson pohjoisosiin Vantaankosken alueelle, minkä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu mm. Uudenmaan ELY-keskukseen. Kaavarungossa, jonka laadinnan osallinen ja yhteistyökumppani mm. Uudenmaan ELY-keskus on, tutkitaan ja määritellään Kehä III:n liittymä- ja kaistajärjestelyihin sekä alueen katuverkkoon tulevaisuudessa ja vuoden 2040 ennustetilanteessa tarvittavat parannustoimenpiteet, ml. Voimalantien jatke. Asemakaavamuutoksen liikenneselvitystä sekä kaavaselostusta on tarkistettu ja täydennetty em. asioiden osalta.

Tarkistukset:
KLTY- sekä KTY -korttelialueiden hulevesien hallinnan kaavamääräyksiä sekä kaavaselostuksen vaikutusten arviointia Voimalantie 6:n ja sen naapuritontin Starkin liiketilojen yhteisvaikutuksista sekä liikenneverkon parantamistoimia koskevia kaava-aineistoja on tarkistettu vastineessa esitetyllä tavalla.

NRO
2

Lausunto:

tukes
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

LAUSUNTO

13.2.2018 807/36/2018

Vantaan kaupunki / Kirjaamo
(Kaupunkisuunnittelu)
Asematie 7
01300 VANTAA

VANTAAN KAUPUNKI
Kirjaamo
SAAPUNUT 19. 02. 2018
Dn:o VD/5740/10.02.04.01/2017

Lausuntopyyntö 6.2.2018 (asianumero VD/5740/10.02.04.01/2017)

Asia **Lausunto Vantaan kaupungin asemakaavaehdotuksesta 002350**

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on vastaanottanut Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelun lausuntopyynnön, joka koskee Vantaan kaupungin Martinlaakson kaupunginosassa Myllykivenkujan sekä Kehä III:n välissä Tyttökummun lounaispuolella osoitteissa Voimalantie 5 ja 6 sijaitsevaa aluetta.

Vantaan kaupungin tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevan Murata Electronics Oy:n toiminnan laajeneminen. Tällöin voidaan mahdollistaa työpaikkojen säilyminen ja lisääminen yrityksen Vantaan tuotantotiloissa.

Murata Electronics Oy:n toiminta on vaarallisten kemikaalien laajamittaista käsittelyä ja varastointia ja sen toimintaa valvoo Tukes. Laitokselle suunniteltu muutos edellyttää Tukesille tehtävää muutosilmoitusta. Ilmoituksen käsittelyn yhteydessä Tukes arvioi tulevan laajennuksen sijoituksen sopivuutta sekä laitoksen teknisiä turvallisuusratkaisuja. Tukesilla ei vielä ole käytettävissään yrityksen laajennusta koskevia asiakirjoja. Alustavana kannanottona Tukes arvioi, ettei muutos aiheuta erityistä vaaraa laitoksen ympäristölle tai asutukselle. Kaavamuutosta suunniteltaessa on syytä huomioida alueella mahdollisesti kulkevien maakaasuputkien aiheuttamat suojaetäisyydet.

Laitoksen länsipuolella sijaitsevat Gemalto Oy:n pintakäsittelylaitos sekä Vantaan Energia Oy:n Martinlaakson voimalaitos, joiden toiminta on vaarallisten kemikaalien laajamittaista käsittelyä ja varastointia. Laitosten ei arvioida aiheuttavan erityistä vaaraa kaavamuutosalueelle.

Tukesilla ei ole muuta huomautettavaa lausuntopyynnön johdosta.

Vastine:
Myllynkivenkujan maakaasuputket on huomioitu kaavamuutoksessa.

Myllynkivenkuja 6:ssa sijaitsevan Murata Electronics Oy:n laitokseen suunnitellun muutoksen edellyttämän muutosilmoituksen tekemisestä tarkoin tiedoin ja yksityiskohdin sekä ilmoituksen toimittamisesta Tukesille, mikä ei ole ko. asemakaavamuutoksessa ratkaistava asia, vastaa toiminnanharjoittaja Murata Electronics Oy.
Tarkistukset:

-

NRO
3

Lausunto:

HSY

Lausunto 1 (1)

764/00.02.022.0220/2017

22.3.2018

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 22.3.2018
Dn:o VD/5740/10.02.04.01/2017

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
Asematie 7
01300 Vantaa

VD/5740/10.02.04.01/2017

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS NRO 002350, VOIMALANTIE 5-6, 17. KAUPUNGINOSA, MARTINLAAKSO

Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa Myllykivenkujan sekä Kehä III:n välissä Tyttökummun lounaispuolella osoitteissa Voimalantie 5 ja 6. Siihen sisältyvät kortteleiden 17105 ja 17120 itäosat sekä Myllymäenpolun katualue. Murata Electronics Oy:llä on tarve laajentaa Vantaan tehtaansa tuotanto- ja tuotekehityslinjoja, jolloin rakennusoikeutta on tarve lisätä noin 8500 – 10 000 k-m^2. Laajennusosan tulisi olla valmiina v. 2019 syksyllä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa olevaan asemakaavaan kortteliin 17120 merkitty n. 20 m leveä johtokuja kunnallisteknisiä johtoja varten. Johtokujalla sijaitsee kaukolämpöjohtojen lisäksi runkovesijohto, runkoviemäri ja jakeluvesijohto. Runkovesijohto on Luoteis-Vantaan vedenjakelun kannalta kriittinen ja materiaaliltaan häiriöherkkää asbestisementtiputkea. Maaperäolosuhteet parkkialueeksi suunnitellulla tontilla osoitteessa Voimalantie 6 ovat kantavuudeltaan haastavat.

Putkien päälle johtokuja-alueelle ei voida antaa lupaa perustaa parkkialuetta ilman putkien suojausta paalulaatalla tai kevennyksellä. Nykyiseen kaavaan merkityt johtokuja-alueet tulee säilyttää asemakaavassa. Johtokuja-alue tulee ottaa huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa ja kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Lisäksi ehtona parkkialueen rakentamiselle on, ettei pohjavedenpintaa tule laskea merkittävästi. Putket on perustettu hirsiarinalle, jonka suurin riski on lahoaminen pohjavedenpinnan laskiessa.

Hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa Vantaan kaupungin rakennusjärjestystä. Jatkosuunnittelussa tulee esittää mm. suunnitelma putkilinjan suojauksesta sekä pohjaveden hallintasuunnitelma tarkkailuohjelmineen soveltaen rakennusjärjestyksen 55§:ää. Kyseiset suunnitelmat tulee esittää HSY:lle.

Vastine:
Asemakaavamuutoksen johtokujat on osoitettu kumoutuvan asemakaavan mukaisina. Niitä koskeva kaavamerkintä *”Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.”* johtaa rakentamisen luvituksessa siihen, että johtokujalle ei voi rakentaa rakennuksia tms. kiinteitä rakennelmia. Kaavamääräys *”Maanalaisia johtoja varten varatulle alueen osalle ei maaperän heikosta kantavuudesta johtuen saa ilman johdon omistajan lupaa rakentaa ajoyhteyksiä, pysäköintialueita yms. Mikäli rakentaminen on mahdollista, putket on suojattava painumiselta sellaisella ratkaisulla, joka mahdollistaa putkien helpon kunnossapidon.”* puolestaan edellyttää, että mahdollisuudet ja edellytykset rakentaa johtokujalle on ensiksi selvitettävä johtojen omistajilta, kuten esim. HSY:ltä. Lisäksi merkintä ja määräykset varmistavat, että maanalaiset putket on suojattava painumiselta esimerkiksi lausunnossa mainituilla paalulaatalla tai kevennyksellä tms.

tarkoitukseen parhaiten sopivalla ratkaisulla ja siten, että putkien kunnossapito on helppoa. Tällöin em. rakenteiden tulee tarvittaessa myös olla siirrettävissä putkien päältä pois. Koska paalulaatta on kiinteä rakenne, jollaisia johtokujalle ei toisaalta myöskään haluta, ei nimenomaisesti sellaisen rakenteen vaatimista ole syytä lisätä kaavamääräyksiin. Syväjuuriset istutukset on kuitenkin tarkoituksenmukaista kieltää KLTY-korttelialueen johtokujalla, mikä on lisätty kaavamääräyksiin.

Tarkistukset:
Lisätään vastineessa esitetyllä tavalla kaavamääräys, jolla kielletään syväjuuriset istutukset KLTY-korttelialueen johtokujalla.

18 § **Esisopimus määräalojen kaupasta / Tuleva tontti 92-17-105-12/ Asemakaavan muutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos / Murata Electronics Oy**

VD/3153/10.00.01.05/2018
AK/AVP/HPi/ET/AV

Asemakaavan muutokseen Voimalantie 5-6 nro 002350 liittyen Vantaan kaupunki ja Murata Electronics Oy sopivat esisopimuksella määräalojen kaupasta kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteuttamiseksi. Esisopimuksella sovitaan kolmen määräalan muodostaman tulevan toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) tontin 92-17-105-12 myynnistä. Tulevan tontin rakennusoikeus on 27250 k-m² ja sen kauppahinta on 3 380 788 €.

Muiden ohella Murata Electronics Oy:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5–6. Kaavamuutoksen tavoitteena on Myllynkivenkuja 6:ssa toimivan Murata Electronics Oy:n nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Murata Electronics Oy sopivat esisopimuksella määräalojen kaupasta kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteuttamiseksi.

Vantaan kaupunki omistaa asemakaavan muutosalueelta tontin 92-17-105-3 sekä Myllymäenpolun katualueen. Voimalantie 5:n ja Myllynkivenkuja 6:n toimistorakennuksien sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennuksien (KTY) laajentaminen edellyttää uudisrakennuksen toteuttamista kiinteistön nykyiselle pysäköintialueelle. Kiinteistöön liitetään myös noin 86 m^2 osuus Myllymäenpolun katualueesta. Asemakaavan muutoksella 002350 toimitilakiinteistön (KTY) kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 8 977 k-m^2 ja valtaosa sen pysäköinnistä osoitetaan Voimalantie 6:n rakentamattomalle tontille. Kaavamuutoksen yhteydessä muutetaan Voimalantie 5:n ja Myllynkivenkuja 6:n tonttijakoa, jolloin kortteliin 17105 muodostuu tontti 12.

Kiinteistö Oy Vantaan Myllynkivenkuja 6:n (Y-tunnus 1082770-6) ja Vantaan kaupungin välillä on ollut voimassa 29.11.1996 allekirjoitettu maanvuokrasopimus tontista 92-17-105-3, jossa yhtiö on ollut vuokramiehenä. Edellä mainittu yhtiö on fuusioitunut 31.3.2018 Murata Electronics Oy:n kanssa, joten Murata Electronics Oy on sopimuksen nykyinen vuokramies. Sopimuksella on vuokramiehelle annettu osto-oikeus tonttiin 92-17-105-3. Murata Electronics Oy on ilmoittanut käyttävänsä osto-oikeuttaan asemakaavan muutoksen 002350 yhteydessä 20 208 m^2 suuruisen määräalan osalta.

Esisopimuksella määräalojen kaupasta Vantaan kaupunki ja Murata Electronics Oy sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Murata Electronics Oy:lle noin 20 208 m^2:n suuruisen määräalan tontista 92-17-105-3, noin 86 m^2:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-17-9901-0 ja noin 95 m^2:n suuruisen määräalan määräalasta 92-17-105-2-M504. Määräalat muodostavat asemakaavan muutoksen nro 002350 mukaisen toimitilarakennusten korttelin 17105 tontin 12. Määräalat on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen.

Tontin 92-17-105-3 määräalalla sijaitsevat rakennukset omistaa Murata Electronics Oy.

Kauppahinta on **3 380 788 euroa**. Tonttia 92-17-105-3 koskevan vuokrasopimuksen osto-option mukainen elinkustannusindeksiin sidottu kauppahinta on 1 418 256 €. Asemakaavamuutoksen 002350 mukaisen rakennusoikeuden lisäyksen osto-option ylittävän rakennusoikeuden 8921 k-m^2 yksikköhintana on käytetty 220 €/k-m^2. 220 €/k-m^2 on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina

toteutuneisiin toimitilarakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n 23.12.2015 laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista.

Tonttia 92-17-105-3 koskeva kaupan osapuolten välinen 29.11.1996 allekirjoitettu vuokrasopimus sovitaan päättyväksi kauppakirjan allekirjoituksin.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos 002350 on tullut voimaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Murata Electronics Oy:n kanssa liitteenä olevan Esisopimuksen määräalojen kaupasta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavan muutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos on tullut voimaan,
c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 18

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Murata Electronics Oy:n kanssa liitteenä olevan Esisopimuksen määräalojen kaupasta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavan muutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos on tullut voimaan,
c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Esisopimus määräalojen kaupasta
- Kartta myytävistä määräaloista ja tulevasta tontista 92-17-105-12

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA / Asemakaavan muutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5 – 6

Muiden ohella Murata Electronics Oy:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5 – 6. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Murata Electronics Oy sopivat esisopimuksella määräalojen kaupasta kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteuttamiseksi.

Asemakaavan muutoksella 002350 toimitilakiinteistön (KTY) kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 8 977 k-m^2 ja valtaosa sen pysäköinnistä osoitetaan Voimalantie 6:n rakentamattomalle tontille (kiinteistörekisteritunnus: 92-17-120-4). Voimalantie 6 muutetaan vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueesta (KM) liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KLTY), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 2 259 k-m^2 ja vähittäiskaupan suuryksikön rakentamismahdollisuus poistuu. Tontille ei myöskään saa rakentaa päivittäistavarakauppaa. Kaavamuutoksen tavoitteena on Myllynkivenkuja 6:ssa toimivan Murata Electronics Oy:n nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen.

Voimalantie 5:n ja Myllynkivenkuja 6:n toimistorakennuksien sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennuksien (KTY) laajentaminen edellyttää uudisrakennuksen toteuttamista kiinteistön nykyiselle pysäköintialueelle. Kiinteistöön liitetään noin 86 m^2 osuus Myllymäenpolun katualueesta. Myllymäenpolun katualueen pohjoinen osuus muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL), jonka nimeksi annetaan Martinkylänsarka.

Kaavamuutoksen yhteydessä muutetaan Voimalantie 5:n ja Myllynkivenkuja 6:n tonttijakoa, jolloin kortteliin 17105 muodostuu tontti 12. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6,5 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 36 014 km-^{2}. Kaavamuutoksen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 47 250 k-m^2 (KTY, KLTY) korttelitehokkuudella e=0,72.

Kiinteistö Oy Vantaan Myllynkivenkuja 6:n (Y-tunnus 1082770-6) ja Vantaan kaupungin välillä on ollut voimassa 29.11.1996 allekirjoitettu maanvuokrasopimus tontista 92-17-105-3, jossa yhtiö on ollut vuokramiehenä. Edellä mainittu yhtiö on fuusioitunut 31.3.2018 Murata Electronics Oy:n kanssa, joten Murata Electronics Oy on sopimuksen nykyinen vuokramies. Sopimuksella on vuokramiehelle annettu osto-oikeus tonttiin 92-17-105-3. Murata Electronics Oy on ilmoittanut käyttävänsä osto-oikeuttaan asemakaavan muutoksen 002350 yhteydessä 20 208 m^2 suuruisen määräalan osalta.

Kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteuttamiseksi kaupunki tekee esisopimuksen määräalojen kaupasta Murata Electronics Oy:n kanssa.

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”) ja Murata Electronics Oy (jäljempänä ”Luovutuksensaaja”) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä kohdan II sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainitusta alueesta ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5 – 6 (jäljempänä ”asemakaavan muutos 002350”), on tullut voimaan.

II KAUPPAKIRJA

Luovuttaja: Vantaan kaupunki, Y-tunnus 0124610-9
Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä ”Kaupunki”)

Luovutuksensaaja: Murata Electronics Oy, Y-tunnus 1749605-7
PL 27, 01621 Vantaa
(jäljempänä ”Luovutuksensaaja”)

Kaupan kohde: Noin 20 208 m^2:n suuruinen määräala tontista 92-17-105-3.
Noin 86 m^2:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-17-9901-0.
Noin 95 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-17-105-2-M504.
(jäljempänä yhdessä ”Määräala”)

Tontin 92-17-105-3 määräalalla sijaitsevat rakennukset omistaa Luovutuksensaaja.

Määräala muodostaa korttelin 17105 tontin 12.

Määräala on asemakaavan muutoksessa 002350 osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA

1.1 Kauppahinta on kolmemiljoonaa kolmesataakahdeksankymmentätuhatta seitsemänsataakahdeksankymmentäkahdeksan (3 380 788) euroa.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Luovutuksensaajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET, RASITTEET, MAKSUT JA OIKEUDENKÄYNNIT

3.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan kiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista sekä rasitteista vapaana.

3.2 Tonttia 92-17-105-3 rasittaa asianumerolla 766/18.12.1996/7106 vahvistettu erityisen oikeuden kirjaus, vuokraoikeus. Osapuolet toteavat, että Kaupunki luovuttaa asianumerolla 766/23.8.2006/7983 vahvistetusta kiinnityksestä todistukseksi annetun panttikirjan Luovutuksensaajalle kaupantekotilaisuudessa. Luovutuksensaaja kuolettaa tai siirtää muut kiinnitykset kustannuksellaan sekä poistaa edellä mainitun erityisen oikeuden kirjauksen (766/18.12.1996/7106, vuokraoikeus).

3.3 Kaupunki vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Luovutuksensaaja.

3.4 Kaupan kohteena olevaa Määräalaa koskevia oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä, vaatimuksia, hallintomenettelyjä tai erimielisyyksiä ei ole uhkaamassa tai käynnissä.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

4.1 Luovutuksensaaja on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Luovutuksensaaja on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Luovutuksensaajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Luovutuksensaaja on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5.2 Luovutuksensaaja on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

6. IRTAIMISTO

6.1 Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. MAAPERÄ

7.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

7.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Luovutuksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen ja puhdistusprosessista ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa Luovutuksensaajan rakennushankkeelle.

8. VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

8.1 Tonttia 92-17-105-3 koskeva kaupan osapuolten välinen 29.11.1996 allekirjoitettu vuokrasopimus sovitaan päättyväksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

9. MUUT KAUPPAKIRJAN EHDOT

9.1 Muilta osin kauppakirjaan ja osapuolten välisiin oikeuksiin ja velvoitteisiin sovelletaan maakaaren (540/1995) määräyksiä.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu kaupan edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
– kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
– kauppakirjan edellytys on täyttymättä 30.6.2020.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 30.6.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen 002350, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia, jos esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että tällä esisopimuksella ei ole vaikutusta osapuolten väliseen 29.11.1996 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen. Maanvuokrasopimus päättyy, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu.

Tätä esisopimusta määräalojen kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Luovutuksensaajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
Heino Pitkänen
lakimies

Murata Electronics Oy:n
puolesta valtakirjalla

_____
x

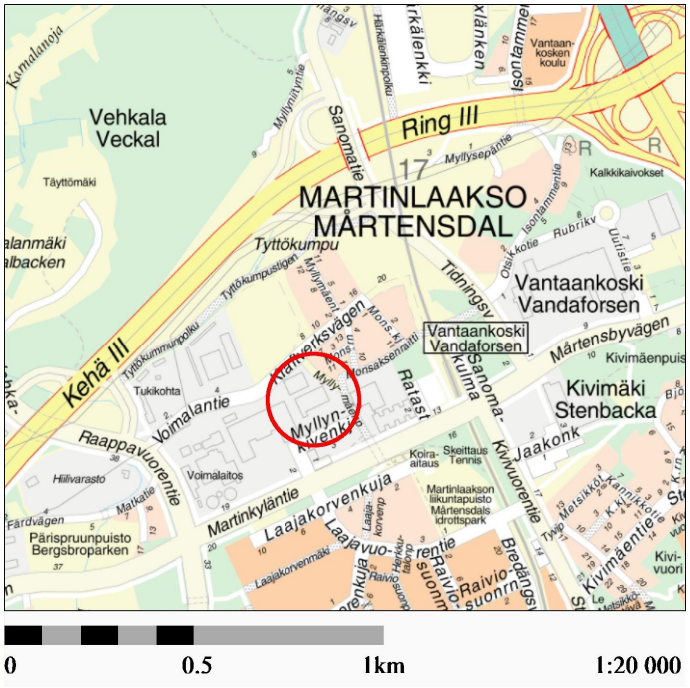
Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Heino Pitkänen Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla ja x Murata Electronics Oy:n puolesta valtakirjalla ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

_____

LIITTEET – Liite nro 1: luovutettavat määräalat

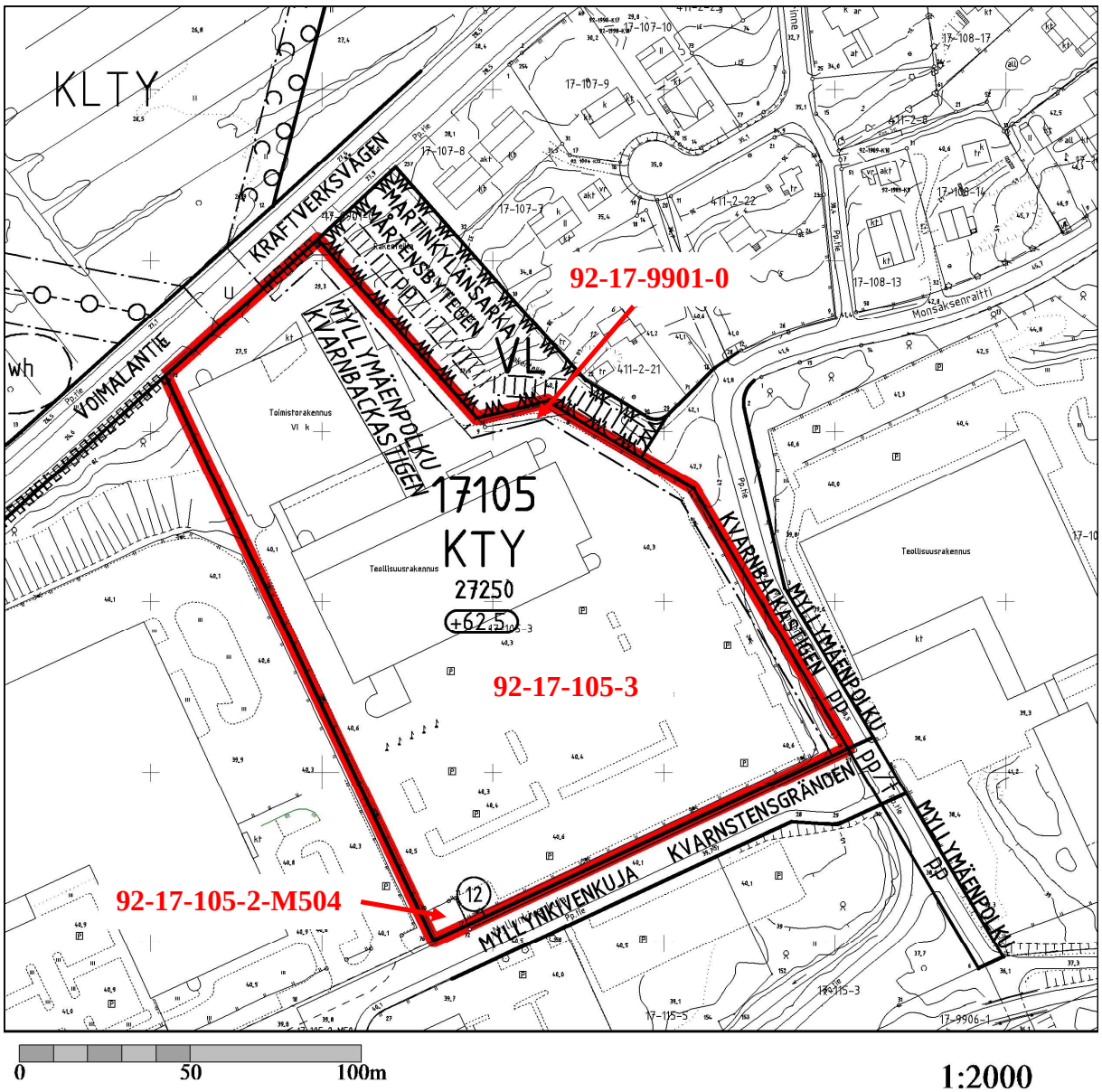
KOHTEEN SIJAINTI



Esisopimus määräalojen kaupasta / Murata Electronics Oy
Tuleva tontti 92-17-105-12 (n. 20389 m²)

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

n. 20208 m²:n suuruinen määräala tontista: 92-17-105-3
n. 86 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta: 92-17-9901-0
n. 95 m²:n suuruinen määräala määräalasta: 92-17-105-2-M504



19 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 231900 / 23. Kivistö / Puu-Kivistö**

VD/2846/10.02.04.00/2015

HP/TLA/A-RK /HAH/MKU/TLA/AV

Puu-Kivistön asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monimuotoisten puurakenteisten asuinkortteleiden, yleisen rakennuksen (esim. päiväkodin), pysäköintilaitoksen, lähivirkistysalueiden, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten sekä katualueiden toteuttaminen Kivistön keskustaan. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 42 690 k-m², josta asumisen osuus on 38 890 k-m². Tämä mahdollistaa kodit noin 850 uudelle asukkaalle.

Asemakaava koskee kortteleita 23136, 23137, 23138, 23139 ja 23140, osaa kortteleista 23135 ja 23182 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

Asemakaavan muutos koskee muutettavassa asemakaavassa Kivistön jäteaseman (nro 231700) osaa korttelista 23182 ja muutettavassa asemakaavassa Kehä-rata (nro 701100) osaa korttelista 23135 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 23, Kivistö.

Tonttijako koskee kortteleita 23135, 23136, 23137, 23138, 23139, 23140 ja osaa korttelista 23182 kaupunginosassa 23, Kivistö.

Alue sijaitsee Kivistön keskustassa, Kehäradan pohjoispuolella, noin 600 metriä Kivistön asemalta koilliseen. Suunnittelualue rajautuu Ruusukvartsinkatuun, Lumikvartsinkatuun ja Kvartsiraittiin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4 ha.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Kaava-alueen maanomistajia ovat Vantaan kaupunki sekä rautatiealueen osalta Suomen valtio.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kaupunginvaltuusto 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) kaava-alue on määritelty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), johon saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 eli Lden 50–55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Puu-Kivistön asemakaava-alueella toteutetaan Vantaan kaupungin tavoitetta lisätä puurakentamista. Kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien ilmastoverkosto päätti 13.12.2017 lisätä kaupunkien puurakentamista. Puu-Kivistö on nimetty Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi (kaupunginhallitus 5.2.2018), jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken.

Puu-Kivistön asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisen asemakaavoittamattoman alueen muuttaminen asuinalueeksi. Kaava-alue on pääosin asuintalojen korttelialuetta (A). Kaava-alueen keskelle on sijoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja Lumikvartsinkadun varteen on sijoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA). Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) säilyttää nykyisen käyttötarkoitusmerkintänsä. Lisäksi kaava-alueella on kaksi lähivirkistysaluetta (VL) ja katualueita.

Asuintalojen korttelialueilla (A) mahdollistetaan neljän umpikorttelin, yhden kaupunkipientalon/rivitalon ja kahden puoliavoimen kerrostalokorttelin rakentaminen Puu-Kivistöön. Kaikki asuinkorttelit ovat puurakenteisia, monimuotoisia ja värikkäitä. Rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta kerroksesta seitsemään kerrokseen. Osassa kortteleita on mahdollista rakentaa kaupunkipientaloja tai rivitaloja. Asuinkortteleilla on yhteiset korttelipihat ja osalla ensimmäisen kerroksen asunnoista on asuntokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.

Yleisten rakennusten korttelialueella (Y) asemakaava mahdollistaa yleisen rakennuksen (1 900 k-m², sallittu kerrosluku 2), esimerkiksi päiväkodin rakentamisen alueelle. Rakennuksen tulee olla pääosin puurakenteinen.

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen, jossa on 6 maanpäällistä kerrosta ja 1 kellarikerros. Koko kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu lisäksi liiketiloja.

Kaava-alueen kaakkoiskulmassa sijaitseva putkijätejärjestelmän koonta-asema säilyttää nykyisen käyttötarkoitusmerkintänsä eli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET). Asemakaavan muutoksella ET-korttelialueen pohjoispuolella sijaitseva Lumikvartsinpuiston puistoalue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi.

Lähivirkistysalueella (VL) mahdollistetaan metsäisten alueiden säilyminen kaava-alueella. Kaava-alueen kaksi lähivirkistysaluetta ovat osa liito-oravan elinympäristöä Kivistön keskustassa ja ne on määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo). Liito-oravien kulkuyhteyksien takaamiseksi VL-alueilla on säilytettävä olemassa oleva puusto sekä tarvittaessa istutettava uutta puustoa.

Kaava-alueelle osoitetaan useita jalankululle ja pyöräilylle varattuja katualueita. Alueen keskeiseksi kohtaamispaikaksi on määritelty Ruusupuunpihan ja Puuhelmenpolun muodostama aukio. Osa asemakaavattoman alueen eteläpuolella sijaitsevasta rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (Kvartsiraitti) vastamaan jo toteutunutta tilannetta.

Kaava-alueelle on laadittu Puu-Kivistön taiteen konsepti, joka on osa asemakaavan selostusta. Puu-Kivistön taiteen teemoina ovat puut ja puurakentaminen. Taiteen konseptissa määritellään alueella mm. värisuunnitelma sekä hankesidonnaisen ja julkisen taiteen teemat ja sijainnit.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Puu-Kivistön asemakaavaa sekä asemakaavan muutoksen laatimista on hakenut Vantaan kaupunki. MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.3.2015 ja sitä on päivitetty 14.11.2017. MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Kaavatyö on ollut vuoden 2015–2018 työohjelmissa kaavanumerolla 231900 ja siitä on tiedotettu kaavoituskatsauksissa.

Puu-Kivistön asemakaavoitus tuli vireille 20.3.2015 nimellä Kivistön keskusta-asuminen 6. Mielipiteet pyydettiin 24.4.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta. Mielipiteitä saatiin Museovirastolta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL:ltä, Vantaan kaupunginmuseolta ja yhdeltä yksityiseltä henkilöltä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja ne on selostettu asemakaavaselostuksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin ja julkaistiin päivitettynä 14.11.2017. Asemakaavan viralliseksi nimeksi muutettiin Puu-Kivistö. Mielipiteet pyydettiin 14.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta. Mielipiteitä saatiin Museovirastolta, Vantaan Energia ja Vantaan Energian sähköverkot Oy:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HLS:ltä, Finavia Oyj:ltä, Fingrid Oyj:ltä, Vantaan kaupunginmuseolta Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistykseltä ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja ne on selostettu asemakaavaselostuksessa.

Puu-Kivistön asemakaavatyötä esiteltiin Kivistön alueen yleisötilaisuuksissa 16.11.2017 ja 28.2.2018.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Asemakaavatyö toteuttaa Kivistön visiota Kivistön keskustan aluetyypissä (Kaupunki-suunnittelulautakunta 21.8.2017).

Kaavatyö kohdistuu lähes kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 38 890 k-m² eli koteja noin 850 asukkaalle.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.4.2018 päivätty asemakaava-ehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 231900 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Puu-Kivistö,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Hohti poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 19

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.4.2018 päivätty asemakaava-ehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 231900 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Puu-Kivistö, ja

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus 16.4.2018

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Hertta Ahvenainen, puh. 043 826 9012, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Eija Hasu, puh. 050 302 9427, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Sonja Sahlsten, puh. 050 312 4370, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

231900 PUU-KIVISTÖ

KIVISTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaava ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.4.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 231900. Kaavoitus on tullut vireille 20.3.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee kortteleita 23136, 23137, 23138, 23139 ja 23140, osaa kortteleista 23135 ja 23182 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

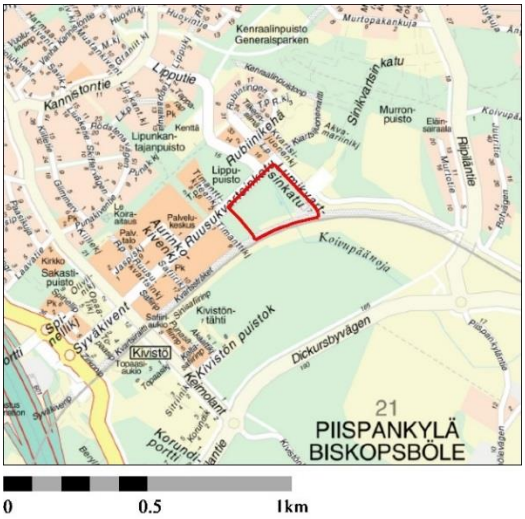
Asemakaavan muutos koskee muutettavassa asemakaavassa Kivistön jäteaseman (nro 231700) osaa korttelista 23182 ja muutettavassa asemakaavassa Kehä-rata (nro 701100) osaa korttelista 23135 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 23, Kivistö.

Tonttijako koskee kortteleita 23135, 23136, 23137, 23138, 23139, 23140 ja osaa korttelista 23182 kaupunginosassa 23, Kivistö.

Puu-Kivistön asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monimuotoisten, puurakenteisten asuinkortteleiden, yleisen rakennuksen (esim. päiväkodin), pysäköintilaitoksen, lähivirkistysalueiden, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten sekä katualueiden toteuttaminen Kivistön keskustaan. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 42 690 k-m^2, josta asumisen osuus on 38 890 k-m^2. Tämä mahdollistaa kodit noin 850 uudelle asukkaalle.

Kaavan laatija:
asemakaavasuunnittelijat Sonja Sahlsten, Hertta Ahvenainen ja Eija Hasu
Kivistön asemakaavayksikkö
puhelin: 050 312 4370 (Sahlsten) / 043 826 9012 (Ahvenainen) / 050 302 9427 (Hasu)
sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa, Kehäradan pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu Ruusukvartsinkatuun, Lumikvartsinkatuun, Kvartsiraittiin ja asemakaavoittamattomaan alueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaavaa sekä asemakaavan muutoksen laatimista on hakenut Vantaan kaupunki.
- Kaavatyö on vuoden 2015 - 2018 työohjelmissa (nro 231900)
- Kaavoitus tuli vireille 20.3.2015.
- Mielipiteet pyydettiin 24.4.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin ja julkaistiin päivitettynä 14.11.2017
- Mielipiteet pyydettiin 14.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Asemakaavan valmisteluaineistoa esiteltiin Kivistön yleisötilaisuudessa 16.11.2017 ja 28.2.2018.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 7
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
2.2 Suunnittelutilanne 13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 18
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 18
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 18
3.3. Asemakaavan tavoitteet 22
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 23
4. Asemakaavan kuvaus 31
4.1 Kaavan rakenne 31
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 32
4.3 Aluevaraukset 34
4.4 Kaavan vaikutukset 35
4.5 Ympäristön häiriötekijät 45
4.6 Nimistö 45
5. Asemakaavan toteutus 46
6. Kaavatyöhön osallistuneet 48
7. Asemakaavan seurantalomake 49
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 51
9. Muu suunnitelma-aineisto 60

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Puu-Kivistön havainnekuva
- Liite 2: Vesihuollon esisuunnitelma
- Liite 3: Katupoikkileikkaukset
- Liite 4: Pelastusreittien luonnoskaavio
- Liite 5: Puu-Kivistön viherrakenne
- Liite 6: Mallipihasuunnitelma korttelista 23137 ja vihertehokkuuden laskelma
- Liite 7: Sähköverkot, luonnos (20 kV keskijänniteverkko ja 0,4 kV pienjänniteverkko)
- Liite 8: Putkijätejärjestelmän luonnoskaavio
- Liite 9: Taiteen konsepti

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Puu-Kivistön asemakaavoitukseen liittyvät selvitykset

- Kivistön keskusta-asuminen 6, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231900 meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)
- Puu-Kivistön kaavatalousselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)

Kivistön (ent. Marja-Vantaan) keskustaan liittyvät selvitykset ja suunnitelmat

- Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600 selvityksineen ja liitteineen, erityisesti meluselvitys (2010 WSP Group Finland, 19.5.2010 FCG Oy, Melukateselvitys), taloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten arvioinnit
- Design Manual (WSP Group Finland Oy, 2011)
- Marja-Vantaan keskustan maisemasuunnitelma (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, 2011)
- Marja-Vantaan keskusta-alueen tarkennettu hulevesisuunnitelma (FCG Oy, 2010)
- Marja-Vantaan osayleiskaavan hulevesien hallintasuunnitelma (FCG Planeko Oy, 2009)
- Marja-Vantaan pyöräilykaupunkiselvitys (Strafica, Motiva, 2010)
- Marja-Vantaan osayleiskaava (KV 2006) selvityksineen, (Vantaan kaupunki, 2006)
- Marja-Vantaan keskusta-asumisen ideakilpailu, Kansainvälinen kutsukilpailu, (SAFA ja Vantaan kaupunki, 2007-2008)
- Marja-Vantaan maiseman ja virkistyskäytön yleissuunnitelma (FCG Oy, 2009)

Luontoselvitykset

- Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)
- Lahokaviosammaleen luontokartoitus (Olli Manninen 2017, julkaisematon)
- Vantaan Marja-radan rakentamisen luontoselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 2003)
- Marja-Vantaan lepakkokartoitus (Faunatica Oy, 2009)
- Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011)

Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Kivistön suuralueen visio 2042 (Vantaan kaupunki, 2017)
- Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2009)
- Vihertehokkuus Vantaalla, esite (Vantaan kaupunki, 2018)

1. TIIVISTELMÄ

Puu-Kivistön asemakaava-alueella toteutetaan Vantaan kaupungin tavoitetta lisätä puurakentamista. Kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien ilmastoverkosto päätti 13.12.2017 lisätä kaupunkien puurakentamista. Puu-Kivistö on nimetty Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi (kaupunginhallitus 5.2.2018), jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken.

Puu-Kivistön asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisen asemakaavoittamattoman alueen muuttaminen asuinalueeksi. Puu-Kivistön asemakaava-alueella tavoitellaan pienimittakaavaista, lämminhenkistä ja detaljirikasta korttelikokonaisuutta, jossa luonto on jokaista lähellä. Kaava-alue on pääosin asuintalojen korttelialuetta (A). Kaava-alueen keskelle on sijoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja Lumikvartsinkadun varteen on sijoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA). Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) säilyttää nykyisen käyttötarkoitusmerkintänsä. Lisäksi kaava-alueella on kaksi lähivirkistysaluetta (VL) ja katualueita.

Asuintalojen korttelialueilla (A) mahdollistetaan neljän umpikorttelin, yhden kaupunkipientalon/rivitalon ja kahden puoliavoimen kerrostalokorttelin rakentaminen Puu-Kivistöön. Kaikki asuinkorttelit ovat puurakenteisia, monimuotoisia ja värikkäitä. Rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta kerroksesta seitsemään kerrokseen. Osassa kortteleita on mahdollista rakentaa kaupunkipientaloja tai rivitaloja. Asuinkortteleilla on yhteiset korttelipihat ja osalla ensimmäisen kerroksen asunnoista on asuntokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.

Yleisten rakennusten korttelialueella (Y) asemakaava mahdollistaa yleisen rakennuksen (1 900 k-m^2, sallittu kerrosluku 2), esimerkiksi päiväkodin rakentamisen alueelle. Rakennuksen tulee olla pääosin puurakenteinen.

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen, jossa on 6 maanpäällistä kerrosta ja 1 kellarikerros. Koko kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu lisäksi liiketiloja.

Kaava-alueen kaakkoiskulmassa sijaitseva putkijätejärjestelmän koonta-asema säilyttää nykyisen käyttötarkoitusmerkintänsä, eli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET). Asemakaavan muutoksella ET-korttelialueen pohjoispuolella sijaitseva Lumikvartsinpuiston puistoalue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi.

Lähivirkistysalueella (VL) mahdollistetaan metsäisten alueiden säilyminen kaava-alueella. Kaava-alueen kaksi lähivirkistysaluetta ovat osa liito-oravan elinympäristöä Kivistön keskustassa ja ne on määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo). Liito-oravien kulkuyhteyksien takaamiseksi VL-alueilla on säilytettävä olemassa oleva puusto sekä tarvittaessa istutettava uutta puustoa.

Kaava-alueelle osoitetaan useita jalankululle ja pyöräilylle varattuja katualueita. Alueen keskeiseksi kohtaamispaikaksi on määritelty Ruusupuunpihan ja Puuhelmenpolun muodostama aukio. Osa asemakaavattoman alueen eteläpuolella sijaitsevasta rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (Kvartsiraitti) vastamaan jo toteutunutta tilannetta.

Kaava-alueelle on laadittu Puu-Kivistön taiteen konsepti, joka on osa asemakaavan selostusta. Puu-Kivistön taiteen teemoina ovat puut ja puurakentaminen. Taiteen konseptissa määritellään alueella mm. värisuunnitelma sekä hankesidonnaisen ja julkisen taiteen teemat ja sijainnit.



Ideakaavio Puu-Kivistön korttelijulkisivusta



Havainnekuva Puu-Kivistön suunnittelualueesta



Puu-Kivistön korttelirakenne, näkymä etelästä

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue on pääosin rakentamatonta sekametsää. Suunnittelualueen luoteisosassa, Ruusukvartsinkadun varressa, on väliaikainen pysäköintialue. Kaavoitettavalla alueen itäreunalla sijaitsee putkijätejärjestelmän koonta-asema. Alueen eteläosassa kulkee jo rakennettu pyöräilyn laatukäytävä Kvartsiraitti.



Ilmakuva Puu-Kivistön suunnittelualueesta

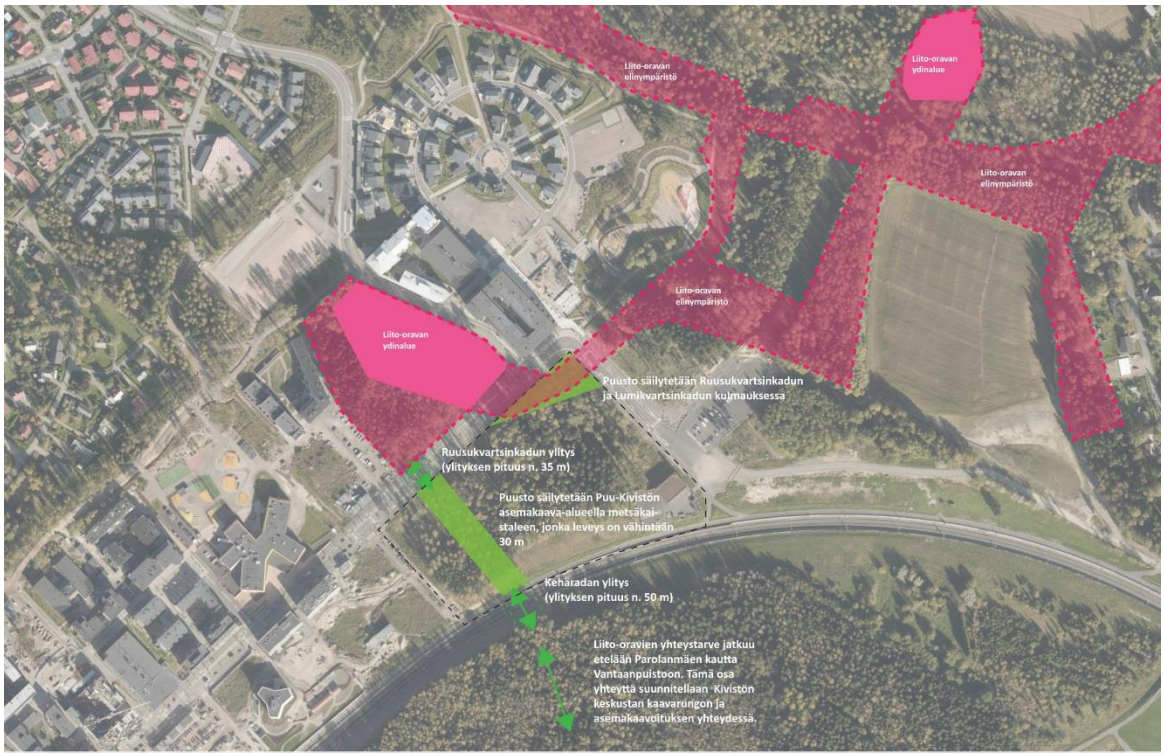
2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijaitsee pääosin laaksoalueella, jonka etelä- ja länsipuolella sijaitsee laaja suurimuotoinen reunamoreeniselänne. Selänteen itäkoilliseen laskeva rinne rajaa suunnittelualuetta siten, että osa suunnittelualueesta sijoittuu rinteelle. Alueen maisemakuva on sulkeutunut ja metsäinen.

Luonnon monimuotoisuus

Alue on pääosin sekametsää. Suunnittelualueen länsiosassa on nuorta koivikkoa. Lisäksi suunnittelualueella on jonkin verran lahopuuta. Alueella on liito-oravahavaintoja: suunnittelualueen koilliskulma on liito-oravien elinympäristöä ja aluetta halkoo pohjois-eteläsuunnassa tärkeäksi tunnistettu liito-oravien yhteystarve Kehäradan ylitse.



Liito-oravien elinympäristöverkosto Puu-Kivistön suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä.

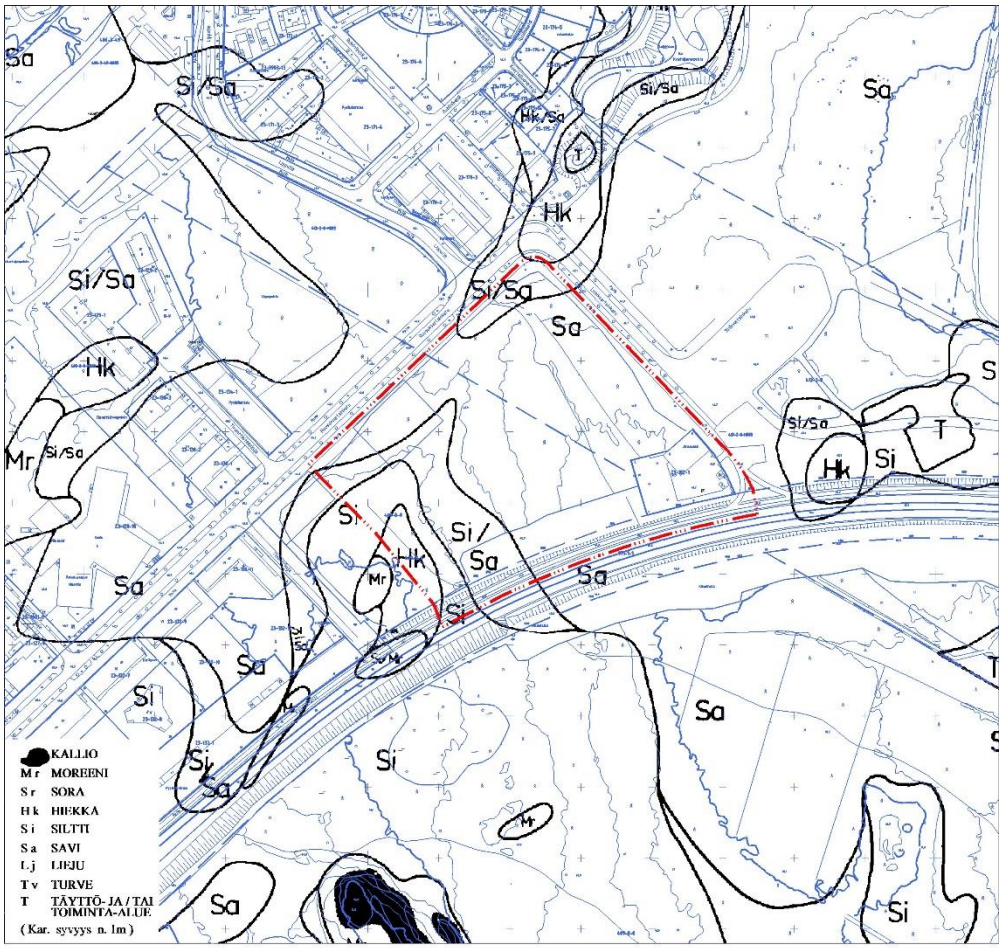
Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Koivupäänojan valuma-alueeseen. Alue on nykyisin metsäinen alue ympäröiviä katuja lukuun ottamatta. Ennen junaradan rakentamista alueen halki virtasi Koivupäänoja pohjoisesta etelään. Kehäradan rakentamisen seurauksena vesien luonnollinen reitti kuitenkin katkesi ja pohjoisesta virtaavat vedet johdetaan nykyään hulevesiviemäreissä Murronpuiston viivytysaltaaseen. Murronpuistosta vedet jatkavat matkaa hulevesiviemärissä idän suuntaan, päätyen Ruusumäentien pohjoispuolella Koivupäänojaan. Koivupäänoja virtaa siitä edelleen kohti itää laskien vedet Vantaanjokeen. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Alue on pintamaalajikartan mukaan pääosin savialuetta. Alueen pohjoisosassa on siltti-savialuetta ja lounaisosassa hiekka-, siltti- sekä siltti-savialuetta. Alueella tehtyjen kairausten perusteella maanpinnassa on savea noin 1-5 metriä. Saven alla on tiheydeltään vaihteleva kerros silttiä tai hiekkaa. Alimpana kerroksena on moreenia. Kairaukset ovat ulottuneet noin 4-16 metrin syvyydelle maanpinnasta.

Kehäradan rakentaminen on alentanut alueen pohjavedenpinnan tasoa. Alueella sijaitsevassa pohjaveden havaintoputkessa pohjavesi on viime vuosina vaihdellut tasovälillä +37,2…+38,3 eli noin 3-4 metrin syvyydellä maanpinnasta.



MAAPERÄKARTTA

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniset rakenteet voidaan pääsääntöisesti rakentaa maanvaraisina. Junaliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu tulee huomioida suunniteltaessa rakentamista lähelle junarataa. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Maanpinta on kaava-alueella noin tasovälillä +40…+45. Maanpinta on alimmillaan alueen itäosassa, josta se nousee kohti pohjoista ja länttä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koko Kivistön suuralueen asukasluku v. 2017 oli 11 722 henkeä, josta Kivistön kaupunginosassa asui vuoden 2017 alussa jokseenkin puolet, lähes 5900 henkeä. Väkiluku on kasvanut voimakkaasti Kivistön keskustan rakentumisesta, vuodesta 2015.[1]

[1] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Kivistön kaupunginosassa on lapsia ja nuoria suuralueen keskiarvoa enemmän. Yli 65-vuotiaiden osuus painottuu Kivistön kaupunginosassa pientaloasumiseen – ikäryhmän voi sanoa olevan aliedustettuna keskustan asumisessa.

Sosiaalinen ympäristö ja asuminen

Kivistön keskustaan on rakennettu 2015 – 2017 lähes 2500 uutta asuntoa**.** Määrä on 27 % koko Vantaan vastaavasta tuotannosta. Vantaalla rakentuu tällä hetkellä paljon pieniä asuntoja ja etenkin yksiöiden osuus huoneistotyypeistä on kasvanut uusissa asuntokohteissa. Pienten asuntojen suuri osuus leimaa myös Kivistön keskustan asumista. Varmistaakseen tasapainoisen ja monipuolisen asuntokannan toteutumisen rakennettavilla alueilla, Vantaa määrittää halutun hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman kilpailuissa, tontinluovutuksessa sekä yksityisen maanomistajan kanssa tehtävissä maankäyttösopimuksissa.

Kivistön keskustan väestö on enimmäkseen muualta muuttanutta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen. Kivistön kaupunginosaan kuuluu kuitenkin useita eri asuinalueita ja niillä osa asukkaista on syntyperäisiä kivistöläisiä.

Vantaalla toteutetun Kehäradan asemien ympäristöjen muuttoliike -tutkimuksen mukaan keskimääräistä useampi Kivistön asemanseudulta pois muuttava muuttaa muualle kuin Vantaalle (Sinkko 2017, julkaisematon). Kivistön keskustan asumisessa tärkeää on kehittää keinoja, joilla edesautetaan alueelle juurtumista, yhteisöllisyyttä sekä elinkaariasumisen mahdollisuutta.

Kivistön ja Keimolanmäen uudistuotantoon muuttaneista suurin ikäryhmä on 20 – 29 vuotiaat. Yli 65-vuotiaiden osuus on pienin. Asukastilaisuuksissa keskusta-alueelta on toivottu enemmän asumisen ratkaisuja ikääntyville (senioriasuminen) ja lapsiperheille.

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueelta on noin 600 metriä Kivistön asemalle, jonne suunnitelmien mukaan rakentuu Kivistön kauppakeskus palveluineen 2020-luvun alussa. Ruusukvartsinkadulla sijaitsee Aurinkokivi, jossa on alakoulu ja neuvola sekä erilaisia harrastetoimintoja. Lähivuosina Aurinkokiven palvelukeskuksessa sijaitseva alakoulu laajenee yhtenäiskouluksi. Koko Kivistöä palveleva asukastila Rubiini sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella, vajaan 300 metrin päässä alueesta. Suunnittelualueelle on mahdollistettu lähes 200 lapsen päiväkoti vastaamaan kasvavan asukasmäärän tarpeisiin.

Kivistön asukkaista valtaosa käy töissä alueen ulkopuolella. Kivistön kaupunginosassa keskeisimmät työllistävät alat ovat rakentaminen sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

Kivistön keskustan rakennukset liitetään jätteiden putkikeräysjärjestelmään, jonka koonta-asema sijaitsee suunnittelualueen koillisnurkassa.

Kaupunkikuva

Kivistön keskusta on uusi, urbaani kaupunkikeskus, joka jatkaa rakentumistaan tulevina vuosina. Suunnittelualue muodostaa luontevan jatkeen Kivistön keskusta-alueelle. Samalla se liittää osaksi keskustaa ns. Asuntomessualueen, joka sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella.

Kivistön keskustalle luonteenomaista ovat suorat katulinjaukset sekä 5-7 kerroksiset kerrostalot ja näiden väliin jäävät matalammat talot ja erilaiset piharakennukset. Katupuut sekä Keimolantien katualueiden istutukset tuovat vehreyttä ajoin kiviseksi koettuun kaupunginosaan.

Kivistön keskeinen yhteys, Ruusukvartsinkatu, on mitoitukseltaan leveä. Jalankulkuun ja pyöräilyyn on varattu leveä katualue. Vaihtoehtoisia kulkureittejä ei juuri ole, mikä hivenen yksipuolistaa koettua kaupunkikuvaa. Myös kivijalkaliikkeiden määrä on vähäinen, mikä yksipuolistaa kaupunkikuvaa, myös toiminnallisesti.

Virkistys

Kivistön keskusta rajoittuu laajempiin virkistysalueisiin. Keskeistä keskustan kehittämisessä on viheryhteyksien vahvistaminen ja kehittäminen. Tunnistettujen luontoarvojen vaalimisen lisäksi tavoitteena on, että asumisessa on 300 metriä maksimietäisyys viheryhteyteen, joka johtaa laajemmalle viheralueelle.

Kivistön alueelle laaditaan kaavarunkoa, johon liittyy urheilupuiston toimintojen määrittely ja sijoittaminen. Suunnittelualuetta lähellä sijaitsevat Kvartsijuonenpuisto ja liito-oravien ydinalue Lippupuisto sekä siihen liittyvät Lipunkantajankenttä, Lipunkantajanpuisto ja Lipunkantajanraitti. Kvartsijuonenpuistossa kaupunkiviljely ja leikkipaikat tarjoavat tekemistä kaiken ikäisille. Lipunkantajankenttä edustaa liikunnallista tekemistä. Laajemmat viheralueet löytyvät Kvartsijuonenpuiston pohjoispuolelta, Kenraalinpuistosta. Kivistön keskustasta, aseman kupeesta avautuu yhtenäinen latuyhteys Petikkoon, Hämeenlinnan väylän länsipuolelle.

Liikenne

Kivistön keskustaa kehitetään tavoin, joilla tuetaan jalankulkua ja pyöräilyä sekä joukkoliikenteen käyttöä. Suunnittelualueen eteläreunaa rajaa pyöräilyn laatukäytävä, Kvartsiraitti. Alueen välittömästä läheisyydestä, ns. Puu-Kivistön aloituskortteleihin liittyen, suunnitellaan Kehäradan ylittävä kevyen liikenteen silta. Pysäköinti on Kivistön keskustan alueella järjestetty ensisijaisesti rakenteellisena, keskitettynä pysäköintinä. Kadunvarsipysäköinti on muuttunut maksulliseksi alkuvuodesta 2018. Kivistön alueella testataan robottiliikennettä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alue liitetään Lumikvartsinkadun runkovesijohdon rinnalla kulkevaan jakeluvesijohtoon. Kivistön keskusta kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Myllymäen paineenkorottamon kautta. Myllymäen paineenkorottamolta vesi johdetaan DN 500 - 400 vesijohdolla Kivistöön. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89 ja ylin painetaso noin +100.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Lumikvartsinkadun runkojätevesiviemäriin, joka johtaa jätevedet kaakkoon Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Jätevedet pumpataan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Nykyään alueen ollessa rakentamatonta aluetta, valuvat sadevedet kaava-alueen eteläosaan Kvartsiraitin varren painanteeseen. Painanteesta vedet ohjautuvat edelleen Kvartsiraitin alle rakennettuun hulevesiviemäriin. Hulevesiviemäri purkaa vedet Lapinkylässä Koivupäänojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Ruusukvartsinkadun ja Lumikvartsinkadun varressa.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 uusien alueiden melutasojen ohjearvoja. Ulkona yöajan 45 desibelin ohjearvo on määräävä kaava-alueen asumiseen käytettävillä ja hoitolaitoksia palvelevilla alueilla.

Suunnittelun aikana laadittiin erillinen meluselvitys, jossa tutkittiin lentomelun, raideliikenteen ja tieliikenteen meluvaikutuksia suunnitelmaan. Meluselvityksen tulokset on esitelty luvussa 4.4.1

Lentomelu

Tiedot lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhokäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Marja-Vantaan osayleiskaavassa. Asemakaava perustuu Marja-Vantaan osayleiskaavaan ja sen mukaisesti lentomelu ei estä asuinrakentamista. Lentomelua on kuultavissa koko kaava-alueella. Asemakaava-alue sijaitsee lento-meluvyöhykkeellä m3 (Lden 50 – 55 dB), joka ei estä uusien asuinalueiden rakentamista. Lentomeluvyöhykkeen m2 (Lden 55 – 60 dB) raja kulkee pienimmillään n. 500 m etäisyydellä alueesta etelään. Lentomelun osalta koko Kivistössä on kuitenkin erikseen sovittu käytettäväksi 35 dB ääneneristävyysvaatimusta kaikissa asuinrakennuksissa.

Raideliikenteen runkomelu ja tärinä

Kehäradan avoratasuunnittelun osana on tehty runkomeluselvitys (Akukon Oy, Kehärata, avorataosuuden rakentamissuunnittelu, Runkomelun tarkennettu selvitys, 15.3.2010). Kehäradan suunnittelussa on otettu huomioitu runkomelun ja tärinän torjunta teknisillä ratkaisuilla, jotka täyttävät asuinalueen vaatimustason. Kivistön keskustan kohdalle on toteutettu eristyskyvyltään 10 dB ja paikoin 13 dB:n sepelinalusmattoihin perustuva runkomelueristys siten, että junaliikenne ei aiheuta runkomeluhaittoja avorataosuuksien ympäristössä sijaitseviin nykyisiin tai suunniteltuihin rakennuksiin ja niissä oleskeleville ihmisille.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajia ovat tällä hetkellä Vantaan kaupunki ja rautatiealueen osalta Suomen valtio (Liikennevirasto). Osa maa-alueista on vuokrattu ulkopuolisille väliaikaiseen pysäköintikäyttöön.

Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
Vantaan kaupunki	3,7
Suomen valtio/Liikennevirasto	0,3
Yhteensä	**4,0**

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

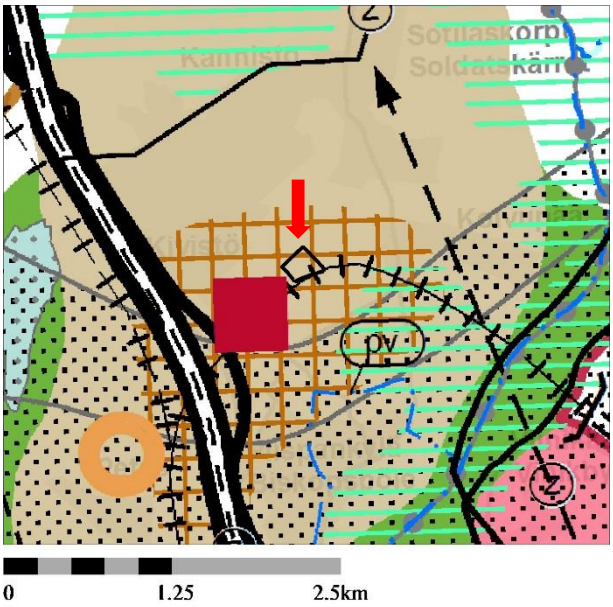
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Puu-Kivistö toteuttaa resurssitehokkaan ja vähähiilisen yhdyskuntakehityksen tavoitetta. Puu-Kivistö on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin; myös luonnon- ja kulttuuriympäristöstä huolehtiminen kestävällä tavalla on tärkeää elinkeinojen, väestön hyvinvoinnin ja alueiden identiteetin kannalta. Samalla huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta sekä edistettävä ekologisten yhteyksien säilymistä.

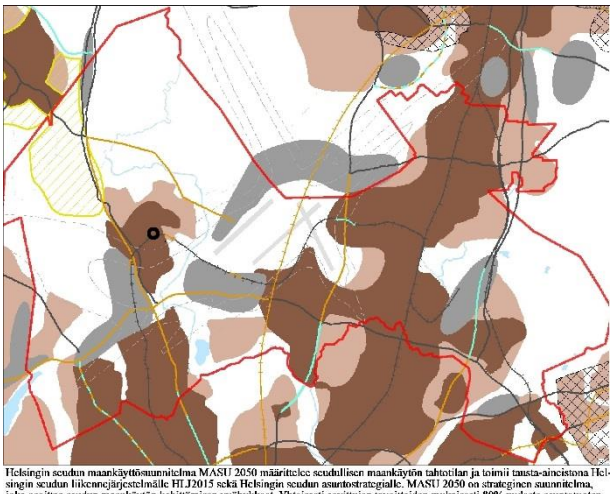
Maakuntakaava



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisen nuolen osoittamalla mustalla viivalla.

Alueella on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja. Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



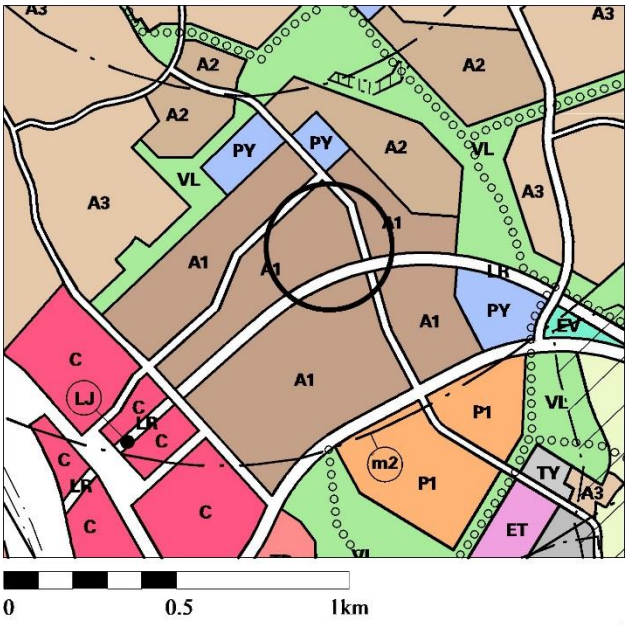
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Ote MASU 2050 suunnitelmasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä.

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Hanke sijaitsee seudun ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä ja on siten Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman mukainen.

Yleiskaava



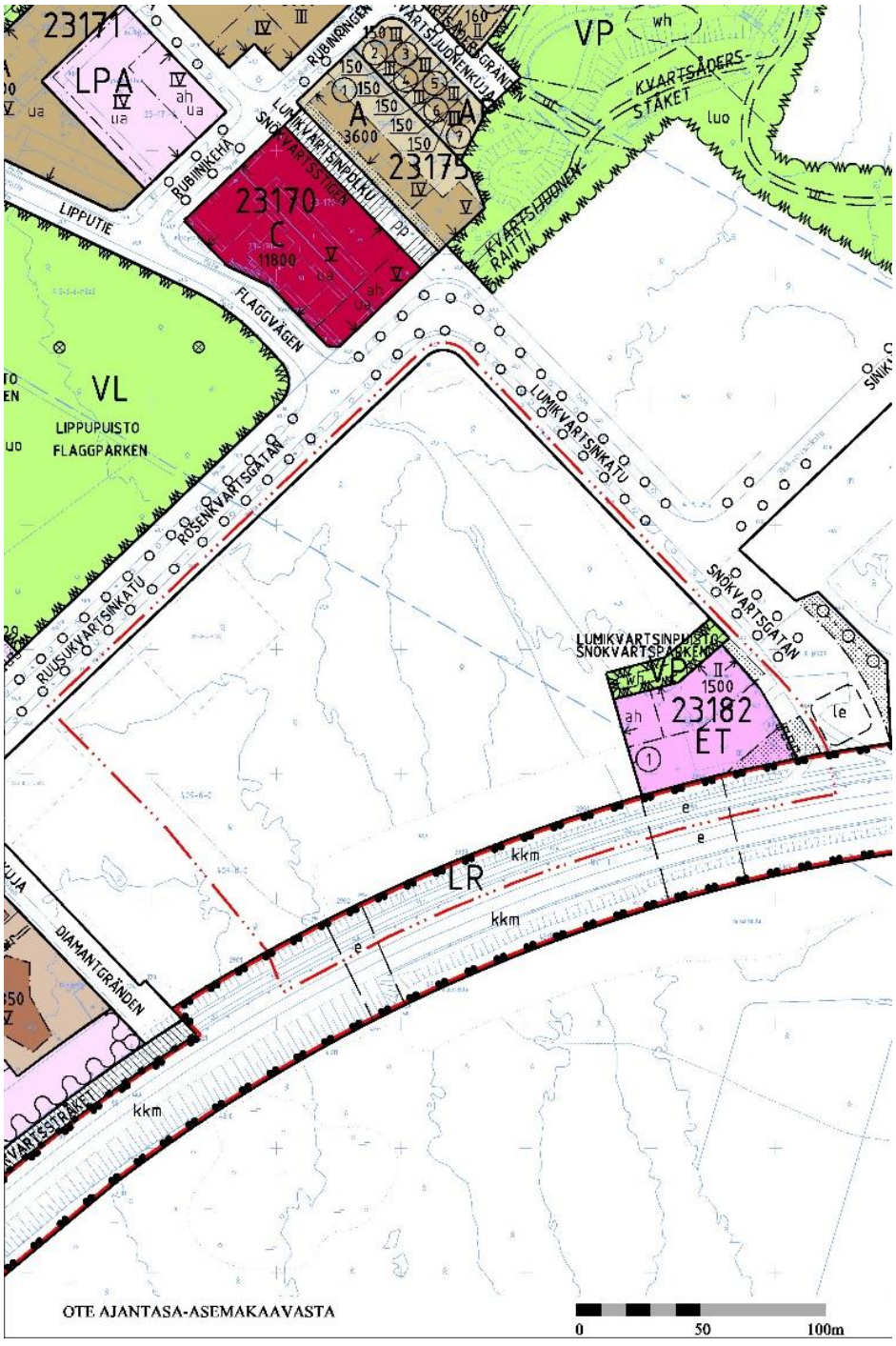
Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä.

Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) alue on merkitty asumisen alueeksi, joka rajautuu Kehäratatan etelässä. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä

m3:n eli Lden 50 – 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen. Finavian ympäristöluvassa esittämien uusien lentomeluennusteiden toteutuessakaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä.

Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualueen eteläosassa on rautatiealueeksi sekä jalankululle ja pyöräilylle kaavoitettuja alueita, jotka kuuluvat lainvoimaiseen asemakaavaan Kehärata (nro 701100). Suunnittelualueen itäosassa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi sekä katualueeksi kaavoitettuja alueita, jotka kuuluvat lainvoimaiseen asemakaavaan Kivistön jäteasema (nro 231700).



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella pistekatkoviivalla.

Kaupungin strategiat, ohjelmat ja tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Vantaan valtuustokauden strategian tärkein painopistealue kaupunkisuunnittelun osalta on kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta tavoitellaan vahvistettavan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja Vantaan kaupunkiympäristöjen ja asuntojen tavoitellaan olevan kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen. Maankäyttö suunnitellaan siten, että se ei heikennä seudullisesti keskeisiä luontoarvoja.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014):

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla.
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600

Asemakaava-alue sisältyy asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen nro 230600, jonka Vantaan kaupunginhallitus on hyväksynyt 11.4.2011 jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaavan muutos koskee Kehäradan asemakaavaa nro 701100, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.12.2008 sekä Kivistön jäteaseman asemakaavaa nro 231700, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.12.2013.

Kivistön suuralueen visio 2042

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita (kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017). Visioksi on määritelty Onnellinen Kivistö – vehreä ja aktiivinen kotikaupunki. Visiotyössä Kivistön suuralue on määritelty muodostuvan viidestä eri aluetyypistä: Kivistön keskusta,

Tiivistyvä Kivistö, Kulttuurimaiseman Kivistö, Metsäinen Kivistö ja Elinkeinojen Kivistö. Puu-Kivistön kaava-alue sijoittuu Kivistön keskustan alueelle. Kivistön keskustan aluetyypin tavoitetilaksi on määritelty: Kivistön keskusta on kahden asemanseudun muodostama monipuolinen ja värikäs kaupunki.

Kivistön keskustan kaavarunko

Kivistön suuralueen vision 2042 tavoitetilan toteuttamisen seuraava askel on Kivistön keskustan ja sen välittömän vaikutusalueen kattava kaavarunkotyö, joka samalla auttaa testaamaan vision sisältöä ja kehittämään sen ohjausvaikutusta. Syksyllä 2017 käynnistyneessä Kivistön keskustan kaavarunkotyössä tutkitaan Kehäradan Kivistön aseman ja Lapinkylän seisakkeen vaikutusalueita ja määritetään periaatteet maankäytön ratkaisuille. Kivistön keskustan kaavarungon luonnosaineisto on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä vuoden 2018 aikana.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Puu-Kivistön asemakaavaa sekä asemakaavan muutoksen laatimista on hakenut Vantaan kaupunki. Kaavatyö on ollut vuosina 2015 – 2018 työohjelmissa kaavanumerolla 231900.

Puu-Kivistön asemakaavoitus tuli vireille 20.3.2015 nimellä Kivistön keskusta-asuminen 6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 20.3.2015. Mielipiteet pyydettiin 24.4.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin ja julkaistiin päivitettynä 14.11.2017. Asemakaavan viralliseksi nimeksi muutettiin Puu-Kivistö. Mielipiteet pyydettiin 14.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäytön ja ympäristön toimiala (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kuntatekniikka) ja Vantaan kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Finavia, Elisa Oyj ja Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Liikennevirasto (rautatiealueet)

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.3.2015

Mielipiteitä 20.3.2015 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kirjeitse ja sähköpostitse 5 kappaletta:

Mielipide M1 2.4.2015

Alueen tulee jatkaa samaa korkeatasoista ja yhteneväistä arkkitehtuurilinjaa kuin muussakin Kivistön uudessa rakentamisessa on toteutettu. Alueen rakentamistehokkuus tulee punnita erittäin tarkasti, sillä kyseessä on yksi tärkeä ”reservialue, mikäli eteläisemmän Kivistön alueelle kaavoitettavien asuinneliöiden määrä jää aiemmin arvioitua pienemmäksi lentomelualueiden muutoksesta johtuen. Tällä varmistetaan Kivistön nykyisiäkin asukkaita palvelevien kaupallisten palvelujen ripeä toteutuminen.

Vastine: Puu-Kivistön kaavaratkaisu mahdollistaa tiiviin, monimuotoisen, värikkään ja puurakenteisen asuinkortteliston toteuttamisen kaava-alueelle. Alueelle suunnitellut asuinkorttelit mahdollistavat Kivistön keskustan asukasmäärän kasvamisen noin 800 – 900 asukkaalla.

HSL 10.4.2015

HSL kannattaa asemanseudun tiivistä rakentamista. Tehokkaalla rakentamisella saadaan enemmän ihmisiä Kivistön aseman vaikutuspiiriin sekä mahdollistetaan kävelyn ja pyöräilyn hallitseva osuus alueen sisäisessä liikenteessä. Osallistus- ja arviointisuunnitelmassa esitetty rakentaminen tukee tätä tavoitetta. Suunnittelualueen joukkoliikennepalvelu tukeutuu Kivistön asemaan. Lisäksi Ruusukvartsinkadulla kulkee bussiliikennettä Kivistön asemalle ja Seutulan suuntaan. Alueelta tulee turvata sujuvat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Kivistön asemalle ja läheisille bussipysäkeille. HSL on mielellään mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Vastine: Puu-Kivistön kaava-alueella sisäiset kulkuyhteydet ovat varattu kävelylle ja pyöräilylle ja luovat turvallisen liikkumisympäristön kaava-alueelle. Puu-Kivistön kaava-alueelta on turvallinen Kvartsiraitin pikapyörätie- ja kävely-yhteys Kivistön asemalle. Läheisimmät bussipysäkit sijaitsevat joko Ruusukvartsinkadun tai Lumikvartsinkadun varrella joko samalla puolella katua kuin kaava-alue tai suojatien ylityksen päässä toisella puolella katua.

Museovirasto 22.4.2015

Kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat arkeologisen kulttuuriperinnön inventointeihin, jotka tehtiin vuosina 2000 ja 2005. Näin ollen Museovirastolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavaa ei ole myöskään tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausunnolle sen myöhemmissä valmisteluvaiheissa. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä 23.4.2015

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä pyytää huomioimaan korttelikohtaiset kierrätyshuoneet putkikuljetuksen yhteydessä. Vesihuoltolinjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille ja mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Asemakaavoitusvaiheessa on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Kaavoituksen yhteydessä tulee laatia vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen. Suunnitelma tulee tarkastuttaa HSY:llä.

Vastine: Kaavamääräyksiin on kirjattu vaatimus 15 m^2:n kierrätyshuoneista, joiden tulee sijaita kortteleissa: 23140 LPA, 23138 tontti 1 ja 23135 tontti 2. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu katualueiden mitoitus siten, että katujen alle mahtuu tarvittavat maanalaiset johdot. Kaavatyön yhteydessä on laadittu vesihuollon esisuunnitelma, joka on tämän selostuksen liitteenä.

Vantaan kaupunginmuseo 24.4.2015

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia. Arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyvissä asioissa lausunnon antajana toimii Museovirasto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.11.2017

Mielipiteitä 14.11.2017 päivätystä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kirjeitse ja sähköpostitse 8 kappaletta:

Museovirasto 22.11.2017

Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti asiaa hoitaa kaupunginmuseo.

Vantaan Energia ja Vantaan Energian sähköverkot oy 30.11.2017

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. 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.

Kaukolämpöverkon osalta ei huomautettavaa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

> Vastine: Kaavatyön yhteydessä on tehty yhteistyötä Vantaan energian kanssa ja kaava-alueelle on laadittu alustavat suunnitelmat keski- ja pienjänniteverkoista sekä muuntamoiden sijainneista.

HSL 11.12.2017

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen Kivistön keskustan tiivistäminen tukee hyvin Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ2015:n kärkitavoitteiden toteutumista. Suunnittelualue sijaitsee kohtuullisen kävelymatkan päässä Kivistön rautatieasemasta. Lisäksi alueen lähistöllä kulkee valikoima Vantaan sisäisiä poikittaisyhteyksiä tarjoavia bussilinjoja. Alueelta ovat myös hyvät polkupyöräyhteydet sekä joukkoliikenteen solmukohtiin, että muualle Vantaalle.

Alueen luoteisreunalla olevan Rubiiniaukion pysäkin vastinpari on tällä hetkellä Lipputiellä. Suunnitelman yhteydessä on syytä selvittää olisiko pysäkki tulevaisuudessa järkevämpää sijoittaa Lipputien sijaan Ruusukvartsinkadulle ajoratapysäkiksi. Rata-alueen kaventamisen yhteydessä Kvartsiraitin kevyen liikenteen väylän toimivuus on taattava.

HSL haluaa jatkossa edelleen osallistua Puu-Kivistön aluetta koskevaan suunnitteluun, mikäli sillä on vaikutuksia alueen liikennejärjestelyihin.

> Vastine: Kaavaratkaisussa ei ole estetty mahdollisuutta siirtää pysäkkiä Ruusukvartsinkadun ajoratapysäkiksi. Ruusukvartsinkatu ei sijaitse Puu-Kivistön kaava-alueella. Kvartsiraitti on jo toteutettu Kehäradan pohjoispuolelle. Kaavaratkaisussa suunniteltu rakentaminen tai rata-alueen kaventaminen ei vaikuta Kvartsiraitin mitoitukseen eikä siten sen toimivuuteen.

Finavia Oyj 11.12.2017

Finavia toteaa, että kaava-alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupapäätöksessä olevan lentokonemelun vuoden 2025 ennusteen (ns. uusi verhokäyrä) Lden 50-55 dB lentokonemelualueella. Tämän vuoksi Finavia katsoo, että kohteeseen toteutettavien asuinrakennusten ääneneristävyysvaatimuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

> Vastine: Kaava-määräyksiin on kirjattu, että *asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Kvartsiraittiin, Lumi-*

kvartsinkatuun ja Ruusukvartsinkatuun avautuvat parvekkeet tulee lasittaa. Lisäksi kaavamääräyksissä on määrätty, että *Kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.*

Fingrid 13.12.2017

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten Fingridillä ei ole kommentoitavaa asemakaavoituksen lähtökohdista. Fingrid Oyj:n voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 §, tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta Vantaan kaupungin tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

Vantaan kaupunginmuseo 13.12.2017

Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys 13.12.2017

Marja-Vantaan osayleiskaavassa Puu-Kivistön kaava-alue sijoittuu asumisen alueeksi (A1) merkitylle alueelle. Kaavoitettavalta alueelta ja sen lähiympäristöstä on tehty liito-oravahavaintoja. Sitä vastoin tarkempia luontotyyppi- ja lajistoselvityksiä ei ole tehty yleiskaavatyön yhteydessä rakennetavaksi esitetyllä alueella eikä sen ympäristössä. Yhdistyksen mielestä selvityksiä on syytä tehdä myös niiden vielä asemakaavoittamattomien luontoalueiden osalta, jotka on osoitettu muuttavaan maankäyttöön Marja-Vantaan osayleiskaavassa.

Erityisesti nyt kaavoitettavan alueen itäosassa on runsaasti vanhoja lehtipuita sekä lahopuuta. Alue on hyvin potentiaalista vaativalle lahopuulajistolle, kuten lahokaviosammalelle. Alueella pitäisikin tehdä luontoselvityksiä ennen lopullista kaavaesitystä. Kaava-alueen kohdalta, radan eteläpuolelta vastaavanlaisesta metsästä on tänä syksynä löytynyt useita lahokaviosammalia eri puolilta palstaa. Kyseinen sammal on luonnonsuojeluasetuksessa erityisesti suojeltu luontodirektiivin laji. Kaava-alueen metsä sijaitsee tärkeällä eteläpohjoissuuntaisella metsäekologisella yhteydellä, jonka merkitys on tunnistettu myös Länsi-Vantaan vuoden 2016 liito-oravaselvityksessä.

Edellä mainituista syistä kaava-alueen luonnoltaan arvokas itäosa on syytä kaavoittaa säilyväksi virkistysalueeksi (VL/luo).

Vastine: Kaavoitettavalla alueella on tällä hetkellä runsaasti vanhoja lehtipuita sekä lahopuuta. Alueen suunnittelun pohjana on käytetty uusimpia luontoselvityksiä.

Länsi-Vantaalla on tehty Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvitys (Ramboll, 2016), johon Puu-Kivistön kaava-alue sisältyy. Selvityksessä on todettu, että Puu-Kivistön kaava-alueella tulee osoittaa liito-orava yhteys Lippupuistosta Puu-Kivistön kaava-alueen läpi Kehäradan eteläpuolelle. Tämän hetkinen ainut nykyisen puuston kannalta mahdollinen Kehäradan ylitys sijaitsee Puu-Kivistön kaava-alueella ja Kehäradan eteläpuolella. Liito-oravayhteyden minimileveydeksi on määritelty 30 metriä. Lisäksi Puu-Kivistön kaava-alueella Ruusukvartsinkadun ja Lumikvartsinkadun rajaamassa kulmauksessa on liito-oravaselvityksessä todettu liito-oravan elinympäristö. Puu-Kivistön kaavaratkaisussa on määritelty näille alueille lähivirkistysalueet, jossa olemassa oleva puusto tulee säilyttää ja puustoa tulee tarpeen mukaan istuttaa, jotta liito-oravan tarvitsema latvusyhteys säilyy. Lisäksi lähivirkistysalueet on määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen

tärkeäksi alueeksi. Näillä kaavamääräyksillä turvataan liito-oravien yhteystarpeiden säilyminen kaava-alueella.

Vantaalla on tehty lahokaviosammalkartoitus (Olli Manninen 2017, julkaisematon), jossa on selvitetty lahokaviosammaleen esiintymiä Kivistön keskustan ympäristössä. Kartoituksen mukaan lahokaviosammaleen esiintymät sijoittuvat Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolelle. Lahokaviosammaleiden elinympäristöjen turvaaminen Kehäradan eteläpuolella tutkitaan tarkemmin Kivistön keskustan kaavarunkotyön yhteydessä.

Muita Kivistön keskustan alueella tehtyjä luontoselvityksiä ovat mm. Vantaan Marja-radan rakentamisen luontoselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 2003), Marja-Vantaan lepakkokartoitus (Faunatica Oy, 2009) ja Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011).

Luontoselvitykset on huomioitu asemakaavaehdotuksessa ja aluevarauksia on luo-merkinnällä varustetuille lähivirkistysalueille turvaamaan luontoarvot.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 14.12.2017

Suunnittelualueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Timanttikujalla, Ruusukvartsinkadulla ja Lumikvartsinkadulla. Muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

Vastine: Kaavatyön yhteydessä on tutkittu katujen mitoitus johtojen mitoituksen kannalta sekä laadittu vesihuollon esisuunnitelma, joka on tämän selostuksen liitteenä.

Yleisötilaisuudet

Puu-Kivistön asemakaavaa esiteltiin Kivistön yleisötilaisuudessa 16.11.2017 ja 28.2.2018. Tilaisuudessa 16.11.2017 esiteltiin Puu-Kivistön uudelleen käynnistettyä suunnittelua sekä päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Tilaisuuteen osallistui noin 75 henkilöä. Tilaisuudessa olevilla oli mahdollisuus keskustella suunnittelijoiden kanssa Puu-Kivistön suunnittelusta ja kaavan suunnitteluratkaisuista.

Tilaisuudessa 28.2.2018 esiteltiin laajasti Puu-Kivistön asemakaavaluonnosaineistoa sekä Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailua. Tilaisuuteen osallistui noin 80 henkilöä. Tilaisuudessa oli mahdollisuus keskustella Puu-Kivistön suunnitteluratkaisusta suunnittelijoiden kanssa. Luonnosaineisto sisälsi mm. lähtökohdat suunnittelulle, suunnitellun korttelirakenteen, rakennusten korkeuksien ja rakennusoikeuksien, viherrakenteen esittelyn sekä päiväkodin suunnittelun periaatteet.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavoituksen lähtökohtana on suunnitella Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaisesti Kehärataan ja Kivistön asemaan tukeutuvat asuinkorttelit Kivistön keskustaan. Asemakaavalla mahdollistetaan mm. innovatiivisten ja resurssiviisaiden asuinkortteleiden, päiväkodin ja puistoalueiden toteuttaminen Kivistön aseman ja mahdollisen Lapinkylän aseman läheisyyteen. Lisäksi suunnittelualue sisältää Kehäradan rautatiealuetta ja jätteen koonta-aseman.

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita. Suunnittelualue on keskeinen osa Kivistön keskustaa ja osayleiskaavassa tehokkaalle asumiselle osoitettua aluetta. Tavoitteena on muodostaa urbaaneja asumisen kortteleja, jotka kytkeytyvät toiminnallisesti ja kaupunkikuvalli-

sesti aluetta ympäröivään, osin rakennettuun ja osin rakenteilla olevaan Kivistön keskustaan. Alueelle toteutetaan keskitetty pysäköintiratkaisu. Suunnittelun keskeisinä teemoina ovat kestävän kaupunkisuunnittelun eri tavoitteet ja niiden mukaiset toteutukset. Suunnittelun erityisteemana on puurakentaminen. Taiteen konsepti on osana asemakaavamääräyksiä ja selostusta.

Asemakaavatyöllä tutkitaan myös rautatiealueen kaventamista suunnittelualueen kohdalla niin, että rautatiealuemerkintä kattaa radan toiminnallisuuden edellyttämän alueen ja kaupungin rakentama katualue Kvartsiraitti merkitään katualueeksi.

3.3.2 Kaupungin asettamat tavoitteet Puu-Kivistön asemakaava-alueelle

Puu-Kivistö puurakentamisen erityiskohde

Puu-Kivistön asemakaava-alueella toteutetaan tavoitetta lisätä puurakentamista Vantaalla. Kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien ilmastoverkosto päätti 13.12.2017 lisätä kaupunkien puurakentamista. Puu-Kivistö on nimetty Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi (kaupunginhallitus 5.2.2018), jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken.

Puu-Kivistö aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Osana Puu-Kivistön puurakentamisen erityiskohteen edistämistä Vantaan kaupunki on käynnistänyt Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun (kaupunginhallitus 5.2.2018). Kilpailun erityisenä tavoitteena on puurakentamisen edistäminen. Kilpailussa etsitään puurakentamisen toteuttajia kahdelle asuinkorttelille. Tavoitteellinen asumisen kerrosala kilpailualueella on yhteensä vähintään 15 000 k-m^2, joka jakautuu kahteen kilpailukohteeseen. Kilpailu toteutetaan kaikille toimijoille avoimena kilpailuna 14.2. - 31.5.2018.

Puu-Kivistön aloituskortteleiden kilpailualue ei kuulu Puu-Kivistön asemakaavaan, vaan kilpailualueen asemakaavoitus aloitetaan kilpailun ratkaisun jälkeen syksyllä 2018. Kilpailualueen asemakaava laaditaan yhdessä kilpailun voittajien kanssa ja asemakaavoitetut tontit lähtökohtaisesti myydään kilpailun voittajille kilpailuohjelmassa määritetyllä tavalla. Lisätietoa Puu-Kivistön aloituskortteleiden kilpailusta: www.vantaa.fi/puu-kiviston_suunnittelukilpailu.

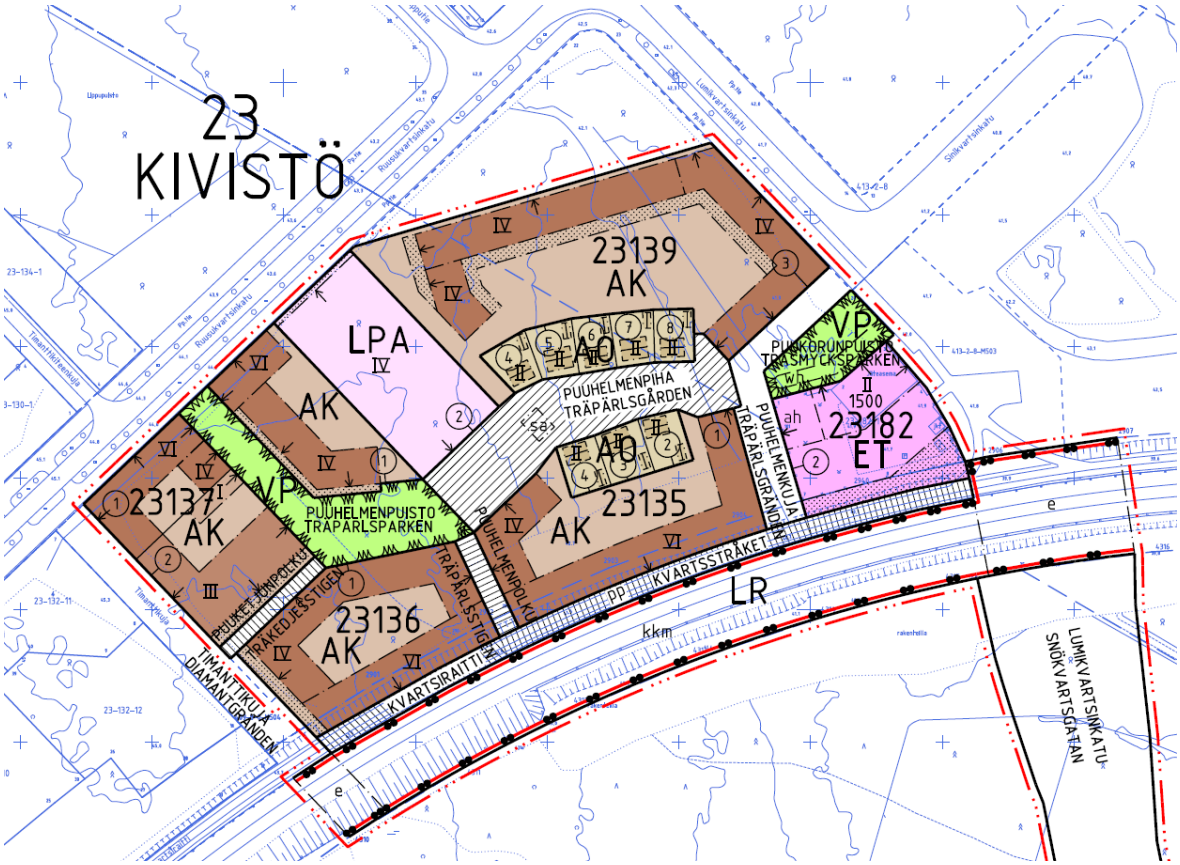
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Puu-Kivistön suunnittelu 2015 – 2016

Puu-Kivistön asemakaavaa työstettiin vuoden 2015-2016 aikana. Vuonna 2016 Puu-Kivistön alueelle suunniteltiin asuinkerrostaloja, pientaloja, pysäköintilaitosta ja palvelutaloa. Kaupunkirakenteen tavoiteltiin olevan monimuotoinen ja värikäs ja rakennusten suunniteltiin olevan puurakenteisia. Alueen läpi suunniteltiin vehreä ja yhteiskäytössä oleva viherkatu, johon sijoitettiin koko kaava-alueen yhteisoleskelualueita. Lisäksi alueelle suunniteltiin väliaikaista konttiasumisen konseptia. Suunnittelutilanteessa oli tiedossa, että alueella on liito-oravan yhteistarpeita, jonka vuoksi Ruusukvartsinkadun ja Lumikvartsinkadun rajaama alue jätettiin metsäiseksi alueeksi. Lisäksi kaavassa tuli esittää koonta-asemalle muuttunut ajoyhteys koonta-aseman pohjoispuolelta aikaisemman Lumikvartsinkadun liittymän sijasta. Ajoyhteys tuli sijoittaa samaan kohtaan Sinikvartsinkadun liittymän kanssa. Vuoden 2016 suunnittelutilanteessa tehtiin selvitykset: Kivistön keskusta-asuminen 6:n meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016) ja Puu-Kivistön kaavatalousselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016).



Puu-Kivistön havainnekuva 6/2016



Puu-Kivistön kaavakartan luonnos 6/2016



Puu-Kivistön näkymäkuva 6/2016

Puu-Kivistön suunnittelu 2017 – 2018

Puu-Kivistön suunnittelu käynnistettiin uudestaan vuoden 2017 syksyllä. Tavoitteena oli edelleen monimuotoinen kaupunkirakenne, jossa on värikkäitä puurakenteisia asuinrakennuksia. Suunnittelutilanne oli kuitenkin muuttunut mm. seuraavien asioiden osalta:

- Alueen läpi tuli osoittaa liito-oravien yhteystarve Lippupuistosta Kehäradan eteläpuolelle, jonka leveys on minimissään 30 metriä. Lisäksi Ruusukvartsinkadun ja Lumikvartsinkadun kulma tulee säilyttää metsäisenä liito-oravien yhteytenä.
- Kaava-alueelle ei sijoiteta palvelutaloa.
- Kaava-alueelle ilmeni tarve sijoittaa päiväkoti, jonka tonttitarve on noin 6 000 – 8 000 m^2.
- Puu-Kivistön kaava-alueen Timanttikujan puoleinen osa erotettiin omaksi kaava-alueekseen, koska alueelle järjestetään asemakaavoitusvaiheessa Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu-ja tontinluovutuskilpailu kevään 2018 aikana. Aikataulullisesti Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelua ei voinut kilpailun vuoksi sovittaa yhteen, joten Puu-Kivistön aloituskortteleiden kaava etenee omassa aikataulussa.
- Asemakaava-alueella tavoitellaan enemmän asumisen kerrosalaa kuin aikaisemmassa suunnittelutilanteessa (noin 35 000 – 40 000 k-m^2).

Alla esitellään erilaisia vaihtoehtoja, joita on tutkittu vuoden 2017 – 2018 suunnittelun aikana. Vaihtoehdoissa tutkittiin erityisesti päiväkodin ja pysäköinninlaitoksen sijoittumista eri sijanteihin alueella.



Puu-Kivistön havainnekuva 11/2017



Puu-Kivistön havainnekuva 1/2018, vaihtoehto 1



Puu-Kivistön havainnekuva 1/2018, vaihtoehto 2



Puu-Kivistön havainnekuva 2/2018

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Lopullisessa Puu-Kivistön asemakaavaratkaisussa on otettu huomioon vuoden 2017 muuttunut suunnittelutilanne. Muuttuneessa suunnittelutilanteessa eri toimintojen sijoittelua kaava-alueella tutkittiin perusteellisesti. Seuraavassa on esitetty keskeiset suunnitteluratkaisut ja niiden perustelut:

- Liito-oravayhteys on sijoitettu kaava-alueen läpi, siten että liito-oravayhteys on kohdassa, jossa on tällä hetkellä jäljellä eniten puustoa Kehäradan reunoilla pohjois- ja eteläpuolella. Lisäksi Lumikvartsinkadun ja Ruusukvartsinkadun kulmaus säilytetään metsäisenä liito-oravayhteytenä. Alueet ovat kaavaratkaisussa lähivirkistysalueita.
- Y-tontti Päiväkodille varattu Y-tontti sijoitettiin keskelle Puu-Kivistön kaava-aluetta, jotta Lumikvartsinkadun ja Ruusukvartsinkadun melu- ja pienhiukkashaitat eivät ulotu päiväkodin tontille. Y-tontti ei voinut sijaita Lumikvartsinkadun ja Ruusukvartsinkadun kulmauksessa (havainnekuva 1/2018, vaihtoehto 1), koska tässä vaihtoehdossa Y-tontin vaatima etäisyys ajoradoista (20 m) ei täyttynyt.
- Pysäköintilaitos Alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen muun Kivistön keskustan tavoin, jotta alueelle saadaan mahdollisimman tiivis ja kaupunkimainen korttelinaapurusto. Pysäköintilaitoksen sijaintia tutkittiin sekä Ruusukvartsinkadun, Lumikvartsinkadun että Kvartsiraitin reunaan. Tärkeänä tavoitteena oli minimoida autoliikenteelle osoitettujen katujen määrä kaava-alueella sekä välttää sosiaalisesti kontrolloimattoman katutilan syntyminen.
    - Ruusukvartsinkadun reunassa (havainnekuva 11/2017) pysäköintilaitos olisi tuottanut umpinaisen ja tylsän pitkän julkisivun pääkadun varten. Lisäksi alueelle olisi tarvittu kaksi ajoneuvoliittymää ja pysäköintilaitoksen sijainti olisi houkutellut alueen läpiajoon autolla.
    - Pysäköintilaitoksen sijainti koonta-aseman pohjoispuolella (havainnekuva 1/2018, vaihtoehto) olisi tuottanut sosiaalisesti kontrolloimattoman katutilan ja pysäköintilaitoksen ja koonta-aseman väliin sekä edellyttänyt Sinikvartsinkadun liittymän siirron.
    - Kvartsiraitin varressa ja koonta-aseman länsipuolella (havainnekuva 2/2018) pysäköintilaitos olisi tuottanut sosiaalisesti kontrolloimattoman katutilan.
    - Lopullisessa kaavaratkaisussa pysäköintilaitos päädyttiin sijoittamaan Lumikvartsinkadun kadun varteen siten, että pysäköintilaitoksen jokaisessa reunalla on sosiaalista kontrollia ja pysäköintilaitoksen ajo voidaan sijoittaa samaan kohtaan koonta-aseman ajon kanssa.
- Koonta-aseman ajo siirretään koonta-aseman pohjois- ja länsipuolelta kulkevaksi, jotta Lumikvartsinkadun silta voidaan sijoittaa myöhemmässä vaiheessa kadun jatkeeksi.
- Asuinrakennuksen sijoitettiin kaava-alueelle siten, että alueella syntyy tiiviitä umpikortteleita ja alueen kaupunkirakenteen läpi on mahdollista kulkea kävellen ja pyöräillen monesta eri kohtaan. Asuinkorttelit koostuvat monista eri korkuisista rakennuksista, jotta alueesta muodostuu mahdollisimman monimuotoinen kokonaisuus.
- Yhteinen aukiotila Puuhelmenpolun ja Ruusupuunpihan risteykseen muodostetaan Puu-Kivistön alueen yhteinen aukiotila, jonka reunustaviin rakennuksiin sijoitetaan yhteistiloja (asuinrakennuksiin) ja liiketiloja (pysäköintilaitokseen).



Puu-Kivistön havainnekuva 4/2018



Puu-Kivistön havainnekuva 4/2018, näkymä Puuketjunkujalta Puuketjunpolulle



Puu-Kivistön havainnekuva 4/2018, näkymä koillisesta





Puu-Kivistön havainnekuva 4/2018, katutason näkymiä

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen asemakaavoittamaton alue asuinkäyttöön. Lisäksi alueelle tulee yleisten rakennusten korttelialue päiväkotia varten sekä autopaikkojen korttelialue aluetta palvelevalle pysäköintilaitokselle. Asemakaavoittamattomalle alueelle tulee myös kaksi lähivirkistysaluetta, jotka toimivat myös liito-oravan kulkuyhteyksinä. Osa asemakaavoittamattoman alueen eteläpuolella sijaitsevasta rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi vastamaan jo toteutunutta tilannetta. Kaava-alueen kaakkoiskulmassa sijaitseva putkijätejärjestelmän koonta-asema säilyttää nykyisen käyttötarkoitusmerkintänsä, ET eli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. ET-korttelialueen pohjoispuolella sijaitseva Lumikvartsinpuisto-niminen puistoalue muuttuu asuinrakennusten korttelialueeksi. Kaava-alueen läpi osoitetaan useita jalankululle ja pyöräilylle varattuja katualueita.

4.1.1 Mitoitus

A, asuintalojen korttelialue

Pinta-ala	1,51 ha
Mahdollinen rakennettava kerrosala	38 890 k-m^2
Tehokkuusluku e	2,59
Autopaikkoja	1 ap / 130 asuink-m^2
	1 ap / asunto (kortteli 23136)
	1 ap / 50 k-m^2 palvelu- ja liiketilat
Pyöräpaikkoja	1 pp / asuinhuone
Asuntojen arvioitu keskikoko	45 k-m^2
Asukkaiden arvioitu määrä	noin 850

Y, yleisten rakennusten korttelialue

Pinta-ala	0,57 ha
Mahdollinen rakennettava kerrosala	1 900 k-m^2
Tehokkuusluku e	0,33
Autopaikkoja	1 ap / 150 k-m^2, joista 2 liikkumisesteisille
Pyöräpaikkoja	1 pp / 90 k-m^2 ja 1 pp / 3 työntekijää

ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Pinta-ala	0,25 ha
Mahdollinen rakennettava kerrosala	1 500 k-m^2
Tehokkuusluku e	0,59

VL, lähivirkistysalue

Pinta-ala	0,62 ha

LPA, autopaikkojen korttelialue

Pinta-ala	0,21 ha
Sallittu kerrosluku	6
Arvioitu autopaikkojen määrä	400

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavatyön aluksi määriteltiin työn laadulliset päätavoitteet. Päätavoitteet ryhmiteltiin neljään kehittämiskokonaisuuteen: ekologinen rakentaminen, viherrakenne, asuminen ja liikkuminen. Oheisessa kuvassa on tarkemmin kuvattu kaavatyön laadulliset päätavoitteet.



Kaupunkikuva ja liikkumisympäristö

Kaupunkikuvallisesti kaavan päätavoitteena on luoda monimuotoista korttelirakennetta ja kiinnostavaa julkista ympäristöä. Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset sopivat mittakaavaltaan ympäröivään rakenteeseen ja ovat kerrosluvuiltaan ja muodoiltaan vaihtelevia. Julkisen tilan elävyyttä tukee asuinrakennuksiin liittyvät pienet etupihat, joita on määrätty kaikkiin kortteleihin. Kattomaailman monimuotoisuutta tukee kattoihin liittyvät vaihtoehtoiset määräykset. Kortteleista on tehty riittävän pieniä, jotta ne eivät rajoittaisi alueen sisällä liikkumista. Alueen sisällä on lukuisia vaihtoehtoisia reittejä jalan ja pyörällä liikkuville. Alueelta on myös suora yhteys Kvartsiraittinimisellä pyöräilyn laatukäytävälle. Autoliikenne on rajattu (pelastusta ja huoltoa lukuun ottamatta) vain Puuketjunkuja-nimiselle kadulle, jota kautta on järjestetty ajoyhteys pysäköintilaitokseen. Pysäköinti on keskitetty kokonaan pysäköintilaitokseen mikä edelleen vähentää autoliikenteen määrää alueella.

Ekologinen rakentaminen

Puu-Kivistön asemakaava-alueella toteutetaan tavoitetta lisätä Vantaan puurakentamista. Kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien ilmastoverkosto päätti 13.12.2017 lisätä kaupunkien puurakentamista. Puu-Kivistö on nimetty Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi (Kh 5.2.2018), jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken.

Asemakaavamääräyksissä edellytetään kaikkien rakennusten (pois lukien pysäköintilaitos) olevan pääosin puurakenteisia. Lisäksi julkisivumateriaaleina tulee käyttää pääosin puuta. Myös katukalusteissa ja muissa rakennettavissa elementeissä, kuten aidoissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää puuta. Puurakentamisen lisäksi puuteemaa tuodaan esille kasvillisuuden kautta. Alueelle

tavoitellaan omaa kaupunkiarboretumia määräämällä katualueille ja päiväkodin pihalle istutettavien puiden eri lajien määrästä. Myös asuinpihat voivat liittyä arboretumiin.

Puurakentamisen lisäksi alueella edistetään ekologista rakentamista suosimalla paikallisesti tuotettua uusiutuvaa energiaa. Myös maalämmön käyttö alueella on sallittua.

Alue liitetään osaksi Kivistön keskustan putkijätejärjestelmää. Putkijätejärjestelmä tehostaa jätteiden keruuta ja vähentää jätteenkeräysautojen liikennetarvetta, kun jätteet voidaan hakea keskitetysti yhdestä koonta-asemasta usean erillisen talokohtaisen keräyspisteen sijaan.

Asuminen, sosiaalinen kestävyys ja yhteisöllisyys

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa sosiaalisesti kestävän ja yhteisöllisen asuinkorttelikokonaisuuden rakentaminen. Alueen sisäinen pihakatu on kaikille alueen asukkaille yhteistä aluetta ja sen varrelle on osoitettu korttelien yhteistiloja sekä liiketiloja. Kortteleihin tulee rakentaa yhteisten oleskelutilojen lisäksi muita yhteisiä tiloja kuten pesuloita. Y-tontin rakennus sijoittuu korttelien keskelle ja sen toiminta-aikojen ulkopuolella sekä sen piha, että sisätilat ovat asukkaiden sekä erilaisten yhteisöjen käytettävissä. Pysäköinnin keskittäminen yhteen pysäköintilaitokseen myös lisää alueen asukkaiden kohtaamisia alueen sisällä. Alueelle on mahdollista rakentaa monenlaisia kaupunkimaisia asuntotyyppejä, jotka mahdollistavat monipuolisen väestöpohjan syntymistä alueelle.

Puu-Kivistön kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, joka on tämän asemakaavan liitteenä. Taiteen konsepti ohjaa taiteen teemoja ja sijainteja sekä alueen värisuunnittelua. Puu-Kivistössä taiteen teemana on puu ja puukaupunkiperinne kaikissa muodoissaan. Taide yhdessä alueen värikkään puuarkkitehtuurin kanssa vahvistaa alueen alueidentiteettiä ja asuinrakennusten tunnistettavuutta sekä tekee alueesta asukkailleen erityisen asuinalueen.

Luonnon monimuotoisuus, virkistyminen ja vehreys

Kaavan päätavoitteita on liito-oravien elinympäristöjen ja kulkuyhteyksien säilyminen ja vahvistaminen. Puuhelmenpuisto sekä osa siihen liittyvästä Y-tontista on merkitty luo-merkinnällä, jotta ne säilyisivät mahdollisimman luonnonmukaisina puustoisina alueina tukien liito-oravien tunnistettua kulkuyhteyttä Kehäradan ylitse Lippupuiston ydinalueelle sekä edelleen pohjoiseen muille liito-oravien ydinalueille. Puuhelmenpuiston mitoitus perustuu liito-oravien laadukkaan kulkuyhteyden tarpeisiin ja se on sen vuoksi pääosin vähintään 30 m leveä. Lisäksi kaava-alueen koillisnurkassa sijaitseva pienempi Ruusupuunpuisto tukee liito-oravien kulkuyhteyttä Ruusukvartsinkadun ja Lumikvartsinkadun ylitse. Liito-oravien lisäksi myös ihmiset voivat käyttää puistoja ja ne tukevatkin kaava-alueen sekä muiden lähialueen asukkaiden virkistäytymistarpeita ja monipuolistavat alueen puistotarjontaa.

Kaava-alueen rakennetuilla alueilla viihtymistä ja vehreyttä edistetään edellyttämällä tonteilta erilasia viherrakenteita. Useimmilla asuintonteilla pihakadun ja rakennuksen väliin on osoitettu istutettavia alueita ja etupuutarhoja ja lisäksi sisäpihat on istutettava mahdollisimman vehreiksi.

Vantaalla on kokeilukäytössä vihertehokkuuden menetelmä. Puu-Kivistön asuinkortteleiden yhteispihoilla tavoitellaan vihertehokkuuden tavoitelukua 0,8 (asuminen). Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta pinta-alaan. Vihertehokkuus-menetelmän avulla varmistetaan riittävä vihreä ja läpäisevä pinta-ala tonteilla. Näiden merkitys ilmaston muutokseen sopeutumisessa ja sen hillitsemisessä korostuu kaupunkien tiivistyessä. Selostuksen liitteenä on kaavio koko kaava-alueen viherrakenteesta. Lisäksi selostuksen liitteenä on mallipihasuunnitelma korttelista 23137. Pihasuunnitelmassa on esitetty ratkaisu, jolla saavutetaan vihertehokkuuden tavoiteluku. Puu-Kivistön kaikilla yhteispihoilla tulee hyödyntää vihertehokkuuslaskuria ja osoittaa, että yhteispihoilla saavutetaan vihertehokkuuden tavoiteluku 0.8.

4.3 ALUEVARAUKSET

Puu-Kivistöstä tavoitellaan pienimittakaavaista, lämminhenkistä ja detaljirikasta kaupunkikorttelikokonaisuutta, jossa luonto on jokaista lähellä.

4.3.1 Korttelialueet

A, asuintalojen korttelialue

Asuintalojen korttelialueilla mahdollistetaan neljän umpikorttelin, yhden rivitalon ja kahden puoliavoimen kerrostalokorttelin rakentaminen Puu-Kivistöön. Kaikki asuinkorttelit ovat puurakenteisia, monimuotoisia ja värikkäitä. Rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta kerroksesta seitsemään kerrokseen. Osassa kortteleita on mahdollista rakentaa kaupunkipientaloja tai rivitaloja. Asuinkortteleilla on pääosin yhteiset korttelipihat ja osalla ensimmäisen kerroksen asunnoista on asuntokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja. Korttelit sijaitsevat pääosin asemakaavoittamattomalla alueella, mutta asemakaavan muutoksella muutetaan ET-korttelialueen pohjoispuolella sijaitseva Lumikvartsinpuiston puistoalue asuinrakennusten korttelialueeksi.

Y, yleisten rakennusten korttelialue

Suunnittelualueen keskelle sijoittuu yleisten rakennusten korttelialue uutta päiväkotia varten. Rakennuksen on oltava pääosin puurakenteinen. Päiväkotirakennus sijoittuu tontin itäpäähän rajaten katutiloja päiväkotitontin pohjois-, itä- ja eteläpuolilla. Rakennus tulee rakentaa kiinni katualueeseen ja se tulee olla kaksikerroksinen. Lisäksi tontin rajaa vasten rakennettavaksi on osoitettu rakennusaloja piharakennuksille, jotka myös rajaavat alueen sisäisiä kulkureittejä. Päiväkotitontin lounaisosa liittyy liito-oravan kannalta tärkeään puustoiseen alueeseen, minkä vuoksi osa tontista on merkitty merkinnällä luo, luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Päiväkotitontin lounaisosa on säilytettävä puustoisena tai sinne on istutettavaa uutta puustoa, mutta se on myös osa päiväkodin leikkipihaa.

4.3.2 Muut alueet

ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Kaava-alueen kaakkoiskulmassa sijaitseva putkijätejärjestelmän koonta-asema säilyttää nykyisen käyttötarkoitusmerkintänsä, eli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET). ET-alueelle osoitetaan uusi ajoyhteys Puuketjunkujan ja Ruusupuunpihan kautta.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen, jossa on 6 maanpäällistä kerrosta ja 1 kellarikerros. Pysäköintilaitoksen ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan liiketiloja. Kaava-alueen pysäköinti sijoittuu kokonaisuudessaan autopaikkojen korttelialueelle. Vain liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja tulee osoittaa tonteille. Autopaikkojen korttelialueen mitoituksen on myös huomioitu myös Puu-Kivistön aloituskortteleiden kilpailualueen pysäköintipaikkojen tarve. Myös päiväkodin pysäköintipaikat sijaitsevat LPA-alueella. Ajo LPA-alueelle tapahtuu Lumikvartsinkadulta tulevan Puuketjunkujan kautta.

VL, lähivirkistysalue

Kaava-alueella sijaitsevat kaksi lähivirkistysaluetta ovat osa liito-oravan elinympäristöä Kivistön keskustassa ja ne on määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo). Kaava-alueen lounaisosassa sijaitseva VL-alue liittyy myös ainoaan tunnistettuun liito-oravien Kehäradan ylityspaikkaan. Liito-oravien kulkuyhteyksien takaamiseksi VL-alueilla on säilytettävä olemassa oleva puusto sekä tarvittaessa istutettava uutta puustoa. Alueiden maanpinta tulee

säilyttää nykyisessä korossaan. Puistoreittejä suunniteltaessa tulee huomioida olemassa oleva puusto ja pyrkiä mahdollisimman vähäisiin puiden kaatoihin.

Katualueet

Kaava-alueelle osoitetaan useita ensisijaisesti jalankululle ja pyöräilylle varattuja pihakatualueita. Alueen keskeiseksi kohtaamispaikaksi on määritelty Ruusupuunpihan ja Puuhelmenpolun muodostama aukio. Pihakadun elävyyttä tuetaan myös osoittamalla sen varrelle sijoittuville asunnoille istutettavaksi määrättyjä etupihoja. Osa asemakaavattoman alueen eteläpuolella sijaitsevasta rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (Kvartsiraitti) vastamaan jo toteutunutta tilannetta. Lumikvartsinkadulta osoitetaan uusi Puuketjunkuja-niminen katuyhteys, joka toimii ajoyhteytenä sekä pysäköintilaitokseen että Ruusupuunpihan kautta jätteen koonta-asemalle. Myös päiväkodin huoltoajo hoidetaan Puuketjunkujan kautta. Katujen tyyppipoikkileikkaukset on esitetty selostuksen liitteenä.

Asuinkorttelien huolto ja pelastus tapahtuvat pääosin pihakatujen kautta. Pelastusreittikaavio on selostuksen liitteenä. Kaaviossa on esitetty pelastusajoneuvojen sisääntuloreitit alueelle. Tarkempia nostopaikkoja ei ole vielä määritelty vaan ne suunnitellaan myöhemmin tarkemman suunnittelun yhteydessä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

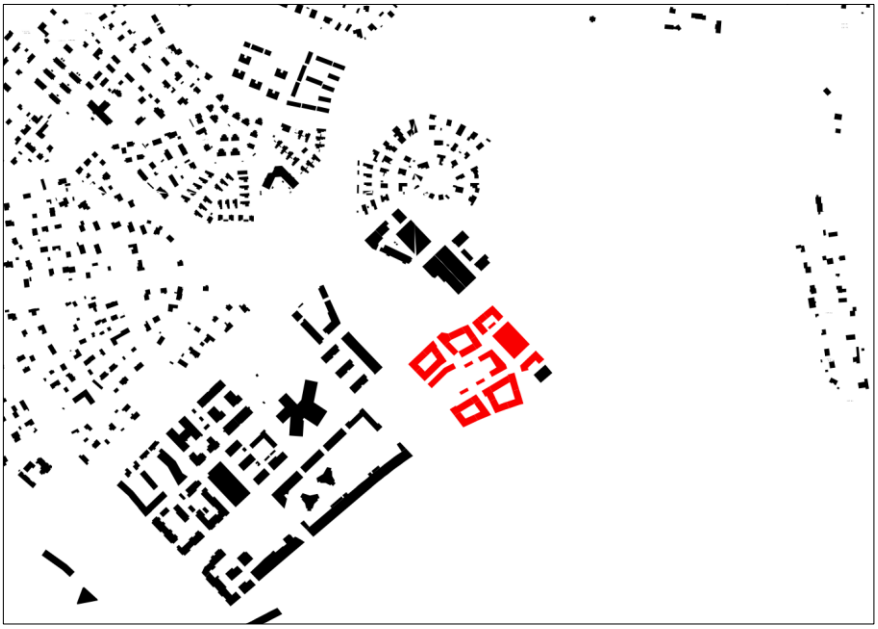
Yhdyskuntarakenne ja väestö

Kaavamuutos täydentää Kivistön keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Alue sijoittuu Kivistön kaupunginosaan, Kivistön uuden keskusta-alueen itäosaan Ruusukvartsinkadun ja Kehäradan väliin. Ratkaisu vahvistaa Kivistön uutta keskusta-aluetta ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta. Kaava-alueelle tulee arviolta noin 800 – 900 uutta asukasta mikä on merkittävä lisäys Kivistön keskustan nykyiseen, noin 2 370 asukkaaseen (tilanne 1/2018).

Rakentaminen sijoittuu noin 500 metrin etäisyydelle Kivistön juna- ja bussiasemasta. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat aivan kaava-alueen ulkopuolella Ruusukvartsinkadulla ja Lipputiellä. Alue sijaitsee myös noin 600 metrin etäisyydellä mahdollisesta Lapinkylän juna-asemasta, joten kaava tukee myös Lapinkylän toteuttamisedellytyksiä lisäten sen vaikutusalueen asukasmäärää.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen täydentää Ruusukvartsinkadun kaupunkimaista ilmettä ja jatkaa Kivistön keskustan tiivistä rakennetta Kehäradan pohjoispuolella. Kaava-alueen korttelien mittakaava on jo rakennettuihin uusiin kortteleihin verrattuna pienimittakaavaisempaa ja intiimimpää vaikka onkin kaupunkimaisen tehokasta. Alue tulee arkkitehtonisestikin erottumaan ainutlaatuisena muista sitä ympäröivistä, jo rakennetuista alueista. Lähtökohtaisesti alueen kaikkien rakennusten on oltava harjakattoisia ja lisäksi kaavan päätavoitteen, puurakentamisen edistämisen, esille tuomiseksi rakennusten julkisivumateriaaleina on käytettävä puuta.



Rakeisuuskuva. Punaisella kaava-alueen uusi rakentaminen ja mustalla olemassa oleva rakentaminen.

Asuminen

Kaava-alueelle mahdollistetaan 4 tiivistä umpikerrostaloasuinkorttelia, 2 puoliavointa kerrostaloasuinkorttelia sekä 1 rivitalo-/kaupunkipientalokortteli. Asuntojen määrä ja jakauma tarkentuvat myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Kaikki asuinkorttelit sijoittuvat kaupungin omistamalle maalle, joten kaupunki voi ohjata korttelien asuntojakaumaa erilaisin sopimuksin. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Alueelle mahdollistetaan yleisen rakennuksen, kuten päiväkodin, rakentaminen. Julkisen rakennuksen rakennusoikeus on 1 900 k-m^2, mikä mahdollistaa mm. 192-paikkaisen päiväkodin toteuttamisen.

Lisäksi pysäköintilaitokseen sekä osaan asuinkortteleista osoitetaan liiketiloja yhteensä 400 k-m^2.

Alueelle ei ole tulossa muita paleluita, mutta se sijaitsee vain reilun puolen kilometrin päässä Kivistön asemalta ja tulevasta kaupunkikeskuksesta ja alle 300 metrin päässä Ruusukvartsinkadun varrella sijaitsee päivittäistavarakauppa. Aluetta palvelee Aurinkokiven palvelukeskus sekä lähivirkistyspaikat kuten Kvartsijuonenpuisto leikkipaikkoineen.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavalla on tavoitteena mahdollistaa erilaisten asuntotyyppien toteutuminen alueelle. Merkittävä osa kaava-alueen uudesta asuinrakentamisesta on kerrostaloasumista, mutta nykyiseen tarjontaan verrattuna niiden joukossa on enemmän pihallisia kerrostaloasuntoja, sillä maantasokerroksiin on rakennettava asuntopihallisia asuntoja. Lisäksi alueelle on yhteen kortteliin rakennettava joko rivi- tai kaupunkipientaloasuntoja. Alue tarjoaa hyviä asumisen vaihtoehtoja erityisesti sellaisille asukkaille, jotka arvostavat autotonta ympäristöä. Alueen keskelle sijoittuva päiväkoti pihoineen houkuttelee myös lapsiperheitä.

Kivistö on kasvava ja vielä pitkänä keskeneräinen uusi kaupunkikeskusta, joten Puu-Kivistön alueen rakentuminen parantaa myös suoraan sosiaalista kontrollia Kivistön keskusta-alueella vähentäen pimeiden ja vähän käytettyjen alueiden määrää keskustan reunamilla.

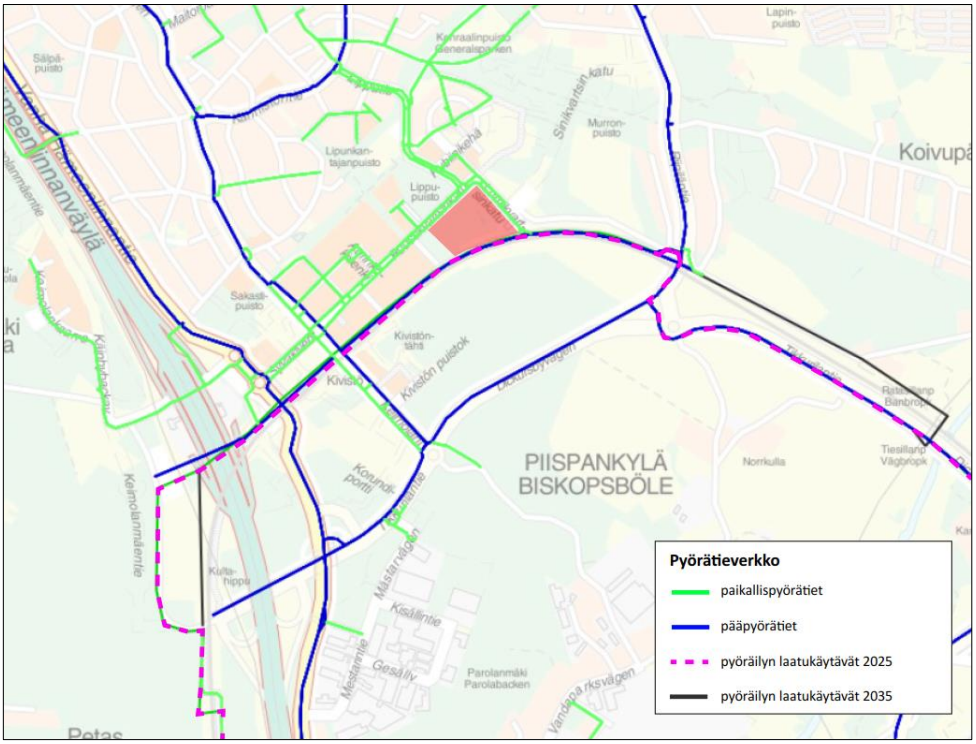
Virkistys

Hanke sijoittuu pääosin asemakaavoittamattomalle metsäiselle alueelle, jota alueen asukkaat käyttävät jonkin verran virkistykseen. Kaavan myötä metsäisen alueen pinta-ala pienenee, mutta kaava-alueelle osoitetaan myös kaksi lähivirkistysaluetta, jotka säilytetään metsäisinä. Kaava-alueen lähivirkistysalueet ovat osa liito-oravien elinympäristöverkostoa ja ne liittyvät saumattomasti muihin lähialueen puistoihin ja lähivirkistysalueisiin sekä tukevat myös alueen asukkaiden mahdollisuuksia liikkua viheralueita pitkin keskusta-alueelta edelleen laajemmille virkistysalueille.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä Kivistön asemasta sekä noin 600 metrin etäisyydellä mahdollisesta uudesta Lapinkylän asemasta. Lisäksi bussireitit kulkevat aivan kaava-alueen vierestä. Kaava lisää Kivistön keskusta-alueen asukasmäärää ja tukee siten myös joukkoliikenteen edellytyksiä alueella. Kasvava asukasmäärä sekä alueelle tuleva uusi päiväkoti toisaalta myös lisäävät jonkin verran ajoneuvoliikennettä erityisesti Ruusukvartsinkadulla. Kaava-alueen mitoitus perustuu Kivistön keskusta-alueen kattavaan Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen (nro 230600) ja siten myös liikenneverkko on suunniteltu kestämään alueen tehokkaan rakentamisen ja kasvavan asukasmäärän tuoma lisäliikenne.

Alueen sisäinen liikenne on rajattu lähinnä jalankulkuun ja pyöräilyyn. Alue liittyy myös hyvin olemassa olevaan jalankulun ja pyöräilyn verkostoon ja suunnittelualueelta on kaksi yhteyttä suoraan Kvartsiraitti-nimiselle pyöräilyn laatukäytävälle.



Kaava-alueen liittyminen olemassa olevaan pyörätieverkkoon ja suunniteltuun pyöräilyn laatukäytäväverkkoon. Kaava-alue on merkitty kuvaan punaisella. Katkoviivalla esitetty pyöräilyn laatukäytävä 2025 -yhteys on Kivistön alueella jo rakennettu.

Vesihuolto

Kaava-alue tullaan liittämään Lumikvartsinkadun runkolinjoihin. Uutta verkostoa tullaan rakentamaan Puuketjunkujalle, Puuketjunpolulle, Puuhelmenpolulle, Ruusupuunpihalle ja Puukorunpolulle. Yhteensä uutta vesijohtoa ja jätevesiviemäriä tullaan rakentamaan noin 360 m ja hulevesiviemäriä noin 570 m. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 490 000 €. Vesihuollon yleissuunnitelma on tämän selostuksen liitteenä.

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite koko Kivistön alueella on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida sadetilanne, jonka rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua saman suuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Ohutrakenteiset viherkatot, kuten maksaruohokatot tulkitaan puoliläpäiseviksi pinnoiksi, joten ne eivät kokonaan poista katon viivytystarvetta. Mikäli viherkatto toteutetaan paksummalla kasvualustalla, voidaan tulkita kattorakenne itsessään vettä viivyttäväksi rakenteeksi, jolloin erillistä viivytystä näille kattovesille ei tarvita.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Energia

Alue liittyy kaukolämpöön. Kaukolämpölinjat mukailevat vesihuoltolinjoja eli liitokset nykyiseen verkostoon tehdään Lumikvartsinkadulta. Vesihuoltoreitit on esitetty selostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Alueella voi hyödyntää myös uusiutuvia energiamuotoja, kuten maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

Erityistoiminnot

Kaavamuutos muuttaa jätteen koonta-aseman liikennejärjestelyitä. Tällä hetkellä ajo koonta-asemalle on Lumikvartsinkadun kautta. Tulevaisuudessa Lumikvartsinkatua pitkin kulkee Kehäradan ylittävä silta, minkä vuoksi asemakaavamuutoksella ajoyhteys järjestetään kulkemaan Puuketjunkujan ja Ruusupuunpihan kautta jätteen koonta-aseman länsipuolelta. Asemakaava ei muuten vaikuta jätteen koonta-aseman toimintaan.

Kaava-alueen kaikki korttelit liitetään putkijätejärjestelmään. Liittymisestä on tehty alustava kaaviomainen luonnos, joka on tämän selostuksen liitteenä. Tarkemmat suunnitelmat putkijätejärjestelmään liittyen laaditaan seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöiden osalta arvioitiin vaikutuksia suhteessa lentomeluun, tieliikenteen ja raideliikenteen meluun sekä ilman epäpuhtauksiin ja pienhiukkasiin. Meluvaikutuksista laadittiin erillinen meluselvitys.

Meluselvitys

Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys vuonna 2016 sen hetkisen suunnitelman mukaisesta ratkaisusta. Meluselvityksen laatijana toimi Ramboll Finland Oy. Työssä selvitettiin laskennallisesti mallintamalla ulkopihoille sekä rakennusten julkisivuille kohdistuva tie- ja junaliikenteen melu sekä näiden yhteisvaikutus vuoden 2035 ennustetilanteessa. Lisäksi työssä selvitettiin mahdollisesti tarvittava meluntorjunta. Selvityksessä huomioitiin, että lentomelun osalta Kivistön alueella on sovittu käytettäväksi 35 dB ääneneristävyysvaatimusta asuinrakennusten osalta.

Tieliikenne-ennusteena on meluselvityksessä käytetty Trafix Oy:n vuonna 2014 laatimaa ennustetta vuodelle 2035. Suunnittelukohteen lähialueen katujen liikennemäärät ja ajonopeudet ovat melko alhaiset, joten tieliikenteen melu ylittää ohjearvot vain Ruusukvartsinkadun ja Lumikvartsinkadun välittömässä läheisyydessä. Kadut ovat läpiajettavia katuja ja niiltä on suora ajoyhteys pääkatuverkkoon.

Kehäradan osalta käytettiin Vantaan kaupungilta aiempien selvitysten yhteydessä saatua liikenneennustetta. Ennuste on varsinaisesti vuodelle 2030 mutta sen on tässä oletettu vastaavan myös 2035 tilannetta. Kehäradan junamäärät ovat melko suuret, samoin niiden nopeudet suunnittelukohteen kohdalla. Kehärata kulkee tällä kohtaa kuitenkin syvässä leikkauksessa ja radalla liikennöivän junakaluston (Sm 5) melupäästö on lisäksi selvästi pienempi kuin vanhempien sähkömoottorijunien. Siten junaliikenteen melukaan ei ylitä ohjearvoja kuin aivan radan vieressä.

Tie- ja junaliikenteen yhteisvaikutus eli summamelu suunnittelukohteessa päivällä ja yöllä ei ylitä ohjearvoja suunnittelukohteen ulkoalueilla, joten suunnittelukohteessa ei tarvita erillisiä melusuojaustoimenpiteitä. Selvityksessä julkisivuihin kohdistuva tie- ja junaliikenteen yhteisvaikutus ei miltään osita ylitä 65 dB, joten alueella ei ole esteitä parvekkeiden rakentamiselle. Melun näkökulmasta parvekkeet tulee kuitenkin lasittaa silloin kun summamelu on 55 dB tai enemmän. Uudessa suunnitelmassa parvekkeita saa rakentaa kaikkien asuinrakennusten kaikille julkisivuille, minkä vuoksi Kehäradan viereisen asuinkorttelin eteläisiin julkisivuihin sekä muiden asuinkorttelien Ruusukvartsinkadun ja lumikvartsinkadun puoleisiin julkisivuihin liittyen on erikseen määrätty, että mikäli niille rakennetaan parvekkeita, on ne lasitettava.

Kohteen rakentamisjärjestyksellä ei tehdyn selvityksen perusteella ole myöskään vaikutusta ulkoalueiden melutilanteeseen eikä ääneneristävyysvaatimuksiin. Lentoliikenteen melun takia alueella käytettävä asuinrakennusten 35 dBA ääneneristävyysvaatimus riittää myös tie- ja junaliikenteen osalta. Tästä syystä todettiin myös, ettei meluselvitys tarvitse päivittää, vaikka suunnitelma on osittain muuttunut meluselvityksen laatimisen jälkeen.

Ilman epäpuhtaudet ja pienhiukkaset

Melun lisäksi tieliikenne aiheuttaa pienhiukkaspäästöjä. Vuoden 2035 ennustetilanteen mukaan sekä Ruusukvartsinkadun että Lumikvartsinkadun keskimääräiset arkivuorokauden liikennemäärät ovat alle 4 000 ajoneuvoa. Uudenmaan ELY-keskuksen laatiman Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa -oppaan mukaan asuinrakennusten osalta suositusetäisyys on 5 000 ajoneuvolla 10 metriä ajoradasta ja minimietäisyysvaatimusta ei ole. Tiukemmalla tulkinnalla (ylärajana 10 000 ajoneuvoa, eli jos kahden kadun liikennemäärät lasketaan yhteen) asuinrakennusten osalta suositusetäisyys on 20 metriä ja minietäisyys on 7 metriä ajoradasta. Kaavassa lähimmillään asuinrakennukset sijaitsevat 10 metrin etäisyydellä ajoradasta, joten vaatimukset täyttyvät. Y-tontille on mahdollista sijoittaa päiväkoti tai muu vastaava ilmanlaadun näkökulmasta herkkä kohde. Herkkien kohteiden

osalta suositusetäisyys on 5 000 ajoneuvolla 20 metriä ja minimietäisyys 10 metriä ajoradasta. Tiukemmalla tulkinnalla eli 10 000 ajoneuvolla suositusetäisyys herkkiin kohteisiin on 40 metriä ja minimietäisyys 20 metriä ajoradasta. Y-tontti sijaitsee lähimmilläänkin yli 60 metrin etäisyydellä Sinikvartsin- ja Ruusukvartsinkaduista, joten vaatimukset täyttyvät senkin osalta. Lisäksi Y-tontin rakennusala on sijoitettu yli 16 metrin etäisyydelle LPA-tontin rakennusalasta mikä takaa ilmanlaadun näkökulmasta mahdolliselle päiväkodille tai muulle kerkälle toiminnolle riittävän suojaetäisyyden pysäköintilaitoksesta, mikäli se toteutetaan läpituulettuvana mallina.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin rakentamattomalle sekametsäalueelle. Suunnittelualueen länsiosassa on noin 2 000 m^2:n laajuinen alue, joka rakennettu väliaikaiseksi pysäköintialueeksi. Alueen suunnittelun pohjana on käytetty uusimpia luontoselvityksiä.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Uudisrakentaminen pienentää metsäalueiden pinta-alaa. Uudisrakentaminen ei kuitenkaan vaikuta voimassa olevassa Marja-vantaan yleiskaavassa (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) ja Vantaan viherrakenneselvityksessä (Yleiskaava 2020:n lähtöaineisto, Anne Mäkynen, 2017) tunnistettuihin viheraluekokonaisuuksiin ja -verkostoihin.

Osan metsäalueen häviämisen myötä kaava-alueella on tunnistettu tarve säilyttää osa alueen nykyisestä vehreästä luonteesta, jotta alueesta muodostuu vehreä ja viihtyisä asuinalue. Kaava-alueella on määritelty useita istutettavia alueita, sekä alueita, joille tulee istuttaa puita ja pensaita turvaamaan alueen vehreys. Alueen korttelialueille on annettu määräyksiä esim. puuston istuttamisesta, viljelyalueista ja viherkattojen rakentamisesta. Lisäksi Vantaalla on kokeilukäytössä vihertehokkuuden menetelmä ja Puu-Kivistön asuinkortteleiden yhteispihoilla tavoitellaan vihertehokkuuden tavoitelukua 0,8 (asuminen). Nämä määräykset ja ohjeistukset mahdollistavat uudenlaisen luonnon monimuotoisuuden muodostumisen Puu-Kivistön alueelle.

Suojellut lajit

Länsi-Vantaalla on tehty Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvitys (Ramboll, 2016), johon Puu-Kivistön kaava-alue sisältyy. Selvityksessä on todettu, että Puu-Kivistön kaava-alueella tulee osoittaa liito-oravien kulkuyhteys Lippupuistosta Puu-Kivistön kaava-alueen läpi Kehäradan eteläpuolelle. Tämän hetkinen ainut nykyisen puuston kannalta mahdollinen Kehäradan ylityspaikka sijaitsee Puu-Kivistön kaava-alueen kohdalla. Liito-oravayhteyden minimileveydeksi on määritelty 30 metriä. Lisäksi Puu-Kivistön kaava-alueella Ruusukvartsinkadun ja Lumikvartsinkadun rajaamassa kulmauksessa on liito-oravaselvityksessä todettu liito-oravan elinympäristö. Puu-Kivistön kaava-ratkaisussa on määritelty näille alueille lähivirkistysalueet, jossa olemassa oleva puusto tulee säilyttää ja puustoa tulee tarpeen mukaan istuttaa, jotta liito-oravan tarvitsema latvusyhteys säilyy. Lisäksi lähivirkistysalueet on määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Näillä kaavamääräyksillä turvataan liito-oravien yhteystarpeiden säilyminen kaava-alueella.

Vantaalla on tehty lahokaviosammalkartoitus (Olli Manninen 2017, julkaisematon), jossa on selvitetty lahokaviosammaleen esiintymiä Kivistön keskustan ympäristössä. Kartoituksen mukaan lahokaviosammaleen esiintymät sijoittuvat Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolisille alueille. Lahokaviosammaleiden elinympäristöjen turvaaminen Kehäradan eteläpuolella tutkitaan tarkemmin Kivistön keskustan kaavarunkotyön yhteydessä.

Muita Kivistön keskustan alueella tehtyjä luontoselvityksiä ovat mm. Vantaan Marja-radan rakentamisen luontoselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 2003), Marja-Vantaan lepakkokartoitus (Faunatica Oy, 2009) ja Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy,

2011). Luontoselvitykset on huomioitu asemakaavaehdotuksessa ja aluevarauksia on merkitty luomerkinnällä varustetuille lähivirkistysalueille turvaamaan luontoarvot.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan myötä metsäinen alue muuttuu tiiviiksi asuinalueeksi ja sitä kautta vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa alueella merkittävästi. Tämä tulee lisäämään kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesiviemärissä vedet ohjataan Murronpuiston alueelliseen viivytysaltaaseen, jossa hallitaan harvinaisempien sadetilanteiden virtaamia.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen, luonnonvarojen kulutuksen ja luonnon monimuotoisuuden kannalta

Kaavaratkaisusta sekä sen vertailuvaihtoehdoista on tehty KEKO-laskenta. KEKO-työkalu on Suomen ympäristökeskuksen laatima kaavoituksen ekolaskuri, joka perustuu tieteellisistä tutkimuksista koottuihin kriteereihin ja arviointimenetelmiin. KEKO laskee kaavan vaikutuksia sekä rakennus- että käyttövaiheessa.

KEKO-laskenta tehtiin asemakaavan 231900 alueesta (pois lukien jäteaseman alue ja Kvartsiraitti) sekä alueeseen läheisesti liittyvä Puu-Kivistön aloituskorttelien alueesta, jonka kaavoitus käynnistyy myöhemmin.

KEKO-laskenta tehtiin kahdesta eri vaihtoehdosta. Perusvaihtoehtona (ve 1) oli täysin betonirakenteisina rakennuksina toteutettava alue, jonka rakennukset ovat energiatehokkuudeltaan normaalitasoa. Vertailuvaihtoehtona (ve 2) oli täysin puurakenteisina rakennuksina toteutettava alue (pysäköintilaitos kuitenkin betonirakenteinen), jonka rakennukset ovat energiatehokkuudeltaan normaalitasoa. Vertailun tavoitteena oli erityisesti tutkia puurakentamisen vaikutusta alueen ekotehokkuuteen.

Kokonaisekotehokkuus

KEKO-laskennan kokonaisekotehokkuus huomioi kasvihuonepäästöt, kulutetut luonnonvarat ja luonnon monimuotoisuuden. KEKO:ssa on toistaiseksi kaikilla osa-alueilla sama painoarvo, eli tulos on niiden keskiarvo. Kokonaisekotehokkuus on sitä parempi, mitä pienempi luku on.

KEKO-laskennan tulosten perusteella kokonaisekotehokkain vaihtoehto olisi täysin puurakenteisista rakennuksista vaihtoehto (ve 2). Ero muodostuu kasvihuonepäästöjen määrästä sekä luonnonvarojen käytöstä. (Taulukko 1) Näitä on avattu enemmän seuraavissa kappaleissa.

Taulukko 1. Asemakaavan 231900 ja Puu-Kivistön aloituskorttelien alueen kokonaisekotehokkuus

	ve 1 100 % betonirakenteinen, normaali energiatehokkuus	**ve 2** 100 % puurakenteinen (pl. p-laitos), normaalienergiatehokkuus
Kasvihuonepäästöt	100	94
Luonnonvarojen käyttö	50	34
Luontovaikutukset	16	16
Kokonaisekotehokkuus	**55**	**48**

Kasvihuonepäästöt

Kasvihuonepäästöjen määrää arvioitiin suhteessa asukasmäärään. Vaihtoehdossa1 kasvihuonepäästöjen määrä per asukas on noin 103 tonnia kun taas vaihtoehdossa 2 ne jäävät alle 98 tonniin. Ero muodostuu lähes täysin rakennusten rakentamisesta ja kunnossapidosta syntyvistä kasvihuonepäästöistä, joita vaihtoehto 1 tuottaa noin viidenneksen enemmän kuin puurakentamiseen perustuva vaihtoehto 2. (Taulukko 2)

Taulukko 2. Asemakaavan 231900 ja Puu-Kivistön aloituskorttelien alueen kasvihuonepäästöt		
	ve 1 100 % betonirakenteinen, normaali energiatehokkuus	**ve 2** 100 % puurakenteinen (pl. p-laitos), normaalienergiatehokkuus
Kasvihuonepäästöt asukasta kohti yhteensä, CO2 t/as.	103,06	97,83
Kasvihuonepäästöt eri päästölähteistä asukasta kohti, CO2 t/as		
Maankäyttö	1,47	1,47
Infrastruktuurin rakentamine ja kunnossapito	0,91	0,76
Rakennusten rakentaminen ja kunnossapito	34,38	28,84
Rakennusten energiankulutus	40,31	40,31
Henkilöliikenne	0,11	0,10

Luonnonvarojen käyttö

Luonnonvarojen käytön osalta merkittävin ero on materiaalien kulutuksessa. Vaihtoehto 1 kuluttaa yhteensä yli 110 tuhatta tonnia materiaaleja rakennuksiin, kun taas vaihtoehto 2 kuluttaa yhteensä alle 77 tuhatta tonnia materiaaleja rakennuksiin. Rakennusten lisäksi luonnonvaroja kuluu infrastruktuuriin. Puurakentamisen vaihtoehdossa materiaalien kulutus infrastruktuuriin on hiukan pienempi kuin betonirakentamisen vaihtoehdossa, mutta kokonaisuudessa ero ei ole merkittävä. Vaihtoehto 2 kuluttaa rakennuksiin uusiutumattomia luonnonvaroja vain noin puolet siitä, mitä vaihtoehto 1 kuluttaa. Lisäksi vaihtoehto 2 kuluttaa noin 6 tuhatta tonnia uusiutuvia luonnonvaroja, kun taas vaihtoehto 1 ei käytä niitä juuri lainkaan. (Taulukko 3)

Taulukko 3. Asemakaavan 231900 ja Puu-Kivistön aloituskorttelien alueen luonnonvarojen käyttö rakennuksiin		
	ve 1 100 % betonirakenteinen, normaali energiatehokkuus	**ve 2** 100 % puurakenteinen (pl. p-laitos), normaalienergiatehokkuus
Rakennusten materiaalin kulutus yhteensä, tuhatta tonnia	110,21	76,33
Rakennusten materiaalien kulutus materiaalityypeittäin, tuhatta tonnia		
Maamassat	30,89	30,89
Uusiutumattomat	79,12	39,16
Uusiutuvat	0,20	6,28

Luontovaikutukset

Luontovaikutuksia arvioidaan KEKO-laskennassa vain kaava-alueella. Näin ollen luontovaikutukset ovat samat kummassakin vaihtoehdossa. Kaavan vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön on arvioitu tarkemmin kohdassa 4.4.2.

4.4.4 Kaavataloudelliset vaikutukset

Parhaimmillaan kestävä kaupunkisuunnittelu synnyttää pitkällä aikajänteellä sellaista taloudellista yhdyskuntarakennetta, joka mahdollistaa asukkaiden ja alueen muiden toimijoiden kestäviä valintoja. Lisäksi suunnittelulla voidaan vastata kansallisiinkin tavoitteisiin. Kaavan taloudellisia vaikutuksia arvioidaan seuraavaksi tavoitteiden eri tasoilla.

Puurakentamisen potentiaalin hyödyntäminen

Metsäsektori on erittäin tärkeä Suomen kansantaloudelle; se kattaa 5 % koko Suomen bruttokansantuotteesta. Metsien vuotuisesta kasvusta on viime vuosina hyödynnetty noin 60 – 65 %; puun käyttöä voitaisiinkin merkittävästi lisätä. Puurakentamisen suurimmat kasvumahdollisuudet Suomessa ovat mm. kerrostalorakentamisessa, julkisessa rakentamisessa, silloissa, piha- ja ympäristörakentamisessa sekä lähiötalojen lisäkerros- ja täydennysrakentamisessa. (Puuinfo 2017). Puu-Kivistö lisää puurakentamisesta saatavan kokemusperäisen tiedon määrää: se tuottaa esimerkkejä sekä käytön aikaista taloudellista seurantatietoa puurakentamisen jatkohankkeisiin.

Puurakentamisen kustannukset

Puukerrostalon rakennuskustannukset on arvioitu n. 200…500 euroa/asm^2 suuremmaksi kuin perinteisen betonikerrostalon. Jos puukerrostalon myyntihinnan pitää olla markkinoilla samaa hintatasoa kuin perinteisen betonikerrostalon, tämä lisäkustannus vähentää osittain tavoiteltavaa katetta. Samalla on huomattava, että Kivistön keskustan alueella uudistuotannon neliöhinnat ovat Vantaalla toiseksi kalleimmat heti Tikkurilan jälkeen (https://www.etuovi.com/alue/vantaa, käyty 26.3.2018), joten kalliimmatkin rakentamisen kustannukset tulevat katetuksi. Korkeampi hinta on perusteltu, jos asukkaat kokevat saavansa lisäarvoa. Avainasemaan nousevat asuntosuunnittelu sekä asuntojen koettu turvallisuus, terveellisyys ja kodikkuus.

Kivistön keskustassa asuinneliöt ovat jo nyt kalliita: toteutuneiden kauppojen mukaan yksiöiden keskihinta on lähes 5700 eur/m^2, kaksioissa 4800 eur/m^2 ja kolmioissa 4200 eur/m^2, mutta neljä huonetta tai enemmän enää 3600 eur/m^2. Vaikka asunto-ohjelma ohjaa pois pienasuntopainotteisesta tuotannosta on vaarana, että puurakentaminen nostaa hintatasoa ennestään kaikissa asuntotyypissä. Tämä voi vaikuttaa asuntojen saavutettavuuteen ja siten asukasrakenteeseen.

Puurakentamisella voidaan saavuttaa myös säästöjä. Rahoituskustannus tilaelementtirakentamisessa on hieman pienempi nopeamman rakennusajan takia. Rakennusajan lyhentymisen taloudellinen vaikutus on kuitenkin vähäinen, yhden kuukauden rakennusajan lyhentyminen perinteisestä 12 kuukaudesta vaikuttaa myyntihintaan noin 0,4 %.

Puu on materiaalina betonia kevyempää, mikä voi mahdollistaa puurakentamisessa edullisemmat perustusratkaisut. Puu tuottaa muita materiaaleja pienemmän hiilijalanjäljen: tutkimusten mukaan puurunkoisen rakennuksen hiilijalanjälki on keskimääräisesti 55 % pienempi kuin muiden materiaalien.

Puurakentaminen vaikuttaa energiakulutukseen

Ympäristöministeriössä on laadittu tiekartta rakennusmateriaalien ja -tuotteiden valmistuksesta aiheutuvien kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi. Tavoitteena on, että rakennusten hiilijalanjälki otetaan huomioon rakentamisen säädöksissä 2020-luvun puoliväliin mennessä. Kotimainen, uusiutuva ja ympäristöystävällinen puu on rakennusmateriaali, jolla vaikutetaan rakennusten

hiilijalanjälkeen niiden koko elinkaaren osalta. Vaikka Puu-Kivistön kaava-alueen tavoitteisiin ei suoraan ole kirjattu erityisiä määräyksiä energiatehokkuudesta ovat kansainvälisetkin esimerkit osoittaneet, että puukerrostaloissa energiakulutus jää keskiarvoja alhaisemmiksi. Parhaimmillaan Puu-Kivistö vaikuttaa asukkaiden ja muiden toimijoiden energiakulutukseen ja valintojen taloudelliseen kestävyyteen sekä siten käytönaikaisten asumiskustannusten edullisuuteen.

Asuinkustannusten hallittavuuteen vaikutetaan myös puukerrostalojen teknisellä suunnittelulla, jos elinkaaren aikainen ylläpito on helpompaa (esim. putkien uusiminen).

Kunnallistekniikan verkosto ja perustamiskustannukset

Alueen sisäinen katu- ja muu kunnallistekniikan verkosto on uutta verkostoa, joka toteutetaan asuinrakentamista edeltävästi. Putkijätejärjestelmä otetaan käyttöön tällä kaava-alueella, mikä aiheuttaa toteutuskustannuksia – nämä kustannukset eivät ole mukana ao. laskelmissa. Asemakaava-alueesta on laadittu kaavatalousselvitys 18.11.2016 (perustuen vaihtoehtoon 1), jonka huomiot on sisällytetty jatkosuunnitteluun (vaihtoehto 2).

Kaavan rakentamisen kustannukset perustuen vaihtoehtoon 1 (rakennusoikeudella n. 46 700 k-m^2, kaava-alueen pinta-ala 5,4 ha), laskettuna vuoden 2016 kustannusindeksillä 113,00 (2010 = 100):

- maa-, pohja- ja kalliorakenteet n. 1 milj. eur
- päällys- ja pintarakenteet n. 0,3 milj.eur
- järjestelmät n. 0,3 milj.eur

Kustannuksiin lisätään työmaa- ja tilaajatehtävät, yhteensä n. 1,4 milj.euroa. Kokonaiskustannusvaikutus vaihtoehdon 1 mukaan on yhteensä 3 milj.euroa, ilman Lumikvartsinkadun siltaa. Maan myyntituloilla katetaan kaupungin kunnallistekniset investoinnit, kuitenkin ottaen huomioon Y-merkitty tontti (ei mukana vaihtoehdossa 1).

Rakennusten kustannukset

Kaavataloudellisessa tarkastelussa on vaihtoehdossa 1 arvioitu rakennusten investointikustannukset n. 131 milj.euroa, seuraavin tarkentavin tiedoin:

- pysäköintipaikan hinta 24 000 eur (alv 0)
- pysäköintitalon kokonaiskustannus 14,6 milj.euroa (laajuus n. 17 300 brm2)

Asuinrakentamisen tarkastelussa suuremmissa massoissa saavutetaan edullisemmat rakennuskustannukset; pientaloratkaisut on jätetty pois vaihtoehdosta 2.

Pysäköintitalon houkuttelevuutta lisätään viherkatolla ja toiminnallisuudella, esim. kerhotiloilla. Kokonaisuudessaan pysäköintilaitos voi toimia alueen keskeisenä kohtaamispaikkana, myös visuaalisesti.

Puukerrostalojen rakentamisen riskit

Osana kaavataloudellista arviointia on otettava huomioon riskitekijät, joista yksi suurimmista on puukerrostalorakentamisen vielä vähäinen määrä. Kivistö nähdään toimijahaastatteluissa kuitenkin potentiaalisena alueen hintatason ansiosta. Myös puurakentamisen markkinaosuuden uskotaan kasvavan jo lähivuosina. Lisäksi sen imagollinen arvo tunnistetaan.

Puurakentamisen kustannuksia lisäävät sprinklaus, suunnittelu ja rakentamisaikaisen sääsuojan vaateet, esitettyjen arvioiden mukaan noin 100 eur/asm2. Epävarmuustekijänä koetaan viranomaistoiminnan ennakoimattomuus ja rakennusliikkeen taloudellinen riski hankkeista. Asemakaavoituksessa riskitekijöinä rakennusteollisuus listaa sen, että vaaditaan rakennus rakennettavaksi kiinni rakennusalaan enemmän kuin kahdelta sivulta sekä liian pienet tai suuret kerrosluvut. Taloudellisimpina koetaan kerrosluvut välillä IV…VIII.

Aurinkoenergian potentiaali

Vaihtoehdossa 1 on arvioitu alueellisen energiatuotannon mahdollisuuksia. Tarkastelussa on todettu, että vuosittaisen säteilymäärän tulisi olla mielellään yli 800 kWh/m^2, jotta paneeleja kannattaa asentaa. Vaihtoehdossa 1 kattopinnoilla laskettu aurinkoenergian kokonaissäteily on ~ 13 000 MWh. Puu-Kivistön alueen aurinkosähkön potentiaali on n. 200 – 500 kWp, mikä vastaa 170 – 425 MWh vuotuista aurinkoenergian tuotantoa.

Koska alueella on mahdollista hyödyntää maalämpöä, ei aurinkoenergiaa ole määrätty käytettäväksi kuin Y-tontin osalta.

Asukasmäärän lisääntyminen

Puu-Kivistö mahdollistaa vaihtoehdon 1 mukaan asumista noin 600 kotitaloudelle. Arvioiden mukaan muuttajista 39 % olisi Vantaan ulkopuolelta muuttavia. Sittemmin Vantaalla toteutetun tutkimuksen mukaan Kivistön keskusta-alueelle muutetaan tyypillisesti Vantaan ulkopuolelta, joten arvioitu 39 % osuus voi olla suurempikin. Tämä merkitsee kaupungin verotulojen kasvua.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen ja lentoliikenteen melu sekä ilman pienhiukkaset on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Alueen nimistö liittyy puukoru- ja puuhelmiteemaan. Kivistön keskustan alueen nimistössä on ollut käytössä korukivi-teema, jota tämän kaava-alueen nimistö jatkaa yhdistäen sen kaava-alueen keskeiseen erityispiirteeseen eli puurakentamiseen.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva puistoalue saa nimen Puuhelmenpuisto ja koillispuolella sijaitseva puistoalue nimen Ruusupuunpuisto. Alueelle Sinikvartsinkadulta tuleva katu saa nimen Puuketjunkuja. Pysäköintilaitoksen ja Y-tontin rakennuksen väliin jäävä aukio saa nimen Ruusupuunpiha. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys Sinikvartsinkadulta Puuhelmenpuistoon saa nimen Puuhelmenpolku ja siltä luoteeseen kohti Ruusukvartsinkatua lähtevä reitti saa nimen Puukorunpolku. Puuketjunkujalta Puuhelmenpuistoon kulkeva yhteys saa nimen Puuketjunpolku.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä esittää Puu-Kivistön nimien hyväksymistä 16.4.2018.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maanhankintasopimus Liikenneviraston kanssa Kvartsiraitin osalta. Kvartsiraitti on jo rakennettu ja käytössä pyöräilyn laatukäytävänä. Raittia käytetään myös radan pelastustienä.

Tavoitteena on aloittaa kaavan toteuttaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Asemakaava-alueelle on laadittu alustava vaiheistussuunnitelma. Y-tontille mahdollistettu päiväkoti toteutetaan alustavien suunnitelmien mukaan 2020. Vaiheistussuunnitelman mukaan asuinrakennusten kortteleista ensimmäisenä toteutetaan kortteli 23135. Alueen infra ja kadut on rakennettava ennen talorakentamista.

Väliaikaispysäköinti ennen pysäköintilaitoksen valmistumista on mahdollista toteuttaa asemakaava-alueen rakentumattomilla alueilla, alueella jo sijaitsevalla väliaikaispysäköintialueella sekä Lumikvartsinkadun itäpuolella sijaitsevalla ns. messupysäköintialueella.

Päiväkodin toteutuessa saattoliikenteelle varataan kadunvarsipysäköintinä lyhytaikaista pysäköintiä maksimi 30 min Ruusukvartsinkadulla ja Lumikvartsinkadulla, erikseen määrättyinä aikoina.

Rakentamisen eri vaiheissa on VL-alueet aidattava eikä alueita saa käyttää rakentamisen aikaiseen varastointiin tai muuhun vastaavaan toimintaan.

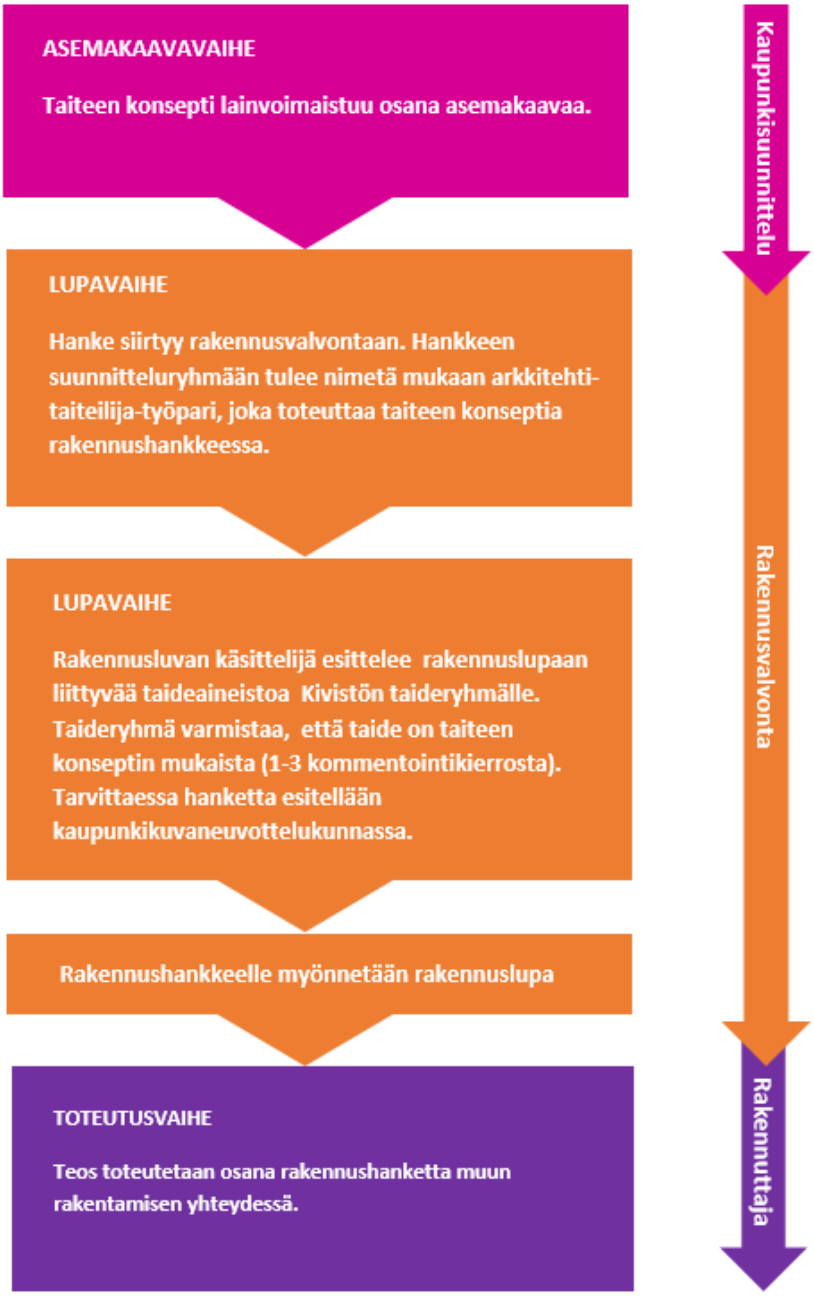
Ajoyhteys ET-tontille (23182) muuttuu Lumikvartsinkadun sillan valmistuessa tapahtuvaksi Puuketjunkujan ja Ruusupuunpihan kautta.



Alustava toteutuksen vaiheistus

Taiteen toteutus

Puu-Kivistön kaavaan liittyen on laadittu taiteen konsepti, joka on asemakaavan liitteenä. Taiteen konsepti ohjaa taiteen teemoja ja sijainteja sekä värisuunnittelua. Puu-Kivistöön toteutetaan julkista taidetta ja ympäristösuunnittelua Vantaan kaupungin toteuttamana ja hankesidonnaista taidetta alueen rakennuttajien toimesta. Alla olevassa kaaviossa on esitetty hankesidonnaiseen taiteen toteutusmalli Kivistössä.



Hankesidonnaisen taiteen toteutusmalli taiteen konseptista toteutukseen Kivistössä

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Anna-Riitta Kujala	alue-arkkitehti
	Hertta Ahvenainen	asemakaavasuunnittelija
	Eija Hasu	asemakaavasuunnittelija
	Sonja Sahlsten	asemakaavasuunnittelija
	Outi Colliander	suunnitteluavustaja
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Inka Lappalainen	maisema-arkkitehti
	Emma Lottanen	suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Tina Kristiansson	ympäristösuunnittelija
	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
Asuminen ja kiinteistöt:	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö
	Marja Hannikainen	asuntoinsinööri
Sivistyspalvelut:	Päivi Riehunkangas	suunnittelija
	Laura Malinen	strategia-asiantuntija
Tilakeskus:	Eija Kivineva	hankepäällikkö
	Mikko Juolahti	hankekehitysarkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 16. päivänä huhtikuuta 2018

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	03.04.2018
Kaavan nimi	231900 Puu-Kivistö		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	20.03.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092231900
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,0093	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	3,3356
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2068	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,6737

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	**4,0093**	**100,0**	**42690**	**1,06**	**3,3356**	**41190**
A yhteensä	1,5111	37,7	39190	2,59	1,5111	39190
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5700	14,2	1900	0,33	0,5700	1900
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6190	15,4	0		0,5628	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,0558	26,3	100	0,01	0,6917	100
E yhteensä	0,2534	6,3	1500	0,59	0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

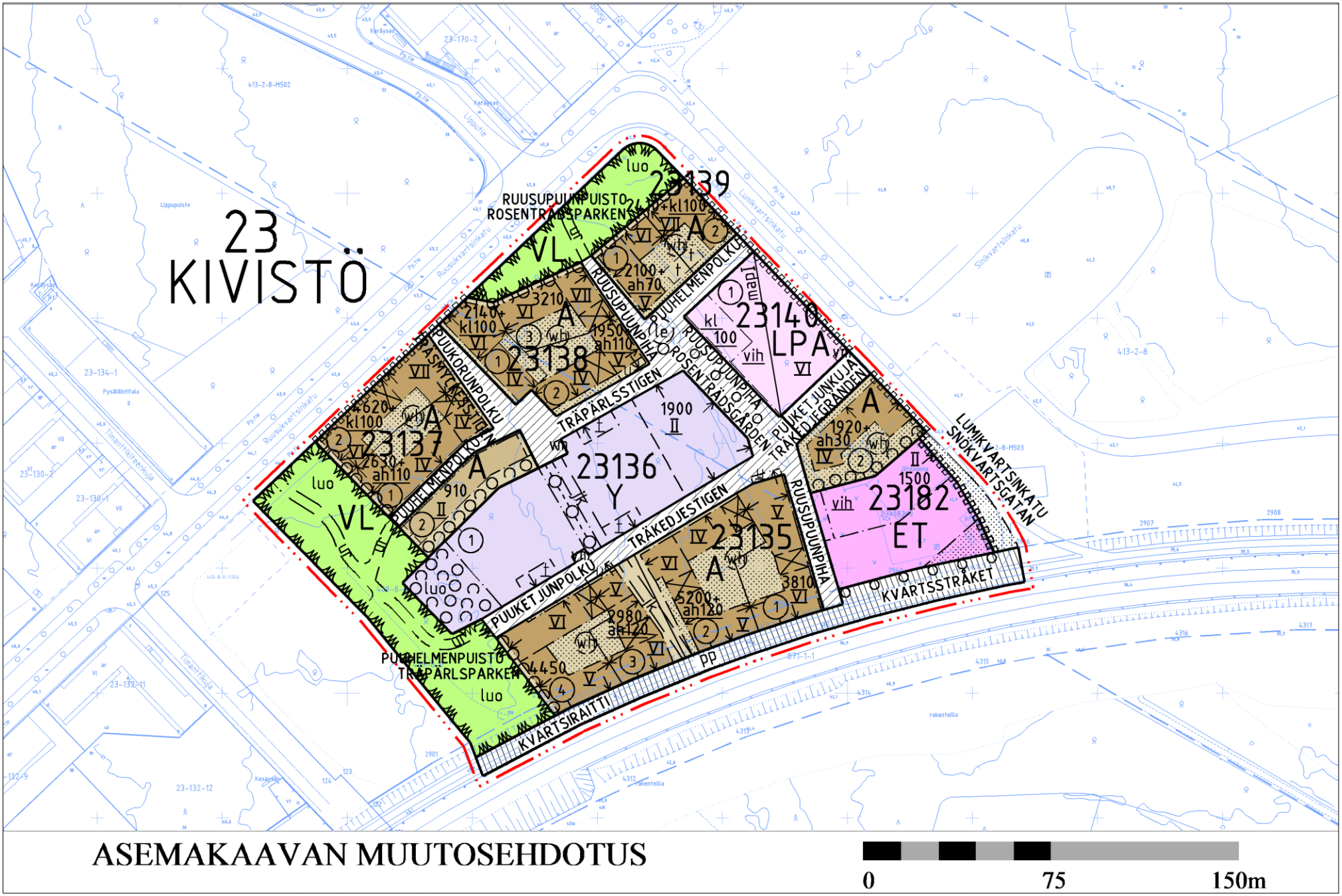
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2068**	**5,2**	**0**	**0,2068**	**0**

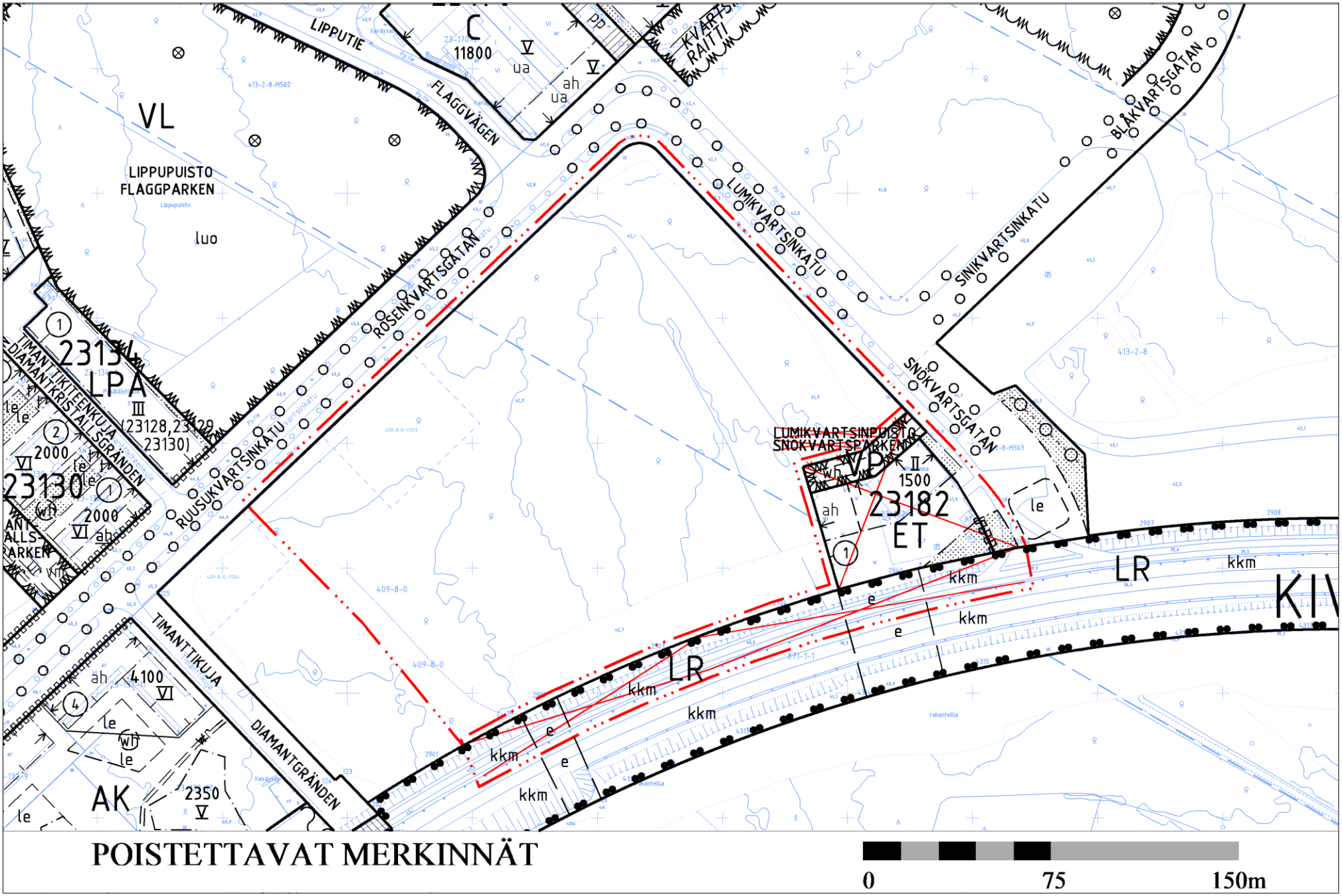
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,0093**	**100,0**	**42690**	**1,06**	**3,3356**	**41190**
A yhteensä	1,5111	37,7	39190	2,59	1,5111	39190
A	1,5111	100,0	39190	2,59	1,5111	39190
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5700	14,2	1900	0,33	0,5700	1900
Y	0,5700	100,0	1900	0,33	0,5700	1900
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6190	15,4	0		0,5628	0
VP					-0,0562	
VL	0,6190	100,0	0		0,6190	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,0558	26,3	100	0,01	0,6917	100
Kadut	0,0844	8,0			0,0467	
Pihakadut	0,5291	50,1			0,5291	
Kev.liik.kadut	0,2300	21,8			0,2300	
LR					-0,3264	
LPA	0,2123	20,1	100	0,05	0,2123	100
E yhteensä	0,2534	6,3	1500	0,59	0,0000	0
ET	0,2534	100,0	1500	0,59	0,0000	0
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	**0,2068**	**5,2**	**0**	**0,2068**	**0**
map	0,2068	100,0	0	0,2068	0


23
KIVISTÖ
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m
RUUSUPUUNPUISTO
ROSENTRÄDSPARKEN
PUUHELMENPUISTO
TRÄPÄRLSPARKEN
PUUKORUNPOLKU
PUUHELMENPOLKU
TRÄPÄRLSSTIGEN
RUUSUPUUNPIHA
ROSENTRÄDSGÅRDEN
PUUKET JUNKUJA
TRÄKEDJEGRÄNDEN
PUUKET JUNPOLKU
TRÄKEDJESTIGEN
LUMIKVARTSINKATU
SNÖKVARTSGATAN
KVARTSSTRÄKET
KVARTSIRAITTI
23139
23138
23137
23136
23135
23140
23182
VL
LPA
ET
A
Y
luo
PP


VL
LIPPUPUISTO
FLAGGPARKEN
luo
LIPPUTIE
FLAGGVÄGEN
C
11800
ua
ah
ua
KVARTS-
RAITTI
BLÅKVARTSGATAN
LUMIKVARTSINKATU
SINIKVARTSINKATU
ROSENKVARTSGATAN
SNÖKVARTSGATAN
RUUSUKVARTSINKATU
TIMANTTIKUJA
DIAMANTKRISTALLSGRÄNDEN
2313
LPA
III
(23128,23129
23130)
2000
23130
VP
II
1500
23182
ET
LR
kkm
e
AK
2350
4100
TIMANTTIKUJA
DIAMANTGRÄNDEN
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
75
150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 7 Baskartbladens nummer
231900	16.4.2018	689491, 689492

Vantaan kaupunki

PUU-KIVISTÖ

Kaupunginosa 23, Kivistö

Asemakaava
Korttelit 23136 - 23140,
osat kortteleista 23135 ja 23182
sekä katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos
Osat kortteleista 23135 ja 23182
sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako
Korttelit 23135 - 23140 ja
osa korttelia 23182.

1:2000

Vanda stad

TRÄ-KIVISTÖ

Stadsdel 23, Kivistö

Detaljplan
Kvarteren 23136 - 23140,
delar av kvarteren 23135 och 23182
samt gatu- och rekreationsområden.

Ändring av detaljplanen
Delar av kvarteren 23135 och 23182
samt gatu- och rekreationsområden.

Tomtindelning
Kvarteren 23135 - 23140 och
del av kvarteret 23182.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

A **Asuinrakennusten korttelialue.**
Rakennuksista ja kortteleista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus. Kortteli tulee rajata koko katu- ja puistoalueiden puoleiselta pituudeltaan rakennuksin ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein. Katu- ja puistoalueiden puolelle tulee muodostaa koko korttelin kiertävä avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros.

Rakennukset
Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan pääosin puuta. Julkisivujen on oltava pääosin puuta.

Asuintiloissa vapaan huonekorkeuden on oltava vähintään 3 metriä.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Korttelissa 23136 tontilla 2 rakennukset tulee toteuttaa kytkettyinä pientaloasuntoina.

Rakennukset eivät saa olla luhtitaloja.

Rakennuksiin ei saa rakentaa kellareita.

Rakennusoikeus
Kaavamääräyksissä määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloisa ja viihtyisä ja sen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen. Sisääntulokerroksessa ei lasketa 30 k-m²:n alaa aulamaista tilaa rakennusoikeuteen. Muilta osin porrashuoneen ala lasketaan rakennusoikeuteen.

Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, saunat ja harrastetilat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat:
Talopesula 1 kpl / tontti
Kuivatustiloja 10 m² / 20 asuntoa
Parvekkeellinen sauna, jossa on parveke tai vilvoitteluterassi 1 kpl /tontti

Säilytystilat, varastot ja kierrätyshuoneet saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.
Byggnaderna och kvarteren ska bilda en helhet av urban karaktär. Kvarteret ska avgränsas till hela den längd som gränsar till gatu- och parkområden med byggnader och konstruktioner på en stadsbildsmässigt hög nivå. Mot gatu- och parkområdena ska det skapas en öppen och funktionell stenfotsvåning som går runt hela kvarteret.

Byggnader
Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner huvudsakligen bestå av trä. Fasaderna ska huvudsakligen bestå av trä.

Bostadsrummen ska ha en fri rumshöjd på minst 3 meter.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

I kvarteret 23136 på tomt 2 ska byggnaderna byggas som kopplade småhusbostäder.

Byggnaderna får inte vara loftgångshus.

I byggnaderna får källare inte byggas.

Byggrätt
Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planbestämmelserna och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Trapphuset ska ha dagsljusinsläpp och vara trivsam och 20 m²-vy av arealen i varje våningsplan räknas inte in i byggrätten. På entréplanet räknas den entréhallsliknande ytan på 30 m²-vy inte in i byggrätten. I övrigt räknas trapphusarealen in i byggrätten.

Gemensamma utrymmen för de boende, som tvättstugor, torkrum, bastur och hobbyrum får byggas utöver den i planen anvisade byggrätten. Tillräckliga förrådsutrymmen och minst följande gemensamma utrymmen ska byggas för de boende:
Tvättstuga 1 st. / tomt
Torkrum 10 m² / 20 bostäder
Bastu med balkong eller avsvalkningsterrass 1 st. / tomt

Förvaringsutrymmen, förråd och återvinningsrum får byggas utöver den i planen angivna byggrätten.

Asumisen rakennusoikeuden ja asumista palvelevien yhteistilojen lisäksi tulee ah-merkinnällä merkityille rakennusaloille rakentaa maantasokerrokseen kaikkia korttelin asukkaita palvelevaa yhteistä oleskelutilaa vähintään merkinnän osoittama määrä. Oleskelutilaan on oltava kulku kadulta tai pihalta. Oleskelutilaan on liityttävä ulko-oleskelutila ja/tai viherhuone.

Pihalla sijaitsevia talousrakennuksia ei lasketa rakennusoikeuteen.

Yhteisväestönsuojatilat saa rakentaa LPA-korttelilin 23140.

Julkisivut
Korttelijulkisivut tulee jäsentää pienempiin enintään yhden lamellin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan materiaalin, värin ja aukotuksen sommittelun suhteen.

Rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä, vähintään maantasokerroksen ja ylimpien kerrosten on poikettava ulkoasultaan muista kerroksista.

Julkisivujen tulee olla pienimittakaavaisia ja kävelymiljöötä korostavia.

Julkisivuissa ei sallita elementtisaumoja.

Julkisivujen tulee olla värikkäitä. Julkisivujen pääväreinä tulee käyttää keltaisen, punaisen tai ruskean murrettuja maavärejä tai peittomaalaamattomia puupintoja ja harkitusti edellisiin sopivia sinisen ja vihreän sävyjä. Vierekkäisten rakennusten tulee olla erivärisiä.

Parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedetyn parvekkeen vaikutelma, mutta yksittäiset arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut ulkoparvekkeet ovat sallittuja. Kadun puoleisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Ulkoparvekkeiden alapinnan tulee olla vähintään 6 m etäisyydellä katutasosta. Parvekkeet eivät saa estää pelastustoimia.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia kattokulmaltaan vähintään 1:2. Katon tulee olla konesaumattu peltikatto, tiilikatto tai viherkatto. Katoille saa rakentaa kattoterasseja.

Harjakaton alle muodostuvalle ullakolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia alapuoliseen asuntoon liittyviä tiloja, joissa on sirot kattoikkunat tai -lyhdyt.

Tekniset laitteet tulee integroida arkkitehtuuriin. IV-konehuoneet ja sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Mainoslaitteet on suunniteltava siten, että ne muodostavat arkkitehtuuria vahvistavan aiheen eivätkä häiritse asumista.

Kivijalkakerrokset, etupuutarhat ja asuinpihat
Rakennuksen kivijalkakerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen.

Kivijalkakerrosten toiminnallisuutta on toteutettava sijoittamalla katutasoon asuntoja, liiketiloja ja yhteistiloja. Kivijalkakerroksen huoneistoista on oltava oma sisäänkäynti asuntokohtaiseen pihaan, etupuutarhaan tai kadulle.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä.

Kivijalkakerroksessa porrashuoneiden tulee olla läpikuljettavia.

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen korkeuden tulee olla vähintään 4,0 m siten, että liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan.

Kivijalkakerroksessa asuinhuoneen yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

Rakennuksiin rajautuville tontin osille on toteutettava kadun puolella etupuutarha ja pihan puolella asuinpiha. Etupuutarhojen ja asuntopihojen on muodostettava vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä pihatiloja, jotka liittyvät huoneistoihin omilla sisäänkäynneillä.

Korttelin 23136 tontin 2 asuntopihat tulee rajata Y-tontista puu- tai pensasistutuksin.

Etupuutarhan saa rajata katutilasta matalalla aidalla, joka on enintään korkeudeltaan 1,2 metriä. Aidan tulee olla kukkiva pensasaita ja siihen tulee sijoittaa portti.

2 / 7

Utöver byggrätten för boende och de gemensamma utrymmena som betjänar boendet ska på byggnadsytor som betecknats med beteckningen ah i markplansvåningen byggas gemensamt utrymme för vistelse för samtliga boende i kvarteret, i minst den omfattning som anges av beteckningen. Vistelseutrymmet ska ha en ingång från gatan eller gården. I anslutning till vistelseutrymmet ska det finnas en uteplats och/eller ett grönrum.

Ekonomibyggnaderna på gården räknas inte in i byggrätten.

Gemensamma skyddsrum får byggas i LPA-kvarteret 23140.

Fasader
Kvartersfasaderna ska struktureras in i mindre, högst en lamell långa delar som skiljer sig från varandra med tanke på material, färg och utformningen av öppningar.

Byggnadernas fasader ska ha variation mellan olika våningar, minst så att markplansvåningen och de översta våningarna till exteriören skiljer sig från övriga våningar.

Fasaderna ska vara småskaliga och framhäva gångmiljön.

Elementfogar tillåts inte i fasaderna.

Fasaderna ska vara färgglada. Brutna jordfärger i gult, rött eller brunt ska användas som huvudkulörer i fasaderna eller träytor som inte täckmålats och efter övervägande blåa och gröna nyanser som passar ihop med de förstnämnda färgerna. Byggnader som står bredvid varandra ska ha olika färgsättning.

Balkongerna ska i regel vara indragna eller ge intryck av att vara indragna, men enstaka utskjutande balkonger som kan motiveras av arkitektoniska och stadsbildsmässiga skäl är tillåtna. Balkongerna mot gatan får inte stöttas upp från marken. De utskjutande balkongernas undersida ska vara på minst 6 m avstånd från gatunivån.
Balkonger får inte utgöra något hinder för räddningsåtgärder.

Byggnaderna ska ha sadeltak med en takvinkel på minst 1:2. Taket ska vara maskinfalsat plåttak, tegeltak eller gröntak. Takterrasser får byggas på taken.

På den vind som bildas under sadeltaket ska det placeras utrymmen som överensstämmer med det primära användningsändamålet och har smäckra takfönster eller -kupor och hör till bostaden nedanför.

Tekniska anordningar ska integreras i arkitekturen. Ventilationsmaskinrummen samt inhägnader och murar ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.

Reklamanordningar ska planeras så att de bildar ett motiv som förstärker det arkitektoniska uttrycket och inte stör boendet.

Stenfotsvåningar, entréträdgårdar och bostadsgårdar
Byggnadens stenfotsvåning ska vara öppen och funktionell.

Stenfotsvåningarnas funktionalitet ska förverkligas genom att bostäder, affärslokaler och gemensamma utrymmen placeras i gatuplanet. Lägenheterna i stenfotsvåningen ska ha en egen ingång till bostadsvisa gårdar, entréträdgården eller gatan.

Ingångarna ska framhävas med hjälp av arkitektur. Huvudingångarna ska tydligt gå att urskilja från de sekundära ingångarna.

I stenfotsvåningen ska trapphusen ska ha en förbindelse genom huset.

Byggnadens första våning ska ha en höjd av minst 4,0 m så att de tekniska installationer som krävs av affärs- och servicelokalerna möjliggörs.

I stenfotsvåningen ska integriteten i bostadsrummet tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller så att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.

På tomtdelar som gränsar till byggnader ska en entréträdgård anläggas på gatans sida och en bostadsgård på gårdssidan. Entréträdgårdarna och bostadsgårdarna ska bilda grönskande, skyddade och trivsamma gårdsytor som sammanbinds med lägenheterna genom egna ingångar.

Bostadsgårdarna på tomt 2 i kvarteret 23136 ska avgränsas från tomt Y med träd- eller häckplanteringar.

Entréträdgården får avgränsas från gaturummet med ett lågt staket som är högst 1,2 meter högt. Staketet ska utgöras av en blomsterhäck och den ska förses med en port.

Korttelin 23138 Ruusupuunpihan puoleinen tontin osuus rakennusten ja katualueen väliseltä osuudelta tulee kivetä luontevasti osaksi katualuetta. Korttelin 23135 tonttien 2 ja 3 välissä kulkeva jalankululle varattu yhteys tulee kivetä katumaisesti Puuketjunpolun ja Kvartsiraitin väliseltä osuudelta.

Ulko-alueet
Asuinkorttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Asuinkorttelin sisäpihan on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelmassa on esitettävä ainakin istutukset, hulevesirakenteet, pelastusreitit sekä leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Pihan rakenteissa ja kalusteissa on käytettävä pääasiallisena materiaalina puuta. Rakenteellisten aitojen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin.

Yhteispihalla säilytettävä vähintään 2 kpl isokokoista olemassa olevaa lehti- tai havupuuta tai istutettava vähintään 4 kpl jalopuuta.

Kaikkiin piha- ja varastorakennuksiin on toteutettava viherkatot. Viherkattojen kasvualustan tulee olla vähintään 20 cm.

Pihan pääjalankulkureitit ja porrashuoneiden edustat on kivettävä.

Yhteispihalle on toteutettava toiminnallinen ulko-oleskelualue esimerkiksi kesäkeittiö, jossa on grillausmahdollisuus.

Vähintään 50 % yhteispihalle istutettavista puista, pensaista ja muista kasveista on syötäviä tai yhteispihalle toteutetaan piha-arboretum, johon istutetaan vähintään 6 kpl erilaista puulajia, jotka merkitään lajinimikyltein.

Yhteispihalle on sijoitettava 3 kpl linnunpönttöjä ja lintujen juoma-allas.

Yhteispihalla on toteutettava seuraavista määräyksistä (1-4) vähintään kaksi määräystä:

1. Yhteispihalle tai kattoterassille on toteutettava kaupunkiviljelypalstoja/viljelylaatikkoja vähintään 5 kpl, joiden koko on vähintään 1 m²/kpl. Lisäksi pihalle tai kattoterassille on toteutettava vähintään yksi kompostori sekä sadevedenkeräysjärjestelmä, jossa kerätty sadevesi käytetään istutusten kasteluun.

2. Yhteispihalle tai kattoterassille on toteutettava kukkapenkki, jonka koko on vähintään 7 m² ja johon istutetaan näyttäviä, monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja.

3. Yhteispihalle tai kattoterassille on toteutettava asukkaiden yhteinen kasvihuone, jonka koko on vähintään 4 m².

4. Yhteispihalle tai kattoterassille on toteutettava asukkaiden yhteinen pelikenttä, jonka koko on vähintään 20 m².

Hulevedet
Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Hulevedet on hallittava tonttijaosta riippumatta. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikat saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
asuminen 1 ap / 130 k-m²
asuminen 1 ap /asunto (kortteli 23136)
palvelu- ja liiketilat 1 ap / 50 k-m²

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asuminen 1 pp / asuinhuone
palvelu- ja liiketilat 1 pp / 50 k-m²

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Kvartsiraittiin, Lumikvartsinkatuun ja Ruusukvartsinkatuun avautuvat parvekkeet tulee lasittaa.

Den tomtdel i kvarter 23138 som vetter mot Rosenträds[3 / 7] gården ska stenläggas på avsnittet mellan byggnaderna och gatuområdet så att den utgör en naturlig del av gatuområdet. Den förbindelse mellan tomterna 2 och 3 i kvarteret 23135 som reserverats för gångtrafik ska stenläggas på ett gatuliknande sätt på avsnittet mellan Träkedjestigen och Kvartsstråket.

Utomhusområden
För bostadskvarterets gemensamma gård ska en enhetlig plan utarbetas. Bostadskvarterets innergård ska bilda en lummig, skyddad och trivsam gemensam gård med ett gemensamt område för lek och vistelse. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. I planen för gården ska man åtminstone ange planteringar, dagvattenstrukturer, räddningsvägar samt områden för lek och vistelse. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

I gårdens konstruktioner och inventarier ska trä användas som huvudsakligt material. Ingärdande konstruktioner ska ansluta till byggnadernas arkitektur.

På den gemensamma gården ska minst 2 storvuxna befintliga löv- eller barrträd bevaras eller minst 4 st. ädelträd planteras.

Samtliga gårds- och förrådsbyggnader ska förses med gröntak. Gröntaken ska ha ett växtunderlag på minst 20 cm.

Gårdens huvudgångstråk och trapphusens framsidor ska stenläggas.

På den gemensamma gården ska det byggas en funktionell uteplats, t.ex. ett utekök med möjlighet till grillning.

Minst 50 % av de träd, buskar och andra växter som planteras på den gemensamma gården ska vara ätbara eller så anläggs ett gårdsarboretum på den gemensamma gården där minst 6 st. olika trädslag planteras, vilka förses med skyltar med artnamn.

På den gemensamma gården ska 3 st. fågelholkar och ett vattenkar för fåglar utplaceras.

På den gemensamma gården ska minst två av följande bestämmelser (1-4) förverkligas:

1. Den gemensamma gården eller takterrassen ska förses med minst 5 st. stadsodlingslotter/odlingslådor med en storlek av minst 1 m²/st. Utöver detta ska gården eller takterrassen förses med minst en kompostbehållare samt ett system för uppsamling av regnvatten, där det uppsamlade regnvattnet används för att vattna planteringar med.

2. På den gemensamma gården eller takterrassen ska en rabatt anläggas med en storlek av minst 7 m² där det planteras praktfulla, fleråriga blommande och pollinerande växtarter.

3. På den gemensamma gården eller takterrassen ska för de boende byggas ett gemensamt växthus med en storlek av minst 4 m².

4. På den gemensamma gården eller takterrassen ska för de boende byggas en gemensam spelplan med en storlek av minst 20 m².

Dagvatten
För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. Dagvattnen ska hanteras oberoende av tomtindelningen. Anläggningen av gårdarnas och uteplatsernas grönområden anknyts tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen.

Trafik och parkering
Bilplatser får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
boende 1 bp / 130 m²-vy
boende 1 ap /bostad (kvarter 23136)
service- och affärslokaler 1 bp/50 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:
boende 1 cp / bostadsrum
service- och affärslokaler 1 cp / 50 m²-vy

Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får förses med tak och 20 % utan tak. Förvaringsutrymmen för cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

Miljöstörningar och energiförsörjning
Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, järnvägs- och trafikbuller i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 35 dB. Balkonger som öppnas mot Kvartsstråket, Snökvartsgatan och Rosenkvartsgatan ska inglasas.

Kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Asemakaava-alueen asuinkortteleiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustaan rakennettavaan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin, muovin ja keräyslasin keräämiseksi korttelialueille (23140 LPA, 23138 tontille 1, 23135 tontille 2) on sijoitettava yhteiskäyttöinen kierrätyshuone vähintään 15 m². Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av takmaterial och takformer.

Fastigheterna i detaljplaneområdets bostadskvarter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall som byggs i Kivistö centrum.

Ett återvinningsrum för gemensamt bruk med en storlek av minst 15 m² ska placeras i kvartersområdena (23140 LPA, 23138 tomt 1, 23135 tomt 2) för insamling av kartong av större storlekar och blandavfall samt mindre metallskrot, plast och insamlingsglas som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem. Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.

4 / 7

Y **Yleisten rakennusten korttelialue.**

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Rakennus

Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan pääosin puuta. Julkisivujen on oltava pääosin puuta.

Rakennusten arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja leikkisää.

Julkisivusommittelun tulee olla pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa. Rakennuksen maantasokerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen.

Julkisivujen tulee olla värikkäitä. Julkisivujen pääväreinä tulee käyttää keltaisen, punaisen tai ruskean murrettuja maavärejä tai peittomaalaamattomia puupintoja ja harkitusti edellisiin sopivia sinisen ja vihreän sävyjä. Vierekkäisten rakennusten ja/tai rakennelmien tulee olla erivärisiä.

Rakennuksen tulee olla harjakattoinen. Rakennuksen katolle on toteutettava aurinkopaneeleita, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on vähintään 10 % rakennuksen peittopinta-alasta ja/tai viherkatto, jonka pinta-ala on vähintään 10 % rakennuksen peittopinta-alasta.

Rakennuksen yhden pääsisäänkäynneistä on sijoitettava Ruusupuunpihan ja Puuhelmenpolun kulmaukseen. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä.

Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden estämättä.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.

Huolto on näkö- ja melusuojattava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti esim. katoksia, aitoja ja viherrakenteita hyödyntäen.

Ulkovarastojen kuten polkupyörä- ja lastenvaunuvarastojen, leikki- ja ulkoiluvälinevarastojen sekä keittiön laatikko- ja rullakkovarastojen tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa rakennuksen arkkitehtuuria joko itsenäisinä piharakennuksina tai osana päärakennusta. Itsenäiset varastot on oltava materiaalilta pääosin puuta, ne on katettava viherkatolla ja ne saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Pihan oleskelualueelle on sijoitettava sääsuojia, kuten pergoloita, aurinko- ja sadekatoksia. Sääsuojien tulee olla materiaaliltaan pääosin puuta ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Sääsuojaa ei lasketa rakennusoikeuteen ja sen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Piha-alue

Pihan on oltava vehreä, suojaisa ja viihtyisä, jossa on monipuolisia oleskelualueita. Piha-alue on jäsennettävä erilaisilla pinnoitteilla, istutuksilla ja pergoloilla. Pihan tulee ilmentää värikkyyttä ja leikkisyyttä. Pihalle on laadittava pihasuunnitelma, jossa on esitettävä ainakin istutukset, hulevesirakenteet, pelastusreitit sekä oleskelualueet. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Pihan kalusteissa ja rakenteissa on käytettävä pääasiallisena materiaalina puuta.

Pihalla on varattava tilaa viljelylle.

Pihalle on toteuttava piha-arboretum. Pihalle on istutettava vähintään 10 kpl erilaista puulajia. Puulajit on merkittävä lajinimikyltein.

Piha-alueen läpi on osoitettava julkinen jalankulkuyhteys Puuhelmenpolulta Puuketjunpolulle.

Byggnaden

Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner huvudsakligen bestå av trä. Fasaderna ska huvudsakligen bestå av trä.

Byggnadernas arkitektur ska vara av hög kvalitet, färggrann och lekfull.

Fasadernas utformning ska vara småskalig och framhäva gångmiljön. Byggnadens markplansvåning ska vara öppen och funktionell.

Fasaderna ska vara färgglada. Brutna jordfärger i gult, rött eller brunt ska användas som huvudkulörer i fasaderna eller träytor som inte täckmålats och efter övervägande blåa och gröna nyanser som passar ihop med de förstnämnda färgerna. Byggnader och/eller konstruktioner som står bredvid varandra ska ha olika färgsättning.

Byggnaden ska ha sadeltak. Byggnadens tak ska förses med solpaneler med en s ammanlagd yta av 10 % av byggnadens täckyta och/eller ett gröntak med en yta av minst 10 % av byggnadens täckyta.

En av byggnadens huvudentréer ska placeras i hörnet av Rosenträdsgården och Träpärlsstigen. Entréerna ska framhävas med hjälp av arkitektur. Huvudentréer ska tydligt gå att urskilja från sekundära entréer.

Balkonger, terrasser, grönrum, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggnadsytan och byggrätten utgör något hinder.

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Den plats som är avsedd för underhåll ska insyns- och bullerskyddas på ett stadsbildmässigt högklassigt sätt, t.ex. med hjälp av takkonstruktioner, staket och grönkonstruktioner.

Utefförråd, som cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftsredskap samt kökets förvaringsutrymme för lådor och rullcontainrar ska till materialet och arkitekturen hålla hög kvalitet och utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur antingen som fristående gårdsbyggnader eller som en del av huvudbyggnaden. De fristående förråden ska till materialet huvudsakligen bestå av trä, de ska täckas med gröntak och de får placeras utanför byggnadsytan.

På gårdens vistelseområde ska väderskydd placeras, som pergolor, sol- och regnskydd. Väderskydden ska till materialet huvudsakligen bestå av trä och hålla hög kvalitet till sin arkitektur. Väderskyddet räknas inte in i byggrätten och de t får placeras utanför byggnadsytan.

Gårdsområdet

Gården ska vara lummig, skyddad och trivsam med mångsidiga områden för vistelse. Gårdsområdet ska struktureras med olika ytbeläggningar, planteringar och pergolor. Gården ska ge uttryck åt färggrannhet och lekfullhet. För gården ska det utarbetas en gårdsplan i vilken det redogörs för åtminstone planteringar, dagvattenstrukturer, räddningsvägar samt områden för vistelse. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

I gårdens inventarier och konstruktioner ska trä användas som huvudsakligt material.

På gården ska plats reserveras för odling.

Ett gårdsarboretum ska anläggas på gården. På gården ska minst 10 st. olika trädslag planteras. Trädslagen ska märkas ut med skyltar med artnamn.

En allmän gångförbindelse ska anvisas genom gårdsområdet från Träspärlsstigen till Träkedjestigen.

Piha-alueen saa aidata käyttötarkoituksen niin edellyttäessä. Rakenteellisten aitojen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin. Pihan pääportin on oltava arkkitehtonisesti korkealaatuinen ja sen on erotuttava muista pihan porteista.

Korttelialueen puiston puoleinen osa on toteutettava metsäisenä pihana. Alueella kasvavaa olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Metsänpohja tulee säilyttää luonnollisena ja kasvullisena.

Hulevedet
Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Liikenne ja pysäköinti
Autopysäköintipaikat on sijoitettava korttelissa 23140 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen lukuun ottamatta liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja.

Y-korttelialueen autopaikkojen vähimmäismäärät:
1ap / 150 k-m², joiden lisäksi kaksi liikkumisesteisille.

Polkupyöräpaikkoja on toteuttava vähintään
1 pp / 90 k-m² ja 1 pp / 3 työntekijää.
Pyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava katokseen pihalle tai pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto
Päiväkoti- ja muiden vastaavien tilojen ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Yleisten rakennusten korttelialueen kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustaan rakennettavaan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

VL

Lähivirkistysalue.
Alueella kasvavaa olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Alueen maanpinta tulee pitää nykyisessä korossaan. Uusia lajeja istutettaessa tulee pyrkiä mahdollisimman monilajiseen puustoon osana Puu-Kivistön arboretumia. Puut tulee merkitä lajinimikyltein. Puistoreittejä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon olemassa oleva puusto ja pyrkiä mahdollisimman vähäisiin puiden kaatoihin.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.
Julkisivut tulee käsitellä taiteen keinoin tai julkisivut tulee toteuttaa viherseininä.

Pysäköintilaitoksen tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä. Pysäköintilaitoksessa tulee olla esteetön kulku.

Pysäköintitalon maantasokerrokseen Puuhelmenpolun ja Ruusupuunpihan kulmaukseen on sijoitettava liiketilaa vähintään 100 k-m².

Pysäköintilaitokseen maantasokerrokseen saa sijoittaa helposti huollettavissa olevan muuntamon.

Pysäköintilaitokseen saa rakentaa yhden kellarikerroksen, joka voi toimia yhteisväestönsuojatiloina.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua vähintään 40 sähköauton latauspisteeseen.

Pysäköintilaitoksen katolle on toteutettava hulevesien viivyttämiseksi viherkatto, jonka kasvualusta on vähintään 20 cm.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Korttelialueelle saa rakentaa jätelajien putkijärjestelmän koonta-aseman sekä työ- ja asukastiloja. Jätteiden keräys ja käsittely ei saa aiheuttaa melu-, haju-, pöly-, ym. häiriöitä asumiselle.

Korttelialueen tulee ilmentää kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteita: rakennuksiin tulee rakentaa viherkatto ja esim. aurinkopaneeleita, tuulimyllyjä sekä muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Energiantuotantoon liittyvät tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön.

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista. Tontin sivut, joita rakennus ei rajaa tulee rajata muurirakentein, jotka tulee käsitellä julkisivumaisesti ja rakentaa kiinni katu- ja puistoalueisiin. Muurirakenteiden tulee sisältää istutuksia mahdollistavia tai istutusalustana toimivia rakenteita.

Gårdsområdet får inhägnas när det förutsätts av användningsändamålet. Ingärdande konstruktioner ska anknyta till byggnadernas arkitektur. Gårdens huvudport ska arkitektoniskt hålla hög kvalitet och den ska skilja sig från gårdens övriga portar.

Den del av kvartersområdet som ligger på parkens sida ska anläggas som skogbevuxen gård. Områdets befintliga trädbestånd ska bevaras och vid behov förnyas och kompletteringsplanteras. Skogens bottenskikt ska bevaras så att det är naturligt och vegetativt.

Dagvatten
För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. Anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden anknyts tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen.

Trafik och parkering
Bilparkeringsplatserna ska förläggas till parkeringsanläggningen i kvarteret 23140 med undantag av parkeringsplatserna för rörelsehindrade.

Minimiantalet bilplatser i kvartersområde Y:
1bp / 150 m²-vy, utöver vilka två platser för rörelsehindrade.

Cykelplatser ska byggas så att det är minst
1 cp / 90 m²-vy och 1 cp / 3 anställda.
Av cykelplatserna ska minst 50 % placeras under ett tak på gård eller i parkeringsanläggningens markplansvåning.

Miljöstörningar och energiförsörjning
Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, järnvägs- och trafikbuller i ytskiktet hos daghems- och övriga motsvarande lokalers ytterväggar ska vara minst 35 dB.

Fastigheterna i kvartersområdet för offentliga byggnader ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall som byggs i Kivistö centrum.

Område för närrekreation.
Områdets befintliga trädbestånd ska bevaras och vid behov förnyas och kompletteringsplanteras. Områdets markyta ska hållas på den nuvarande nivån. När nya arter planteras ska man sträva efter att åstadkomma ett så varierande trädbestånd som möjligt som en del av arboretumet i Trä-Kivistö. Träden ska märkas ut med skyltar med artnamn. Vid planeringen av parkleder ska man beakta det befintliga trädbeståndet och sträva efter att fälla så få träd som möjligt.

Kvartersområde för bilplatser.
Fasaderna ska behandlas med konstnärliga metoder eller så ska fasaderna förses med fasadvegetation.

Säkerheten i och användbarheten av parkeringsanläggningens utrymmen ska främjas med hjälp av belysningen och användningen av färger. Parkeringsanläggningen ska ha fri passage.

Minst 100 m²-vy affärslokaler ska placeras i parkeringshusets markplansvåning i hörnet av Träpärlsstigen och Rosenträdsgården.

En transformator som är lätt att underhålla får placeras i parkeringsanläggningen på markplansvåningen.

En källarvåning som kan fungera som gemensamt skyddsrum får byggas i parkeringsanläggningen.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för minst 40 elbilar.

För fördröjning av dagvatten ska det på parkeringsanläggningens tak anläggas ett gröntak som har ett växtunderlag på minst 20 cm.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
I kvartersområdet får det byggas en uppsamlingsstation för avfallstyper som insamlas via rörsystem samt arbets- och invånarlokaler. Insamlingen och hanteringen av avfall får inte orsaka buller-, lukt-, damm- eller andra olägenheter för boendet.

Kvartersområdet ska ge uttryck för målen för hållbar stadsplanering: byggnaderna ska förses med gröntak och t.ex. solpaneler, vindmöllor och andra lösningar som sparar och producerar energi ska gynnas. Energiproduktionens tekniska anordningar ska smidigt integreras i arkitekturen och markanvändningen.

Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ. Tomtsidor som inte avgränsas av en byggnad ska avgränsas med murkonstruktioner, vilka ska hanteras som fasader och byggas fast i gatu- och parkområdena. Murkonstruktionerna ska inbegripa konstruktioner som möjliggör planteringar eller fungerar som planteringsunderlag.

Avovarastointi tontilla on kielletty.

Julkisivujen tulee olla värikkäitä ja pääosin puuverhoiltuja. Julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Muuntamot tulee liittää rakennuksiin. IV-konehuoneet on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Toimisto- ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Pihan viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Pihasuunnitelmassa esitetään mm. piharakenteet, istutukset ja hulevesien tilavaraukset.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Hulevedet on hallittava tonttijaosta riippumatta. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Koko kaava-aluetta koskevat määräykset

Taide
Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia, joka on asemakaavan liitteenä. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä tulee laatia puisto- ja katusuunnitelma, jossa noudatetaan taiteen konseptia. Asuinkortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti-taiteilija-työpari, joka toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.

Uusiutuva energia
Asemakaavan alueella tulee hyödyntää paikallisesti tuotettua uusiutuvaa energiaa. Reikien poraaminen kallioon esim. maalämpöä tai kaivoja varten on sallittua.

Öppen lagring är förbjuden på tomten.

Fasaderna ska vara färgglada och huvudsakligen klädda i trä. Högklassiga material ska användas i fasaderna. I fasaderna tillåts inte synliga elementfogar.

Transformatorerna ska byggas i anslutning till byggnader. Ventilationsmaskinrummen ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, järnvägs- och trafikbuller ska i ytterskiktet hos kontors- och motsvarande arbetslokaler vara minst 32 dB.

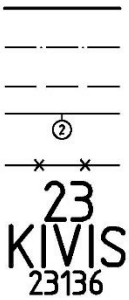
Anläggningen av gårdens grönområden anknyts tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen. I planen för gården presenteras bl.a. gårdskonstruktionerna, planteringarna och områdesreserveringarna för dagvatten.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. Dagvattnen ska hanteras oberoende av tomtindelningen. Anläggningen av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska tekniskt och funktionellt anknytas till dagvattenhanteringen.

Bestämmelser som gäller hela planområdet

Konst
I detaljplaneområdet ska det till detaljplanen bifogade konstkonceptet iakttas. Redan i inledningsskedet ska konst anknytas till all arkitektur- och miljöplanering. I anslutning till planeringen av det offentliga uterummet ska en park- och gatuplan utarbetas, där konstkonceptet iakttas. Ett arbetspar bestående av en arkitekt och en konstnär ska delta i planeringen av bostadskvarteren och de ska förverkliga konstkonceptet i byggprojekten.

Förnybar energi
I detaljplaneområdet ska lokalt producerad förnybar energi utnyttjas. Det är tillåtet att borra hål i berget för t.ex. bergvärme eller brunnar.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa - alueen raja.
Gräns för delområde.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

23
Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

KIVIS
Kaupunginosan nimi.
Stadsdelens namn.

23136
Korttelin numero.
Kvartersnummer.

KVARTSIRAITTI
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

1500
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

2410+kl100
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.
Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.

2630+ah110
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku yhteiskäyttötilojen kerrosalan neliömetrimäärän.
Talserie, där den första siffran anger antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta och den andra siffran antalet kvadratmeter våningsyta för gemensamma utrymmen.

IV
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

u
Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.
Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.

vm
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamoiden julkisivut tulee käsitellä taiteen keinoin tai muuntamoiden tulee olla punatiiliverhoiltuja.
Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras. Transformatorstationernas fasader ska behandlas med konstnärliga metoder eller så ska transformatorstationerna vara klädda i rött tegel.

kl
Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.
Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.

t
Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.

mapI
Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.
Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

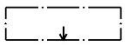
u
Uloke.
Kulkukorkeus oltava vähintään 6 metriä.
Utsprång.
Den fria höjden ska vara minst 6 meter.

7 / 7



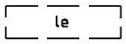
Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
Kulkukorkeus oltava vähintään 4,2 metriä.

Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
Den fria höjden ska vara minst 4,2 meter.



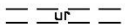
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.

Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.



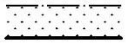
Ohjeellinen ulkoilureitti.

Riktgivande friluftsled.



Ohjeellinen hulevesialue.

Riktgivande dagvattenområde.

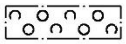


Istutettava alueen osa.

Del av område som bör planteras.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras / planteras.



Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.

Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.

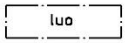
Istutettava puu.
Istutettavat puut tulee olla monilajisia osana Puu-Kivistön arboretumia. Puut tulee merkitä lajinimikyltein.

Träd som skall planteras.
Träden som planteras ska bestå av flera olika trädslag och bilda en del av arboretumet i Trä-Kivistö. Träden ska märkas ut med skyltar med artnamn.



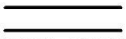
Viherkatto.

Gröntak.



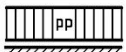
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita. Erityisesti Ruusukvartsinkatuun, Lumikvartsinkatuun ja Kvartsiraittiin rajautuvilla alueen osilla tulee säilyttää korkeita puita tai istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. I området finns ett förbindelsebehov mellan flygekorrarnas olika livsmiljöer. I området ska man säkerställa att ett för flygekorrens rörlighet betydelsefullt och tillräckligt stort trädbestånd bevaras och att trädbeståndet sköts och förnyas så att förbindelserna mellan trädkronorna bevaras. I området ska nya träd planteras. Särskilt i områdesdelar som gränsar till Rosenkvartsgatan, Snökvartsgatan och Kvartsstråket ska man bevara höga träd eller plantera träd som blir högväxta. I området får inga sådana åtgärder vidtas som gör att flygekorrarnas förflyttningsleder försämras eller försvinner.



Katu.

Gata.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.



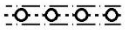
Pihakatu.

Gårdsgata.



Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Anna-Riitta Kujala
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Vantaalla / Vanda . 20

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

- Liite 1: Puu-Kivistön havainnekuva
- Liite 2: Vesihuollon esisuunnitelma
- Liite 3: Katupoikkileikkaukset
- Liite 4: Pelastusreittien luonnoskaavio
- Liite 5: Puu-Kivistön viherrakenne
- Liite 6: Mallipihasuunnitelma korttelista 23137 ja vihertehokkuuden laskelma
- Liite 7: Sähköverkot, luonnos (20 kV keskijänniteverkko ja 0,4 kV pienjänniteverkko)
- Liite 8: Putkijätejärjestelmä luonnoskaavio
- Liite 9: Taiteen konsepti

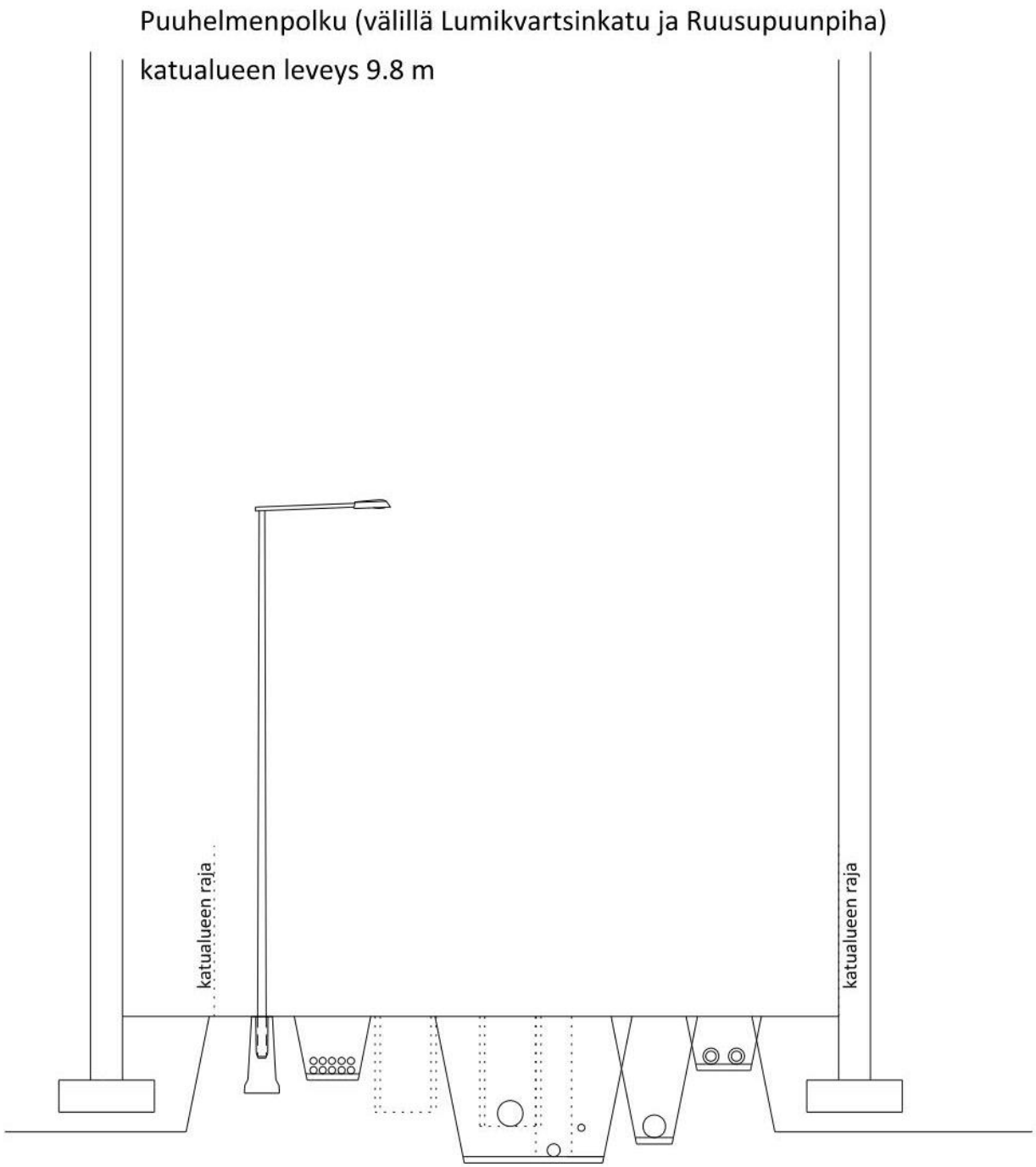
Liite 1: Puu-Kivistön havainnekuva



Liite 2: Vesihuollon esisuunnitelma

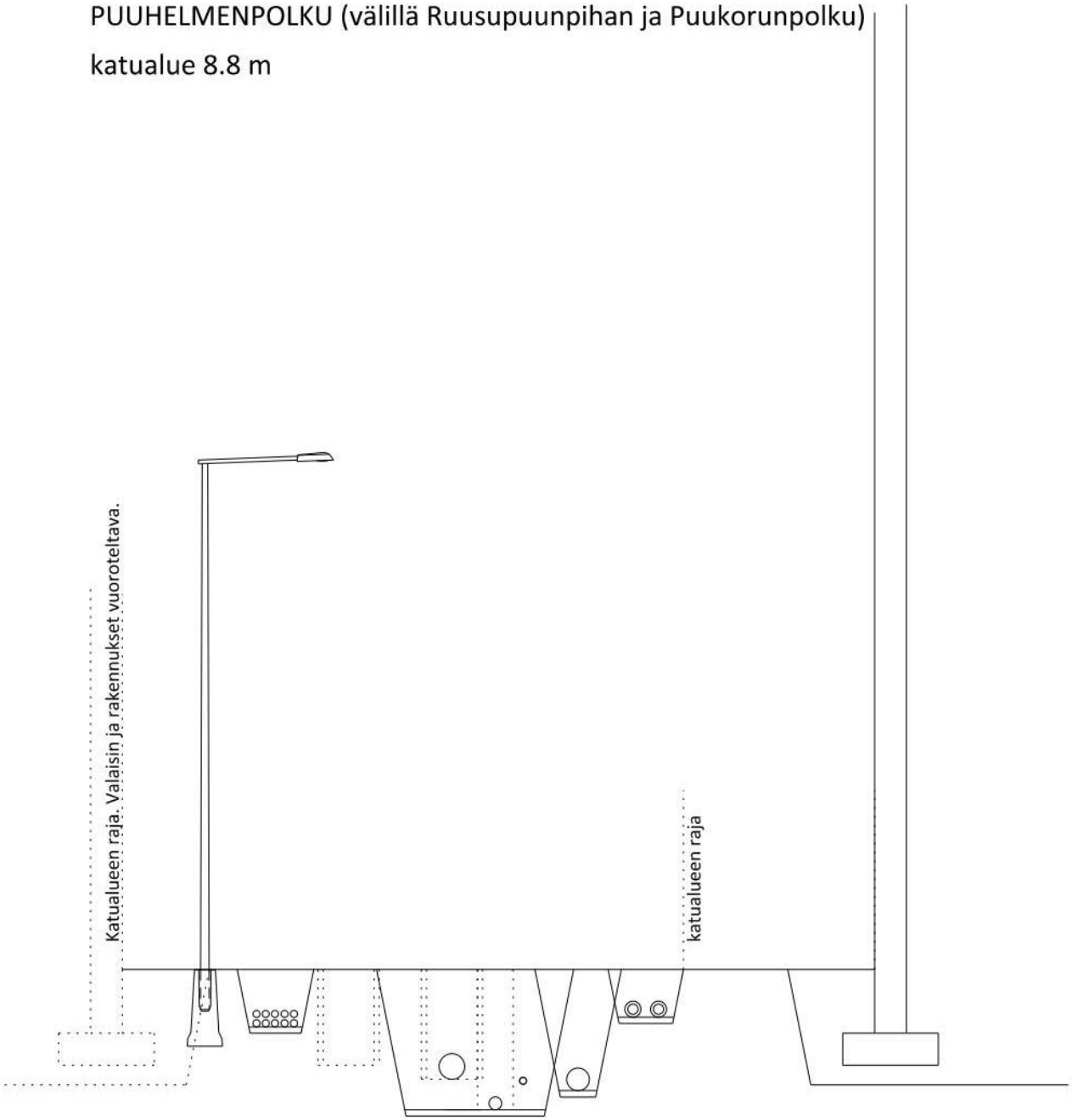


Liite 3: Katupoikkileikkaukset



Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 4.4.2018 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** Tilavaraustarkastelu: Puuhelmenpolku välillä Lumikvartsinkatu ja Ruusupuunpiha 0 2 10 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:100 mittakaava

Liite 3: Katupoikkileikkaukset

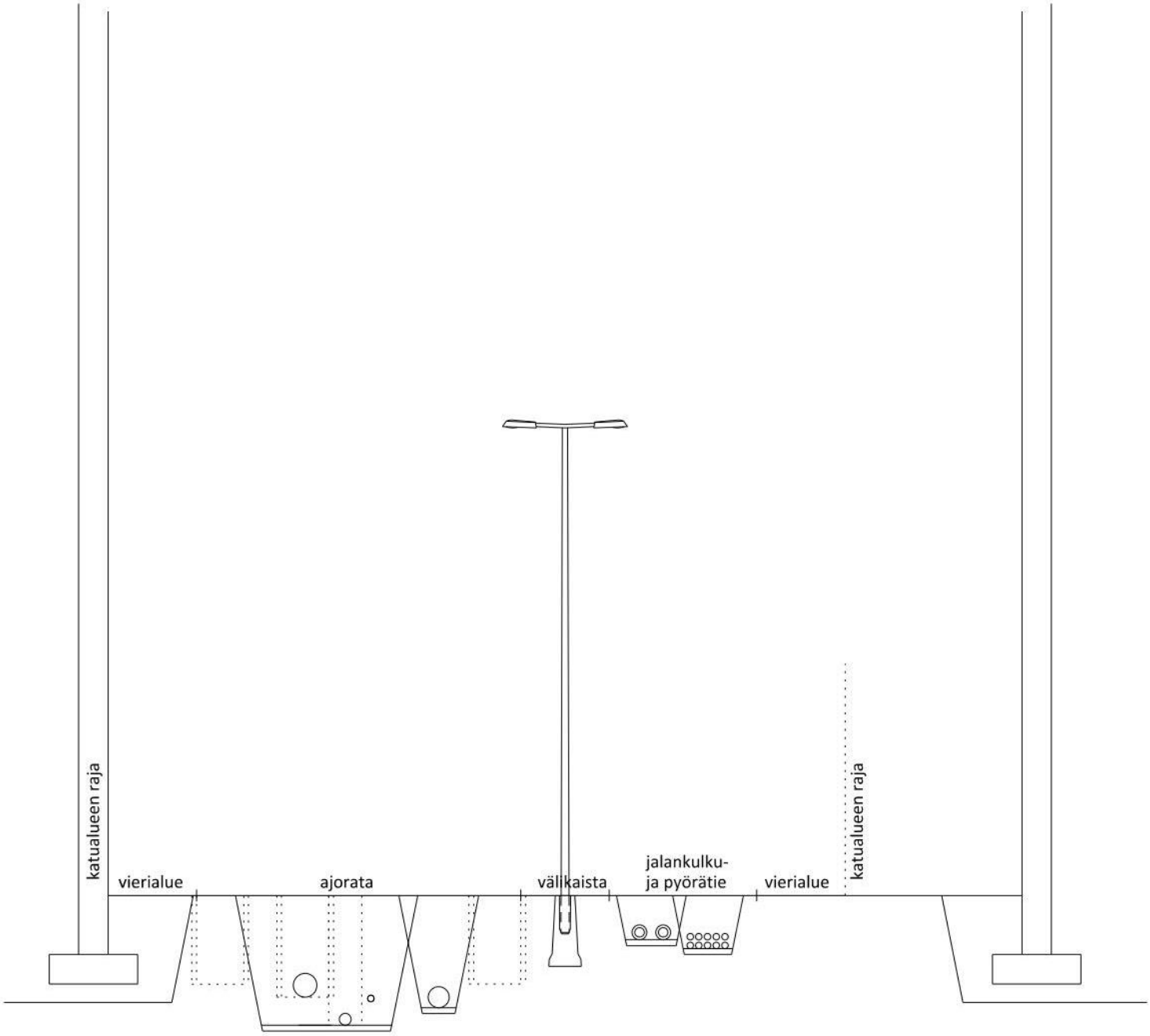


Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 4.4.2018 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** Tilavaraustarkastelu: Puuhelmenpolku välillä Ruusupuunpiha ja Puukorunpolku 0 2 10 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:100 mittakaava

Liite 3: Katupoikkileikkaukset

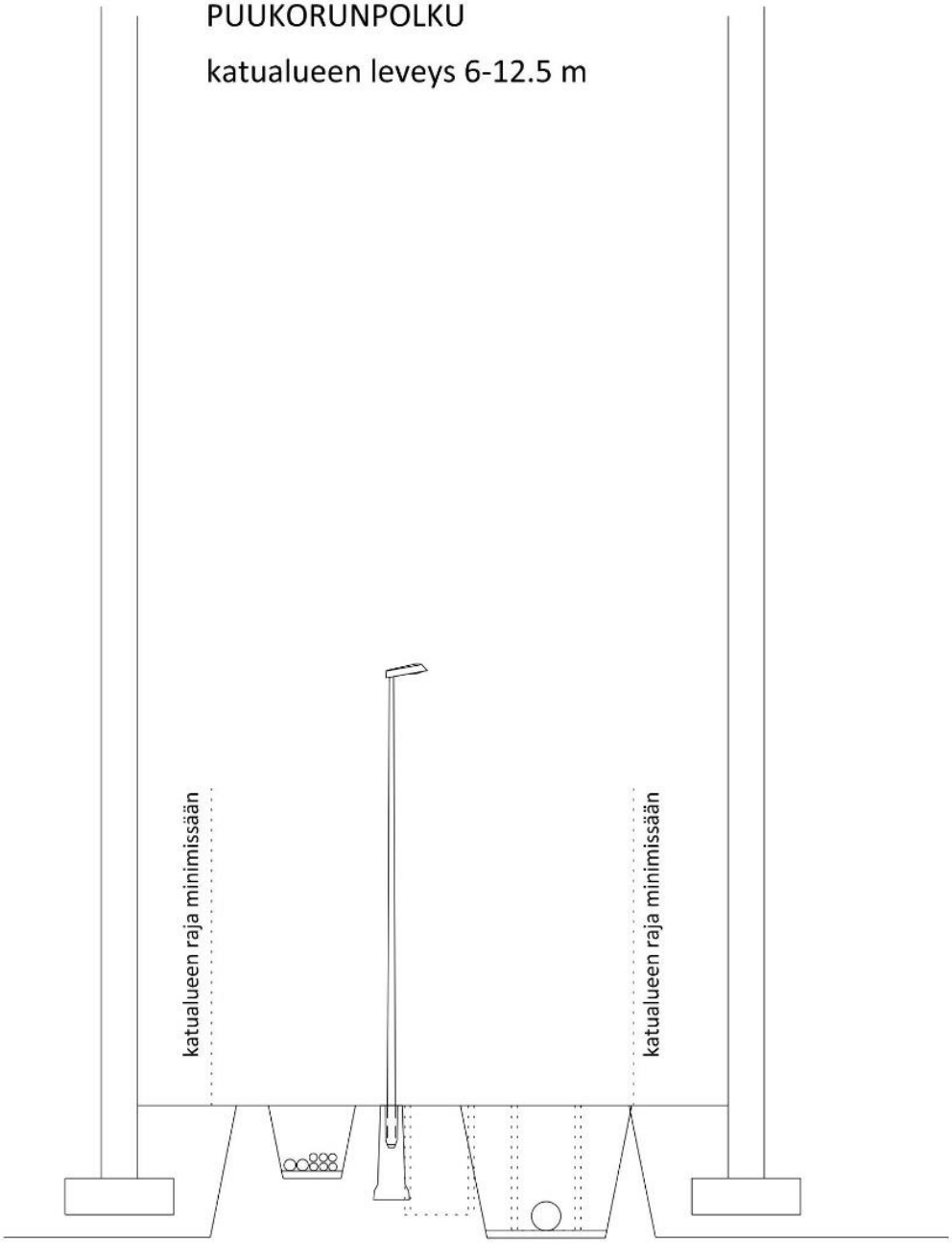
PUUKETJUNKUJA

katualueen leveys 12.5 m



Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 4.4.2018 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** Tilavaraustarkastelu: Puuketjunkuja 0 2 10 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:100 mittakaava

Liite 3: Katupoikkileikkaukset

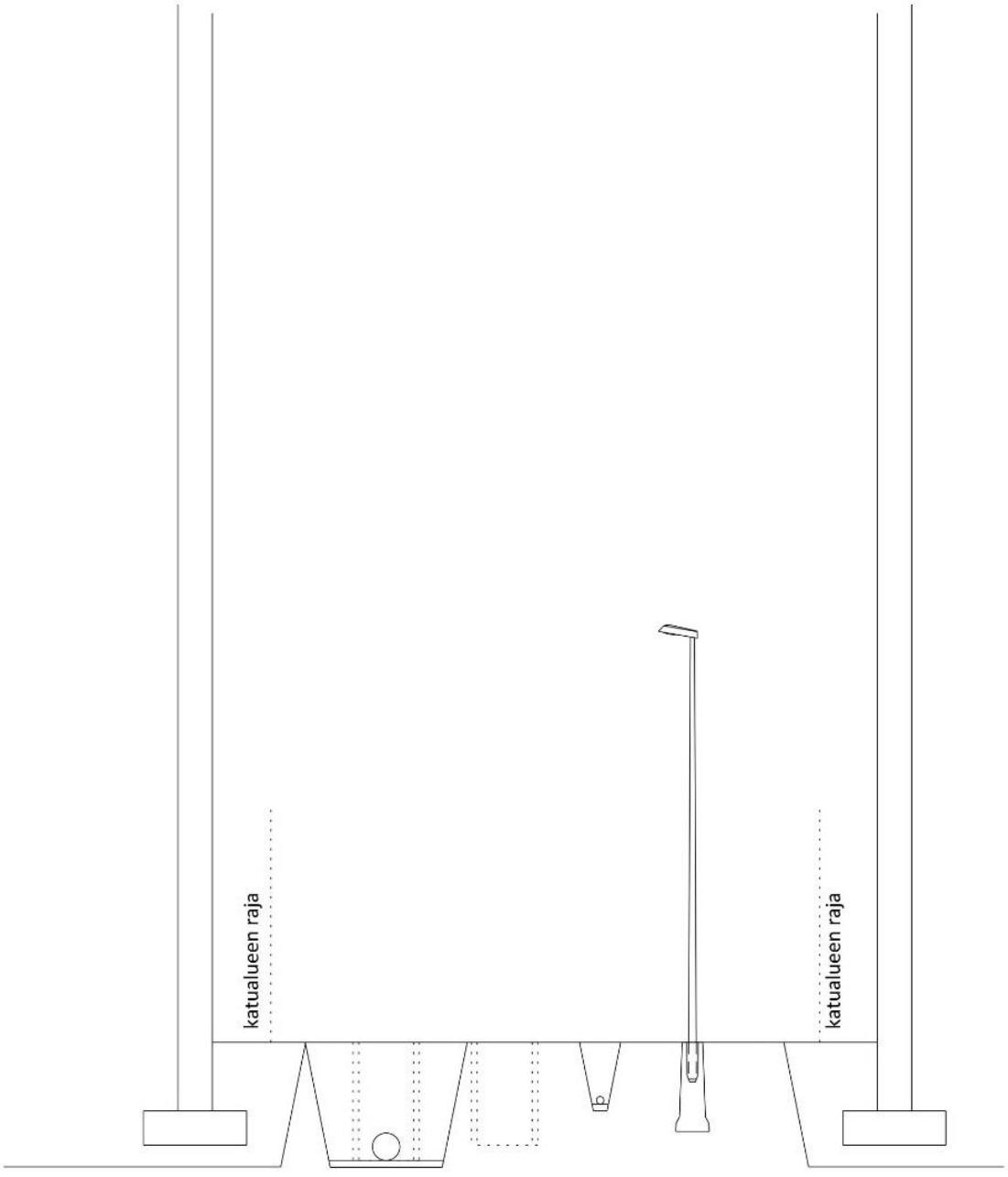


Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 28.3.2018 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** Tilavaraustarkastelu: Puukorunpolku 0 2 10 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:100 mittakaava

Liite 3: Katupoikkileikkaukset

RUUSUPUUNPIHA (välillä Kvartsiraitti ja Puuketjunkuja)

katualueen leveys 8 m

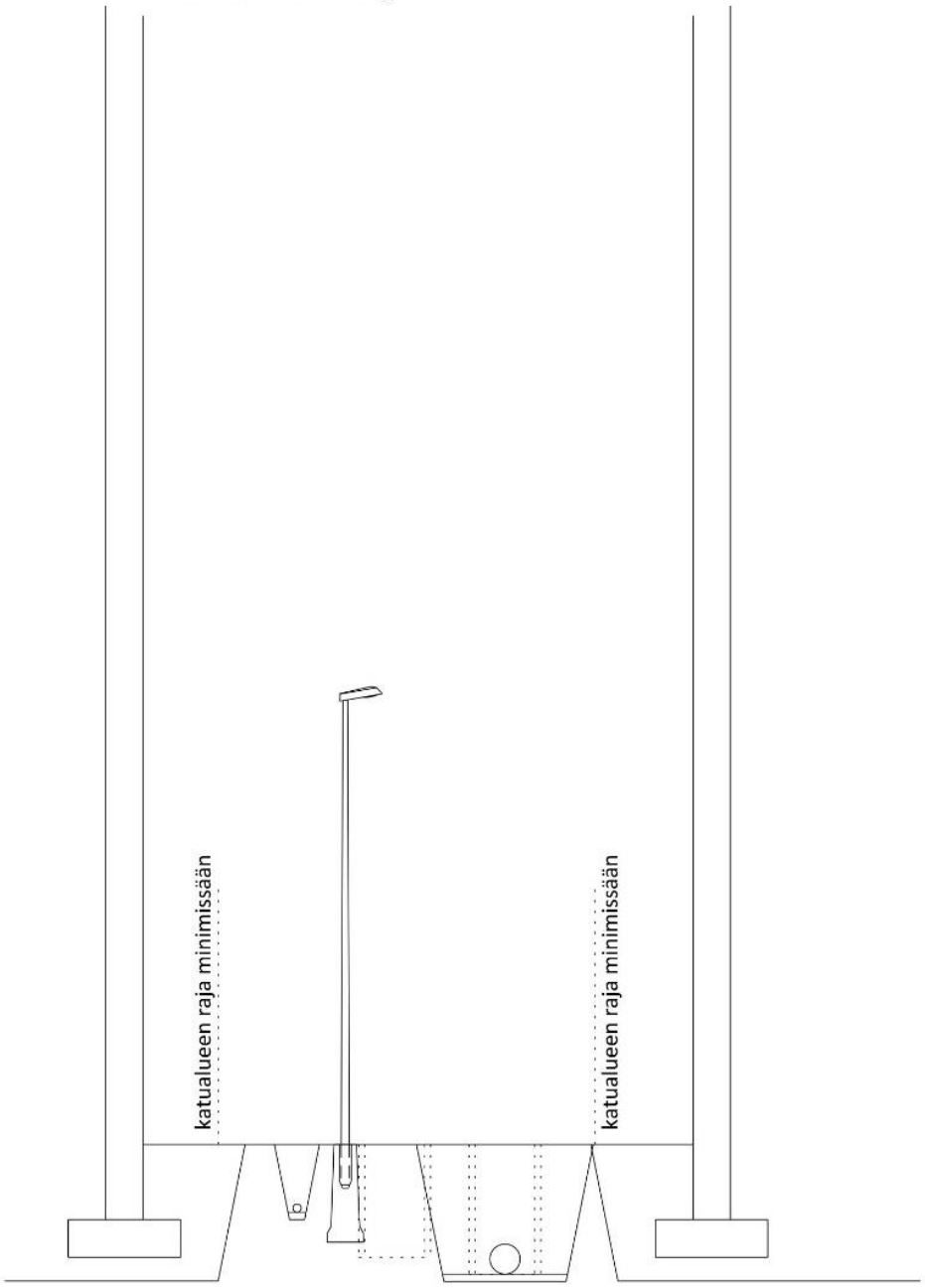


Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 28.3.2018 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** Tilavaraustarkastelu: Ruusupuunpiha välillä Kvartsiraitti ja Puuketjunkuja 0 2 10 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:100 mittakaava

Liite 3: Katupoikkileikkaukset

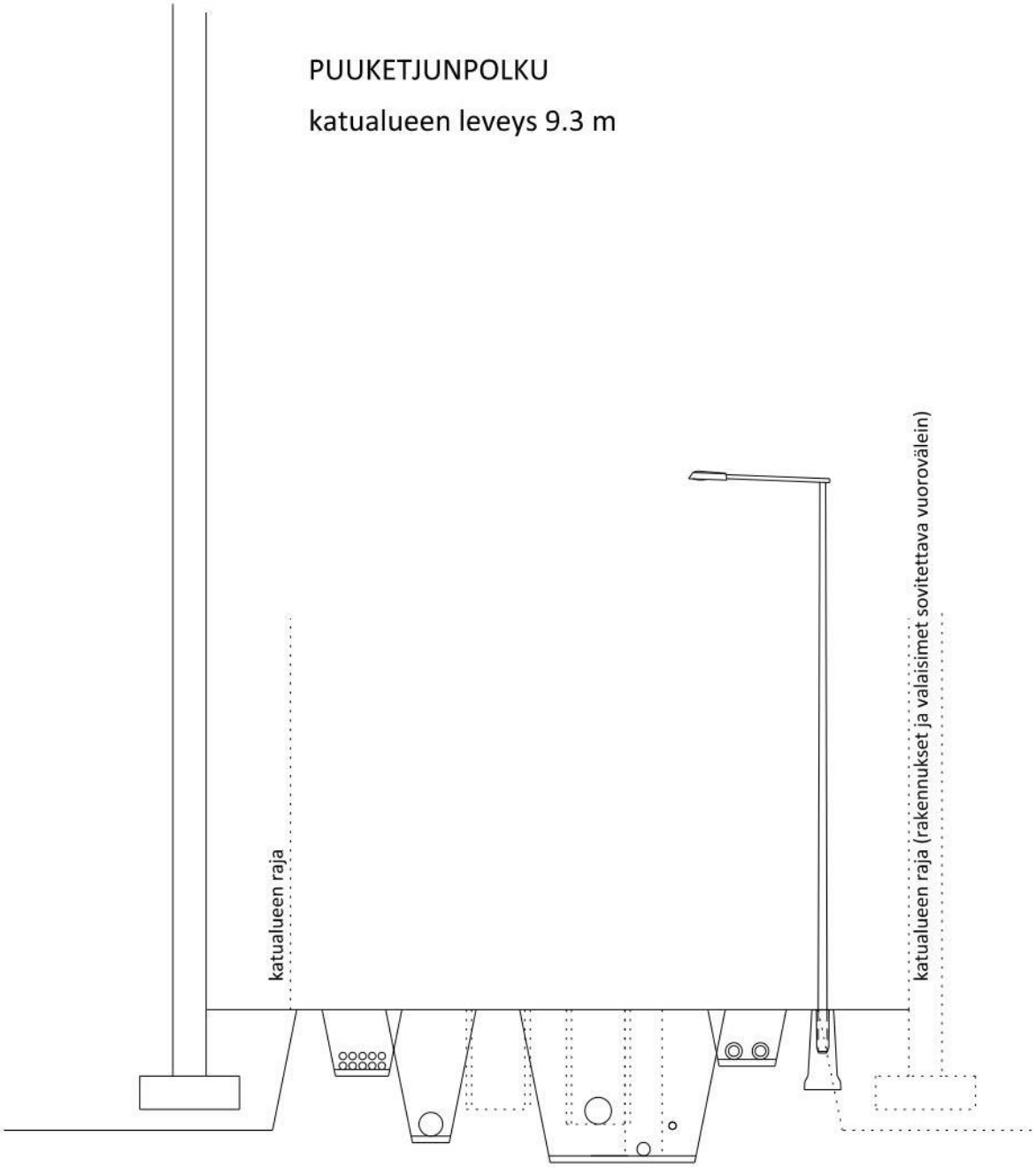
RUUSUPUUNPIHA (Puuhelmenpolusta pohjoiseen)

katualueen leveys 5-8.5 m



Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 28.3.2018 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** Tilavaraustarkastelu: Ruusupuunpiha Puuhelmenpolusta pohjoiseen 0 2 10 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:100 mittakaava

Liite 3: Katupoikkileikkaukset



Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 4.4.2018 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** Tilavaraustarkastelu: Puuketjunpolku 0 2 10 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:100 mittakaava

Liite 3: Katupoikkileikkaukset

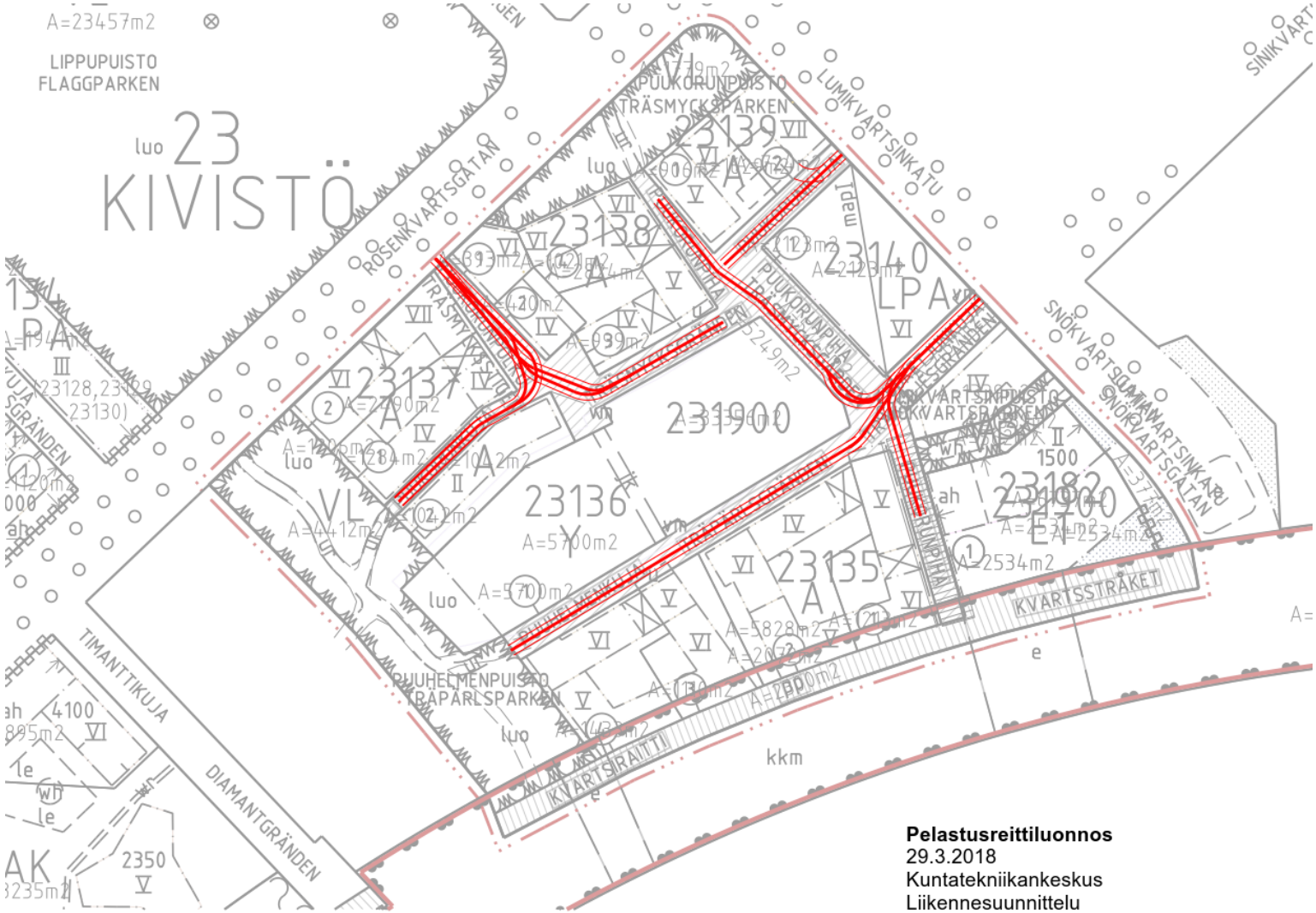
RUUSUPUUNPIHA (välillä Puuketjunkuja ja Puuhelmenpolku)

katualueen leveveys 15 m

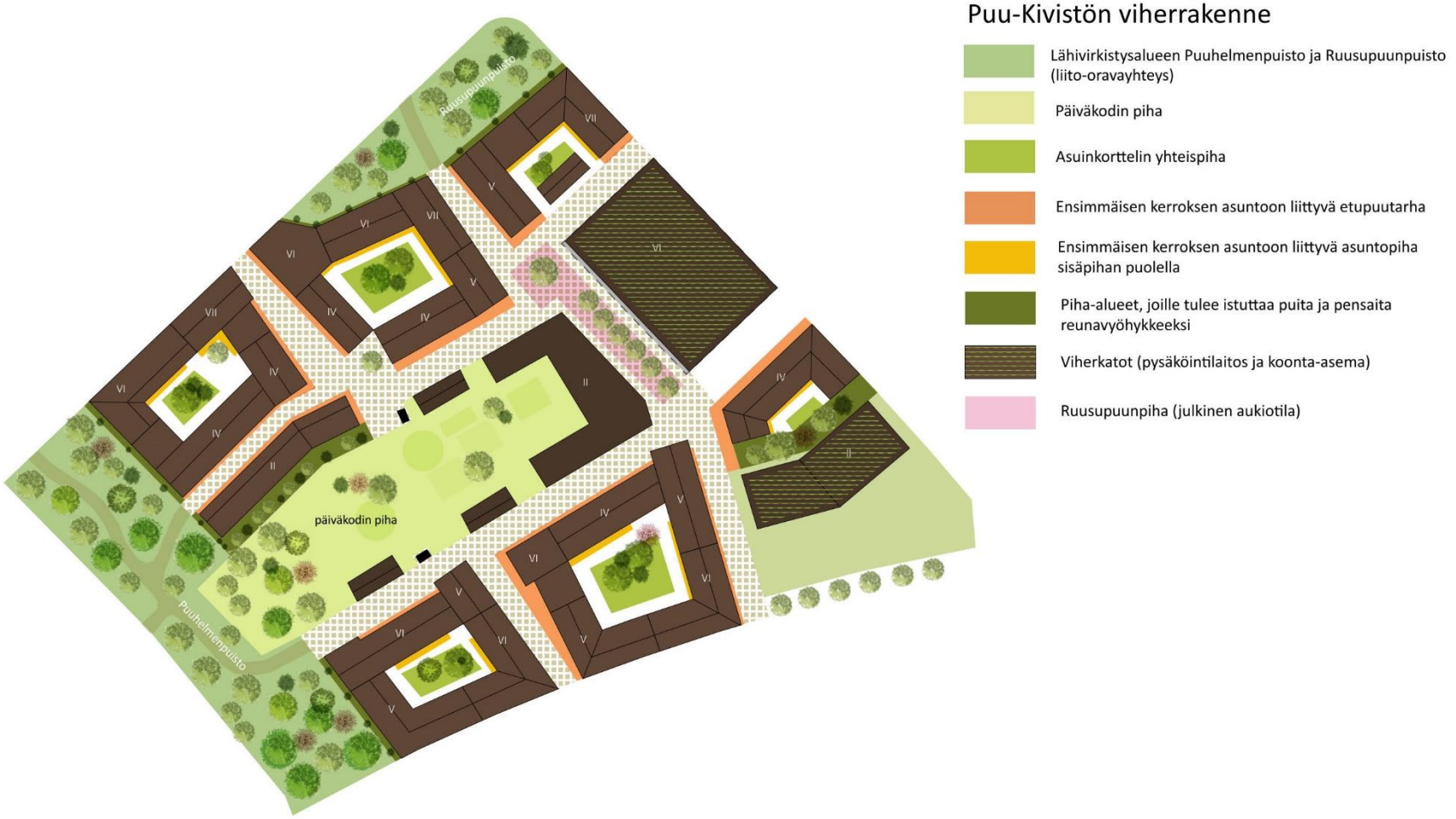


Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 4.4.2018 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** Tilavaraustarkastelu: Ruusupuunpiha välillä Puuketjunkuja ja Puuhelmenpolku 0 2 10 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:100 mittakaava

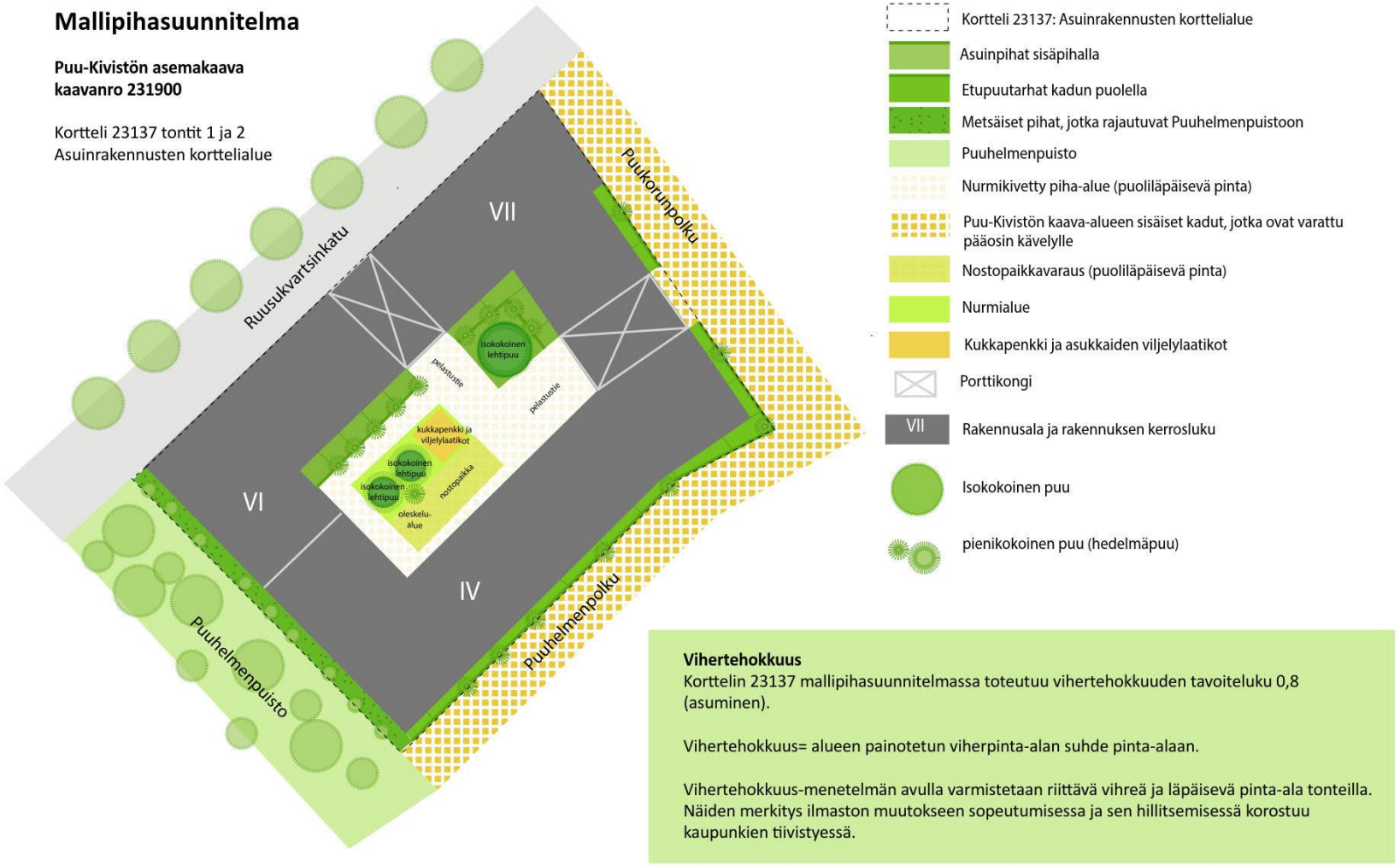
Liite 4: Pelastusreittien luonnoskaavio



Liite 5: Puu-Kivistön viherrakenne



Liite 6: Mallipihasuunnitelma korttelista 23137 ja vihertehokkuuden laskelma



Vihertehokkuus
Korttelin 23137 mallipihasuunnitelmassa toteutuu vihertehokkuuden tavoiteluku 0,8 (asuminen).

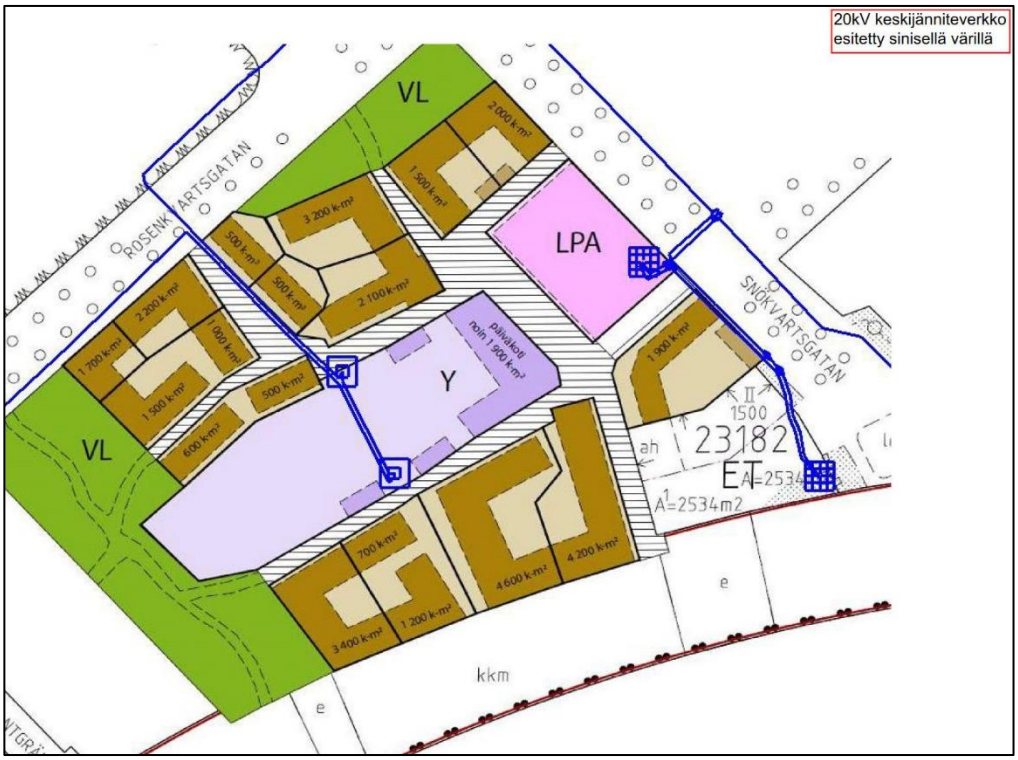
Vihertehokkuus= alueen painotetun viherpinta-alan suhde pinta-alaan.

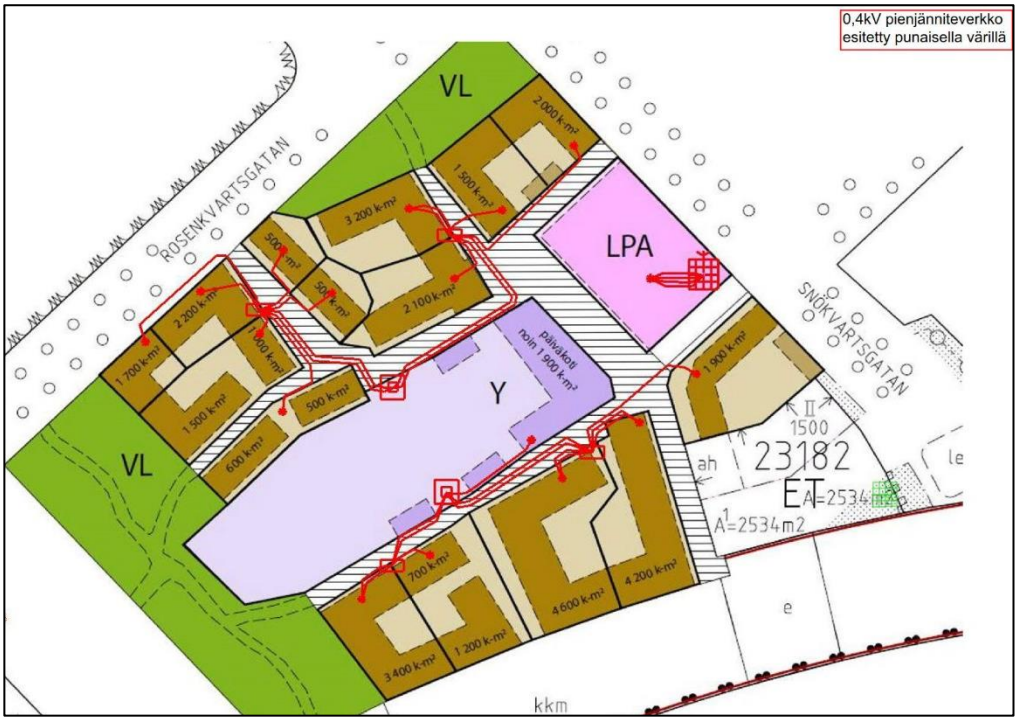
Vihertehokkuus-menetelmän avulla varmistetaan riittävä vihreä ja läpäisevä pinta-ala tonteilla. Näiden merkitys ilmaston muutokseen sopeutumisessa ja sen hillitsemisessä korostuu kaupunkien tiivistyessä.

Liite 6: Mallipihasuunnitelma korttelista 23137 ja vihertehokkuuden laskelma

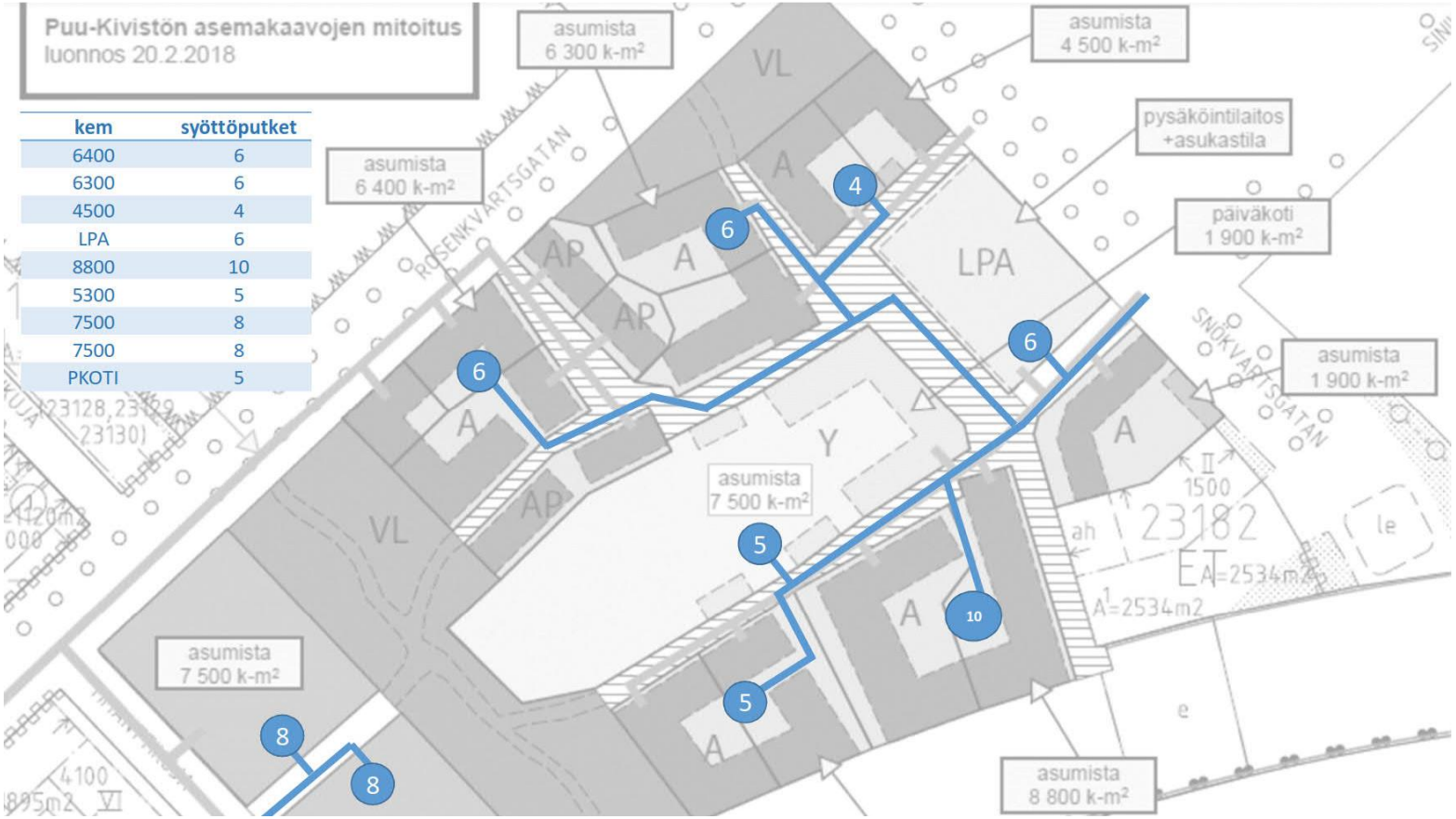
Vihertehokkuus	Elementti-tyyppi	Elementin määritelmä (parhaiten pisteitä tuottavat elementit vihreällä)	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus (viherkerroin)	Painotettu pinta-ala, m²
Saavutettu taso		**Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä**		täytä tämä sarake		
0,8	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl		3,5	0,0
Tavoitetaso		Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl		3,5	0,0
0,8		Säilytettävä hyväkuntoinen iso pensas (à 3 m² / kpl)	m²		2,3	0,0
Minimitaso		Säilytettävä luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m²		2,5	0,0
0,5	Lisätietoa	Säilytettävä avokallio (ainakin osittain paljas kalliopinta, vähäisesti puustoa)	m²		3,0	0,0
		Istutettava / kylvettävä kasvillisuus				
Elementtikohtaiset minimitasot	Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	Isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl	3	3,0	360,0
-		Pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl	11	3,0	660,0
-		Isot pensaat (à 3 m² / kpl)	kpl		1,7	0,0
Tontin pinta-ala, m²		Muut pensaat	m²	104	1,5	156,0
2489		Perennat	m²	10	1,5	15,0
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala		Monivuotiset köynnökset (à 2 m² / kpl)	kpl		1,5	0,0
1767		Niitty / keto ja kuntta	m²		1,8	0,0
Elementtien painotettu pinta-ala yht., m²		Viljelylaatikot tai kasvimaa	m²	10	2,2	22,0
1875		Nurmikko	m²	167	1,1	183,7
Valittujen maanpinnan elementtien pinta-ala (ilman puita ja viherkattoja)		Kattopuutarha (kasvualusta 20-100cm)	m²		2,5	0,0
		Heinäviherkatto (kasvualusta 20-30cm)	m²		2,0	0,0
751		Niitty/ketoviherkatto (kasvualusta 15-20cm)	m²		1,7	0,0
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala		Maksaruohoviherkatto (kasvualusta 6-8cm)	m²		1,3	0,0
	Lisätietoa	*Tarkemmat tiedot RT-korteissa 85-11203-11205*				
722		**Pinnoitteet**				
Hulevesien viivtystarve, 1 m³ / 100 m²	Pinnoitteet	Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikivi, liuskekivi, turva-alusta)	m²	400	1,0	400,0
18	Lisätietoa	Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat, kivituhka)	m²	60	1,3	78,0
Hulevesien viivtystarve 20 cm syv.allas, m²		**Hulevesien hallintarakenteet (m²:t syötetään hulevesisuunnitelmasta)**				
88,35	Hulevesien hallinta-rakenteet	Kosteikko luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m²		2,6	0,0
Hulevesien viivytystarve karkean laskelman avulla, ei korvaa kaavavaiheen hulevesisuunnitelmaa		Sadepuutarha (biosuodatusalue, ei pysyvää vesipintaa), jossa monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta	m²		2,5	0,0
		Imeytyspainanne kasvillisuuspinnalla (ei pysyvää vesipintaa, läpäisevä maaperä)	m²		1,9	0,0
		Viivytyspainanne kasvillisuuspinnalla (ei pysyvää vesipintaa)	m²		1,7	0,0
	Lisätietoa	Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta kasvillisuuden käyttöön kaivojen ja putkien kautta kantavaan kasvualus	m²		0,7	0,0

Liite 7: Sähköverkot, luonnos (20 kV keskijänniteverkko ja 0,4 kV pienjänniteverkko)

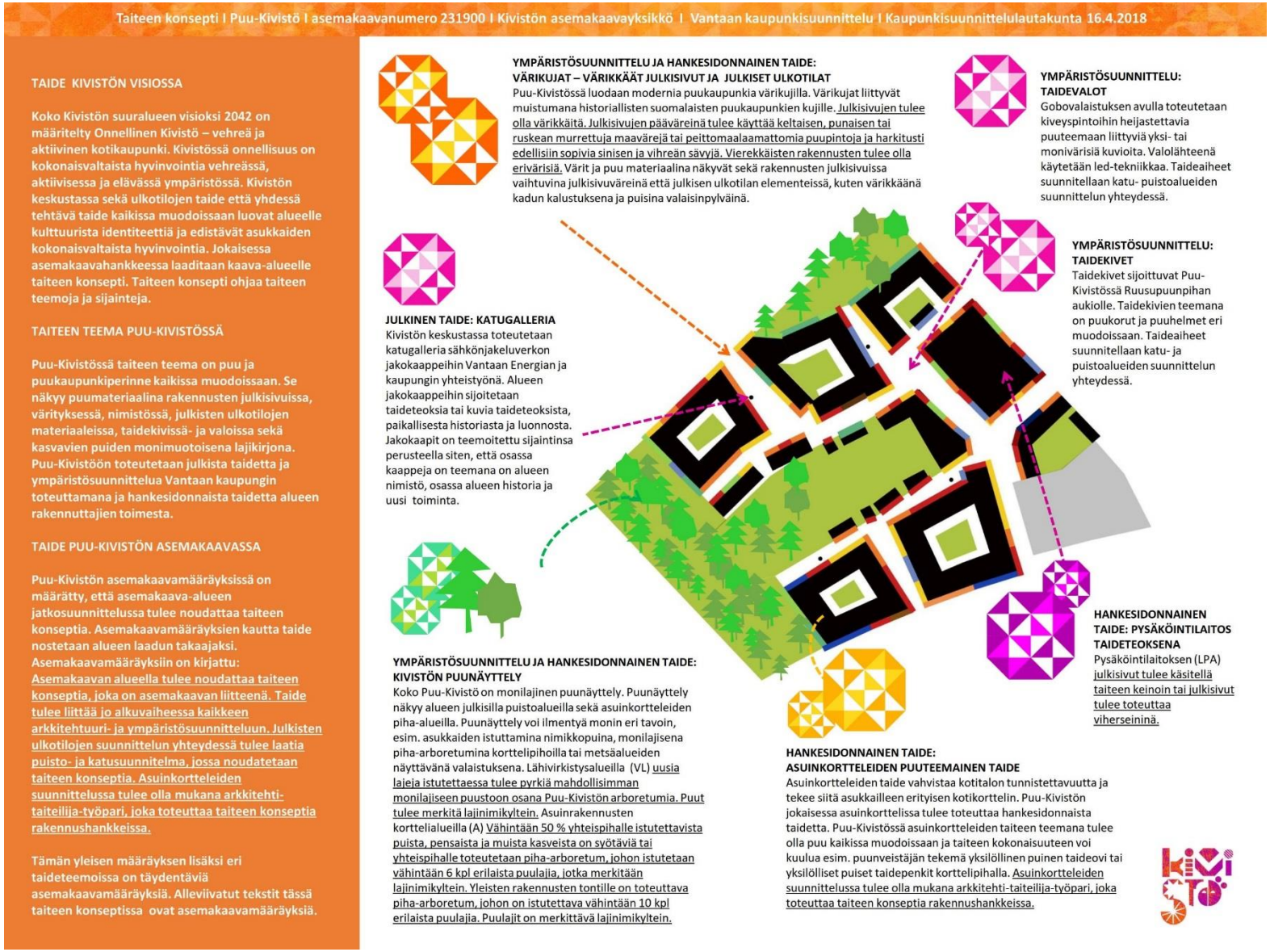




Liite 8: Putkijätejärjestelmän luonnoskaavio



Liite 9: Taiteen konsepti

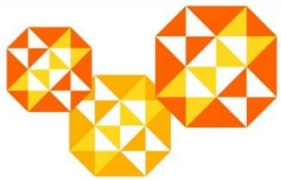


Liite 9: Taiteen konsepti

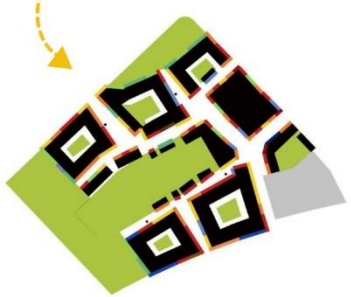
Taiteen konsepti I Puu-Kivistö I asemakaavanumero 231900 I Kivistön asemakaavayksikkö I Vantaan kaupunkisuunnittelu I Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018

PUU-KIVISTÖN VÄRISUUNNITELMA: VÄRIKUJAT – VÄRIKKÄÄT JULKISIVUT JA JULKISET ULKOTILAT

Puu-Kivistön värikujien teemana on vanhojen puukaupunkien värit. Alueen värisuunnittelun pohjaksi on laadittu värisuunnitelma, jossa on esitetty rakennusten julkisivuissa ja julkisen ulkotilan elementeissä käytettävät värisävyt NCS-koodein. Annetut värisävyt ovat suuntaa antavia ja kuvaavat värityksen tavoitetilaa Puu-Kivistössä.



Idekaavio Puu-Kivistön värikujista



Värit rakennuksissa

Puu-Kivistön asemakaavassa ohjataan rakennusten arkkitehtonista ilmettä, väritystä, julkisivun sommittelua sekä kattomaailmaa seuraavilla asemakaavamääräyksillä:

- Julkisivujen on oltava pääosin puuta.
- Korttelijulkisivut tulee jäsentää pienempiin enintään yhden lamellin pituisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan materiaalin, värin ja aukotuksen sommittelun suhteen.
- Rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä, vähintään maantasokerroksen ja ylimpien kerrosten on poikettava ulkoasultaan muista kerroksista.
- Julkisivujen tulee olla värikkäitä. Julkisivujen pääväreinä tulee käyttää keltaisen, punaisen tai ruskean murrettuja maavärejä tai peittomaalaamattomia puupintoja ja harkitusti edellisiin sopivia sinisen ja vihreän sävyjä. Vierekkäisten rakennusten tulee olla erivärisiä.
- Katon tulee olla konesaumattu peltikatto, tiilikatto tai viherkatto.

Puu-Kivistön rakennusten värisuunnittelussa tulee noudattaa seuraavia periaatteita:

- Puisto vasten tulee sijoittaa vihreän sävyisiä julkisivuja vahvistamaan puiston vihreyttä
- Pohjoiseen suuntautuviin julkisivuihin tulee valita lämpöisiä värisävyjä ja etelään suuntautuviin julkisivuihin tulee valita kylmiä värisävyjä
- Sisäpihojen julkisivujen värisävyjen tulee muodostaa yhtenäinen värikäs kokonaisuus yhdessä pihan elementtien kanssa

Värit julkisissa ulkotiloissa

Värikujien värien tulee näkyä myös julkisissa ulkotiloissa. Puu materiaalina ja puukaupungin värit näkyvät julkisen ulkotilan kalusteissa, kuten esim. pergoloissa, penkeissä, puutasoissa, aidoissa, puisissa valaisinpylväissä, puulajien syysväreissä sekä valaistuksessa.

Ideakaavio Puu-Kivistön julkisivujen värityksestä



20 § Asemakaavamuutos 002360 ja tonttijako, 11 Hämevaara / Koivuvaaranpuisto

VD/8382/10.02.04.01/2017
TLA/TKA/MKU/ET/AV

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee Koivuvaaranpuistoon yleisten rakennusten tontin kaavoittamista päiväkotia varten ja neljän omakotitontin kaavoittamista nykyisten katujen ja kunnallistekniikan yhteyteen. Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta. Enin osa Koivuvaaranpuistoa jää puistoksi.

Asemakaavamuutos koskee osaa kortteleista 11016 ja 11017 sekä virkistys- ja katualueita, kaupunginosassa 11, Hämevaara.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puisto- ja katualueita.

Tonttijako koskee osaa kortteleita 11016 ja 11017.

Alue sijaitsee Koivuvaaranpuistossa, Viisaritie 23b, Vaakatie 12b ja Viittatie 7b.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki / kiinteistöt ja asuminen.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.
Y-tontin osalta kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoaluetta P ja osin katualuetta.

Asemakaavamuutos
Alue on nyt metsää. Alueella on lehtopöllön elinpiiri, mutta lintua ei tavattu enää 2015, rauhoitettu luonnonmuistomerkki (metsälehmusryhmä), kallioita, valaistu ulkoilureitti ja muuntaja.

Kaupungin kasvu edellyttää uusien päiväkotien rakentamista kiireellisesti eikä vaihtoehtoisia päiväkodeille sopivia tontteja löydy Vihdintien suunnalta yleiskaavan rakentamisalueilta. Viikatepuiston päiväkotia koskee asemakaavamuutos 002358, joka on tulossa käsittelyyn myöhemmin.

Asemakaavamuutoksessa puistoaluetta muuttuu päiväkotia varten yleisten rakennusten korttelialueeksi Y tonttitehokkuudella e = 0,30. Tontin pinta-alaksi tulisi 7 061 m² ja rakennusoikeudeksi 2 118 k-m². Katuyhteys järjestyy Viisaritieltä, joka on kokoojakatu, mutta tontin yläosaan järjestetään katuyhteys myös Viittakujalta.
Lisäksi kaavoitetaan neljä uutta omakotitonttia tonttitehokkuudella e = 0,25, jolloin asuinrakennusoikeutta syntyy 679 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kaavassa annetaan määräyksiä alueelle sopivasta rakentamisesta.

Yhteydet virkistysalueelle säilyvät. Virkistysalueelle merkitään kiemurteleva ohjeellinen ulkoilureitti, joka esittelee maastoa, mm. rauhoitetun metsälehmusryhmän ja kallioita.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 21.9.2017.
Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 23.9.2017.
Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 5.10.2017.

Mielipiteitä saatiin 19 kpl, joista asukkailta 12 kpl.
Mielipiteissä nousivat erityisesti esiin
- puistoon rakentamista vastustettiin
- päiväkodin sijaan mieluummin asuntorakentamista; päiväkoti ja koulu Viikatepuistoon
- Viisaritien vilkas liikenne

Päiväkodeille on todellinen tarve. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Myös Viikatepuistoon ollaan kaavoittamassa päiväkotia. Päiväkodin liikenne mahtuu Viisaritielle, jolla on myös kevyen liikenteen raitti.

Mielipiteet vastineineen on esitetty kokonaisuudessaan kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaavoitetaan ensi sijassa keskustoja ja joukkoliikennevyöhykkeitä. Kaupunginvaltuusto on päättänyt lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää. (KV 22.9.2014)

Kaava kohdistuu kaupungin omistamalle maalle joukkoliikennevyöhykkeelle sekä tuottaa päiväkotitontin (2 118 k-m²) ja neljä omakotitonttia (679 k-m²).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.1.2018 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 29.1.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002360 sekä tonttijakoehdotus, 11 Hämevaara / Koivuvaaranpuisto,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus 002360 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.2. – 22.3.2018. Tällöin jätettiin yksi muistutus.

Naapuri muistutti lisärakentamisesta puistoon, mutta toivoi lisärakentamista tonteille. – Enin ja ylevin osa Koivuvaaranpuistoa säilyy virkistysalueena. Päiväkoti on kiireellinen. Lisärakentamista ei tule muistuttajan tontin eteen. Tontille voi saada lisärakentamista poikkeamisluvalla.

Lausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 29.1.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy lausui, että sähkökaapeleita joudutaan siirtämään. Muuntamon varaus Y-tontilla säilyy.

Kaavaehdotusta ei ollut tarpeen tarkistaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoon,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 29.1.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002360 ja tonttijakoehdotus, 11 Hämevaara / Koivuvaaranpuisto.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoon, ja
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 29.1.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002360 ja tonttijakoehdotus, 11 Hämevaara / Koivuvaaranpuisto.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 29.1.2018
- Muistutukset ja vastineet 16.4.2018
- Lausunnot ja vastineet 16.4.2018

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 3122132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002360
11 HÄMEVAARA
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / TKa

16.4.2018

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.1.2018 päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta 002360.
Lausuntoja pyydettiin 1 kpl ja saatiin 1 kpl.

Vantaan Energia Oy

Lausunto

Sähköverkko:
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 – 2 mukaisesti.
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että kaavatyössä säilytetään paikka muuntamovaraukselle Y-tontilla kaavakarttaan merkatussa paikassa Viisaritien laidassa.
Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko:
Ei huomautettavaa.

Vastine

Sähkökaapeleita joudutaan siirtämään rakennustöiden yhteydessä.
Kaapeleiden sijainti ilmenee kaupungin johtokartalta.
Muuntamovaraus Y-tontilla Viisaritien laidalla säilyy.

Tarkistukset

–

VANTAAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002360
11 HÄMEVAARA
MUISTUTUKSET JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / TKa

16.4.2018

Asemakaavan muutosehdotus 002360 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.2. – 22.3.2018. Tällöin jätettiin yksi muistutus.

Naapuri A

Muistutus

”Koivuvaaranpuisto on ollut asukkaiden virkistyskäytössä vuosikymmenet, älkää tuhotko henkireikäämme lisärakentamisella puistoon.
Lisätkää rakennusoikeutta jo olemassa oleville tonteille saadaan lisäasukkaita luontoa tuhoamatta.
Kuunnelkaa asukkaita, säästäkää lähipuisto asukkaiden virkistyskäyttöön.”

Vastine

Enin ja ylevin osa Koivuvaaranpuistoa säilyy virkistysalueena.
Kasvavassa kaupungissa tarvitaan rakennusmaata. Päiväkotitontti sijoittuu yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle. Päiväkodin tarve on kiireellinen.
Myös pientalotonteille on jatkuva kysyntä.
Lisärakentamista ei tule muistuttajan tontin eteen.
Nykyisille tonteille voidaan myöntää lisärakentamista poikkeamisluvalla.

Tarkistukset

–

Vantaa
Myyrmäki

002360 KOIVUVAARANPUISTO

HÄMEVAARA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 29.1.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002360

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee Koivuvaaranpuistoon yleisten rakennusten tontin kaavoittamista päiväkotia varten ja neljän omakotitontin kaavoittamista nykyisten katujen ja kunnallistekniikan yhteyteen. Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta. Enin osa Koivuvaaranpuistoa jää puistoksi.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 11 Hämevaara
osa kortteleita 11016 ja 11017 sekä virkistys- ja katualueita
(Kumoutuvan asemakaavan puisto- ja katualueita.)

Tonttijako

Osa kortteleita 11016 ja 11017

Kaava-alueen sijainti

Koivuvaaranpuisto, Viisaritie 23b, Vaakatie 12b ja Viittatie 7b.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Kaavaprosessin vaiheet

- Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki kaavamuutosta 18.9.2017.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 21.9.2017
- Mielipiteet pyydettiin 23.10.2017 mennessä.
- Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 5.10.2017.

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4	Asemakaavan kuvaus	24
5	Asemakaavan toteutus	28

1. TIIVISTELMÄ



Viistoilmakuva etelästä (2016).

Vantaan kaupunki / kiinteistöt ja asuminen hakee Koivuvaaranpuistoon yleisten rakennusten tontin ja pientalojen kaavoittamista nykyisten katujen ja kunnallistekniikan yhteyteen. Enin osa Koivuvaaranpuistoa jää puistoksi. Kaupungin kasvu edellyttää uusien päiväkotien rakentamista.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Y-tontin osalta kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoaluetta P ja osin katualuetta.

Alue on nyt metsää. Alueella on lehtopöllön elinpiiri, mutta lintua ei tavattu enää 2015, rauhoitettu luonnonmuistomerkki (metsälehmusryhmä), kallioita, valaistu ulkoilureitti ja muuntaja.

Asemakaavamuutoksessa puistoaluetta muuttuu päiväkotia varten yleisten rakennusten korttelialueeksi Y tonttitehokkuudella e = 0,30. Tontin pinta-alaksi tulisi 7061 m2 ja rakennusoikeudeksi 2118 k-m2. Katuyhteys järjestyy Viisaritieltä, joka on kokoojakatu, mutta tontin yläosaan järjestetään katuyhteys myös Viittakujalta. Lisäksi kaavoitetaan neljä uutta omakotitonttia tonttitehokkuudella e = 0,25, jolloin asuinrakennusoikeutta syntyy 679 k-m2. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Yhteydet virkistysalueelle säilyvät. Virkistysalueelle merkitään kiemurteleva ohjeellinen ulkoilureitti, joka esittelee maastoa, mm. rauhoitetun metsälehmusryhmän ja kallioita.

2. LÄHTÖKOHDAT



Koivuvaaranpuistoa suunnitellun yleisten rakennusten tontin kohdalla. Ulkoilutie on valaistu.

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

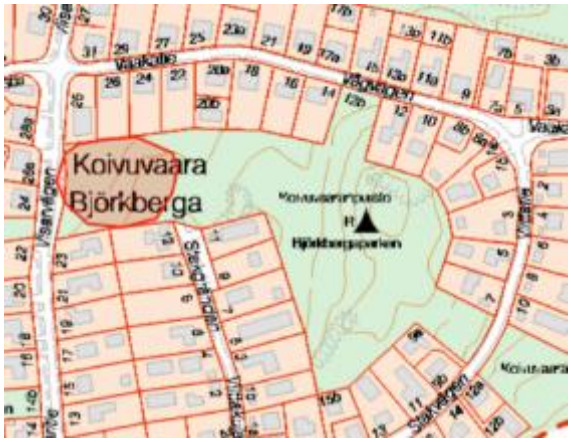
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hämevaara on pääosin pientaloaluetta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Alue on metsää, johon on istutettu mm. lehtikuusia. Kaava-alueella on lehtopöllön elinpiiri, mutta lehtopöllöä ei tavattu enää 2015 eikä se ole suojeltu laji, sekä vuonna 1990 rauhoitettu luonnonmuistomerkki (metsälehmusryhmä). Lisäksi alueella on mahdollinen liito-oravan kulkureitti. Alueella on polkuja ja rakennettu valaistu ulkoilutie Viisaritieltä Viittakujalle.

Alue on normaalisti rakennettavaa. Tonteilla on tehtävä rakennuspaikkakohtaiset maaperätutkimukset.



Luontokohteet.

Lehtopöllön elinpiiri (ei enää 2015).
Rauhoitettu luonnonmuistomerkki.



Maalajit.

Savi
Kallio
Siltti
Moreeni
Hiekka

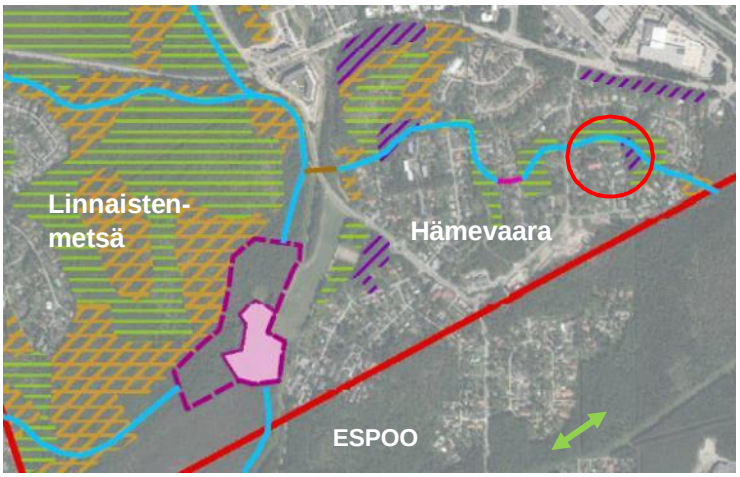


Kaava-alue on nyt pääasiassa rakentamatonta metsää ja siten hyvin vettä läpäisevää pintaa. Alue kuuluu Hämevaaranojan valuma-alueeseen. Hämevaaranojasta hulevedet laskevat Multaojaan ja edelleen Espooseen ja Suomenlahteen. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Metsäsuunnitelman metsäkuviot.

Metsäkuvio 1748.0	Metsäkuvio 1749.0
Pääpuulaji: Rauduskoivu Kehitysluokka: Kypsä metsä Kasvupaikkatyyppi: Lehtomainen kangas ja vastaava suo Seuraava hakkuutapa: Harvennus Seuraavat hoitotyöt: – Monimuotoisuus: Noro, C1 Lähimetsä, pihtoja, pähkinäpensas	Pääpuulaji: Kuusi Kehitysluokka: Kypsä metsä Kasvupaikkatyyppi: Lehtomainen kangas ja vastaava suo Seuraava hakkuutapa: Harvennus Seuraavat hoitotyöt: – Monimuotoisuus: C1 Lähimetsä, tammia
Metsäkuvio 1750.0	**Metsäkuvio 1751.0**
Pääpuulaji: Rauduskoivu Kehitysluokka: Kypsä metsä Kasvupaikkatyyppi: Lehtomainen kangas ja vastaava suo Seuraava hakkuutapa: – Seuraavat hoitotyöt: Mekaaninen raivaus Monimuotoisuus: Pieniä kallioalueita, luonnonmuistomerkki, pihlajia, metsälehmuksia	Pääpuulaji: Mänty Kehitysluokka: Kypsä metsä Kasvupaikkatyyppi: Kuivahko kangas ja vastaava suo Seuraava hakkuutapa: – Seuraavat hoitotyöt: – Monimuotoisuus: C1 Lähimetsä, katajia, pieniä kallioalueita

Liito-oravaselvitys 2016



Liito-oravaselvitys, aluerajaukset.

- Ydinalue
- Elinympäristön rajaus
- Hyvin soveltuva elinympäristö
- Potentiaalinen elinympäristö
- Liikkumisympäristö
- Säilytettävä, tärkeä yhteys
- Kehitettävä yhteys
- Kapea yhteys
- Espoon yhteys
- Koivuvaaranpuisto

Ramboll 2016 + TKa 2017

Vuoden 2016 liito-oravaselvityksessä on esitetty säilytettävä tärkeä liito-oravien kulkuyhteys Koivuvaaranpuiston kautta Espooseen. Linnaistenmetsän ydinalueelta on metsäiset kulkuyhteydet myös Lammaslammelle ja edelleen Raappavuoren ydinalueelle sekä suoraan rajan yli Espooseen. Lisäksi Espoon liito-orava-alueiden välillä kulkee hyvä yhteys Paikkalinnuntien ja Päivälinnuntien välisellä vihervyöhykkeellä.

Myyrmäen – Kivistön – Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016. Vantaan kaupunki / Ramboll 30.9.2016.
Espoon liito-oravien kokonaisselvitys 2013-2015. Espoon ympäristökeskus 2016.

Liito-orava on paikkauskollinen laji. Se pystyy tekemään jopa 50 m pitkiä hyppyjä ja kulkee myös puuriviä pitkin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on muuntaja ja ulkoilutie.

Naapuritonteilla on yhden ja kahden asunnon taloja vuosilta 1955 – 2010. Naapuritaloista kuusi on kaksikerroksisia, muut yksikerroksisia.

Palvelut

Hämevaarassa on nyt yksi päiväkoti (Vaijeritie 7). Koulu ja kaupat ovat Pähkinärinteessä.

Myyrmäen aluekeskukseen Paalutorille on noin 2,8 km.

Virkistys

Alue on nyt virkistyskäytössä.

Liikenne

Viisaritie on kokoojakatu, jolla on kävely-pyöräilytie. Sen liikennemäärä on 960 ajon/vrk (2015) ja ennuste 1300 ajon/vrk vuonna 2040 Koivuvaaranpuiston kohdalla. Muut kadut ovat tonttikatuja ilman jalkakäytävää.

Bussit kulkevat Rajatorpantieltä mm. Helsinkiin, Myyrmäkeen ja Vantaankoskelle.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Viisaritiellä ja Vaakatiellä on hulevesi- ja jätevesiviemärit, sähkö- ja tietoliikennekaapelit sekä vesijohto. Vaakatie 12b:n kohdalla on muuntaja.

Viittatiellä on jätevesiviemäri, sähkö- ja tietoliikennekaapelit sekä vesijohto.

Viittakujalla on jätevesiviemäri ja vesijohto.

Koivuvaaranpuistossa on ulkoilureitin kohdalla sähkökaapeli valaistusta varten.

Kaukolämpöä ei ole.

Vedenjakelu
Koivuvaaranpuistoa ympäröivillä kaduilla on rakennettu vesijohtoverkosto. Asemakaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3. Painetaso vaihtelee arvioilta välillä +82.00 ... +95.00.

Jätevesiviemäröinti
Alueella oleva jätevesiviemäriverkosto jakautuu kahteen suuntaan. Alueen itäosista jätevedet johdetaan Vapaalan suuntaan päätyen siellä Rajatorpan ja Silva-stadionin jätevedenpumppaamolle. Näiltä pumppaamoilta jätevedet jatkavat matkaansa Vapaalan pohjoisosaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Sieltä jätevedet pumpataan edelleen Hämeenkylän kautta takaisin Hämevaaraan. Hämevaaran runkojätevesiviemärissä vedet johdetaan Espoon puolelle, jossa vedet päätyvät Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä
Koivuvaaranpuiston pohjois- ja länsiosan sadevedet päätyvät Vaakatien ja Viisaritien hulevesiviemäreiden kautta lännen suuntaan purkautuen Vipupuistossa avo-ojaan. Vipupuistosta vedet johdetaan edelleen länteen Vannepuistossa virtaavaan Hämevaaranojaan. Koivuvaaranpuiston itäosan sadevedet johtuvat Viittatien kadunvarsiojaan, jossa vedet virtaavat lännen suuntaan päätyen siellä hulevesiviemäriin. Hulevesiviemäri purkaa vedet Viputien eteläosassa Vannepuistoon, jossa vedet päätyvät Hämevaaranojaan.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- Lentomelu: Lentomelutaso Lden 50 – 55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja vastaavilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.
  Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.
- Tiemelu: Alue ei ole tiemelualuetta. Tiemelutaso on alle 45 dB (2011, päivällä).
- Pienhiukkaset: Viisaritien lähimmästä ajoradasta tulee olla päiväkodin julkisivuun tai leikkialueelle 6 metriä.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

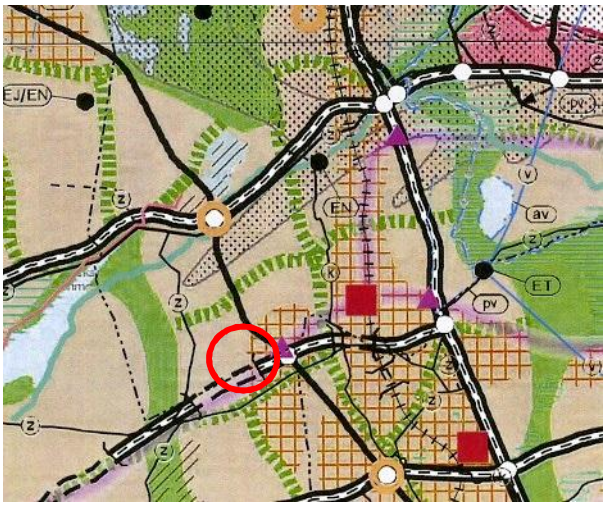
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm. että pääkaupunkiseudulla varmistetaan riittävä asuntotuotanto ja että virkistysalueista muodostetaan yhtenäisiä kokonaisuuksia (VN 13.11.2008).
Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä (14.12.2017).
– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan vaihemaakuntakaavoissa (1. YM 22.6.2010, 2. YM 30.10.2014, 3. YM 14.12.2012, 4. maakuntavaltuusto 24.5.2017) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita.
– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 (MASU 2050)



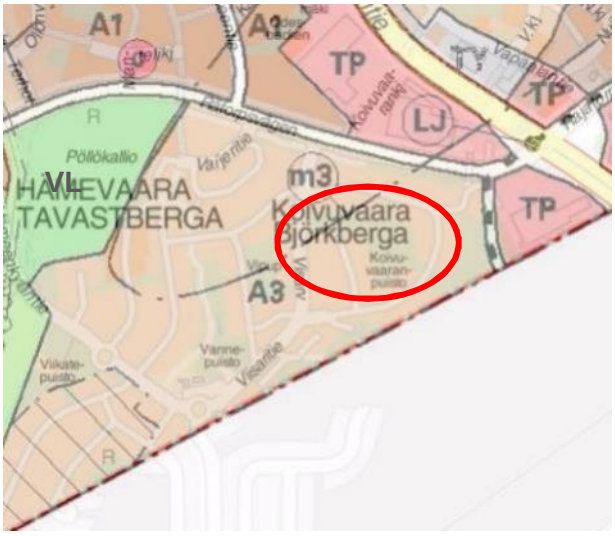
Maankäyttö täydentää ensi sijassa olemassa olevaa kaupunkirakennetta. (Kv 11.5.2015)

- Seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016-50.
- Kuntien muut kehittämisalueet 2016-50.
- Seudun teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.

– Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

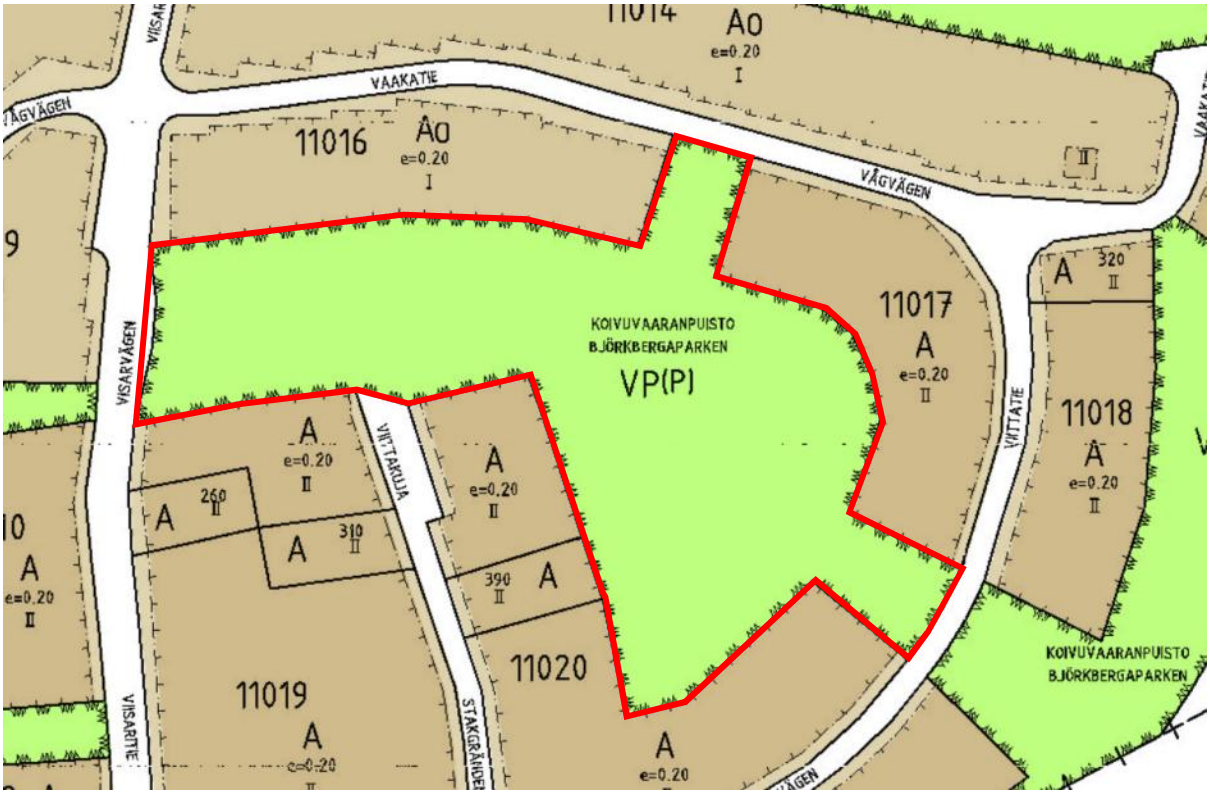


Vantaan yleiskaava.

A1	Tehokas asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
c	Keskustatoimintojen alakeskus.
TP	Työpaikka-alue
VL	Lähivirkistysalue.
(m3)-	Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB).
▪ ▪ ▪ ▪	Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
———	Alueen raja.
· – · –	Osa-alueen raja.
O	Kaavamuutosalueen sijainti.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 110100, Hämevaara 1, vahvistettu ympäristöministeriössä 1.3.1985, jossa alue on puistoaluetta P.

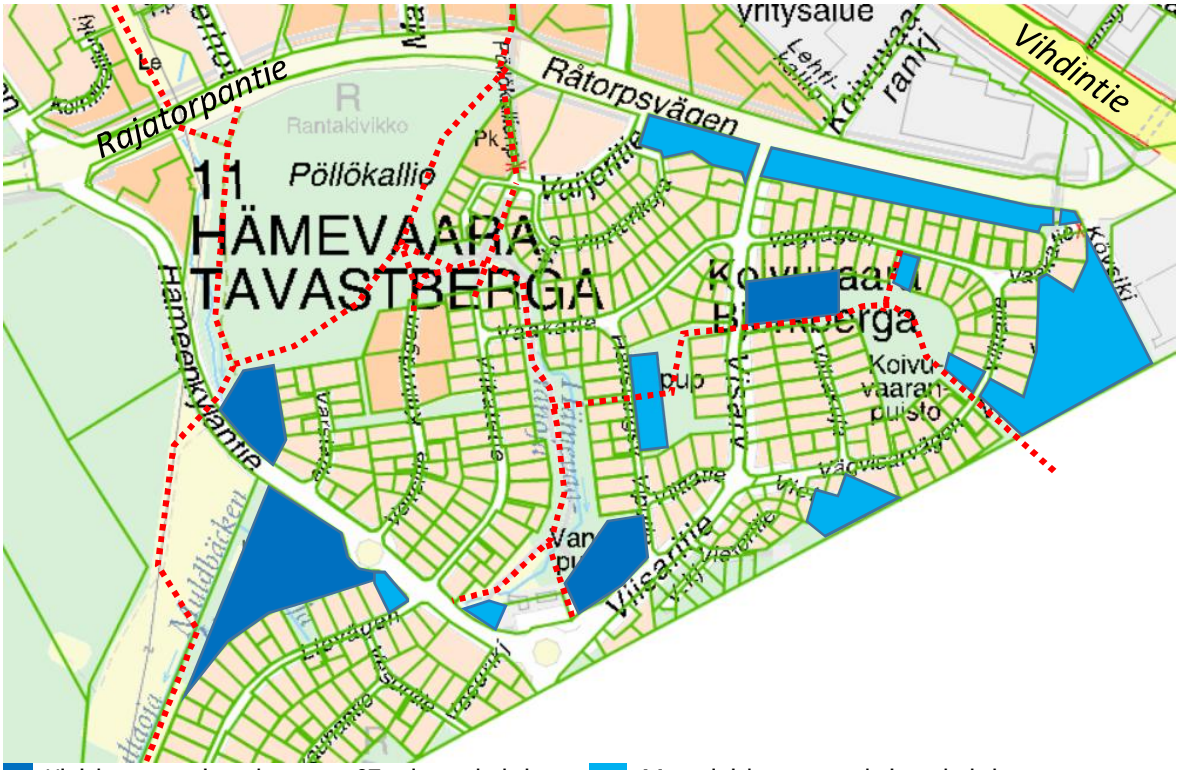


A	Asuntorakennusten korttelialue.
AO	Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue.
VP(P)	Puistoalue.

11016	Korttelin numero.
390	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
e=0,20	Tonttitehokkuus eli kerrosala / tontin ala.
II	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
▭	Kaavamuutosalueen rajaus.

Ajantasa-asemakaava. Katso tarkemmin: *kartta.vantaa.fi*

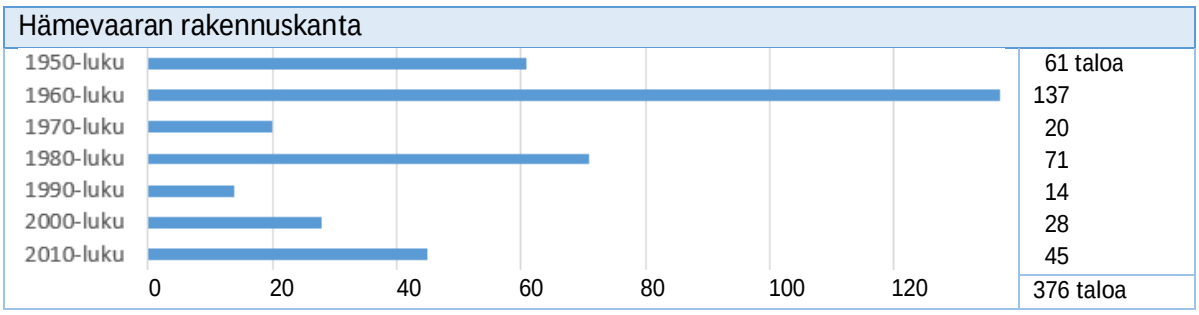
Hämevaaran täydennysrakentamismahdollisuuksia



Yleiskaavan selostuksessa s. 67 esitetty kohde. Muu yleiskaavan mukainen kohde.

Hämevaaran täydennysrakentamiskohteita.

Täydennysrakentaminen keskittyy pääkatujen varsille, jolloin muun alueen ilme säilyy.



Hämevaaran alkuperäinen kaava on vuodelta 1957. Puolet (53 %) rakennuksista on 1950- ja 1960-luvuilta. Asemakaavassa 1985 tonteille annettiin lisää rakennusoikeutta, mikä näkyy lisärakentamisena. Rakennuskannassa näkyy myös 2000-luvun täydennysrakentaminen.

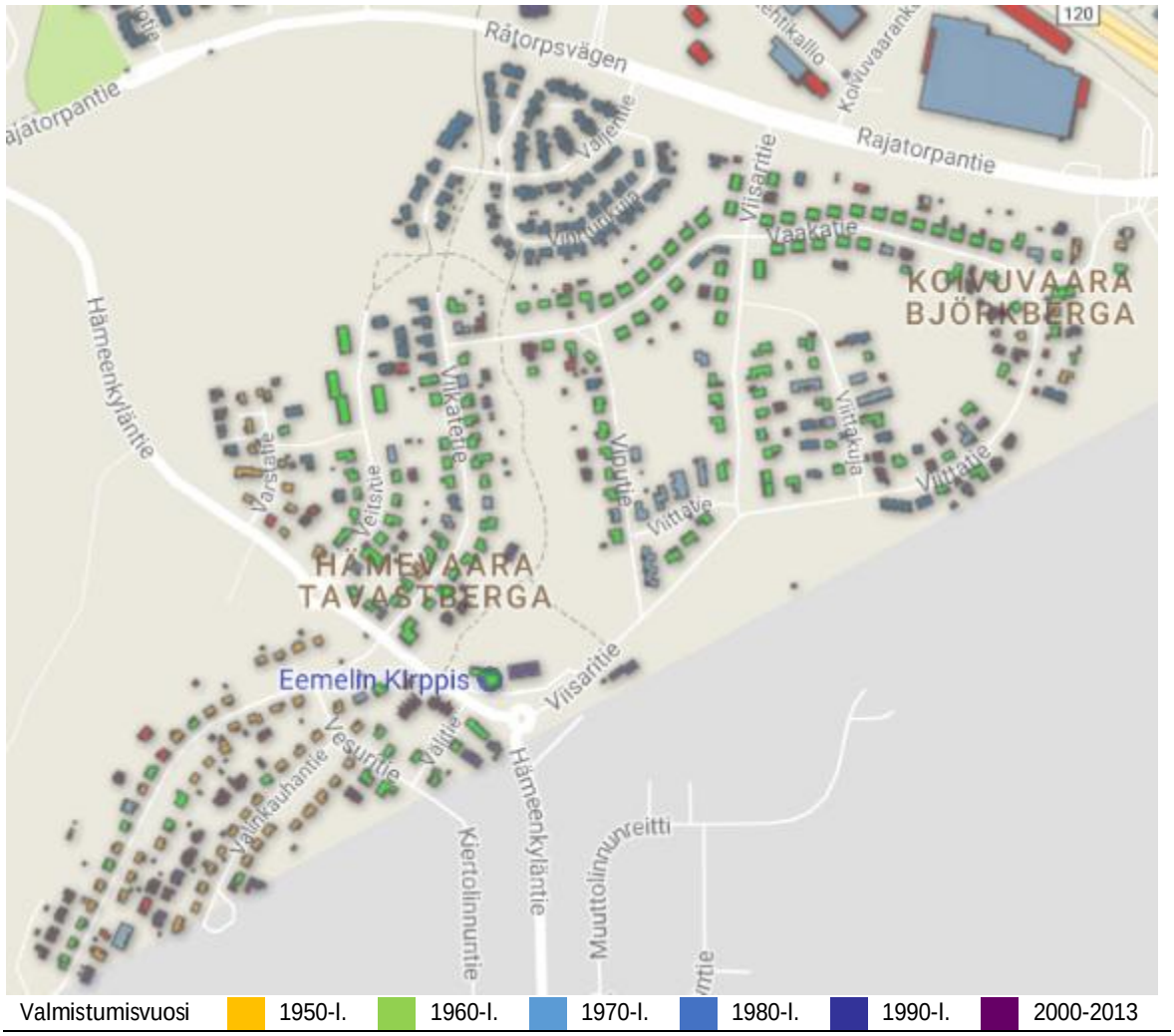
Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle ja luovutetaan keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. (Kv 22.9.2014)
– Kaava tuottaa päiväkotitontin ja neljä omakotitonttia.

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2018

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja toteuttamiskelpoista asumista 320 000 k-m2.
– Kaava tuottaa neljä omakotitonttia, yhteensä 679 k-m2.

Vantaan karttoja, kaavoja, ilmakuvia ja paikkatietoja voi katsoa *kartta.vantaa.fi*



Hämevaaran rakennuskannan ikä vuoteen 2013 asti.

Päiväkodin tarve

Kaupungin kasvu edellyttää uusien päiväkotien rakentamista. Koivuvaaranpuisto sijaitsee kokoojakadun varrella ja lähellä Rajatorpantien pysäkkejä ja sopii siten päiväkotitontiksi.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

2.1.4 Maanomistus

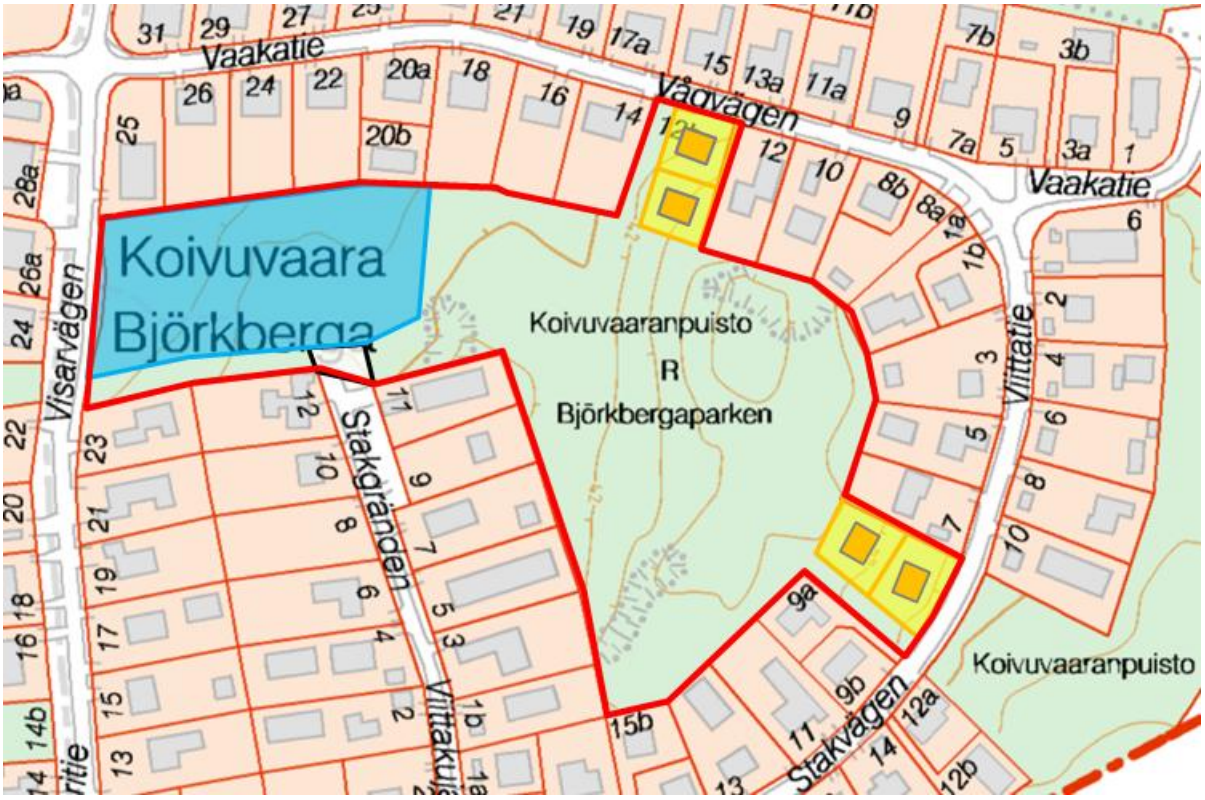
Vantaan kaupunki.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki 18.9.2017 Koivuvaaranpuistoon yleisten rakennusten tontin ja pientalotonttien kaavoittamista. Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta. Kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (Kv 22.9.2014) luovutettavien pientalotonttien lukumäärää on päätetty lisätä. Kaupungin tavoitteena on luovuttaa vuosittain 100 pientalotonttia.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ



Uusi yleisten rakennusten tontti päiväkotia ja alakoulun tiloja varten.
Viisaritie 23b. Ala noin 7300 m2, rakennusoikeus noin 2200 m2, tonttitehokkuus noin e = 0,30.

Uudet asuintontit.

1. Vaakatie 12b. Ala noin 1230 m2, tonttitehokkuus e = 0,25, rakennusoikeus noin 307 k-m2
2. Viittatie 7b. Ala noin 1525 m2, tonttitehokkuus e = 0,25, rakennusoikeus noin 381 k-m2.

Kaavamuutosalueen rajaus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 21.9.2017 esitetty alustava maankäyttöluonnos.

3.4.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia, kaupungin asiantuntijat, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY ja Helsingin seudun liikenne HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin 21.9.2017, jaettiin naapureille 21.9.2017 sekä postitettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 22.9.2017. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 23.10.2017 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 23.9.2017.
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Viisaritie 23 – 25:n kohdalla 5.10.2017 klo 17.00 – 18.00.

Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asiaan saatiin 19 mielipidettä, joista asukkailta 12 kpl. Mielipiteissä nousivat erityisesti esiin
- puistoon rakentamista vastustettiin
- päiväkodin sijaan mieluummin asuntorakentamista; päiväkoti ja koulu Viikatepuistoon
- Viisaritien vilkas liikenne

1. Kaavatilaisuus Viisaritie 23 – 25:n kohdalla, 5.10.2017 klo 17.00 - 18.00,
Aluearkkitehdin muistio

Paikalla oli 23 osallista ja aluearkkitehti.

Aluearkkitehti jakoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmia ja kertoi kaavan perusteita
1) alue on yleiskaavassa 2007 pientaloaluetta ja Y-tontti on esitetty kaavaselostuksessa täydennysrakentamiskohteena
2) kaupunginvaltuusto päätti 2014 lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää
3) tarve on kahdelle päiväkodille, sekä yksityinen vuonna 2019, joka ei tarvitse budjettirahoitusta, että kunnallinen, lisäksi tutkitaan koulun alaluokkien sijoitusta. Päiväkodit voisivat sijoittua kummin päin vain, toinen Viikatepuistoon ja toinen Koivuvaaranpuistoon.
4) Tontit liittyvät valmiiseen katuun ja kunnallistekniikkaan.

Puisto on kaunis, siellä on pähkinäpensaita ja paikallinen metsänhoitaja on istuttanut lehtikuusia, joita on rivissä Viisaritien vieressä. Puistoon on jätetty kaatuneita puunrankoja, lähiaarniometsä.

Hulevesien virtaus. Viittakujan päässä on ollut maanläjitystä, joka sulki veden kulun.

Jääkö puistoon yhteydet? – Kyllä. Kuinka leveät? – Ei vielä ratkaistu.

Juuri niissä kohdissa on puita. Polut jäävät tonteille. Kaupungin pitää tehdä uudet polut.

Vaakatiellä on sähkökaappi. – Osoitetaan katualueeksi.

Käytetty tonttitehokkuus on e = 0,25, kun muilla tonteilla e = 0,20. – Poikkeamisluvilla on myönnetty e = 0,25. Takatontille on mahdollista rakentaa toinen talo.



Koivuvaaranpuisto vuonna 1976, ortoilmakuva.

Miksi ei tehdä samalla kaavamuutosta myös muille tonteille? – Poikkeamislupa on helpompi ja nopeampi prosessi kuin kaavamuutos ja voidaan tehdä niille, jotka rakennusoikeutta tarvitsevat.

Miksi päiväkotitontilla on suurempi rakennusoikeus, e - 0,30 / 2200 k-m2? – Päiväkotihanke voi olla 1000 – 1500 k-m2, lisäksi mahdolliset koulutilat ja tulevaisuuden laajennusvara.

Miten saattoliikenne ja rakentaminen järjestetään? – Aluearkkitehti luonnosteli, että pysäköinti Viisaritien viereen, sitten päiväkotirakennus ja piha tontin yläosaan, mutta hanketta ei ole vielä suunniteltu ja voidaan toteuttaa toisinkin. (Lisäyksenä: Jos tontille sijoittuisi kaupungin koulu ja yksityinen päiväkoti, ne saatetaan lohkoa omiksi tonteikseen, jolloin päiväkodille tarvitaan Viittakujan yhteys.)

Tuleeko rakentaminen naapurin rajaan kiinni? – Tontille voidaan jättää istutusalue naapuritontteja vastaan.

Myös puistot on lahjoitettu kaupungille. – Nykylain mukaan maankäyttösopimuksessa ei voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä (MRL 91 b).

Havainnoitiin, että Viisaritiellä on vilkas läpiajoliikenne Espooseen. Kolme kuollut ja loukkaantuneita. Lisätty jalkakäytävä. Ongelmana läpiajo, nopeudet ja liikennemäärä. Töyssyt ovat liian pieniä, Pähkinärinteentiellä on hyvät tyynytöyssyt. Toivottiin nopeusnäyttöä uuden tontin kohdalle. Liikennemäärä kasvaa.

Päiväkodeille vaihtoehtoina Alakenttä (Viikatepuisto) tai Vipupuisto tai Pähkinärinteeseen kirjaston paikalle. Tai yksi isompi päiväkoti Viikatepuistoon, jota ei vastustettu. Vaihtoehtoisesti Koivuvaaranpuistoon asumista, mitä ei vastustettu. Koko Hämevaarantien länsipuoli on tyhjää. Ahoniityn päiväkodin tontille uusi päiväkoti ja meluvalli.

Viittatie ja Viputie on laitettava kuntoon.

2. Naapuri A, 29.9.2017:
Tausta: Esitetty kaavamuutos lisää Vaakatie 12 B tontille rakennusoikeutta kahdelle talolle. Vantaan kaupungin tekemä selvityksen (viite 1) mukaan, ko. tontti on metsäalueella, jossa on meluhaitta. Meluhaitta on tekijä, joka aiheuttaa kustannuksia ja vähentää terveydellisiä ja taloudellisia arvoja. Melun haitallisuuden arvioinnissa tulee nojata valtioneuvoston päätöksellä annettuihin melutasojen ohjearvoihin (viite 2).

Kaava valitus: Ko. alueelle ei tule kaavoittaa lisärakentamista ennen kuin Rajatorpantie välillä Viisaritie-Köysikuja meluvalli rakennetaan Vantaan kaupungin meluntorjuntasuunnitelman mukaisesti.

Viite 1: Ympäristömeludirektiivin mukainen Vantaan kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2013 – 2017, sivu 137.

Viite 2: Valtioneuvoston päätös 993/1992 ja Valtioneuvoston päätös 53/1997 Liitealue

Vaakatiellä vanhojen tonttien rakennustehokkuus on e = 0,2. Kaavaesityksen mukaisilla uusilla tonteilla rakennustehokkuus on e = 0,25. Vanhojen tonttien rakennustehokkuus pitää nostaa samalle tasolle ja sallia kaksikerroksinen rakentaminen.

è *Tiemelutaso on Vaakatien eteläpuolella alle 55 dB (2016), mikä sallii asuntorakentamisen ottaen huomioon rakennusjärjestyksessä määrätty rakennuksen ääneneristävyys.*
(kartta.vantaa.fi > Luonto ja ympäristö > Melualueet > Tiemelu 2016)
Hämevaaran vanhoille tonteille on myönnetty poikkeamisluvin e = 0,25 tonttitehokkuuksia.



Tiemelu 2016, päivällä.

3. Hämevaaralainen B, 6.10.2017:
En halua että kaavaa toteutetaan. Toteutuessaan se tuhoaa Koivuvaaranpuiston virkistyskäytön. Kukaan ei halua mennä esim. koiran kanssa aivan toisen tontin vierestä puistoon. Tekeekö Vantaa edes polkuja näihin paikkoihin? Päivähoidon paikoista on varmasti pulaa, mutta eikö olisi tehokkaampaa vain laajentaa Hämevaaran päiväkotia.

è *Suunniteltu päiväkotitontti on yleiskaavan täydennysrakentamisaluetta. Koivuvaaranpuistoon jää lähimetsä, jonne pääsee yhä neljältä kadulta ja viereisiltä tonteilta. Hämevaaran päiväkodin tontti Vaijeritiellä ei riitä. Vihdintien suunnalla on tarve kahdelle uudelle päiväkodille eikä muita päiväkodeille sopivia tontteja ole.*

4. Hämevaaralainen C, 6.10.2017:
--- noussut ehdotus yhdestä isommasta päiväkodista tuntui järkevältä. Sijainti pallokentän yhdellä laidalla kokonaan olisi tosi hyvä ja ne asunnot Koivuvaaran. Eikö alue riitä muuntajaympäristöineen isolle päiväkodille, jossa olisi alakoulutilaa ja vaikka vähän yhteistilaakin eri-ikäisten kyläläisten käyttöön ja palokenttä sopii koululaistenkin käyttöön.
Viisaritien liikenne tuntui aika kovalta ja paikka turvattomalta verrattuna omaan kadun pätkään pallokentälle.
--- Seura lähettää myös virallisen mielipiteen.

è *Kahden eri päiväkodin sijoittaminen vierekkäin ei ole suositeltavaa. Ensisijainen tavoite on sijoittaa kaikki koulutilat Pähkinärinteen kouluun.*



Rauhoitettu metsälehmusryhmä. TKa 20.9.2017

5. Naapuri D, 7.10.2017:
Koivuvaaranpuistoa ei tarvitse tuhota uusilla rakennuspaikoilla, lisärakentaminen voidaan toteuttaa jo olemassa olevien tonttien tehokkuuden nostaminen kaavassa e = 0,25. Muutama rakennuspaikka löytynee Vantaalta varmasti jostain muualta. Puisto on nyt ulkoilijoiden ja -lasten virkistyskäytössä, myös koirien ulkoiluttajat käyttävät aktiivisesti puistoa. Puiston halki kaupunki voisi suunnitella kevyet sorapolut ulkoilijoiden käyttöön, sekä siistiä puiston tukkipuista valon saamiseksi tonteille.

è *Kaupunginvaltuusto 22.9.2014 päätti lisätä luovutettavien omakotitonttien määrää. Kaavaan lisätään ohjeellinen ulkoilureitti.*

6. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 12.10.2017:
Ei lausuttavaa.

7. Caruna Oy, 12.10.2017:
Alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

8. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 16.10.2017:
Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden mukaisesti. Suunnittelualueelle tarvitaan vm merkinnällä kaavaan paikkavaraus puistomuuntamolle Viisaritien puoleiseen laitaan. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan Vantaan kaupungin kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti.
Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa.

è *Lisätään muuntajalle varaus Y-tontille. Muuntajien tilavaraukset sovittu Vantaan Energian kanssa.*



Muuntajan ehdotettu sijainti ja väritetyllä alueella muu mahdollinen sijoittumisalue.

9. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 19.10.2017:
Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoa. Lähimmät olemassa olevat verkostoyhteydet sijaitsevat Viisaritiellä ja Viittakujalla. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Mikäli yleisiä vesijohtoja tai viemäreitä sijoittuu tonteille tms. alueille, esitetään asemakaavaan ns. johtokujat, joiden leveydet selvitetään tapauskohtaisesti minimileveyden ollessa kuitenkin vähintään 6 m.

è *Jäljempänä on esitetty vesihuollon esisuunnitelma. Tonteille merkitään johtorasitteet.*

10. Naapuri E, 19.10.2017:
Vastustan jyrkästi ko. suunnitelmaa.

1. Perustelut:
   Suunnitelman mukainen paikka on huonoin vaihtoehto tällä alueella. Suorastaan hengenvaarallinen. Suunnitelma on tehty ilmeisesti pelkän kartan ja atk-ääressä. Täydellinen susi tuli!

   Olisi pitänyt jalkautua ja seurata mm:ssa liikennettä ja vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja. Ruuhka-ajat päiväkoteihin tulevilla autoilla ja töihin menevillä samaan aikaan. Jo nyt omakotitalossa asuva naapurini ei meinaa päästä pihastaan peruuttamaan tielle! Miten sitten päiväkotilasten tuojien autosuma selviytyisi samaan ruuhkaan?

   Päättäjät ottavat itselleen suuren vastuun, jos se noin toteutetaan. Viisaritiellä on nykyisin tolkuton raskas sekä kevytliikenne. Henkilöautoliikenteen kasvu johtuu ruuhka-aikoina Vihdintien ruuhkista. Espoosta Leppävaarasta – Tapiolasta ym. ”oikaistaan” ajan säästön vuoksi esim. Kehä 3 pohjoispuolelle. Raskasliikenne tulee Espoon Lintuvaaran putkisto- ym. saneerauksista. Lintuvaara on niin vanhaa aluetta, että tuo liikenne tulee jatkumaan ja vieläpä kasvamaan ainakin vuosikymmenen.

   Sen vuoksi ehdotankin: läpiajokieltoa Espoosta Viisaritielle, erityisesti kuorma-autoille, mutta läpikulkeva henkilöautoliikennekin voitaisiin ohjata kokonaisuudessaan Hämeenkyläntien ja Viisaritien liikenneympyrästä jatkamaan edelleen Hämeenkyläntietä Rajatorpantielle. Siellä ei ole juurikaan asutusta. Haittoja liikenteelle ei käytännössä edes ole. Matka pitenisi vain noin 1 km, mutta sieltä liikenteen olisi paljon helpompi kääntyä Rajatorpantielle, koska kaikki molempien Pähkinärinteiden liikenne ei hidastaisi ajoa, varsinkaan kun Hämeenkyläntiellä ei ole hidastusesteitä lainkaan!

   Vaihtoehtoinen, kenties paras sijainti päiväkotia ja alakoulua varten olisi Viikatepuistossa oleva alue. Se olisi lapsille myös turvallisin vaihtoehto ja tilaa tarvittaviin laajennuksiin olisi varmasti riittävästi.

2. Rakennusoikeus suunnitelluille erillistaloille 0,25? Se on hyväksyttävissä vain jos koko omakotialueen rakennusoikeus nousee myös 0,25 ilman eri hakemusta. Näin Vantaan Sanomien mukaan on päätetty Rajatorpan osalta. Muuten se on jo tasa-arvolain vastainen. Tuskin se miten-kään vaikuttaa lisärakentamisen innokkuuteen vanhaan rakennuskantaan. Mutta tasa-arvon kannalta se on oikeus ja kohtuus.

è *1. Paikalla on käyty, mikä ilmenee valokuvista. Myös kaavatilaisuus pidettiin paikalla. Viisaritien liikennemäärä on 960 ajon/vrk (2015) ja ennuste 1300 ajon/vrk (2040). Päiväkodin saattoliikenne voidaan järjestään kiertoliikenteenä. Omakotitontille voi peruuttaa, jolloin kadulle voi ajaa eteenpäin. Kadut on tarkoitettu yleiselle liikenteelle. Läpiajokielto poistettiin, koska se haittasi huomattavasti liikennettä. Myös Viikatepuistoon tarvitaan tontti päiväkotia varten.*

2. Hämevaarassa ja Vapaalassa on myönnetty vanhoille tonteille poikkeamisluvilla e = 0,25 tonttitehokkuuksia.

11. Gasum Oy, 19.10.2017:
Ei huomautettavaa.

12. Vantaan kaupunginmuseo, 20.10.2017:
Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perustella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

13. Naapurit F ja G, 22.10.2017:
Me allekirjoittaneet vastustamme kaikkea rakentamista Koivuvaaran puistoon. Se on alueemme sydän ja siitä tulee jatkossa entistä tärkeämpi virkistyskohde lähiseudun asukkaille, koska lähistöllä ei ole toista samanlaista luonnon metsää. Asutus tiivistyy Koivuvaarassakin ja omat pihat eivät enää tarjoa lapsille leikkimahdollisuuksia.

Koivuvaaran asutuksen tiivistämisestä ei kaavamuutoksella tarvitse pitää huolta, se tapahtuu väjäämättä ainakin siinä vaiheessa, kun perikunnat pääsevät päättämään asiasta. Puistoon on nykyisellään käynti kolmelta kadulta. Jos polut Viittatieltä ja Vaakatieltä tukitaan kaavoittamalla niiden tilalle omakotitontteja, puisto jää vain niiden käyttöön, joiden tontti rajoittuu puistoon.

Kaavassa on piirretty polun tapaiset uusien ja vanhojen tonttien väliin, mutta kokemuksesta voimme kertoa, että tällaiset rännit jäävät suunnitelmiksi, ne eivät yleensä toteudu. Viputieltä on kaavan mukaan kävelypolku Vannepuistoon, polkua ei ole koskaan siinä ollut, mutta oli se vuosikymmeniä veneen talvisäilytyspaikkana. Pyynnöstä myös Viittatien uuden ja vanhan kaavan väliin arkkitehti jätti polun Lintuvaaraan päin. Polun kohdalla tällä hetkellä on läpipääsemätön risukko ja syvä oja.

Vaikka tällainen kujanne rakennetaan ja hiekoitetaan, se ei saa välttämättä asukkaiden hyväksyntää. Jo Koivuvaaran uuden kaavan kuulemistilaisuudessa asiaa kommentoitiin paheksunnalla, että ei sitä voi toisten ikkunan alta kulkea. 70-luvulla asuessamme Länsi-Pakilassa vastaavat kapeat polut talojen välillä kaduilta Keskuspuistoon aiheuttivat asukkaiden välillä epäsopua ja polkuja yritettiin tukkia eri tavoin, jopa piikkilankaestein.

Päiväkodin ja mahdollisen alakoulun rakentaminen Koivuvaaran puistoon on kuolleena syntynyt ajatus. Hämevaaraan on Hämeenkyläntien varteen suunnitteilla päiväkoti ja se riittää alueen tarpeisiin tulevaisuudessakin. Alueen liikenne on jo nyt kasvanut huolestuttavasti eikä alun perin vain omakotiasukkaiden käyttöön mitoitettu tieverkko kestä kasvavaa automäärää. Suunniteltu rakennus muuttaa alueen luonteen totaalisesti eikä sovi kokonsa puolesta pientalojen keskelle. Lisäksi se vie kolmasosan Koivuvaaran puistosta, sen käytetyimmän ja helppokulkuisimman osan.

è *Päiväkodeille on todellinen tarve Vihdintien suunnalla eikä parempia tontteja ole tarjolla. Kasvavassa kaupungissa on jatkuva kysyntä sekä nykyisten tonttien tiivistämiselle että uusille omakotitonteille. Alueelle jää lähimetsä, jonne pääsee neljältä eri kadulta.*

14. Naapurit H ja I, 22.10.2017:

Vastustamme vireillä olevaa asemakaavamuutosta.
Tonttimme --- rajoittuu nykyisen asemakaavan mukaisesti kahdelta sivulta puistoalueeseen. Tontin puistoalueeseen rajoittuminen on ollut merkittävä tonttimme hankkimisen peruste. Ehdotetussa asemakaavamuutoksessa tontin viereiselle, asemakaavassa olevalle, puistoalueelle on ehdotettu lisättäväksi kaksi uutta pientalotonttia, Vaakatie 12b (ja 12c?). Vireillä oleva asemakaavamuutos muuttaa merkittävästi tonttimme alkuperäistä luonnetta ja laskee tonttimme arvoa.

Koivuvaaranpuisto sijaitsee keskellä Vantaan yhtä vanhinta ja merkittävän kulttuurihistoriallisen arvon omaavaa pientaloaluetta. Puistoalueen alkuperäistä tarkoitusta ja luonnetta ei ole mitään järkiperäistä syytä lähteä asemakaavassa muuttamaan. Koivuvaaranpuistoon nyt esitettyjen lisäpientalotonttien lisäämisellä ei suunnitelmallista ison mittakaavan vaikutusta Vantaan Kaupungin tavoitteeseen (Kv. 22.9.2014) luovuttaa vuosittain 100 uutta pientalotonttia. Vantaalla sijaitsee lukuisia muita uusien pientalotonttien rakentamiseen paremmin sopivaa aluetta. Muutaman lisätontin lisääminen jo valmiille perinteikkäälle asuinalueelle ei aiheuta muuta kuin asukas- ja kaupunkilaistyytymättömyyttä.

Esitettyjen uusien tonttien, Vaakatie 12b (ja 12c?) alueella sijaitsee tällä hetkellä mm. sähköpääkeskusrakennus sekä jääkaudenajan isoja siirtolohkareita. Sähköpääkeskuksen siirtäminen tai poistaminen aiheuttaa merkittäviä ylimääräisiä kustannuksia muille kaupunkilaisille. Jääkauden ajan siirtolohkareet ovat osa puistoalueelle merkittyä rauhoitettua luonnonmuistomerkkiä ja kallioaluetta, ja ne ovat nykyisin kaikkien lähialueen asukkaiden virkistyskäytössä alkuperäisen puistoaluekaavoituksen mukaisesti.

Koivuvaaranpuistoon esitetylle yksittäiselle verraittain pienelle päiväkodille ei ole suunniteltua tarvetta ja sille esitetty sijainti on täysin harkitsematon ja suunnittelematon! Sen sijaan, että tehdään lukuisia pieniä päiväkotiyksiköitä, olisi tarkoituksenmukaista ja tehokasta pyrkiä suurempiin yksikkökokoihin, kunnolliset ja suunnitellut kulku- ja liikenneyhteydet sekä pysäköintialueet huomioiden. Kaavamuutosesityksessä päiväkodille osoitettu paikka on käsittämättömän huono ja jopa vaarallinen. Koivuvaaran/Hämevaaran nykyistä tiestöä yhdistetyin auto- ja jalankulkuväylineen ei ole suunniteltu jo lisääntyneelle tontti- ja asukasmäärälle. Liikenne on ylivilkasta ja aiheuttaa vaaratilanteita jo tällä hetkellä. Asia tuli hyvin selväksi myös 5.10.2017 järjestetyssä aluearkkitehdin tapaamisessa.

Nyt vireillä olevan, asumisahtauteen ja -ahneuteen pyrkivän kaavamuutossuunnitelman sijasta, olisi ennemmin toivottavaa nähdä kehityssuunnitelma Koivuvaaran puiston kehittämiseksi nimenomaan virkistyalueena, joka palvelee ja viihdyttää alueen asukkaita alkuperäisen asemakaavan mukaisesti PUISTONA.

Pyydän vahvistamaan yllä olevan mielipiteemme vastaanotetuksi. Oletamme, että kaavamuutoksesta julkaistun tiedotteen ja ohjeistuksen mukaisesti antamamme mielipiteet ovat julkisia.

Tulemme kaikin tavoin vastustamaan esitettyä Koivuvaaranpuiston kaavamuutosta yhteistyössä Hämevaaraseura ry:n kanssa.

Liite, valokuva:



è *Tontti jää yhä rajoittumaan puistoon. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia tontteja. Kaikki uudet tontit tulevat tarpeeseen. Muuntajaa ei tarvitse siirtää. Siirtolohkareita ei ole rauhoitettu, ainoastaan metsälehmusryhmä. Vaakatie 12b kohdalla maalaji on moreenia, joka on hyvää rakennusmaata. Alueelle jää virkistysalue ja sinne kulku neljältä kadulta ja rajoittuvilta tonteilta. Vihdintien suunnalla on todellinen tarve päiväkodeille, jotka eivät ole kooltaan pieniä. Uusi liikenne mahtuu nykyisille kaduille ja tonttiliittymä Viisaritielle on mahdollinen.*

15. Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry, 22.10.2017:
Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry (tuonnempana SLLV) on tutustunut kolmeen esillä olevaan Hämevaaran asemakaavamuutokseen. SLLV kiinnitti huomionsa Koivuvaaranpuiston suunnitelmaan, ja yhdistyksen edustaja kävi tutustumassa alueeseen.

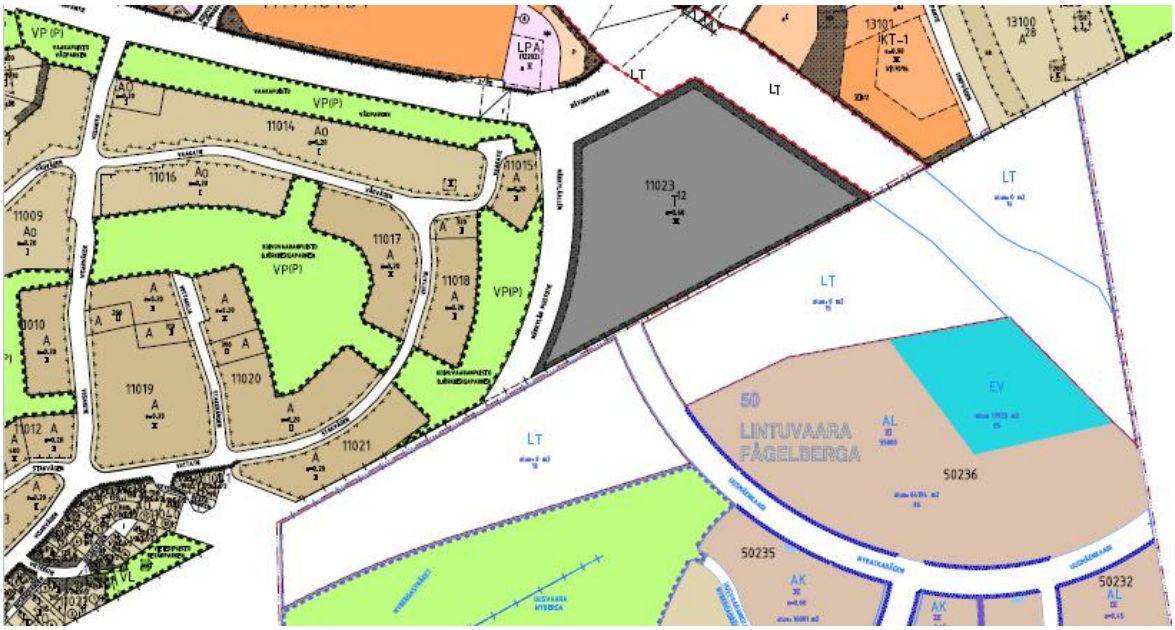
Puisto on osa viherreittiä Vannepuisto – Vipupuisto – Koivuvaaranpuisto Espoon rajalla alkavaan suurempaa metsävyöhykkeeseen. Vipupuistosta on nykyisin enää olemattoman kapea reitti itään Koivuvaaranpuistoon, ja sitä näytetään nyt jatkettavan kymmenillä metreillä Koivuvaaranpuiston puolella. Tuon väylän tulisi olla leveämpi viherreitti.

Pahempi reitin hävitys on suunnitteilla kaava-alueen kaakkoisnurkkaan: Viittatien kaakkoispuolella on laajalta metsäalueelta vielä 35 – 40 metrin levyinen viherreitti kaava-alueen sisäiseen puistonosaan. Koska uudet tontit on aseteltu peräkkäin pohjois- ja kaakkoislaidoilla, on päivänselvä, että suunnitelmassa vihreä kaista on tarkoitettu taaemman tontin sisäänajoväyläksi eikä edes mitättömäksi viherreitin kuvitelmaksi. Ymmärrämme, että valmiiksi rakennettujen talojen väliin on vaikea saada sopivia uusia tontteja. On hyvä, että uudet tontit ovat huomattavasti vanhoja tiiviimpiä. Tässä kaavakehitelmässä metsä jätetään täysin eristetyksi saarekkeeksi, omakotitonttien takamaaksi jääväksi piilokaatopaikaksi tai romuvarastoksi, jota kaupunki ei pääse valvomaan!

Yhdistyksen puolesta pohjoisreunan n. 30 m reitti Vaakatieltä voidaan panna täysin umpeen. Mutta kaakkoinen 45 – 50 metrin levyinen reitti on ehdoton ekologinen yhteys em. laajaan metsäalueeseen, ja sellaisen kaava-alueelle rajoittuvan puiston varsin edustavaa metsää kasvava keskiosa tarvitsee. SLLV esittää, että kaakkoisreitti säästetään kokonaan. Kaavoittajien on tutkittava,

miten sieltä poistettavat tontit asettuisivat Viisaritien varteen ja niiden jatkoksi päiväkodin ja alakoulun tilat säilyttämälle edes muodollinen viheryhteys Vipupuistoon. Tai mieluummin poistaa nuo kaksi tonttia suunnitelmista.

è *Viherreittiä Viisaritieltä Viittatielle levennetään, mutta myös päiväkotitontti ja omakotitontteja tarvitaan. Metsään pääsee neljältä eri kadulta. Kaavaan lisätään ulkoilureitit, jotka helpottavat virkistysalueella liikkumista ja vähentävät kulkua reittien ulkopuolella. Yleiskaavassa on rakentamisaluetta myös Viittatien itäpuolella. Espoon puolelle on suunnitteilla Uusmäen asuntoalue ja tie Kehä II:lta Karakalliosta Vihdintielle.*



Vantaan asemakaavan ja Espoon Uusmäen asemakaavaluonnoksen (2006) yhdistelmä.

16. Naapurit J ja K, 22.10.2017:
Vastustamme asemakaavamuutosta 002360, jossa osa Koivuvaaranpuistoa kaavoitetaan yleisten rakennusten tontiksi. Erityisesti vastustamme ajatusta koulurakennuksen rakentamisesta kyseiseen paikkaan. Päiväkodin rakentamisen vaikutuksen olisivat samansuuntaiset, mutta todennäköisesti lievemmät.

Koivuvaaranpuiston ympäristö on profiloitunut rauhalliseksi luonnonläheiseksi pientaloalueeksi. Mikäli lähes puolet puistosta hävitettäisiin ja tilalle rakennettaisiin suurehko koulurakennus, muuttaisi tämä alueen luonnetta huomattavasti. Julkiset rakennukset tuovat mukanaan alueelle selvästi enemmän häiriötekijöitä. Siten lähimmillä tonteilla sijaitsevien asuntojen arvo laskee huomattavasti, ja muutokset vaikuttaisivat merkittävästi asumismukavuuteen. Kulku kouluun/ päiväkotiin tuo rasitetta myös jäljelle jäävään puisto-osuuteen muuttaen myös rauhoitetun luonnonmuistomerkin ympäristöä.

Viisaritien kapasiteetti ei ainakaan nykyisellään kestäisi aamuista saattoliikennettä. Tie on varsin kapea, mutta sillä on ruuhka-aikoina suhteellisen paljon liikennettä. Viisaritien ja Rajatorpantien risteys on jo nyt liikennevalottomana risteyksenä aamuruuhkassa varsin haasteellinen. Mahdollinen koulurakennus lisäisi todennäköisesti jalankulkuliikennettä myös Viittakujalla, jolla ei ole edes kevyen liikenteen väylää.

Yleisesti ottaen tuntuisi oudolta rakentaa koulurakennusta keskelle pientaloaluetta lähestulkoon lähimpien naapureiden takapihoille, kun Hämevaaran läntisellä puolella on huomattavasti laajempia metsä/puistoalueita, joille rakennettaessa ei koulurakennus sijaitsisi kenenkään takapihalla. Koulurakennusta ajatellen tulee ottaa huomioon myös koulunpitoon liittyvät muut tarpeet, kuten liikuntatilat. Mahdollisen koulurakennuksen sijoittaminen esimerkiksi Hämevaaran pallokentän kupeeseen voisi olla tässäkin mielessä järkevämpi.

è *Päiväkotitontti on yleiskaavan täydennysrakentamisalue ja päiväkodeille on todellinen tarve. Hämevaaraan sijoittuu korkeintaan kaksi alaluokkaa, nekin pallokentän luokse. Ensisijainen tavoite on sijoittaa kaikki koulutilat Pähkinärinteen kouluun. Lisäliikenne mahtuu Viisaritielle, jolle myös tonttiliittymät ovat mahdollisia.*

17. Hämevaara-Seura ry, 22.10.2017:
Viisaritie – Viittakuja -kävelytie on säilytettävä. Puistoalue on säilytettävä ja sinne on saatava kulkuyhteydet ja kunnostetut polut.

Arkkitehdin johtamalla Kaavakävelyllä 6.10.17 esitettiin idea, että Hämevaaraan rakennettaisiin vain yksi isompi päiväkoti alakouluineen Viikatepuistoon Pallokentän laidalle aikoinaan siihen tarkoitukseen lahjoitetulle alueelle ja Koivuvaaranpuistoon kadunvarrelle vain asuinrakentamista.

Viisaritien läpiajoliikenne on vaarallisen kovaa ja vilkasta päiväkotia ajatellen.

Jos päiväkoti rakennetaan, niin sinne on oltava läpiajettava kaksi liittymää Viisaritieltä sekä pysäköintipaikkoja saattoliikenteelle. Viisaritien varteen, liikenteen vilkkauden takia pysäköintiä ei voi rakentaa.

è *Kävelytie Viittakujalle siirretään, mutta yhteys säilyy. Kaavaan lisätään ohjeelliset ulkoilureitit. Kahden eri päiväkodin sijoittaminen vierekkäin ei ole suositeltavaa. Ensisijainen tavoite on sijoittaa kaikki koulutilat Pähkinärinteen kouluun. Pysäköinti järjestetään kiertoliikenteenä. Saattopaikat sijoitetaan tontille.*

18. Entinen hämevaaralainen L, Espoo, 23.10.2017:
Koivuvaaranpuisto on Koivu- ja Hämevaaran asukkaille tärkeä lähiulkoilukohde. Se on alueen luonnontilaisista puistoalueista ainoa, jossa kulkeminen on mahdollista ympäri vuoden, eniten käytetty metsäpolku kulkee Viittatieltä Viittakujalle. Esitetyllä kaavamuutoksella tukittaisiin kulkuväylät jäljelle jäävään puistoon ja näin tehokkaasti estettäisiin alueen käyttäminen virkistykseen ja liikuntaan. Hämevaaran alueesta tekevät viihtyisän ja omaleimaisen juuri nämä pienet metsäiset puistoalueet ja niiden käyttöä tulisikin ennemmin edistää alueen vetovoimaisuuden säilyttämiseksi ja asukkaiden hyvinvoinnin lisäämiseksi. Neljän tontin takia tuntuu kohtuuttomalta pilata koko asuinalueelle merkittävä ulkoilureitti.

Myöskään koulun tai päiväkodin rakentaminen suunniteltuun paikkaan ei ole järkevää, koska lisääntynyt liikenne synnyttäisi vaarallisia tilanteita sekä alueen asukkaille että pienille koululaisille. Nykyisellään Hämevaaran alueella asuu hyvin vähän lapsiperheitä, joissa on päiväkoti- tai alakouluikäsiä lapsia. Ehkäpä olisi järkevämpää sijoittaa päiväkodit ja koulut alueille, jossa käyttäjät ovat lähellä ja jonne uudisrakentamista on tulossa enemmän kuin muutaman omakotitalon verran sen sijaan, että kuljetusrumba tuotaisiin rauhalliselle omakotialueelle. Parinsadan metrin päässä suunnitellusta päiväkodista toimii jo Hämevaaran päiväkoti, miksi näin lähelle pitäisi rakentaa uusi päiväkoti, eikä parempi sijainti löytyisi esim. suurten uusien kerrostalojen lähistöltä, Hämeenkyläntien suunnalta.

è *Yhteys Viittatieltä Viittakujalle säilyy. Kaavassa osoitetaan ulkoilureitit neljältä eri kadulta. Päiväkotitontti sijoittuu yleiskaavan rakentamisalueelle. Hämevaaran päiväkodin tontti ei riitä. Vihdintien suunnalla tarvitaan kaksi uutta päiväkotia eikä muita päiväkodeille sopivia tontteja ole tarjolla yleiskaavan rakentamisalueilla. Pientalotonttejakin tarvitaan, koska niille on jatkuva kysyntä, joten niiden määrää on päätetty lisätä.*

19. Naapurit M ja N, 23.10.2017:
Haluaisimme Koivuvaaranpuiston säilyvän alueen asukkaiden virkistysalueena ja toivoisimme puistoon suunnitellulle yleisen rakennuksen tontille joitain muuta sijaintia. Huomattavasti parempi paikka päväkodille sekä alakoululle olisi esimerkiksi Viikatepuiston ympäristö, jossa on tähän tarkoitukseen paljon paremmat tilat. Myös alueen asukkaiden enemmistö vaikuttaa olevan vahvasti Koivuvaaranpuiston säilyttämisen kannalla.

Viisaritien parantamisen ja läpiajokiellon poistumisen jälkeen liikennemäärät tiellä ovat kasvaneet merkittävästi. Läpiajoliikennettä kulkee kaikkina viikonpäivinä ja erityisesti ruuhka-aikoihin on tiellä liikennettä jopa jonoksi asti. Lisääntyneen liikenteen lisäksi myös ajonopeudet ovat kasvaneet huolimatta 30 kilometrin nopeusrajoituksesta ja hidastetöyssyistä. Päiväkodin ja alakoulun rakentaminen tien varteen kasvattaisi liikennemääriä entisestään. Vilkas Viisaritie pitää lisäksi ylittää, jotta kevyen liikenteen väylältä pääsisi suunnitellulle päiväkodin tontille.

è *Päiväkoti sijoittuu yleiskaavan rakentamisalueelle. Myös Viikatepuistoon kaavoitetaan päiväkotitontti. Kahden eri päiväkodin sijoittaminen vierekkäin ei ole suositeltavaa. Ensisijainen tavoite on sijoittaa kaikki koulutilat Pähkinärinteen kouluun. Lisäliikenne mahtuu Viisaritielle, jolle myös tonttiliittymä on mahdollinen. Juuri liikennetuotoksen vuoksi päiväkoti on parempi sijoittaa kokoojakadun kuin tonttikadun yhteyteen.*

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu
MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

- Koulujen mitoituksessa on huomioitu yleiskaavan asuntoalueet. Yksi tai kaksi alaluokkaa voidaan jatkossa tarvita Hämevaarassa, mutta niille parempi sijainti on Viikatepuistossa pallokentän luona ja paras sijainti on Pähkinärinteen koulun yhteydessä.
- Päiväkodeille on todellinen tarve. Päivähoito ei toivo ratkaisua, jossa kunnallinen ja yksityinen päiväkoti olisivat samalla paikalla. Yksityinen päiväkoti olisi tulossa 2019, mutta se ei mahdu kaavoitusaikatauluun.
- Y-alue kaavoitetaan päiväkotia varten ja sille varataan riittävän iso tontti. Päiväkodin pysäköinti sijoittuu tontille.
- Puisto merkitään lähivirkistysalueeksi VL, jonne säilytetään yhteys neljältä kadulta. Viisaritien ja Viittatien puoleiset puistonauhat kaavoitetaan leveämmiksi. Kaavaan merkitään ohjeelliset ulkoilureitit. Huomioidaan metsälehmusryhmä ja alueen kautta kulkeva liito-oravan reitti.
- Myös kaupungin omakotitontteja tarvitaan, pieniäkin tontteja kysytään.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Päiväkotitonttien vaihtoehdot.

1. Koivuvaaranpuisto, Viisaritie 23b. Lähinnä Rajatorpantietä, bussiyhteyksiä ja Pähkinärinteen kerrostaloja. Yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.

2. Vipupuisto, Viputie 5. Y-tonttia (nyt noin 1700 m2) tulisi laajentaa puistoon ja rakennusoikeutta (nyt 400 k-m2) korottaa. Kapean tonttikadun varrella.

3. Viikatepuisto, Hämeenkyläntie 78. Y-tonttia (nyt 3300 m2) tulee laajentaa puistoon ja rakennusoikeutta (nyt 990 k-m2) korottaa. Yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Vieressä pallokenttä.

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vihdintien suunnalle tarvitaan kiireellisesti kaksi uutta päiväkotia. Ne sijoittuvat Koivuvaaranpuistoon ja Viikatepuistoon, koska päiväkodeille sopivia muita vaihtoehtoja ei ole yleiskaavan rakentamisalueilla. Tontit sijaitsevat kokoojakatujen varsilla ja lähellä kysyntää ja bussipysäkkejä ja tonttien vieressä on myös virkistysalue. Päiväkodille varataan riittävän iso tontti.

Lisäksi kaavassa osoitetaan neljä omakotitonttia, koska luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä ja niille on kysyntää. Viheryhteyttä Viisaritien ja Viittatien suuntiin levennetään.

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin päiväkoti ja neljä omakotitaloa jää toteutumatta. Kaupungin velvollisuutena on kuitenkin päivähoidon järjestäminen ja riittävän tonttitarjonnan varmistaminen.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Vantaan kaupunki		
Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
Kiinteistöt ja asuminen	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
	Juho Lumme	tontti-insinööri
	Marja Hannikainen	asuntoinsinööri
Kuntatekniikan keskus	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Heidi Burjam	maisema-arkkitehti
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
Talous- ja hallintopalvelut	Päivi Riehunkangas	suunnittelija
	Laura Malinen	strategia-asiantuntija
Tilakeskus	Eija Kivineva	hankepäällikkö
Ympäristökeskus	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija

Vantaan Energialta osallistui Mikko Tella.
Aloituskokous pidettiin 21.9.2017 ja kaupungin sisäinen neuvottelu 25.10.2017.
Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 5.10.2017 ja 10.1.2018.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnepiirros mahdollisesta päiväkodista. Päiväkotihanketta ei ole vielä suunniteltu. / TKa

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos laaditaan päiväkotia ja neljää omakotitonttia varten.

Puistoalue P muutetaan osin yleisten rakennusten tontiksi Y päiväkotia varten sekä osin erillispientalojen korttelialueeksi AO neljää omakotitaloa varten ja osin Viittakujan katualueeksi mahdolliseksi ajoyhteydeksi Y-tontin takaosaan. Suurin osa Koivuvaaranpuistoa säilyy lähivirkistysalueena VL. Rauhoitettu lehmusryhmä merkitään asemakaavaan suojelluksi puuksi.

Kaavamuutoksen perustelut

Kaavamuutos tuottaa tarvittavan päiväkotitontin sekä neljä omakotitonttia, joille on kysyntää ja jotka täyttävät kaupungin tavoitetta omakotitonttien vuosittaisesta luovuttamisesta.

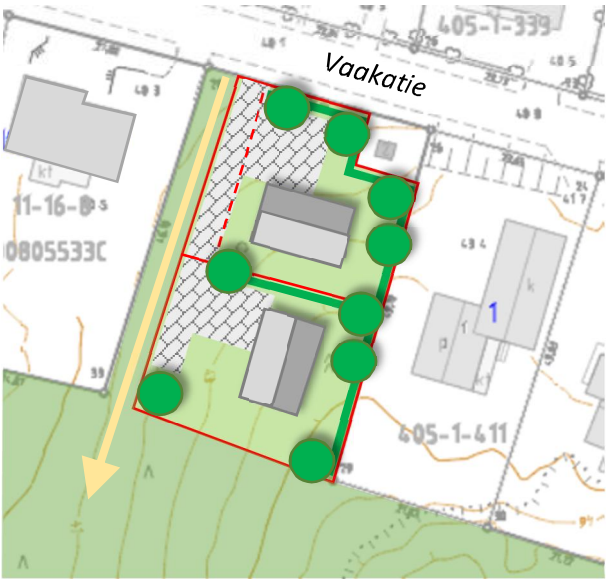
Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Päiväkotitontin osalta kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Päiväkoti tarvitaan kaupungin kasvun takia.

Omakotitonttien osalta kaavamuutos perustuu kaupungin maapoliittisiin linjauksiin (2014), joiden mukaan luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä sekä kasvaneeseen asuntotuotantotavoitteeseen. Kaavoitettavat tontit sijaitsevat hyvällä maaperällä sekä valmiin kadun ja kunnallistekniikan yhteydessä.

Mitoitus

Tontti	Osoite	Kaavamerkintä	Pinta-ala m2	Kerrosala k-m2	Tonttitehokkuus e
11016/11	Viisaritie 23c	Y	7061	2118	e = 0,30
11017/13	Viittatie 7b	AO	738	184	e = 0,25
11017/14	Viittatie 7c	AO	686	171	e = 0,25
11017/15	Vaakatie 12b	AO	642	160	e = 0,25
11017/16	Vaakatie 12c	AO	650	162	e = 0,25

Pinta-alat ja rakennusoikeudet tarkentuvat tontinmittauksessa.



Vaakatie 12b ja 12c.



Viittatie 7b ja 7c.

Neljä omakotitonttia. Alustavat asemakaavatasoiset luonnokset. TKa

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavassa annetaan määräyksiä katoista, julkisivuista ja istutuksista.

Rakennusten ääneneristävyydestä ja hulevesien käsittelystä määrätään rakennusjärjestyksessä.

4.3 ALUEVARAUKSET

Erillispientalojen korttelialueet AO

Tonttitehokkuus e = 0,25 perustuu yleiskaavan tiivistämis- ja täydentämistavoitteeseen sekä Hämevaarassa sovellettuun poikkeamislupakäytäntöön. Suurin kerrosluku on kaksi, kuten samassa korttelissa. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon. Rakennusoikeudesta 20 % saa olla sellaisia toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista. Kattokaltevuuden tulee olla 10 – 20°. Kattomateriaalin tulee olla tummanharmaa pelti. Rakennuksissa tulee olla avoräystäät. Julkisivujen tulee olla väritykseltään vaaleita. Tontit tulee rajata katua ja muita tontteja vastaan istutuksilla. Tontit tulee rajata virkistysaluetta vastaan 1,0 m korkealla puuaidalla jo rakennusvaiheessa. Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni tontin kadun puoleiseen rakennusalan rajaan ja vähintään 4,0 metrin etäisyydelle tonttien rajoista, kuitenkin vähintään 8,0 metriä katualueella sijaitsevasta energialaitoksen muuntajasta. Asfalttipäällystettä ei saa käyttää. Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.

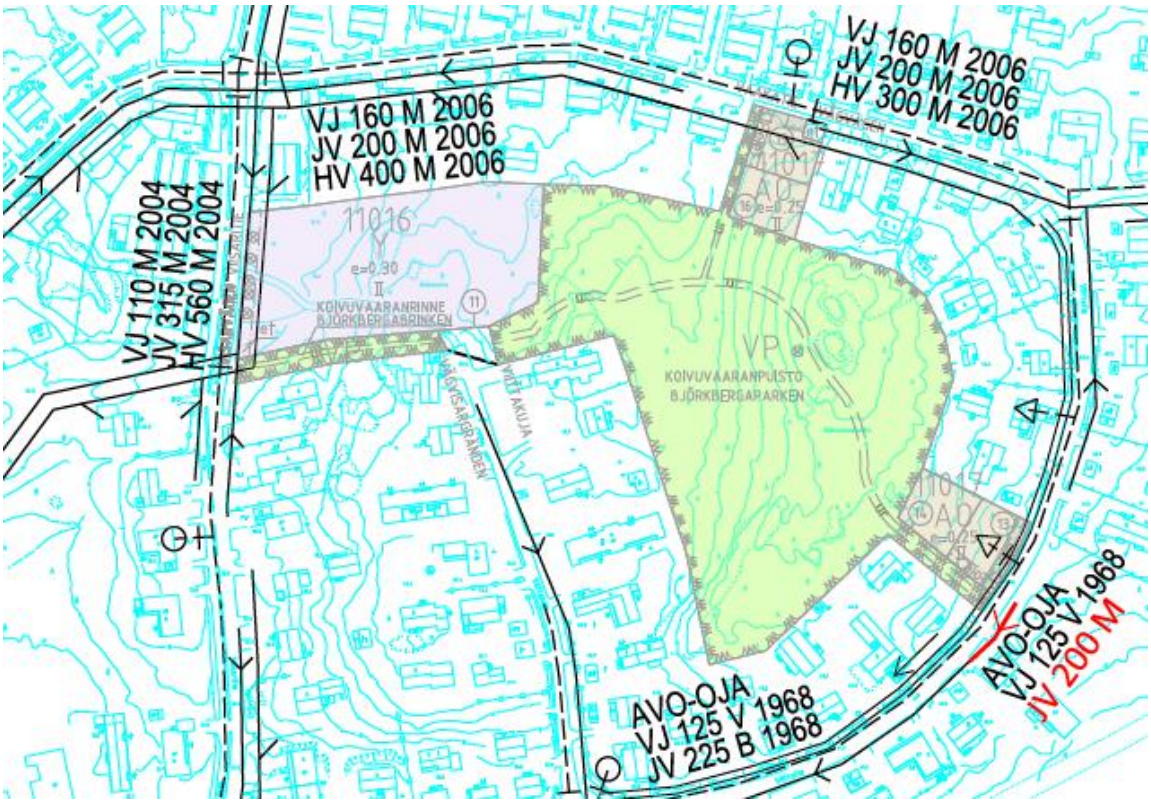
Lähivirkistysalue VL

Alueella oleva rauhoitettu metsälehmusryhmä merkitään asemakaavaan suojelluksi puuksi. Alueelle lisätään kiemurteleva ohjeellinen ulkoilureitti, joka esittelee maastoa, mm. rauhoitetun metsälehmusryhmän ja kallioita.

Yleisten rakennusten korttelialue Y

Tontti kaavoitetaan päiväkotia varten, mutta asemakaava sallii myös muiden yleisten rakennusten tilojen rakentamisen. Tonttitehokkuus e = 0,30 tuottaa 2118 k-m2 rakennusoikeuden, suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Rakennusoikeutta varataan myös tulevaisuuden tarvetta varten.

Viisaritielle on järjestettävä erillinen sisäänajo ja ulosajo. Lisäksi tontin yläosaan järjestetään katuyhteys Viittakujalta. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikkaa / 150 k-m2, mikä tuottaa 15 autopaikkaa, jos koko rakennusoikeus käytetään.



Vesihuollon esisuunnitelma. Elina Kettunen 22.1.2018

Vesihuolto

Kaavamuutosta varten jätevesiviemäriä laajennetaan Viittatiellä noin 27 metriä. Muilta osin kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 11 000 €.

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

Pientalotonteilta ei vaadita viivytystä, joskin myös niitä suositellaan imeyttämään ja viivyttämään hulevesiä ennen johtamista yleiseen verkostoon sekä suunnittelemaan tulvareitti yleisille alueille. Kaikkien tonttien tulee ottaa kuivatuksensa suunnittelussa huomioon yläpuolisilta alueilta valuvat pintavedet ja johdettava ne eteenpäin omassa hulevesijärjestelmässään.

Hulevedet

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan nykyiseen verrattuna. Päiväkotitonttia edellytetään viivyttämään hulevesiään, joten sen osalta pyritään siihen, että maksimivirtaama ei kasvaisi luonnontilaan verrattuna.

Pientalotonteilla hulevesiä suositellaan imeyttämään tai viivyttämään kiinteistökohtaisesti hyödyntäen maaston muotoilua ja kerroksellista monipuolista kasvillisuutta. Hulevettä voidaan hyödyntää tontilla esimerkiksi kasteluun. Maaperän salliessa hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, jos siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Hulevesien käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita, hajarakentamista edullisempaa ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaista. Uudet tontit liittyvät nykyisiin katuihin ja kunnallistekniikkaan.

Hämevaaran asemakaavallinen rakenne on väljä, matala, puutarhakaupunkimainen, 1950-luvulta, mutta kaupunki on niistä ajoista kasvanut eikä sijainti ole enää syrjäinen. Kaava vastaa kasvavan kaupungin haasteisiin. Kaavamuutoksessa menetetään osa metsäistä virkistysaluetta, mutta saadaan tontteja päiväkotia ja asuntoja varten. Myös nykyisille asuintonteille on sallittu lisärakentamista asemakaavalla 1985 ja poikkeamisluvin.

Sopivia päiväkotitontteja on vaikea löytää hyvien liikenneyhteyksien ääreltä ja läheltä asuntoalueita. Lähikaupunginosiin ollaan kaavoittamassa lisää asumista paitsi Hämevaaraan, myös Linnaisiin, Hämeenkylään ja Pähkinärinteeseen. Lisäksi nykyisiä asuintontteja on mahdollista täydennysrakentaa. Autioniityn päiväkodista joudutaan luopumaan. Kaavoitettava tontti sijaitsee kokoojakadun varrella ja lähellä bussipysäkkejä ja Pähkinärinteen kerrostaloja. Koivuvaaranpuiston tontille on kokonsa ja sijaintinsa vuoksi mahdollista sijoittaa täysikokoinen päiväkoti (1500 k-m2) pihoineen. Päiväkotitontti myös liittyy virkistysalueeseen, jonne voidaan tehdä retkiä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Virkistyskäytössä olevaa luonnonympäristöä muuttuu osin rakennetuksi tonttimaaksi, mutta enin osa Koivuvaaranpuistoa jää yhä jäljelle lähimetsäksi, joka on saavutettavissa neljältä kadulta.

Lehtopöllö on harvinainen, mutta ei luonnonsuojeluasetuksessa mainittu suojeltu laji. Lehtopöllöä ei tavattu Koivuvaaranpuistossa enää 2015. Luonnonsuojelulain 2 §:n mukaan luonnonsuojelusuunnittelussa ja maiseman suojelussa on otettava huomioon taloudelliset, sosiaaliset ja sivistykselliset näkökohdat sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet. Päiväkotihankkeella on suuri taloudellinen ja sosiaalinen merkitys. Alue on varattu yleiskaavassa rakentamiseen.

Kolmannes kaupungin pinta-alasta on yleiskaavassa osoitettu virkistys- ja luonnonsuojelualueiksi. Kaupunki on myös aktiivisesti hankkinut ja suojellut luonnonsuojelualueita.

Kaava ei vaikuta rauhoitettuun metsälehmusryhmään, joka merkitään asemakaavaan.

Liikenteelliset vaikutukset

Päiväkodin (8 ryhmää, 128 lasta) liikennetuotos on noin 285 ajon/vrk ja neljän pientalotontin noin 12 ajon/vrk. Liikenne mahtuu hyvin katuverkolle. Päiväkodin liikenne sijoittuu kokoojakadulle. Pysäköinti järjestetään tonteilla.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaupungin velvollisuutena on lasten päivähoidon järjestäminen. Kaava vastaa kaupungin kasvun ja päivähoidon tarpeen haasteeseen. Alueelle muuttaa uusia asukkaita nykyisten asukkaiden naapuriin. Omakotitalojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa ihmisten asuinoloja. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki järjestää päivähoitopalvelut kustannustehokkaasti. Omakotitonteista saadaan maanmyynti- ja verotuloja. Tontit liittyvät nykyisiin katuihin ja kunnallistekniikkaan. Koivuvaaranpuistoon tulee järjestää ulkoilureitit.

Laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen ja ilmastoon ovat vähäisiä. Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Rakennusten ääneneristävyydestä ja hulevesien viivytyksestä määrätään rakennusjärjestyksessä. Lentomelua vastaan määrätty ääneneristävyys kattaa myös tieliikennemelun.

4.6 NIMISTÖ

Kaupunginosan nimi *Hämevaara* (1954) / *Tavastberga* (1972) liittyy läheisiin 1950-luvun alueisiin Leppävaaraan ja Lintuvaaraan. Alue on ollut *Tavstbyn* (Hämeenkylän) takamaata ja osa *Tavastkullan* säteriratsutilaa. *Koivuvaara* (1960) / *Björkberga* (1971) on osa Hämevaaraa.

Vaara-sana on itäsuomalainen. Hämevaaraa 1950-luvulla kaavoitettaessa maanomistajaa edusti pankinjohtaja Lauri af Heurlin (1913-1977), jonka äiti taiteilija Elli Tompuri oli kotoisin Vehkalahdelta. Maankohoumaa tarkoittava vaara-sana on saamelaisperäinen ja vanhoja vaara-paikannimiä esiintyykin vain Täyssinän rauhan rajan (1595) itäpuolella. Helsingin pitäjässä on maankohoumista käytetty vanhastaan sanoja mäki ja kallio. Ruotsinkielisissä luontonimissä on -et, asutusnimissä -a.

Koivuvaaranpuisto / *Björkbergaparken* nimettiin 1979. Alueen kadunnimiä ovat 1957 *Vaakatie* / 1966 *Vågvägen*, 1966 *Viisaritie* / *Visarvägen*, 1966 *Viittatie* / *Stakvägen* ja 1966 *Viittakuja* / *Stakgränden*. Näistä Viittatie ja Viittakuja saivat 2017 korjatut käännökset *Vägvisarvägen* ja *Vägvisargränden* (Kala 13.12.2017).

Koivuvaaranrinne / *Brjörkbergabrinken* on Koivuvaaranpuistosta erilleen jäävä osa, joka on rinnettä.

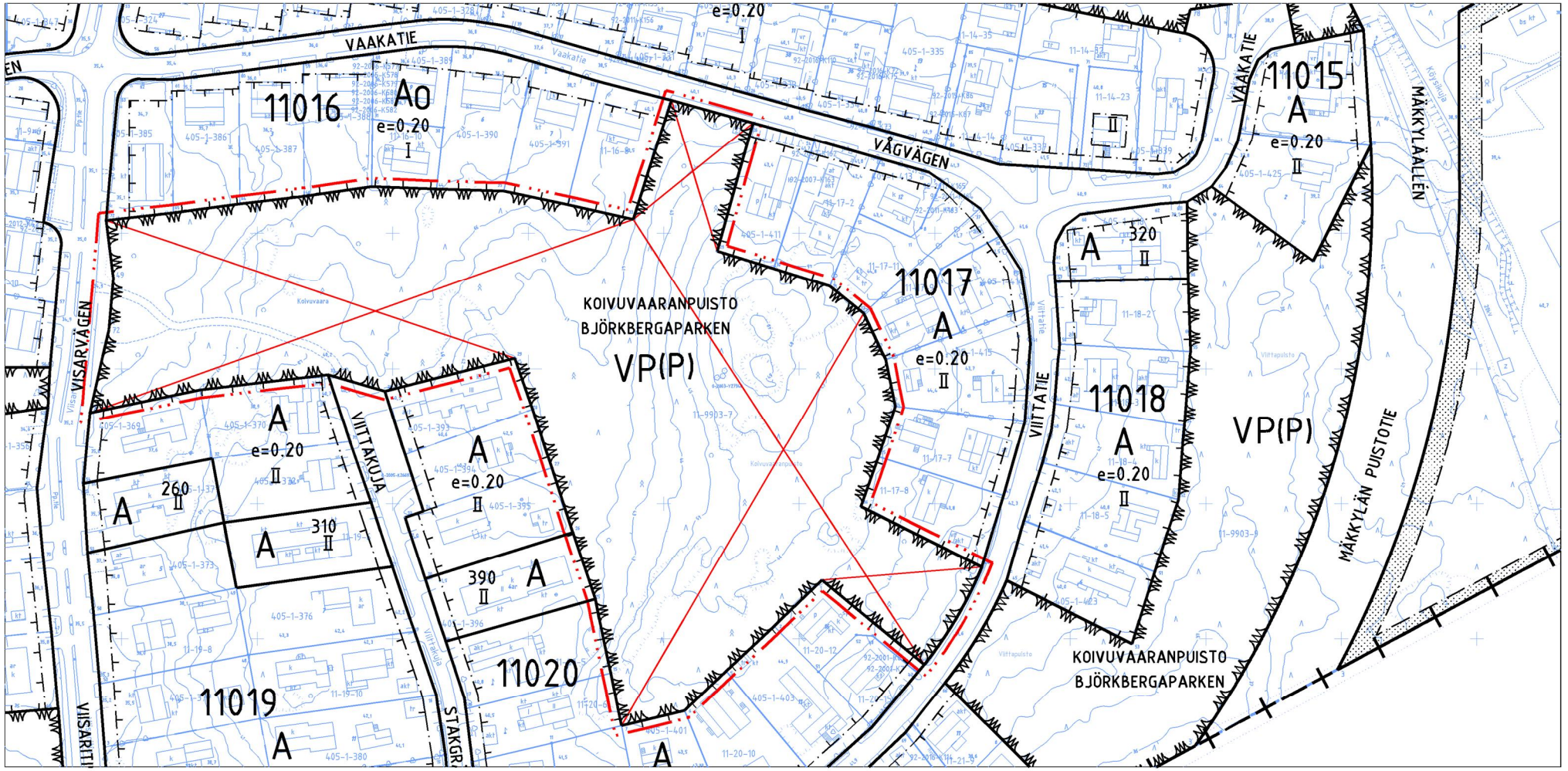
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.
Päiväkotitontille voidaan toteuttaa joko yksityinen tai kunnallinen päiväkoti.
Omakotitontit myydään tai vuokrataan yksityisille rakentajille.
Rakennuslupien hakemisesta ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla.

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Vantaa 29.1.2018

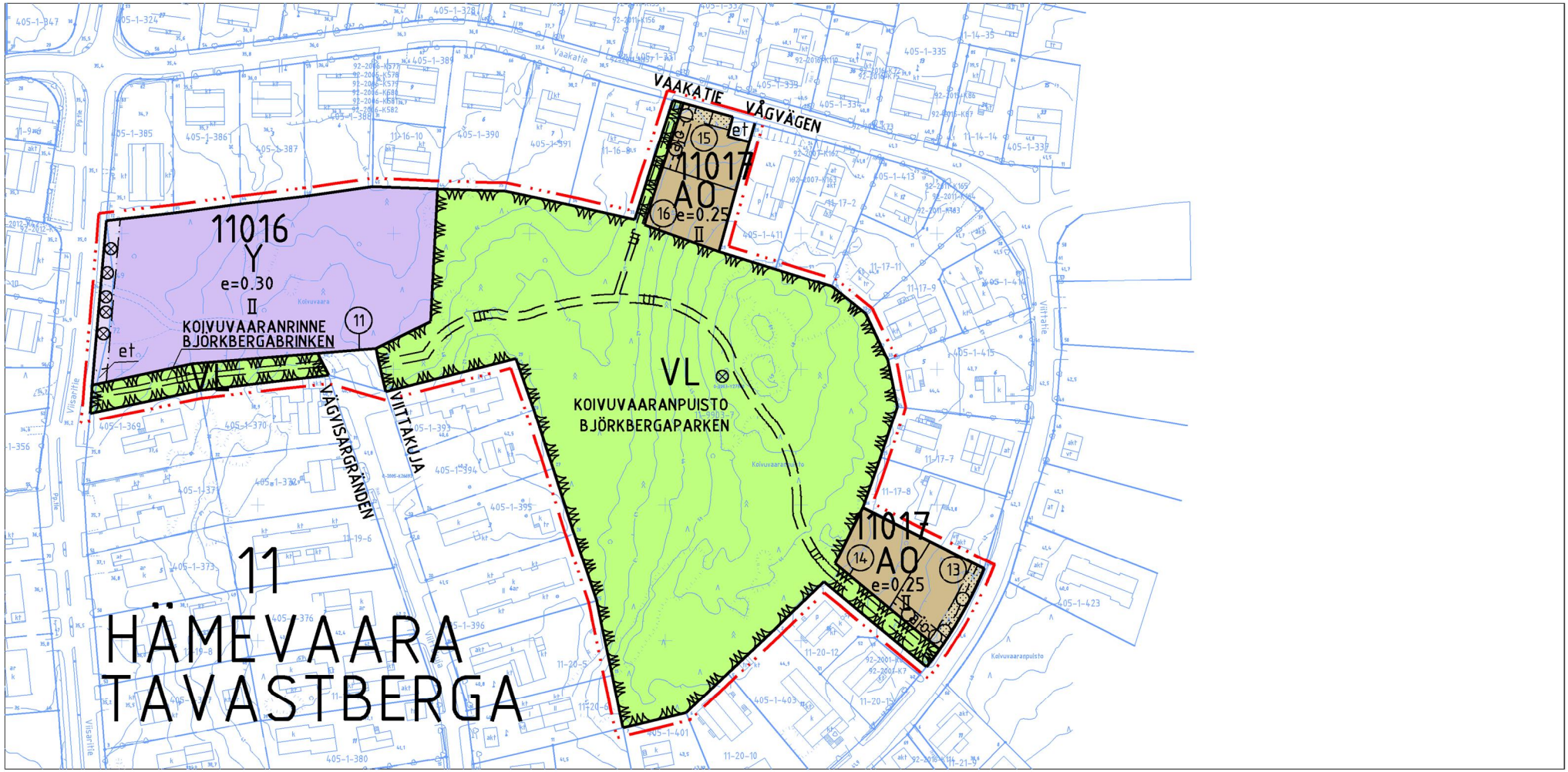
Ti–0 K————t0

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28, 01300 Vantaa



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 75 150m



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 75 150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakartlalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 2
002360	29.1.2018	682489	

Vantaan kaupunki

KOIVUVAARANPUISTO

Kaupunginosa 11, Hämevaara

Asemakaavan muutos

Osat kortteleista 11016 ja 11017
sekä virkistys- ja katualueet.

Tonttijako

Osat kortteleista 11016 ja 11017.

1:2000

Vanda stad

BJÖRKBERGAPARKEN

Stadsdel 11, Tavastberga

Ändring av detaljplanen

Delar av kvarteren 11016 och 11017
samt rekreations- och gatuområden.

Tomtindelning

Delar av kvarteren 11016 och 11017.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
A0	**Erillispientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för fristående småhus.**
	Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon.	På varje tomt får byggas en bostad.
	Rakennusoikeudesta 20 % saa olla sellaisia toimisto- ja työtiloja, jotkaeivät häiritse asumista.	Av byggnadsrätten 20 % får vara sådana kontors- och arbetsutrymmar som inte stör boendet.
	Kattokaltevuuden tulee olla 10 - 20°.	Taklutningen ska vara 10 - 20°.
	Kattomateriaalin tulee olla tummanharmaa pelti.	Takmaterialet ska vara mörkgrå plåt.
	Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna ska ha öppen takfot.
	Julkisivujen tulee olla väritykseltään vaaleita.	Fasaderna ska vara ljusa till färgsättningen.
	Tontit tulee rajata katua ja muita tontteja vastaan istutuksilla.	Tomterna ska gränsas mot gatan och andra tomter med planteringar.
	Tontit tulee rajata virkistysaluetta vastaan 1,0 m korkealla puuaidalla jo rakennusvaiheessa.	Tomterna ska gränsas mot rekreationsområdet med 1,0 m högt staket av trä redan under byggfasen.
	Koivuvaaranpuistosta valuvat pintavedet tulee ottaa huomioon tonttien kuivatuksen suunnittelussa.	Ytvatten som rinner från Björkbergaparken ska beaktas vid planeringen av tomternas tork-ning.
	Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.	Asfaltbeläggning får inte användas.
	Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.	Bilplatser ska reserveras 2 bp / bostad.
Y	**Yleisten rakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för allmänna byggnader.**
	Viisaritielle on järjestettävä erillinen sisäänajo ja ulosajo.	Till Visarvägen ska ordnas separat infart och utfart.
	Viisaritien viereen on sijoitettava energialaitoksen muuntaja.	Energianstalts transformator ska placeras intill Visarvägen.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikkaa / 150 k-m².	Bilplatser ska reserveras mist 1 bilplats/ 150 vy-m².
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
	Koivuvaaranpuistossa on rauhoitettu metsälehmusryhmä.	Det finns en skyddad skogslindsgrupp i Björkbergaparken.
	Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä ja muita vähäisiä rakenteita.	På området får byggas friluftsrutter och andra mindre strukturer.
———	**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
——·——·——	**Osa - alueen raja.**	**Gräns för delområde.**
⑪	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**

	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
.11	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HÄME	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
11016	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
VIITTAKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
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.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
⊗	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Katu.	Gata.
ajo	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	22.01.2018
Kaavan nimi	002360 11	**Hämevaara Koivuvaaranpuisto**	
Hyväksymispvm		**Ehdotus pvm**	
Hyväksyjä		**Vireille tulosta ilm. pvm**	21.09.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002360
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,1733	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,1733

Ranta-asemakaava

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,1733**	**100,0**	**2797**	**0,09**	**0,0000**	**2797**
A yhteensä	0,2716	8,6	679	0,25	0,2716	679
AO	0,2716	100,0	679	0,25	0,2716	679
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7061	22,3	2118	0,30	0,7061	2118
Y	0,7061	100,0	2118	0,30	0,7061	2118
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,1648	68,2	0		-0,9881	0
VL	2,1648	100,0	0		-0,9881	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0308	1,0	0		0,0104	0
Kadut	0,0308	100,0	0		0,0104	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,1733**	**100,0**	**2797**	**0,09**	**0,0000**	**2797**
A yhteensä	0,2716	8,6	679	0,25	0,2716	679
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7061	22,3	2118	0,30	0,7061	2118
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,1648	68,2	0		-0,9881	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0308	1,0	0		0,0104	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				

21 § **Asemakaavamuutos nro 002120 ja tonttijako, 13 Vapaala / Vapaalantie 10**

KA/3872/10.02.04.01/2010
TLA/TKA/SRU/ET/MKU/ET/AV,HY-L

Vapaalantie 10c:n kohdalle kaavoitetaan kuusi omakotitonttia puiston ja tarpeettoman leveän katualueen paikalle. Kaavamuutos on yleiskaavan, maapoliittisten linjausten ja Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteiden mukainen. Vapaalantien itäpuolella on laajempi Ilpolanpuisto.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 13005 kaupunginosassa 13 Vapaala.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puisto- ja katualueita.

Tonttijako koskee osaa korttelista 13005.

Alueen sijainti
Vapaalantie 10c

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki, kiinteistöt ja asuminen

Maanomistus
Vantaan kaupunki

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaava on tehty kaupungin omana työnä.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, joissa on katsottu, että tämä puisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Tonttitehokkuudeksi on esitetty e = 0,25. Suunnitteluperiaatteissa on tarkasteltu rakentaminen ja puistojen riittävyys koko kaupunginosan laajuudella.

Alueella on avokalliota ja sekametsää. Maaperältään alue on kalliota ja moreenia. Naapuritonteilla on pientaloja, paitsi eteläpuolella kerrostaloja. Vastapäätä on laajempi Ilpolanpuisto.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutos
Asemakaavamuutoksessa puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO. Vapaalantien katualue on tarpeettoman leveä.

Rakennusoikeutta annetaan kuudelle 120–170 k-m²:n suuruiselle omakotitalolle, yhteensä 950 k-m². Tällöin tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin e = 0,27 (vaihtelee e = 0,23 … 0,36), mikä on sama

kuin aiemmin Ilpolantien ja Kierretien väliin kaavoitetuilla tonteilla (Kv 20.5.2013). Naapuritonteilla tonttitehokkuudet ovat e = 0,20 ja 0,29. Eteläpuolella on myös kerrostalotontti (e = 0,65).

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi annetaan kaksi, paitsi pohjoisimmalla tontilla yksi.

Rakennukset kaartuvat kadun mukaan ja ne kehystävät vastapäistä kalliomäkeä. Rakennukset ovat tiilitaloja, kuten viereisetkin talot.

Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Asemakaava sallii myös sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Kaikki tontit liittyvät valmiiseen katuun. Alueen molemmissa päissä on valmis kunnallistekniikka, mutta tontitus edellyttää jonkin verran uuden kunnallistekniikan ja puuttuvan jalkakäytävän rakentamista.

Alueella kasvaa *masmalo (*Anthyllis vulneraria*)*, joka on luonnonsuojelulain 42 §:n ja -asetuksen 29 §:n mukaisesti rauhoitettu kasvi, mutta luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan tämä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan. Rauhoitetut kasvit voidaan myös siirtää uuteen kasvupaikkaan ennen tonttien myymistä.

Alue liittyy katuun ja sopii hyvin pientalotonteiksi. Vastapäätä on laajempi virkistysalue, Ilpolanpuisto.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 20.9.2010.
Mielipiteet pyydettiin 27.10.2010 mennessä.
Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 3.10. – 1.11.2011.
Kaavatilaisuudet pidettiin paikalla 4.10.2010 ja Rajatorpan koululla 5.10.2011.

Mielipiteissä mm.
- vastustettiin puiston rakentamista,
- esitettiin, että rakentamista tulisi vähemmän ja matalampana,
- huomautettiin, että alueella kasvaa rauhoitettu kasvi (masmalo),
- huomautettiin pysäköintijärjestelyistä,
- Asunto Oy Vantaan Viveka ja sen asukkaat ilmoittivat, että heille oli myyty asunnot puiston vierestä,
- naapuri ilmoitti, että on hoitanut puistoa.

Kaikki mielipiteet vastineineen on kaavaselostuksessa.

Mielipiteiden johdosta suunnitelmaa on tarkennettu niin, että pohjoisin talo on pienempi ja yksikerroksinen ja autot voi kääntää tonteilla. Tonttimäärää ei kuitenkaan ole vähennetty, koska tontit eivät ole kaupunkitonteiksi erityisen pieniä ja ne liittyvät rasitteettomina valmiiseen katuun.

Käsittelyt
Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2012 jätti asian pöydälle.
Asia poistettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.11.2012 listalta.
Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, mihin on järjestetty erillinen osallistuminen ja vuorovaikutus.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014), joiden mukaan kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata ja joissa luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä. Kaava tuottaa kaupungin maalle asuntokerrosalaa 950 k-m2, yhteensä kuusi pientalotonttia. Naapuritonttien tonttitehokkuudet ovat e = 0,20 ja e = 0,29.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002120 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Vapaalantie 10,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.1. – 22.2.2018. Tällöin jätettiin kuusi muistutusta, joissa vastustettiin rakentamista ja tonttitehokkuutta.

Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Keskimääräinen tonttitehokkuus e = 0,27 vastaa rakentamista samassa korttelissa Ilpolantien ja Kaavintien välisellä täydennysrakentamisalueella. Lisäksi tämä täydennysalue sijaitsee lähinnä Vapaalan palveluita.

Muistutukset ja vastineet ovat liitteenä.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.
Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 1 kpl.
HSY ilmoitti saman kuin kaavaselostuksessa eikä ollut huomautettavaa.

Tehdyt tarkistukset
Kaavaan on lisätty kallioalue ja istutusalue naapuritontteja vastaan.
Poistettu puuaitamääräys paitsi Vihdintietä vastaan.
Lisätty tontille 22 liittymäkielto Vapaalantien ja Kierretien risteyksestä.
Kaavaselostusta on tarkistettu.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Valtiolla on alueella noin 120 m²:n omistus, mihin kaupungilla on lunastusoikeus tontin vähäisempänä osana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002120 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Vapaalantie 10.

Käsittely:
Varapuheenjohtaja Raja-Aho esitti asian hylkäämistä. Jäsen Lehmuskallio kannatti tehtyä hylkäysesitystä. Jäsen Räsänen kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavan kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Raja-Ahon hylkäysesitystä, äänestävät ei.

Äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Merelä, Mäkelä, Räsänen, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee-Hakulinen) ja 7 ei-ääntä (Kärki, Lehmuskallio, Lind, Nguyen, Päärni, Raja-Aho, Åstrand). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

———

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002120 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Vapaalantie 10.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 16.4.2018
- Muistutukset ja vastineet 16.4.2018
- Lausunnot ja vastineet 16.4.2018
- Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys, 014300, (12.9.2016) tarkistettu 2.10.2017

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002120 VAPAALANTIE 10

VAPAALA



Timo ja Heini Kallaluoto

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 16.4.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002120

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vapaalantie 10:n kohdalle kaavoitetaan kuusi omakotitonttia puiston ja katualueen paikalle. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen. Vapaalantie 4:n kohdalle kaavoitetaan Lidl.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 13 Vapaala
osa korttelia 13005
(Kumoutuvan asemakaavan puisto- ja katualueita.)

Tonttijako

osa korttelia 13005

Kaava-alueen sijainti

Vapaalantie 10

Kaavaprosessin vaiheet

- Vantaan kaupungin yrityspalvelut (nyt kiinteistöt ja asuminen) haki kaavamuutosta 8.9.2010.
- Osallistuminen MRL 62 § mukaisesti 20.9. - 27.10.2010.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 3.10. – 1.11.2011.
- Kaavatilaisuudet pidettiin paikalla 4.10.2010 ja Rajatorpan koululla 5.10.2011.
- Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan suunnitteluperiaatteet.
- Kaavaehdotus nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 24.1. – 22.2.2018.

1. TIIVISTELMÄ



Kierretien ja Vapaalantien risteyksestä pohjoiseen. Kaava-alue vasemmalla. TKa 2010.



Vapaalantieltä Kierretie 1:n suuntaan. TKa 2010.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen (aiemmin yrityspalvelut) hakee asemakaavamuutosta asuintonttien muodostamiseksi Vapaalantie 10:ssä sijaitsevan puiston kohdalle.

Alueella on avokalliota ja sekametsää. Maaperältään alue on kalliota ja moreenia. Naapuritonteilla on pientaloja, paitsi eteläpuolella kerrostaloja. Vastapäätä on Ilpolanpuisto.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.

Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että alue ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puisto- ja katualueita. Vapaalantien katualuevaraus on tarpeettoman leveä. Paikalle voidaan muodostaa kuusi omakotitonttia.

Asemakaavamuutoksessa puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO. Rakennusoikeutta annetaan kuudelle 120 – 170 k-m2:n suuruiselle omakotitalolle, yhteensä 950 k-m2. Tällöin tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin e = 0,27 (vaihtelee e = 0,23 ... 0,36). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi annetaan kaksi, paitsi pohjoisimmalla tontilla yksi.

Rakennukset kaartuvat kadun mukaan ja ne kehystävät vastapäistä kalliomäkeä. Rakennukset ovat tiilitaloja, kuten viereisetkin talot.

Asemakaava sallii myös sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Kaikki tontit liittyvät valmiiseen katuun. Alueen molemmissa päissä on valmis kunnallistekniikka, mutta tontitus edellyttää jonkin verran uuden kunnallistekniikan ja puuttuvan jalkakäytävän rakentamista.

Alueella kasvaa *masmalo* (Anthyllis vulneraria), joka on luonnonsuojelulain 42 §:n ja -asetuksen 29 §:n mukaisesti rauhoitettu kasvi, mutta luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan tämä ei estä alueen käyttämistä rakentamiseen. Rauhoitetut kasvit voidaan myös siirtää uuteen kasvupaikkaan.

2. LÄHTÖKOHDAT



Ilmakuva etelästä 2016.

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

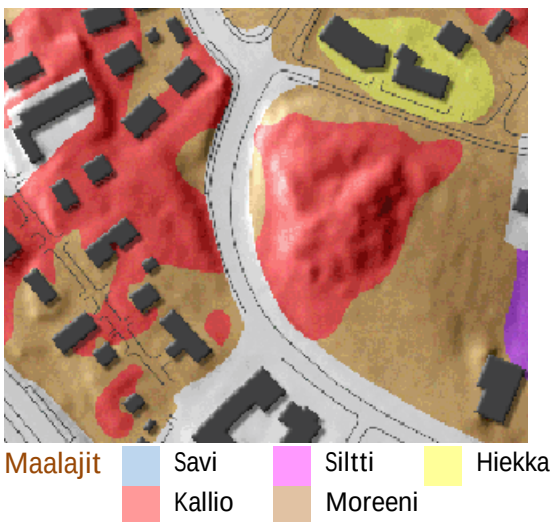
Vapaala on 1930-luvulta alkaen rakennettua pientaloaluetta, osin kerrostaloaluetta.

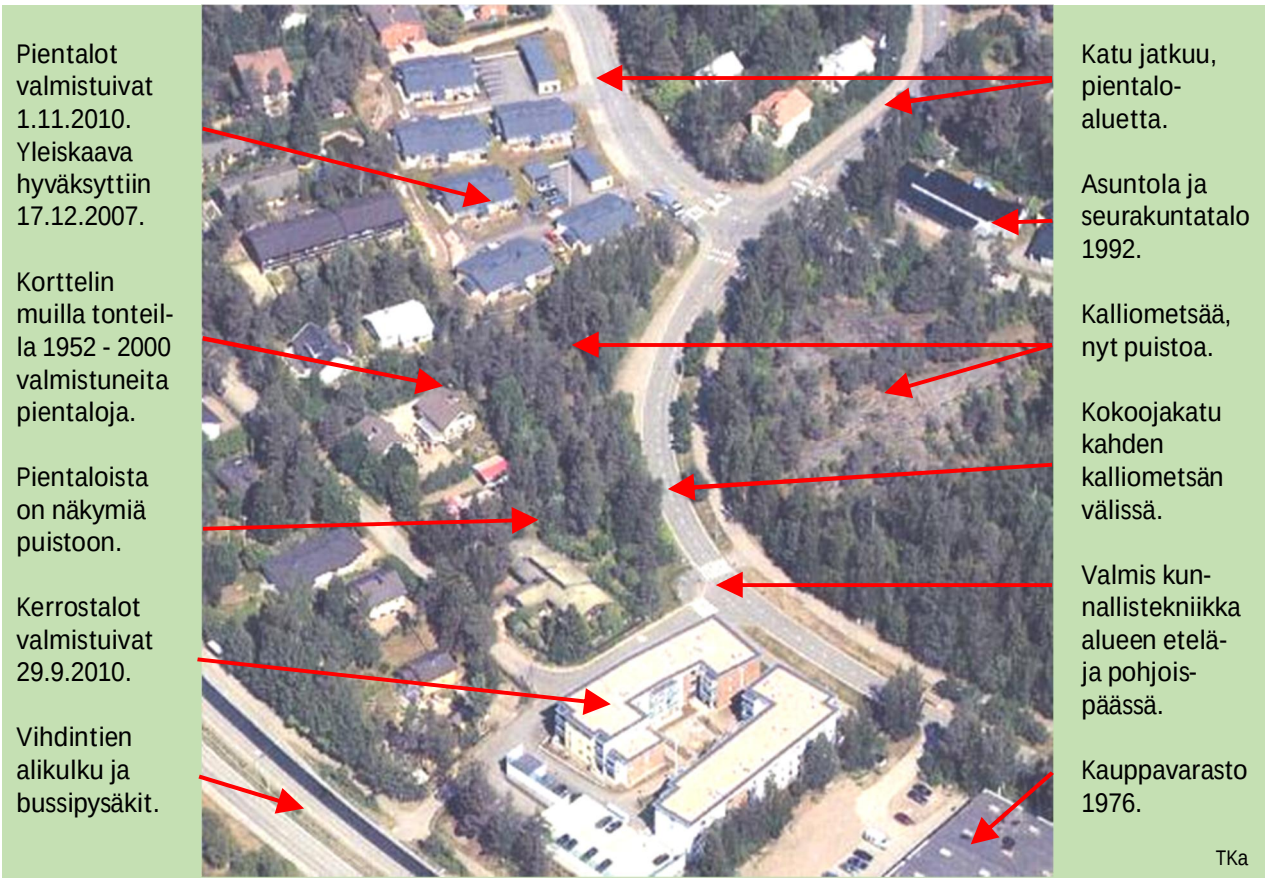
2.1.2 Luonnonympäristö

Puusto on mäntyvaltaista, myös kuusia, koivuja ja haapoja. Maaperä on kalliota ja moreenia. Alueen merkitys on maisemallinen ja pääasiassa naapureihin kohdistuva.

Alueella kasvaa *masmalo* (Anthyllis vulneraria), joka on luonnonsuojelulain 42 §:n ja -asetuksen 29 §:n mukaisesti rauhoitettu. Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan tämä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamasta tai häiritsemästä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.


Ilmakuva v. 1976.





Lähiympäristön analyysi.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamaton. Naapuritonteilla on omakoti- ja paritaloja ja eteläpuolella kerrostalo. Pohjoispuolinen pientaloyhtiö *Asunto Oy Vantaan Viveka* on valmistunut 1.11.2010.

Palvelut

Vapaalassa on koulu, päiväkoteja ja ostoskeskus. Vapaalantielle on kaavoitteilla Lidlin kauppa (asemakaavamuutos 002345). Myyrmäen aluekeskukseen Paalutorille on 2,2 km.

Virkistys

Alue on nyt puistoa, joka rajoittuu viiteen tonttiin ja katuun. Puistolla ei ole erityistä merkitystä viherverkoston osana. Vapaalantien itäpuolella on isompi Ilpolanpuisto.

Liikenne

Autoliikenne: Vihdintien liikennemäärä on tällä kohdalla 24 970 ajon/vrk (2016). Vapaalantie on tällä osuudella Vihdintien rinnakkaistie ja kokoojakatu, mutta ei yleiskaavan pääkatu. Vapaalantien liikennemäärä Nuijatiestä pohjoiseen on 2 800 ajon/vrk (2016).

Joukkoliikenne: Tämä alue kuuluu joukkoliikenteen runkovyöhykkeeseen. Bussit Vapaalantieltä Myyrmäkeen ja Helsinkiin, Vihdintieltä Helsinkiin.

Kevyt liikenne: Vapaalantien itäreunassa kulkee kevyen liikenteen raitti. Länsireunassa on 2,5 m leveä jalkakäytävä entisen bussipysäkin kohdalla.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.



Vapaalantie, kaarteen keskikohtaa. TKa 2010.



Vapaalantie, kaava-alueen pohjoisosa. TKa 2010.

Tekninen huolto

Alueelle on valmis kunnallistekniikka alueen molemmissa päissä. Näitä yhdistävä osuus on rakennettava. Alueen eteläpäässä on myös kaukolämpö. Vapaalantiellä kulkee 20 kV sähköjohto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

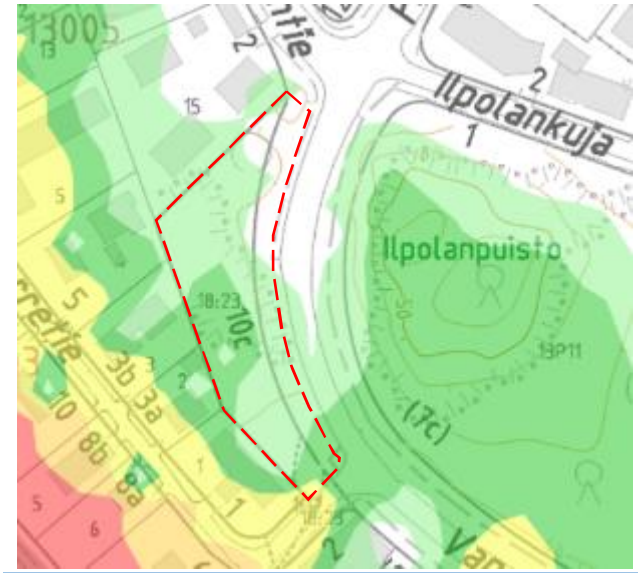
Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä. Alue soveltuu asumiseen.

Ilmailulaitos 4.12.2002: Vuosien 2003 - 2020 ennusteiden melualueiden verhokäyrä; Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tiemelu

Alue soveltuu asumiseen. Ääneneristävyysvaatimus lentomelua vastaan on merkitsevä.



Tiemelutilanne 2016, päivällä klo 7-22.

45-50 50-55 55-60 60-65
65-70 70-75 75- dB

Vantaan ympäristökeskus 2016

Tiemelun huomioon ottaminen		
Tieliikennemelu-vyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
50...54,9	30	–

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (14.12.2017)

– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) Varisto on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alue on tiivistettävää aluetta. Muissa vaihemaakuntakaavoissa alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita.

– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

Taajamatoimintojen alue.
Tiivistettävä alue.
Keskustatoimintojen alue.
Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
Työpaikka-alue.
Virkistysalue.
Luonnonsuojelualue.
Viheryhteystarve.
Seutuliikenteen rata.
-(K)- Maakaasun runkoputki.
Lentomelualue.
Kaavamuutosalueen sijainti.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 (MASU 2050)



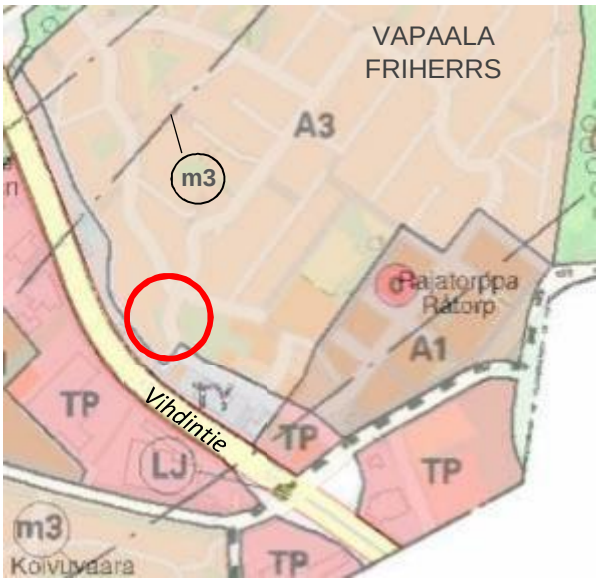
Maankäyttö täydentää ensi sijassa olemassa olevaa kaupunkirakennetta. (Kv 11.5.2015)

Seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016-50.
Kuntien muut kehittämisalueet 2016-50.
Seudun teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät.
Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (selostuksen s. 67, kuva 8.4, katso kartta jäljempänä). Yleiskaavaan ja sen selostukseen voi tutustua internetissä http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/yleiskaavoitus/yleiskaava_2007
Yleiskaavaa voi katsoa myös *kartta.vantaa.fi*

– Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.



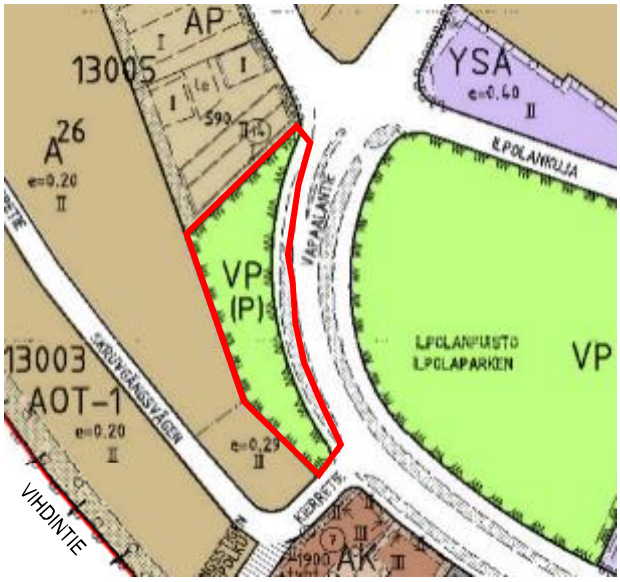
Vantaan yleiskaava.

A1	Tehokas asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
c	Keskustatoimintojen alakeskus.
TP	Työpaikka-alue.
TY	Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
VL	Lähivirkistysalue.
(m3)-	Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB).
o o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
▪ ▪ ▪ ▪	Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyht.
○	Kaavamuutosalueen sijainti.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat

- 130200, Vapaala, vahvistettu sisäasiainministeriössä 16.5.1980, jossa alue on puistoaluetta P.
- 000007, vahvistettu SM 13.1.1972, jossa alue on puistoaluetta P ja katualuetta.



Ajantasa-asemakaava.

A26	Asuntorakennusten korttelialue.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AOT-1	Yhdistettyjen pientalojen ja teollisuus-rakennusten korttelialue.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.
VP(P)	Puisto (puistoalue).
YSA	Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue.
13005	Korttelin numero.
590	Kerrosala.
e=0,20	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
II	Suurin kerrosluku room. numeroin.
:::::::::	Istutettava alueen osa.
	Kaavamuutosalueen rajaus.

A26-korttelialueella tontin vähimmäispinta-ala on 400 m2 / asunto ja tontin peittoprosentti saa olla enintään 15 %.

Vantaan karttoja, kaavoja, ilmakuvia ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: *kartta.vantaa.fi*

Poikkeamisluvat

Vapaalassa on myönnetty poikkeamislupia pientalotonteille tonttitehokkuudella e = 0,25. Sama tonttitehokkuus on esitetty myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017). Poikkeamisia on myönnetty myös tontin vähimmäispinta-alasta (400 m2 / asunto) ja tontin peittoprosentista (15 %).

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet



Vapaalan viheralueet: 1. Ilpolanpuisto. 2. Vapaalantie 10. 3. Kairapuisto. 4. Kierremetsikkö. 5. Kierrepuisto. 6. Hohtimet. 7. Solmupuisto. 8. Nikkarinaukee. 9. Hamarapuisto (osa). 10. Nikkarinaukee. 11. Uurrepuisto. 12. Talttapuisto. 13. Kaavintie 26. 14. Vuolutie 9b. 15. Vuolupuisto. 16. Naulatie 16.

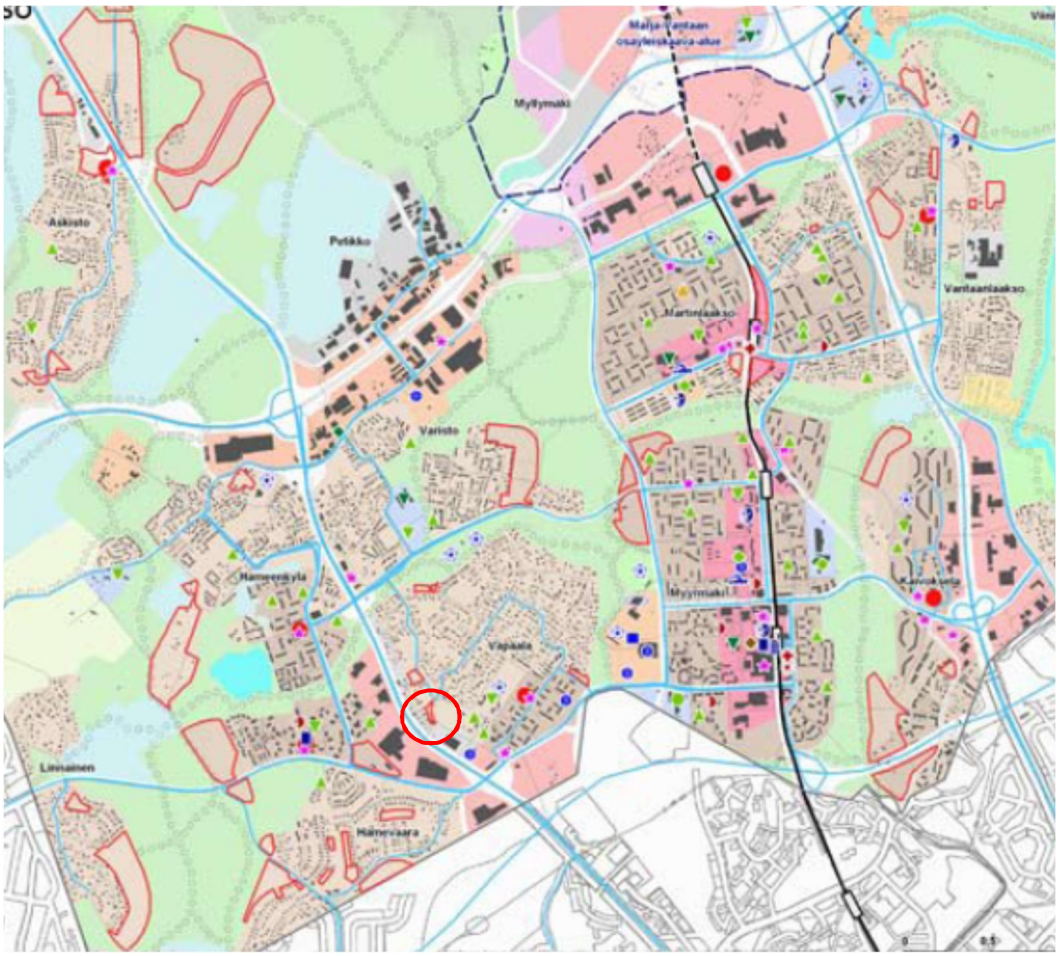
Viheralueita koskevat kehittämisehdotukset kartalla.

Kehittämisehdotukset

- Soveltuu rakennetuksi puistoksi.
- Soveltuu luonnonmukaiseksi puistoksi.
- Ei merkittävä osa viheralueverkostoa, reunaehdot huomioiden rakentaminen mahdollista.
- Soveltuu suojaviheralueeksi tai rakentamiseen työpaikka- ja teollisuustoiminnoille.
- Selvitysalueen ulkopuolinen viheralue.

Selvityksessä tehdyllä tarkastelulla on nostettu esiin Vapaalan pientaloalueen sisäisistä virkistysalueista viheralueverkoston keskeisimpänä säilytettävät kohteet ja toisaalta mahdolliseen täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet. Mahdolliset käyttötarkoituksen muutokset viheralueille edellyttävät asemakaavamuutosta. Selvitysalueen viheralueille ei ympäristökeskuksen mukaan sijoitu luonnonarvoiltaan merkittäviä, suojelua vaativia kohteita. Virkistysalueiden saavutettavuus 300 metrin etäisyydellä toteutuu myös viheralueverkostoon ehdotettujen muutosten myötä. Omakotitonttien tonttitehokkuudeksi esitetään e = 0,25.

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, jotka ovat kaavoitusta valmistelevaa tausta-aineistoa. Suunnitteluperiaatteissa esitetty rakentaminen ratkaistaan erillisin kaavamuutoksin ja poikkeamisluvin.



Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Yleiskaavan selostus s. 67, kuva 8.4.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin maata, keskustoja ja joukkoliikennevyöhykkeitä. Luovutetaan keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. (Kv 22.9.2014)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2018

Varmistetaan 320 000 k-m2 asuntokaavoitus esisijaisesti kaupungin maalle, keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille.

– Kaava kuuluu joukkoliikenteen runkovyöhykkeeseen ja tuottaa kaupungin maalle kuusi pientalotonttia, asumista yhteensä 950 k-m2.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön. (Kv 11.5.2015)

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

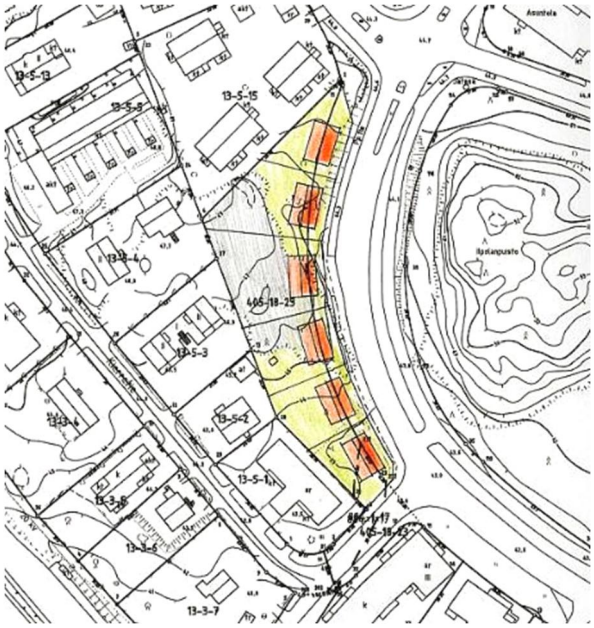
Vantaan kaupungin yrityspalvelut (nyt kiinteistöt ja asuminen) haki asemakaavamuutosta 8.9.2010 siten, että puistoalue muutetaan yleiskaavan mukaisesti omakotitonteiksi. Kaupungin tavoitteena oli tuolloin 50 omakotitontin luovuttaminen vuosittain.

Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta. Kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (Kv 22.9.2014) ensisijaista on kaupungin maan kaavoitus ja luovutettavien pientalotonttien lukumäärää päätettiin lisätä vuosittain 100 tonttiin.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty alustava luonnos mahdollisesta rakentamisesta.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

● Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin 20.9.2010, jolloin se lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä.
- *Vireille tulosta* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 25.9.2010. Alueella järjestettiin paikalla käynti 4.10.2010 klo 16.30, paikalla oli sijaisena arkkitehti Asta Tirkkonen. Lisäksi aluearkkitehti oli tavattavissa puhelimitse. Ruotsinkielinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 9.10.2010. Mielipiteet, kannanotot ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 27.10.2010 mennessä.

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. *Paikalla käynnillä* 4.10.2010 klo 16.30 oli läsnä 27 osallista ja aluearkkitehdin sijaisena arkkitehti Asta Tirkkonen:
- v. 2007 tehty kaavamuutos täydennysrakentamiseen; kun on ostettu asunnot, on sanottu, että alue on puistoa ja rakentamisessa on vaadittu, että puistoon ei kosketa; alueella on rauhoitettu kasvi (masmalo), talot ahtaasti; metsäiset (asunnot) myyty, puuston poistuminen, Kierretien talosta sanottiin, että tulee kaksikerroksinen, mutta tulikin kolmekerroksinen.

=> Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Masmaloesiintymä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan (luonnonsuojelulain 48 §), mutta rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan (Stefan Skog 28.10.2010).

2. *Yksitoista asukasta (1 – 11)*, 6.10.2010:
Vastustamme yllämainittua kaavamuutosta useammastakin syystä. Em. kaavamuutos tulee lisäämään alueen liikennettä, puisto ja viheralueen määrä supistuu merkittävästi ja alueen viihtyvyys kärsii.

=> Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Laajemmat liikenteelliset vaikutukset ja suhde viheralueisiin on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Myös Vapaalan suunnittelu-periaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että tämän alueen voi rakentaa.

3. *Asukas 12*, 6.10.2010: vastustan kyseessä olevaa kaavamuutosta.

4. *Asukkaat 13 ja 14*, 6.10.2010: Vastustamme kyseessä olevaa kaavamuutosta.

5. *Helsingin seudun liikenne HSL*, 11.10.2010: Ei huomautettavaa. Nykyiset pysäkinpaikat palvelevat ko. alueita ja asutuksen lisäys tukee joukkoliikenteen järjestämistä.

6. *Asukkaat 15 ja 16*, 16.10.2010:
Olemme ostaneet asunnon rakenteilla olevasta Asunto Oy Vantaan Vivekasta osoitteesta ---. Tonttimme rajoittuu asemakaavamuutoksen kohteena olevaan tonttiin. Myyntitilanteessa ei meille kerrottu mitään suunnitellusta kaavamuutoksesta. Nykyinen kapea puistoalue tonttimme reunalla vaikutti ostopäätökseemme, koska näkymä ikkunoistamme on virkistävän luonnonmukainen. Olemme nyt pettyneitä ostokseemme, koska näkymämme ikkunoistamme muuttuu ratkaisevasti. Tunnemme olomme petetyiksi, koska asiasta ei ostovaiheessa meille informoitu. Kummeksun myös asiaa, että tontin Asunto Oy:lle myynyt Vantaan kaupungin yrityspalvelut on se, joka hakee nyt kaavamuutosta. Olen varma että ko. kaupungin yrityspalvelut, eli siis Vantaan kaupunki on jo myyntivaiheessa tiennyt kaavamuutoksen suunnittelusta. Näinkö Vantaan kaupunki kohtelee asukkaitaan, kun kyseessä on tonteilla rahastaminen. Kiinteistömme arvo laskee jo siitä, jos näkyvyys estyy, sekä siitä että vehreys tontista ja ympäristöstä vähenee. Emmekä ole vielä asuneet asunnossamme päivääkään.

Jos kaavamuutos toteutuu, niin Vapaalantie 10[c:hen] tulisi 6 kpl ilmeisesti 2-kerroksisia omakotitaloja. Liikenne muutenkin vilkkaalla tiellä vielä lisääntyisi. Vapaalantien ja Vanhan Hämeenkyläntien risteyskohdan ollessa vieressä. Tiellä on ennestään kova läpiajoliikenne Rajatorpantieltä sekä Variston suunnasta. Tontin muodosta ja koosta johtuen taloja tulisi todella tiheästi, tontti on niin kapea koko matkaltaan Vapaalantien suuntaisesti. Lisäksi pientaloalueellakin pitäisi olla viheralueita aina välissä. Kaavamuutosta haetaan myös läheiseen metsäpalaan Kierretien ja Vanhan Hämeenkyläntien väliin (muutoshanke no: 002111?) johon myös kaavoitetaan omakotitalotontteja. Jos sekin toteutuu, viheralueet vähenevät Vapaalassa huomattavasti.

Jos kumminkin kaava päätetään toteuttaa, esittäisimme seuraavaa. Kaksi pohjoisinta tonttia voisi jättää viheralueeksi, jolloin rakennuksetkaan ei niin varjostaisi tonttiamme ja haittaisi näkyvyyttä. Rakennukset pitäisi olla yksikerroksisia, kuten naapurirakennuksetkin. Tonttien määrää vähentämällä saisi asumisväljyyttä, joka sopisi Vapaalan vanhaan asuntokantaan.

=> Täydennysrakentaminen on yleiskaavan (2007) keskeinen tavoite. Asemakaavamuutos on tullut vireille 8.9.2010. Keskimääräinen tonttitehokkuus on e = 0,27, joka on sama kuin Ilpolantien tonteilla. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä. Myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (2017) on katsottu, että tämän alueen voi rakentaa.

7. *Asukkaat 17 ja 18*, 17.10.2010, vertaa nro 26:
Perusteluja sille, että vastustamme ehdottomasti ko. suunnitteluvaiheessa olevaa asemakaavamuutosta:
1. Tuntuu aivan käsittämättömälle, että Vantaan kaupungilla ei olisi muualla parempia, suurempia tontteja.
2. Tontti on erittäin ahdas, pienikokoinen ja kolmion muotoinen, johon on vaikea saada mahtumaan omakotitaloja ja niille paikoitustiloja (liittymät autoille)
3. Olimme pitkään hakeneet Vapaalan alueelta sopivaa asuntoa ja innostuimme kovasti As Oy Vivekasta pääasiassa siksi, että asuntomme vieressä on rauhallinen metsikkö / puisto. Ostimme asunnon ---, joka on puiston vieressä kauniin kallion ja metsikön vastapäätä.
4. Talot tulisivat olemaan aivan tien vieressä, joten liikennejärjestelyt tuntuvat aivan mahdottomilta.
5. Autoliikenne lähellä risteystä tulisi kasvamaan huomattavasti.
6. Puistotontilla kasvaa rauhoitettua kasvia nimeltään masmalo.
7. Vapaalasta tulisi häviämään kaikki viheralueet, jos jokaiselle pienellekin puistotontille rakennetaan taloja.

=> 1. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Täydennysrakentamiskohteita on eri puolilla kaupunkia. 2. Havainnekuvien mukaisesti talot ja autopaikat mahtuvat tonteille. 3. Kyseessä on yleiskaavan (Kv 17.12.2007) täydennysrakentamiskohde. 4. Kyse on tavanomaisesta kaupunkirakentamisesta. Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. 5. Rakentamisen vuoksi liikenne ei lisäänny merkittävästi. 6. Masmaloesiintymä ei estä alueen rakentamista (luonnonsuojelulain 48 §), rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan (Stefan Skog 28.10.2010). 7. Yleiskaavassa ja Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (2017) on arvioitu myös virkistysalueiden riittävyys. Kadun toisella puolella on Ilpolanpuisto.

8. *Asukkaat 19 ja 20*, 20.10.2010, vertaa nro 27:
Olemme asuneet Vapaalassa 39 vuotta. RakennusPetäjältä tuli sopivia asuntoja myyntiin yhdessä tasossa, ja vielä puiston reunaan mainostivat. Ja varasimme asunnon ---, koska meille sanottiin että tämä puistoalue säilyy, niin luotimme RakennusPetäjään. Nämä puistoon rajoittuvat talot olivat vielä kalliimpia kuin toiset talot. Olihan se niin kapea tästä meidän kohdalta että ilman muuta emme voineet uskoa, että siihen rakennetaan taloja. Olisimme ilman muuta valinneet toisen kohteen, jos olisimme tienneet tästä rakentamisesta aivan talomme eteen. Ei mitään omaa rauhaa, kun pihamme ovat aivan vastakkain. Olitte varmasti tietoisia, että siihen on tulossa taloja, ja vielä 2-tasoon 6-taloa.

Meidän kantamme on, että jos on pakko rakentaa, niin korkeintaan 3 - 4 asuntoa ja ainoastaan yhteen tasoon. Koska meidän muiden talot ovat yhdessä tasossa, meille siitä on eniten haittaa kun olemme siinä rajalla.

Puiston olisi säilyttävä siinä Vivekan rajalla, sehän estää melua ja muuta häiriötä, ja pitäähän viheralueita ja puistoja olla jaettuna vähän joka puolella, niin se luo viihtyisyyttä asuinalueelle.

Liikenne lisääntyy ja muuttuu vaarallisemmaksi koululaisille, siinä on 2 koulua, pikkuisten päiväkotia, kehitysvammaisten hoitokoti, ja toinen kehitysvammaisten asuintalo Ilpolanpuiston vieressä. Vapaalasta tulisi häviämään kaikki viheralueet, jos jokaiselle pienellekin puistontontille rakennetaan taloja. Autoliikenne lähellä risteystä tulisi kasvamaan. Tontilla kasvaa rauhoitettua kasvia nimeltään masmalo.

=> Kyseessä on yleiskaavan (2007) täydennysrakentamiskohde. Asemakaavamuutos on tullut vireille 8.9.2010. Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. Rakentamisen vuoksi liikenne ei lisäänny merkittävästi. Masmaloesiintymä ei estä tontin rakentamista. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

9. *Asunto Oy Vantaan Viveka*, 22.10.2010, vertaa nro 30:
Vantaan kaupungin Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö on 20.9.2010 antamallaan ilmoituksella tiedottanut asianosaisia vireille pannusta kaavamuutoksesta sekä asianosaisten mahdollisuudesta osallistua kaavoitukseen. Lähettämässään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa asemakaavayksikkö on ilmoittanut Vantaan kaupungin yrityspalveluiden hakevan kaavamuutosta siten, että Vapaalantie 10 [c:n] kohdalle kaavoitettaisiin pientalotontteja ja perustellut hakemusta sillä, että kyseessä olisi yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Hankkeen johdosta on järjestetty 4.10.2010 ko. alueella tilaisuus, jossa aluearkkitehdin olisi pitänyt olla tavattavissa ja haastateltavissa. Paikalla ollut sijainen ei ollut perehtynyt asiaan.

Rakennuspetäjä Oy on Asunto Oy Vantaan Vivekan pääurakoitsijana ostanut yhtiölle 16.12.2009 tehdyllä kaupalla Vantaan kaupungilta korttelin 13005 tontit 15 ja 16 osoitteessa Vanha Hämeenkyläntie 4a ja 4b [nyt Ilpolantie 2 ja 4]. Näistä tontti 15 (4a) rajoittuu nyt vireille pantuun asemakaavan muutosalueeseen. Asunto Oy Vantaan Vivakan rakennusaikainen hallitus ilmoittaa Asunto Oy Vantaan Vivekan, pääurakoitsijan sekä osakkeenomistajien puolesta vastustavansa aiottua asemakaavamuutosta.

Kauppakirja Asunto Oy Vantaan Vivekan ja Vantaan kaupungin kesken allekirjoitettiin 16.12.2009 ja se perustui Vantaan kaupungin 21.5.2008 tekemään varauspäätökseen. Ostajan käsityksen mukaan myyjän eli Vantaan kaupungin on jo kaupantekoaikaan pitänyt tehdä naapuritonttiin liittyviä kaavamuutosvalmisteluja ja sen olisi tullut näistä suunnitelmista kertoa ostajalle, jota se ei ole tehnyt. Maakaaren säännösten mukaan myyjän tulee kertoa ostajalle myös naapurikiinteistön osalta muun muassa tiedossaan olevat viranomaisten päätökset, jotka voivat vaikuttaa kaupan kohteena olevan kiinteistön käyttöön tai arvoon. Asunto Oy Vantaan Vivekan omistamat rakennukset on nyt suunniteltu ja rakennettu lähtien siitä olettamasta, että nykyisen asemakaavan mukainen tilanne säilyy ja naapurissa on puistoa. Jos yhtiö olisi saanut tiedon siitä, että myyjä suunnitteleekin naapurikiinteistön osalta muutosta myös asuntokäyttöön, olisi tämä vaikuttanut yhtiön rakennussuunnitelmiin ja myös asuntojen hinnoitteluun ja sitä kautta koko kiinteistön arvoon. Erityisesti ne osakkeenomistajat, jotka ovat hankkineet huoneistonsa puiston puoleiselta sivulta, tuntevat olonsa kovin pettyneiksi, koska myös hinnoittelussa on puistonäkymä ollut vahvasti vaikuttamassa. On huomattava, että nyt käynnistetyn kaavamuutoksen hakija on sama kuin edellä mainittu myyjä, eli Vantaan kaupungin yrityspalvelut. Yhtiö katsookin, että jos kaavamuutos suunnitellussa muodossa toteutuu, on sen ostamassa kiinteistössä virhe, joka oikeuttaa sen saamaan hinnanalennusta.

Nyt käynnistetyn kaavamuutoksen alainen alue on vahvistetussa asemakaavassa määritelty puistoksi (P). Asemakaavamuutoksen perusteluna on esitetty toimenpiteen olevan "yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde". Esitetyssä aineistossa on mukana ote yleiskaavasta, jossa ko. alue on määritelty pientaloalueeksi (A3). Tällä määrittelyllä on käsityksemme mukaan tarkoitus kertoa alueen pääkäyttötarkoitus, joka on pientaloalue. Sen sisällä on pääkäyttötarkoituksen lisäksi sitä palvelevia alueita, kuten liikennealueet, puistoalueet, mahdollisesti

palvelutoimintojen alueet, kuten päiväkodit, ym. Yleiskaavassa voidaan ohjata täydennysrakentamista, kuten tässä tapauksessa mahdollisesti on tapahtunut, mutta sen tulisi normaalisti tapahtua mm. vanhoja asuintontteja tiivistämällä eikä, kuten tässä tapauksessa, muuttamalla vahvistetun asemakaavan mukainen puistoalue asuntotonteiksi.

Siinä tapauksessa, että kaupunkisuunnittelulautakunta kuitenkin, edellä esitetyistä perusteluista huolimatta, päättäisi edetä asemakaavan muutoshankkeessa, tulee Asunto Oy Vantaan Viveka esittämään, että suunniteltuja rakennuksia ei toteutettaisi kaksikerroksisina, kuten nyt ilmeisesti on suunniteltu, vaan yksikerroksisina, kuten naapuritontinkin rakennukset. Tällöin rakennusten varjostava vaikutus olisi vähäisempi kuin nyt suunnitellussa tapauksessa. Samoin tulisi alueen väljyyttä lisätä vähentämällä tonttien määrää kuudesta esim. neljään tai viiteen jättämällä esim. kaksi pohjoisenpuoleista tonttia viheralueeksi tai puistoksi.

=> Pidetty toinen asukastilaisuus 5.10.2011. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (Kv 17.12.2007, yleiskaavan selostus s. 67). Yleiskaava ja sen selostus ovat nähtävissä internetissä kaupungin sivuilla. Asemakaavamuutoksen valmistelu alkoi 8.9.2010. Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. Myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että tämän alueen voi rakentaa.



Kuva Asunto Oy Vantaan Vivekan myyntiesitteestä. Julkisivut ovat pääosin tiiliverhoiltuja, osin puupaneelia, katot harmaata betonikattotiiltä. / www.huoneistokeskus.fi 29.12.2010

10. *Asukkaat 21 ja 22*, 25.10.2010, vertaa nro 24 ja 34:
Olemme ostaneet Asunto Oy Vantaan Vivekalta asunnon, joka valmistuu marraskuun lopulla. Teimme asuntokaupat vuoden 2010 alussa pian sen jälkeen kun asuntoja ruvettiin myymään. Ainoa ehtomme ostamiselle oli ostaa asunto puiston vierestä ---. Halusimme puistonäkymän, muut asunnot eivät olisi tulleet kyseeseen. Missään vaiheessa meille ei kerrottu, että viereiseen puistoon suunnitellaan asuntorakentamista.

Nyt lokakuussa ilmeni, että puistoksi ilmoitetulle pienelle alueelle ollaan tekemässä asemakaavan muutosta ja että alueelle tulisi sen mukaan kuusi pientaloa. Jos suunnitelma toteutuu, katsomme tulleemme petetyksi. Petoksen tekijä ei ole rakennuttaja vaan Vantaan kaupunki, joka ilmoittaa kaavamuutoksesta siinä vaiheessa, kun Vivekan asunnot ovat valmistumassa, vajaa vuosi rakennuttajan tontin ostamisen jälkeen. Tuntuu siltä, että muutosta on suunniteltu jo ennen kaupantekoa.

Jos suunnitelma toteutuu, aiheutuu siitä meille suurta haittaa. Vastaostetun asuntomme arvo heikkenee, jos puistonäköala heti ikkunoidemme edessä muuttuu mahdollisesti 2-kerroksisiksi taloiksi, oman pihamme rauha häiriintyy lähelle tulevien rakennusten vuoksi, liikenne lisääntyy kadulla ja sen aiheuttama melu kuuluu selvemmin, jos suojaava puusto ja kallio häviävät. Onko Vantaan kaupunki valmis korvaamaan meille asuntomme arvonalennuksen?

Muutosten alaisena oleva alue on puistoksikin pieni suunnitelluille kuudelle talolle. Tontin kapeuden vuoksi jokainen talo tarvitsee oman katuyhteyden Vapaalantielle, mikä nykyisillä liikennemäärillä aiheuttaa paljon vaaratilanteita. Tietääksemme nykyään suositaan tonttikatuja, jolloin liittymät isommille teille vähenevät ja liikenneturvallisuus paranee.

Jos kuitenkin lähiympäristön vastustuksesta huolimatta Vantaan kaupunki itsepintaisesti muuttaa puiston asuntoalueeksi, toivomme, että ko. alueelle saa rakentaa vain yksikerroksisia rakennuksia ja että tonttien määrää vähennetään puoleen eli kolmeen. Toivottavaa on, että oma piha-alueemme ei jää isojen, etelän puolella olevien rakennusten varjoon ja ettei näkymämme muutu karsina-aidaksi.

4.10.2010 tilaisuudessa Vapaalantiellä ilmeni, että ko. puistossa kasvaa rauhoitettu kasvi. Se on tärkeä huomioonotettava asia.

Olisimme toivoneet, että asiaa valmistellut viranhaltija olisi ollut itse paikalla kuulemistilaisuudessa 4.10.2010. Pikakomennuksen saanut asiaan perehtymätön henkilö ei pystynyt antamaan sitä tietoa, mitä olimme hakemassa.

Toivomme, että meidän ja muiden alueen asukkaiden valitukset huomioidaan, niin että voimme muuttaa tyytyväisin mielin uuteen asuntoomme ja jatkaa asumista Vantaalla, jossa olemme viihtyneet yli 40 vuotta.

=> Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (Kv 17.12.2007, yleiskaavan selostus s. 67). Asemakaavamuutoksen valmistelu alkoi 8.9.2010. Puut eivät merkittävästi suojaa melulta kuten rakennukset. Naapurikiinteistöille ei korvata kaavoituksen tuottamaa hyötyä eikä haittaa. Rakentamisen vuoksi liikenne ei lisäänny merkittävästi. Vapaalantie ei ole yleiskaavan pääkatu, joten sille voidaan osoittaa tonttiliittymiä, joita kadulla jo onkin. Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. Rauhoitettu masmalo ei lain mukaan estä rakentamista ja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. Pidetty toinen asukastilaisuus 5.10.2011.

11. *Vapaalan omakotiyhdistys ry*, 24.10.2010, vertaa nro 31:

Suunnitellut asemakaavamuutokset merkitsevät Vapaalan puistoalueiden supistumista. Kaavoitusalue 002120 toimii lähiasukkaiden suoja-alueena Vapaalantien liikennettä ajatellen, Kaavoitusalue 002111, joka kattaa Hohtimet-puiston, toimii asukkaiden ulkoilualueena ja vaimentaa Vihdintien liikenteen melua. Asutuksen tiivistyessä ja liikenteen lisääntyessä Vapaalan sisäiset puistot ovat entistä tärkeämpiä eikä niitä omakotiyhdistyksen mielestä pidä vähentää.

Yllä mainitut kaavoitusalueet on kuitenkin yleiskaavassa merkitty täydennysrakentamiskohteiksi ja aiotaan nyt kaavoittaa omakotitonteiksi. Vapaalan Omakotiyhdistys haluaa esittää kaavoitukselle seuraavia tavoitteita.

Alustavien luonnosten mukaan pyritään hyvin tiiviiseen rakentamiseen. Vapaalantien alue on kapea suikale lähitalojen ja tiealueen välissä. Kuuden asunnon sijoittaminen tälle kaistaleelle vaikuttaa liian suurelta määrältä. Kaava-alueen viereen, Vanhan Hämeenkyläntien [nyt Ilpolantien] puolelle on juuri valmistumassa pientaloja. Uusia omakotitaloja suunniteltaessa on otettava huomioon viereisellä tontilla tehdyt kallioleikkaukset ja maansiirrot ja pyrittävä muutenkin alueen yhtenäiseen yleisilmeeseen. Vapaalantie on alueen liikenteen valtaväylä, joten uusien tonttien katuliittymät on suunniteltava huolellisesti.

Alustavassa luonnoksessa Hohtimien alueelle on sijoitettu 22 omakotitonttia. Määrä on liian suuri ja tontteja on vähennettävä, koska alueelle täytyy rakentaa myös sisäisiä teitä ja on huomi-

oitava mm. autopaikat, jätehuolto ja talvisin tarvittavat lumenkasauspaikat. Vanha Hämeenkyläntie [nyt Ilpolantie] on vilkkaasti liikennöity ja vaarallinen, joten katuliittymät on suunniteltava huolellisesti. Alueen suurien korkeuserojen vuoksi on kiinnitettävä huomiota hulevesien imeyttämiseen maaperään. Hohtimien läpi kulkeva kevyen liikenteen väylä muodostaa yhteyden Vapaalasta Pähkinärinteeseen ja Lammaslammen ulkoilualueille ja kaavoituksessa on nämä yhteydet turvattava.

Vapaalan asemakaavassa pientaloille asetettujen tehokkuusmääräysten tulee olla suunnittelun lähtökohtana, mutta koska kaava ei sisällä yksityiskohtaisia rakentamismääräyksiä, Hohtimien alueella on ohjeistettava rakentajia niin, että alueesta tulee yhtenäinen ja tasapainoinen kokonaisuus.

Vapaalan Omakotiyhdistys on jo pitkään esittänyt melusuojausta Vihdintien varteen. Molemmat kaavoitettaviksi suunnitellut alueet sijaitsevat melualueella kuten koko Vapaalan läntinen osa. Yhdistys esittää melusuojauksen pikaista rakentamista.

=> Ilpolantien – Hohtimien kaava on jo voimassa ja rakenteilla. Puut eivät suojaa merkittävästi melulta kuten rakennukset. Keskimääräinen tonttitehokkuus e = 0,27 on sama kuin Ilpolantiellä. Kaavassa annetaan määräyksiä rakennustavasta. Vihdintien melusuojaus kuuluu valtiolle.

12. *Asukas 23*, 25.10.2010:

Asiani koskee asemakaavamuutoksia nro 002111 ja 002120 Vapaalassa ja molemmilla kaavoituskohteilla maanantaina 4.10.2010 järjestetyissä paikallakäynneissä esiin nousseita huomioita. On ikävää, ettette päässeet henkilökohtaisesti paikalle, tällä kertaa joitakin asukkaiden kysymyksiä jäi epäselväksi, te olisitte varmasti voineet antaa vastauksia niihin. Tässä esittämäni näkökohdat koskevat molempia em. kaavamuutoksia ellei toisin mainita.

Paikallakäynneissä jaossa olleiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmien luonnoksista käy ilmi, että kaavamuutoksella ei tavoitella ainoastaan puistojen muuttamista asuinkäyttöön, vaan pyrkimys on myös kohti entistä tiiviimmän asuinalueen rakentamista. Voimassaolevan yleiskaavan tavoitteet pientaloalueen tiivistämisestä ja täydentämisestä täyttyvät hyvin, mutta kyseenalaiseksi jää tavoite eheyttämisestä. Nykyisellään Vapaala on perinteistä pientaloaluetta, jonka luonne on varsin vihreä. Kaavaluonnoksissa tontit ovat kuitenkin varsin pieniä ja talot lähellä toisiaan, mikä ei jätä tilaa alueelle tyypillisen luonnonläheisyyden säilymiselle rakentamisaikana tai puutarhamaisuuden syntymiselle myöhemminkään.

Kyse ei ole siitä, etteikö näille puistoalueille voisi rakentaa mitään, päinvastoin. Uusi rakentaminen kyseisille alueille todella eheyttäisi kaupunkikuvaa, mutta se ei saa tapahtua niin, että uusi rakennettu alue poikkeaa oleellisesti vanhasta ympäristöstään. Esitetyt kaavaluonnokset ovat aivan liian tiiviisti rakennettuja, jotta luonnonläheinen ilme voisi säilyä. Hyvänä esimerkkinä käyvät muutamat uudisrakennuskohteet kaavamuutosalueiden välisellä osalla Vanhaa Hämeenkyläntietä [nyt Ilpolantietä]. Uudisrakennusten rakentaminen on vaatinut kaiken tontilla olevan kasvillisuuden hävittämisen ja kaupunkikuvan repimisen. Viimeaikainen kehitys alueella on ollut huolestuttavaa, pahimpana esimerkkinä täysin paikalleen sopimattoman kerrostalon rakentaminen nyt kaavoituksen kohteena olevan Vapaalantie 10 [c:n] naapuritontilla. Oletan, että aluearkkitehtina tunnette alueen riittävän hyvin, jotta ymmärrätte huoleni sen kaupunkikuvasta. Toivoisin, että tehdyistä virheistä voisi ottaa opiksi ja siten estää uusien syntyminen.

Puuston merkitystä kummassakaan kohteessa ei tule aliarvioida myöskään meluntorjumisen näkökulmasta. Metsävyöhykkeet ovat edullisia ratkaisuja liikennemelun suodattamiseen, sillä ne vähentävät äänien leviämistä ympäristöön, toisin kuin kalliit meluaitaratkaisut, joiden periaate nojaa äänen heijastamiseen toisaalle. Puuston hävittäminen kaavoituskohteissa vaikuttaisi oleellisesti Vihdintien liikennemelun leviämiseen koko Vapaalan alueelle.



Kierretie 2 – 4:n kerrostalot valmistuivat 2010. Julkisivut ovat pääasiassa ohutrappausta ja osin tiililaattaa. Optiplan Arkkitehdit. TKa 26.2.2018

Uusiin kaavoihin olisi siis vähintäänkin saatava maininta olemassaolevan puuston säilyttämisestä ja istutusten vähimmäismäärästä tontin pinta-alaan suhteutettuna. Luonnollisesti rakennuslupien saamisen edellytyksenä tulisi olla selvitys toimenpiteistä puuston suojelemiseksi ja uusien kasvien istuttamisesta. Hyvänä esimerkkinä perusteista tälle on erään asukkaan tilaisuudessa esittämä näkemys siitä, että hänen täytyy hankkia kaupungilta lupa omalla tontillaan olevan yksittäisen puun kaatamiseen, mutta uusilla tonteilla näyttää olevan mahdollista kaataa surutta kaikki puusto. Kyseisessä tapauksessa lupaa edes yhden puun kaatamiseen ei ollut myönnetty.

Jonkinasteinen suhteellisuudentaju kaavoituksessa olisi myös pidettävä mielessä, sillä tuntuu epätarkoituksenmukaiselta tuottaa vanhalle asuinalueelle sopimatonta rakentamista vain parin sinne sopivan lisätontin takia. Täysin uusien asuinalueiden sisälle sen sijaan saadaan luotua kymmenenkin lisätonttia alueen yhtenäistä ilmettä rikkomatta. Esitetyt luonnokset muuttuisivat jo oleellisesti paremmiksi jos uusia tontteja kaavoitettaisiin edes kuudesosa vähemmän, mikä tarkoittaisi kaikkiaan neljää tai viittä tonttia esitettyä vähemmän. Silloinkin tonttitehokkuus säilyisi nykyistä rakennuskantaa suurempana, eikä riski huonon rakennusten suunnittelun asuinoloja pilaavasta vaikutuksesta olisi niin suuri kuin tiiviisti kaavoitetulla alueella. Koko Vantaan asuntotilanne tuskin kaatuu siihen, että edellä mainituille täydennysrakentamispaikoille kaavoitetaan 28 tontin asemesta 23.

=> Hyvä tehokkuus johtuu erityisesti alueen pitkulaisesta muodosta. Keskimääräinen tonttitehokkuus e = 0,27 on sama kuin Ilpolantiellä. Naapuritonttien tonttitehokkuudet ovat e = 0,20, 0,29 ja kerrostalon osalta e = 0,89. Vapaalaa on rakennettu 1930-luvulta alkaen. Nykyisin alueen sijainti on keskeisempi kuin ennen, kaupungin ja erityisesti Myyrmäen kehittymisen vuoksi. Puut eivät suojaa melulta kuten rakennukset. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

13. *Vantaan Energia*, 25.10.2010, vertaa nro 29:

- *Sähköverkko:* Vantaan Energia Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteiden mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

- *Kaukolämpöverkko:* Asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöjohtoja liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

=> Johdot näkyvät kaupungin johtokartalla. Alue voidaan liittää kaukolämpöön.

14. *Asukkaat 24 ja 25*, 26.10.2010:

1. Taustaa

Vantaan kaupungin Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö on 20.9.2010 antamallaan ilmoituksella tiedottanut asianosaisia vireille pannusta kaavamuutoksesta sekä asianosaisten mahdollisuudesta osallistua kaavoitukseen. Lähettämässään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa asemakaavayksikkö on ilmoittanut Vantaan kaupungin yrityspalveluiden hakevan kaavamuutosta siten, että Vapaalantie 10[c:n] kohdalle kaavoitettaisiin pientalotontteja ja perustellut hakemusta sillä, että kyseessä olisi yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde.

2. Yleiskaavan käyttötarkoitus

Nyt käynnistetyn kaavamuutoksen alainen alue on vahvistetussa asemakaavassa määritetty puistoksi (P). Asemakaavamuutoksen perusteluna on esitetty toimenpiteen olevan ”yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde”. Esitetyssä aineistossa on mukana ote yleiskaavasta, jossa ko. alue on määritelty pientaloalueeksi (A3). Tällä määrittelyllä on käsityksemme mukaan tarkoitus kertoa alueen pääkäyttötarkoitus, joka on pientaloalue. Sen sisällä on pääkäyttötarkoituksen lisäksi sitä palvelevia alueita, kuten liikennealueet, puistoalueet, mahdollisesti palvelutoimintojen alueet, kuten päiväkodit, ym. Yleiskaavassa voidaan ohjeistaa täydennysrakentamista, kuten tässä tapauksessa mahdollisesti on tapahtunut, mutta sen tulisi normaalisti tapahtua mm. vanhoja asuntontteja tiivistämällä eikä, kuten tässä tapauksessa, muuttamalla vahvistetun asemakaavan mukainen puistoalue asuntotonteiksi.

3. Liikennejärjestelyt ja rakentaminen

Kyseinen puistoalue on erittäin pienikokoinen ja kolmion muotoinen, johon on vaikea saada mahtumaan suunniteltuja kuutta omakotitaloa. Nykyiselle puistoalueelle rakentaminen on vaikeaa, sillä tiivisti rakennetulla pientaloalueella perustusten tekeminen, vaatii rakennuttajalta ja rakentajalta erityistä osaamista ja varovaisuutta varsinkin louhimisessa. Kyseisen puistoalueen välittömässä läheisyydessä on uusi paritaloyhtiö Asunto Oy Vantaan Viveka sekä useita omakotitaloja ja muita pientaloja, jotka kärsivät helposti tärinä- tai räjäytysvahinkoja. Myös tonteille on erittäin vaativaa ja kallista rakentaa toimivaa liikennejärjestelyä, sillä nyt suunnitelluilta tonteilta ajettaisiin suoraan erittäin vilkasliikenteiselle Vapaalantielle, joka on kyseisen Vapaalan alueen läpi menevä pääväylä.

4. Rauhoitettu kasvi

Kyseisellä puistoalueella kasvaa rauhoitettu kasvi nimeltään masmalo. Masmalo on jääkauden jälkeisen arovaiheen kasveja, joka nykyisessä havumetsiä suosivassa ilmastossamme joutuu tyytymään harjujen ja kuivien ketojen tarjoamiin vähiin aromaisiin laikkuihin. Heikkona kilpailijana se pärjää huonosti muun kasvillisuuden puristuksessa. Masmalo on maassamme hyvin harvinainen, mutta sitäkin monimuotoisempi. Kyseisen puistoalueen nykyisen rajanaapurin Asunto Oy Vantaan Vivekan rakentamiseen liittyvissä rakennuslupa ja muissa kaavavaiheissa masmalon on todettu säilyvän kyseisellä puistoalueella. Nyt suunniteltu kaavamuutos ja sen seurauksena rakentaminen tuhoaisi rauhoitetun ja harvinaisen masmalon esiintymisalueen.

5. Viheralueet

Kyseinen kaavamuutos muiden samaan aikaan suunniteltujen kaavamuutosten kanssa hävittäisi vehreydestä tunnetun Vapaalan viimeisimmätkin puistoalueet. Vantaan kaupungin tulisi huolehtia kaupunkilaisten viihtyvyydestä säilyttämällä vähäiset virkistysalueet. Muita kommentteja Hankkeen johdosta on järjestetty 4.10.2010 ko. alueella tilaisuus, jossa aluearkkitehdin olisi pitänyt olla tavattavissa ja haastateltavissa. Paikalla ollut sijainen ei ollut perehtynyt asiaan. Vantaan kaupunki on käyttänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa vanhentunutta ilmakuvaa, josta kyseisen alueen tiivisrakentaminen ei käy ilmi. Kyseisessä kuvassa ei näy kyseisen puisto-alueen viereiselle tontille rakennettu paritaloyhtiö Asunto Oy Vantaan Viveka.

6. Yhteenveto

Kaikilla edellä mainituilla perusteilla ilmoitamme, että vastustamme asemakaavan n:o 002120 muuttamista. Mikäli vastoin näkemystämme kaupunkisuunnittelulautakunta päättäisi edetä asemakaavan muutoshankkeessa, esitämme, että rakennukset tehdään yksi kerroksina ja tonttien määrä tulisi pudottaa neljään tai kolmeen. Tällöin kyseisen alueen kaksi tai kolme pohjoisen-puoleista tonttia jäisi viheralueeksi tai puistoksi.

=> 1 – 2. Täydennysrakentamiskohde on esitetty yleiskaavan selostuksessa s. 67. Myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että tämän alueen voi rakentaa. 3. Alueelle mahtuu kuusi omakotitaloa. Liikenne ei lisäänny merkittävästi. Rakentaminen onnistuu varovaisella louhinnalla (ns. etanadynamiitilla). 4. Masmalo ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan (luonnonsuojelulain 48 §), kasvit voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. 5.Yleiskaavassa ja Vapaalan suunnitteluperiaatteissa on tarkasteltu sekä rakentamisalueet että viheralueiden riittävyys. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli esitetty tuorein ilmakuva vuodelta 2009. Pidetty toinen asukastilaisuus 5.10.2011. 6 Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

15. *Asukas 26*, 26.10.2010, vertaa nro 19, 32 ja 36:

1. Puisto-alue, johon omakotitalotontit on suunniteltu, on hankalan muotoinen, kokonaan kalliota ja erittäin ahdas kuudelle omakotitalolle.
2. Liikennejärjestelyt tonteille olisivat liittymineen vaikeat. Tontin molemmin puolin on risteykset.
3. Vantaan kaupunki ei näköjään arvosta vanhoja paikallisia asukkaita lainkaan. Olemme uskoneet ja luottaneet, että vähäiset puistot ainakin säilyvät ilonamme ja säästyvät tehorakentamiselta.
4. Olemme jo saaneet tänä syksynä viereemme kerrostalot, jotka eivät sovi omakotitaloalueelle ollenkaan ja tuovat rauhattomuutta ja valtavasti lisää liikennettä.
5. Miksi Vapaalan tämä osa täytyy tehorakentaa aivan täyteen, kaikki pienet puistokaistaleetkin? Puisto-alueen puut olisivat todella hyvät saasteen suodattajat lento- ja Vihdintien liikenteelle.
6. Monta kertaa suunniteltu ja luvattu meluaita Vihdintien varteen viipyy edelleen…
7. Olen istuttanut kaupungin luvalla edessäni olevalle puisto-alueelle puita ja pensaita. Olen pitänyt puistoa kunnossa yli 20 vuotta. Olen leikannut nurmikkoa monta kertaa kesässä ja kustantanut itse bensat leikkuriin. Lisäksi olen omakustanteisesti ostanut puistoon lisää pensaita, puita ja kukkasipuleita sekä lannoitteet joka kevät ja syksy. Puistossa kasvaa paljon tulppaaneja ja narsisseja, joita tullaan ihailemaan kauempaakin. Kauniit kukat ovat tuottaneet monelle myös mielihyvää, kun he ovat siitä ohi kävelleet. Tässäkö on siis kaupungin kiitos minulle pitkäaikaisesta työstäni puiston hoitamisen ja kauneuden eteen??? Ei kun talo vaan siihen, johon se ei mielestäni edes tule mahtumaan. Älytöntä.

=> 1. Alueelle sopii kuusi omakotitaloa. Maaperä on samanlaista kuin korttelissa muutenkin.
2. Tonteille tulee tavanomaiset tonttiliittymät. Auto voidaan kääntää tontilla. 3. Kasvavassa

kaupungissa tarvitaan lisää tonttimaata. Kyseessä on yleiskaavan (2007) täydennysrakentamisalue. Viereen jää isompi Ilpolanpuisto. 4. Kerrostalot sijoittuivat yleiskaavan teollisuusalueelle. 5. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. 6. Vihdintie on valtion maantie. Valtion tulee rakentaa meluaita vasta tien parantamisen yhteydessä. 7. Kaupungin puiston omatoiminen kunnossapito ja ehostus eivät estä asemakaavan muuttamista.

16. *Neljä asukasta (27 – 30)*, 26.10.2010, vertaa nro 35:
Vastustamme molempien alueiden nykyisen asemakaavan mukaisen puistoalueen muuttamisen miksikään muuksi. Käytämme jatkuvasti molempia puistoalueita. Tarvitsemme nämä pienet puistoalueet omaksi ja muiden asukkaiden lähivirkistysalueeksi.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan lisää tonttimaata. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Viereen jää isompi Ilpolanpuisto.

17. *Asukkaat 31 ja 32*, 26.10.2010:
Vastustamme aiottua asemakaavamuutosta. Olemme ostaneet huoneiston Asunto Oy Vantaan Vivekasta, jonka rakennukset on suunniteltu ja rakennettu sen mukaan, että asemakaavaan merkitty puistoalue säilyy. Huoneistokeskus ei ole informoinut missään vaiheessa asunnon ostajille, että ko. tontille on suunnitteilla muutoksia. Tällä perusteella ostajille ei ole mielestämme kerrottu kaikkea tarpeellista tietoa, jota asunnon ostopäätöstä tehtäessä pitäisi olla. Edellä mainittujen seikkojen lisäksi tulisi negatiivisia vaikutuksia mm. liikennejärjestelyihin ja läheinen puistoalueen häviäminen. Vastustamme aiottua asemakaavamuutosta.

=> Kyseessä on yleiskaavan (Kv 17.12.2007) ja Vapaalan suunnitteluperiaatteiden (Kh 11.12.2017) mukainen täydennysrakentamiskohde. Asemakaavamuutos on tullut vireille vasta 8.9.2010.

18. *Asukas 33*, 26.10.2010, vertaa nro 33:
Vastustan kyseistä asemakaavan muutosehdotusta. Ainakin seuraavat seikat näyttävät varsin ongelmallisilta (vielä sen paremmin perehtymättä asiaa sivuavaan juridiikkaan):

1. Kyseinen alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan puistoaluetta. Täydennysrakentaminen ei saa tuhota korttelin viimeistä puistoa. Jo kaupungilla on tavoitteena saada myyntiin määrätty määrä tontteja niin on huomattavasti helpompaa kaavoittaa kaavoittamattomia alueita eikä väkisin tärvellä jo aiemmin kaavoitettuja viihtyisiä alueita niiden viimeisiä puistoalueita kaavoittamalla ne muuhun käyttöön.
2. Muutosalue on molemmista päistään hyvin kapea joten ainakaan ehdotetun kaltainen tiivis rakentaminen ei ole edes järkevää saati sitten perusteltua.
3. Kyseisen puistoalueen muuttaminen rakennusmaaksi alentaa naapurikiinteistöjen arvoja runsaasti etenkin kun ko. alue on ahdas ja se on tarkoitus rakentaa todella tiiviisti.
4. Kaikki naapurikiinteistöt on rakennettu olettaen että voimassa oleva asemakaava takaa puistomaisen ympäristön. Tämä on otettu huomioon rakennuksia suunniteltaessa. Kiinteistön ostajan on voitava luottaa siihen että asemakaava on sitova ja kaupungin (=kaavoittajan) tulisi huomioida nykyisten asukkaiden etu. Asemakaavassa naapuritontilla olevalla puistolla on aina tontin arvoa korottava vaikutus. Tiiviisti rakennettujen alueiden arvo on selvästi alempi kuin väljästi rakennettujen. Lisäksi jos asemakaavaa muutetaan esitetyllä tavalla jälkikäteen niin jo rakennettujen kiinteistöjen suunnittelussa lähtökohtina olleet maasto ja etenkin valoisuus tuhoutuvat.
5. Toisaalta ko. puistoalueen omistaja saa selkeää taloudellista hyötyä ehdotetusta muutoksesta eli toiset hyötyvät muutoksesta taloudellisti kun taas toisille siitä on selkeää taloudellista haittaa. Tämä sotii tasapuolisen kohtelun periaatetta vastaan. Kaupunki käyttää kaavoitusmonopoliaan oman etunsa tavoitteluun naapuruston kustannuksella.

Mikäli Vantaan kaupunki jatkaa muutosehdotuksen eteenpäinviemistä varaan itselleni mahdollisuuden täydentää yllä olevaa valitustani kunhan olen ehtinyt paremmin perehtyä asiaan eli mitkä seikat yllä mainittujen lisäksi puoltavat sitä, että ko. alue säilyy puistona kuten se nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa on.

=> 1. Yleiskaavan tavoitteena on täydennysrakentaminen, ei kaupunkirakenteen laajentaminen. Rakentaminen on edullisinta olevan katuverkon ja kunnallistekniikan yhteyteen ja valmiiden palvelujen luokse. Viereen jää virkistysalueeksi Ilpolanpuisto. 2. Alueelle mahtuu kuusi taloa.
3. Keskimääräinen tonttitehokkuus on e = 0,27, kun naapuritonteilla on e = 0,20 ja 0,29.
4. Asemakaavaa on voitava myös muuttaa, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Kaavoituksella ja kaupungin kehityksen myötä kiinteistöjen arvot voivat nousta tai laskea, mitä ei korvata.
5. Kasvavassa kaupungissa pientalotonteille on jatkuva kysyntä.

19. *Asukas 26*, puhelu 2.11.2010, vertaa nro 15, 32 ja 36:
Kierretien ja Vapaalantien risteys on kokonaan kalliota, kuutta taloa ei saada mahtumaan, ei ajatella vanhoja asukkaita, olen hoitanut aluetta, en ole kunnalta saanut apua, kunta voisi alueen myydä tai lahjoittaa, kaikki käyvät katsomassa, tukala ja hankala paikka, kokonaan kalliota, saatiin jo kerrostalot riesaksi, joista kauhea liikennehaitta, meilläkin portin edusta autoja täynnä, talolla vain pari kolme vieraspaikkaa, maksullisia, joten ei viedä sinne, todella hankala, kovaa maata vain pieni pala, kulkee lapsia paljon, kulku tonteille, kallioiset pahat tontit.

=> Alueelle mahtuu kuusi taloa. Puiston omatoiminen hoito ei merkitse, että alue pitäisi jättää rakentamatta. Liikenne ei kasva merkittävästi. Kaupungin kasvaessa kaupunki tiivistyy, mistä aiheutuu myös haittoja. Uusi rakentaminen sijoittuu entistä vaikeammin rakennettaville paikoille.

20. *Keski-Uudenmaan pelastuslaitos*, 2.10.2010, vertaa nro 37:
Olemme tutustuneet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja pyydämme huomioimaan jatkosuunnittelussa seuraavat seikat:
- Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset.

=> Rakentamisessa noudatetaan yleisiä rakentamismääräyksiä.

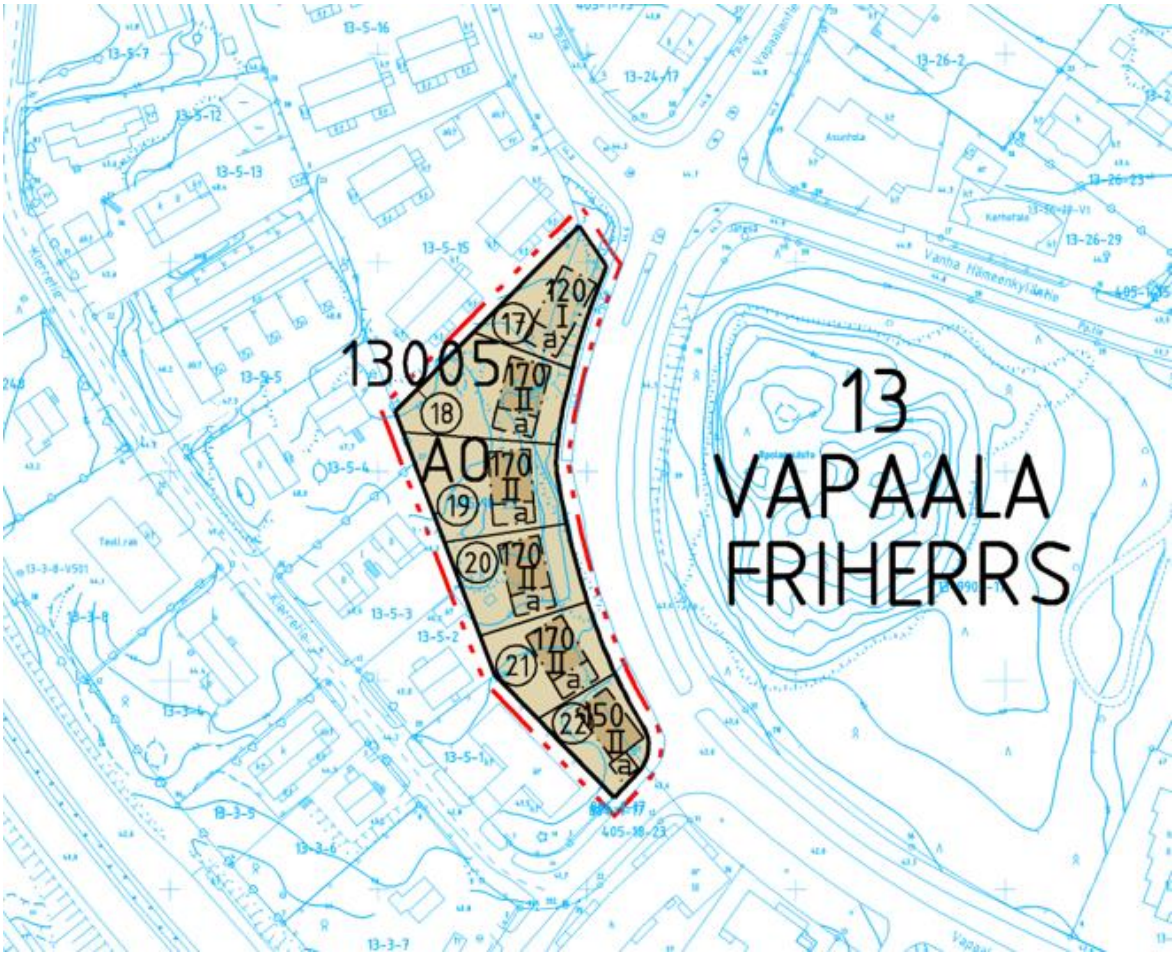
21. *Myyrmäen aluetoimikunta* 9.11.2010 merkitsi kaavoituskatsauksen tiedoksi. Vertaa nro 38.

22. Lisäksi tontteja kysyttiin puhelimitse rakentamiseen.

● Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen luonnos päivättiin ja postitettiin osallisille 23.9.2011 ja julkaistiin internetissä 26.9.2011. Luonnos oli nähtävillä 3.10. – 1.11.2011 maankäytön asiakaspalvelussa (Kielotie 28) ja Myyrmäen yhteispalvelupisteessä (Kilterinraitti 6). Mielipiteet pyydettiin 1.11.2011 mennessä.

Yleisötilaisuus pidettiin Rajatorpan koulussa 5.10.2011 klo 17 – 19, josta ilmoitettiin kirjeessä 23.9.2011 ja Vantaan Sanomissa 1.10.2011. Läsnä oli 99 osallista. Aluearkkitehti oli tavattavissa myös puhelimitse 5.10.2011.



Asemakaavamuutoksen luonnos, joka oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 3.10. – 1.11.2011.

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

23. *Asukasillassa* 5.10.2011 kaavaluonnokseen saatiin seuraavat kommentit:
1. kaupunki on pettänyt, koska alueen piti olla puistoa.
2. nyt kuusi tonttia, vähemmän taloja, vain neljä taloa
3. kaksikerroksiset liian korkeita, ei kellareita, korkeus rajoitettava
4. kaksi pohjoisinta taloa pois
5. pohjoisimman talon kohdalla tilaa on vain 10 metriä
6. eteläisin talo pois
7. tulee hollantilaistyyppistä slummia
8. liikennemäärät?
9. liittymät?
10. liikenne on ongelmallinen, kadulla esiintyy myös pysäköintiä (ajorataa ei kavenneta)
11. tarvitaan jalkakäytävä Vapaalantien länsipuolelle.
12. masmalo siirretään - uskomatonta
13. rakennusliike Petäjä ja kiinteistömyyjä Huoneistokeskus ovat jättäneet kirjeen

=> 1 – 4 ja 6. Alue on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde ja sijaitsee kokoojakadun varrella. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä. 5. Talon päädyssä noin 13,9 metriä. 7. Vapaalassa ja Varistossa on yhtä pieniä tontteja. 8. Vapaalantiellä 2 800 ajon/vrk. 9. Omakotitonteille tulee omat tonttiliittymät. 10. Pysäköintiä esiintyy pysäkkisyvennyksen kohdalla. 11. Luonnoksessa on esitetty jalkakäytävä. 12. Masmalo ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan (luonnonsuojelulain 48 §), rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. 13. As. Oy Vantaan Vivekan

kirje on tullut (mielipide nro 9, katso myös jäljempänä nro 30, jossa liitteenä Rakennuspetäjä Oy:n kirje). Huoneistokeskus ei ole jättänyt kirjettä.

24. *Asukkaat 21 ja 22*, 17.10.2011, vertaa nro 10 ja 34:
Ostimme Huoneistokeskuksen kautta vuoden 2010 alussa Vapaalaan rakennettavasta asunto-osakeyhtiöstä asunnon, rakentajana Rakennuspetäjä Oy. Rakennukset valmistuivat marraskuussa 2010. Ostopäätökseen vaikutti mahdollisuus saada asunto puiston vierestä. Missään vaiheessa ei Huoneistokeskus tai Rakennuspetäjä kertonut, että ikkunoidemme eteen, muutaman metrin päähän suunnitellaan omakotitaloja. Koimme siis suuren yllätyksen syyskuussa 2010, kun Vantaan asemakaavayksikkö ilmoitti, että viereiseen pieneen metsikköön suunnitellaan kuuden omakotitalon täydennysrakentamista. Lähetimme silloin aluearkkitehti Timo Kallaluodolle valituksemme asiasta. Valituksen lähetti myös Asunto Oy Vantaan Viveka, jota silloin vielä hallinnoi Rakennuspetäjä Oy. Valituksen allekirjoittaja on Antti Paavola. Tässä valituksessa Rakennuspetäjä väittää, ettei tiennyt kaavamuutosvalmisteluista, vaikka niistä maakaaren säännösten mukaan myyjän (Vantaan kaupungin yrityspalvelut) olisi pitänyt kertoa ostajalle.

Asemakaavaluonnos on nähtävillä 3.10 – 1.11.2011 ja asiasta järjestettiin yleisötilaisuus 5.10.2011. Asiaa koskevat mielipiteet tulee ilmoittaa aluearkkitehdille 1.11.2011 mennessä.

Nykyisen luonnoksen mukaan tontit 17 ja 18 rajoittuvat pihaamme. Ne ovat pienen pihamme etelä- ja kaakkoispuolella ja suunnitellut rakennukset tulevat varjostamaan pihaamme sekä ennen kaikkea pilaamaan puistonäkymämme. Tarkoittaako täydennysrakentaminen sitä, että pienet puistot poistetaan? Se vähentää alueella asuvien viihtyisyyttä ja esimerkiksi pienten lasten oppimista luonnossa liikkumiseen.

Luonnoksessa mainitaan "Masmaloesiintymä (Anthyllis vulneraria), joka sijaitsee tonteilla 13005/17 ja 18, on siirrettävä toiseen kasvupaikkaan ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää." Ihmettelemme rauhoitetun kasvin siirtämistä. Eikö rauhoitetun kasvin juurineen ottaminen ole kiellettyä ja mistä sille löytyy paikka, jossa se pystyy elämään? Mainitut kaksi tonttia ovat ne, jotka ennen kaikkea toivomme säilyvän puistona. Muut neljä tonttia ovat tosi ahtaalla ja talot on suunniteltu lähes kiinni vilkkaaseen katuun.

Olemme myös huolissamme liikenteen lisääntymisestä, sillä ko. omakotitaloista kuten myös hiukan pohjoisemmaksi suunnitellun muutosalueen (002111) taloista tulee suora yhteys jo nyt vilkkaasti liikennöidyille Vapaalan ja Vanha Hämeenkyläntielle [nyt Ilpolantie]. Tietääksemme nykyään suositaan ns. tonttikatuja, mutta näihin kohteisiin niitä ei ole suunniteltu, ilmeisesti ahtaiden alueiden vuoksi.

Asuimme yli 40 vuotta Tikkurilassa, josta halusimme muuttaa tyttäremme lähelle Vapaalaan. Etsimme kauan 1-kerroksista asuntoa ja tämä asunto miellytti meitä, tärkeänä viihtyisyystekijänä viereinen puisto. Katsomme tulleemme petetyiksi, jos tämä asemakaavamuutos toteutuu. Silloin myös asuntomme arvo laskee, sillä puistonäköala vaikutti asuntojen hinnoitteluun.

Toivomme, että arvoisa lautakunta ko. asemakaavamuutosta käsitellessään ottaisi huomioon meidät, jotka olemme ostaneet asunnot puistonäkymällä. Ehdottomasti toivomme tonttien 17 ja 18 rakentamisen perumista, mutta alueen ahtauden vuoksi koko suunnitelman voisi peruuttaa. Vapaalassakin näyttää olevan useita rakentamattomia tontteja uusien omakotitalojen rakentamiseen.

=> Kyseessä on yleiskaavan (2007) ja Vapaalan suunnitteluperiaatteiden (2017) mukainen täydennysrakentamisalue. Molemmissa on arvioitu sekä rakentaminen että viheralueiden riittävyys. Asemakaavamuutos tuli vireille vasta 8.9.2010. Alueelle mahtuu kuusi tonttia. Tontille 17 tulee muita pienempi ja matalampi talo. Viereen jää Ilpolanpuisto. Masmalo ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan (luonnonsuojelulain 48 §). Rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. Uudet tontit liittyvät valmiiseen katuun. Kasvavassa kaupungissa

pientalotonteille on jatkuva kysyntä. Kaavoitus voi nostaa tai laskea eri kiinteistöjen arvoja eikä arvonmuutoksia korvata naapureille.

25. *Asukas 27*, 17.10.2011:
Nykyinen kaava kyseisellä tontilla on puisto. Olemme ostaneet asunnon viereiseltä tontilta noin vuosi sitten metsämaisemalla. Nyt siihen ollaan suunnittelemassa kuutta omakotitaloa. Tontti on hyvin pieni ja kallioinen ja lisäksi tontilla on kaksi rahoitettua kasvia.

Onko tarkoituksen mukaista suunnitella tällaiselle tontille niin tiheää rakentamista, kun Vantaalla kuitenkin on maata.

On ikävää jos suunniteltu luonnos toteutuu ja pilaa meidän ihanan metsämaiseman, jos on pakko rakentaa, voisi ainakin harkita esim. 3-4 taloa, 6 taloa on aivan liikaa niin pienelle tontille.

=> Kyseessä on yleiskaavan (2007) täydennysrakentamisalue, joita on muuallakin kaupungissa. Masmalo ei estä alueen rakentamista. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

26. *Asukkaat 17 ja 18*, 12.10.2011, saapunut 18.10.2011, vertaa nro 7:
Tässä perusteluja sille, että vastustamme ehdottomasti ko. suunnitteluvaiheessa olevaa asemakaavamuutosta.

Perusteluja tähän ovat:

- kyseinen tontti ei ole niin iso kuin kartassa näkyy, Rakennuspetäjän edustaja sanoi meille, että kalliota on räjäytetty Vapaalantien puolelta metri enemmän kuin oli alun perin suunniteltu. Eli tonttimme raja on Vapaalantien puolelta lähempänä Vapaalantietä kuin kartasta ilmenee
- tuntuu aivan käsittämättömältä, että näin pienelle puistotontille suunnitellaan kuutta taloa, kuka edes ostaisi tonttia, jonka pinta-ala on 400 m2!??
- tontti on erittäin pieni, kolmionmuotoinen, johon on varmasti mahdoton saada mahtumaan 6 taloa ja niille paikoitustilat
- olimme pitkään hakeneet Vapaalan alueelta sopivaa asuntoa ja innostuimme kovasti As Oy Vantaan Vivekasta nimenomaan siksi, että asuntomme vieressä on rauhallinen metsikkö / puisto. Ostimme asunnon ---, joka on puiston vieressä vastapäätä kaunista kalliota ja metsikköä
- asuntomme edessä olevaa kalliota ei voi räjäyttää, koska se on niin lähellä taloa ---
- talot tulisivat olemaan aivan tien vieressä, joten liikennejärjestelyt tuntuvat aivan mahdottomilta
- autoliikenne tulisi kasvamaan lähellä risteystä huomattavasti
- puistotontilla kasvaa rauhoitettua kasvia nimeltä masmalo
- Vapaalasta tulisi häviämään kaikki viheralueet, jos jokaiselle pienellekin tontille rakennetaan taloja
- tämä kaikki on aiheuttanut inhimillistä tragediaa ja unettomia öitä, koska me nimenomaan teimme päätöksen ostaa asunto --- suojaisan puistonäkymän ansiosta, meitä on petetty asiassa ja haluaisimme keskittyä muihin asioihin. Tämä on vienyt jo suhteettoman paljon aikaa ja haluaisimme siirtyä elämään normaalia elämää.

Liite: Lausuma, luonnos edellä mielipiteessä 9 esitetystä Asunto Oy Vantaan Vivekan lausumasta 22.10.2010, paitsi luonnoksen lause "...vähentämällä tonttien määrää kuudesta esim. neljään tai viiteen jättämällä..." on päällekorjattu liitteessä "...vähentämällä tonttien määrää kuudesta esim. 1 - 3 jättämällä...".

=> Kallion räjäyttely kaupungin puistosta ei laajenna tonttia. Helsingissä pienimmät tontit ovat alle 200 m2. As. Oy Vantaan Vivekalla on tonttia 457 m2 / asunto. Kaikki eivät halua hoitaa isoa pihaa. Havainnekuva osoittaa, että alueelle mahtuu kuusi taloa autopaikkoineen (2 ap / tontti). Alue on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (Kv 17.12.2007, selostuksen s. 67). Varovaisella louhintatekniikalla voidaan louhia jopa aivan toisen talon viereen kuten kaupunkikeskustoissa.

Kaupungeissa taloja rakennetaan myös aivan katurajaan kiinni. Rakentaminen lisää liikennettä vain noin 18 ajoneuvoa / vrk. Masmalo ei estä alueen rakentamista (luonnonsuojelulain 48 §), rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. Viereinen isompi Ilpolanpuisto säilyy viheralueena. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

27. *Asukkaat 19 ja 20*, 24.10.2011, vertaa nro 8:
Olimme yleisötilaisuudessa Rajatorpan koululla 5.10.2011. Meidän kantamme on, että Vapaalantie 10[c - 10h] tontille ei rakenneta. Olemme ostaneet Asunto Oy Vantaan Vivekalta asunnon puistonreunasta, näin ollen meitä on petetty, jos siihen rakennetaan. Tälläkin hetkellä ihailen ihanaa ruskamaisemaa, mikä näkyy meidän ikkunasta. Olisin tosi pettynyt, jos tulevaisuudessa se poistuu, ja tuijottelisin toista taloa. Yöunet tässä ovat menneet, kun asia pyörii koko ajan mielessä. Puistonäkymä poistuu, mikä on meille tosi tärkeä, kun valitsimme asunnon, emme olisi ostaneet, jos olisimme tienneet, että siihen on tulossa taloja. Onhan se niin kapea tästä pohjoispäästä, ilman muuta uskoimme Rakennus Petäjää, kun he sanoivat, että puisto säilyy. Nämä puiston reunassa olivat vielä kalliimpia. Talomme ovat aivan vastakkain, terassilla ei ole mitään omaa rauhaa, yksityisyys häiriintyy, koska olemme niin lähekkäin. Mutta jos on pakko rakentaa, niin tontin N:o 17 ja 18 pitää poistaa meidän edestä. Toivoisin teidän miettivän sitä, kumpi ratkaisu teistä olisi parempi, jos itse olisitte samassa tilanteessa kuin me nyt, ei kaikkea voi mitata rahassa. Kyllä Vantaalla riittää maata muuallakin. Kyllä pitäisi ajatella myös ihmisten viihtyvyyttä, ei se näin pienestä palasta pitäisi olla kiinni.

=> Kyseessä on yleiskaavan (2007) täydennysrakennuskohde, joita on muuallakin kaupungissa. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

28. *Vantaan kaupunginmuseo*, 28.10.2011:
Kaupunginmuseo huomauttaa, että kaavan osallisiin tulee lisätä Museovirasto. Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen perusteella Museovirasto toimii arkeologisen kulttuuriperinnön toimivaltaisena viranomaisena Vantaan kaupungin alueella. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavamuutoksen luonnoksesta.

=> Arkeologiasta vastaa nykyisin kaupunginmuseo. Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja.

29. *Vantaan Energia*, 25.10.2011, saapunut 28.10.2011, vertaa nro 13:
Mielipide on saman sisältöinen kuin aiempi mielipide nro 13, katso se.

30. *Asunto Oy Vantaan Viveka*, 28.10.2011, vertaa nro 9:
1. Taustaa
Vantaan kaupungin Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö on 23.9.2011 antamallaan asemakaavan muutoksen luonnoksella tiedottanut asianosaisia vireillä olevasta kaavamuutoksesta sekä varannut asianosaisille tilaisuuden lausua mielipiteensä. Lähettämässään asemakaavamuutoksen luonnoksessa asemakaavayksikkö on ilmoittanut Vantaan kaupungin yrityspalveluiden hakevan kaavamuutosta siten, että Vapaalantie 10[c:n – 10 h:n] kohdalle kaavoitettaisiin pientalotontteja. Asemakaavayksikkö on perustellut kaavamuutosta sillä, että kyseessä olisi yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde

2. Yleiskaavan käyttötarkoitus
Nyt kaavamuutos luonnoksen alainen alue on vahvistetussa asemakaavassa määritetty puistoksi (P). Asemakaavamuutoksen perusteluna on esitetty toimenpiteen olevan ”yleiskaavan mukainen ”täydennysrakentamis -kohde”. Yleiskaavasta Vapaalan alue on määritelty pientaloalueeksi (A3).

Tällä määrittelyllä on Asunto Oy Vantaan Vivekan mukaan tarkoitus kertoa alueen pääkäyttötarkoitus, joka on pientaloalue. Sen sisällä on pääkäyttötarkoituksen lisäksi sitä palvelevia alueita, kuten liikennealueet, puistoalueet, mahdollisesti palvelutoimintojen alueet, kuten päiväkodit, ym. Yleiskaavassa voidaan ohjeistaa täydennysrakentamista, kuten tässä tapauksessa mahdollisesti on tapahtunut, mutta sen tulisi normaalisti tapahtua mm. vanhoja asuntontteja tiivistämällä eikä, kuten tässä tapauksessa, muuttamalla vahvistetun asemakaavan mukainen pieni puistoalue asuntotonteiksi.

3. Kauppahinnanalennusta Vantaan kaupungilta

Yleisötilaisuudessa 5.10.2011 aluearkkitehti Timo Kallaluoto kertoi, että Vantaan kaupungilla on ollut jo vuodesta 2007 tieto ja alustavat suunnitelmat kyseisen puistoalueen asemankaavan muuttamiseksi pientalotonteiksi. Vantaan kaupunki on myynyt 16.12.2009 tehdyllä kiinteistökaupalla kaksi tonttia Asunto Oy Vantaan Vivekalle. Vain noin 10 kuukauden kuluttua kyseisestä kaupasta syyskuussa 2010 kaupungilla on ollut jo valmiina asemakaavamuutosehdotus, josta on tiedotettu asianosaisia ja on pyydetty mahdollisia lausumia muutosehdotukseen. Edellä mainittu lyhyt aika kiinteistökaupasta muutosehdotukseen osoittaa myös sen, että Vantaan kaupungilla on ollut kiinteistökauppoja tehtäessä suunnitelmat kyseisen puistoalueen asemakaavan muuttamiseksi.

Asunto Oy Vantaan Viveka on 16.12.2009 ostanut tontit 92-13-5-16 ja 92-13-5-15 Vantaan kaupungilta. Asunto Oy Vantaan Vivekan rakennettujana toimineen Rakennuspetäjä Oy:n toimitusjohtaja Ari Hernesniemen mukaan silloisia Asunto Oy Vantaan Vivekan edustajia ei ole informoitu kiinteistökauppoja tehtäessä suunnitellusta asemakaavamuutoksesta, jossa Asunto Oy Vantaan Vivekan rajanaapurina oleva alue muutetaan puistoalueesta pientalotonteiksi. Kyseessä on sellainen tieto, joka on ollut edellä mainitun tiedon perusteella myyjän tiedossa ja josta myyjän eli Vantaan kaupungin olisi pitänyt ilmoittaa ostajalle. Kyseinen tieto olisi vaikuttanut maksettuun kauppahintaan sekä rakennusten sijoitteluun.

Asunto Oy Vantaan Viveka ilmoittaa, että se tulee vaatimaan Vantaan kaupungilta maakaaren 2 luvun myyjän virhevastuuta koskevien säännösten perusteella kauppahinnanalennusta, mikäli asemakaavaa muutetaan ehdotuksen mukaisesti. Kauppahinnanalennuksen suuruus tarkentuu myöhemmin saatuamme kiinteistövälittäjän arvion sen suuruudesta.

4. Tonttien rakentaminen

Kyseinen puistoalue on erittäin pienikokoinen ja kolmion muotoinen, johon on vaikea saada mahtumaan suunniteltuja kuutta omakotitaloa. Nykyiselle puistoalueelle rakentaminen on vaikeaa, sillä tiivisti rakennetulla pientaloalueella perustusten tekeminen, vaatii rakennuttajalta ja rakentajalta erityistä osaamista ja varovaisuutta varsinkin louhimisessa. Kyseisen puistoalueen välittömässä läheisyydessä on uusi paritaloyhtiö Asunto Oy Vantaan Viveka sekä useita omakotitaloja ja muita pientaloja, jotka kärsivät helposti tärinä- tai räjäytysvahinkoja.

Louhinta- ja räjäytystöiden tekijät ovat ankarassa vastuussa aiheuttamistaan vahingoista. Lisäksi kiinteistön omistajat voivat joutua helposti korvausvastuuseen urakoitsijoiden teoista. Kiinteistön omistajan vastuusta tarkemmin esimerkiksi korkeimman oikeuden tuomiossa KKO:1996:59. Asunto Oy Vantaan Viveka korostaa, että tulevat tontin omistajat voivat joutua louhinta- ja räjäytystöiden tilaajina korvaamaan louhinta- ja räjäytystöiden aiheuttamat vahingot yhteisvastuullisesti louhinta- ja räjäytystöiden tekijöiden kanssa.

5. Liikennejärjestelyt

Tonteille on erittäin vaativaa ja kallista rakentaa toimivaa liikennejärjestelyä, sillä nyt suunniteltuilta tonteilta ajettaisiin suoraan erittäin vilkasliikenteiselle Vapaalantielle, joka on kyseisen Vapaalan alueen läpi menevä pääväylä.

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa ei ole millään tavalla ratkaistu liikennejärjestelyihin liittyviä ongelmia. Tämä liikennejärjestelyjen hoitamattomuus tulee aiheuttamaan huomattavasti vaaratilanteita ja pahimmassa tapauksessa onnettomuuksia erittäin vilkasliikenteisellä Vapaalantiellä.

Lisäksi varsinkin tontit 17 ja 18 ovat pinta-alaltaan hyvin pieniä, jolloin talvella lumen kasaus tonteille ei ole mahdollinen. Tätä kiinteistön hoitoon talvisin olennaisesti kuuluvaa asiaa ei ole huomioitu ollenkaan asemakaavassa.

6. Rauhoitettu kasvi

Kyseisellä puistoalueella kasvaa rauhoitettu kasvi nimeltään masmalo. Masmalo on jääkauden jälkeisen arovaiheen kasveja, joka nykyisessä havumetsiä suosivassa ilmastossamme joutuu tyytymään harjujen ja kuivien ketojen tarjoamiin vähiin aromaisiin laikkuihin. Heikkona kilpailijana se pärjää huonosti muun kasvillisuuden puristuksessa. Masmalo on maassamme hyvin harvinainen, mutta sitäkin monimuotoisempi.
(http://www.luontoportti.com/suomi/fi/kukkakasvit/masmalo) Kyseisen puistoalueen nykyisen rajanaapurin Asunto Oy Vantaan Vivekan rakentamiseen liittyvissä rakennuslupa ja muissa kaavavaiheissa masmalon on todettu säilyvän kyseisellä puistoalueella. Nyt suunniteltu kaavamuutos ja sen seurauksena rakentaminen tuhoaisi rauhoitetun ja harvinaisen masmalon esiintymisalueen.

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa todetaan, että masmaloesiintymä on siirrettävä toiseen kasvupaikkaan ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää. Masmalon siirtäminen asemakaavaluonnoksen mukaisesti uuteen kasvupaikkaan ei turvaa masmalon säilymistä, sillä heikkona kilpailijana se pärjää huonosti muun kasvillisuuden puristuksessa ja uudessa kasvupaikassa ei ole mitään takeita masmalon selviämisestä. Masmalo on kyseisellä puistoalueella löytänyt luonnollisen kasvupaikkansa.

Asunto Oy Vantaan Viveka katsoo, että asemakaavaluonnoksessa ei ole huomioitu riittävällä tavalla luontoarvoja. Lisäksi luonnonsuojelulain 48 §:n perusteella masmalon siirtämiseen tarvitaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lupa, jolloin pelkkä maininta masmalon siirrosta rakennusluvassa ei ole riittävä toimenpide.

7. Viheralueet

Kyseinen kaavamuutos muiden samaan aikaan suunniteltujen kaavamuutosten kanssa hävittäisi vehreydestä tunnetun Vapaalan viimeisimmätkin puistoalueet. Kuitenkin asutuksen tiivistyessä ja liikenteen lisääntyessä Vapaalan sisäiset puistot ovat entistä tärkeämpiä. Vantaan kaupungin tulisi huolehtia kaupunkilaisten viihtyvyydestä säilyttämällä vähäiset virkistysalueet.

8. Katselmus alueella

Viveka pyytää, että poikkeuksellisesti kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet tekisivät kyseisessä kohteessa katselmuksen, jotta lautakunnan jäsenet saisivat kuvan kyseisestä alueesta ja siihen liittyvistä liikenteellisistä ongelmista sekä rakennusteknisistä haasteista.

Katselmuksesta pyydämme olemaan yhteydessä Asunto Oy Vantaan Vivekan hallituksen puheenjohtaja Juho Koikkalaiseen.

9. Yhteenveto

Kaikilla edellä mainituilla perusteilla Asunto Oy Vantaan Viveka ilmoittaa, että vastustaa asemakaavan nro 002120 muuttamista.

Mikäli vastoin Asunto Oy Vantaan Vivekan näkemystä kaupunkisuunnittelulautakunta päättäisi edetä asemakaavan muutoshankkeessa, esitämme, että rakennukset tehdään yksi kerroksina ja tonttien määrä tulisi pudottaa neljään tai kolmeen. Tällöin kyseisen alueen kaksi tai kolme pohjoisenpuoleista tonttia eli tontit 17 - 19 jäisivät viheralueeksi tai puistoksi.

=> 1 – 2. Yleiskaavan tavoitteena on, että "kaupunkirakennetta täydennetään, tiivistetään ja uudistetaan" (kaavaselostuksen s. 21). 3. Maakaupan aikaan suunnitelmana on ollut vain yleiskaava, jossa alue on pientaloaluetta, ja yleiskaavan selostus, jossa alue on esitetty täydennysrakentamisen mahdollisuutena (s. 67). Asemakaavamuutos on tullut vireille vasta 8.9.2010.
4. Alueelle mahtuu kuusi omakotitaloa. Varovaisella louhintatekniikalla voidaan louhia jopa aivan toisen talon viereen kuten kaupunkikeskustoissa. Myös Asunto Oy Vantaan Viveka on toteutettu samanlaiseen kalliomaastoon. 5. Vapaalantiellä on muitakin tonttiliittymiä. Tontit 17 ja 18 eivät ole erityisen pieniä (525 ja 754 m2). 6. Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan "Mitä 39 §:ssä ja 42 §:n 2 momentissa säädetään, ei estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustointaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamasta tai häiritsemästä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia." Tällöin ELY-keskuksen lupaa ei tarvita ja kaavaluonnoksessa esitetty sidonnaisuus rakennuslupaan voidaan tarpeettomana poistaa. Rauhoitettuja kasveja voidaan ennen rakentamista siirtää uuteen kasvupaikkaan. 7. Yleiskaavassa ja Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on arvioitu myös viheralueiden riittävyys. Vieressä on Ilpolanpuisto. 8. Lautakunta harkitsee itse, pitääkö katselmuksen. 9. Kaupunginvaltuusto 22.9.2014 on päättänyt lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

Liite edelliseen:
Rakennuspetäjä Oy, 18.10.2011:
As. Oy Vantaan Vivekan hallitukselle

Koska Rakennuspetäjä Oy:öön on oltu yhteydessä ja on annettu ymmärtää, että Rakennuspetäjä Oy olisi ollut tietoinen, tai sen olisi pitänyt olla tietoinen valmisteilla olleesta kaavamuutoksesta, joka koskee As. Oy Vantaan Vivekan omistaman alueen eteläpuolella olevan puistoalueen muuttamista omakotitonteiksi, ilmoitamme seuraavaa:

Kohteen rakennusvaiheen loppupuolella saimme Vantaan kaupungilta tiedon vireillä olevasta kaavamuutoksesta. Ilmoituksen mukaan asunto-osakeyhtiön viereiselle tontille suunnitellaan kaavamuutosta, jonka myötä sille voitaisiin rakentaa omakotitaloja. Ilmoitimme muutosaloitteesta viipymättä kaikille osakkeenomistajille ja olemme yhteistyössä pyrkineet vaikuttamaan siihen, että alue säilyisi nykyisessä käytössä.

Vantaan kaupungin kaavamuutoksesta järjestämän tiedotustilaisuuden mukaan viereisen tontin kaavamuutos perustuu yleiskaavaan. Selvityksemme mukaan kyseinen yleiskaava on tullut voimaan vasta tammikuussa 2010. Muutoksesta ei ole tiedotettu yhtiötämme, eikä siitä myöskään ole mainintaa taloyhtiön kauppakirjassa. Tontti on ostettu Vantaan kaupungilta. Yleiskaavan muutos on siten tullut myös meille uutena tietona kohteen rakentamisvaiheessa. Alue on ollut siihen saakka, ja on edelleen merkitty asemakaavaan merkinnällä P eli puisto.

Luonnollisesti sekä meidän yhtiönä, että alueen asukkaiden tulee varautua siihen, että millä tahansa alueella voidaan tehdä kaavamuutoksia. Yleisenä periaatteena emme tästä syystä esimerkiksi asuntojemme markkinoinnista lähtökohtaisesti käytä lupauksia naapuritonttien myöhemmästä käytöstä.

Pyrimme kuitenkin yhteistyössä kanssanne edelleen vaikuttamaan siihen, että asunto-osakeyhtiön naapuritontti jäisi puistoksi, joksi se nykyisessä asemakaavassa on merkitty.

=> Vuoden 2007 yleiskaava tältä osin kuulutettu voimaan 25.2.2009, mutta kaava-alue on ollut pientaloaluetta myös vuosien 1983 ja 1992 yleiskaavoissa. As Oy Vantaan Vivekan asemakaavamuutos 001700 kuulutettiin voimaan 13.6.2007.

31. *Vapaalan omakotiyhdistys ry*, 27.10.211, saapunut 29.10.2011, vertaa nro 11:
Vapaalan Omakotiyhdistys otti jo vuosi sitten, 24.10.2010, kantaa Vapaalantie 10:een suunniteltuihin pientaloihin. Sen jälkeen suunnittelutyötä on jatkettu, mutta edelleenkin alueelle halutaan

rakentaa kuusi pientaloa. Määräyksissä esitetään tonteille varattavan kaksi autopaikkaa kullekin, mutta se näyttää vaikeasti toteutettavalta. Myös jäteastiat ja talvisin satava lumi täytyy pystyä sijoittamaan pienille tonteille.

Suunniteltu tonttien määrä on omakotiyhdistyksen mielestä liian korkea. Kaavoitettava alue on suikalemainen, kummastakin päästä hyvin kapea ja varsinkin lähellä Vanhan Hämeenkyläntien [Ilpolantien] risteystä kallioinen alue, ja siksi yhdistys esittää tonttien määrän rajoittamista neljään.

Luonnoksen mukaan kultakin tontilta olisi katuliittymä Vapaalantielle. Vapaalantie on kuitenkin alueen kokoojakatu, jolla on runsaasti liikennettä. Omakotiyhdistys esittää tonttien käyttöä suunniteltavan niin, että katuliittymien määrää voidaan vähentää.

=> Tontit eivät ole erityisen pieniä. Pieninkin tontti on 415 m2. Juuri alueen suikalemaisuus mahdollistaa alueen jakamisen kuuteen tonttiin. Autopaikat ym. mahtuvat tonteille.

32. *Asukas 26*, 29.10.2011, vertaa nro 15, 19 ja 36:

1. Uusi kaavaluonnos ei ole ottanut yhtään huomioon valituksia aikaisemmasta luonnoksesta
2. Onko tosiaan Vantaan etu tarjota näin hankalia, pieniä ja vaikeasti rakennettavia tontteja kun Vantaalta löytyy rakennusmaata riittävästi muualtakin.
3. Liikennejärjestelyt tonteille ovat vaikeat. Risteykset ovat molemmin puolin tonttia, sekä paljon liittymiä pienelle alueelle. Tontin numero 22 liittymä on suoraan risteysalueelta. Jo nyt kerrostalojen myötä pysäköinti on mennyt aivan villiksi Kierretiellä. Pelastusajoneuvot eivät mahdu kulkemaan siitä.
4. Kerrostalojen myötä katuosuudelle luvattiin jalankulkutie joka oli piirretty luonnoksiin, mihin jäänyt näistä luonnoksista?
5. Rauhoitetun kasvin tai sen osan poimiminen, kerääminen, irtileikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on kielletty. Sama koskee soveltuvin osin rauhoitetun kasvin siemeniä. Luonnonsuojelulaki 20.12.1996/1096 § 42. Kaava- alueella kasvaa suojeltu kasvi.
6. Miksi Vapaalan tämä osa täytyy tehorakentaa, kaikki pienetkin puistokaistaleet ja puut ovat hyviä ilmansuodattajia lentoliikenteen ja Vihdintien melulle ja saasteille.
7. Saimme jo kerrostalot, jotka eivät sovi maisemaan ollenkaan tänne omakotitalojen keskelle. Olemme aikaisemmin muuttaneet alueelle puistomaisen ja väljemmän rakentamisen houkuttelemana. Vapaala on alkujaan huvilakaupunginosa joka tulisi sellaisena säilyttää.
8. Kaavaluonnoksessa tontit 17 ja 22 tulisi jättää rakentamatta myös siitä syystä että niille on käynti suoraan risteysalueelta, sekä myöskin tontilla 22 on pintavesiviemäri.
9. Olen laittanut Vapaalantien ja Kierretien kulma-alueen puistosta kuntoon kaupungin luvalla. Olen istuttanut puut ja pensaat sekä paljon kukkasipuleita. Leikkaan nurmikon ja lannoitan istutukset. Paikan kukkaloistoa tullaan ihastelemaan ja katselemaan kauempaakin. Tässäkö kiitos 25 vuoden työstä kaupungin hyväksi!!

=> 1. Pysäköinnin helpottamiseksi etupihoja on isonnettu. 2. Täydennysrakentamiskohteita on muuallakin kaupungissa. Rakennuspaikka ei ole erityisen vaikea. 3. Tontin 22 liittymä on Kierretien puolelta, ei risteyksestä. Kierretien leveys on tällä kohdalla yli 11 m, josta ajorata 5,5 m, mikä on riittävä kahden ajoneuvon kohtaamiseen. 4. Kerrostalojen kohdalle on rakennettu jalkakäytävä. 5. Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan rauhoitus ei estä alueen käyttämistä rakentamiseen. 6. Yleiskaavan laatimisen yhteydessä on tarkasteltu sekä rakentamis- että viheralueiden riittävyys. Vantaan kaupungin alueesta kolmasosa on varattu luonnonsuojelu- ja virkistysalueiksi. 7. Vapaalan alku on 1930-luvulla. Kaupunki on siitä kehittynyt ja väestömäärä kasvaa, jolloin tarvitaan uusia asuntoja. 8. Tonttiliittymät eivät ole risteyksessä. Johtoja voidaan siirtää. Kadulle rakennetaan hulevesiviemäri. Rakentaminen ei poikkea tavanomaisesta kaupunkirakentamisesta. 9. Puiston hoitaminen on kiitettävää, mutta se ei voi estää alueen kaavoitusta asuintonteiksi.

33. *Asukas 33*, 31.10.2011, vertaa nro 18:

Nyt vireillä olevassa kaavamuutosehdotuksessa on kaksi perustavaa laatua olevaa epäkohtaa:

A. Kaupunki haluaa ottaa korttelin viimeisetkin puistot asuinkäyttöön ja heikentää olemassa-olevan asutuksen asemaa oleellisesti.

B. Menetelmä, jolla kaupunki tähän pyrkii, on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Vantaan kaupunki on tekemässä kaavamuutosta MKR:n hengen vastaisesti osayleiskaava-prosessia käyttäen jolloin naapuritonttien omistajien vaikutusmahdollisuudet ovat käytännössä olemattomat. Naapureita kuulematta Vantaa on hyväksynyt alueelle osayleiskaavan muutoksen minkä jälkeen tätä vastaavan asemakaavan hyväksyminen on käytännössä pelkkä muodollisuus eikä naapureilla ole minkäänlaisia todellisia vaikutusmahdollisuuksia kaavoitukseen. Toisaalta näin pienessä ja rajallisessa kohteessa ei osayleiskaavan laatimisprosessin käyttö ole edes mitenkään perusteltua. Yleiskaavan tarkoitus on ohjata kunnan maankäyttöä (lähinnä kaavoittamattomien alueiden). Vantaan kaupungilla on suunnitteilla todella mittavassa määrin uusia asuinalueita joten tällaisen todella pienen puistoalueen ottaminen asuinkäyttöön ei ole tässäkään mielessä perusteltua. Maankäyttö- ja rakennuslain perusperiaatteiden mukaan yleiskaavan tai asemakaavan muuttamisesta ei saisi koitua haittaa muutosalueen tai sen rajalla olevien kiinteistöjen omistajille.

Alla lyhyt selvitys miten Vantaan kaupunki on jättänyt oleellisilta osin ainakin seuraavat MKR:n säädökset huomioimatta:

1) 4§ Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä

"Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa."

Nyt Vantaa yrittää yleiskaavamuutoksen avulla toteuttaa asemakaavaprosessiin kuuluvaa suunnittelua ja muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten että naapureille ei jää käytännössä mahdollisuutta vaikuttaa asioiden käsittelyyn. Ko. muutosalue on todella pieni joten kyseessä ei voi olla "alueiden käytön pääpiirteistä kunnassa". Eli näin pienien alueiden muuttaminen ei ole yleiskaavaan kuuluvaa suunnittelua.

2) 5§ Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

"Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: .... 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;"

Sekä rakennetun ympäristön että luontoarvojen säilyminen on jätetty vaille riittävää huomiota. Olemassa oleva rakennuskanta on suuniteltu siten että kortelissa on pieni puistoalue. Tätä tosiasiaa ei ole kaavoituksessa mitenkään huomioitu.

3) 6§ Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen

"Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään. Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen."

Vantaan kaupunki on lähtenyt muuttamaan voimassa olevaa asemakaavaa muuttamalla ensin yleiskaavaa. Yleiskaavamuutoksen saatua lain voiman on asemakaavan muuttaminen enää pelkästään muodollisuus eikä muutosalueen naapureilla ole mitään käytännön mahdollisuutta vaikuttaa siihen säilyykö esimerkiksi aiemmin rakennettujen kiinteistöjen rajalla oleva puisto puistona vai rakennetaanko se tupaten täyteen ympäristöä korkeampia rakennuksia.

Tilanteessa, jossa alueella on voimassa oleva asemakaava, ei kaavottajalla MKR:n 6§:n hengen mukaan ole oikeutta laatia uutta yleiskaavaa joka on ristiriidassa asemakaavan kanssa ilman että naapurustoa informoidaan kuten asemakaavaa muutettaessa eli tiedottamalla jo tässä vaiheessa naapuritonttien omistajia suunnitteilla olevista muutoksista. Vain tällainen menettely takaa naapuritonttien omistajille edes teoreettiset mahdollisuudet vaikuttaa elinympäristön muutoksiin.

Tämä on ollut lainlaatijan tarkoitus eikä se että annetaan mahdollisuus sanoa mielipide vasta sen jälkeen kun se käytännössä on jo liian myöhäistä.

Kansalaisten vaikutusmahdollisuudet yleiskaavan saatua lain voiman ovat käytännössä olemattomat. Kaavoittaja voi vedota voimassa olevaan yleiskaavaan, joka kävelee voimassa olevan vanhemman asemakaavan yli, onhan kunnalla kaavoitusmonopoli. On kohtuutonta vaatia muutosalueen naapureilta että he seuraavat kaupungin suunnitteluprosesseja tällaisella tarkuudella.

Vantaan kaupunki on käyttänyt väärin ja tarkoitushakuisesti osayleiskaavaa eikä normaalia asemakaavan muutosprosessia, joka takaa kuntalaisille (muutosalueen naapureille) todellisen mahdollisuuden vaikuttaa kaavoitusprosessiin lain tarkoittamalla tavalla.

Tiedoitustilaisuuksien järjestäminen sekä naapuruston kuuleminen tässä vaiheessa tapahtuu aivan liian myöhään koska asia päätetään käytännössä osayleskaavaa laadittaessa. Tiedottaminen pitäisi keskittää suunnitteluprosessin siihen vaiheeseen jolloin suunnitteluun on mahdollista vielä vaikuttaa.

Asianosaisia, joiden kiinteistöjen naapurustoon ollaan tekemässä oleellisia muutoksia olevaan asemakaavaan, pitäisi tiedottaa tässä vaiheessa (ei sitten kun kaikki on käytännössä sovittu eli yleiskaava vahvistettu). Osayleiskaavan laatiminen tapahtuu "varkain" ilman että kuntalaisilla on käytännössä mahdollisuuksia vaikuttaa yleiskaavan suunnitteluun millään tavoin. Yleiskaavan valmistuttua naapuritonttien kuulemismenettely on lähinnä muodollisuus eikä sillä ole enään mitään todellisia käytännön vaikutusmahdollisuuksia kaupungin suunnittelukoneistoa vastaan.

4) 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

"yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. seuraavaa 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Lisäksi: Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa."

Yleiskaavaa muutettaessa ei ole riittävässä määrin otettu huomioon rakennettua ympäristöä, luonnonarvojen vaalimista eikä viheralueiden riittävyyttä.

5) 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

"Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."

Kaupunki on sivuuttanut olemassa olevan asutuksen edut ja on aiheuttamassa naapurustolle kohtuutonta haittaa. Myös moni muu tämän pykälän tavoite on unohtunut kaavaehdotuksen laatijoilta. Kyseinen puistoalue on molemmista päistään niin kapea että on tällaisia alueita ei tiettävästi missään muualla ole kaavoitettu asuinkäyttöön. Myöskään jalankulun ja paikoituksen järjestäminen ei täytä hyvälle suunnittelulle asetettavia vaatimuksia.

6) 106 § Asemakaavan toteuttamisesta maksettava korvaus

"Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä."

Kaupunki ei ole millään tavoin ilmaissut että se on korvausvelvollinen mikäli asemakaava saisi lain voiman.

Pyydän että Vantaan kaupunki peruuttaa tätä asiaa koskevat aiemmat päätöksensä ja jättää kaavamuutosehdotuksen nro 002120 tekemättä säilyttäen ko. alueen puistona kuten voimassa olevassa asemakaavassa on vahvistettu. Vantaan kaupunki on kaavoittamassa suuria alueita mm. asuinkäyttöön ns. Marja-radan varteen joten tällaisten todella pienten alueiden muuttamiselle ei pitäisi olla mitään tarvetta.

Lopuksi haluan liittää aiemmin lähettämäni kannanoton vaatimuksineen tämän valituksen osaksi.

=> Yleiskaavaa (2007) ja Vapaalan suunnitteluperiaatteita (2017) laadittaessa on tutkittu sekä rakentamis- että viheralueiden riittävyys. Yleiskaavaan on sisältynyt oma kaavaprosessinsa. Yleiskaavan keskeinen periaate on täydennysrakentaminen. 1. Yleiskaavassa alue on pientalo-aluetta. 2. Puistoa muutetaan korttelialueeksi, koska se liittyy katuun ja kunnallistekniikkaan ja kasvavassa kaupungissa on pulaa pientalotonteista. 3. Yleis- ja asemakaavoja on voitava muuttaa, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Sekä yleiskaavaan että asemakaavamuutokseen on sisältynyt lain mukainen osallistuminen ja vuorovaikutus. 4. Yleiskaavaan on sisältynyt sekä luontoarvojen että viheralueiden riittävyyden arvioinnit. Laissa tavoitteena on myös riittävät asuntotuotannon edellytykset. 5. Kaavoja laadittaessa on otettava huomioon myös kaupungin kasvu ja tonttitarpeet. Kaupungeissa on pienempiäkin tontteja. 6. Alueen omistaa kaupunki. Kaavoituksen tuomia arvonnousuja ja -laskuja ei korvata naapureille. Täydennysrakentaminen on kestävän kehityksen mukaista.

34. *Asukkaat 21 ja 22*, 31.10.2011, vertaa nro 10 ja 24:
Mielipide on saman sisältöinen kuin nro 24, lukuun ottamatta seuraavia lisäyksiä:

--- Mahdollinen rakentamisvaihe aiheuttaa myös elämiseemme suurta haittaa räjäytyksineen ja meteleineen.

Ympäristöministeriön ylitarkastajan mukaan on vältettävä vahingoittamasta rauhoitettuja kasveja ja masmalon siirtämiseen tarvitaan lupa (Luonnonsuojelulaki 48 §), joten kasvin siirtäminen ei tapahdu helpolla, pelkästään lapioon tarttumalla.

=> Varovaisella louhintatavalla louhinta on mahdollista jopa aivan toisen talon viereen kuten kaupunkikeskustoissa. Masmalo ei estä rakentamista ja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan.

35. *Asukkaat 27 ja 30*, 31.10.2011, vertaa nro 16:
Vaadimme, että asemakaava säilyy ennallaan ja alue pysyy puistona. Haluamme, että Vantaan kaupunki peruuttaa tätä asiaa koskevat aiemmat päätöksensä ja jättää kaavamuutosehdotuksen nro 002120 tekemättä säilyttäen ko. alueen puistona kuten voimassa olevassa asemakaavassa on vahvistettu.

Asemakaavamuutosehdotus ja havainnekuva ovat tässä vaiheessa liian summittaisia. *Tontin tehokkuuslukua ei ole ilmoitettu ymmärrettävästi.* Rakennuspaikkojen sekä autopaikkojen (2 kpl per tontti) sijainti rajoista ei tule selkeästi ilmi kaavamuutoksesta.

Kaavan valmistelussa ei ole otettu mitään kantaa liikennejärjestelyihin, jotka tälläkin hetkellä ovat puutteellisia jalkakäytävän osalta. Myöskään Kierretien alun liikennejärjestelyjä ei ole hoidettu luvatulla tavalla.

Nykyiset puistoalueella sijaitsevat rauhoitetut kasvit tulee säilyttää nykyisellä, puistoksi kaavoitetulla luonnollisella kasvupaikalla, eikä niitä tule siirtää.

Nykyistä asemakaavaa ei tule muuttaa, koska se vie viimeisen puistoalueen korttelista.

Tonttimme on ostettu nimenomaan sen vuoksi, että takana tontti rajoittuu puistoon. Nyt jos asemakaavaa muutetaan, niin tonttimme arvo tulee laskemaan.

Nyt vireillä olevassa kaavamuutosehdotuksessa on kaksi perustavaa laatua olevaa epäkohtaa:

A. Kaupunki haluaa ottaa korttelin viimeisetkin rakentamattomat alueet (=puistot) asuinkäyttöön ja heikentää nykyisen asutuksen asemaa oleellisesti.

B. Menetelmä, jolla kaupunki tähän pyrkii, on selvästi maankäyttö- ja rakennuslain (tai ainakin sen hengen) vastainen.

Kaavamuutosta ollaan tekemässä MKR:n hengen vastaisesti osayleiskaavaprosessia käyttäen ja näin rajoittaen naapuritonttien omistajien vaikutusmahdollisuuksia oleellisesti. Näin pienessä ja rajallisessa kohteessa ei osayleiskaavan laatimisprosessin käyttö ole mitenkään perusteltua. Yleiskaavan tarkoitus on ohjata kunnan maankäyttöä (lähinnä kaavoittamattomien alueiden). Vantaan kaupungilla on suunnitteilla todella mittavassa määrin uusia asuinalueita joten tällaisen todella pienen puistoalueen ottaminen asuinkäyttöön ei ole tässäkään mielessä perusteltua. Yleiskaavan tai asemakaavan muuttamisesta ei saisi koitua haittaa muutosalueen tai sen rajalla olevien kiinteistöjen omistajille.

Alla lyhyt selvitys miten Vantaan kaupunki on jättänyt oleellisilta osin ainakin seuraavat MKR:n säädökset huomioimatta:

1) 4 § *Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä*

"Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa."

Nyt Vantaa yrittää yleiskaavamuutoksen avulla toteuttaa asemakaavaprosessiin kuuluvaa suunnittelua ja muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten että naapureille ei jää käytännössä mahdollisuutta vaikuttaa asioiden käsittelyyn. Ko. muutosalue on todella pieni joten kyseessä ei voi olla "alueiden käytön pääpiirteistä kunnassa". Eli näin *pienien alueiden muuttaminen ei ole yleiskaavaan kuuluvaa suunnittelua.*

2) 5 § *Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet*

"Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;

4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;"

Sekä rakennetun ympäristön että luontoarvojen säilyminen on jätetty vaille riittävää huomiota. Olemassa oleva rakennuskanta on suunniteltu siten että korttelissa on pieni puistoalue. Tätä tosiasiaa ei ole kaavoituksessa mitenkään huomioitu.

3) 6 § *Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen*

"Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään. Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen."

Vantaan kaupunki on lähtenyt muuttamaan voimassa olevaa asemakaavaa muuttamalla ensin yleiskaavaa. Yleiskaavamuutoksen saatua lain voiman on asemakaavan muuttaminen enää pelkästään muodollisuus eikä muutosalueen naapureilla ole mitään käytännön mahdollisuutta vaikuttaa siihen säilyykö esimerkiksi aiemmin rakennettujen kiinteistöjen rajalla oleva puisto puistona vai rakennetaanko se tupaten täyteen ympäristöä korkeampia rakennuksia.

Tilanteessa, jossa alueella on voimassa oleva asemakaava, ei kaavoittajalla MKR:n 6§:n hengen mukaan oikeutta laatia uutta yleiskaavaa joka on ristiriidassa asemakaavan kanssa ilman että naapurustoa informoidaan kuten asemakaavaa muutettaessa eli tiedottamalla jo tässä vaiheessa naapuritonttien omistajia suunnitteilla olevista muutoksista. Vain tällainen menettely takaa naapuritonttien omistajille edes teoreettiset mahdollisuudet vaikuttaa elinympäristön muutoksiin. Tämä on ollut lainlaatijan tarkoitus eikä se että annetaan mahdollisuus sanoa mielipide vasta sen jälkeen kun se käytännössä on jo liian myöhäistä.

Kansalaisten vaikutusmahdollisuudet yleiskaavan saatua lain voiman ovat käytännössä olemattomat. Kaavoittaja voi vedota voimassa olevaan yleiskaavaan, joka kävelee voimassa olevan vanhemman asemakaavan yli, onhan kunnalla kaavoitusmonopoli. *On kohtuutonta vaatia muutosalueen naapureilta että he seuraavat kaupungin suunnitteluprosesseja tällaisella tarkkuudella.*

Vantaan kaupunki on käyttänyt väärin ja tarkoitushakuisesti osayleiskaavaa eikä normaalia asemakaavan muutosprosessia, joka takaa kuntalaisille (muutosalueen naapureille) todellisen mahdollisuuden vaikuttaa kaavoitusprosessiin lain tarkoittamalla tavalla.

Tiedotus tilaisuuksien järjestäminen sekä naapuruston kuuleminen tässä vaiheessa tapahtuu aivan liian myöhään koska asia päätetään käytännössä osayleskaavaa laadittaessa. Tiedottaminen pitäisi keskittää suunnitteluprosessin siihen vaiheeseen jolloin suunnitteluun on mahdollista vielä vaikuttaa. Asianosaisia, joiden kiinteistöjen naapurustoon ollaan tekemässä oleellisia muutoksia olevaan asemakaavaan, pitäisi tiedottaa tässä vaiheessa (ei sitten kun kaikki on käytännössä sovittu eli yleiskaava vahvistettu). Osayleiskaavan laatiminen tapahtuu "varkain" ilman että kuntalaisilla on käytännössä mahdollisuuksia vaikuttaa yleiskaavan suunnitteluun millään tavoin.

Yleiskaavan valmistuttua naapuritonttien kuulemismenettely on lähinnä muodollisuus eikä sillä ole enää mitään todellisia käytännön vaikutusmahdollisuuksia kaupungin suunnittelukoneistoa vastaan.

4) 39 § *Yleiskaavan sisältövaatimukset*

"yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. seuraavaa

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Lisäksi:

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Yleiskaavaa muutettaessa ei ole riittävässä määrin otettu huomioon rakennettua ympäristöä, luonnonarvojen vaalimista eikä viheralueiden riittävyyttä.

5) 54 § *Asemakaavan sisältövaatimukset*

"Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."

Kaupunki on sivuuttanut olemassa olevan asutuksen edut ja on aiheuttamassa naapurustolle kohtuutonta haittaa. Myös moni muu tämän pykälän tavoite on unohtunut kaavaehdotuksen laatijoilta.

6) 106 § *Asemakaavan toteuttamisesta maksettava korvaus*

"Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä."

Kaupunki ei ole millään tavoin ilmaissut että se on korvausvelvollinen mikäli asemakaava saisi lain voiman.

=> Kaavakartalla esitetään rakennusalat ja kerrosalat. Tehokkuusluvut tonteittain ja autopaikat on esitetty jäljempänä. Rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää. Kaavoitus ja kaupungin kehitys nostavat ja laskevat eri tonttien arvoja eikä arvonmuutoksia korvata naapureille. Vapaalantien toiselle puolelle jää Ilpolanpuisto. Yleiskaavassa on tutkittu sekä rakentamistarpeet että virkistysalueiden riittävyys. Yleiskaavaan on sisältynyt oma kaavaprosessinsa. Yleiskaava on ohjeena asemakaavoja muutettaessa. Tavoitteena on myös riittävä asuntotuotanto. Täydennysrakentaminen olevan katuverkon ja kunnallistekniikan yhteyteen on kestävän kehityksen mukaista ja edullisempaa kuin uusien alueiden rakentaminen. Alue on pientaloaluetta myös vuosien 1983 ja 1992 yleiskaavoissa. Yleis- ja asemakaavoja on voitava muuttaa, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Asemakaavamuutoksesta on tiedotettu naapureille maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

36. *Asukas 26 ja 110 allekirjoittanutta*, 31.10.2011, vertaa nro 15, 19 ja 32:
Kuten mielipide nro 32 (29.10.2011) seuraavalla lisäyksellä: Vastustetaan --- (kohdat 1 - 9) ---
Alueella on suuri vastustus pienen puistoalueen rakentamista kohtaan. Ohessa liitteenä nimilista.

=> Katso vastine mielipiteeseen nro 32.

37. *Keski-Uudenmaan pelastuslaitos*, 14.11.2011, vertaa nro 20:
pyydämme huomioimaan jatkosuunnittelussa seuraavat seikat:
- Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.
- Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset. Pientalojen alueella on asuinrakennusten lisäksi kiinnitettävä huomiota avoimien autokatosten ja piharakennusten paloturvalliseen sijoitteluun. Luonnoksessa on esitetty autosuoja kytkettäväksi asuinrakennuksen kylkeen. Autosuojan etäisyys naapuritontilla olevaan rakennukseen tulee olla väh. 8 metriä ilman erityisiä rakenteellisia paloturvallisuusmääräyksiä. Mikäli naapuritonteilla olevat rakennukset sijoitetaan lähemmäksi kuin 8 metrin päähän toisistaan, on huomioitava palomääräysten vaikutukset seinärakenteisiin (palo-osastoivat ulkoseinät tai palomuuri).

=> Rakentamisessa noudatetaan yleisiä rakentamismääräyksiä.

38. *Myyrmäen aluetoimikunta*, 15.11.2011, vertaa nro 21:
Päätettiin
a) hyväksyä rakentamisluonnos ja
b) todeta, että liittymien määrää on pienennettävä Vapaalantien varrella.

=> Jokainen omakotitontti tarvitsee tonttiliittymän. Niitä tulee Vapaalantielle vain viisi. Liittymien yhdistäminen ei vähentäisi liikennettä, mutta edellyttäisi, että naapuritonttien ajopihat rakennettaisiin samaan tasoon, ja muuttaisi kaavan rakenteen, joka antaa vaikutelman omakotitaloista.

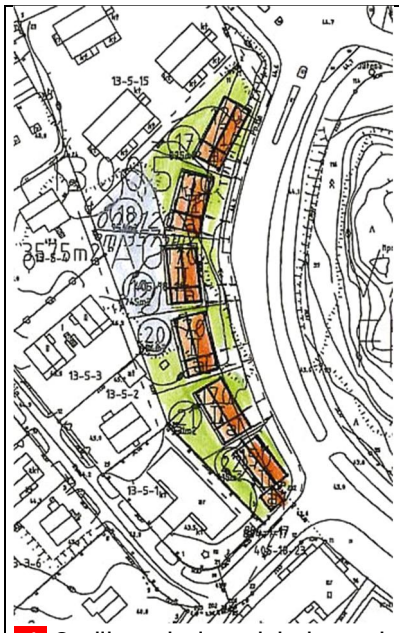
● Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin järjestetty osallistuminen

Vapaalan asemakaavamuutoksia ja poikkeamislupia varten on laadittu koko kaupunginosan pientaloalueen kattava täydennysrakentamisselvitys ja suunnitteluperiaatteet.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin 5.11.2015 ja mielipiteet pyydettiin 6.12.2015 mennessä. Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 hyväksyi suunnitteluperiaatteet nähtäville ja ne olivat nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 9.11. – 8.12.2016. Suunnitteluperiaatteita selostettiin Rajatorpan koulussa 18.10.2016, jolloin paikalla oli noin 40 henkilöä. Suunnitteluperiaatteista annettiin neljä mielipidettä, jotka olivat Vapaalan omakotiyhdistys ry:ltä ja kuudelta asukkaalta. Kaupunginhallitus hyväksyi suunnitteluperiaatteet 11.12.2017.

3.3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

Tavoitteena on kaavoittaa yleiskaavan täydennysrakentamisalue pientalotonteiksi. Rakentamistavasta annetaan kaavamääräyksiä.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen ratkaisu. Kadun varteen saadaan kuusi tonttia, joista päissä olevat ovat pieniä sekä pinta-alaltaan että rakennusoikeudeltaan, mutta rakennettavissa.



2. Eteläisin tontti rakentamatta. Sen paikalle saataisiin pysäköintialue. Alue voitaisiin toteuttaa yhtiömuotoisesti, mutta kaikki talot sijaitsevat kuitenkin kadun vieressä. Vain viisi taloa.



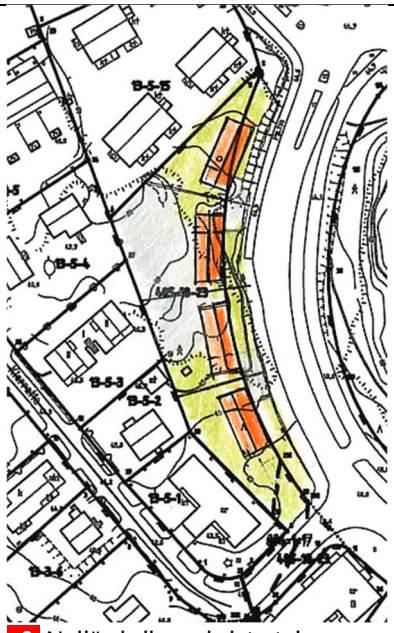
3. Kaksi pohjoisinta tonttia rakentamatta ja ne jäisivät puistoksi. Rakentamaton alue toimisi lähinnä muutaman talon pihan laajennuksena. Yleistä merkitystä puistolla ei olisi. Vain neljä taloa.



4. Vaihtoehtojen 2 ja 3 yhdistelmä. Saadaan vain kolme tonttia, mutta yhtenäinen puisto kuitenkin menetetään. Alhaisin tehokkuus.



5. Pienimmät tontit molemmista päistä jätetään rakentamatta tai liitetään seuraaviin tontteihin. Jäljelle jäisi neljä taloa. Katso => 6.



6. Neljä yksikerroksista taloa. Koko alue tulisi kuitenkin rakennetuksi kuten vaihtoehdossa 1, mutta taloja olisi vähemmän.



Uusin ilmakuva. / Google maps 2017. Internetissä ilmakuvaa voi tarkastella neljästä eri suunnasta.

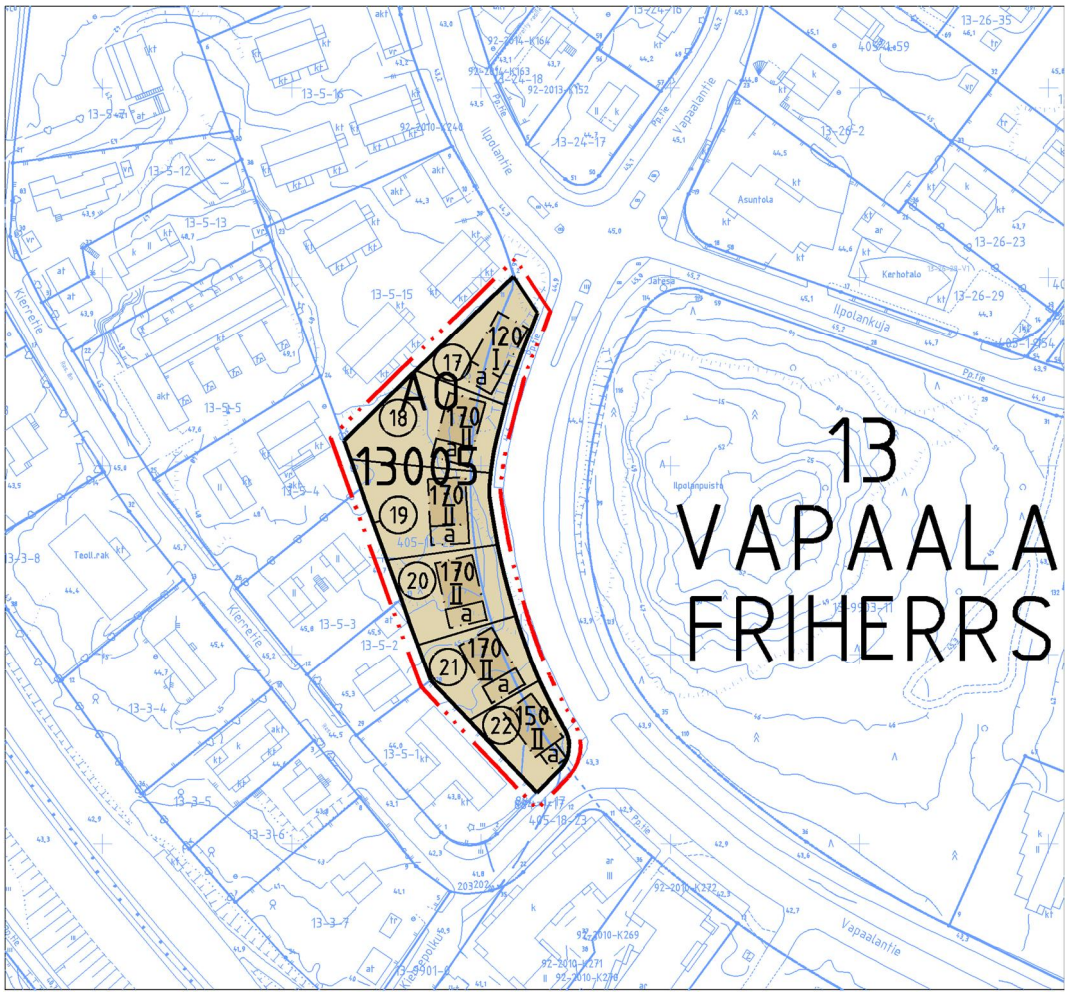
Yksikerroksisina rakennusoikeus putoaisi noin 33 %, koska kaavan rakennusalat on suunniteltu 1,5 – 2-kerroksista rakentamista varten. Omakotitaloista tulisi pieniä (100 – 130 k-m2). Kaksikerroksisuutta perustelee myös Vapaalantien varrella oleva muu rakentaminen.

Kaavoitusta on jatkettu vaihtoehdon 1 mukaisesti, jolloin saadaan kuusi rasitteetonta tonttia.

Kaavoitettavat tontit eivät ole erityisen pieniä (415 – 754 m2), Vapaalan asemakaava sallii 400 m2:n tontteja esim. A26-alueilla. Rakennusoikeudet vastaavat kysynnän huippuun (120 – 170 k-m2). Tonttitehokkuuskin on pientalorakentamiseen tavanomainen (e = 0,23 – 0,36). Keskimääräinen tonttitehokkuus e = 0,27 on sama kuin samassa korttelissa Ilpolantien ja Kierretien uusilla tonteilla (Kv 20.5.2013). Kierretie 1 on e = 0,29. Esimerkiksi Helsingissä on myös alle 200 m2:n tontteja ja Kivistössä Kvartsijuonenkujalla tonttitehokkuus on jopa e = 0,85.

Tässä tapauksessa rakentamisen tehokkuutta ja määrää perustelee myös läheiset palvelut (koulu, päiväkodit, joukkoliikenne ja lähelle kaavoitettava Lidl) sekä Myyrmäen aluekeskuksen läheisyys. Lisäksi tonttitehokkuutta parantaa alueen pitkulainen muoto.

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin yleiskaavan täydennysrakentamisalue ja kuusi omakotitaloa jäisi toteutumatta. Tällöin alue säilyisi yleisenä puistona, mutta lähinnä vain viiden naapuritontin reviirinä, koska Vapaalantie erottaa alueen Ilpolanpuistosta. Rakentamistarve tulisi toteuttaa jonnekin muualle, kauemmas palveluista.



MRA 27 §:n mukaisesti 24.1. – 22.2.2018 nähtävillä ollut asemakaavan muutosehdotus.

3.2 KAAVAMUUTOKSEN KÄSITTELYT

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 24.1. – 22.2.2018. Tällöin jätettiin kuusi muistutusta, joista on erillinen asiakirja. Muistutusten johdosta kaavaan on lisätty kallio- ja istutusalueet ja liittymäkielto tontille 22 Vapaalantien ja Kierretien risteyksestä sekä poistettu puuaitamääräys paitsi Vihdintietä vastaan. Kaavaselostusta on tarkistettu.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva suunnitellusta rakentamisesta ja suhde ympäristöön. / Timo ja Heini Kallaluoto 2011.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksella puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO. Alueelle muodostetaan kuusi omakotitonttia, joiden rakennusoikeus vaihtelee 120 – 170 k-m2 ja se on yhteensä 950 k-m2. Tonttitehokkuus vaihtelee e = 0,23 ... 0,36. Keskimääräinen tonttitehokkuus on e = 0,27. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, pohjoisimmalla tontilla kuitenkin yksi.

Rakennukset kaartuvat kadun mukaan ja ne kehystävät vastapäistä kalliomäkeä. Ilpolantien kulmauksessa oleva kallio säilyy. Rakennukset ovat tiilitaloja, kuten viereisetkin talot.

Asemakaava sallii myös sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, enintään 25 % rakennusoikeudesta. Tämä mahdollistaa etätyön ja yritystoiminnan omassa asunnossa.

Kaavaratkaisun perustelut

Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan (Kv 17.12.2007) mukainen ja kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Viheralueiden riittävyys on tarkasteltu yleiskaavan laatimisen yhteydessä ja tarkemmin Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä.

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014), joiden mukaan kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata ja luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä.

Vapaalaan on laadittu koko Vapaalan pientaloalueen käsittävä täydennysrakentamisselvitys ja suunnitteluperiaatteet (Kh 11.12.2017), joissa on katsottu, että tämä alue ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Suunnitteluperiaatteissa Vapaalan pientalotonteille on esitetty tonttitehokkuus e = 0,25. Sen sijaan Vapaalantietä vastapäätä oleva laajempi Ilpolanpuisto on esitetty luonnonmukaiseksi puistoksi.

Vantaalla pientalotonteille on jatkuva kysyntä. Sijaintinsa puolesta paikka on keskeinen (palvelut lähellä, aluekeskukseen 2,2 km) ja alue soveltuu hyvin asumiseen.

Koska alue tulee rakennetuksi, se on tarkoituksenmukaista kaavoittaa riittävän tehokkaasti. Keskimääräinen tonttitehokkuus e = 0,27 on sama kuin samassa korttelissa Ilpolantien ja Kierretien uudella omakotialueella (Kv 20.5.2013). Kaava-alueen hyvä tehokkuus johtuu myös alueen pitkulaisesta muodosta. Tonttitehokkuus vaihtelee e = 0,23 ... 0,36, tehokkain tontti on alueen eteläpäässä kerrostalon naapurissa. Naapuritonttien tonttitehokkuudet ovat e = 0,20, e = 0,29 ja kerrostalotontilla e = 0,89. Vapaalan asemakaavassa pientalotonttien tonttitehokkuus vaihtelee välillä e = 0,20 (yleinen) ... 0,42 (yksittäinen).

Naapurissa Asunto Oy Vantaan Vivekan tontit ovat pinta-alaltaan 2768 m2 ja 2720 m2 ja niillä on yhteensä 12 asuntoa, jolloin tonttialaa on 457 m2 / asunto. Kaavamuutosalueella tonttialaa on keskimäärin 595 m2 / asunto ja pieninkin yksittäinen tontti on 415 m2. Naapurissa A26-korttelialueella tontille saa rakentaa yhden asunnon 400 m2 kohti. Omakotitonteilla koko tontti on omaa asuntokohtaista pihaa.

Vapaalantien katualuevaraus on tarpeettoman leveä, joten katualuetta voidaan liittää tontteihin.

Kaikki tontit liittyvät valmiiseen katuun. Alueen molemmissa päissä on valmis kunnallistekniikka, mutta tontitus edellyttää puuttuvan kunnallistekniikan ja puuttuvan jalkakäytävän rakentamista.

Rakennettu ympäristö

Alueelle voidaan rakentaa kuusi uutta omakotitaloa, jotka liittyvät Vapaalantiehen ja muodostavat Vapaalantien ulkokaarteelle yhtenäisen talorivin. Autokatokset sijoittuvat talojen väleihin eivätkä tällöin hallitse kaupunkinäkymää. Yhden tontin tonttiliittymä on Kierretieltä.

Uusista taloista tulee harmaatiilikattoisia ja julkisivuiltaan vaaleita ja tiilipintaisia. Näin uusi rakentaminen liittyy rakennusrivin molemmin puolin rakennettuun ympäristöön. Yhtenäisestä rakentamistavasta annetaan kaavamääräyksiä.

Rakennusten itäpuolelle muodostuu etupihat. Kadun varteen rakennetaan puuttuva jalkakäytäväosuus ja kadulle jää 1 metrin leveä lumitila.



Havainnekuva suunnitelluista tonteista. / Heini Kallaluoto 2011 + TKa 2018.

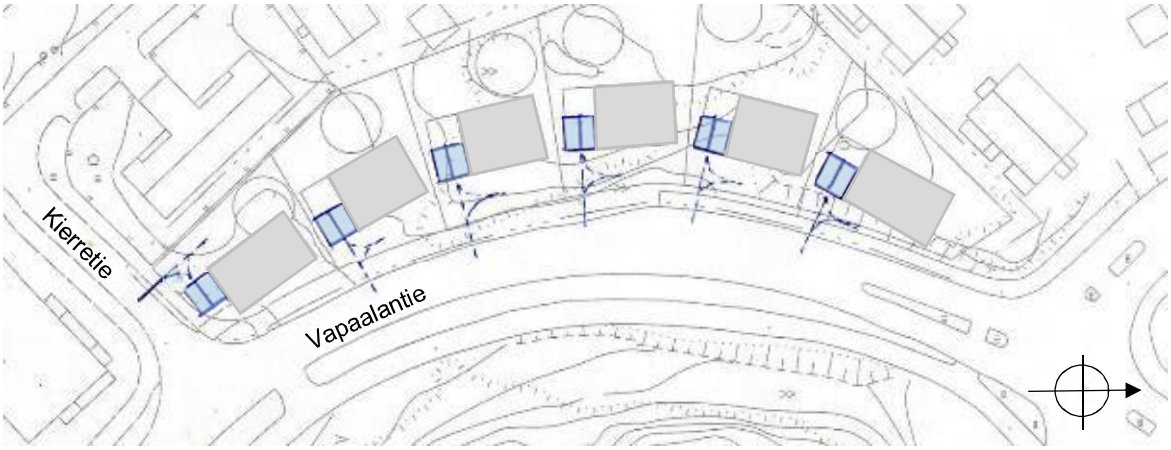


Asemapiirros suunnitellusta rakentamisesta. / TKa 2012.

Kaavamuutosalueella rakennusoikeuteen ja tonttitehokkuuteen vaikuttavat alueen muoto ja sijainti kadun vieressä, katusivun pituus sekä sijainti Kierretien kerrostalotontin naapurissa. Esitetyllä tavalla rakennettuna talot muodostavat kaaren, joka kehystää kadun toisella puolella kohoavaa kalliomäkeä.

Luonnonympäristö

Alueella kasvaa *masmalo* (Anthyllis vulneraria), joka on luonnonsuojelulain 42 §:n ja -asetuksen 29 §:n mukaisesti rauhoitettu kasvi, mutta luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan tämä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamasta tai häiritsemästä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Tästä annetaan kaavamääräys. Esiintymä voidaan myös siirtää uuteen kasvupaikkaan ennen kuin tontit rakennetaan.

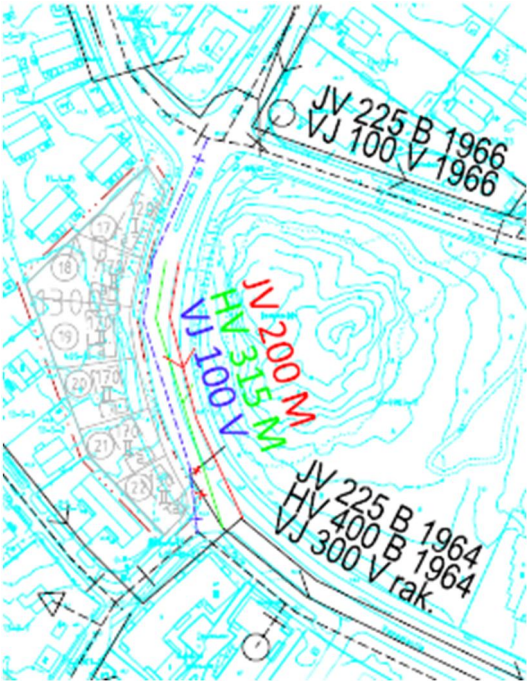


Pysäköintiratkaisu. Jokaisella tontilla on kaksi autopaikkaa. Auto voidaan kääntää tontilla. Viisi tonttia liittyy Vapaalantiehen. Yksi tontti liittyy Kierretiehen. / TKa 2012.

Liikenne

Uudet tonttiliittymät tulevat Vapaalantielle ja Kierretielle. Uusien asuntojen liikennetuotos on noin 18 – 24 ajon/vrk, millä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen. Liikenteen kokonaissuoritteen kannalta täydennysrakentaminen on edullisempaa kuin hajarakentaminen.

Kaavassa sovelletaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 31.3.2004 § 27 hyväksymää Vantaan asuinalueiden pysäköinnin mitoitusohjetta, jonka mukaan autopaikkojen vähimmäismäärä on erillistaloille 2 autopaikkaa / asunto.



Vesihuollon yleissuunnitelma.
Elina Kettunen 8.12.2017

Tekninen huolto

Vapaalantiellä ei ole nyt vesihuoltoa. Kadulle rakennetaan vesijohto, hulevesiviemäri ja jätevesiviemäri. Puhelinjohto ja pienjännitesähköjohto eteläisimmällä tontilla 22 tulee siirtää. Tonteille voidaan rakentaa kaukolämpö yhtä aikaa vesihuollon kanssa.

Vesihuolto

Kaava-alue liitetään Vapaalantien rakennettuun vesihuoltoverkostoon jatkamalla Vapaalantien vesijohtoa, jätevesiviemäriä ja hulevesiviemäriä kattamaan kaavoitettavat tontit. Vesijohto yhdistetään Ilpolantien vesijohtoon, jolloin käyttövarmuus paranee. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 120 000 €.

Vedenjakelu

Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3. Alueen painetaso vaihtelee välillä +86,00 ... +95,00.

Viemäröinti
Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalantien jätevesiviemäriin. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Vihdintien ali Hämeenkylään ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, josta ne ohjataan Suomenojan jäteveden-puhdistamolle.

Hulevesi
Pinta- ja perusvedet johdetaan katualueelle rakennettavaan hulevesiviemäriputkeen. Hulevedet tulee kuitenkin käsitellä kiinteistökohtaisesti hyödyntäen maaston muotoiluja ja kerroksellista, monipuolista kasvillisuutta. Hulevettä voidaan varastoida tontilla kastelua varten. Kattovedet voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti. Hulevesien viivyttämisestä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Tonttijako
Asemakaavaan merkitään sitova tonttijako.

4.1 KAAVAN RAKENNE

Puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueiksi AO. Alueelle muodostuu kuusi omakotitonttia.

Uudet tontit

Tontti	Osoite	Pinta-ala m2	Rakennusoikeus k-m2	Tonttitehokkuus e
17	Vapaalantie 10f	524	120	0,23
18	Vapaalantie 10e	753	170	0,23
19	Vapaalantie 10d	743	170	0,23
20	Vapaalantie 10c	604	170	0,28
21	Vapaalantie 10b	530	170	0,32
22	Vapaalantie 10a	415	150	0,36

Osoitteet tarkistettu. Pinta-alat tarkentuvat tontinmittauksessa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Vapaalantien itäpuolella on laajempi virkistysalue, Ilpolanpuisto.

Rakennusalat on rajattu luonnosten mukaisiksi. Lisäksi asemakaavassa annetaan tarpeelliset määräykset katoista, julkisivuista, aidoista ja istutuksista. Puuaita Vihdintietä vastaan torjuu tie-melua.

Kaavan nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkistukset
- Kaavaan on lisätty kallio- ja istutusalueet.
- Poistettu puuaitamääräys paitsi Vihdintietä vastaan.
- Kaavaan on lisätty autokatoksen toteuttamismahdollisuus autotallina palomääräysten vuoksi.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat kuitenkin yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajarakentamista edullisempaa. Kaavamuutoksessa menetetään kapea puisto, joka ei ole osa laajempaa viheralueverkostoa. Vapaalantien itäpuolella on laajempi virkistysalue, Ilpolanpuisto. Omakotitonteille sijoittuu myös istutuksia.

Kaavamuutos tuottaa kuusi uutta omakotitonttia, joille on kysyntää ja jotka täyttävät kaupungin tavoitetta asuntorakentamisesta ja omakotitonttien vuosittaisesta luovuttamisesta. Uusien omakotitalojen rakentaminen tuottaa isoja asuntoja ja asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa asuinoloja.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen: Rakentaminen sijoittuu nykyisen kaupunkirakenteen sisään sekä olevan kadun, kunnallistekniikan ja palvelujen yhteyteen, mikä on kestävän kehityksen mukaista.

Vaikutukset nykytilanteeseen: Vapaalantien viereiseen kalliometsään rakennetaan kuusi uutta omakotitaloa. Viideltä tontilta poistuu suora yhteys puistoon, mutta Vapaalantien toisella puolella on laajempi puisto.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön: Uudet tiilipintaiset omakotitalot sijoittuvat Vapaalantiellä rappaus- ja tiilipintaisen kerrostalon (Kierretie 2) ja tiilipintaisen omakotitalon (Vapaalantie 12a) väliin. Saman korttelin naapuritonteilla on tiili- ja puupintaisia erillistaloja. Lähimmillään uudet talot sijoittuvat 8 metrin etäisyydelle nykyisistä taloista, mikä vastaa kaupungin rakennusjärjestystä.

Vaikutukset luonnonympäristöön: Tontilla oleva luonnonympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Masmalokasvusto voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan ennen tonttien myymistä.

Liikenteelliset vaikutukset: Uusi asuminen tuottaa liikennettä noin 18 – 24 ajon /vrk, millä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen. Täydennysrakentaminen on liikenteen kokonaissuoritteen kannalta edullisempaa kuin hajarakentaminen ja mahdollistaa joukkoliikenteen käytön.

Sosiaaliset vaikutukset: Kaava vastaa väestönkasvun haasteeseen ja perheasuntojen tarpeeseen. Nyt viiden tontin vieressä olevaa puistoaluetta muuttuu tonteiksi. Naapurit kokevat puiston menetyksen ja uudet talot häiritseviksi. Kuusi perhettä voi rakentaa alueelle omakotitalon, jolloin alueelle muuttaa uusia asukkaita. Liike-, toimisto- ja työtilojen salliminen mahdollistaa etätyön ja yrittäjyyden oman asunnon yhteydessä, mikä voi monipuolistaa alueen palveluja ja katukuvaa. Tämäntapaisten asuntojen tulee nimenomaan sijaita kokoojakadun varrella. Vanhoja asuntoja vapautuu myyntiin. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäiset. Kaavamuutos vastaa kaupungistumisen ja väestömäärän lisäyksen haasteeseen. Täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta, mutta on hajarakentamista edullisempaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tonttien Vihdintien puoleiselle sivulle on rakennettava 1,5 m korkea tiivis puuaita.

Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 32 dB sekä liike-, toimisto- ja työtiloissa vähintään 29 dB. Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki myy tai vuokraa tontit rakentajille, kun kaava on tullut voimaan, kunnallistekniikka on rakennettu ja Vapaalantien sähkökaapelit on siirretty. Alueella kasvava masmaloesiintymä voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan ennen tonttien myymistä.

Havainnepiirrokset ja asemapiirros osoittavat, kuinka rakentaminen on toteutettavissa. Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupungilta

Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Asta Tirkkonen	asemakaavasuunnittelija (2010)
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
	Eeva Juusela	suunnitteluavustaja
	Tuukka Kaattari	suunnitteluavustaja
	Heini Kallaluoto	TET-harjoittelija (2011)
Kiinteistöt ja asuminen	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Juho Lumme	tontti-insinööri
	Tuula Hurme	asuntotuotannon kehittämisp.
	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
	Petteri Leinonen	lakimies
	Hannes Oksanen	lakimies
Kuntatekniikan keskus	Pekka Haasanen	liikenneinsinööri
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Marika Orava	suunnitteluinsinööri
	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta	Matti Kärki	lupa-arkkitehti
	Jorma Suokas	tarkastusrakennusmestari
Ympäristökeskus	Stefan Skog	ympäristöjohtaja

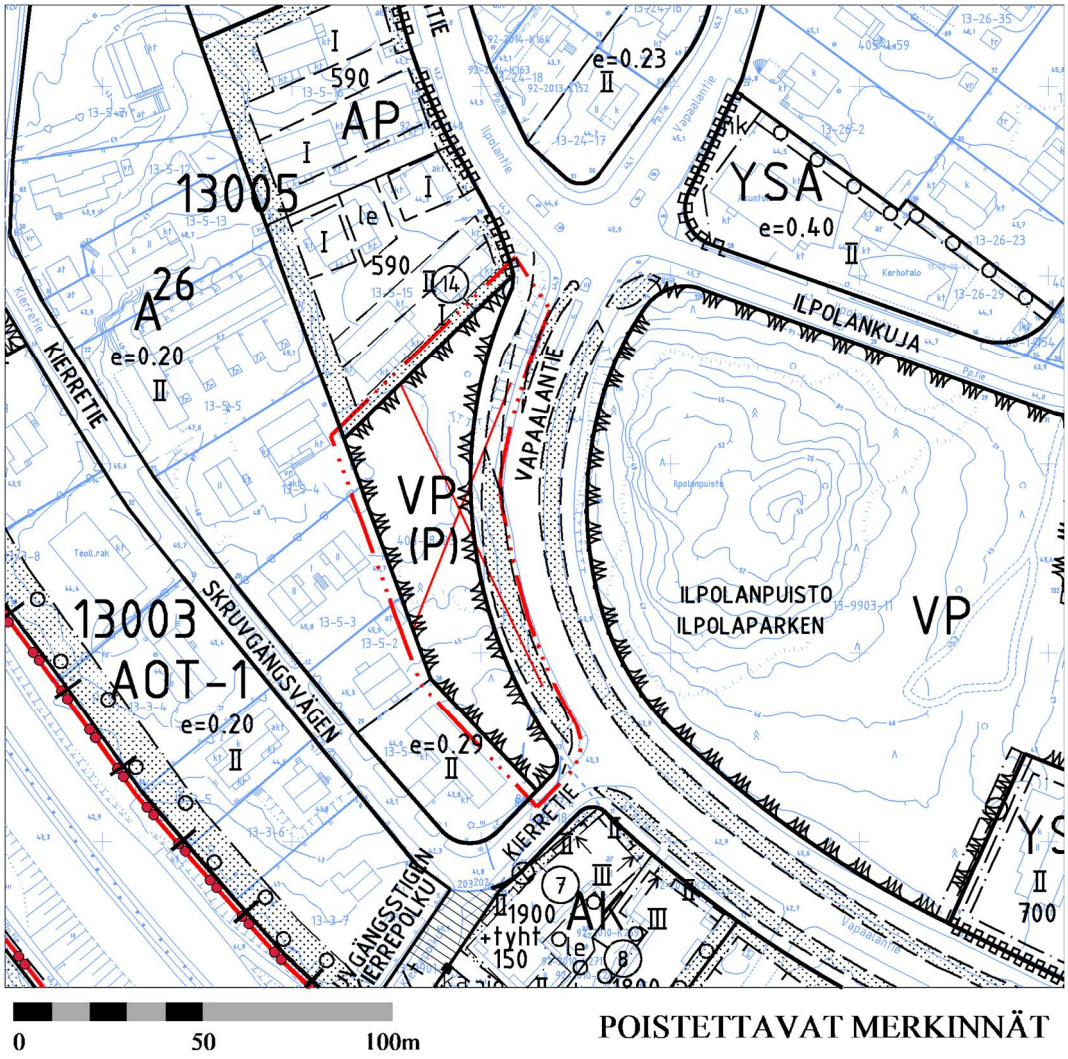
Kaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 2.3.2011 ja 7.3.2018.
MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

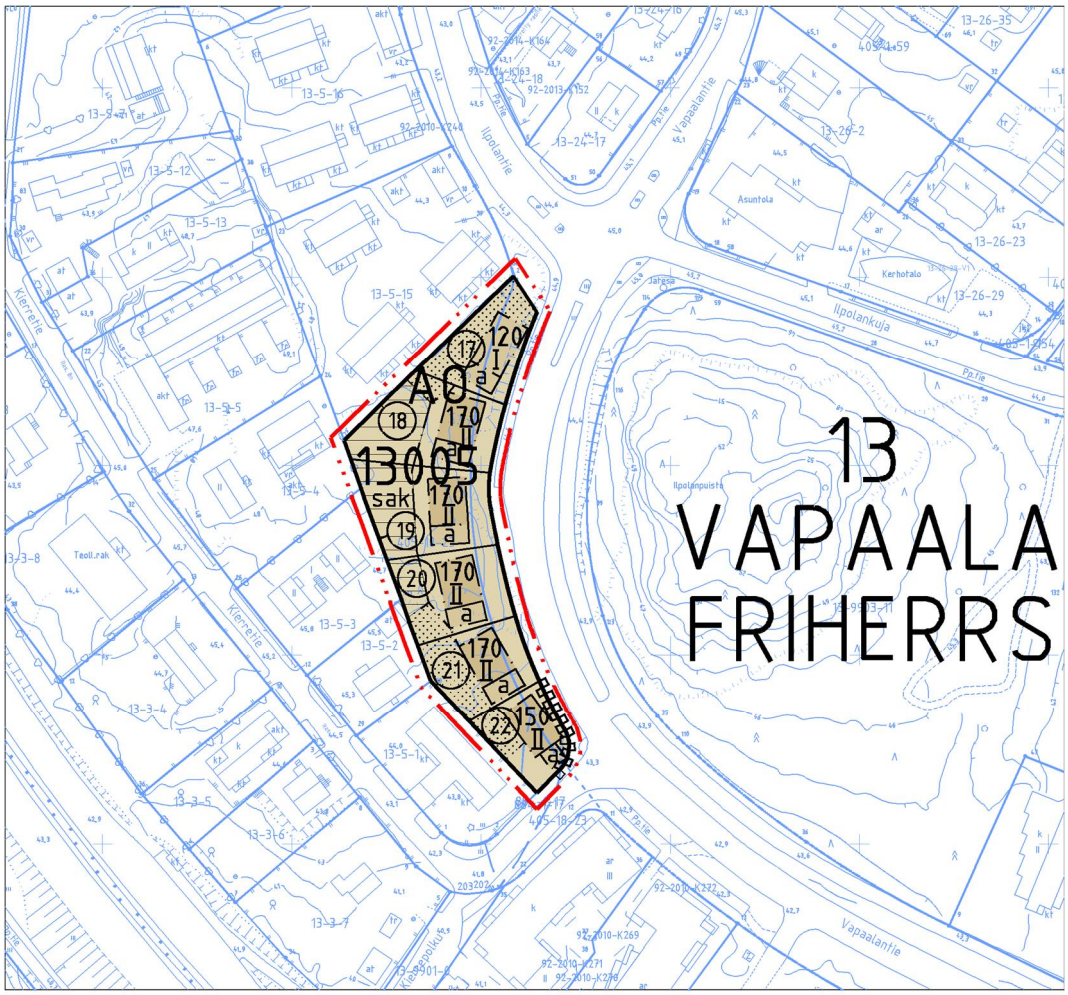
Vantaa 16.4.2018

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28, 01300 Vantaa

7. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002120	16.4.2018	682489

Vantaan kaupunki

VAPAALANTIE 10

Kaupunginosa 13, Vapaala

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 13005.

Tonttijako

Osa korttelia 13005.

1:2000

Vanda stad

FRIHERRSVÄGEN 10

Stadsdel 13, Friherrs

Ändring av detaljplanen

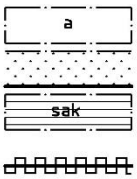
Del av kvarteret 13005.

Tomtindelning

Del av kvarteret 13005.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AO	Erillispientalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.
	Jokaiselle tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon.	På varje tomten får byggas i högst en bostad.
	Tontille saa sijoittaa sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 25 % rakennusoikeudesta.	På tomten får placeras sådana affärs-, kontors- och arbetslokaliteter som inte stör boendet, sammanlagt högst 25 % av byggnadsrätten.
	Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.	I byggnaderna ska användas åstak.
	Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattotiili.	Takmaterialet ska vara av grå taktegel.
	Kattokaltevuuden tulee olla 1:2.	Taklutningen ska vara 1:2.
	Rakennuksissa tulee olla vaaleat avoräystäät.	Byggnaderna ska ha ljusa och öppna takfötter.
	Julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu keltainen savitiili tiilenvärisin saumoin.	Fasadmaterialet ska bestå av på platsen murad gul lertegel med tegelfärgade fogar.
	Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan.	Bostadsbyggnad ska byggas invid byggnadsgränsens gatusidan.
	Kuistin ja terassin saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, ei kuitenkaan 4,0 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa eikä 1,5 metriä lähemmäksi katualueen rajaa.	Kvisten och terrassen får byggas utom byggnadsgränsen, men dock inte närmare än 4,0 meter granntomtens gräns och närmare än 1,5 meter gatuområdets gräns.
	Kadun puolella on oltava istutuksia.	På gatusidan ska vara planteringar.
	Kadun puoleiset ajo- ja kävelyalueet ja autopaikat on päällystettävä harmain kivetyksin tai laatoituksin.	Kör- och gångområdena på gatusidan och bilplatserna ska beläggas med gråa stenar eller plattor.
	Tonteilla 13-005-17 ja -18 sijaitsee masmaloesiintymä (Anthullis vulneraria), joka luonnonsuojelulain 48 §:n 1. momentin mukaan ei estä rakennustoimintaa eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä, mutta jota on vältettävä vahingoittamasta tai häiritsemästä, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.	På tomterna 13-005-17 och -18 ligger getväpplingsförekomst (Anthullis vulneraria) som enligt naturvårdslagets 48 § 1. momentet hindrar inte att marken används för byggande, inte heller ändamålsenlig användning av en byggnad eller anordning, men då ska det emellertid undvikas att fridlysta växter skadas eller störs, om detta är möjligt utan avsevärda merkostnader.
	Tontit on rajattava Vihdintien suuntaan 1,5 metriä korkealla tiiviillä puuaidalla.	Tomterna ska gränsas mot Vichtisvägen med 1,5 meter högt tätt staket av trä.
	Tontti tulee aidata toista tonttia vastaan pensasaidalla tai kivimuurilla.	Tomten ska inhägnas mot andra tomterna med häck eller stenmur.
	Vähintään 1 autopaikka / asunto tulee sijoittaa autokatokseen tai autotalliin, jonka saa rakentaa auton säilytyspaikan rakennusalalle rakennusoikeuden lisäksi.	Minst 1 bilplats / bostad ska placeras i bilskydd eller i garage som får byggas på byggnadsytan för förvaringsplats för bil utöver byggnadsytan.
	Autopaikkoja on varattava 2 kpl / tontti.	Bilplatser ska reserveras 2 st / tomt.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
⑰	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
13	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VAP	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
13005	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
170	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.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.



Auton säilytyspaikan rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Maisemallisesti merkittävä avokallio.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Del av område som bör planteras.

Berghäll viktig ur landskapsmässig synpunkt.

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

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	27.02.2018
Kaavan nimi	002120 Vapaala 13 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	23.09.2011
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002120
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3570	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,3570

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	**0,3570**	**100,0**	**950**	**0,27**	**0,0000**	**950**
A yhteensä	0,3570	100,0	950	0,27	0,3570	950
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2733	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0837	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	**0,3570**	**100,0**	**950**	**0,27**	**0,0000**	**950**
A yhteensä	0,3570	100,0	950	0,27	0,3570	950
AO	0,3570	100,0	950	0,27	0,3570	950
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2733	0
VL	0,0000		0		-0,2733	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0837	0
Kadut	0,0000		0		-0,0837	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





VAPAALAN PIENTALOALUEEN TÄYDENNYSRAKENTAMISSELVITYS

014300

2.10.2017

Vantaa Vapaala

LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 21 §

SISÄLLYSLUETTELO

1 Perustiedot 2
2 Tiivistelmä 3
2.1 Tausta 4

3 Työn tarkoitus ja soveltaminen 6

4 Lähtökohdat 7
4.1 Alueen sijainti 7
4.2 Vapaalan kehitys 9
4.3 Vapaalan luonne 11
4.4 Luonnonympäristö 11
4.5 Rakennettu ympäristö 14
4.6 Maanomistus 49

5 Suunnittelutilanne 50
5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 50
5.2 Maakuntakaava 50
5.3 Yleiskaava 50
5.4 Asemakaava 51

6 Selvitystyön vaiheet 58

7 Vuorovaikutus 59
7.1 Osallistuminen ja yhteistyö 59

8 Johtopäätökset 67
8.1 Tehokkuusluvun arviointi 67
8.2 Suunnitteluperiaatteet 69
8.3 Selvitystyöhön osallistuneet 71

Lähteet 72

Taitto
Kari Tervo

1 PERUSTIEDOT

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



LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 21 §

2 TIIVISTELMÄ

Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäen suuralueella, Vihdintien ja Myyrmäen urheilupuiston välisellä alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 95 ha ja asukkaita alueella on noin 2200. Tontteja selvitysalueella on noin 600. Pääosalla aluetta voimassa oleva vuoden 1980 asemakaava sallii enintään kaksikerroksisten erillispientalojen rakentamisen pääosin tehokkuudella e=0,20. Asemakaava sallii rakentamista selvitysalueelle yhteensä noin 159 000 k-m^2. Rakennettua kerrosalaa alueella on tällä hetkellä noin 121 380 k-m^2 eli kaavan toteutumisaste on tällä hetkellä noin 76 %.

Alueen kehittäminen on aloitettu Vantaan pientaloalueiden täydennysrakentamisen kehittämishankkeen ensimmäisenä kohteena vuonna 2015. Työn tavoitteena on selvittää täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja reunaehtoja alueella. Samalla tutkitaan, mistä tekijöistä suunnittelualueen rakentamisen luonne koostuu ja missä määrin tätä luonnetta tulee kehittää tai vaalia sekä esittää keinoja näiden mahdollistamiseksi.

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

Alueelle tyypillistä selvityksen perusteella on mm. vehreys, pienipiirteinen ja moni-ilmeinen rakentaminen ja historian ja rauhallisuuden tuntu. Palautteen pääsisältönä ovat olleet joko puoltavat tai vastustavat näkemykset täydennysrakentamisesta, liikenteen ja kunnallistekniikan ongelmat, kuten katujen kunto sekä tärkeinä koetut virkistysalueet ja paikat alueella. Alueen yleisilmettä on toivottu kohennettavan monessa suhteessa.

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

Selvityksen perusteella alueen rakennustehokkuutta on mahdollista nostaa tonttitehokkuuteen e=0,25, jolloin alueelle tulisi nykyisen lisäksi noin 31100 k-m^2 rakennusoikeutta. Nykyisen jäljellä olevan asemakaavavarannon ja mahdollisen tonttitehokkuuden noston (e=0,25) toteutuminen tarkoittaisi yhteensä noin 1000 uutta asukasta. Selvitykseen perustuvissa suunnitteluperiaatteissa käsitellään mm. tontin rakennusoikeutta, autopaikkojen määrää tonteilla, kasvillisuutta, piha-alueen käsittelyä ja katuun rajautumista. Suunnitteluperiaatteita esitetään sovellettavaksi Vapaalassa yleiskaavan A3-alueella siten, että alueeseen sisältyy korttelin 13076 asuntorakentamisen korttelialue kokonaisuudessaan.

LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 21 §

2.1 TAUSTA

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

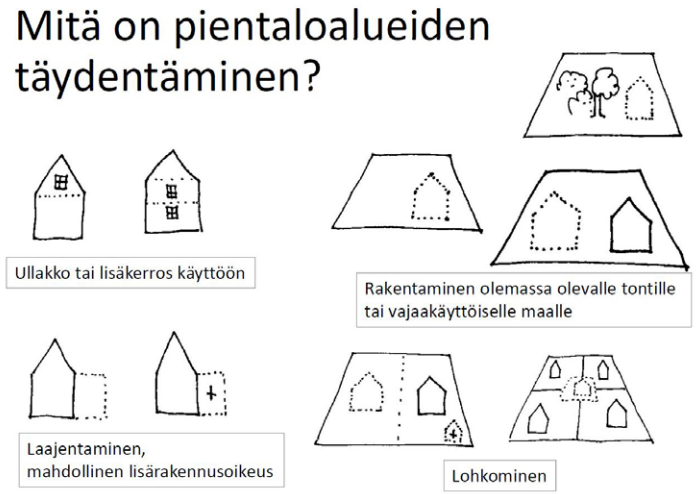
Erilaiset ratkaisut usein rikastuttavat alueen kaupunkikuvaa ja asuntotarjontaa. Pääosin tiivistyvä rakentaminen edellyttää kuitenkin huolellista suunnittelua, rakentamisen korkeampaa laatutasoa sekä naapurien huomioimista. Parhaimmillaan maanomistajat voivat saavuttaa yhteisiä hyötyjä suunnitellessaan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

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

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

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

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



Työn aikana on jaettu paikallisille tietoa täydennysrakentamisen eri muodoista.

Täydennysrakentamisen työkaluja päätöksenteossa

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

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

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

Nämä eri päätöksenteon vaihtoehdot on huomioitu suunnitteluperiaatteiden valmistelussa.



3 TYÖN TARKOITUS JA SOVELTAMINEN

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

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

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

Selvitystyössä on tehtävänä

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

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

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

LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 21 §

4 LÄHTÖKOHDAT

4.1 ALUEEN SIJAINTI

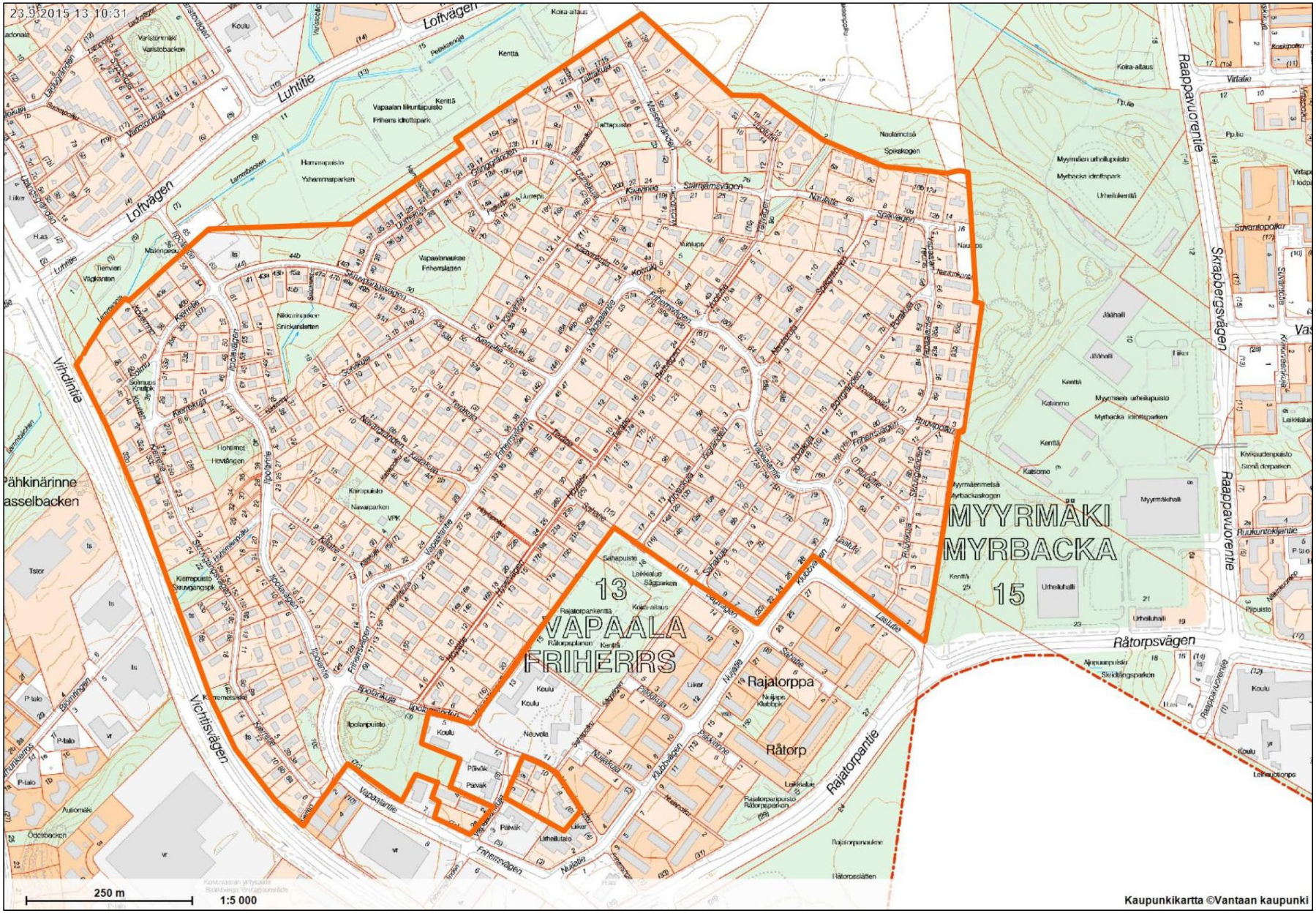
Vantaan kaupunginosajaossa Vapaala (kaupunginosa nro 13) muodostuu kahdesta toisistaan poikkeavasta asuinalueesta: vanhasta Vapaalan omakotitaloalueesta ja Rajatorpan kerrostaloalueesta. Tässä selvityksessä tarkastellaan ainoastaan Vapaalan pientaloaluetta. Selvitysalue kattaa Vihdintien, Luhtitien,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

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

Selvitysalueen kokonaispinta-ala on 95 ha (954 900 m^2). Tontteja alueella on yhteensä 609 kpl. Rakennuskanta koostuu 1930-luvulta lähtien rakentuneesta pientaloasumisesta. Lisäksi selvitysalueeseen sisältyy 16 kpl asemakaavan mukaista virkistysaluetta, joiden roolia viheralueverkostossa tarkastellaan. Selvityksessä huomioidaan myös selvitysalueen ulkopuoliset reitit, palvelut, yhdyskuntarakenne ja suunnittelutilanne.



Selvitysalueen sijainti osoitekartalla osana laajempaa aluetta.



Selvitysalueen rajaus kartalla tarkemmin.

4.2 VAPAALAN KEHITYS

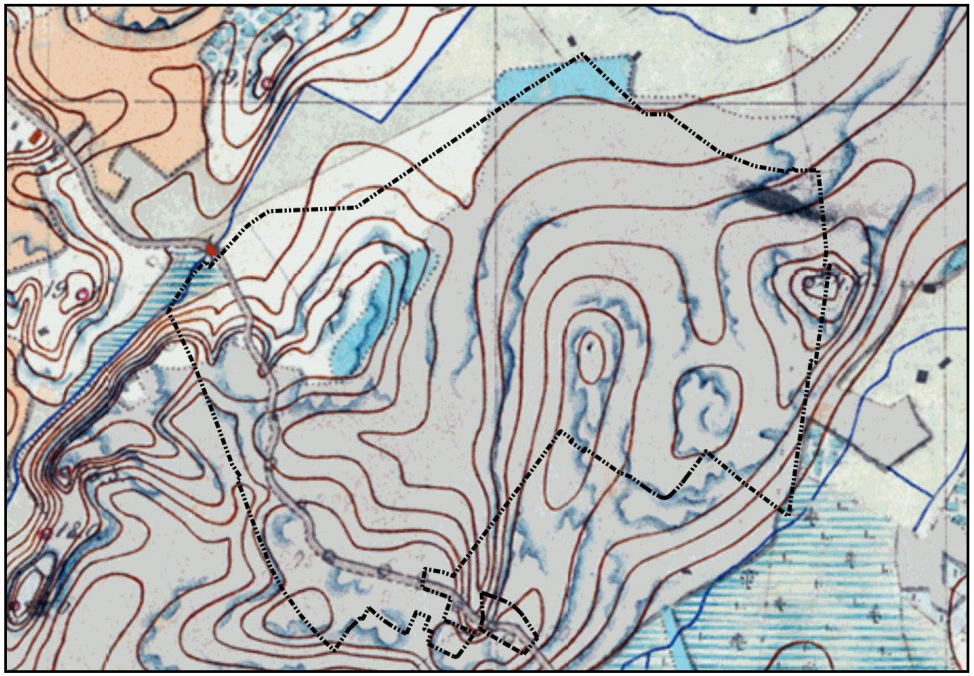
Vapaalan tienoo kuului takametsinä Labbaksen ratsutilaan viimeistään 1500-luvun puolivälistä alkaen. Friherrs (Vapaalan virallinen nimi vuoteen 1967 asti) on syntynyt neljän tilan maista: Övre Labbas, Jussas, Nedre Labbas ja Råtorp. Ylä-Labbaksen ja Jussaksen tilanomistaja Sahlbergit teetättivät v. 1936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

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

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

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

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

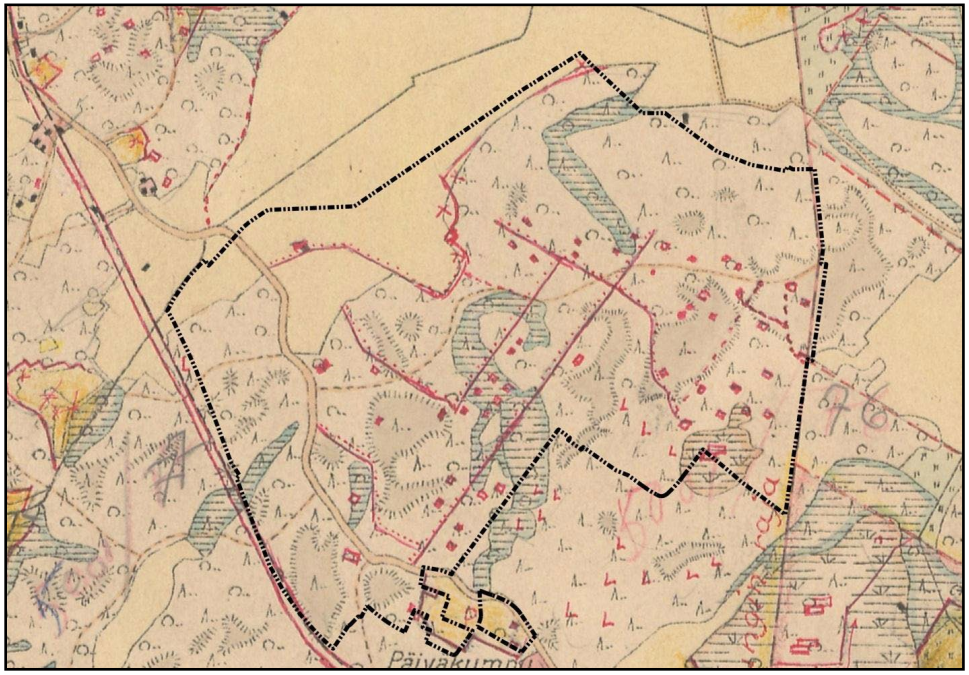


Vapaala rajattuna mustalla katkoviivalla Senaatin kartalle vuodelta 1872. Alueen halki kulki jo tuolloin nykyinen Ilpolantie.

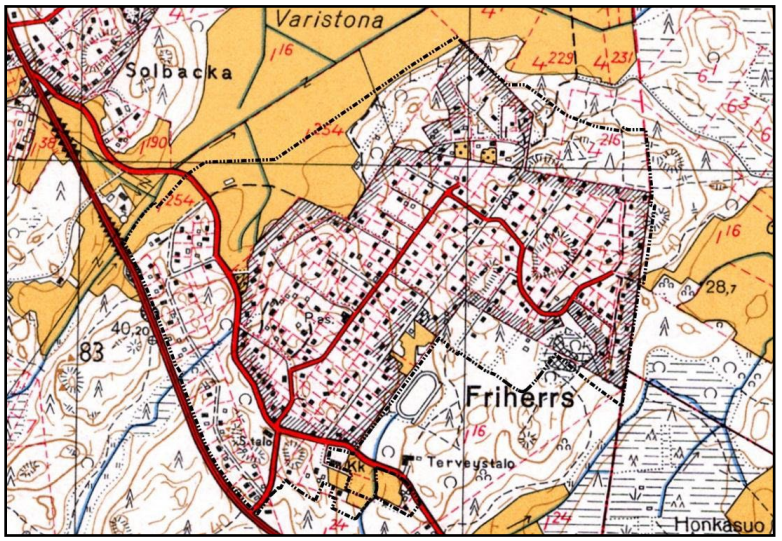
LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 21 §

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

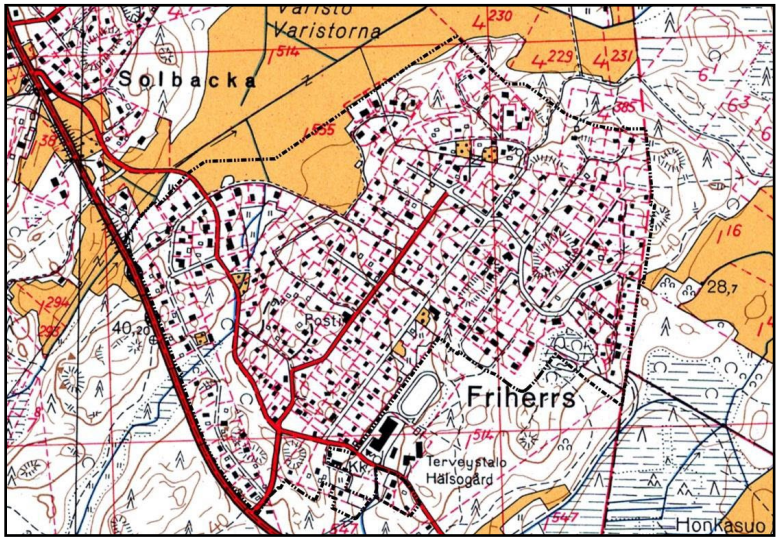
1980-luvulta saatiin lainvoimaiseksi alueen ensimmäinen laajempi asemakaava. Kaavatyö toi muutoksia mm. alueen viheralueverkostoon ja laajensi asutusta Uurrekujalle, Talttakujalle ja Vuolutietä pohjoiseen. Tämän jälkeen keskeisimpiä muutoksia alueen rakenteeseen ovat tuoneet yksittäiset asemakaavamuutokset,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



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



Selvitysalue rajattuna mustalla katkoviivalla vuoden 1958 peruskartalle.



Selvitysalue rajattuna mustalla katkoviivalla vuoden 1967 peruskartalle.

4.3 VAPAALAN LUONNE

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

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

Sosiaalinen ympäristö

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

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

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

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

4.4 LUONNONYMPÄRISTÖ

Maisemarakenne

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

Maastonmuodot

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

”Viherkylä”
”Parasta Vantaata”
”Puutarhakaupunginosa”
”Linnaisten jälkeen Länsi-Vantaan toiseksi paras alue.”
”Pittoreski pientaloyhteisö, joka hengittää ajan muutoksen mukana”
”Luonto ja pientaloasuminen kaikkien aistittavissa.”
”Sillisalaatti taloja sikinsokin”
”Metsittynyt lintukoto”

LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 21 §

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

Maaperä

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

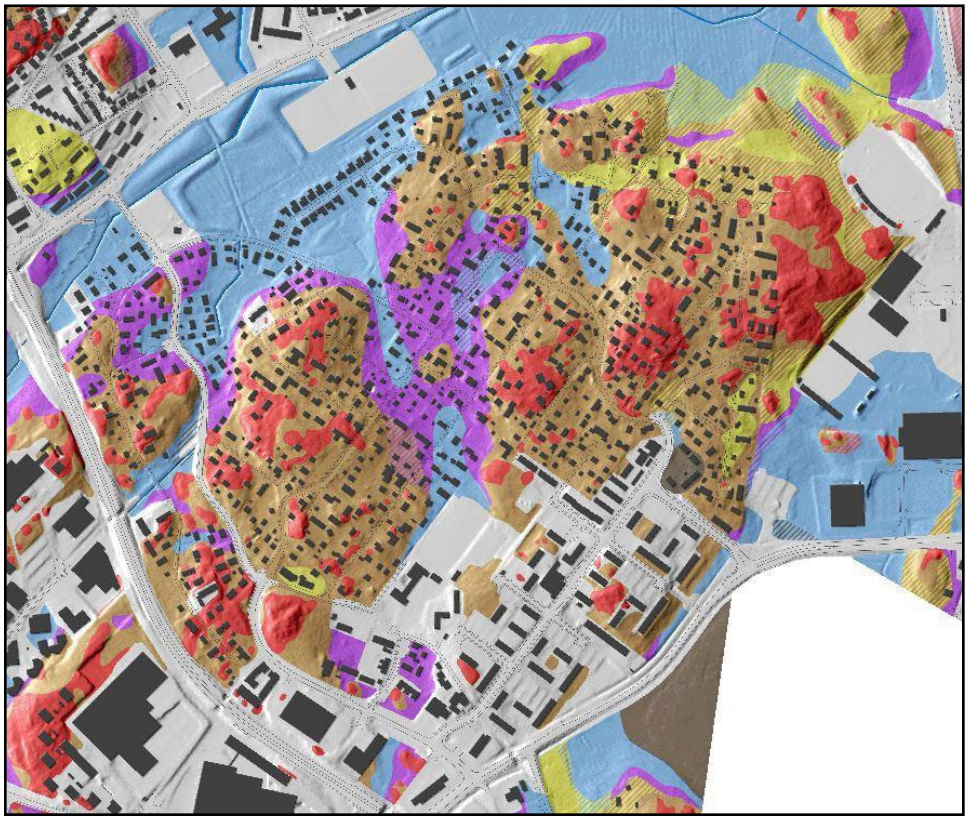
Yleistä periaatetta säilyttää lakialueet rakentamattomina on pääosin noudatettu. Monissa kohdin, varsinkin Porakujan ja Naulakujan sekä Ilpolantien ja Kierretien varrella rakennuksia tosin on aivan lakialueella. Virkistysalueista Ilpolanpuisto, Hohtimet ja Kairapuisto sijoittuvat selänteille.

Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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



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

Luonnonolot ja -arvot

Kasvillisuus ja metsäalueet

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

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

Vesistöt

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

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

Arvokkaat luontokohteet

Selvitysalueella ainoa luonnonarvoiltaan merkittäväksi nimetty kohde on Vapaalantie 29:n vuonna 1980 rauhoitettu tammi. Puu kasvaa tontin reunassa aidan vieressä.

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

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

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

4.5 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Väestön rakenne ja asuminen

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

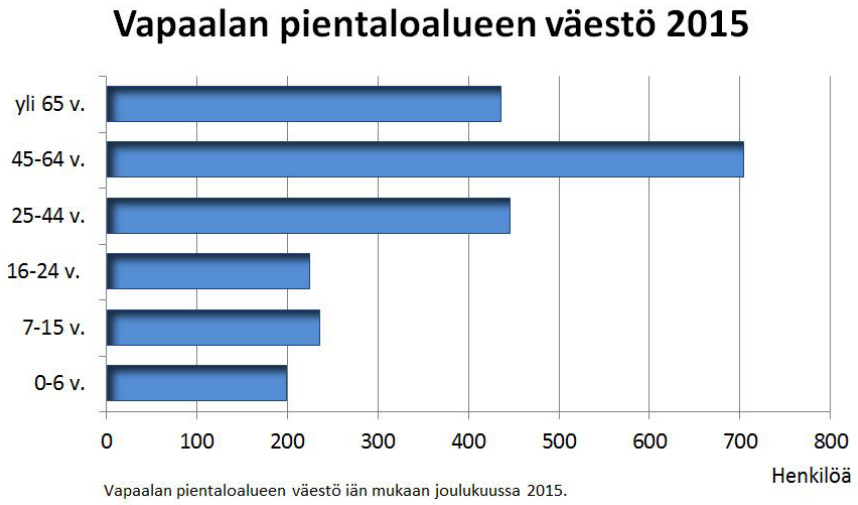
Väestön ikärakenne vaikuttaa alueen palveluntarpeeseen. Se määrittää jonkin verran myös alueen kehitystä ja odotettavissa olevia muutosvaiheita. Vapaalan ikärakenne on vanhoille alueille tyypillinen. Selvitysalueella yli kolmasosa (32 %) asukkaista on 45 – 64–vuotiaita. Yli 65-vuotiaitakin on 18 %, mikä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

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

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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



Vapaalan pientaloalueen väestö iän mukaan joulukuussa 2015.

Yhdyskuntarakenne

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

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

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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



Vapaalan sijainti kaupunkirakenteessa viheralueineen.

Rakennustehokkuus

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

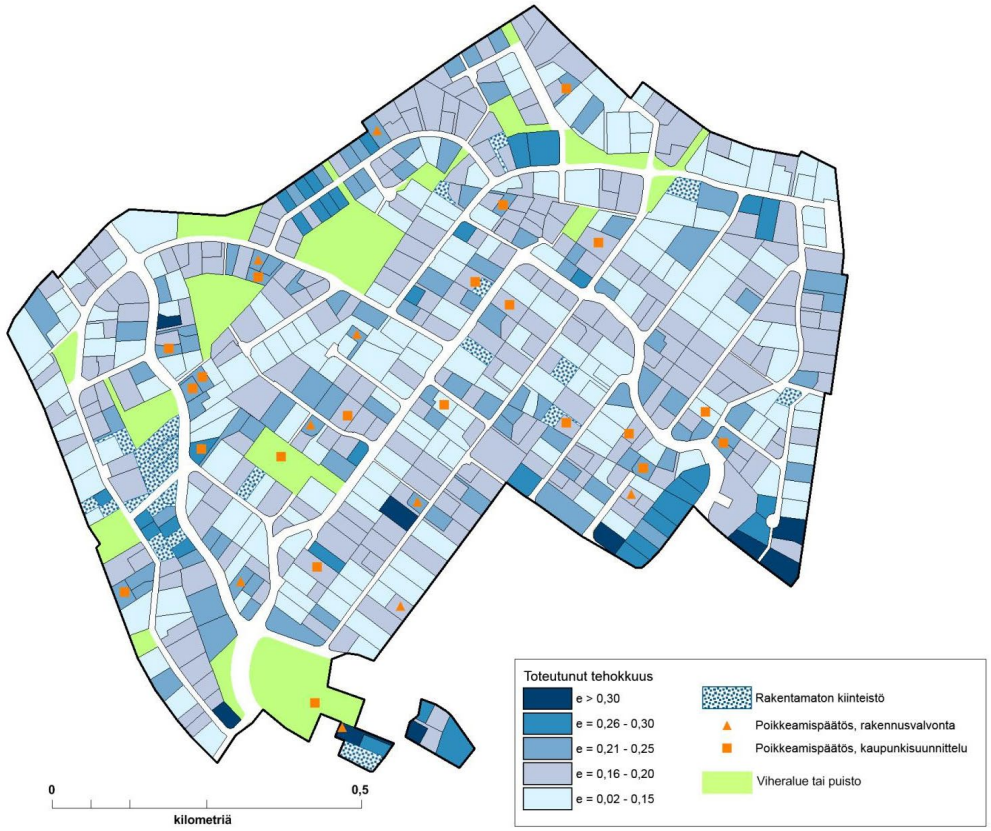
Vapaalan pientaloalueella rakentaminen on Vantaan uusiin pientaloalueisiin nähden väljää. Vanhaksi pientaloalueeksi tiiviys on tyypillinen.

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

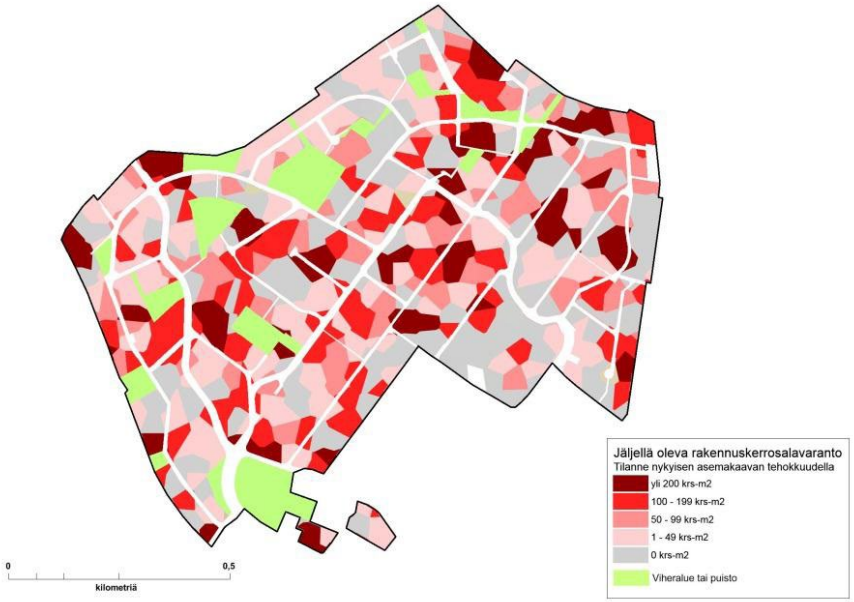
Monilla tonteilla tehokkuus on alle kaavan salliman (kaavassa pääosin e=0,20 eli rakennusoikeutta 20 % tontin pinta-alasta). Osittain saattaa vaikuttaa pääosassa asemakaavassa oleva määräys, jonka mukaan rakennus saa peittää tontin alasta korkeintaan 15 %. Tällöin yli 15 % menevä osuus tulisi rakentaa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

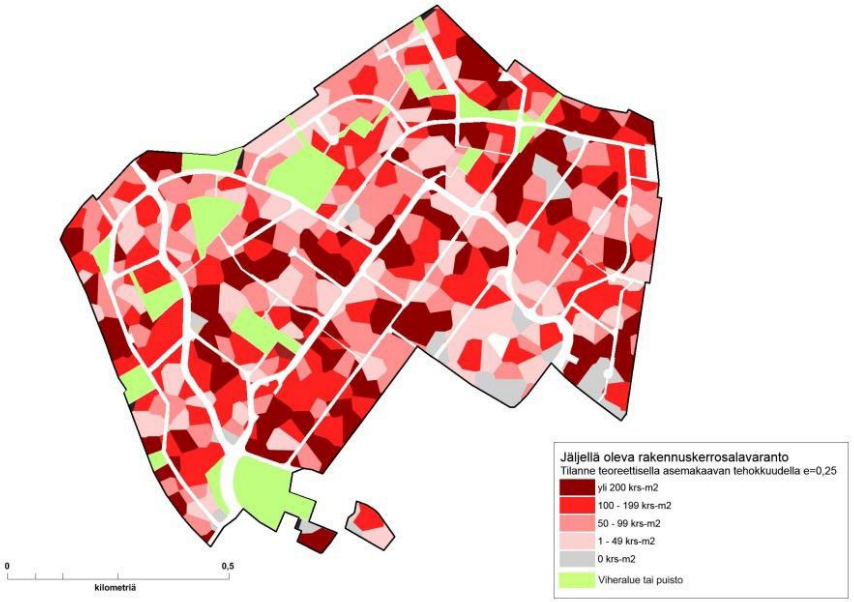
Lukujen valossa poikkeamispäätösten vaikutus alueen tehokkuuteen ei ole merkittävä, mutta paikalliset erottavat tehokkaammat ratkaisut usein katukuvassa. Saman tehokkuuden voi tosin toteuttaa useammalla tavalla. Rakennuksen mittakaava, pihan ja pysäköinnin ratkaisut ja muut kaupunkikuvaan liittyvät tekijät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

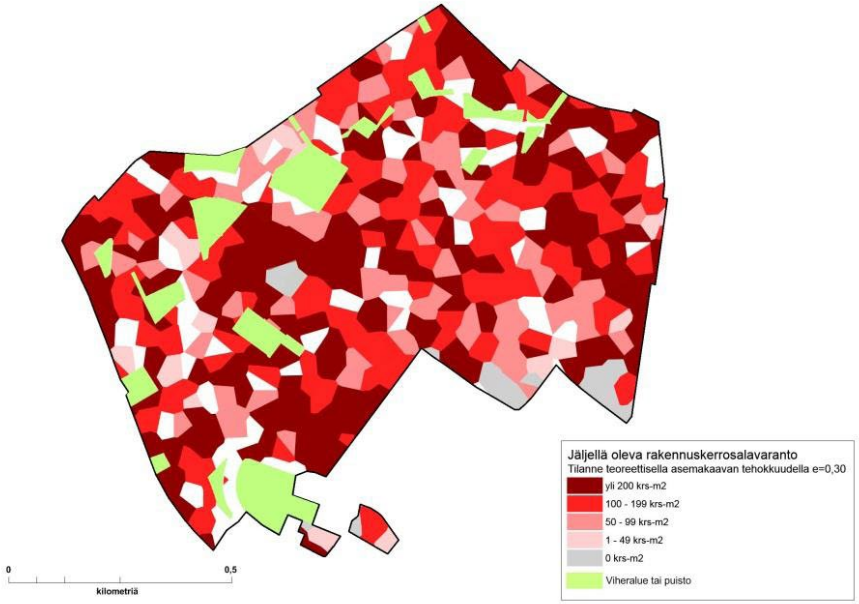
Selvitysalueelle kaupunkisuunnittelun vuosina 2000 – 2015 ja rakennusvalvonnan vuosina 2013 – 2015 myöntämät poikkeamiset merkitty kuvaan.



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







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

Voimassa oleva asemakaava sallii rakentamista 159 000 k-m^2, josta rakentamatta on 37650 k-m^2 eli rakennusoikeudesta on vielä käyttämättä noin 24 %. Asumisväljyysluvulla (Vapaalan 38,9 as/m^2) jaettuna ja vain yli 100 m^2 jäljellä oleva rakennusoikeus huomioiden tämä tarkoittaisi noin 700 asukasta.

Mikäli tonttitehokkuus nostettaisiin alueella tasolle e=0,25, nykyisen lisäksi saataisiin noin 31100 k-m^2 rakennusoikeutta. Kuitenkin Vihdintien varrella uusi rakennusoikeus on lähes poikkeuksetta työtilan rakennusoikeutta, ellei melun torjuntaa pystytä järjestämään. Asumisväljyysluvulla jaettuna ja vain yli 100 m^2 jäljellä oleva rakennusoikeus huomioiden tämä tarkoittaisi nykyisen varannon mahdollistaman kasvun lisäksi vielä noin 600 asukkaan kasvua.

Mikäli tonttitehokkuus nostettaisiin alueella tasolle e=0,30, nykyisen lisäksi saataisiin noin 65000 k-m^2 rakennusoikeutta. Asumisväljyysluvulla jaettuna ja vain yli 100 m^2 jäljellä oleva rakennusoikeus huomioiden tämä tarkoittaisi nykyisen varannon mahdollistaman kasvun lisäksi noin 1600 asukkaan kasvua.

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

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

Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Tontit

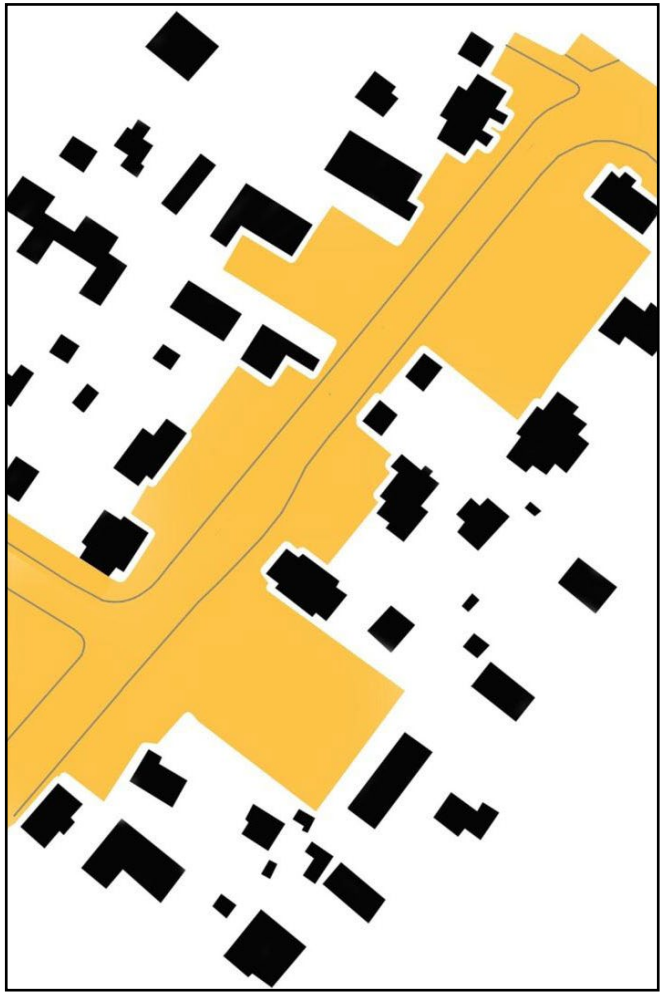
Selvitysalueella on 609 kpl asumiseen tarkoitettua tonttia. Asuin-, liike- ja toimistotontteja on 3 kpl ja yleisille palveluille tarkoitettuja tontteja 2 kpl. Tonttien koko vaihtelee välillä 427–5231 m^2, keskiarvona 1222 m^2. 55 % tonteista on yli 1000 m^2 kokoisia.

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

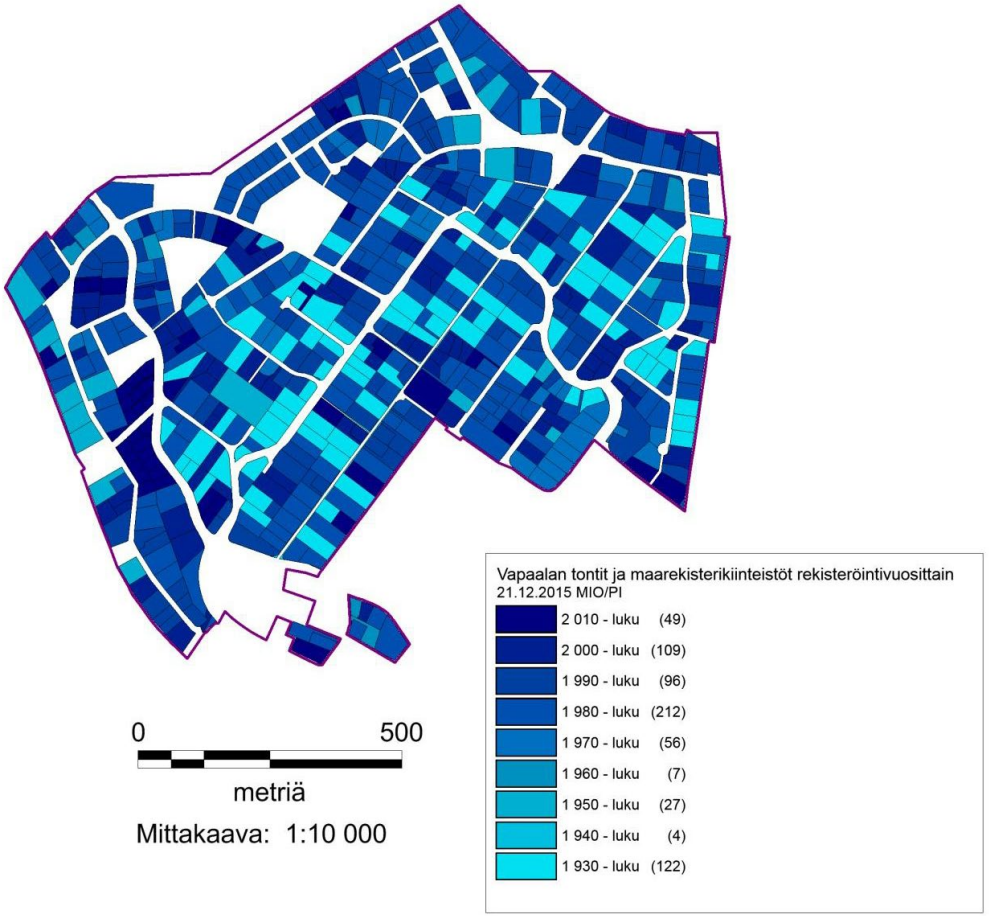
Rakennukset on yleisimmin sijoitettu kohtisuoraan katuun nähden. Muutoin sijoitteluun on saattanut vaikuttaa kadun mutkaisuus tai rinteelle rakentaminen. Olemassa olevista tonteista lohkotuissa täydennysrakentamisen ratkaisuissa rakennus on mitä luultavimmin suunnattu siten, että pakolliset toiminnot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

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

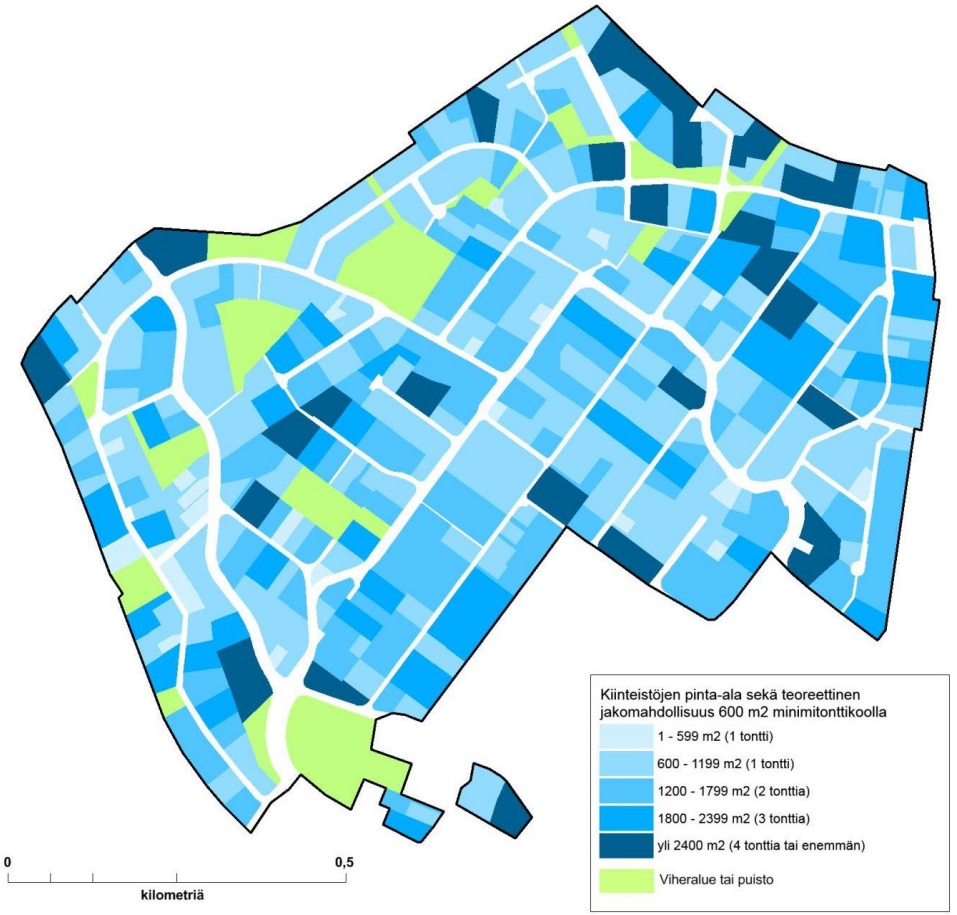
Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentaminen tontteja jakamalla on aloitettu mitä luultavimmin vasta tämän jälkeen. 1990-luvulta alkaen selvitysalueella on muodostettu noin 250 uutta tonttia. Tämä rakentaminen on sijoittunut melko tasaisesti eri puolille aluetta painottuen alueen reunoille. Alueella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



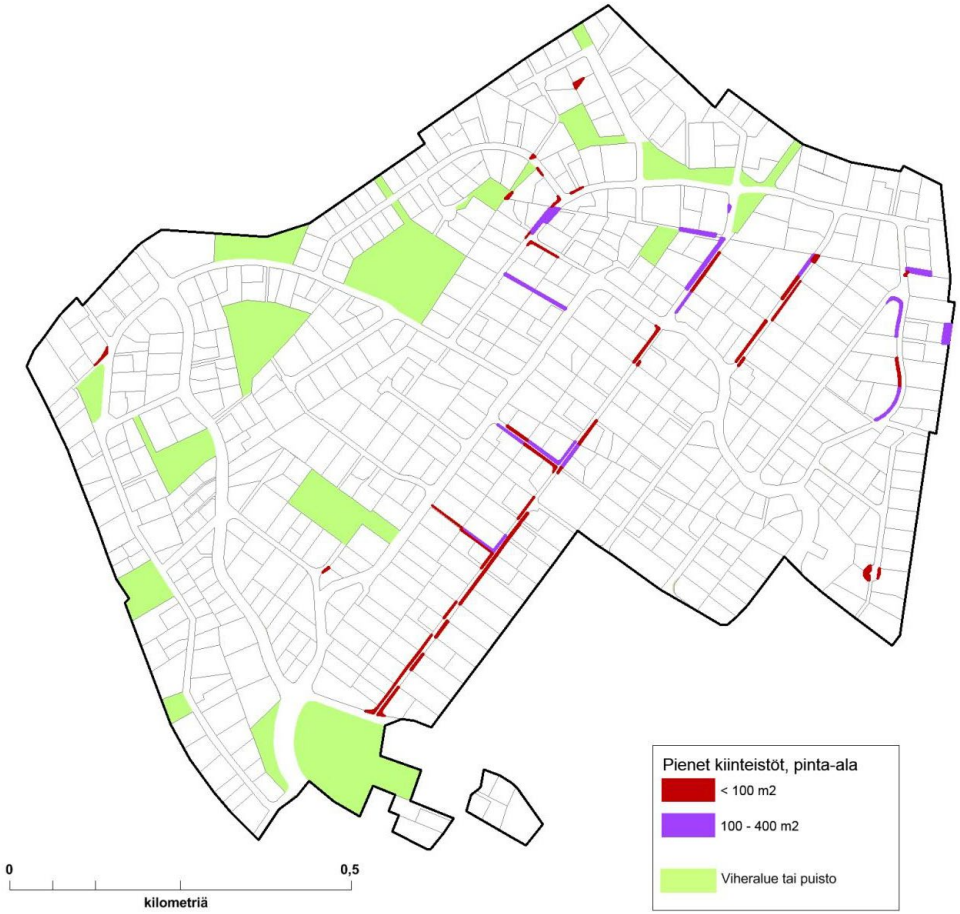
Ote katutilan muodostumisesta rakennusten sijainnin perusteella Vapaalantien kohdalla. Kuvassa ei ole huomioitu aitarakenteita tai kasvillisuutta.



Kartta kuvaa kiinteistöjen rekisteröintipäivämääriä vuosikymmenittäin. Pirjo Ilosalo, 2015.



Tonttien koko ja teoreettinen jakomahdollisuus suunnittelualueella, mikäli tontin minimikooksi otetaan 600 m^2. Anna-Karin Kyrönviita, 2015.



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

Tonttien koko vaihtelee suuresti, sillä osa tonteista on jaettu ja osa ei. Uusien tonttien keskimääräiset koot ovat myös pienentyneet vuosikymmenien aikana. Vuonna 1979 alueen tilojen pinta-alat vaihtelivat välillä 500 m^2 – 4300 m^2 ja keskikoko oli 2200 m^2. Nykyään uudet tontit, esimerkiksi Ilpolantien ja Kierretien välissä ovat kooltaan 470 – 800 m^2. Täydennysrakentamisessa lohkottaessa olemassa olevia tontteja, uuden tontin koko on luonnollisesti korkeintaan puolet alkuperäisestä, usein arviolta 600 m^2 tuntumassa. Jo jaettujen tonttien jakaminen edelleen voi olla hankalaa koon lisäksi muodon ja kulkuyhteyden sijoittumisen puolesta.

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

Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Rakennuskanta

Rakentamisen määrä

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

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

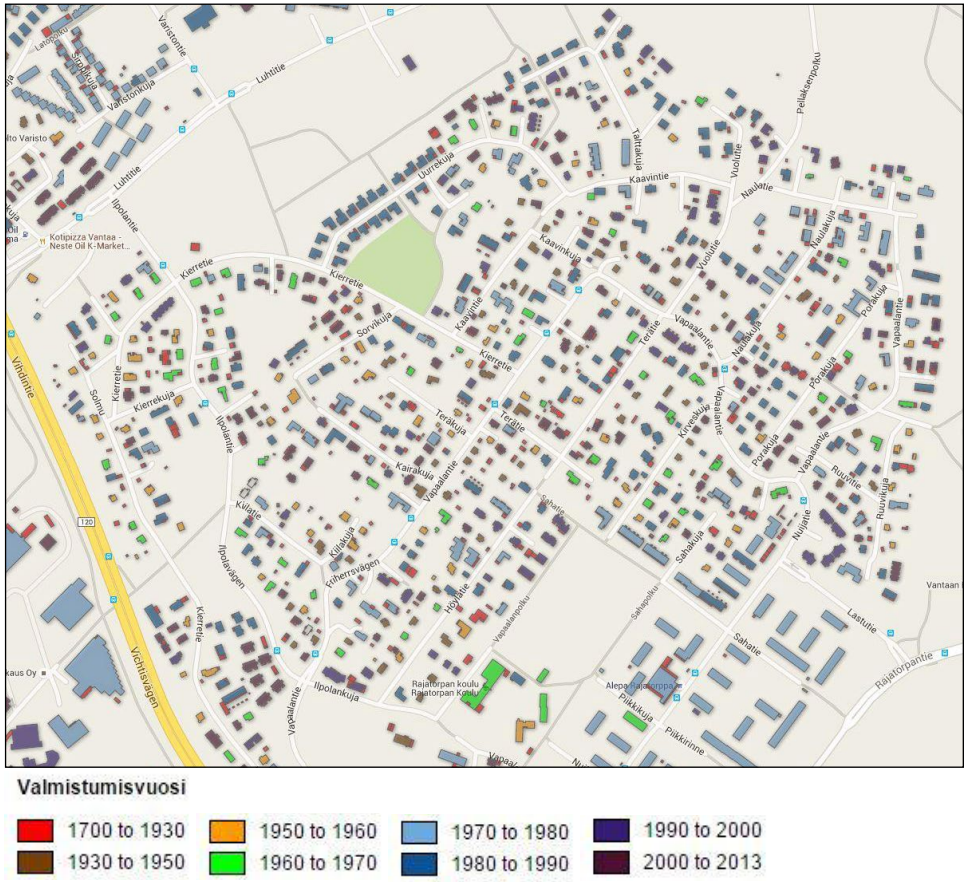
Rakennustyypit ja rakennusten koko

Vapaalan rakennuskanta koostuu useina eri vuosikymmeninä rakennetuista pientaloista, pääasiassa erillispientaloista. Rivitalot yleistyivät Vapaalan pientaloalueella 1980-luvulta alkaen. Vapaalan asuinrakennuksista 76 % on yhden asunnon taloja, 17 % paritaloja ja 6 % rivitaloja. Asuinrakennusten kerrosalan määrä vaihtelee 54 – 821 k-m^2 välillä, keskimääräinen kerrosala on 180 k-m^2. Mukana on myös useampiasuntoisia kiinteistöjä.

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

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

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



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

Rakennusten ulkoasu

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

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

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

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

Tonttien rajautuminen

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

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

Palautetta

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

LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 21 §

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

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

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

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

LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 21 §

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

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

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

Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Työpaikat

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

Voimassa oleva asemakaava pääosin sallii tontin rakennusoikeudesta 20 % asumista häiritsemättömiä liike-, työ- ja toimistotiloja. Asumisen yhteydessä on toteutettu yhteensä noin 2300 m^2 toimistotilaa, 700 m^2 varastotilaa ja 760 m^2 muita työtiloja. Työtiloja asumisen yhteydessä on esimerkiksi Kirveskujan varrella. Alueen tietoliikenneverkko vaatisi asukkaiden mukaan lisäkehittämistä ja helpottaisi mm. alueen etätyömahdollisuuksia. Tietoliikenneverkkojen kehittämisestä vastaavat yksityiset yritykset.

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

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

LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 21 §

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

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

Koulu

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

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

Päivähoito

Vapaalan pientaloalueen lähistöllä on tarjolla ainakin seuraavia julkisia päivähoitopalveluita

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

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

Huomioitavaa palveluiden jatkosuunnittelussa

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

LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 21 §

Virkistys

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

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

Viheralueverkosto

Selvitysalueella on noin 16 alueen sisäistä asemakaavassa viheralueeksi merkittyä aluetta (yht. noin 8 ha, 8,5 % koko alueesta). Näistä yksi on ns. toimintapuisto, joissa on puistorakenteita. Vihdintien varressa asemakaavassa puistoksi varatuista alueista kolme toimii enemmänkin suojaviheralueena. Loput ovat asutuksen välissä säilyneitä luonnonmukaisia metsiköitä, joista seitsemän on kooltaan yli 3000 m^2. Vapaalan viheralueet sijoittuvat karuille kallioisille lakialueille tai savisiin laaksonpohjiin.

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

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

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

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

Viheralueiden kehittäminen jatkossa

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

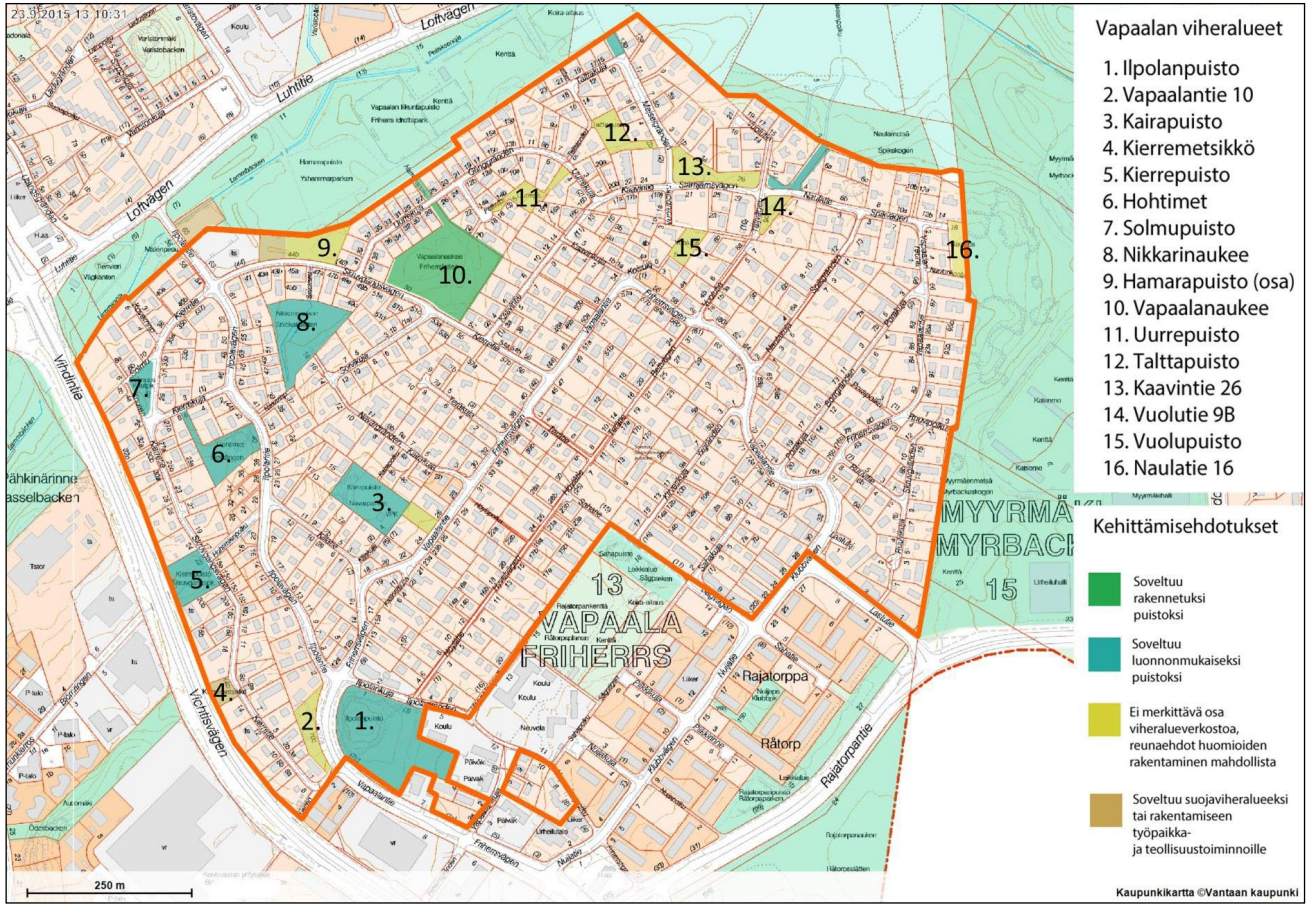
Selvitysalueen tuntumassa olevista virkistysalueista vain Sahapuistolle, Vapaalanaukeelle ja Rajatorpanpuistolle on tehty puistosuunnitelmat. Vapaalanaukee on perusparannettu pari vuotta sitten ja Sahapuistoa kunnostetaan parhaillaan. Selvitysalueelle ei ole tehty metsäsuunnitelmia. Viheralueista on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

Selvitysalueen ulkopuoliselle Myyrmäen urheilupuiston alueelle laaditaan yleissuunnitelma, jossa lähtökohtana on pysäköintijärjestelyjen, kevyen liikenteen reittiyhteyksien, toimintojen ja kaupunkikuvan kehittäminen. Rajatorpanpuiston kunnostaminen sisältyi vuoden 2015 rakentamisohjelmaan.

LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 21 §

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

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



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

1. Ilpolanpuisto (17 845 m²)

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

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

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

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

Kaupunkikuva
Historiallisen Ilpolantien linjauksen maisemassa puustoineen maamerkkinä erottuva kalliomäki.

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

Rakennettavuus
Ilpolanpuisto tulee kokonaisuudessaan säilyttää rakentamattomana.

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

2. Vapaalantie 10 (2720 m²)

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

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

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit
Ei rakennettua yhteyttä. Ilmeisesti ympäröiville tonteille kulkemisesta muodostunut polkua.

Kaupunkikuva
Maisemallisesti tärkeä osa Ilpolanpuiston kokonaisuutta, kallioiden ja mäntyjen muodostama reunavyöhyke.

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

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

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

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

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

Luonnonolot
Moreenipeitteisen mäen kallioinen lakialue. Kaupungin omistama alue moreenimaata. Ilmeisesti Kairakujan rakentamisesta jääneistä maamassoista tehtyjä pengerryksiä. Mäntyvaltainen, rinteellä myös kuusia, koivuja, pihlajia.

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

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

Kaupunkikuva
Kadunvarren pientä kaistaletta lukuun ottamatta näkyy vain ympäröiville pihoille.

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

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

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

4. Kierremetsikkö (1255 m²)

Tausta
Rakentamattomana säilynyt kaistale Vihdintien varrella.

Luonnonolot
Luonnonmukainen kaistale. Maaperä morenia.

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit
Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva
Näkyy metsäisenä ympäristönä lähialueille. Lähellä Vihdintietä keventänee liikennealueen vaikutusta.

Palaute -w

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

Kehittämispotentiaali viheralueena
Säilytetään suojaviheralueena.

5. Kierrepuisto (1230 m²)

Tausta
Rakentamattomana säilynyt kaistale Vihdintien varrella.

Luonnonolot
Metsäinen, märkä alue. Puusto koivua.

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit
Osa keskeistä jalankulun ja pyöräilyn reittiä.

Kaupunkikuva
Näkyy metsäisenä ympäristönä lähialueille. Lähellä Vihdintietä keventänee liikennealueen vaikutusta.

Palaute -

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

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

6. Hohtimet (5175 m²)

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

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

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit
Ei rakennettua yhteyttä.

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

Palaute
Metsän kaataminen asuinrakentamisen tieltä harmittaa paikallisia.

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

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

7. Solmupuisto (2000 m²)

Tausta
Rakentamattomana säilynyt kaistale Vihdintien läheisyydessä.

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

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit
Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva
Näkyy metsäisenä ympäristönä. Lähellä Vihdintietä keventänee liikennealueen vaikutusta.

Palaute -

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

Kehittämispotentiaali viheralueena
Säilytetään suojaviheralueena.

8. Nikkarinaukee (9060m²)

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

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

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

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

Kaupunkikuva
Näkyy ympäröiville pihoille. Katualueilta vaikea löytää kulkua viheralueelle.

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

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

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

9. Osa Hamarapuistoa (noin 5000 m²)

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

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

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

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

Kaupunkikuva
Näkyy urheilupuistoon ja Kierretien varteen.

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

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

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

10. Vapaalanaukee (15 300 m²)

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

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

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

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

Kaupunkikuva
Näkyy kadulle ja lähialueen pihoille, tärkeä läpikulkureitti jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

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

Kehittämispotentiaali viheralueena
Aktiivisessa virkistyskäytössä, säilytetään rakennettuna puistona.

11. Uurrepuisto (2190 m²)

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

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

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

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

Kaupunkikuva
Näkyy harvana metsäisenä ympäristönä viereisille tonteille. Katualueilta vaikea löytää kulkua viheralueelle.

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

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

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

12. Talttapuisto (2830 m²)

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

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

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

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

Kaupunkikuva
Näkyy harvana metsäisenä ympäristönä viereisille tonteille.

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

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

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

13. Kaavintie 26 (3860 m²)

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

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

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit
Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva
Näkyy harvana metsäisenä ympäristönä viereiselle kadulle ja ympäröiville tonteille.

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

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

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

14. Vuolutie 9b (1380 m²)

Tausta
Rakentamattomana säilynyt kaistale Vuolutien varressa.

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

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit
Ei rakennettua yhteyttä. Kulku mahdollista myös viereisen Vuolutien kautta.

Kaupunkikuva
Näkyy harvana metsäisenä ympäristönä viereiselle kadulle ja ympäröiville tonteille.

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

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

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

15. Vuolupuisto (1700 m²)

Tausta
Asuinrakennusten väliin jäänyttä metsämaata. Kulkuyhteys pohjoisesta yhä yksityisessä omistuksessa.

Luonnonolot
Loiva moreeni- ja kalliorinne. Harvapuustoista mustikkatyypin tuoretta kangasmetsää.

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

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

Kaupunkikuva
Näkyy harvana metsäisenä ympäristönä ympäröiville tonteille.

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

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

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

16. Naulatie 16 (2160 m²)

Tausta
Rakentamattomana säilynyt alue osana Myyrmäenmetsää.

Luonnonolot
Luonnonmukainen metsänreuna jonka puusto mäntyvaltainen. Kallioinen moreenirinne.

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

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

Kaupunkikuva
Metsäaluetta, joka liittyy Myyrmäenmetsään. Näkyy metsäisenä ympäristönä ympäröiville tonteille.

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

Rakennettavuus
Soveltuu rakentamiseen, mutta jalankulun reitin säilyttäminen tärkeää.

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





















Selvitysalueen puistoja, numerointi vastaa kartan ja kohdetaulukoiden numerointia.

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

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

Palaute

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Liikenne

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

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

Katuverkon kehittyminen

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

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

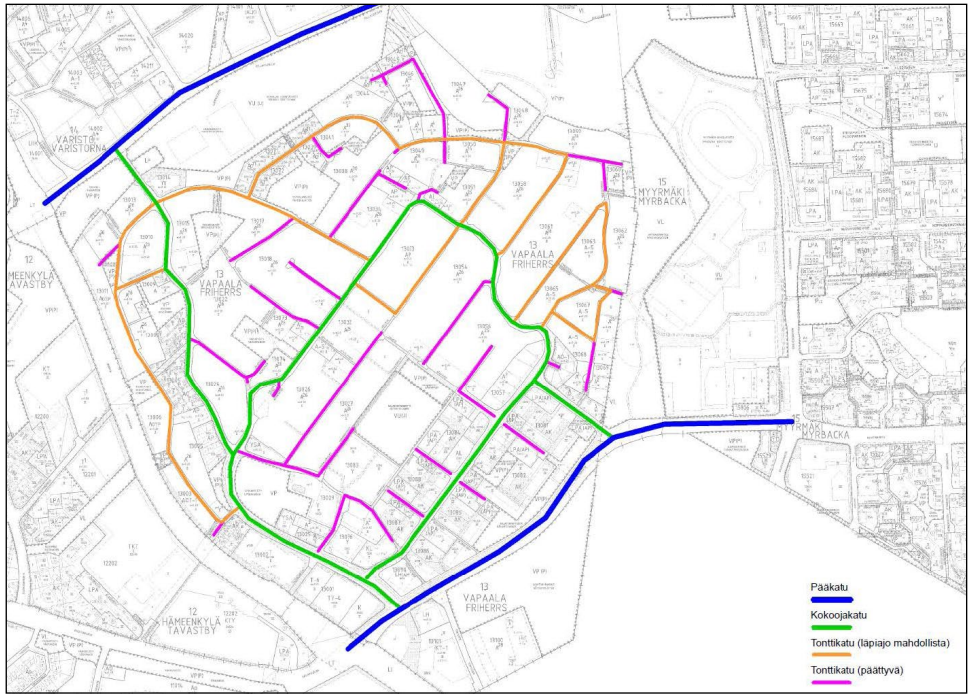
Vapaalan nykyinen liikenneverkko ja sen toiminnallinen luokitus. Vihervaara, 2016.

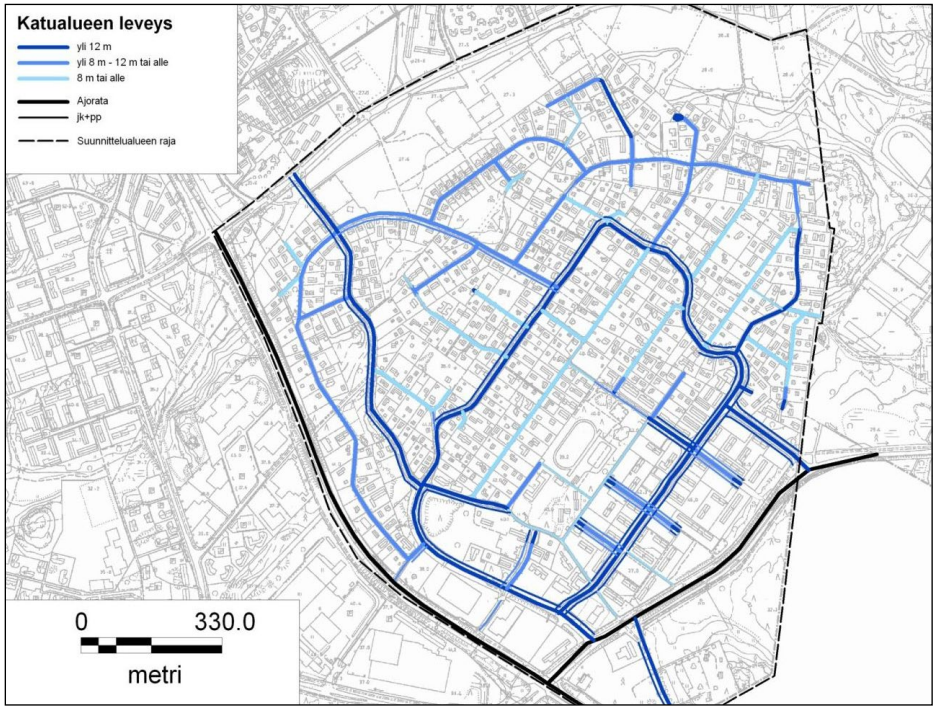
Katuverkon nykytila ja tulevaisuus

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

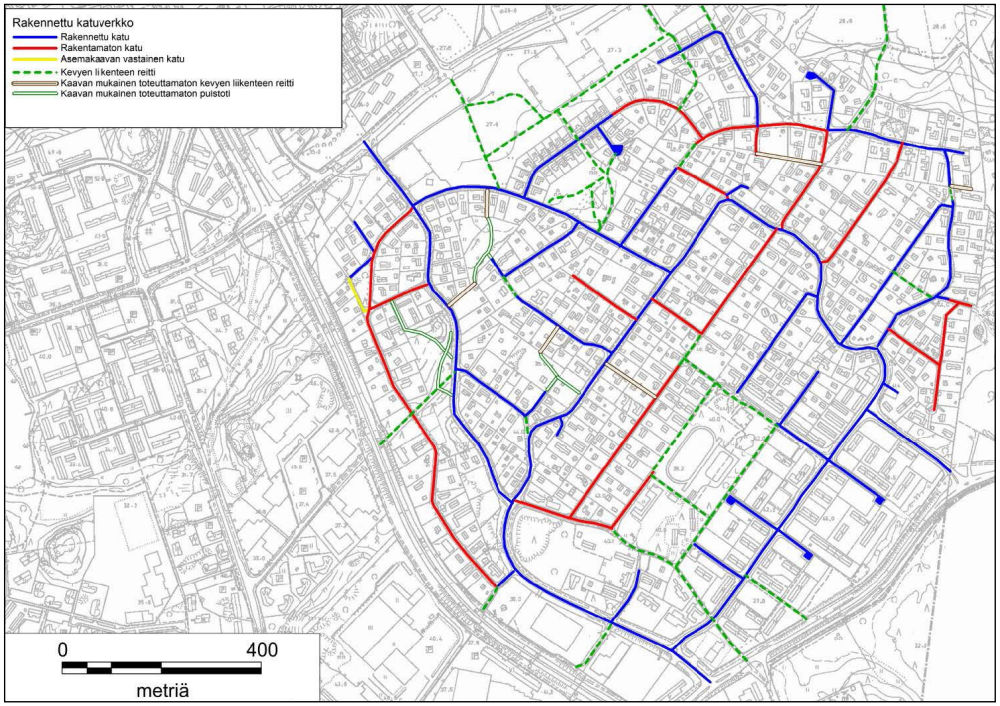
Vapaalan katuverkon ja muun kunnallistekniikan tilaa selvitettiin vuonna 2011 Omat kadut OK- hankkeen yhteydessä. Tuolloin tehtiin asukaskysely ja katualueen inventointi. HSY:n hankkeessa määrittelemät tärkeimmässä saneeraustarpeessa olevat kadut olivat Höylätie (450 m), Ilpolantie välillä Vapaalanpolku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

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





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



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

Autoliikenne

Vapaalan autoliikenteen määrät vuonna 2014

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

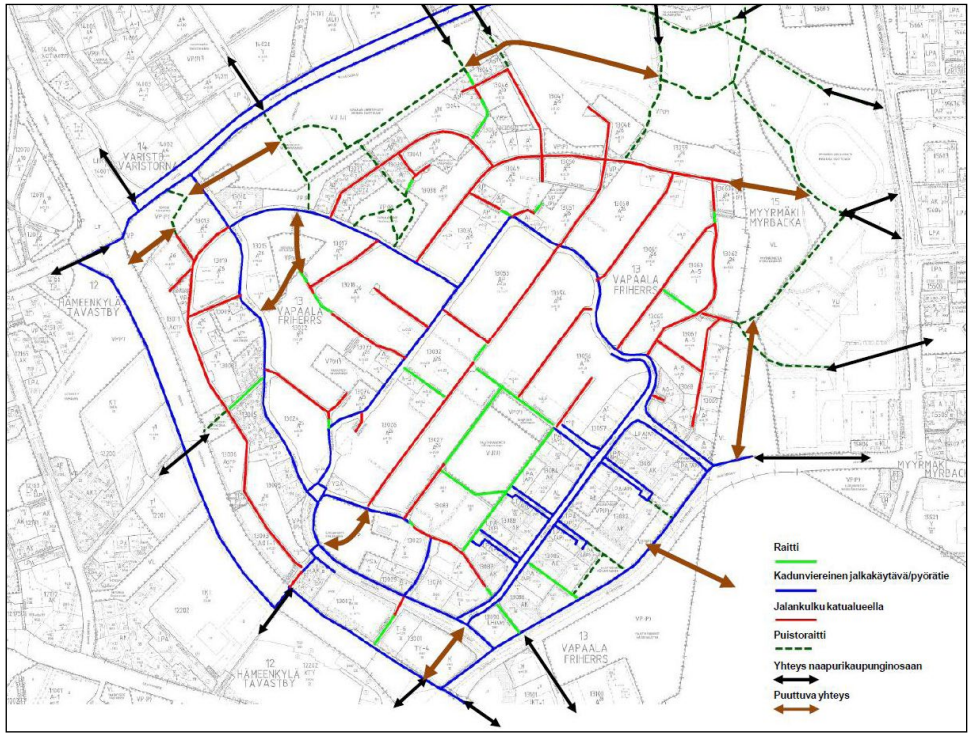
Pysäköinti

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

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

Kävely ja pyöräily

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



Nykyinen jalankulun ja pyöräilyn verkosto yhteyspuutteineen. Vihervaara, 2016.

Joukkoliikenne

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

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

Palautetta alueen liikenteestä

- Huonokuntoisia, valaisemattomia katuja tulisi kehittää (mm. Vuolutie,
- Höylätie)
- Liikenneturvallisuuden kannalta haasteellisia paikkoja, jalankulkuväyliä ja valaistuja osuuksia puuttuu, heikkoja näkemiä (mm. Terätie, Kierretien/
- Kaavintien risteys) ja ylinopeutta ajavia autoja
- Pohjoisosan liikennemäärät jakautuvat epätasaisesti katuverkon katkaisevien jalankulun ja pyöräilyn pätkien takia. Toisaalta naapurit vastustivat läpiajon avaamista.
- Toivottu, että liikenne alueella ei kasva nykyistä suuremmaksi
- Toivottu, että suunnitelmissa otetaan huomioon myös lumitalvien auraus-
- paikat
- Virkistysalueiden läpi kulkemista helpottavia puistokäytäviä
- Toivottu, että tulevassa suunnittelussa tonteille huomioidaan riittävät pysäköintipaikat. Tiedusteluja kadunvarsipysäköinnin mahdollisuuksista.
- Toivottu pihakatujen lisäämistä.
- Vapaalan katutilat koetaan samalla miellyttäväksi – alueella käy ulkoilemassa myös lähialueen asukkaita.
- HSL: joukkoliikenteen reittiä ei saa kaventaa, ajoyhteys jo nyt ahdas.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Kunnallistekniikka

HSY vastaa olemassa olevan vesihuoltoverkon saneeraamisesta ja kustannuksista, kaupunki katuverkon rakentamisesta ja ylläpidosta, vesihuollon rakentamisesta ja katu- ja viheralueiden avo-ojista. Maanomistajat vastaavat omiin tarpeisiinsa vaadittavista johtosiirroista ja tontillaan olevista avo-ojista. Kaukolämmön ja sähkön osalta verkostosta vastaa Vantaan Energia. Tietoliikenneyhteyksien toteuttamisesta vastaavat teleoperaattorit.

Hulevesien hallinta

Vapaala jakautuu kahteen valuma-alueeseen. Pohjoisosan vedet päätyvät avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä Pellaksenojaan tai Lammasojaan. Eteläisen osan vedet johdetaan avo-ojin ja hulevesiviemärein Myyrmäkeen, josta vedet päätyvät Mätäojanlaaksoon.

Vapaalan katualueiden kuivatus on hoidettu pääasiassa hulevesiviemäreillä. Lähes kaikilla rakennetuilla kaduilla on hulevesiviemäröinti. Avo-ojakuivatus on käytössä rakentamattomilla kaduilla sekä viher- ja virkistysalueilla. Pisin yhtenäinen avo-ojilla kuivatettu katualue Vapaalassa sijaitsee Kierretiellä. Paikoin rakentamattomilta kaduilta puuttuu sekä hulevesiviemäröinti että avo-ojat. Näiden katujen kuivatuksen järjestämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen jatkokehittämisessä. Asemakaavassa ei ennestään ole ollut hulevesimääräyksiä, vaan hulevesien hallinta tonteilla on toteutettu pääasiassa rakennusjärjestyksen pohjalta. Paikoitellen rakennuksia on rakennettu alueelle ilman toimivaa hulevesien johtamisreittiä. Vapaalassa varsinkin alavilla tonteilla esiintyy hulevesiongelmia.

Kunnossapidetty oja on asuinalueen maisemaelementti, joka lisää luonnonmukaisuutta tiiviisti rakennetuilla alueilla. Tonttien rajaojat toimivat osana alueen kuivatusjärjestelmää ja ne toimivat myös tarpeellisena tulvareittinä, jolloin mahdollisten rankkasateiden aiheuttamat haitat vähenevät. Myös hulevesiviemäröidyillä alueilla on tulvatilanteen varalta hyvä pitää vanhat rajaojat kunnossa, vaikka ne eivät päivittäisessä käytössä olisikaan. Rajaojien kunnossapito on kunkin kiinteistön omalla vastuulla. Rajaojan putkitukseen on pyydettävä naapurin lupa ja putkituksessa on huomioitava naapurin vesienjohtamistarpeet. Kunkin kiinteistönomistajan on pidettävä huolta, että rajaoja pysyy avoinna eikä veden juoksu pääse ojassa estymään.

Alueen hulevesiverkostoja mitoitettaessa ei ole ollut tiedossa alueen rakennusoikeuden kasvaminen. Täydennysrakentamisessa keskeistä onkin pyrkiä vähentämään rakentamisen vaikutuksia tontilta poistuvaan virtaamaan. Täydennysrakentamisen yhteydessä tulee tontilla muodostuvat hulevedet ohjata imeytys- tai viivytysrakenteisiin ennen johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien muodostumista voidaan minimoida suosimalla runsasta ja monikerroksellista kasvillisuutta ja välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja. Katoilta valuvia vesiä voidaan myös kerätä talteen ja hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Haasteellisinta hulevesien hallinta on kallioisilla tonteilla ja alavilla savimailla, varsinkin jos yleistä avo-ojia tai hulevesiviemäreitä ei ole käytettävissä. Täydennysrakentamista suunniteltaessa on myös muistettava varmistaa, että vesien johtamisreitti tontilta yleiseen hulevesiverkostoon on toimiva eikä rakentamisella tukita nykyisiä johtamisreitteinä toimivia avo-ojia.

Hulevesien hallinnan tarve on kasvanut entisestään ilmastonmuutokseen varautumisen myötä. vantaan kaupunki kehittää parhaillaan tehokkaampia keinoja hulevesien hallintaan. Yleisillä alueilla tämä käsittää esimerkiksi luonnonmukaisia hulevesialtaita. Tonteilla uutena työkaluna voidaan ottaa käyttöön esimerkiksi viherkerroin, jonka avulla kuvataan painotettua viherpinta-alaa suhteessa tontin kokonaispinta-alaan.

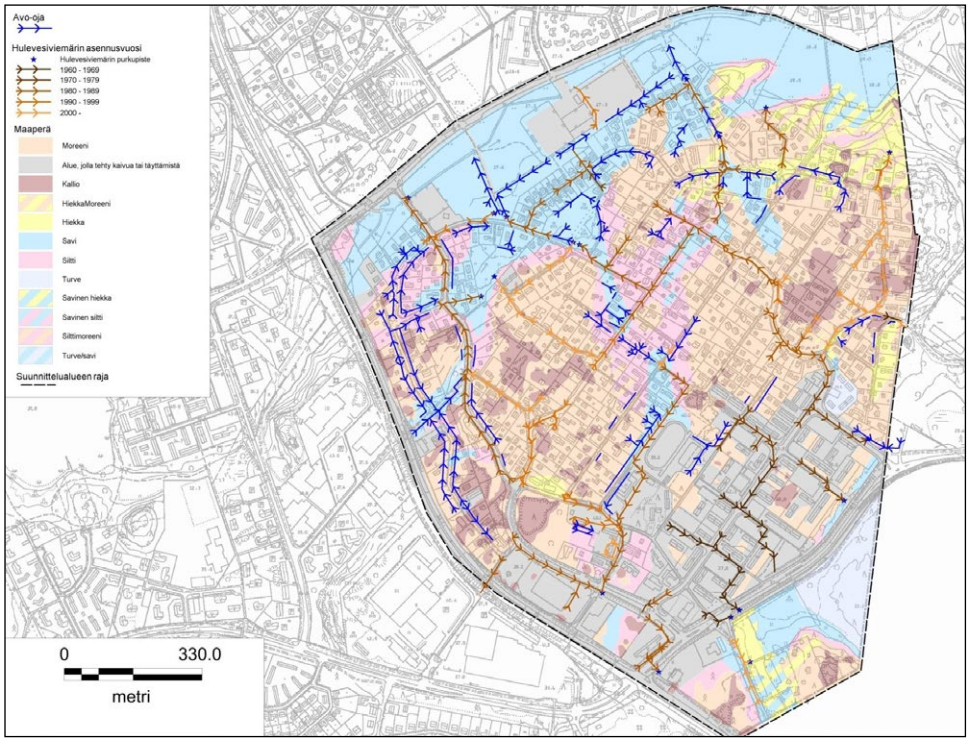
Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti. Suunnittelussa tulee tarkastella hulevesien purkureitti eli onko kadulla ojia tai hulevesiviemäriä, johon vedet voidaan tontilta johtaa.
- Ajantasainen tieto avo-ojien kunnosta edellyttää maastokäyntejä sulaan aikaan.
- Katujen saneerauksen ja hulevesiviemäriverkoston laajentamisen myötä saadaan helpotettua tonttien hulevesien hallintaa.
- Viherkertoimen soveltuvuutta alueelle tulee tarkastella jatkosuunnittelussa.
- Maanalaisia johtoja varten varatut alueet on tarpeen määrittää asemakaavaan.

LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 21 §



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

Vesihuolto

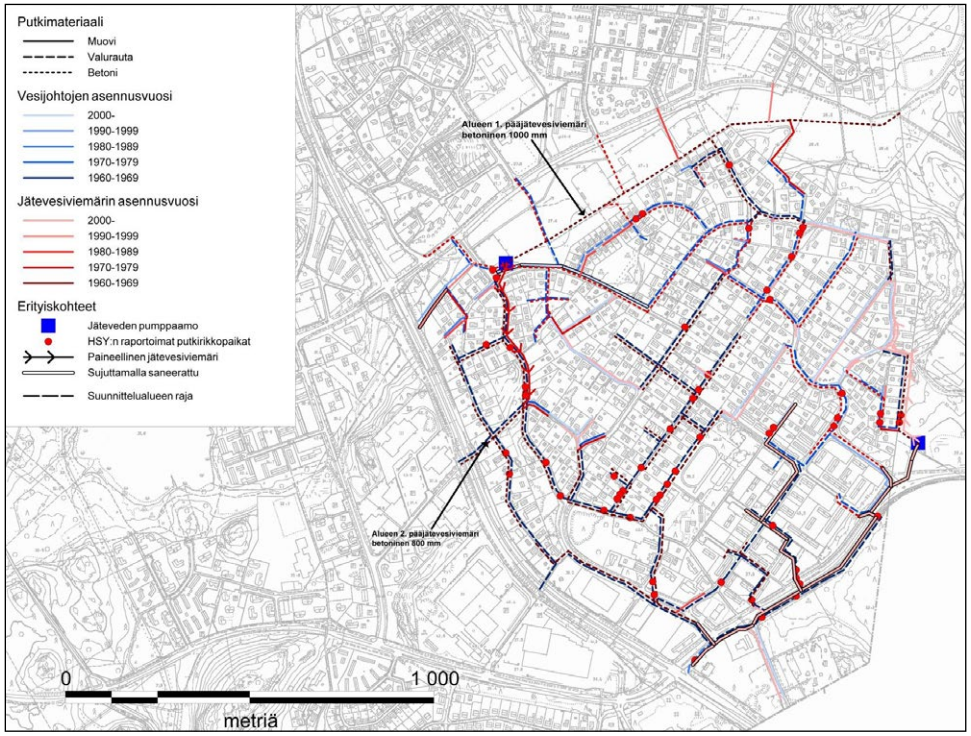
Alueen vesihuollon putkien kunto voidaan Vapaalan laajuisella arvioida karkeasti iän perusteella. Vapaalan vesihuoltoverkostossa on paljon 1960-luvulla asennettuja putkia. HSY seuraa verkoston kuntoa ja pitää kirjaa vuotokohdista. Näiden tietojen perusteella HSY laatii saneerausohjelman. Vesijohtoverkoston putkista valtaosan muodostavat valurautaiset johdot. Vanhoissa jätevesiputkissa on materiaalina käytetty yleisesti betonia, kun taas uudet putket ovat muoviputkia. Vanhoja vesijohtoja ja jätevesiviemäreitä on paikoin saneerattu sujuttamalla 2000-luvulla, mutta osa saneerauksista tehdään myös rakentamalla uudet putket vanhojen viereen. Suurin osa vanhoista 1960-luvulla rakennetuista putkista on Rajatorpassa sekä Vapaalan keski- ja länsiosissa. Itäosassa verkosto on pääasiassa uudempaa, joskin sieltäkin löytyy 1960-luvun putkia.

Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +86.00 … +95.00.

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

Vesijohtovuotoja oli vuoden 2011 tarkatelussa ollut Vapaalan alueella noin 60 kpl. HSY:n saneerauslistalla on tällä hetkellä Höylätie, Vapaalanpolku, osa Vuolutiestä, Ruuvikuja, Ruuvitie ja Ilpolantie.

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



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

Sähkö ja lämpö

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ilmanlaatu

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

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

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

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

HSY:n (2015) ilmanlaatuvyöhykkeiden suositusetäisyydet eri liikennemäärille.

Tieliikenne- ja lentomelu

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

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

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

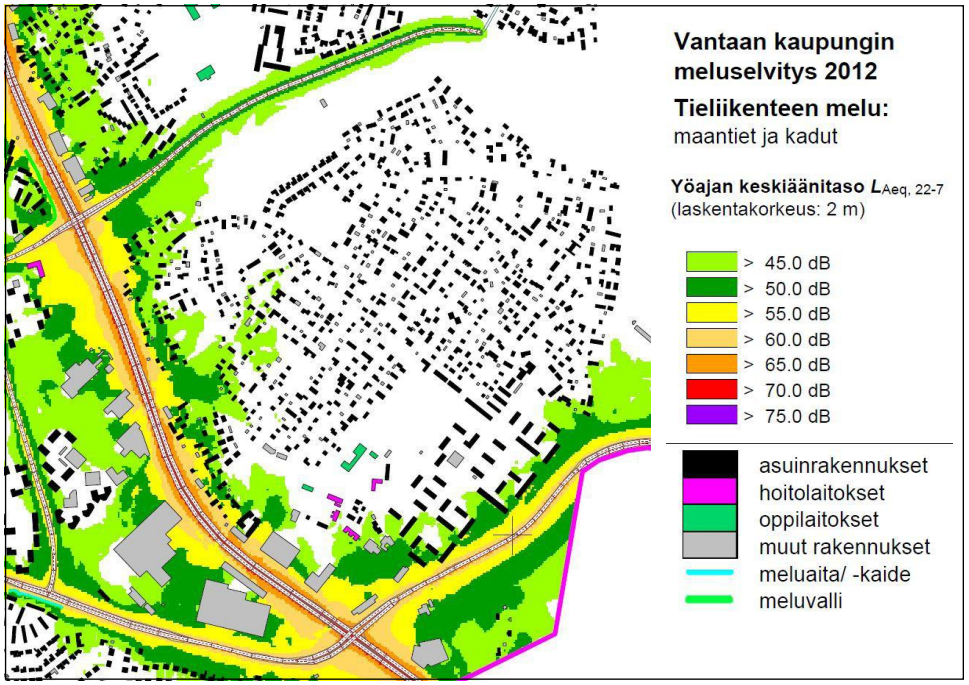
Vapaalan pientaloalueen länsiosa sijaitsee Vihdintien liikenteen aiheuttamalla melualueella. Myös aluetta rajaavien Luhtitien ja Rajatorpantien sekä alueen sisäisten katujen liikenne aiheuttaa alueella liikennemelua.

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

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

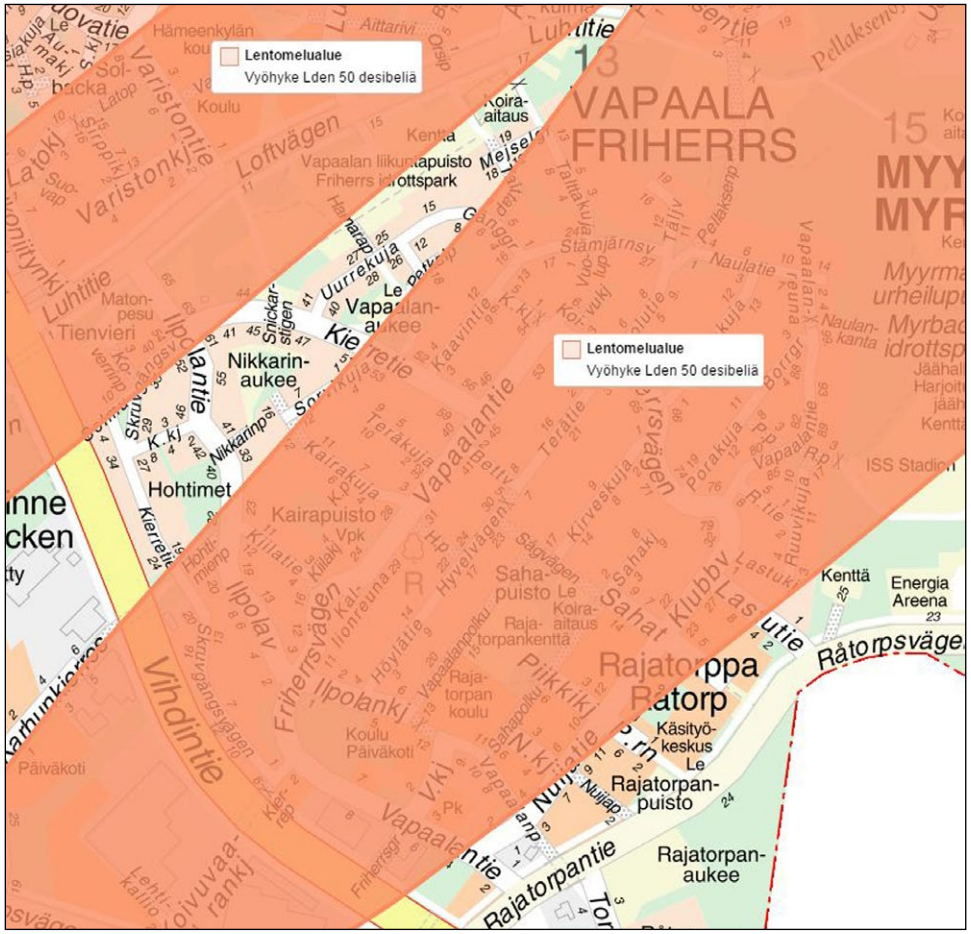


Vihdintien, Rajatorpantien ja Luhtitien liikenteen aiheuttamat päiväajan keskiäänitason LAeq 7–22 meluvyöhykkeet Vapaalan alueella vuoden 2011 liikennetiedoilla, laskentakorkeus 2 metriä.



Vihdintien, Rajatorpantien ja Luhtitien liikenteen aiheuttamat yöajan keskiäänitason LAeq 22–7 meluvyöhykkeet Vapaalan alueella vuoden 2011 liikennetiedoilla, laskentakorkeus 2 metriä.

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



Yleiskaavan mukainen lentomeluvyöhyke m³, L_{den} 50–55 dB Vapaalan alueella merkittynä punaisella.

Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Pilaantuneet maat

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

4.6 MAANOMISTUS

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



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

LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 21 §

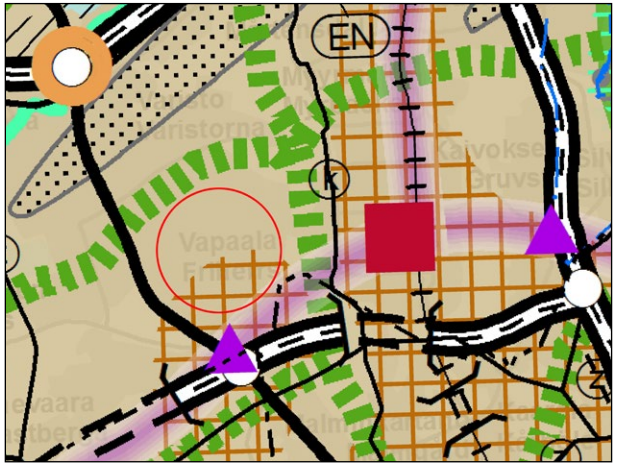
5 SUUNNITTELUTILANNE

5.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDEN KÄYTTÖTAVOITTEET

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

5.2 MAAKUNTAKAAVA

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

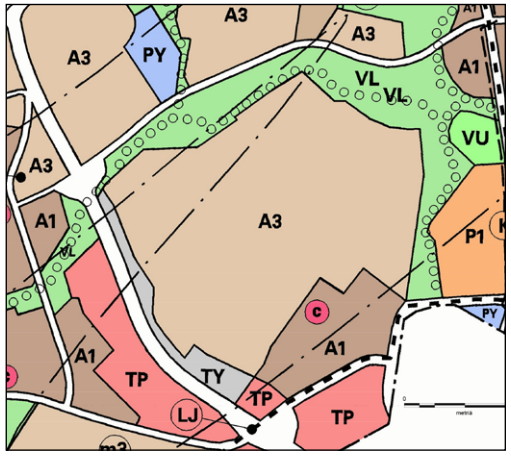


Ote maakuntakaavasta. Vapaalan sijainti osoitettuna punaisella ympyrällä.

5.3 YLEISKAAVA

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

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



Ote yleiskaavasta.



Vuoden 1980 kaavassa huomioitu tilanne yleiskaavan ehdotuksessa vuodelta 1978.

5.4 ASEMAKAAVA

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

Alue on merkitty asemakaavaan pientalorakentamisen alueeksi (A, AO, A26, AOTP, A3C, A30, AL, A-5). Lisäksi Vapaalaan on merkitty virkistysalueita (U, VP, VL, VU, P, P1) ja yleisten palveluiden alueita (Y, YT, YSA). Tonttitehokkuus on pääosin e=0,20, mutta joillakin tonteilla korkeampi. Monin paikoin rakennusalasta saa käyttää vain 15 % ja 400 m^2 maa-alaa kohti rakentaa yhden asunnon. Pääosin korkein sallittu kerrosmäärä on II. Pääosin on sallittu mahdollisuus rakentaa 20 % asumista häiritsemättömiä työtiloja. Tarkemmin kaavoja koskevista määräyksistä sivulla kohdassa Vapaalan aiempi suunnittelu.

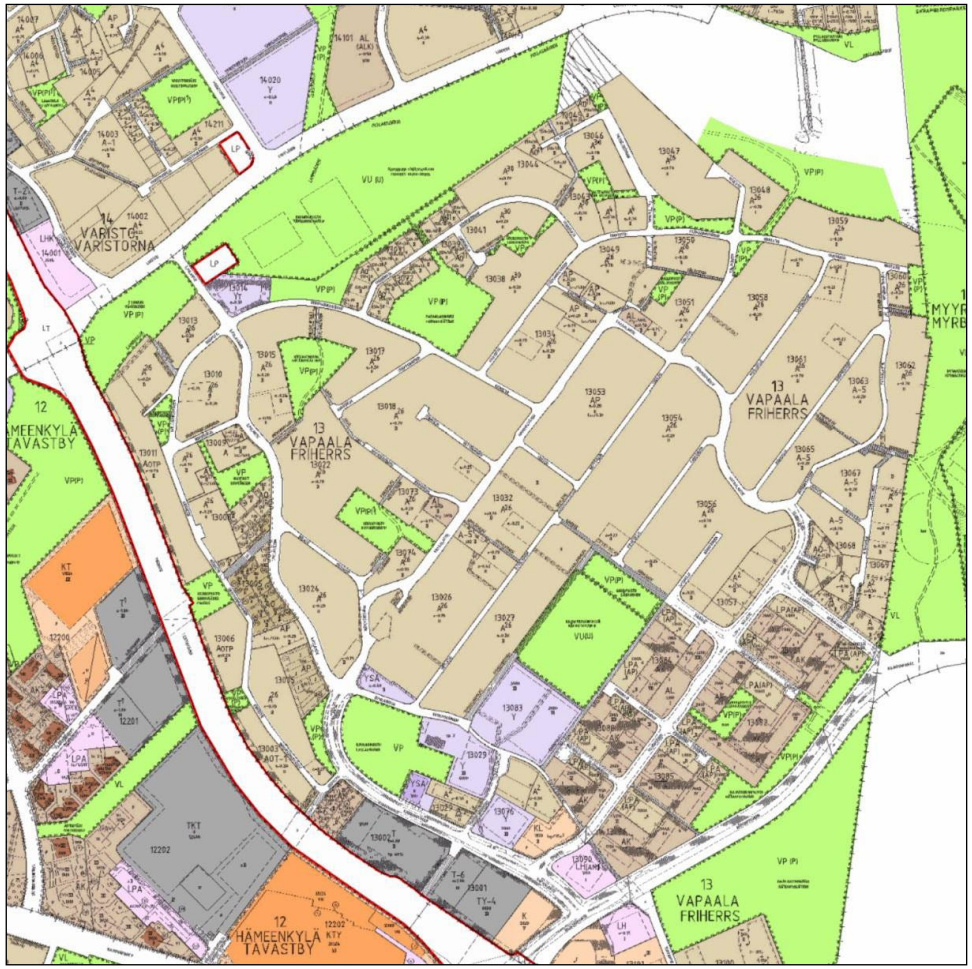
Voimassa oleva asemakaava sallii selvitysalueelle 159 000 k-m^2 rakentamista. Rakentamatta on noin 37649 k-m^2 eli rakennusoikeudesta on käyttämättä 24 %.

Vireillä olevia asemakaavoja

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

Näiden kaavamuutosten ratkaisut on tarkoitus tehdä tämän selvityksen ja suunnitteluperiaatteiden määrittelemisen jälkeen.

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

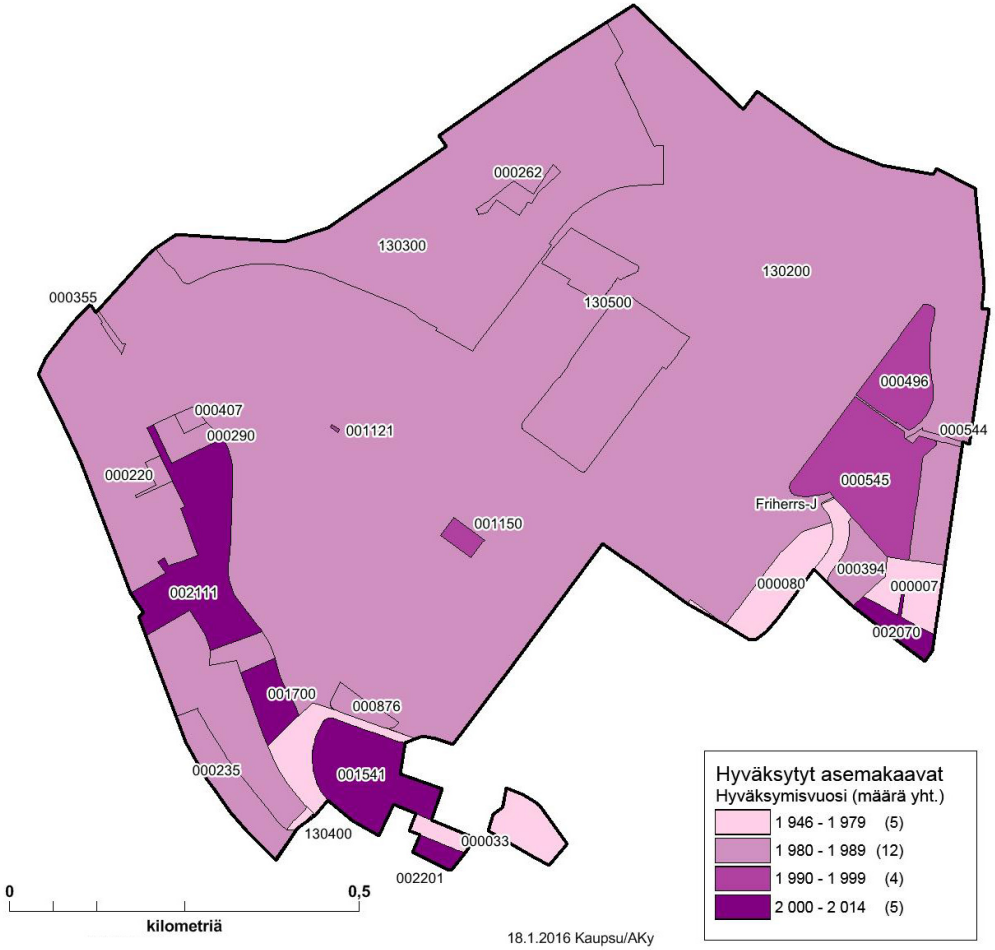


Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Vapaalan aiempi suunnittelu ja asemakaavoitus

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

Kunnanvaltuusto päätti vuonna 1969, että alueelle tarvittaisiin asemakaava, koska asutus oli levinnyt vahvistetun rakennuskaavan alueen ulkopuolelle. Vesihuollon rakentamisen aloittaminen vuonna 1964 mahdollisti alueen tiiviimmän rakentamisen. Tavoitteena asemakaavassa (työnro 130200) oli alueen säilyttäminen pientaloalueena sen aikaisen kiinteistöjaon mukaisesti, turvallisten jalankulkuyhteyksien järjestäminen ja alueella olevan kasvillisuuden säilyttäminen. Asukkaiden mukaan (1970) Vapaala piti säilyttää puistomaisena ja tonttitehokkuutta e= 0,3 pidettiin suotavana. Kaupunki halusi varata alueelle ajan tavan mukaan korttelipuistoja, mutta pieniä, yksityiseltä maalta hankittavia puistoja kohtaan oli suuri vastustus. Kaavaluonnos oli nähtävillä 1970 ja vuosina 1970 – 1973 käsiteltiin kaavan eri vaihtoehtoja. Luonnoksen tultua hyväksytyksi rakennettiin jonkin verran myös poikkeamispäätöksin. Kaavaehdotus saatiin nähtäville vuonna 1977, mutta vuonna 1978 valtuusto palautti kaavan valmisteltavaksi tarkennetuin ehdoin (e=0,20, 15 % peittoala, 1 asunto/400 m^2). Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 1979 ja hyväksyttiin vuonna 1980. Rakennuskielto oli ollut kaava-alueella voimassa vuosina 1969 – 1976.



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

Selvitysalueella voimassa olevat asemakaavat – kooste käytetyistä määräyksistä

Asemakaava/vuosi	Tehokkuus	Toiminnot	Rajautuminen	Muuta	Asumista koskevat autopaikat
Friherrs-Jussas rakennuskaavan rakentamisjärjestys (1946)	Rakennuspaikasta sai käyttää rakentamiseen 1/5 (20%). tontin oltava vähintään 1000 m2. Viemärilliset tontit saivat olla kooltaan 600 m2.	yksi asuinrakennus/tontti, poikkeuksena yli 2000 m^2 tontit, joilla sallittiin kaksi asuinrakennusta. II-kerroksisen asuinrakennuksen tontille sai sijoittaa asunto- ja liikehuoneistoja.	Päärakennus oli sijoitettava kiinni tie- tai rakennusrajaan, lukuun ottamatta viljelystontteja. Samalla tontilla olevien rakennusten välimatka ei saanut olla 6 m pidempi.	Rakennusten ulkoasu: Kattokaltevuus 0-45 astetta.	
130200 Vapaala 2 (1980)	e=0,20, paikoin e=0,35 asti, mm. poikkeamispäätöksellä jo rakentuneille kiinteistöille. AL e=0,50. Suurin sallittu kerrosluku II. Kaupunkikuvallisista syistä peittoala 15 %.	Asumista sekä yhdistettyjen pientalojen ja pienteollisuusrakennusten korttelialue (AOTP). 1 asunto/400 m^2 (jottei pitkille kapeille tonteille rakennettaisi yhtä pitkää rakennusta vastoin aiempaa rakennustapaa). Yleisiä alueita: liikerakennusten korttelialue, seurakuntakeskus ja Friherrsin torppa (Yvy), viheralueita. Mahdollisuus rakentaa 20 % häiriötä aiheuttamattomia työ- ja toimistotiloja.	Istutettavia alueita ainoastaan Vihdintiehen rajautuvilla tonteilla.	Määräyksiä puiden istuttamisesta. Merkitty avo-ojia.	Autopaikkoja 1,5 /asunto, jos asuntoja oli enintään kaksi. Muutoin 1/75 m^2, joista yksi keskitetysti järjestettynä.
130300 Uurrekuja (1981)	Tehokkuus määritelty Uurrekujalla kerrosaloina 150 + 30 k-m^2 (noin e=0,17 – 0,29), lisäksi e=0,20 – 0,36. Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/400 m^2 tai enintään kaksi asuntoa. Mahdollisuus rakentaa 20 % liike-, työ- ja toimistotiloja. Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä. Vapaalanaukeen ja Talttapuiston viheralueet sekä yleinen alue jätevedenpumppaamoa varten. Jalankulun ja pyöräilyn osuuksia.	Rakennusalan raja on sijoitettu 2 – 4 metrin päähän tontin rajasta. Tontti rajattava yleisistä alueista pensasaidalla.	Määräyksiä puiden säilyttämisestä ja istuttamisesta. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitty.	1 ap/85 m^2
130500 Vapaalantien ja Terätien välinen kortteli (1984)	e=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/400 m^2. Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä. Mahdollisuus rakentaa 20 % toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja. Merkitty Kaavinkujan jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.	–	–	1,5 ap/asunto
000007 Rajatorpan asemakaava (1972)	e= 0,30. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 40%.	Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä.	Vähimmäisetäisyyksiä rakennusten sijoittumiselle. Sallittiin yksikerroksinen rakentaminen tontin rajaan kiinni ilman naapurin lupaa.	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitty. Määräyksiä puiden säilyttämisestä ja istuttamisesta.	1,5 ap/asunto
000080 Nuijatie (1977)	e= 0,30. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 40%.	Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä.	Vähimmäisetäisyyksiä rakennusten sijoittumiselle. Sallittiin yksikerroksinen rakentaminen tontin rajaan kiinni ilman naapurin lupaa.	Määräyksiä puiden istuttamisesta.	1,5 ap/asunto
000033 Vapaalankuja (1974)	e= 0,30. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 40%.	Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä.	Vähimmäisetäisyyksiä rakennusten sijoittumiselle. Sallittiin yksikerroksinen rakentaminen tontin rajaan kiinni ilman naapurin lupaa.	Määräyksiä puiden istuttamisesta. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitty.	1 ap/70 k-m^2 vähintään 1 ap/asunto

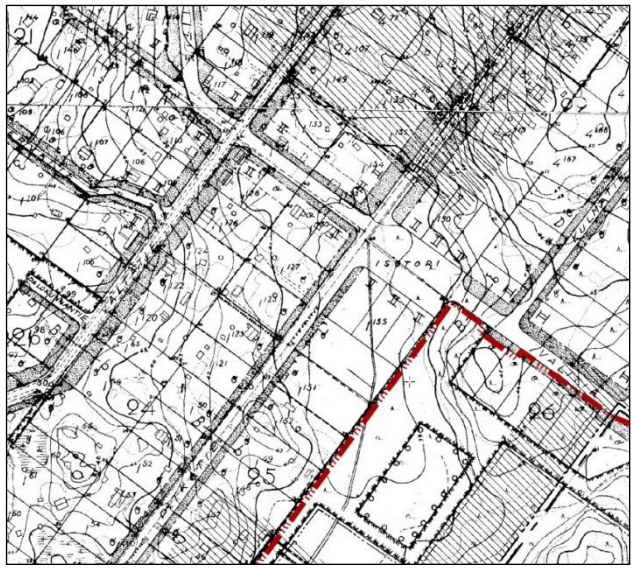
000220 Kierretie (1982)	e=0,23. Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/400 m^2. Mahdollisuus rakentaa 20 % toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja.	–	Määräyksiä puiden istuttamisesta.	1,5 ap /asunto, jos asuntoja oli enintään kaksi. Muutoin 1/75 m^2, joista yksi keskitetysti järjestettynä.
000235 Kierrepolun ja kierretien risteys (1982)	E=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II.	Yhdistettyjen pientalojen ja teollisuusrakennusten korttelialue. Enintään 2 asuntoa/tontti. Kierremetsikön puisto.	Suojavyöhykkeeksi istutettava alue Vihdintien reunassa.	Melumääräys Vihdintien puoleisille rakenteille.	1,5 ap/asunto, jos asuntoja oli enintään kaksi. Muutoin 1 ap/75 m2.
000290 Kierrekuja (1983)	e=0,20. Ei peittoalaa koskevaa määräystä. Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/400 m^2. Mahdollisuus rakentaa 20 % toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja.	–	Merkitty avo-ojia. Määräyksiä puiden istuttamisesta.	1 ap/75 m^2
00394 Lastutien ja Nuijatien risteys (1988)	e=0,20. Lisäksi saa rakentaa 40 m^2 taloustilaa. Suurin sallittu kerrosluku I.	Asumisen lisäksi Lastukujan katualue.	Istutettava alueen osa katuun ja olemassa oleviin naapuritontteihin rajautuvalla reunalla.	Määräyksiä puiden istuttamisesta ja säilyttämisestä.	1,5 ap /asunto.
000407 Ilpolantien ja Kierrekujan risteys (1984)	E=0,23. Suurin sallittu kerrosluku III.	1 asunto/400 m^2. Rakennusoikeudesta 27% saa käyttää ympäristöä häiritsemättömän teollisuuden käyttöön	–	Merkitty avo-ojia. Määräyksiä puiden istuttamisesta.	
000496 Porakujan ja Vapaalantien välillä (1990)	e=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 15 %.	1 asunto/400 m^2. Mahdollisuus rakentaa 20 % liike-, työ- ja toimistotiloja.	–	–	1,5 ap/asunto
000545Porakujan ja Ruuvikujan välillä (1992)	e=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 15 %.	1 asunto/400 m^2. Mahdollisuus rakentaa 20 % liike-, työ- ja toimistotiloja.	–	–	1,5 ap/asunto
000876 Ilpolankujan ja Vapaalantien risteys(1989)	e=0,40. Suurin sallittu kerrosluku II.	Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue. Saa rakentaa myös kerho- ja kokoontumistiloja ja henkilökunnan asuntoja.	Puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke muihin tontteihin rajautuvassa reunassa. Näkemäaluetta koskeva merkintä ja määräys.	–	Asuntola 1 ap/100 k-m^2, 15 ap/ henkilökunnan asunto
001150 Vapaalantien ja Höyläpolun risteys(1993)	Rakennusoikeus 302 k-m^2 (e=0,19). Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 15 %.	1 asunto/400 m^2. Mahdollisuus rakentaa 20 % toimistotiloja ja asumista häiritsemättömiä työtiloja. Jalankululle varattu katu, Höyläpolun palokuja.	–	Alueen osa, jossa suojeltuja puuyksilöitä, vain maisemanhoidolliset toimenpiteet mahdollisia.	2 ap/asunto
Ilpolantien ja Vapaalantien risteyksessä 00170 (2007)	Rakennusoikeus 590 k-$m2^2$ (e=0,21). Suurin sallittu kerrosluku I. Rakennusoikeuden lisäksi enintään 5 m^2/asunto taloustiloja + 1 autokatos/asunto.		Muihin tontteihin rajautuvassa reunassa istutettava alueen osa, jolla tulee olla puita ja pensaita. Pysäköinti- ja leikkipaikat tulee rajata istutuksin. Rakennusalat rajattu. Pihatiet jäsennettävä pintamateriaalein.	Rakennusten ulkoasu: Tasakatto ei sallittu, julkisivumateriaali savitiili. Ohjeellinen leikki- ja oleskelupihan paikka. Virkistysalueen puoleista kasvillisuutta suojattava rakennusaikana. Melua koskevia määräyksiä.	2 ap/asunto

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

Lisäksi suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat, joille ei sijoitu asumista

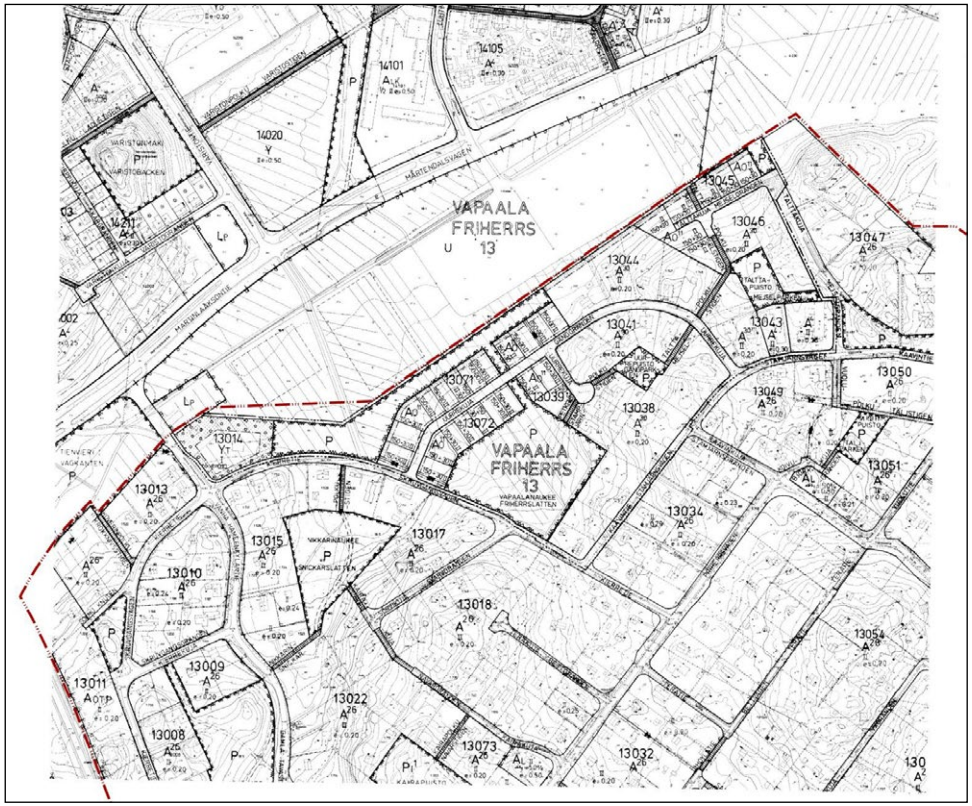
- 000544 Ruuvipolun katualue (1987)
- 001121 Osa Kairakujan jalankululle ja pyöräilylle varatusta katualueesta, ei asumista.
- 001541 Ilpolan koulun ja puiston ympäristö (2000) Ilpolanpuisto, suojeltava Ilpolan koulun pihapiiri ja rakennus, ei asumista.
- 000355 Koverrinpolun jalankululle ja pyöräilylle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

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





Selvitysalue rajattuna punaisella katkoviivalla vuoden 1980 asemakaavan 130200 kartalle.



Selvitysalueen rajaa punaisella katkoviivalla vuoden 1981 asemakaavan 130300 kartalla.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Muuttuneet olosuhteet

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

Nykyiseen kaavaan nähden selvitysalueella toteutumatta on jäänyt

- Rakentamatta on noin 37649 k-m^2 eli rakennusoikeudesta on käyttämättä 24 %
- 5 kpl asemakaavan mukaisia jalankulun ja pyöräilyn reittejä
- 17 kpl rakentamattomia katuja
- 1/16 viheralueista rakennettuja/puistosuunnitelma tehty
- 29/609 (alle 5%) tonteista rakentamattomia
- ELY ei ole toteuttanut Vihdintien varrelle meluaitaa: melu ja pienhiukkaset tällä hetkellä suuret (esim. yli 55 dB vyöhyke ulottuu noin 50 – 200 m etäisyydelle Vihdintiestä). Melualueella sijaitsevat kohteet vaativat oman melusuojauksen. Asuinrakentamista ei tule suosia Vihdintien varrella.
- Kaupunki ei ole lunastanut kaikkia yleisiä alueita itselleen.
- Työtilat liikerakentamisen korttelialueella (AL) tai 20% osuutena rakennusoikeudesta ovat toteutuneet vain paikoin. Mahdollisuus työtilojen sijoittamiseen asumisen yhteydessä tärkeätä säilyttää, sillä tukee alueen elävyyttä.
- Puiden määrää koskevaa määräystä ei enää ole vaadittu toteutettavan.
- Kaavoissa ei ole määräyksiä maastonmuotojen, katutilan ja vehreyden muodostumisesta, rakennusten ulkoasusta eikä mittakaavan huomioimisesta lähiympäristön kanssa.

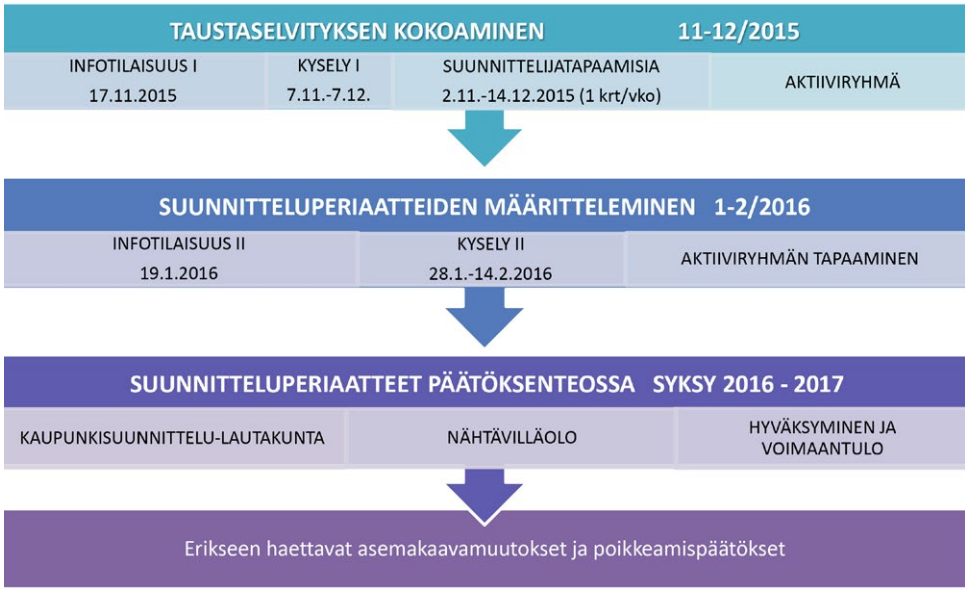
Poikkeamispäätökset

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

6 SELVITYSTYÖN VAIHEET

- Selvitystyö käynnistyi 31.10.2015 työnumerolla 014300.
- Tieto hankkeen alkamisesta lähetettiin 5.11. 2015 postitse Vapaalan talouk siin osallistumis- ja arviointisuunnitelmana. Selvitystyön alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä 7. – 8.11.2015 sekä 05.11.2015 kirjeitse maanomistajille, naapureille ja viranomaisille (MRL 62§).
- Selvitystyön (loka-joulukuu/2015) pohjalta tammi-helmikuussa 2016 muodostettiin suunnitteluperiaatteiden luonnos jatkosuunnittelun pohjaksi.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta asetti 10.10.2016 Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet ja täydennysrakentamisselvityksen 014300 nähtäville MRA 30ß mukaisesti. Kaupunkisuunnittelu järjesti 10.10.2016 lautakunnan jäsenille ja sen kokousvirkamiehille tutustumiskäynnin alueelle.
- Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys ja Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet ovat olleet nähtävillä 9.11.-8.12.2016. Suunnitteluperiaatteita selostettiin asukkaille 18.10.2016 Rajatorpan koulussa. Paikalla oli noin 40 henkilöä. Suunnitteluperiaatteista annettiin neljä mielipidettä, jotka olivat Vapaalan omakotiyhdistys ry:ltä ja kuudelta asukkaalta.
- Kaupunginhallitus hyväksyy Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet ja antaa vastineen mielipiteisiin.

TYÖN VAIHEET JA ALUSTAVA AIKATAULU



7 VUOROVAIKUTUS

7.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

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

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

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

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

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

Suunnitteluyhteistyö

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

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

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

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

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

1. Vantaan kaupunginmuseo saapunut sähköpostitse 2.12.2105: Vapaalaan ei sijoitu rakennuskannaltaan merkittäviä kokonaisuuksia. Rakennuskannan kohteet on ajantasaistettu karttapalveluun. Yksittäisten rakennusten arvoja tarkastellaan kaavamuutosten yhteydessä.

LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 21 §

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

3. Caruna mielipide saapunut 30.11.2015 sähköpostitse: ei huomautettavaa.

4. Vantaan Energia Oy, mielipide saapunut 15.12.2015 sähköpostitse: ei huomautettavaa

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

5. Mielipiteessä esitettiin työssä huomioitavan tarkoin Vihdintien aiheuttamat meluhaittavaikutukset lähialueen asuinympäristöön. Tämän ongelman poistamiseksi tulisi Vihdintien ja vieressä olevien asuinalueiden väliin toteuttaa toimiva melusuojaus. > Melutilannetta kuvattu selvityksessä.

6. Mielipiteessä kritisoitiin heikkoja tietoliikenneyhteyksiä ja kaupungin vaativan yksityisiä tietoliikenneyhtiöitä toteuttamaan ajantasaiset verkot. Lisäksi ehdotettu kevyen kävelytien rakentamista Naulatien päästä Jäähallin pohjoisnurkalle, jotta saataisiin kouluille, urheilupuistoon ja Myyrmäen linja-autopysäkeille ja palveluihin kunnollinen reitti. Samalla hillittäisiin Myyrmäen urheilupuistoon vievien metsäpolkujen kulumista. Kaupungilta toivottiin myös piennaralueiden rakentamista valmiiksi ja mahdollisuutta vieraspysäköintiin näille piennaralueille. Piennaralueiden hoidosta, asukkaiden hoitovelvoitteesta, postilaatikkojen ja jätesäiliöiden sijoittamisesta toivotaan annettavan paikallisille ohjeistusta. > Viety tiedoksi kuntatekniikan keskukselle.

7. Maaston muodoltaan kallioiseen Vapaalaan ehdotettiin sopivan korkeaa pientalo rakentamista ja rinnerakentamisen ratkaisuja. > Ehdotettu jatkosuunnittelussa huomioitavaksi.

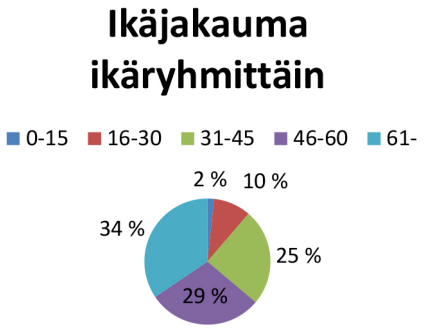
8. Mielipiteessä korostettiin vehreyden merkitystä omakotiasumisessa ja tiivistämistä esteenä mm. puuston sijoittumiselle ja riittävälle etäisyydelle naapureista. Samalla on tuotu esiin, että rakennusoikeuden nostaminen palvelisi niitä, jotka aikovat muuttaa pois ja myydä tonttinsa eikä niitä, jotka aikovat pysyä alueella. Kaupungin omistamien viheralueiden muuttamista tonteiksi pidetään alueen asukkaiden edun vastaisena. > Viheralueverkostoa tarkasteltu osana selvitystyötä.

Infotilaisuus I (17.11.2015)
Yleisöillasta tehty kooste on ollut joulukuun 2015 alusta asti nähtävillä selvityshankkeen verkkosivuilla. Rajatorpankoululla pidetyssä tilaisuudessa oli paikalla arviolta 70 henkilöä. Osallistujat toivat tilaisuuden aikana esille erityisesti liikenteen ja hulevesien hallintaan ja kaupunkikuvaan liittyviä huomioita.

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

Nettikysely lähtötiedoista

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



Kyselyssä pyydettiin vastaajia merkitsemään Vapaalasta kartalle

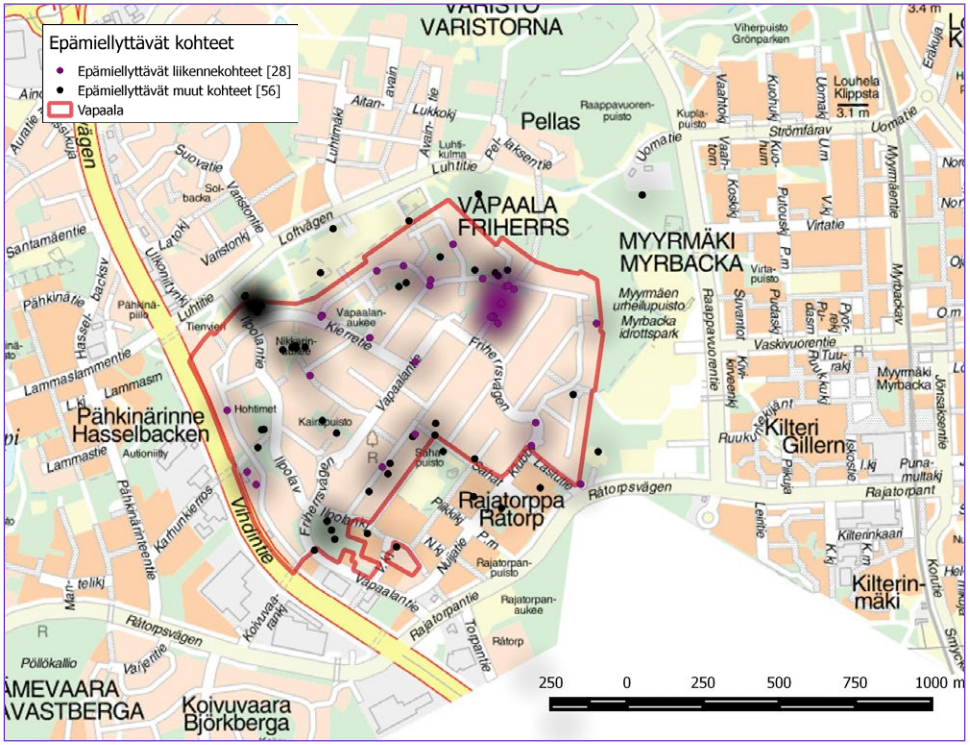
- Tärkeiksi, miellyttäviksi tai säilyttämisen arvoisiksi koettuja paikkoja (virkistysalueet eriteltyinä): Virkistysalueet ja muut tärkeät paikat olivat käytännössä samoja pisteitä. Siksi ne on tässä koostettu tärkeiksi virkistysalueiksi. Erityisen tärkeiksi koetaan toimintapuistot Vapaalanaukee ja Sahapuisto sekä lisäksi Ilpolanpuiston mäki ja Myyrmäen urheilupuisto. Vastauksissa painottunee myös vireillä olevat kaavahankkeet, joissa viheralueetta on ollut tarkoitus muuttaa tonttimaaksi.

- Epämiellyttäviä tai kehittämistä vaativia tai epäsiistejä ja levottomia paikkoja: Epämiellyttäviksi tai kehittämistä vaativista paikoista eriteltiin manuaalisesti liikennettäkoskevat maininnat. Liikenteen hankaluudet sijoitettiin pääasiassa alueen pohjoisosaan. Muut kehittämistä vaativat kohteet olivat pääasiassa alueella.

- Mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja: Täydennysrakentamisen ehdotukset osuivat luonnollisesti yleisille rakentamattomille alueille, jotka ovat viheralueina. Pisteet sijoittuvat alueen tällä hetkellä luonnonmukaisiin puistoihin sekä selvitysalueen pohjoispuoleiselle metsäalueelle, joihin ei tällä hetkellä sijoitu asuinrakentamista. Tärkeiden ja täydennysrakentamisen kohteiden päällekkäiset merkinnät kuvaavat asukkaiden vastakkaisia näkemyksiä alueella.



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





Miten toivot Vapaalan kehittyvän tulevaisuudessa?

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

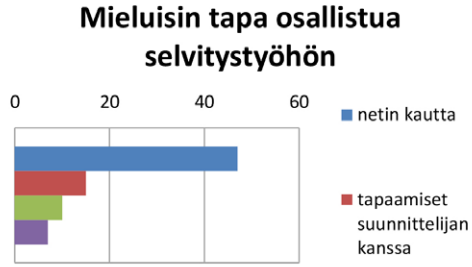
- Pientaloalueena säilyminen, rivitaloista ollaan puolesta ja vastaan.
- Vehreyden ja viheralueiden säilyttäminen: osa viheralueista saa olla luonnontilassa luonnonkukkineen. Isojen puutarhamaisten pihojen toivottiin säilyvän. Myös lisää vantaalaista perinnemaisemaa.
- Väljyyden säilymistä pidettiin tärkeänä.
- Vanhaa henkeä säilyttäen ja kaavaa noudattaen.
- Uudisrakentamista vain vanhojen rakennusten korvaamiseksi.
- Lisärakentaminen tulisi toteuttaa omakotitalojen rakentamisena hyödyntäen jo nykyistä rakennustehokkuutta.
- Kannattaisi suosia mieluummin enemmän kahteen kerrokseen rakentamista.
- Ylijäämäalueille voi täydennysrakentaa.
- Kunkin asukkaan vapaaehtoinen laajentamismahdollisuus on hyvä ratkaisu.
- Lisää rakennusoikeutta sekä uutta pienimittakaavaista, erikokoista ja siten eri elämänvaiheisille soveltuvaa, laadukasta, kaunista ja rakennustyyliltään hillittyä pientalorakentamista.
- Mallia alueen kehittämiseen ehdotettiin otettavan esim. Hollannista, jossa alueet on rakennettu tiiviisti, mutta lähelle katua ja asukkaiden ehdoilla.
- Tiivistämisessä keskeistä, että asukkaille löytyy jatkossakin luontevia tapaamispaikkoja ja yhteisiä paikkoja virkistymiseen.
  yhteisöllisyyttä toivottiin lisää. Uusien asukkaiden uskottiin virittävän alueelle uutta toimintaa.
- Nykyisten palveluiden toivotaan säilyvän.
- Uusina vapaa-ajantoimintoina toivottiin kahvilaa, jossa olisi kunnon piha ja pomppulinna, kivistä pingispöytää ja lentopalloverkkoa yleiseen käyttöön sekä katujen varsille penkkejä.
- Katuja ja virkistysalueita toivottiin hoidettavan nykyistä paremmin.
- Tärkeätä olisi ympäröivien alueiden palvelutason parantaminen, erityisesti Rajatorpassa.

Oma halukkuus täydennysrakentamiseen

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

Mieluisin tapa osallistua Vapaalan selvitystyöhön

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



Infotilaisuus II (19.1.2016)

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



Aktiiviryhmän kanssa järjestetty kaavakävely 4.2.2016



Vapaalan infotilaisuus II Rajatorpan koululla 19.1.2016.

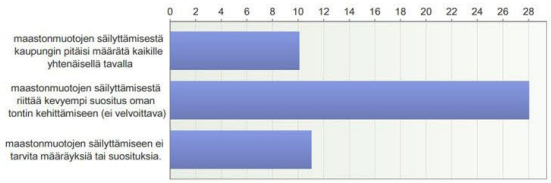
Nettikysely suunnitteluperiaatteista 28.1. – 14.2. 2016

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

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

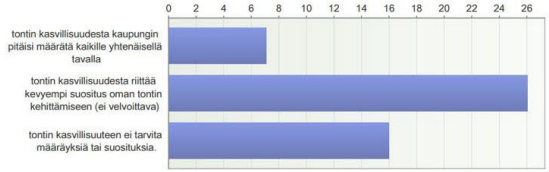
3. Vapaalassa on kumpuileva maasto. Miten tärkeitä maastonmuodot ovat mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 49



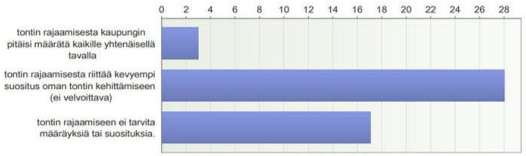
4. Vapaalan erityispiirteiksi on mainittu vehreys ja puutarhamaisuus. Miten tärkeä tekijä tonttien vehreys on mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 49



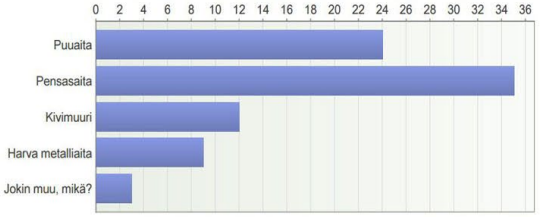
5. Miten tärkeää tonttien rajaaminen kadusta aidalla, rakennuksella tai kasvillisuudella on mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 48



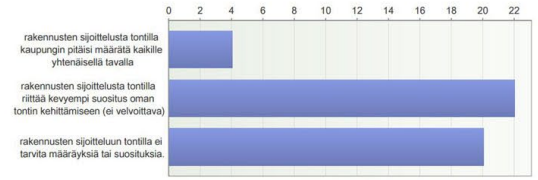
6. Mitkä vaihtoehdot sopisivat mielestäsi Vapaalaan tontteja rajaaviksi elementeiksi?

Vastaajien määrä: 39



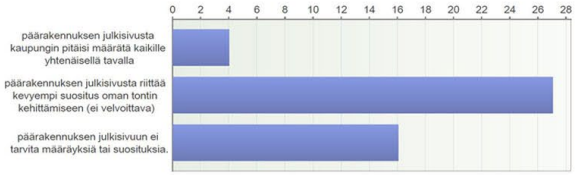
7. Miten tärkeää rakennusten sijoittuminen tontille on mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 46



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

Vastaajien määrä: 47



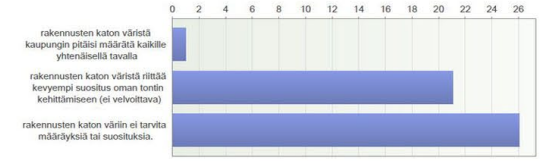
10. Miten tärkeänä tekijänä näet rakennuksen kattomuodon alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 48



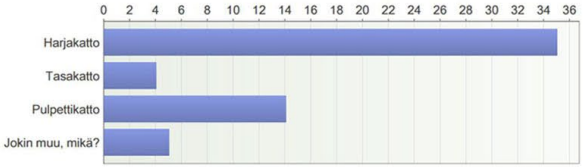
12. Miten tärkeänä näet rakennusten katon värin alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 48



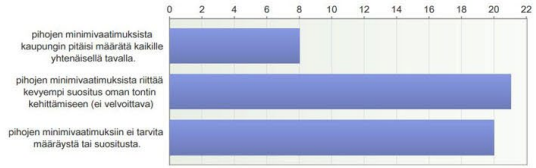
11. Vapaalaan sopivimpia kattomuotoja ovat

Vastaajien määrä: 37



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

Vastaajien määrä: 49



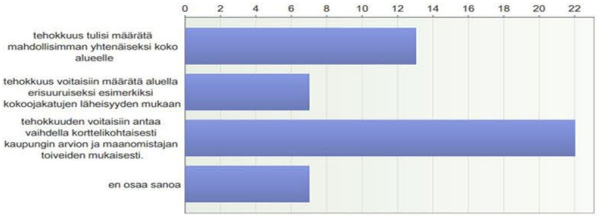
15. Kuvissa esitetty esimerkkejä pientaloalueiden tonttitehokkuuksista. Mikä olisi kuvien perusteella mielestäsi sopiva tehokkuus Vapaalan pientalotonteille?

Vastaajien määrä: 38



16. Miten rakentamisen tiiviyttä tulisi mielestäsi ohjata alueella?

Vastaajien määrä: 49



Ohessa koosteena osa vastauksista:

Liikenne ja kunnallistekniikka

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

Rakentaminen

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

Viheralueet

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

Aktiiviryhmä

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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



Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Selvitysalueen suunnitteluperiaatteiden määrittelyssä huomioidaan varsinkin

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

8 JOHTOPÄÄTÖKSET

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

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

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

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

8.1 TEHOKKUUSLUVUN ARVIOINTI

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

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

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

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

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

Totetus

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

LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 21 §



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

8.2 SUUNNITTELUPERIAATTEET

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017

Tonttitehokkuus ja rakentamistapa

Rakennusoikeuden lisääminen Vapaalan alueella tukee täydennysrakentamista ja vahvistaa väestöpohjaa. Esitettävä tehokkuus e=0,25 tekee Vapaalan rakenteesta nykyistä intensiivisemmän. Rakennusoikeuden noston tavoite ei ole lisätä luhti- tai rivitaloja alueella. Aiempi asemakaavassa määritelty tontin peittoarvo 15% on tonttikoon pienetessä tarpeeton. Pienikokoisten rakennusten toteuttamista suositaan, mikä tukee myös alueen pienimittakaavaista yleisilmettä ja monipuolistaa asuntotarjontaa. Niiden vaikutukset naapuritonteille ovat myös yleensä vähäisemmät kuin suurien rakennusmassojen. Asumiseen liittyvillä työtiloilla voidaan myös elävöittää ja monipuolistaa asuinaluetta.

1. Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus erillispientaloille on e= 0,25. Nykyisiä rakennusoikeuksia, jotka ovat suurempia kuin tonttitehokkuus e=0,25, ei pienennetä.
2. Alueen tavoitteellinen autopaikkanormi pientaloille on 2 autopaikkaa/asunto ja alle 70 k-m2 asunnoille 1 ap/asunto + osoitettava tilavaraus toiselle autopaikalle.
3. Tontilta osoitetaan riittävä lumitila ja leikki- ja oleskelupiha.
4. Meluntorjunta toteutetaan tarvittaessa tonttikohtaisesti.
5. Asumisen yhteyteen voi sijoittaa 20 % rakennusoikeudesta liike-, työ- tai toimistotiloja, jotka eivät häiritse asumista.

Rajautuminen katuun ja puistoon

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

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

Pihasuunnittelu ja hulevesien hallinta

Kasvillisuus on kaupunkikuvan kannalta merkittävä. Se tasaa sääilmiöiden vaikutusta ja luo miellyttävää mikroilmastoa, tarjoaa elinympäristöjä monille lajeille sekä tuottaa terveellistä ympäristöä. Maaston-muotojen ja avokallioiden säilyminen on myös tärkeää alueen kaupunkikuvan tunnistettavuuden kannalta. Lisärakentaminen ja alueen rakenteen tiivistäminen luovat tarpeen hulevesien viivyttämiseen tonteilla ja kortteleissa.

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

Arkkitehtuuri ja omaleimaiset tekijät

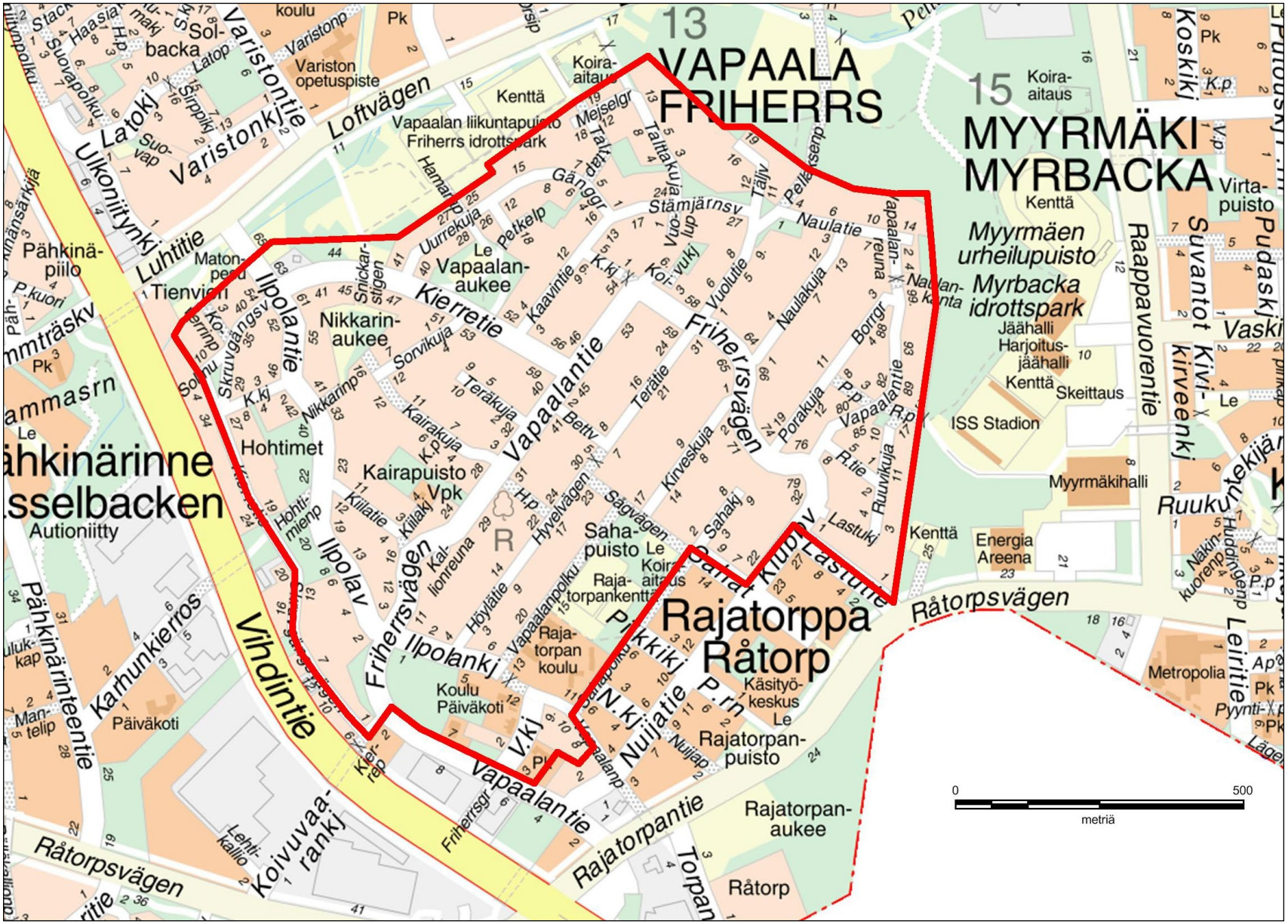
Vapaalan rakennuskanta on ilmeeltään monipuolista ja kerrostunutta. Mittakaavaltaan hillityllä rakentamisella, tontin rajaamisella sekä riittävällä kasvillisuudella ja luonnonmuotojen säilyttämisellä alueen yleisilmettä voidaan vaalia. Kun alueen rakennetta tiivistetään, yhteensovittamisen tarve lisääntyy.

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

Miten toimitaan, jos tulee tarve poiketa asemakaavan osoittamasta rakennusoikeudesta:

- Rakennusvalvonta myöntää rakennusluvan yhteydessä vähäiset poikkeamiset.
- Kaupunkisuunnittelu voi poikkeamispäätöksellä myöntää rakennusoikeutta enintään tonttitehokkuuteen e = 0,25 asemakaavoista.
- Näitä suuremmat tonttitehokkuuksien nostot edellyttävät asemakaavamuutosta.
- Poikkeamislupaa haettaessa on esitettävä asemapiirros, jossa osoitetaan kuinka rakennusoikeus käytetään tämän ohjeen mukaisesti.

LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 21 §



Rajaus alueesta, johon suunnitteluperiaatteita sovelletaan.

8.3 SELVITYSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

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

Kuntatekniikan keskus

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

Mittausosasto

Riikka Pirinen	kiinteistöinsinööri
Markus Kalso	paikkatietoinsinööri, puustoanalyysit

Rakennusvalvonta

Jorma Suokas	tarkastusrakennusmestari
Susanna Pyhälä	lupa-arkkitehti

Kaupunginmuseo

Susanna Paavola	rakennustutkija
Andreas Koivisto	arkeologi

Ympäristökeskus

Jarmo Honkanen	ympäristöinsinööri

Sosiaali- ja terveydenhuolto

Asta Mellais	erityisasiantuntija

Sivistystoimi

Laura Malinen	strategia-asiantuntija
Päivi Riehunkangas	varhaiskasvatuksen suunnittelija

Lisäksi yhteyshenkilöinä

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

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus
Vantaalla 2.10.2017

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Satu Onnela
Asemakaavasuunnittelija

Anne Olkkola
Asemakaavasuunnittelija

LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 21 §

LÄHTEET

Vantaan kaupunki

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

Muut lähteet

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

LIITE: Kaupunginhallitus 23.04.2018 / 21 §

Asemakaavan muutosehdotus 002120 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.1. – 22.2.2018.
Tällöin jätettiin kuusi muistutusta.

Muistuttaja	Muistutuksen tiivistelmä	Tarkistukset
Nro 1 **Muistuttajat** **A ja B**	Vastustamme hanketta. Jos meille olisi kerrottu täydennysrakennushankkeesta, emme olisi ostaneet asuntoa. Asuntomme arvo tulee laskemaan. Tiivistäminen voidaan hoitaa jossakin muualla. Lidl lisää liikennettä. Tontti on erittäin ahdas.	Kaavaan lisätty kallio- ja istutusalueet.
Nro 2 **Asunto Oy** **Vantaan Viveka**	Alue on asemakaavassa puistoa ja yleiskaavassa pientaloaluetta, joka on pääkäyttötarkoitus ja voi sisältää puistojakin. Täydennysrakentaminen tulisi tapahtua tontteja tiivistämällä. Vaadimme kauppahinnan alennusta, koska kiinteistökauppaa tehtäessä ei informoitu asemakaavamuutoksesta. Puistoalueen rakentaminen on vaikeaa ja edellyttää louhintaa. Tontille liikennejärjestely on vaativa ja kallis. Tonteilta ajettaisiin suoraan Vapaalantielle. Liikenne lisääntyy Lidlin valmistuessa. Puistossa kasvaa rauhoitettu masmalo. Vapaalan puusto ja vehreys on vähentynyt. Kaavamuutos poistaisi puistoa. Rakennukset tulisi tehdä yksikerroksisina ja tonttien määrä pudottaa neljään tai kolme yksikerroksista paritaloa.	Kaavaan lisätty kallio- ja istutusalueet. Havainnekuvia tarkistettu.
Nro 3 **Muistuttaja C**	Ei ole huomioitu valituksia. Tontit pieniä ja vaikeasti rakennettavia. Liikennejärjestelyt vaikeat. Kerrostalojen kohdalle luvattiin jalkakäytävä. Rauhoitetun kasvin poimiminen ja hävittäminen on kielletty. Miksi Vapaalan tämä osa täytyy tehorakentaa? Saimme jo kerrostalot, jotka eivät sovi tänne. Tontit 17 ja 22 tulisi jättää rakentamatta. Olen hoitanut puistoa. Alueella on suuri vastustus. Liitteenä vanha nimilista (110 allekirjoitusta).	Kaavaan lisätty kallio- ja istutusalueet. Tontille 22 liittymäkielto risteyksestä.
Nro 4 **Vapaalan omakotiyhdistys ry**	Omakotiyhdistys vastustaa erityisesti tonttitehokkuutta e = 0.27. Täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteita ei ole noudatettu. Maanpäällistä kellaria ei tule sallia. Määräys rakentamisesta kiinni rakennusalan rajaan on ristiriidassa muiden määräysten kanssa. Puuaitamääräys ei sisälly suunnitteluperiaatteisiin. Vapaalantien liikenne lisääntyy ja kaventaminen vähentää näkyvyyttä. Masmaloesiintymä tulisi säilyttää.	Kaavaan lisätty kallio- ja istutusalueet. Poistettu puuaita paitsi Vihdintietä vastaan.
Nro 5 **Muistuttajat** **D ja E**	Puisto on kallioinen ja erittäin ahdas, rakentaminen vaikeaa. Tonteille pitää mahtua autopaikat, roskakatokset ja lumi. Pysäköinti heikkenee, estetään vieraiden käynti. Rakentaminen vaatii varovaista louhintaa. Kuuden omakotitalon mahduttaminen on vaikeaa. Tontin 22 rakennusoikeus 0,36 on Vantaan ennätys. Kaksikerroksiset talot yksikerroksisten eteen ei ole viihtyisää. Päivittäinen näkymä estetään. Yleisnäkymä Vapaalaan tullessa heikkenee. Vastustamme asemakaavan muuttamista.	Kaavaan lisätty kallio- ja istutusalueet.
Nro 6 **Muistuttajat** **F ja G**	Ostimme asunnon puiston vierestä. Kaava ei vastaa täydennysrakentamisselvitystä, erityisesti vehreys. Huomioitava kalliomäkien säilyttäminen. Liikenne lisääntyy. Kannattaako rakentaminen? Haluamme säilyttää puistonäkymän.	Kaavaan lisätty kallio- ja istutusalueet.

NRO 1

Muistuttajat A ja B

Muistutus

Luonnollisesti vastustamme näin älytöntä Vantaan kaupungin täydennysrakennushanketta, joka on vaivannut meitä jo 8 vuoden ajan.

Jos meille olisi kerrottu täydennysrakennushankkeesta kun olimme ostamassa puisto-alueeseen rajoittuvaa paritaloa emme tietenkään olisi ostaneet ko. asuntoa ! Koemme että meitä on petetty.

Jos hanke toteutuu niin asuntomme arvo tulee huomattavasti laskemaan. Tuskin kukaan tulee ostamaan tätä asuntoa jos hanke toteutuu.

Tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen voidaan hoitaa aivan jossakin muualla. Liikenne tulee lisääntymään merkittävästi, koska lähelle valmistuu Lidl. Tontti on erittäin ahdas, siihen ei millään mahdu 6 eikä 4 taloa. Kaikki ne valtuuston ja lautakunnan jäsenet, jotka ovat käyneet paikan päällä ovat olleet tyrmistyneitä, että eihän tällaiselle paikalle voida mitään rakentaa. Meidän olennaisin tekijä asunnon ostopäätökselle oli alueen luonnon-läheisyys ja erityisesti terassiltamme aukeava näkymä tälle pienelle puistoalueelle jonka Vantaan kaupunki nyt haluaa raiskata. Mittamme on täynnä.

Vastine

Vantaan karttapalvelussa on ollut ja on yhä nähtävillä asemakaava- ja yleiskaavatilanne. Yleiskaava 2007 ja sen kaavaselostus on ollut ja on yhä nähtävillä internetissä kaupunki-suunnittelun sivuilla. Yleiskaavan pientaloalueelle voidaan kaavoittaa pientaloja.

Kaupungin kasvun, kehityksen ja kaavoituksen myötä asuntojen arvot voivat nousta tai laskea eikä arvonmuutoksia korvata. Kehittyvissä kaupungeissa asuntojen arvot yleisesti nousevat, taantuvissa laskevat.

Lidlin kaavamuutoksen 002345 liikenneselvityksessä todetaan, että nykytilanteeseen nähden Lidlin rakentuminen ei heikennä liikenteen toimivuutta.

Kaupunginvaltuusto 22.9.2014 päätti lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää. Kaupunginvaltuuston 11.5.2015 hyväksymässä Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa 2050 Vapaala kuuluu seudun ensisijaisesti kehitettäviin vyöhykkeisiin.

Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti rakennusmaata. Täydennysrakentamiskohteita on myös muissa kaupunginosissa. Vapaalan suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin kaupungin-hallituksessa 11.12.2017 ja niiden täydennysrakentamisselvityksessä katsotaan, että tämä puisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja reunaehdot huomioiden rakentaminen on mahdollista.

Kaavakartta ja havainnepiirros osoittavat, että rakentaminen mahtuu tonteille. Pientalo-tontteja kaavoitetaan tehokkaamminkin. Virkistysalueeksi jää isompia puistoja kuten Ilpolanpuisto.

Tarkistukset

Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet.

NRO 2

Asunto Oy Vantaan Viveka

Muistutus

”Asunto Oy Vantaan Vivekan lausuma koskien asemakaavan muutoshanketta n:o 002120

1.
Kuulutuksessa haivatut epäkohdat

Kaavakartta ja määräykset

- Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan. Kuvissa kuitenkin piirretty selvästi irti rajasta.

Selostuksessa

- Sivu 37/51 3.4 asemakaavaratkaisun vaihtoehdot kuva 2 asuntoihin piirretty autokatokset, vaikka tontilla on pysäköinnille varattu alue. Tällä on saatu tontti näyttämään ahtaammalta.

- Sivu 41/51 havainnekuvassa myös vasemman puoleisen päätytontin talo piirretty yksikerroksisena, vaikka se on ehdotuksessa kaksikerroksinen. Kyseisen tontin tehokkuus on nostettu arvoon e36, joka on pientalo tontille uusi Vantaan ennätys. 415m tontille saisi rakentaa 150m2 asunnon.

2.
Taustaa

Vantaan kaupungin Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö on 23.9.2010 antamallaan asemakaavan muutoksen luonnoksella tiedottanut asianosaisia vireillä olevasta kaavamuutoksesta sekä varannut asianosaisille tilaisuuden lausua mielipiteensä. Lähettämässään asemakaavamuutoksen luonnoksessa asemakaavayksikkö on ilmoittanut Vantaan kaupungin yrityspalveluiden hakevan kaavamuutosta siten, että Vapaalantie 10cn – 10 h:n kohdalle kaavoitettaisiin pientalotontteja. Ilmoitusvaiheessa asemakaavayksikkö on perustellut kaavamuutosta sillä, että kyseessä olisi yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde.

3.
Yleiskaavan käyttötarkoitus

Nyt kaavamuutos luonnoksen alainen alue on vahvistetussa asemakaavassa määritetty puistoksi (P). Asemakaavamuutoksen perusteluna on esitetty toimenpiteen olevan ”yleiskaavan mukainen ”täydennysrakentamis -kohde”. Yleiskaavassa Vapaalan alue on määritelty pientaloalueeksi (A3). Tällä määrittelyllä on käsityksemme mukaan tarkoitus kertoa alueen pääkäyttötarkoitus, joka on pientaloalue. Sen sisällä on pääkäyttötarkoituksen lisäksi sitä palvelevia alueita, kuten liikennealueet, puistoalueet, mahdollisesti palvelutoimintojen alueet, kuten päiväkodit, ym. Yleiskaavassa voidaan ohjeistaa täydennysrakentamista, kuten tässä tapauksessa mahdollisesti on tapahtunut, mutta sen tulisi normaalisti tapahtua mm. vanhoja asuntontteja tiivistämällä eikä, kuten tässä tapauksessa, muuttamalla vahvistetun asemakaavan mukainen pieni puistoalue asuntotonteiksi.

4.
Kauppahinnanalennusta Vantaan kaupungilta

Yleisötilaisuudessa 5.10.2011 aluearkkitehti Timo Kallaluoto kertoi, että Vantaan kaupungilla on ollut jo vuodesta 2007 tieto ja alustavat suunnitelmat kyseisen puistoalueen asemakaavan muuttamiseksi pientalotonteiksi.

5.
Asunto Oy Vantaan Viveka on 16.12.2009 ostanut tontit 92-13-5-16 ja 92-13-5-15 Vantaan kaupungilta. Asunto Oy Vantaan [Vivekan] rakennuttajana toimineen Rakennuspetäjä Oy:n toimitusjohtaja Ari Hernesniemen mukaan silloisia Asunto Oy Vantaan Vivekan edustajia ei ole informoitus kiinteistökauppoja tehtäessä suunnitellusta asemakaavamuutoksesta, jossa Asunto Oy Vantaan Vivekan rajanaapurina oleva alue muutetaan puistoalueesta pientalo-tonteiksi. Kyseessä on sellainen tieto, joka on ollut myyjän tiedossa ja josta myyjän eli Vantaan kaupungin olisi pitänyt ilmoittaa ostajalle. Kyseinen tieto olisi vaikuttanut maksettuun kauppahintaan sekä rakennusten sijoitteluun.

6.
Asunto Oy Vantaan Viveka ilmoittaa, että se tulee vaatimaan Vantaan kaupungilta maakaaren 2 luvun myyjän virhevastuuta koskevien säännösten perusteella kauppahinnan alennusta, mikäli asemakaavaa muutetaan ehdotuksen mukaisesti.

7.
Tonttien rakentaminen

Kyseinen puistoalue on kallioinen ja päistä erittäin kapea. Nykyiselle puistoalueelle rakentaminen on vaikeaa, sillä tiiviisti rakennetulla pientaloalueella perustusten tekeminen, vaatii rakennuttajalta ja rakentajalta erityistä osaamista ja varovaisuuttaa varsinkin louhimisessa. Kyseisen puistoalueen välittömässä läheisyydessä on marraskuussa 2010 valmistunut paritaloyhtiö Asunto Oy Vantaan Viveka sekä useita omakotitaloja ja muita pientaloja, jotka kärsivät helposti tärinä- tai räjäytysvahinkoja.

Louhinta- ja räjäytystöiden tekijät ovat ankarassa vastuussa aiheuttamistaan vahingoista. Korostamme, että tulevat tontin omistajat voivat joutua louhinta- ja räjäytystöiden tilaajina korvaamaan louhinta- ja räjäytystöiden aiheuttamat vahingot yhteisvastuullisesti louhinta- ja räjäytystöiden tekijöiden kanssa. Kiinteistön omistajan vastuusta tarkemmin esimerkiksi korkeimman oikeuden tuomiossa KKO:1996:59.

8.
Liikennejärjestelyt

Tontille on erittäin vaativaa ja kallista rakentaa toimivaa liikennejärjestelyä, sillä nyt suunnitelluilta tonteilta ajettaisiin suoraan erittäin vilkasliikenteiselle Vapaalantielle, joka on kyseisen Vapaalan alueen läpi menevä pääväylä. Liikenne tulee jatkossa lisääntymään merkittävästi tällä väylällä Lidlin valmistuessa.

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa ei ole millään tavalla ratkaistu liikennejärjestelyihin liittyviä ongelmia. Tämä liikennejärjestelyjen hoitamattomuus tulee aiheuttamaan huomattavasti vaaratilanteita ja pahimmassa tapauksessa onnettomuuksia erittäin vilkasliikenteisellä Vapaalantiellä, joka sijaitsee Rajatorpan koulun läheisyydessä ja näin monen ala-asteikäisen koulureitillä. Asukkaiden ja vieraiden pysäköintiin ei ole osoitettu pysäköintilevennyksen korvaavaa ratkaisua.

9.
Rauhoitettu kasvi

Kyseisellä puistoalueella kasvaa rauhoitettu kasvi nimeltään masmalo. Masmalo on jääkauden jälkeisen arovaiheen kasveja, joka nykyisessä havumetsiä suosivassa ilmastossamme joutuu tyytymään harjujen ja kuivien ketojen tarjoamiin vähiin aromaisiin laikkuihin. Heikkona kilpailijana se pärjää huonosti muun kasvillisuuden puristuksessa. Masmalo on maassamme hyvin harvinainen, mutta sitäkin monimuotoisempi.[1] Kyseisen puistoalueen nykyisen rajanaapurin Asunto Oy Vantaan Vivekan rakentamiseen liittyvissä rakennuslupa ja muissa kaavavaiheissa masmalon on todettu säilyvän kyseisellä puistoalueella. Nyt suunniteltu kaavamuutos ja sen seurauksena rakentaminen tuhoaisi rauhoitetun ja harvinaisen masmalon esiintymisalueen.
[1] http://www.luontoportti.com/suomi/fi/kukkakasvit/masmalo

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa todetaan, että masmaloesiintymä on siirrettävä toiseen kasvupaikkaan ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää. Masmalon siirtäminen asemakaavaluonnoksen mukaisesti uuteen kasvupaikkaan ei turvaa masmalon säilymistä, sillä heikkona kilpailijana se pärjää huonosti muun kasvillisuuden puristuksessa ja uudessa kasvupaikassa ei ole mitään takeita masmalon selviämisestä. Masmalon on kyseisellä puistoalueella löytänyt luonnollisen kasvupaikkansa.

10.
Viheralueet

Alueella äskettäin tapahtuneiden kaavamuutosten (Ilpolantie ja Hohtimet-alue sekä Vapaalantie-Vapaalanpolku) ja rakentamisen vuoksi on Vapaalan puusto ja vehreys huomattavasti vähentynyt. Kyseinen Vapaalantie 10 C -kaavamuutos poistaisi osan Ilpolanpuistosta ja näin pienentäisi huomattavasti virkistysalueen kokoa. Vantaan kaupungin tulisi huolehtia kaupunkilaisten viihtyvyydestä säilyttämällä vähäiset virkistysalueet.

11.
Yhteenveto

Kaikilla mainituilla perusteilla Asunto Oy Vantaan Viveka ilmoittaa, että vastustamme asemakaavan n:o 002120 muuttamista.

Mikäli vastoin Asunto Oy Vivekan näkemystä kaupunkisuunnittelulautakunta päättäisi edetä asemakaavan muutoshankkeessa, esitämme, että rakennukset tehdään yksikerroksisina ja tonttien määrä tulisi pudottaa neljään ja pohjoisen puoleista kapeaa tonttia ei otettaisi käyttöön. Vaihtoehtoisesti voitaisiin toteuttaa yhtiömuotoisena 3 yksikerroksista paritaloa, jolloin 6 asuntoa toteutuisi. Tällöinkin kyseisen alueen pohjoisenpuoleinen tontti jäisi viheralueeksi tai puistoksi.

Vaihtoehtoisen kaavoituksen toteutumisesta huolimatta, taloyhtiö ei tule luopumaan tontin kauppahinnan alennusvaatimuksesta.”

Vastine

1.
Kuulutuksessa haivatut epäkohdat
Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan, ei kiinni kadun rajaan. Rakennusala on kaavakartalla tummanruskea alue, jolla on rakennusoikeusluku. Rakennusalan ja kadun väliin jää rakentamaton alue ja kadun puolelle vielä noin 1 m leveä lumitila ja jalkakäytävä. Havainnekuvat vastaavat kaavaa.

Tarkistetaan sivun 37 kuva 2 ja sivun 41 havainnekuva esitetyllä tavalla.

Asemakaavamuutoksissa kukin alue suunnitellaan kaupunginosan yleisiä suunnitteluperiaatteita tarkemmin. Kun alue tulee rakennetuksi, se kannattaa rakentaa riittävän tehokkaasti.

Tonttitehokkuus voi vaihdella eri tonteilla. Vapaalassa esiintyy pientalotonteilla myös e = 0,35 (Sahatie 9), e = 0,36 (Kaavintie 24) ja e = 0,42 (Höylätie 20) tonttitehokkuuksia. Varistossa Sirppikujan omakotitonteilla esiintyy e = 0,30 … 0,37 tonttitehokkuuksia. Pakkalaan Pitotielle on kaavoitettu pientaloja e = 0,40 ja 0,60 tonttitehokkuuksilla sekä Kivistöön Kvartsijuonenkujalle jopa e = 0,85 tonttitehokkuudella. Siten e = 0,36 tehokkuus ei ole Vantaallakaan tavaton, ottaen vielä huomioon, että kyse on kulmatontista kerrostalon (e = 0,89) naapurissa. Muilla tonteilla tehokkuus on vastaavasti alempi.

Asunto Oy Vantaan Vivekan naapuritonteilla tonttitehokkuus on vain e = 0,23(**!**), joten kaavassa on otettu yhtiön mielipide huomioon. Kaava-alueen keskimääräinen tonttitehokkuus e = 0,27 vastaa rakentamista samassa korttelissa Ilpolantien ja Kierretien välisillä uusilla tonteilla. Lisäksi naapurissa Kierretie 1 on tonttitehokkuus e = 0,29. Hyvä tonttitehokkuus johtuu erityisesti myös alueen pitkulaisesta muodosta. Tämä alue sijaitsee myös joukkoliikennevyöhykkeellä sekä lähinnä Vapaalan palveluja ja kaavoitettavaa uutta isoa Lidlin päivittäistavarakauppaa.

Vapaalan asemakaavassa (esimerkiksi A26-alueilla) tontin vähimmäiskoko on 400 m2.

2.
<u>Taustaa</u>
–

3.
<u>Yleiskaavan käyttötarkoitus</u>
Oikeusvaikutteisen yleiskaavan pientaloalueelle voidaan asemakaavoittaa pientalotontteja. Täydennysrakentamisalueita on määritelty tarkemmin yleiskaavan selostuksessa (s. 67). Lisäksi yleiskaavaa on tarkennettu Vapaalan suunnitteluperiaatteilla kaupunginhallituksessa 11.12.2017. Tavoitteena on kaavoittaa tontteja ensi sijassa kaupungin maalle.

4.
<u>Kauppahinnanalennusta Vantaan kaupungilta</u>
Mainittu tieto ja suunnitelma vuonna 2007 on ollut vain yleiskaava, jossa puistoalue on pientaloaluetta A3, ja yleiskaavan selostuksessa esitetty täydennysrakentamisalue (s. 67 kuva 8.4). Muuta tarkempaa suunnitelmaa ei vielä tuolloin ole ollut. Asemakaavamuutosta on haettu vasta 8.9.2010. Varhaisin rakentamisluonnos on kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa vasta 20.9.2010.

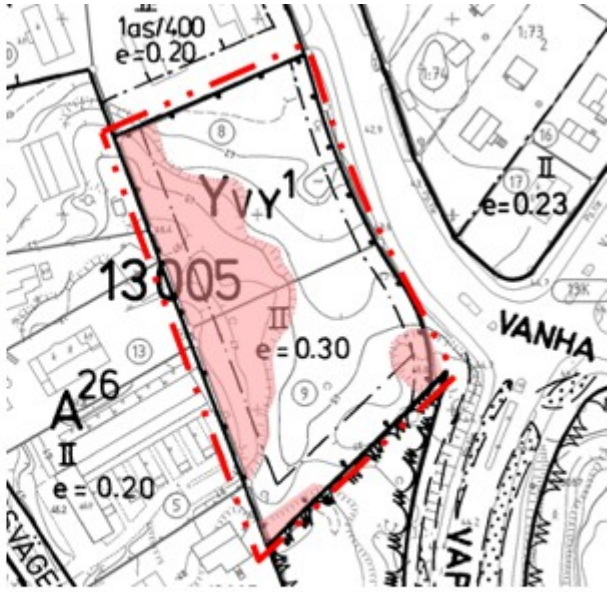
5.
Vantaan kaupungin ja Asunto Oy Vantaan Vivekan c/o Rakennuspetäjä Oy välisessä kauppakirjassa 16.12.2009 todetaan, että ostaja on tutustunut kaupan kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat muun muassa kaavakartat ja -määräykset ja että ostaja on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin. Yleiskaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Kaavat ovat yleisesti nähtävillä kaupungin karttapalvelussa ***kartta.vantaa.fi*** ja yleiskaavasta on kaupungin verkkosivuilla ollut silloin ja on yhä nähtävissä kaavakartta, kaavamääräykset, kaavaselostus ja selvitykset, <u>http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/yleiskaavoitus/yleiskaava_2007</u>

6.
Kaupungilla on oikeus muuttaa asemakaavaa. Perustetta kauppahinnan alennukselle ei ole. Tontti 92-13-5-16 ei rajoitu puistoalueeseen. Sitä paitsi alue on yhä puistoa, vielä 8 vuotta maakaupan jälkeen.

7.
Tonttien rakentaminen
Asunto Oy Vantaan Viveka on rakennettu samanlaiseen kallio- ja moreenimaastoon. Taloja rakennetaan vaikeampaankin maastoon ja voidaan rakentaa jopa kaupunkien keskustoihin aivan toisen talon viereen varovaisella louhintatekniikalla (etanadynamiitilla), mikä on tänä päivänä yleistä.



Maalajit (1 m syvyydessä).
Kallio. Moreeni. Siltti.



Asemakaavatilanne Asunto Oy Vantaan Vivekan tontilla 21.3.2007. Pohjakartalla näkyvät tonteilla olleet avokalliot (tehostus puneella), joita on louhittu.

8.
Liikennejärjestelyt
Lidlin kaavamuutoksen 002345 liikenneselvityksessä todetaan, että nykytilanteeseen nähden Lidlin rakentuminen (Vapaalantie 4) lisää liikennettä erityisesti Rajatorpantien suuntaan, mutta ei heikennä liikenteen toimivuutta. Vapaalantiellä on jo nyt tonttiliittymiä. Omakotitontin liittymää käytetään vain muutaman kerran päivässä. Tonttiliittymiä esiintyy Vantaalla myös kaduilla, joiden liikennemäärä on yli 8 000 ajon/vrk. Rakentaminen ei heikennä kouluteiden turvallisuutta, koska Vapaalantiellä ei ole nyt tonttien kohdalla jalkakäytävää vaan se on kadun toisella puolella. Vapaalantiellä on 40 km/h nopeusrajoitus.

Asemakaavassa vaaditaan jokaiselle tontille 2 autopaikkaa / asunto, joka on Vantaalla tavanomainen omakotitontin pysäköintinormi, ja käytössä myös Asunto Oy Vantaan Vivekan tontilla. Asemakaavaan on varattu nykyinen pysäköintilevennyksen tila. Ilpolankujalla ei ole pysäköintikieltoa, joten siellä saa pysäköidä.

9.
Rauhoitettu kasvi
Asunto Oy Vantaan Vivekan tontilla voimassa olevassa asemakaavassa 001700 ja sen kaavaselostuksessa (21.3.2007) ei todeta masmaloesiintymää. Kaavassa määrätään vain, että rakennustöiden aikana puiston puoleista kasvillisuutta on suojattava, mikä on luonnollista, koska rakentamisen tulee pysyä oman tontin puolella.

Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan masmaloesiintymä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Vantaan ympäristökeskuksen mukaan rauhoitettuja kasveja voidaan myös siirtää uuteen kasvupaikkaan (ympäristöjohtaja Stefan Skog 28.10.2010).

10.
Viheralueet
Kasvavassa kaupungissa tonteille on jatkuva kysyntä. Täydennysrakentaminen on hajarakentamista edullisempaa ja kestävän kehityksen mukaista. Asemakaavaa on voitava muuttaa, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Vapaala on Myyrmäen aluekeskuksen läheinen pientaloalue, jonka tiivistäminen ja täydentäminen on perusteltua ja ylemmänasteisen kaavoituksen mukaista.

Nyt käsiteltävä nimetön puistoalue ei kuulu Ilpolanpuistoon, joka sijaitsee Vapaalantien toisella puolella. Kaupunginhallituksen 11.12.2017 hyväksymiin Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin liittyvässä täydennysrakentamisselvityksessä on todettu, että tämä puistoalue ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja reunaehdot huomioiden rakentaminen on mahdollista. Vapaalassa säilyy isompia puistoja, kuten Ilpolanpuisto, Sahapuisto sekä Vapaalaa ympäröivä laaja yhtenäinen virkistysalue, johon kuuluvat Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä, Myyrmäenmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto.

11.
Yhteenveto
Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Kaupunginvaltuusto 22.9.2014 asetti tavoitteeksi kaavoittaa ensi sijassa kaupungin omaa maata ja päätti lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää (100 kpl/vuosi). Tavoitteellista on ensi sijassa rasitteettomien omakotitonttien kaavoitus, mikä on tässä mahdollista ilman uuden kadun rakentamista. Yhtiön naapuritonteilla tonttitehokkuus on suunnitteluperiaatteita alempi, e = 0,23. Pohjoisimmalla tontilla on muita pienempi yksikerroksinen talo. Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet Asunto Oy Vantaan Vivekan tonttia vastaan.

Kauppahinnan alennusvaatimusta, joka on perusteeton, ei käsitellä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavaprosessissa.

Tarkistukset

Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet Asunto Oy Vantaan Vivekan tonttia vastaan.
Tarkistetaan kaavaselostukseen sivun 37 kuva 2 ja sivun 41 havainnekuva.

NRO 3
Muistuttaja C

Muistutus

1 Uusi kaavaluonnos ei ole ottanut yhtään huomioon valituksia aikaisemmasta luonnoksesta.
2 Onko tosiaan Vantaan etu tarjota näin hankalia, pieniä ja vaikeasti rakennettavia tontteja kun Vantaalta löytyy rakennusmaata riittävästi muualtakin.
3 Liikennejärjestelyt tonteille ovat vaikeat. Risteykset ovat molemmin puolin tonttia, sekä paljon liittymiä pienelle alueelle. Tontin numero 22 liittymä on suoraan risteysalueelta. Jo nyt kerrostalojen myötä pysäköinti on mennyt aivan villiksi Kierretiellä. Pelastusajoneuvot eivät mahdu kulkemaan siitä.
4 Kerrostalojen myötä katuosuudelle luvattiin jalankulkutie joka oli piirretty luonnoksiin, mihin jäänyt näistä luonnoksista?
5 Rauhoitetun kasvin tai sen osan poimiminen, kerääminen, irtileikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on kielletty. Sama koskee soveltuvin osin rauhoitetun kasvin siemeniä. Luonnonsuojelulaki 20.12.1996/1096 § 42. Kaava-alueella kasvaa suojeltu kasvi.
6 Miksi Vapaalan tämä osa täytyy tehorakentaa, kun pienetkin puistokaistaleet ja puut ovat hyviä ilmansuodattajia lentoliikenteen ja Vihdintien melulle ja saasteille.
7 Saimme jo kerrostalot, jotka eivät sovi maisemaan ollenkaan tänne omakotitalojen keskelle. Olemme aikaisemmin muuttaneet alueelle puistomaisen ja väljemmän rakentamisen houkuttelemana. Vapaala on alkuaan huvila kaupunginosa joka tulisi sellaisena säilyttää.
8 Kaavaluonnoksessa tontit 17 ja 22 tulisi jättää rakentamatta myös siitä syystä että niille on käynti suoraan risteysalueelta, sekä myöskin tontilla 22 on pintavesiviemäri.

Olen laittanut Vapaalantien ja Kierretien kulma-alueen puistosta kuntoon kaupungin luvalla. Olen istuttanut puut ja pensaat sekä paljon kukkasipuleita. Leikkaan nurmikon ja lannoitan istutukset. Paikan kukkaloistoa tullaan ihastelemaan ja katselemaan kauempaankin. Tässäkö kiitos 25 vuoden työstä kaupungin hyväksi!!

Alueella on suuri vastustus pienen puistoalueen rakentamista kohtaan. Ohessa liitteenä nimilista.

Liite
Nimilista asemakaavamuutos nro 002120. vastaan
[110 allekirjoitusta]

Vastine

1 Kaavaehdotus perustuu yleiskaavaan, jossa alue on pientaloaluetta. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.
2 Vapaalan asemakaava sallii 400 m2:n tontit muun muassa A26-alueilla. Myös Kierretie 1:n paritalotontti on 1054 m2 eli 527 m2/asunto. Maaperä on vankkaa kalliota ja moreenia kuten naapuritonteilla. Täydennysrakentamisalueita on muissakin kaupunginosissa.
3 Liikennejärjestely on tavanomainen, Vapaalantielle on muitakin tonttiliittymiä. Tontin 22 liittymä ei ole risteysalueelta, vaan Kierretieltä, kuten kaavaselostuksessa (s. 42) on esitetty. Kierretien ajorata on tavanomainen, 5,4 m leveä ja riittävä henkilöauton ja paloauton tai jopa kahden kuorma-auton kohtaamiseen. Kierretiellä on nyt pysäköintikielto.
4 Kerrostalon kohdalla on jalkakäytävä. Tälle kaava-alueelle se tehdään tämän kaavamuutoksen myötä.

5 Luonnonsuojelulain 20.12.1996/1096 § 48:n mukaan masmaloesiintymä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laiteen tarkoituksenmukaista käyttämistä.
6 Kaupunginhallituksen 11.12.2017 hyväksymiin Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin liittyvässä täydennysrakentamisselvityksessä on todettu, että tämä puistoalue ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja reunaehdot huomioiden rakentaminen on mahdollista. Vapaalassa säilyy isompia puistoja, kuten viereinen Ilpolanpuisto sekä Vapaalaa ympäröivä laaja yhtenäinen virkistysalue, johon kuuluvat Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä, Myyrmäenmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto.
7 Kerrostalot on rakennettu omakotialueen ja teollisuusalueen väliin, lähelle Vapaalan palveluita. Vapaala rakennettiin 1930-luvulla Hämeenkylän maantien (Ilpolantien) varrella sijaitsevaksi syrjäiseksi omakotialueeksi, kauas Pitäjänmäen asemalta. Vuoden 1980 asemakaavassa rakennusoikeuksia nostettiin ja alueelle kaavoitettiin uusia tontteja. Nykyisin Vapaala on Myyrmäen aluekeskuksen läheinen pientaloalue, jonka tiivistäminen ja täydentäminen on perusteltua ja yleiskaavan mukaista. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti uutta tonttimaata. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate.
8 Tonteille 17 ja 22 ei kuljeta risteysalueelta. Vapaalantielle rakennetaan hulevesiviemäri.

Kaupunki kasvaa, joten kaavoitustavoitteita on lisätty. Tavoitteena on ensi sijassa kaupungin maiden kaavoittaminen ja erityisesti pientalotonttien lisääminen. Alueen hoitaminen ei merkitse, että yleiskaavan täydennysrakentamisalue tulisi jättää kaavoittamatta ja rakentamatta.

Muistutukseen on liitetty yli kuusi vuotta vanha nimilista, joka liittyy kaavaselostuksen mielipiteeseen nro 36 / 31.10.2011. Useiden allekirjoittajien osoitteena on Vanha Hämeenkyläntie, joka on muuttunut Ilpolantieksi 1.4.2014. Listan allekirjoittaessaan allekirjoittajat eivät ole tutustuneet kaavaehdotukseen 18.12.2017 ja sen kaavaselostukseen perusteluineen, jotka ovat olleet nähtävillä 24.1. – 22.2.2018.

Tarkistukset

Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet.
Tontille 22 merkitään liittymäkielto Vapaalantien ja Kierretien risteyksestä.

NRO 4
Vapaalan omakotiyhdistys ry

Muistutus

1.
Vapaalantie 10:n kaavamuutos on ollut pitkään vireillä. Vapaalan omakotiyhdistys otti asiaan kantaa jo 2010. Tontti oli yleiskaavassa merkitty täydennysrakentamiskohteeksi, mutta omakotiyhdistys vastusti erityisesti suunniteltua tonttitehokkuutta, jonka perusteella tontille ehdotettiin kuutta omakotitaloa. Silloisten suunnitelmien mukaan tonttitehokkuus olisi ollut n. e = 0.27.

2.
Vuonna 2017 kaupunginhallitus hyväksyi Vapaalan täydennysrakentamissuunnitelman, jonka mukaan tavoitteellinen tonttitehokkuus erillispientaloille on e = 0,25. Vapaalantie 10:n kaavamuutoksessa tonttitehokkuus on edelleen keskimäärin e = 0.27, kahdella tontilla jopa yli e = 0.3. Täydennysrakentamisen tueksi laadittiin tarkemmat suunnitteluperiaatteet. Näitä määräyksiä ei ole noudatettu, toisin kuin samaan aikaan nähtävillä olevassa Raspitien ja Vuolutien kaavaehdotuksessa (002275).

3.
Täydennysrakentamissuunnitelman mukaan rakennusten suurin kerrosluku on kaksi, mutta omakotiyhdistys esittää, että Vapaalantie 10:n kaavamääräyksiin otetaan maininta myös siitä, että maanpäällistä kellaria ei sallita.

4.
Vapaalantie 10:n kaavakartassa on määräys: *Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan.* Tämä on käsittämätön määräys ja ristiriidassa sekä kaavamuutoksen muiden määräysten että siihen liittyvien kuvien kanssa.

5.
Kaavakartassa määrätään myös: *Tontit on rajattava Vihdintien suuntaan 1,5 metriä korkealla tiiviillä puuaidalla*. Tällaista määräystä ei sisälly ainakaan suunnitteluperiaatteisiin, päinvastoin esimerkiksi kaavamuutoksessa 002275 määrätään: *Tontit tulee rajata katua ja muita tontteja vastaan istutuksilla.*

6.
Kaavamuutoksen yhteydessä tonttialaa halutaan kasvattaa Vapaalantien katualuetta kaventamalla. Alue sijaitsee risteysalueella, jolla varsinkin ruuhka-aikoina on vilkas liikenne. Lähitulevaisuudessa se lisääntyy lähelle rakennettavan Lidlin päivittäistavarakaupan myötä. Katualueen kaventaminen vähentää näkyvyyttä ja talvisin tarvittavaa lumitilaa.

7.
Suunnitteluperiaatteissa korostetaan maisemallisesti merkittävien puiden säilyttämistä. Saman periaatteen perusteella tulisi myös alueella oleva masmaloesiintymä säilyttää.

8.
Vapaalan omakotiyhdistyksen mielestä on käsittämätöntä, että kaupunki heti täydennysrakentamissuunnitelman hyväksymisen jälkeen haluaa kaavoittaa Vapaalantie 10:n puistoalueen suunnitelmassa päätettyä tehokkaammin eikä noudata siihen sisältyviä suunnitteluperiaatteita. Tämän vuoksi omakotiyhdistys esittää, että asemakaavamuutos 002120 palautetaan uudelleen valmisteluun.”

Vastine

1 – 2.
Asemakaavamuutoksissa kukin alue tutkitaan ja suunnitellaan koko kaupunginosan yleisiä suunnitteluperiaatteita tarkemmin.

Alueen keskimääräinen tonttitehokkuus e = 0,27 vastaa aiemmin samaan kortteliin Ilpolantien ja Kierretien väliin kaavoitettua täydennysrakentamisaluetta. Lisäksi naapurissa Kierretie 1 on tonttitehokkuus e = 0,29. Nyt kaavoitettavalla alueella tonttitehokkuudet ovat 0,23, 0,23, 0,23, 0,28, 0,32 ja 0,36. Näistä kolmella pohjoisimmalla tontilla on suunnitteluperiaatteita alempi tehokkuus. Korkein tehokkuus esiintyy eteläisimmällä kulmatontilla kerrostalon (e = 0,89) naapurissa. Alueen hyvä tehokkuus johtuu erityisesti alueen pitkulaisesta muodosta. Tämä alue sijaitsee myös lähinnä Vapaalan nykyisiä palveluja ja kaavoitettavaa uutta isoa kauppaa. Vapaalan asemakaava sallii yleisesti 400 m2:n tontit. Vain yksi tontti on alle 500 m2. Kerrosalat vastaavat tonttikysynnän huippuun.

3.
Nykylain mukaan maanpäällistä kellaria ei saa rakentaa, joten määräyksen toistaminen nykyisissä asemakaavoissa on tarpeetonta.

4.
Rakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan, ei kadun rajaan. Rakennusala on kaavakartalla tummanruskea alue, jolla on rakennusoikeusluku. Havainnepiirrokset vastaavat kaavamääräystä.

5.
Vihdintien puoleinen puuaita torjuu Vihdintien tiemelua, mikä ei onnistu pensasaidalla. Puuaitamääräys poistetaan muilta rajoilta. Pensasaitaa ei voi istuttaa kalliolle, joten sallitaan myös kivimuuri.

6.
Lidlin kaavamuutoksen 002345 liikenneselvityksessä todetaan, että nykytilanteeseen nähden Lidlin rakentuminen (Vapaalantie 4) lisää liikennettä erityisesti Rajatorpantien suuntaan, mutta ei heikennä liikenteen toimivuutta. Selvityksen perusteella Vapaalantietä ei ole tarpeen leventää. Tontteihin liitetään vain tarpeeton katualue, ei jalkakäytävälle eikä lumitilaksi varattua tilaa. Ajorataa ei kavenneta. Katualuetta kavennetaan ulkokaarteen puolelta, joten näkyvyys kadulla ei heikkene.

7.
Masmalo on hernekasvi, korkeudeltaan vain 10 – 40 cm. Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan masmaloesiintymä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä.

8.
Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue, joka sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä ja lähinnä Vapaalan palveluita ja kaavoitettavaa uutta isoa Lidlin päivittäistavarakauppaa. Asemakaavamuutoksissa kukin alue suunnitellaan kaupunginosan yleisiä suunnitteluperiaatteita tarkemmin. Tonttitehokkuus ja poikkeamat on perusteltu edellä.

Tarkistukset

Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet.

NRO 5
Muistuttajat D ja E

Muistutus

Tonttien rakentaminen

1.
Kyseinen puistoalue on kallioinen ja erittäin ahdas kolmionmuotoinen tontti, jolle rakentaminen on vaikeaa. Tontille pitää saada mahtumaan kaksi autopaikkaa, autot käännettyä tontilla, roskakatokset mahtumaan ja talvisin lumen mahduttaminen tontille.

2.
Tällä hetkellä Vapaalassa on erittäin heikosti pysäköintipaikkoja, joka mahdollisuus näin ollen vielä heikkenee, eli estetään vieraiden käynti. Asukkaiden sosiaalista kanssakäymistä heikennetään.

3.
Rakentaminen vaatii rakentajalta erityistä osaamista ja varovaisuutta louhimisessa, sekä rakennuttajalla, että louhijalla on ankara vastuu aiheuttamistaan vahingoista.

4.
Kuuden omakotitalon mahduttaminen näin haasteelliselle ja pienelle tontille on erittäin vaikeaa. Tontin n:ro 22 osalta rakennusoikeus 0,36, joka on tontille uusi Vantaan ennätys tehokkuudessa.

5.
Kaksikerroksisten talojen rakentaminen yksikerroksisten eteen ei ole yleisilmeen kannalta viihtyisää. Asukkaan hyvinvointia heikentää huomattavasti, jos päivittäinen näkymä estetään.

6.
Kuuden talon rakentaminen heikentää yleisnäkymää Vapaalaan tullessa. Nyt on vastassa etelästä tullessa hieno vihreä alue kaarteen vasemmalla puolella.

7.
Vastustamme asemakaavan n:o 002120 muuttamista.

Vastine

1.
Koko kortteli on maaperältään samanlaista kallio- ja moreenimaata, joka on rakentamiseen vantaalaisittain hyvää ja vankkaa maaperää. Jo Vapaalan voimassa oleva asemakaava sallii 400 m2:n tontit A26-alueilla, johon nyt kaavoitettava alue rajautuu. Autopaikoitus on esitetty kaavaselostuksen sivulla 42. Tontille mahtuu myös roskasäiliö ja lumet.

2.
Ilpolankujalla ei ole pysäköintikieltoa, joten siellä saa pysäköidä.

3.
Taloja rakennetaan vaikeampaankin maastoon ja voidaan rakentaa jopa kaupunkien keskustoihin aivan toisen talon viereen varovaisella louhintatekniikalla (etanadynamiitilla), mikä on tänä päivänä yleistä.

4.
Kaavakartta ja havainnekuvat osoittavat, että talot mahtuvat tonteille. Tonttitehokkuus voi vaihdella eri tonteilla. Vapaalassa esiintyy pientalotonteilla myös e = 0,35 (Sahatie 9), e = 0,36 (Kaavintie 24) ja e = 0,42 (Höylätie 20) tonttitehokkuuksia. Varistossa Sirppikujan omakotitonteilla esiintyy e = 0,30 ... 0,37 tonttitehokkuuksia. Pakkalaan Pitotielle on kaavoitettu pientaloja e = 0,40 ja 0,60 tonttitehokkuuksilla sekä Kivistöön Kvartsijuonenkujalle jopa e = 0,85 tonttitehokkuudella. Siten e = 0,36 tehokkuus ei ole Vantaallakaan tavaton, ottaen vielä huomioon, että kyse on kulmatontista kerrostalotontin (e = 0,89) naapurissa. Muilla tonteilla tehokkuus on vastaavasti alempi. Kolmella pohjoisimmalla tontilla tehokkuus on e = 0,23. Kaava-alueen keskimääräinen tonttitehokkuus e = 0,27 vastaa rakentamista samassa korttelissa Ilpolantien uusilla tonteilla. Lisäksi naapurissa Kierretie 1 on tonttitehokkuus e = 0,29. Hyvä tonttitehokkuus johtuu erityisesti myös alueen pitkulaisesta muodosta. Tämä alue sijaitsee myös joukkoliikennevyöhykkeellä sekä lähinnä nykyisiä Vapaalan palveluja ja kaavoitettavaa uutta isoa Lidlin päivittäistavarakauppaa.

5.
Vapaalan asemakaava sallii yleisesti kaksikerroksista rakentamista.

6.
Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Uudet talot kehystävät vastapäistä Ilpolanpuistoa, joka jää virkistysalueeksi.

7.
–

Tarkistukset

Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet.
Poistettu puuaita paitsi Vihdintietä vastaan.

NRO 6
Muistuttajat F ja G

Muistutus

1.
Historiaa

Varasimme Rakennuspetäjä Oy:ltä Asunto Oy Vantaan Vivekan asunnon keväällä 2009. Tärkeä valintakriteeri oli saada asunto puiston vierestä, puistonäkymällä, sillä vieressä oli asemakaavassa vahvistettu pieni puisto. Puistoon rajoittuneet asunnot olivat muita kalliimpia. Yllätys oli suuri, kun ennen asunnon valmistumista, 23.9.3010, meille tiedotettiin, että alueelle haetaan kaavamuutosta kuutta pientaloa varten. Olemme valittaneet kaava-muutoksesta 24.10.2010 ja 31.10.2011. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti muutoksen pöydälle 12.11.2012.

Nyt kaavamuutos on taas vireillä entisillä perusteilla ja suunnitelmilla. Muistutusaika on 22.2.2018 asti.

2.
Asunto Oy Vantaan Viveka vaatii omassa muistutuksessaan kauppahinnan alennusta, jos asemakaavamuutos toteutuu (11.2.2018).

3.
Vapaalan alueen täydennysrakentamisselvitys 014300 (Kh 11.12.2017)

Puistojen erittelystä **Vapaalantie 10 C-puisto** (2720 m2) (s. 29):

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

Luonnonolot: Kapea luonnonmukainen kaistale. Kallioinen moreeniselänne, puusto mänty-valtainen. Myös kuusia, koivuja ja haapoja. Rahoitettu masmalo, joka voidaan tarvittaessa siirtää kasvamaan toiseen paikkaan.

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit: Ei rakennettua yhteyttä. Ilmeisesti ympäröiville tonteille kulkemisesta muodostunut polkua.

Kaupunkikuva: Maisemallisesti tärkeä osa Ilpolanpuiston kokonaisuutta, kallioiden ja mäntyjen muodostama reunavyöhyke.

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

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

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

4.

- Tummalla korostetut kohdat ovat mielestämme reunaehtoja alueen rakentamiselle. Kuitenkin muutoksen monessa perustelukohdassa, mm. useissa vanhojen valitusten päivitetyissä vastineissa, käytetään lausetta ”rakentaminen reunaehdot huomioiden mahdollista.” Jos tummalla merkityt, monen asiantuntijan laatimat kommentit eivät ole reunaehtoja niin mitä ne ehdot ovat?
- Alueelle siis mahtuisi korkeintaan kolme tonttia. Kuitenkin siihen ollaan nyt tunkemassa kuusi tonttia. Suunnitteluperiaatteissa Vapaalan tonttitehokkuudeksi määriteltiin e=0,25. Tässä suunnitelmassa e-luvut ovat 3x 0,23 – 0,28 – 0,32 – 0,36. Siis kolmen tontin tehokkuus ylittää Kalan ja Kh:n hyväksymät luvut. Ehdotetuilla luvuilla alue tulee niin täyteen ahdetuksi, että asumisviihtyvyys heikkenee ja viherrakentamista ei mahdu tonteille. Vapaalassa ei tule sallia tällaista tiivistämistä!
- Vapaalan selvityksessä ehdotetut keskeiset ratkaisut perustuvat toteutettavuuteen, asukkaiden esittämiin toiveisiin sekä alueen yleisilmeen kunnioittamiseen. (Tiivistelmä s. 3)
- Suunnitteluperiaatteet ovat kaavoitusta valmistelevaa aineistoa. Sen käytössä tulee huomioida ja kuunnella asukkaiden mielipiteitä. Vuosina 2010-2011 kaavamuutoksesta annettiin 38 muistutusta. Niistä suurin osa oli asukkailta, jotka kaikki vastustivat puiston muuttamista tonteiksi.

5.

Selvityksessä mainitaan moneen kertaan vehreys, vehreät näkymät, tilan jättäminen vehreydelle. Lisäksi mainitaan ”viheralueilla on merkitystä virkistyksen lisäksi maisemallisesta, ekologisesta sekä pienilmastollisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta.” (s.27). Kaupungin omistamien viheralueiden muuttamista tonteiksi pidetään alueen asukkaiden edun vastaisina (s.60).

6.

Selvityksen mukaan jatkosuunnittelussa on huomioitava mm.:

Vapaalassa on runsaasti täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tärkeätä olisi kuitenkin tiivistämisen vastapainona tukea alueen tunnistettavia piirteitä kuten maastonmuotoja, vehreitä näkymiä, kaupunkikuvan viihtyisyyttä sekä tonttien toimivuutta (s. 18).

6a.

Huomioitavaa: (s.38):

Asemakaavoituksen yhteydessä maisemaa ja viheraluerakennetta koskevia tavoitteita ja ratkaisuja tulee tarkentaa.

Kalliomäet keskeisinä alueen maamerkkeinä ja näköalapaikkoina säilytetään. Myös pienempiä kalliopaljastumia säilytetään.

Viheralueita säilytetään mahdollisimman suurina kokonaisuuksina. Osa Vapaalan pienistä viheralueista voidaan muuttaa rakennettaviksi tonteiksi. Rakennettaessa näille alueille tulee säilyttää maisemakuvan ja maisemarakenteen ominaispiirteitä.

Kun tontteja tai viheralueita täydennysrakennetaan, tulee riittävän viherrakenteen säilyminen varmistaa tontti- ja pihasuunnittelun yhteydessä.

Täydennysrakentamisen yhteydessä tulee säilyttää Vapaalan tärkeää ominaispiirrettä, katujen vehreää maisemakuvaa.

6b.
Selvityksen johtopäätöksiä, mm. (s.69):

Pihasuunnittelu ja hulevesien hallinta

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

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

Tontin maastonmuodot ja avokalliot huomioidaan ja maisemallisesti merkittävät puut säilytetään.

6c.
Arkkitehtuuri ja omaleimaiset tekijät
Vapaalan rakennuskanta on ilmeeltään monipuolista ja kerrostunutta. Mittakaavaltaan hillityllä rakentamisella, tontin rajaamisella sekä riittävällä kasvillisuudella ja luonnon-muotojen säilyttämisellä alueen yleisilmettä voidaan vaalia.

- Miten Vapaalan vihreä maisemakuva ja maisemarakenteen ominaispiirteet säilytetään, jos rakennettaessa kaikki puut hävitetään ja kalliot louhitaan pois? Tällaista rakentamista alueella on tapahtunut jo liikaa esimerkiksi oma Viveka-taloyhtiömme, Ilpolantien ja Hohtimet-alue ja viimeisenä Vapaalantie- Vapaalanpolku- luhtitalorakentaminen sekä nyt vireillä olevat suunnitelmat muuttaa Vapaalantien puiston lisäksi viisi muuta puistoa tonteiksi.
- Kalliot eivät kasva uudelleen ja isot kauniit kuuset ja männyt ovat menetettyjä! Vapaalan alueen ”parturointi” voisi loppua!
- Asukkaat korostavat viheralueiden säilymistä, myös luonnontilassa, ja väljyyden säilymistä.

6d.
Liikenteestä Vapaalantiellä

Jos kuusi taloa rakennetaan, arvioidaan liikenteen lisääntyvän vain hiukan. Kuitenkin suurimmassa osassa asuntoja on kaksi autoa, joilla liikutaan päivittäin ja useampaan kertaan.

Lähelle, Vapaalantien toiselle puolelle, rakennetaan parhaillaan 10 luhtitaloasuntoa, joista suuntautuu liikennettä myös pohjoiseen päin. Vapaalassa suunnitellaan tällä hetkellä kuuden puiston muuttamista asuinalueiksi. Vaikka viisi muuta puistoa ovat alueen pohjoisosassa, suuntautuu niiltäkin liikennettä Vapaalantien kokoojakadulle. Vapaalantien eteläpäähän on tulossa LIDL-kauppa, joka lisää myös autojen määrää.

Pohjoisesta tultaessa Vapaalantie Ilpolantien jälkeen kaartaa niin että pihaan meno ja sieltä poistuminen tulevat olemaan näkemäesteen vuoksi hankalia.

Lasten määrä alueella lisääntyy ja läheiseen alakouluun menijät joutuvat vaaraan Vapaalan-tien ja Ilpolantien risteyksessä.

Katualueelta poistuu tällä hetkellä tarpeellisia pysäköintipaikkoja.

6e.
Kannattaako

Onko taloudellisesti kannattavaa tehdä kunnallistekniset muutostyöt pientä tonttimäärää varten? Vesi- ja viemärityöt sekä sähkölinjat, kun niitä joudutaan tuomaan alueelle, ovat tietääksemme aika hintavia.

6f.
Muuta

Vapaalan täydennysrakentamisselvitys on Kala:n 20.11.2017 ja Kh:n 11.12.2017 hyväksymä. Kala nosti samalla alueen rakennusoikeuden 0,22->0,25, joten rakennusoikeus lisääntyi huomattavasti jo olemassa olevilla tonteilla. Näinollen puistoja ei tarvitse haalia tonteiksi.

6g.
Kaavamuutoksessa ei ole noudatettu selvityksen periaatteita. Mitä ja ketä varten selvitys tehtiin, jos sitä ei noudateta edes kaupungin omissa hankkeissa?

6h.
Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 23.9.2011. Se olisi tullut päivittää laaditun täydennysrakentamissuunnitelman mukaiseksi.

7.
Muistutuksella Vapaalantien kaavamuutoksesta haluamme:

1 säilyttää asuntomme eteläpuoleisen puistonäkymän. Sen vuoksi ostimme asunnon.
2 säilyttää Vapaala vihreänä kaupunginosana, mikä se on ollut aikaisemmin ja viisailla päätöksillä jatkossakin.
3 antaa etelästä Vapaalaan tuleville vehreän näkymän, Vapaalan portin. Ilpolantien puisto Vapaalantien oikealla puolella ei näy tulijalle samalla tavoin kuin Vapaalantie 10 C- puisto ja sen kalliomuodostelmat.
4 tuoda esiin Vapaalan alueen täydennysrakentamisselvityksen asukkaan näkökulmasta. Selvitys oli suuri ponnistus monelle taholle ja ensimmäinen Vantaalla. Sitä tulee hyödyntää mukana olleiden ja alueella asuvien asukkaiden näkökulmasta. Eikä pidä unohtaa niitä monia mainintoja, jotka selvityksessä puolustavat Vapaalan vehreyttä tulevaisuudessakin.

Vastine

1.
Historiaa
Puisto on voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta, mutta kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta ja yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde (yleiskaavaselostuksen s. 67 kuva 8.4). Kaavatilanne on ollut ja on yhä nähtävillä kaupungin karttapalvelussa ***kartta.vantaa.fi***. Lisäksi yleiskaava, yleiskaavan selostus ja selvitykset ovat olleet ja ovat yhä nähtävillä kaupunkisuunnittelun internetsivuilla. Kaavoihin on voinut tutustua myös kaupunkisuunnittelun asiakaspalvelussa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 hyväksyi kaavamuutoksen nähtäville, kun Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet oli hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.12.2017.

2.
Vantaan kaupungin ja Asunto Oy Vantaan Vivekan c/o Rakennuspetäjä Oy välisessä kauppakirjassa 16.12.2009 todetaan, että ostaja on tutustunut kaupan kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat muun muassa kaavakartat ja -määräykset ja että ostaja on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin. Yleiskaavamääräyksen mukaan

alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Kaavat ovat yleisesti nähtävillä kaupungin karttapalvelussa ***kartta.vantaa.fi*** ja yleiskaavasta on kaupungin verkkosivuilla ollut silloin ja on yhä nähtävissä kaavakartta, kaavamääräykset, kaavaselostus ja selvitykset, http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/yleiskaavoitus/yleiskaava_2007

Kauppahinnan alennusvaatimusta, joka on perusteeton, ei käsitellä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavaprosessissa.

3.
Vapaalan alueen täydennysrakentamisselvitys 014300 (Kh 11.12.2017)
Asemakaavamuutoksissa kukin alue tutkitaan ja suunnitellaan koko kaupunginosan yleisiä suunnitteluperiaatteita ja täydennysrakentamisselvitystä tarkemmin.

Tämä alue sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä sekä lähinnä Vapaalan palveluita ja kaavoitettavaa uutta isoa Lidlin päivittäistavarakauppaa.

Muistuttajat vetoavat täydennysrakentamisselvitykseen, jossa alueesta todetaan: ”Ilmeisesti ei käytetä juurikaan virkistykseen, merkitys maisemallinen ja pääasiassa lähinaapureihin kohdistuva.” Kokoojakatu on rajannut alueen erilleen Ilpolanpuistosta. Maaperältään tontti vastaa Asunto Oy Vantaan Vivekan maaperää, joten tontti on rakennettavissa. Vaikeampiakin kalliotontteja rakennetaan. Tonttiliittymät eivät sijoitu risteyksiin. Kaavakartta, havainnekuvat ja asemapiirros osoittavat, että alueelle mahtuu hyvin kuusi taloa, kun alueeseen sisältyy myös tarpeetonta katualuetta.

Kaavaratkaisu on perusteltu tarkemmin kaavaselostuksessa, jossa on arvioitu myös kaavaratkaisun vaihtoehtoja. Kolmen tontin vaihtoehto on tutkittu kaavaselostuksessa ja siitä todetaan, että ”saadaan vain kolme tonttia, mutta yhtenäinen puisto kuitenkin menetetään”. Täydennysrakentamisselvityksessä ei ole esitetty rakentamisalueesta yhtään piirustusta. Kolme tonttia on virhearvio, sillä kaavoituksessa tontteja on ollut koko ajan kuusi. Myös pinta-ala on 3575 m2 eikä 2720 m2, jossa ei ole huomioitu tarpeetonta katualuetta. Kolme tonttia johtaisi alhaiseen e = 0,13 tehokkuuteen, joka ei ole yleiskaavan tiivistämis- ja täydentämistavoitteiden eikä Vapaalan suunnitteluperiaatteidenkaan mukainen. Täydennysrakentamisselvityksessä rakentamisalueeksi on esitetty koko puisto.

Kuten muistutuksessakin kehittämispotentiaalista todetaan, ”viheralueverkoston osana kohteella ei ole erityistä merkitystä”.

4.
Kyseessä on oikeusvaikutteisen yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Alueen keskimääräinen tonttitehokkuus e = 0,27 vastaa samaan kortteliin Ilpolantien ja Kierretien väliin rakennettuja uusia omakotitontteja. Lisäksi naapurissa Kierretie 1 on tonttitehokkuus e = 0,29. Hyvä tonttitehokkuus johtuu erityisesti alueen pitkulaisesta muodosta. Tämä alue sijaitsee myös lähinnä Vapaalan nykyisiä palveluja ja kaavoitettavaa uutta isoa kauppaa. Kolmella pohjoisimmalla tontilla, Asunto Oy Vantaan Vivekan naapurissa, tehokkuus on vain e = 0,23, kun eteläisimmällä kulmatontilla kerrostalon (e = 0,89) naapurissa tehokkuus on e = 0,36, mikä ei ylitä Vapaalassa jo esiintyviä pientalotonttien tehokkuuksia (Kaavintie 24, e = 0,36; Höylätie 20, e = 0,42). Alueelle on valmiina kunnallistekniikka alueen etelä- ja pohjoispäissä.

Osallistumisvaiheessa tuli 33 asukkaalta 23 mielipidettä ja nimilista. Lisäksi saatiin mielipiteitä asuntoyhtiöltä ja omakotiyhdistykseltä. Nähtävilläolovaiheessa tuli 6 muistutusta.

Asemapiirroksessa ja havainnekuvissa kaikille tonteille on esitetty viherrakentamista. Kaavamääräys edellyttää kadun ja talon väliin istutuksia. Kaavaan merkitään säilytettävä kallio ja istutusalueet naapuritontteja vastaan.

5.
Selvityksessä on esitetty myös viheralueina säilyvät alueet, kuten viereinen Ilpolanpuisto. Lisäksi Vapaalaa ympäröi laaja virkistysalue: Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä, Myyrmäenmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto. Toisaalta kaupungin pientalotonteille on jatkuva kysyntä.

6a.
Selvityksen mukaan jatkosuunnittelussa on huomioitava mm.:
Huomioitavaa: (s.38):
Muistutuksessakin viitataan periaatteeseen, että ”Osa pienistä viheralueista voidaan muuttaa rakennettaviksi tonteiksi.” Kaavaan merkitään säilytettävä avokallio ja istutettavat alueet. Alue kehystää isompaa Ilpolanpuistoa, joka on kadun toisella puolella ja jonka kallio- ja metsäalue säilyy.

6b.
Selvityksen johtopäätöksiä, mm. (s.69):
Pihasuunnittelu ja hulevesien hallinta
Kaava sisältää istutusmääräyksiä ja tonteille jää myös luonnonvaraista pihaa.

6c.
Arkkitehtuuri ja omaleimaiset tekijät
Asemakaavoituksen tulee vastata voimakkaasti kasvavan kaupungin haasteeseen. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti uutta rakennusmaata. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate, ei hajarakentaminen eikä uusien asuinalueiden perustaminen. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa 2050, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.5.2015, maankäyttö täydentää ensi sijassa olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja Vapaala kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen, koska Vapaala on Myyrmäen aluekeskuksen läheinen pientaloalue.

6d.
Liikenteestä Vapaalantiellä
Tämä kaavamuutos lisää liikennettä arviolta 18 – 24 ajon/vrk. Myös bussipysäkit ovat lähellä. Pääosa liikenteestä suuntautuu etelään Rajatorpantien suuntaan. Lidlin tulo ei liikenneselvityksen mukaan heikennä katuverkon toimivuutta. Liikenne mahtuu hyvin katuverkolle. Luhtitien jatkaminen Myyrmäkeen vähentää Vapaalan läpiajoa. Uudet tontit sijaitsevat ulkokaarteella, jolloin näkemäestettä ei ole. Vapaalantien ja Ilpolantien risteyksessä on keskikorokkeet, jolloin jalankulkija ylittää yhden ajosuunnan kerrallaan. Nopeusrajoitus on 40 km/h. Ilpolankujalla ei ole pysäköintikieltoa, joten siellä saa pysäköidä.

6e.
Kannattaako
Asuintonttien kaavoittaminen on hyvin kannattavaa ja kattaa hyvin kulut. Kunnallistekniikka on lähellä. Kalliimpaa on perustaa uusia asuntoalueita.

6f.
Muuta
Kaupunginvaltuusto 22.9.2014 asetti tavoitteeksi kaavoittaa ensi sijassa kaupungin omaa maata ja päätti lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää (100 kpl/vuosi). Täydennysrakentamisselvityksessä tämä alue on esitetty rakennettavaksi. Asemakaavaehdotus menee

kaupunkisuunnittelulautakunnan, kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksymis-käsittelyihin.

6g.
Rakennusoikeutta nostettiin 0,20 -> 0,25, minkä voi saada poikkeamisluvalla myös yksityisille tonteille. Tämä mahdollistaa uuden talon rakentamisen kotitontille tai tontin myymisen. Täydennysrakentamisselvitys sisälsi myös joidenkin virkistysmerkitykseltään vähäisten pienten puistojen rakentamisen. Kaikki täydentäminen edellyttää joko poikkeamislupaa tai kaavamuutosta, jossa rakentaminen suunnitellaan selvitystä tarkemmin. Samassa korttelissa Ilpolantiellä on jo kaavoitettu keskitehokkuudella 0,27, jota nyt esitetään myös tälle alueelle. Kolmella pohjoisimmalla tontilla, Asunto Oy Vantaan Vivekan naapurissa, tonttitehokkuus on kuitenkin vain e = 0,23(**!**), joten kaavassa on huomioitu naapureiden mielipide. Talttapuiston, Uurrepuiston, Vuolupuiston ja Naulapuiston kaavamuutoksissa sovelletaan tonttitehokkuutta e = 0,25.

6h.
Kaavaprosessi on hoidettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaan on järjestetty osallistuminen kaksi kertaa 20.9. – 27.10.2010 ja 23.9. – 1.11.2011, jolloin nähtävillä ollut luonnos vastaa asemakaavaehdotusta. Suunnitteluperiaatteista järjestettiin osallistuminen 5.11. – 6.12.2015. Suunnitteluperiaatteet ja täydennysrakentamisselvitys olivat nähtävillä 9.11. – 8.12.2016. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 24.1. – 22.2.2018, jolloin nähtävillä oli myös kaavaselostus, joka on sisältänyt päivitetyn suunnittelutilanteen kuvauksen ja kaavaratkaisun perustelut.

7.
Alueen tonttitehokkuus on vielä niin alhainen, että tonteille jää runsaasti vehreyttä, kuten kaavan havainnekuvat osoittavat. Tonteista jää rakentamatta noin 75 %, kun otetaan huomioon rakentaminen ainakin osin kahteen kerrokseen, autosuojat ja varastot. Kaavassa annetaan määräyksiä säilytettävästä kallioalueesta ja istutuksista.

Tarkistukset

Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet.

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS 002120
VAPAALANTIE 10
13. VAPAALA
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / TKa

16.4.2018

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosmuutosehdotuksesta 002120. Lausuntoja pyydettiin 1 kpl ja saatiin 1 kpl.

NRO 1
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Lausunto

Vesihuollon järjestäminen on esitetty kaavaselostuksessa olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa 140 metriä sekä jäte- ja hulevesiviemäriä kumpaakin noin 90 metriä. Uuden vesihuollon rakentamiskustannukset ovat kaavaselostuksen mukaan noin 120.000 euroa (alv 0 %). Kustannusarvio tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä.

Pinta- ja perusvedet johdetaan katualueelle rakennettavaan hulevesiviemäriin. Hulevedet tulee käsitellä myös kiinteistökohtaisesti huomioon ottaen Vantaan kaupungin hulevesistrategia.

Vastine

Asiat on huomioitu kaavaselostuksessa.

Tarkistukset

–

22 § Asemakaavan muutos 002275 ja tonttijako, 13 Vapaala / Raspitie ja Vuolutie

VD/6605/10.02.04.01/2015
HP/TLA/TKA/SRU/MKU/ET/AV,HY-L

Raspitielle (Kaavintie 26:n kohdalle) ja Vuolutie 9:n kohdalle kaavoitetaan seitsemän omakotitonttia kahden puiston paikalle. Kaavamuutos on yleiskaavan, maapoliittisten linjausten ja Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteiden mukainen.

Asemakaavamuutos koskee osaa kortteleista 13047 ja 13058 sekä katualuetta kaupunginosassa 13 Vapaala.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puistoalueita.

Tonttijako koskee osaa kortteleista 13047 ja 13058.

Alue sijaitsee Kaavintie 26 (tuleva Raspitie) ja Vuolutie 9b kohdalla.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki, kiinteistöt ja asuminen

Maanomistus
Vantaan kaupunki

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaava on tehty kaupungin omana työnä.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet
Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, joissa on katsottu, että nämä puistot eivät ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Tonttitehokkuudeksi on esitetty e = 0,25. Suunnitteluperiaatteissa on tarkasteltu rakentaminen ja puistojen riittävyys koko kaupunginosan laajuudella.

Asemakaavan muutos
Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen (aiemmin yrityspalvelut) hakee kahden puistoalueen muuttamista omakotitonteiksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueet ovat puistoalueita P.

Alue on sekametsää (kuusia, haapoja, koivuja, leppiä). Alueella on vanhoja vesi- ja viemärijohtoja, jotka siirretään, paperinkeräyspiste ja muuntaja, jotka voivat jäädä paikalleen, sekä vanhoja tieosuuksia, jotka liitetään tuleviin tontteihin. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Asemakaavamuutoksessa puistoalueet muuttuvat erillispientalojen korttelialueeksi AO ja osin katualueiksi.

Alueelle syntyy seitsemän omakotitonttia, joiden rakennusoikeudet ovat 165 – 190 k-m2. Suurin kerrosluku on kaksi. Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Paperinkeräysalue, ajoyhteys pohjoispuolisille tonteille ja muuntajan alue muutetaan katualueiksi. Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 1 210 k-m2 ja tonttitehokkuudeksi e = 0,25.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon. Talot ovat julkisivuiltaan vaaleita ja katot harmaita. Kullekin tontille saa rakentaa lisäksi 10 m2:n viherhuoneen, mikä parantaa asumisen laatua verrattuna terassiin.

Alueet liittyvät oleviin katuihin ja sopivat hyvin pientalotonteiksi. Molemmat ovat vanhoja tiealueita.

Lähellä on laaja virkistysalue.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 30.7.2015.
Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 12.8.2015.

Asiaan saatiin 22 mielipidettä, joista asukkailta 16 kpl. Mielipiteissä nousivat erityisesti esiin
- puistoon rakentaminen ja tiivistäminen,
- tonttitehokkuus e = 0,25, kun muilla Vapaalan tonteilla e = 0,20,
- liikenteen lisääntyminen Kaavintiellä ja Vuolutiellä,
- Vuolutien kapeus, kunto, hoito ja huonot näkymät,
- Kierretien katkaisun avaaminen liikenteelle ja toisaalta avaamisen vastustaminen,
- ajoyhteys Kaavintien puiston pohjoispuolisille tonteille,
- paperinkeräyspisteen sijoitus.

Mielipiteiden johdosta paperinkeräysalue jää paikalleen ja pohjoispuolisille tonteille järjestetään katuyhteys, jolloin rakennusoikeus on hieman pienentynyt. Kaavintien katkaisu on rajattu kaavamuutoksesta pois. Tonttitehokkuus e = 0,25 on Vapaalan suunnitteluperiaatteiden mukainen. Vuolutie on tavanomainen tonttikatu, jonka liikennemäärä kasvaisi noin 20 ajon/vrk (nyt 70 ajon/huipputunti).

Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014), joiden mukaan kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata ja joissa luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä. Kaava tuottaa kaupungin maalle asuntokerrosalaa 1 210 k-m2, yhteensä seitsemän pientalotonttia.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002275 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Raspitie ja Vuolutie,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.1.-22.2.2018. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 1 kpl.
HSY:llä lausui sen, mikä oli jo kaavaselostuksessa, eikä ollut huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan lausuntoon liitteen mukainen vastine,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutos ehdotus 002275 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Raspitie ja Vuolutie.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa lausuntoon liitteen mukainen vastine, ja
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutos-ehdotus 002275 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Raspitie ja Vuolutie.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017
- Lausunnot ja vastineet 16.4.2018

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 3122132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002275
RASPITIE JA VUOLUTIE
13 VAPAALA
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / TKa

16.4.2018

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta 002275. Lausuntoja pyydettiin 1 kpl ja saatiin 1 kpl.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Lausunto

”Kaavamuutoksen johdosta vesijohto ja jätevesiviemäri tulee siirtää katualueelle noin 260 metrin matkalta. Suunniteltu erillispientalojen alue edellyttää, että nykyiset vesijohto ja jätevesiviemäri joudutaan siirtämään Raspitien pohjoispuoliselta puistolta pois. Vesihuolto on esitetty kiertämään puisto Raspitien ja Talttakujan kautta. Myös Vuolutiellä on esitetty tarve vesijohdon ja jätevesiviemärin johtosiirroille tontilta katualueen puolelle. Samassa yhteydessä lisätään kaava-alueen kohdalla Raspitielle ja Vuolutielle hulevesiviemäri kuivattamaan uusia tontteja sekä katualuetta. Kaavaselostuksen mukaan siirron alustava kustannusarvio on 297.000 euroa (alv 0 %). Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

Alueen hulevedet johtuvat maastonmuotoja pitkin Naulatien ja Talttakujan hulevesiviemäreihin. Hulevesiviemärit johtavat vedet pohjoiseen purkaen vedet avo-ojiin. Avo-ojista vedet päätyvät Vapaalan pohjoispuolella virtaavaan Pellaksenojaan.”

Vastine

Asiat on huomioitu kaavaselostuksessa.

Tarkistukset

–

002275 RASPITIE JA VUOLUTIE

VAPAALA



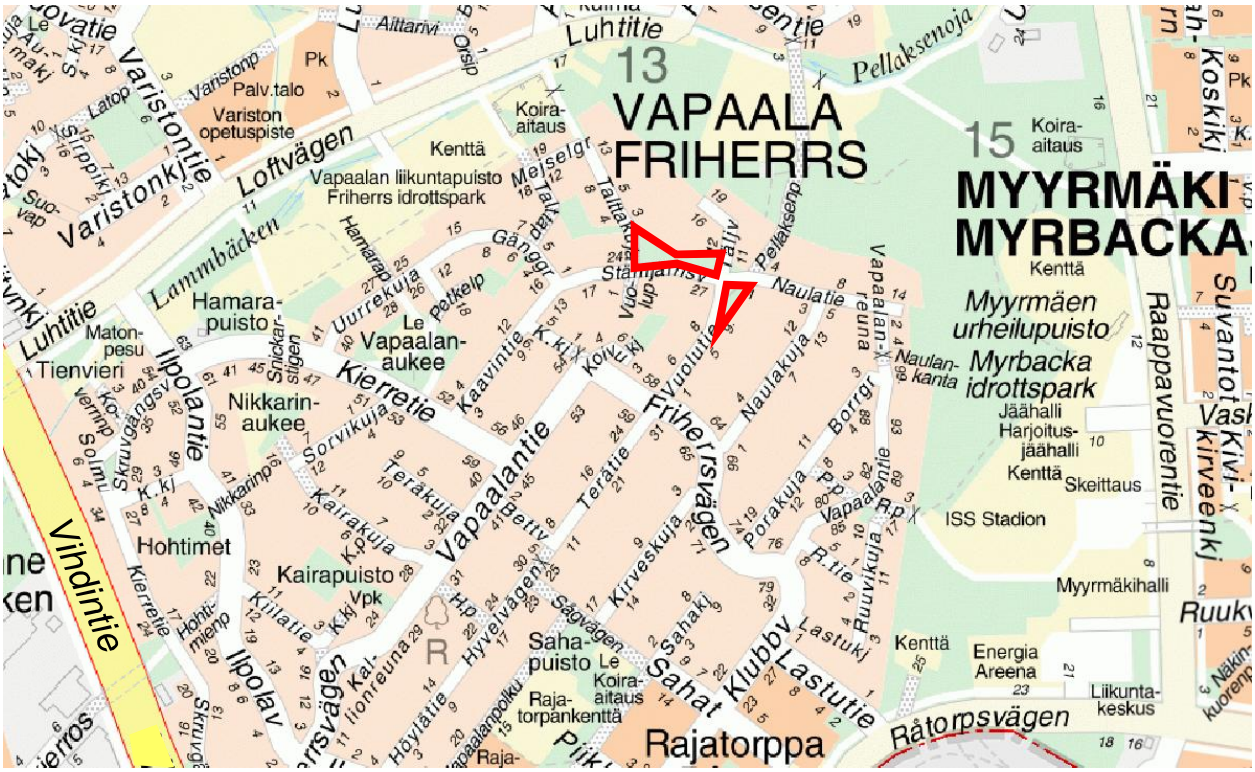
Maria Hyövälti

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002275

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Raspitielle (Kaavintie 26:n kohdalle) ja Vuolutie 9:n kohdalle kaavoitetaan seitsemän omakoti-tonttia kahden puiston paikalle.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 13 Vapaala

osa kortteleista 13047 ja 13058 sekä katualuetta

(Kumoutuvan asemakaavan puistoalueita.)

Tonttijako

osa kortteleista 13047 ja 13058

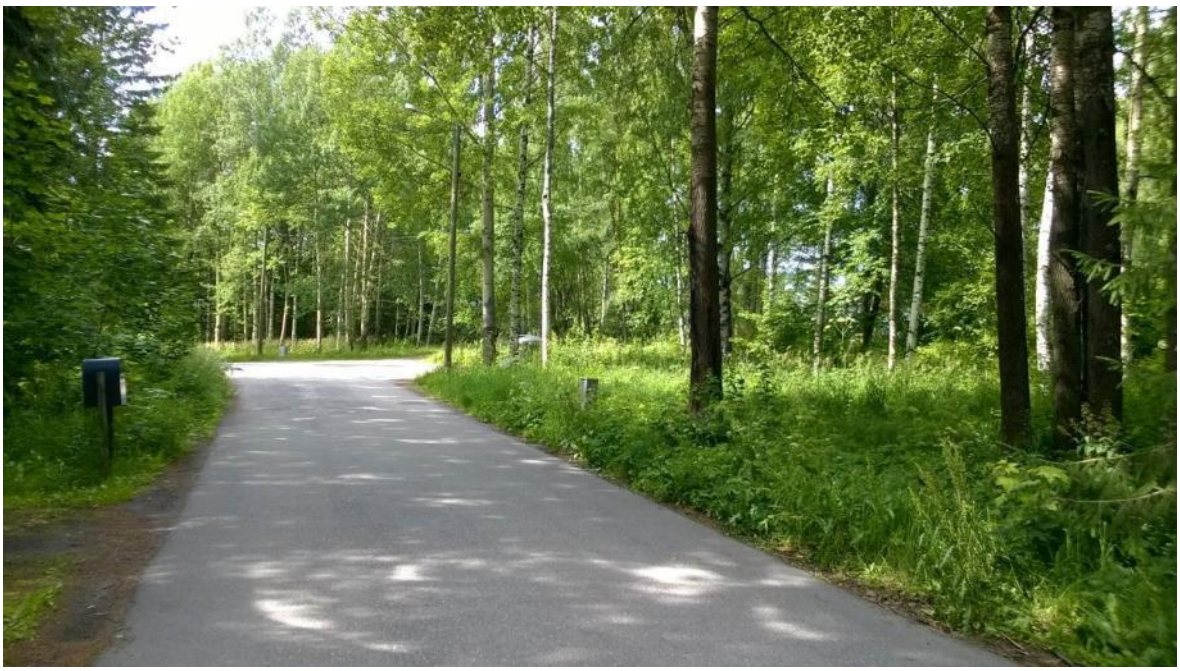
Kaava-alueen sijainti

Kaavintie 26 (tuleva Raspitie) ja Vuolutie 9b

Kaavaprosessin vaiheet

- Vantaan kaupungin yrityspalvelut (nyt kiinteistöt ja asuminen) haki kaavamuutosta 14.7.2015.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 30.7.2015.
- Mielipiteet pyydettiin 10.9.2015 mennessä ja niitä saatiin 22 kappaletta (MRL 62 §).
- Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 12.8.2015.

1. TIIVISTELMÄ



Kaavintie länteen, tontitettava alue oikealla. TKa 21.7.2015

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen (aiemmin yrityspalvelut) hakee kahden puistoalueen muuttamista omakotitonteiksi. Kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (Kv 22.9.2014) luovutettavien pientalotonttien lukumäärää on päätetty lisätä.

Alue on sekametsää (kuusia, haapoja, koivuja, leppiä). Alueella on vanhoja vesi- ja viemärijohtoja, jotka siirretään, paperinkeräyspiste ja muuntaja, jotka voivat jäädä paikalleen, sekä vanhoja tieosuuksia, jotka liitetään tontteihin. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueet ovat puistoalueita P.

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että nämä puistot eivät ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Tonttitehokkuudeksi on esitetty e = 0,25.

Asemakaavamuutoksessa puistoalueet muuttuvat erillispientalojen korttelialueeksi AO ja osin katualueiksi. Alueelle syntyy seitsemän omakotitonttia, joiden rakennusoikeudet ovat 165 – 190 k-m2. Suurin kerrosluku on kaksi. Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Paperinkeräysalue, ajoyhteys pohjoispuolisille tonteille ja muuntajan alue muutetaan katualueiksi. Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 1 210 k-m2 ja tonttitehokkuudeksi e = 0,25.

Alueet liittyvät oleviin katuihin ja sopivat hyvin pientalotonteiksi. Molemmat ovat vanhoja tiealueita. Lähellä on laaja virkistysalue.

Asemakaavaan merkitään tonttijako.

2. LÄHTÖKOHDAT



Ilmakuva etelästä 2014.

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vapaala on pääosin pientaloaluetta, Rajatorpan osalta kerrostaloaluetta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Puistoalueet ovat metsää, mutta metsäsuunnitelmaa ei ole tehty. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Myyrmäen luonnonhoitosuunnitelmasta (Kuja 8.9.2004):



Metsäkuviot.

● Metsäkuvio 0113 013, Vuolutienpuisto:
Alue sulautuu viereiseen tonttiin. Tonttia on kuitenkin rajattu teräsverkkoaidalla. Ylispuina kasvavat kuusi ja haapa. Aluskasvillisuus on vesojen osalta vähäistä. Jopa haapa ei ole versonut voimakkaasti tai vesoja on poistettu. Mustikka ym. ruohovartinen kasvillisuus on rehevähköä.

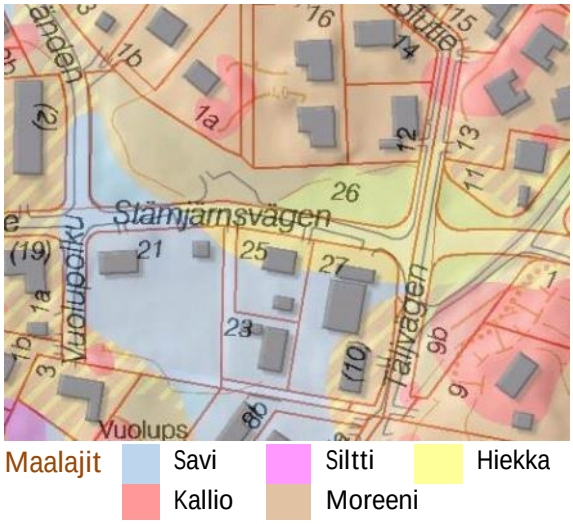
● Metsäkuvio 0113 014, Kaavintienpuisto:
Kaavintien varrella ja Talttakujasta itään sijaitsee kapeahko metsäinen vyöhyke. Itä- ja länsiosa eroavat keskenään ja niiden keskellä on hiekkapintainen vanhan tien osa. Jatkossa puisto säilytetään suojaavana ja kerroksellisena vihervyöhykkeenä.

Kuvio 1: Länsiosassa on tehty puuston- ja vesakonharvennus, jossa on jätetty kasvamaan ylispuustoksi pääasiassa haapaa ja koivua. Alispuustona on harvassa kuusia ja em. puulajeja. Kalliota on paikoin ja kuviolla on myös vanhoja kivijalka- ja muurirakenteita.

Kuvio 2: Itäosa on maastoltaan tasaisempi ja kosteampi. Tälläkin kuviolla on tehty puuston- ja vesakonharvennus. Ylispuina kasvavat nyt lepät, haapa ja koivu. Alispuina on harvassa em. lajeja ja yksittäisiä kuusia. Pohjakerros on rehevää, missä mm. vadelma viihtyy.



Ilmakuva v. 1976.



Maaperä on osin kalliota, hiekkaa, moreenia ja savea. Alue on normaalisti rakennettava. Rakentajan tulee tehdä rakennuspaikkakohtainen maaperätutkimus.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia, mutta alueella on muuntaja, paperinkeräyspiste sekä kunnallisteknisiä johtoja.

Naapuritonteilla on yksi- ja kaksikerroksisia yhden ja kahden asunnon taloja ja rivitaloja vuosilta 1952 – 1990. Julkisivuissa on käytetty eri materiaaleja (enimmäkseen vaaleita puu- ja tiilitaloja).

Palvelut

Vapaalassa on koulu, päiväkoteja ja ostoskeskus. Vapaalantielle on kaavoitteilla Lidlin kauppa (asemakaavamuutos 002345).

Myyrmäen aluekeskukseen Paalutorille on 2,2 km.

Virkistys

Lähellä on laaja virkistysalue: Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto.

Liikenne

Kaavintie ja Talttakuja ovat tonttikatuja, jotka liittyvät Uurrekujan kautta Ilpolantiehen ja Vuolutien kautta Vapaalantiehen. Jalkakäytäviä ei tonttikaduilla ole.

Vuolutiellä kulkee 70 ajoneuvoa/ruuhkatunti, mikä sisältää polkupyörät. Vuolutien ja Vapaalantien liittymän toimivuus on tavanomainen. (Laskenta ja seuranta 24.8.2017 klo 15.52 – 16.52)

Bussit Vapaalantieltä Elielinaukiolle, Myyrmäkeen ja Martinlaaksoon.

Kulttuurihistorialliset kohteet

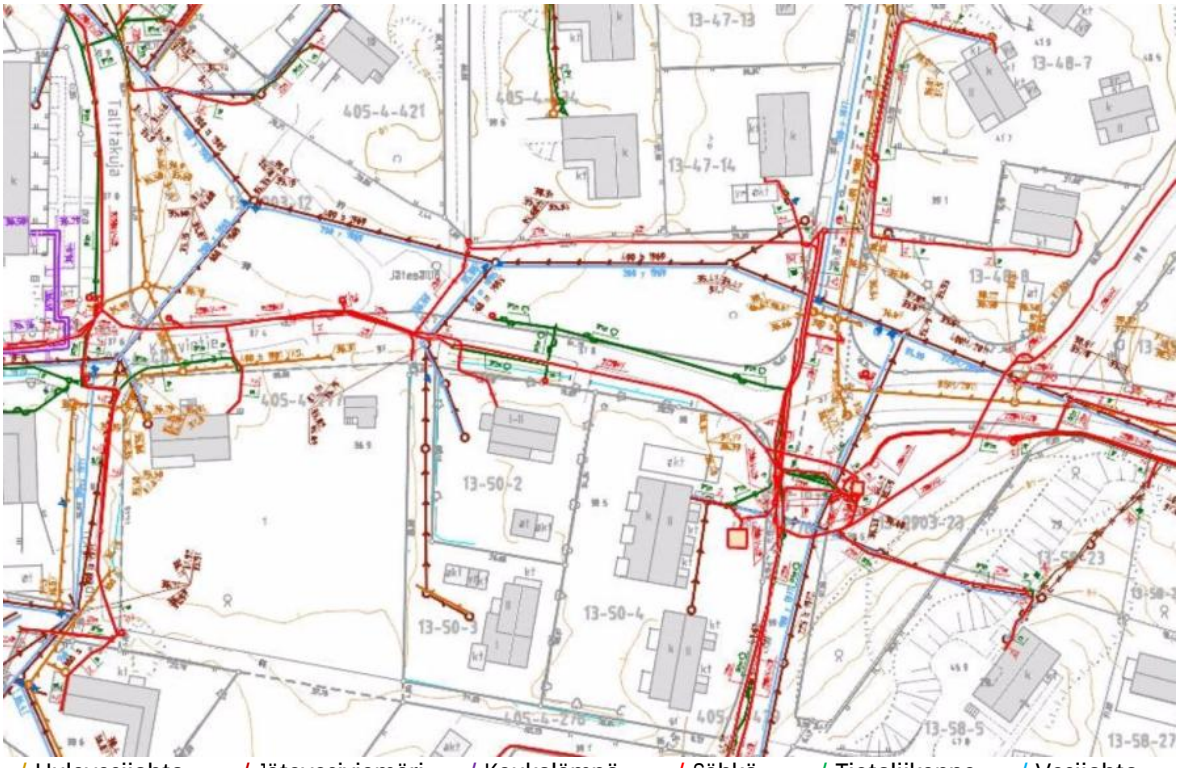
Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.



Pellaksenpolun syrjään jäänyt osuus Naulatien suunnasta. TKa 21.7.2015

Tekninen huolto

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikkaa seuraavasti:



/ Hulevesijohto / Jätevesiviemäri / Kaukolämpö / Sähkö / Tietoliikenne / Vesijohto

Nykyinen kunnallistekniikka.

Kunnallistekniikka on vanhaa ja tulee joka tapauksessa uusittavaksi, kuten Nuolitiellä on jo tehty.

Lisäksi Kaavintien puistossa on HSY:n alueellinen paperin keräyspiste ja Vuolutien puistossa on energialaitoksen muuntaja, jonka kaapeleita voidaan siirtää.

Vesistöt ja vesitalous
Kaavoitettavat pientalotontit sijaitsevat rakentamattomilla puistoalueilla, jotka ovat pääosin metsää. Pohjoisemman puiston keskellä on sorapintainen alue, jossa on aluekeräyspiste ja ajoyhteys pohjoispuoliselle tontille. Eteläpuolisen puiston halki kulkee vanha jo käytöstä poistettu ajoyhteys Vuolutieltä Naulatielle. Nykytilanteessa puistoihin satavat vedet pääasiassa imeytyvät maaperään. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Suuremmilla sateilla tai maan ollessa jäässä vedet ohjautuvat Vuolutien ja Talttakujan hulevesiviemäreihin, joilla vedet johdetaan pohjoiseen Vapaalan pohjoispuoliselle viheralueelle. Siellä vedet virtaavat ojaverkostoa pitkin Pellaksenojaan, josta ne laskevat Varistonojaa Pikkujärveen, edelleen Pitkäjärveen ja lopulta Espoossa mereen.

Vedenjakelu
Kaava-alueella on olemassa oleva vesijohtoverkosto. Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 ... +96 m.

Jätevesiviemäröinti
Kaava-alueella on olemassa oleva jätevesiviemäriverkosto, jolla jätevedet johdetaan länteen Vapaalan jätevedenpumppaamolle ja sieltä runkoviemärissä Vihdintien alitse Hämeenkylään ja edelleen Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet päätyvät Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä
Alueen hulevedet johtuvat maastonmuotoja pitkin Naulatien ja Talttakujan hulevesiviemäreihin. Hulevesiviemärit johtavat vedet pohjoiseen purkaen vedet avo-ojiin. Avo-ojista vedet päätyvät Vapaalan pohjoispuolella virtaavaan Pellaksenojaan.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- *Lentomelu:* Lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja vastaavilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.
- *Tiemelu:* Alue ei ole tiemelualuetta.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

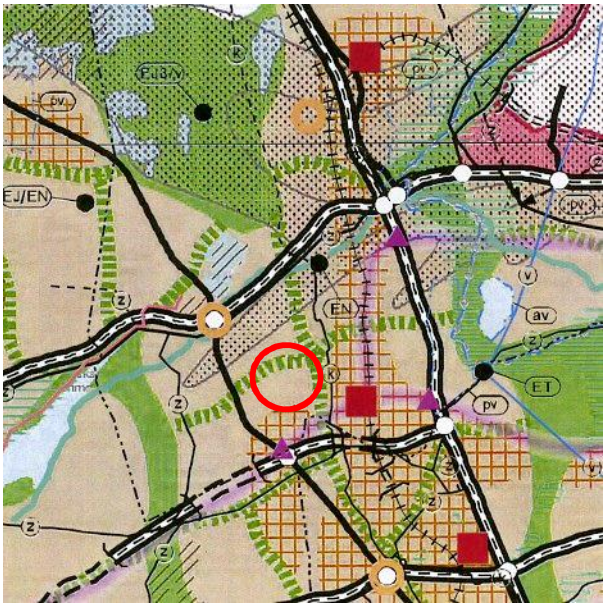
Tavoitteena on mm. että asuin- ja työpaikka-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta ja että pääkaupunkiseudulla varmistetaan riittävä asuntotuotanto ja että virkistysalueista muodostetaan yhtenäisiä kokonaisuuksia. (Valtioneuvosto 13.11.2008)

– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen. Kaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (YM 8.11.2006).
Uudenmaan vaihemaakuntakaavoissa alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita
(1. YM 22.6.2010, 2. YM 30.10.2014, 3. YM 14.12.2012, 4. maakuntavaltuusto 24.5.2017).

– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- -(K)- Maakaasun runkoputki.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

– Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

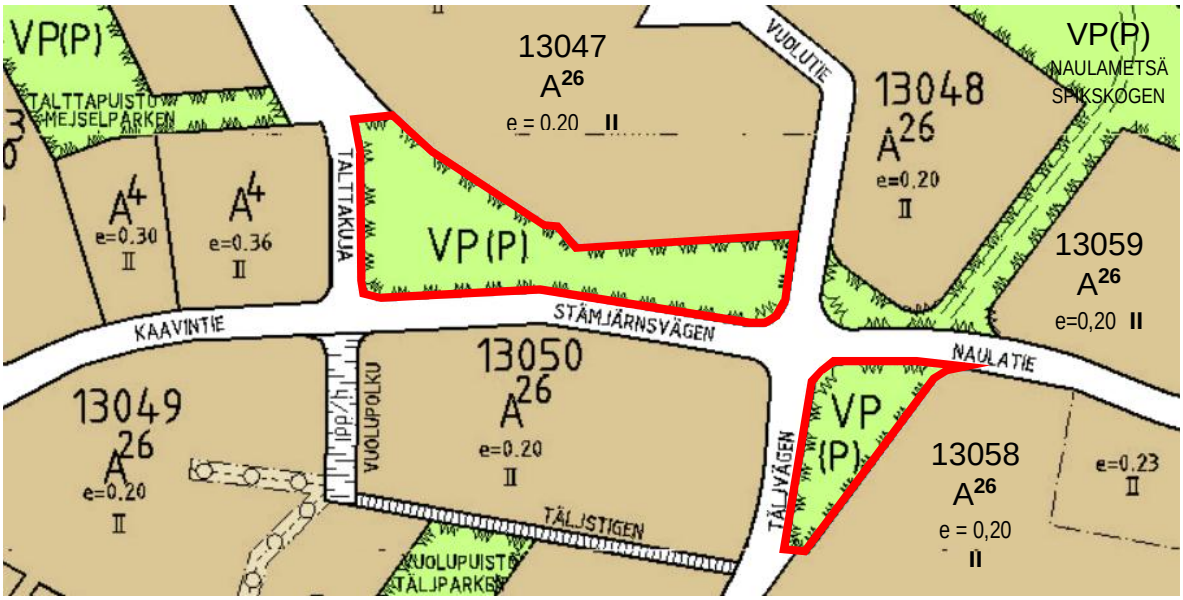


Vantaan yleiskaava.

A1	Tehokas asuntoalue.
A2	Matala ja tiivis asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
c	Keskustatoimintojen alakeskus.
P1	Palvelujen alue.
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
VL	Lähivirkistysalue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
(ET)-●	Yhdyskuntateknisen huollon alue.
(m3)-	Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB).
(luo)-	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
o o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
▪ ▪ ▪ ▪	Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyht.
○	Kaavamuutosalueen sijainti.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 130200, Vapaala, vahvistettu sisäasiainministeriössä 16.5.1980, jossa alueet ovat puistoalueita P.



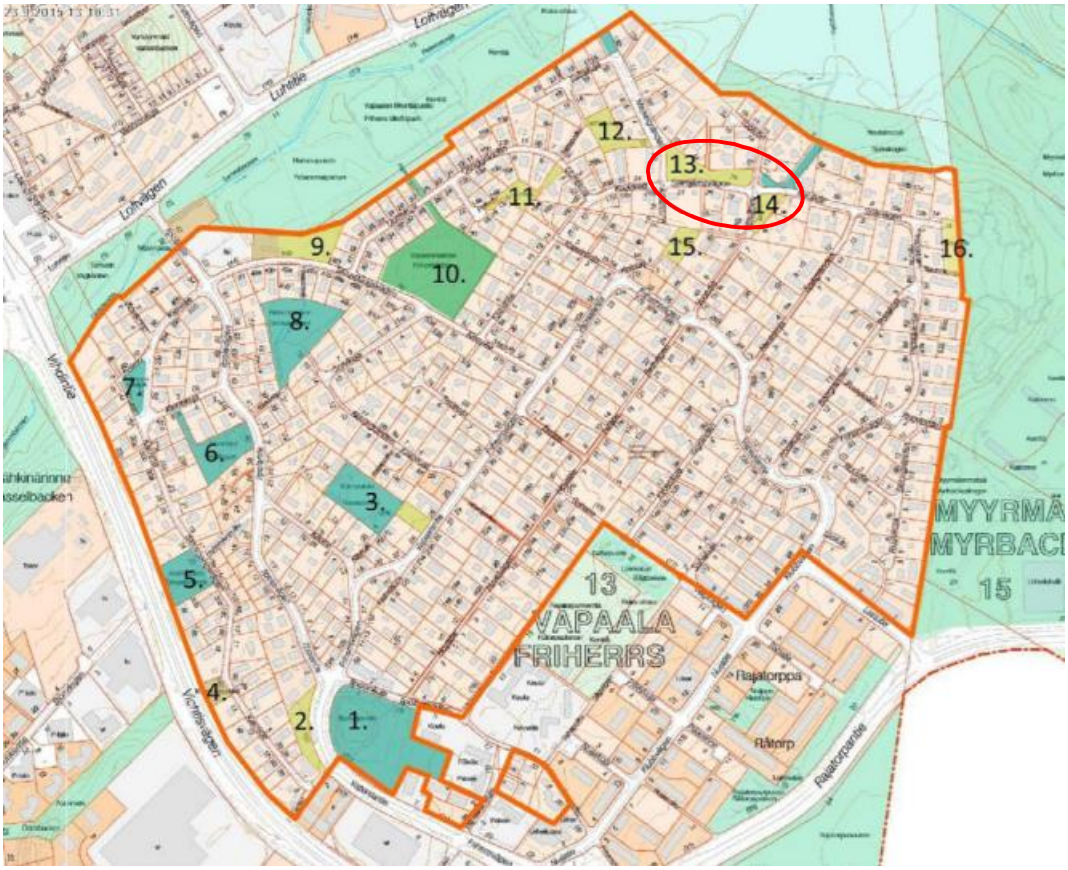
A4	Asuntorakennusten korttelialue.	13047	Korttelin numero.
A26	Asuntorakennusten korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin 400 m2 kohti. Rakentamiseen saa käyttää enintään 15 % tontin pinta-alasta.	e = 0,20	Tonttitehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin alaan.
		II	Suurin kerrosluku room. numeroin.
		|||pp|||	Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.		
VP(P)	Puistoalue.		Kaavamuutosalueen rajaus.

Ajantasa-asemakaava.

Vanhassa Friherrs-Jussaksen rakennuskaavassa (1946) alueella on ollut varaus Asematielle, jonka piti johtaa suunnitellulle Rajatorpan rautatieasemalle.
Vapaalassa on myönnetty poikkeamislupia pientalotonteille tonttitehokkuudella e = 0,25.
Poikkeamisia on myönnetty myös tontin vähimmäispinta-alasta ja tontin peittoprosentista.

Vantaan karttoja, kaavoja, ilmakuvia ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: *kartta.vantaa.fi*

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet



Viheralueita koskevat kehittämisehdotukset kartalla.

Vapaalan viheralueet: 1. Ilpolanpuisto. 2. Vapaalantie 10. 3. Kairapuisto. 4. Kierremetsikkö. 5. Kierrepuisto. 6. Hohtimet. 7. Solmupuisto. 8. Nikkarinaukee. 9. Hamarapuisto (osa). 10. Nikkarinaukee. 11. Uurrepuisto. 12. Talttapuisto. 13. Kaavintie 26. 14. Vuolutie 9b. 15. Vuolupuisto. 16. Naulatie 16.

Kehittämisehdotukset

- Soveltuu rakennetuksi puistoksi.
- Soveltuu luonnonmukaiseksi puistoksi.
- Ei merkittävä osa viheralueverkostoa, reunaehdot huomioiden rakentaminen mahdollista.
- Soveltuu suojaviheralueeksi tai rakentamiseen työpaikka- ja teollisuustoiminnoille.
- Selvitysalueen ulkopuolinen viheralue.

Selvityksessä tehdyllä tarkastelulla on nostettu esiin Vapaalan pientaloalueen sisäisistä virkistysalueista viheralueverkoston keskeisimpänä säilytettävät kohteet ja toisaalta mahdolliseen täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet. Mahdolliset käyttötarkoituksen muutokset viheralueille edellyttävät asemakaavamuutosta. Selvitysalueen viheralueille ei ympäristökeskuksen mukaan sijoitu luonnonarvoiltaan merkittäviä, suojelua vaativia kohteita. Virkistysalueiden saavutettavuus 300 metrin etäisyydellä toteutuu myös viheralueverkostoon ehdotettujen muutosten myötä. Omakotitonttien tonttitehokkuudeksi esitetään e = 0,25.

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, jotka ovat kaavoitusta valmistelevaa tausta-aineistoa. Suunnitteluperiaatteissa esitetty rakentaminen ratkaistaan erillisin kaavamuutoksin ja poikkeamisluvin.



Alustava luonnos. Heini Kallaluoto 2011

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin maata, keskustoja ja joukkoliikennevyöhykkeitä. Luovutetaan keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. (Kv 22.9.2014)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2018

Varmistetaan 320 000 k-m2 asuntokaavoitus esisijaisesti kaupungin maalle, keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille.

– Kaava tuottaa kaupungin maalle seitsemän pientalotonttia, asumista yhteensä 1 210 k-m2.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön. (Kv 11.5.2015)

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

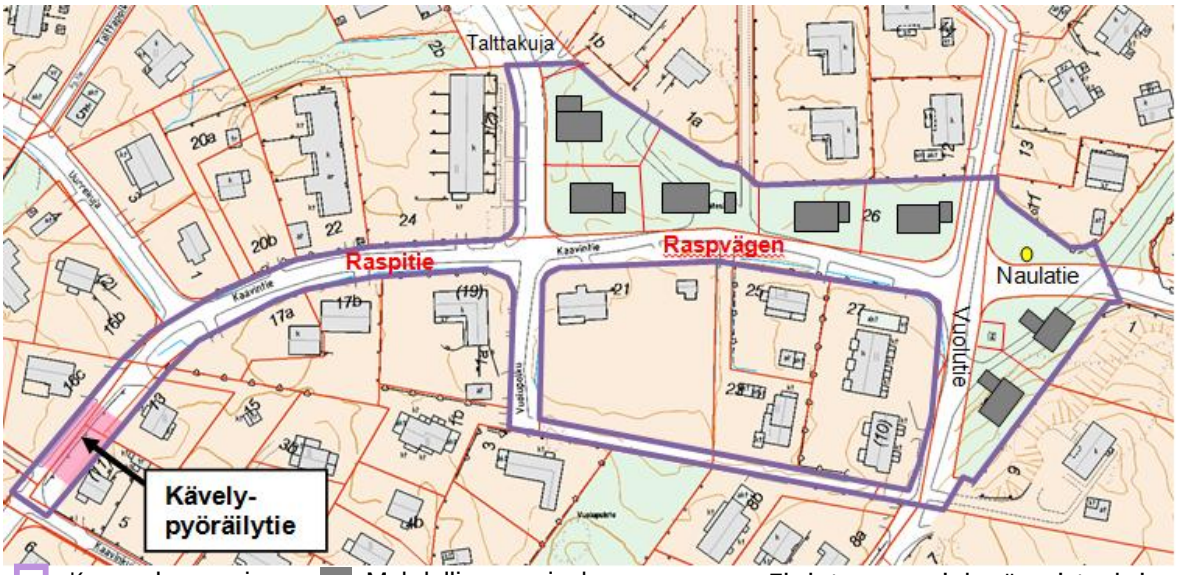
3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Vantaan kaupungin yrityspalvelut (nyt kiinteistöt ja asuminen) haki 14.7.2015 asemakaava-muutosta Kaavintien ja Vuolutien puistojen muuttamiseksi asuintonteiksi. Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta. Kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (Kv 22.9.2014) luovutettavien pientalotonttien lukumäärää on päätetty lisätä.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 30.7.2015 esitetty aluerajaus ja maankäyttöluonnos.

Luonnoksessa esitetty alustava rakennusoikeuslaskelma

- Kaavintien puisto 3 730 m2, e = 0,25 => 5 tonttia á 186 k-m2 => yhteensä 930 k-m2
- Vuolutien puisto 1 332 m2, e = 0,25 => 2 tonttia á 166 k-m2 => yhteensä 332 k-m2

Luonnoksessa Kaavintien pohjoispuoliset kunnallistekniset johdot esitettiin siirrettäviksi puistosta kadulle, mutta Vantaan Energian muuntaja Vuolutiellä voisi jäädä nykyiselle paikalleen. Paperinkeräyspisteelle oli tavoitteena etsiä uusi paikka esimerkiksi Naulatien pohjoispuolelta. Kaavintien loppuosalle, joka on muusta Kaavintiestä erillään, esitettiin uudeksi nimeksi Raspitie / Raspvägen.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

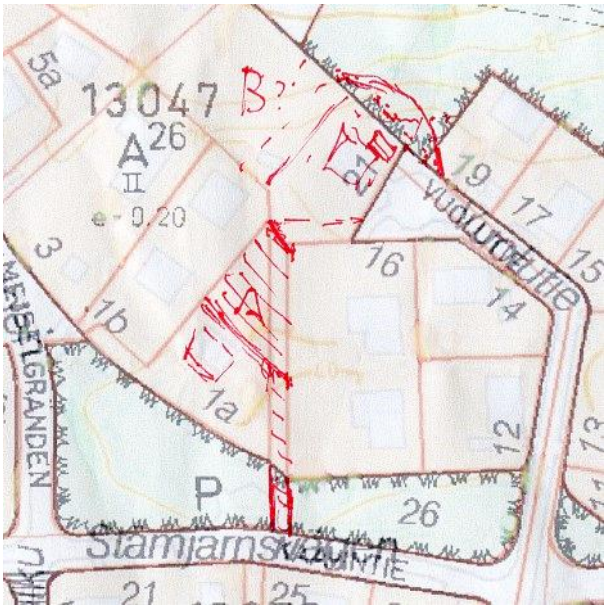
- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin 30.7.2015, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 10.9.2015 mennessä.
- *Vireille tulosta* ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 8.8.2015.
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Kaavintien ja Vuolutien risteyksessä 12.8.2015 klo 18.30.

Saadut mielipiteet tiivistettynä ja niiden huomioon ottaminen

Asiaan saatiin 22 mielipidettä, joista asukkailta 16 kpl. Mielipiteissä nousivat erityisesti esiin
- puistoon rakentaminen ja tiivistäminen,
- tonttitehokkuus e = 0,25, kun muilla Vapaalan tonteilla e = 0,20,
- liikenteen lisääntyminen Kaavintiellä ja Vuolutiellä,
- Vuolutien kapeus, kunto, hoito ja huonot näkymät,
- Kierretien katkaisun avaaminen liikenteelle ja toisaalta avaamisen vastustaminen,
- ajoyhteys Kaavintien puiston pohjoispuolisille tonteille,
- paperinkeräyspisteen sijoitus.

1. Osallistuminen paikalla, 12.8.2015 klo 18.30 – 19.40, aluearkkitehdin muistio

● Paikalla oli 24 osallista ja aluearkkitehti.
● Aluearkkitehti kertoi kaavoituksen lähtökohdista, mm. maapoliittisista linjauksista, yleiskaavan tavoitteista ja omakotitonttien tarpeesta.
● Miksi Kaavintien nimi taas muutetaan? Toivottiin yleisesti, että osoite ei muuttuisi ja Kaavintie pitäisi tehdä läpiajettavaksi. Osoitteenmuutos on tullut hankalammaksi mm. navigaattoreiden vuoksi.
– Kaupungissa ei saa olla kahta samannimistä katua.
● Miksi Vuolupolku on kaavassa mukana?
– Vain pp-merkinnän lisäämiseksi.
● Keskusteltiin tiivistämisestä, täydentämisestä ja eheyttämisestä.
● Vapaala on huvilakaupunginosa, puutarhakaupunkia.



Asukkaan luonnos tonttijaosta ja ajoyhteyksistä.

● Pitäisi kaavoittaa laajempia alueita esim. Variston ja Pellaksen väliin tai puutarhapalstoille eikä vain seitsemän tonttia, mikä ei ole kustannustehokasta.
● Saadaan vain seitsemän tonttia, mutta menetetään paljon.
● Esitetty tehokkuus on e = 0,25, kun muilla Vapaalan tonteilla on e = 0,20.
● Myös muille tonteille pitäisi saada e = 0,25. – *On saanut poikkeamisluvalla.*
● Virkistysalueet ovat tärkeitä ja niiden tulisi säilyä.
● Tarvitaan ulkoilutie Naulatien päästä Myyrmäkeen. – *Esitetty eri suunnitelmassa.*
● Ajoyhteys pohjoispuolisille tonteille (Talttakuja 1a, Vuolutie 21) poistuu.
● Vuolutien ja Kaavintien kunnallistekniikka on vanhaa ja huonokuntoista, Naulatie on uusittu.
● Miten tonteilta tulevat hulevedet hoidetaan?

=> Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Vapaalaan on myönnetty poikkeamisluvin e = 0,25 tonttitehokkuuksia, joka sisältyy myös Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin (Kh 11.12.2017). Kaavintien katkaisusta saatiin ristiriitaisia mielipiteitä, joten Kaavintien katkaisu on rajattu tästä kaavamuutoksesta pois, samoin Vuolupolku. Kadunnimen muutos päätetään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017. Pohjoispuolisille tonteille tulee katuyhteys. Hulevesiä viivytetään tonteilla ja ne johdetaan hulevesiviemärissä Pellaksenojaan.

2. Asukas A, 19.8.2015, saapunut 24.8.2015:
1. Kun Kaavintien puiston kaavamuutos toteutuu, niin --- piha-alueelle ei pääse millään ajoneuvolla. Syy on se, että nykyiseen kaavaan merkitystä liittymästä nousee rinne pihalle liian jyrkästi, neljän metrin matkalla on noin 1,4 metriä. Siksi olen joutunut rakentamaan portaat voidaksemme kulkea pelkästään postilaatikolla ja jäteastialle.

Tämän vuoksi olemme joutuneet käyttämään Kaavintie 21 vastapäätä lähtevää vanhaa sorapintaista ajotietä, jota pääsee ”yläportille” ja siitä tarvittaessa peräkärryllä tai suuremmallakin ajoneuvolla talomme pihalle. Oman automme olemme pysäköineet yläportin edessä.

2. Olemme suunnitelleet tontin jakamista --- Olemme keskustelleet ja alustavasti sopineet talomme takana --- tontilta kohti Kaavintietä vievän vanhan tiepohjan, ”kirveenvarren” 338 m2, liittämisestä tonttimme takaosaan.

Esitän: Ajoyhteyden avausta muodostettaville tonteille ---

Esitän: Talttakujan puoleisen liittymän lunastus kaupungille ---

Esitän: Rakennusoikeuskertoimen tarkistusta ---

Esitän: Kaavintien nimen säilyttämistä ---

=> Neuvoteltu ajoyhteydestä ja asemakaavamuutoksesta, jota on haettu ja hakemus on peruttu. Tontille järjestetään katuyhteys Raspitieltä, joten tontin voi jakaa tämän kaavamuutoksen jälkeen. Tonttitehokkuutta voi korottaa poikkeamisluvalla. Talttakujan kirvesvarsi jää kuulumaan tonttiin ja sinne voidaan siirtää tonttijohdot. Kaavintien katkaisu ei enää sisälly kaava-alueeseen. Kadunnimen muutos päätetään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017.

3. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 17.8.2015:
Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuri voidaan jättää rakentamatta.

=> Rakentamisessa noudatetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksiä.

4. Museovirasto, 20.8.2015, saapunut 21.8.2015:
Kaavamuutosalueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat vuosina 2000 ja 2006 tehtyihin arkeologisiin inventointeihin. Näin ollen Museovirastolla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Rakennetun kulttuuri-ympäristön ja maiseman osalta asiasta lausuu Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti kaupunginmuseo.

5. As.Oy Kaavintie 27, 17.8.2015:
Miten on mahdollista, että as. Vantaan Kaavintie 27 ei ole saanut mitään tietoa alueella suunnitellusta kaavamuutoksesta. --- As.oy kaavintie 27. Ei mistään nimessä tule näillätiedoilla hyväksymään kyseistä ehdotusta (ehdotus on siis vahingossa tulltu eteeni netissä) on siis tärkeää että mietitte miten informaatio kulkee kunnan ja asukkaiden välissä. ---

=> *Vastattu, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty 30.7.2015 tavallisena kirjeenä kiinteistörekisterissä olevaan As Oy Kaavintie 27:n osoitteeseen --- Kaavan vireille tulosta on myös ilmoitettu Vantaan Sanomissa 8.8.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli saatavissa kaavan osallistumisessa 12.8.2015 ja lähetettiin vielä kysyjälle sähköpostilla 20.8.2015.*

6. Asukkaat B ja C, 24.8.2015:
--- Alueen nykyisinä asukkaina ja tontin --- omistajina tuemme sinänsä ajatusta alueen ”tiivistämistä. täydentämistä ja eheyttämistä”. Suunnitelman mukaan muutokset toteuttaisivat kuitenkin asumisen ja viihtymiseen tasoon liittyvien konkreettisten tekijöiden kannalta etäisiä, kaavoituksellisen ylätason käsitteitä. Pienten lähipuistojen poistaminen muuttamalla ne yksi toisensa jälkeen asuintonteiksi ei välttämättä nosta alueen olemassa olevia viihtyvyysarvoja ja sitä vetovoimaa, joilla alueelle saadaan uusia asukkaita. Kolme sanaa ”tiivistämistä. täydentämistä ja eheyttämistä” voitaisiin korvata sanalla tiivistäminen, sillä sitähän ne kaikki kuvaavat.

1. Kadunvarsilla olevat ja korttelien sisäiset puistot
Huomiota herättää, että voimassa olevaan kaavaan merkityt Vuolupuisto, Talttapuisto ja Uurrepuistoa ei ole sisällytetty kaavaluonnoksen tarkastelualueeseen. Kaikki kolme puistoaluetta on yleiskaavassa osoitettu pientalorakentamiselle. --- Vuolupuisto, Talttapuisto ja Uurrepuisto sijaitsevat korttelien sisällä --- kadunvarsipuistot täyttävät huomattavasti paremmin lähipuistojen tehtäviä --- Kun kadunvarsipuistot kerran muutetaan asuintonteiksi pala palalta, kannattaa suunnata kaavoituksellinen valokeila myös Vapaalanaukeelle. ---

2. Tonttien määrä, liittymät ja paperinkeräyspiste
Talttakuja 1 nykyinen liittymä voi näyttää kartalla toimivalta, mutta maaston vuoksi liittymä ei ole ajettavissa autolla, ja siitä johtaa talon pihatasolle portaat. Tämä liittymä voitaisiin korvata uudella, Kaavintielle aukeavalla liittymällä ---

Aikoinaan, ennen Vuolutien loppuosan rakentamista, tonttimme --- liittymä on kulkenut kirveenvarren kautta Kaavintielle --- puistoalue katkaisi tämän tieyhteyden --- Mikäli puisto kaavoitetaan tonteiksi, esitämme että tonttimme entinen vanha tieyhteys kirvesvarren kautta Kaavintielle korvataan kadunpätkällä ---

Paperinkeräyspiste on ehdotettu siirrettäväksi Naulatien pohjoispuolelle, paikkaan jossa aikaisemmin sijainnut rytökosteikko on täyttämällä muutettu lajirikkaaksi luonnonniityksi. ---

Paperinkeräyspisteen nykyinen sijaintipaikka on paikallisessa perinteessä kulttuurihistoriallisesti merkittävä siksi, että sen luona on ennen vesijohtoverkon rakentamista sijainnut kulmakunnan vesiposti, jota hyödynsivät ne taloudet joilla ei ollut kunnon kaivoa, tai joiden kaivot ehtyivät määrätyissä oloissa. Tässä kohtaa ovat aikoinaan pysähtyneet myös kauppa-auto, kala-auto ja juuresten myyjä. Tämän kautta paikka toimi myös kulmakunnan tapaamispisteenä, jossa vaihdettiin kuulumisia vesipostilla käydessä ja e.m. myyntiautoja odotellessa. Nykyisin paperinkeräyspisteen ympärillä oleva pienoinen kenttä toimii epävirallisena lyhytaikaisena varastointialueena kadun- ja talonrakennusmateriaaleille, ilman että siitä on mainittavaa haittaa kulmakunnan asukkaille. ---

--- yhden tontin vähentäminen Kaavintien pohjoispuolisesta puistosta ei merkittävästi heikentäisi kaavamuutokselle asetettuja, alueen tiivistämiseen tähtääviä tavoitteita --- Jäljelle jäävien tonttien rakennusoikeutta olisi ehkä mahdollista korottaa juuri vähentyneen rakennusoikeuden verran ---

3. Rakennusoikeudesta
--- kaupunki kaavoittaa omistamiaan puistoja rakennustonteiksi ehdottaen niille tehokkuuslukua e = 0,25, kun taas alueen yleinen tehokkuusluku on pienempi, e =0,20. Poikkeuksen muodostaa Kaavintie 24, jossa olevalla rivitalotontilla tehokkuus on e = 0,36. --- olemassa olevien yksityisten tonttien rakennusoikeutta voitaisiin kohtuuden ja tasa-arvoisen kohtelun nimessä lisätä ---

4. Liikenne, katujen turvallisuus, tienpito, yhteydet
[Alkuosa koskee Luhtitietä ja Pellaksenpolkua kaavassa 141100.]
--- Alueen tiivistäminen --- tulee omalta osaltaan lisäämään niin ajoneuvoliikennettä kuin kevyttä liikennettä etenkin Kaavintiellä ja Vuolutiellä. Uusien tonttien rakentamisen voidaan ennakoida tuovan alueelle lisää lapsiperheitä. Tämän vuoksi teiden tekniseen kuntoon ja rakenteelliseen turvallisuuteen on kiinnitettävä nykyistä suurempi huomio.

Vuolutien kunto välillä Vapaalantie Kaavintien-Naulatien risteys ei vastaa tienpidolle asettuvia kohtuullisia vaatimuksia. Mainitun risteyksen näkyvyys on jossain määrin heikko --- Tienpidon kohentamistarve koskee myös talvikunnossapitoa --- Vuolutien liittymä Vapaalantiehen on hyvin vaarallinen pensasaitojen muodostamien näköesteiden vuoksi. ---

Saimme kaavamuutosta koskevat tiedotteet osoitettuina ---

è *1. Nämä puistot sisältyvät Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin (Kh 11.12.2017). 2. Tonteille järjestyy katuyhteys Raspitieltä (Kaavintieltä), kun paperinkeräysalue muutetaan katualueeksi. Kaupungin maata ei saa käyttää varastointiin ilman kaupungin lupaa. 3. Vapaalaan on myönnetty poikkeamisluvin e = 0,25 tonttitehokkuuksia, joka sisältyy myös Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin. 4. Vuolutien katualueen leveys (10 m) sallii kadun parantamisen, mutta katualue ei ole vielä kokonaan kaupungin omistuksessa. Vapaalantien ja Vuolutien liittymän toimivuus on tavanomainen.* 5. *Kirjeet on lähetetty kiinteistörekisteriin annetuilla osoitteilla, osoitetieto on tarkistettu.*

7. Asukkaat B ja C, 24.8.2015:
--- Olen jättänyt täysin pois ne suunnitelmamme jotka liittyvät tonttimme --- hyödyntämiseen ---

=> *Haettu asemakaavamuutos hoidetaan asemakaavan 141100 yhteydessä (OAS 18.10.2017).*

8. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 2.9.2015:
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee yleistä vesihuoltoa Kaavintien pohjoispuolella (vesijohto DN 200, jätevesi DN 400) ja Vuolutien itäpuolella (vesijohto DN 100, jätevesi DN 225) ajantasa-asemakaavassa puistoalueella. Muutosalueella on lisäksi yksityisiä tonttijohtoja. Asemakaavan muutos edellyttää näiden siirtoa, mikä tulee ottaa huomioon kaavan jatkotyössä. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. HSY:n johtoja koskevat suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

Kaavintie 26 paperin kierrätyspiste on Vapaalan omakotialueelle tärkeä. Ehdotettu uusi kierrätyspisteen paikka edellyttää maan täyttöä ja se ”tukkisi” risteysliikenteen tyhjentämisen ja käytön aikana. Lisäksi johdot estävät syväkeräysastioiden asennuksen, joita kaupunki pääsääntöisesti haluaa alueella käytettävän. Myöskään paperin syväkeräyssäiliöiden siirto ei onnistu, vaan uusi paikka vaatisi uuden astian lupineen. HSY ei ole löytänyt Kaavintie 26 paperipisteelle korvaavaa paikkaa, joten HSY pyytää kierrätyspisteen säilyttämistä nykyisellä paikalla.

=> *Paperinkeräyspiste jää nykyiselle paikalleen, joka muutetaan katualueeksi (nyt puistoa).*

9. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 2.9.2015, saap. 3.9.2015:
--- HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole tarvetta antaa lausuntoa tämän kaavaprosessin myöhemmissä vaiheissa.

10. Asukas D, 6.9.2015:
[Mielipide sisältää osia As Oy Kaavintie 27:n mielipiteestä nro 11, katso se.]

Lisäksi: --- Suunnitelmasta ei käy ilmi uusien tonttien sisäänajoväyliä ja niiden sijoituksia. Nämä aiheuttavat varmasti avo-ojien poistamisen sekä viemäröintijärjestelmien uusimisen (hulevedet) ---
Jos kaupungilla on rahaa rakentaa pyörätie, joka ei johda minnekään vaan tekee mopoilijoille oivan kiertoringin korttelimme ympäri, niin sitten pitää olla rahaa peruskorjata myös Vuolutie vastaamaan liikennemäärien nousua. --- Kustannukset [Vuolupolun] pyörätien rakentamisesta rasittavat myös pyörätien varrella asuvia taloyhtiöitä. ---

=> *Raspitielle (Kaavintielle) rakennetaan hulevesiviemäri. Vuolutien liikennemäärä kasvaa vain noin 20 ajon/vrk, koska osa liikenteestä suuntautuu Uurrekujalle. Vuolutien katualueen leveys (10 m) sallii kadun parantamisen. Vuolupolku on rajattu pois asemakaavamuutoksesta.*

11. As.Oy Vantaan Kaavintie 27, 7.9.2015:
AS.OY. Vantaan Kaavintie 27 hallituksen kommentteja kaavahankkeesta numero 002275

1. Yleistä
Vantaan Vapaalassa sijaitseva rauhallinen asuinalue on alun alkaen ollut nimenomaan puistomainen ja väljästi rakennettu omakotialue. Tuo tiivistäminen on alueen historian kannalta aivan väärä lähtökohta alueen jatkosuunnittelussa. Alueen saattaminen siihen kuntoon että sille vois kaavoittaa 7 kpl omakotitalo tontteja vaatii kaupungilta mittavia rahallisia panostuksia, joita ei varmaankaan tule sivuttaa tässä taloudellisessa tilanteessa. Rahaa tulee viemään ainakin kunnallistekniikka, avo-ojien poisto alueelta, sekä tiestön ehdoton parantamistarve sekä maisemointi.
Myöskin Vuolutien ja Vuolupolun kävely/pyörätie hanke tulee kalliiksi. Onkin todennäköistä että kaupungille aiheutuu huomattavasti suuremmat rahalliset kulut. kuin että tonteista saadut tulot kattaisivat kaikki alueelle tarvittavat investoinnit.
Ympäristössä oleville asunkiinteistöille aiheutuu myöskin lisäkuluja ja jopa kiinteistöiden arvonalennuksia.
Kaavan nro 002275 suunnitelmassa Kaavintielle ja Vuolutielle tulevista uusista omakotitalotonteista ei ole otettu huomioon seuraavia asioita, jotka tulee huomioida:

2. Vuolutie:
Vuolutie on läpikulkutie alueella asuville. Seitsemän uuden omakotitalon rakentaminen alueelle kasvattaa liikennettä jo ennestään ahtaalla ja erityisesti talvisaikaan pimeällä tiellä, jossa sattuu vaaratilanteita jo nykyisellä liikennemäärällä. Omakotitalot ovat suunniteltu mitä todennäköisimmin lapsiperheiden tarpeisiin, ja jo nykyisillä liikennemäärillä lasten liikkuminen näennäisesti ”vähäliikenteisellä pienellä ja kapealla pihatiellä” on turvatonta. Pyynnöstä huolimatta kaupunki ei ole asentanut tielle alempaa nopeusrajoitusta eikä myöskään hidasteita. Vuolutie antaa itsestään vähäliikenteisen pienen ja kapean pihatien vaikutelman, vaikka tilannenopeudet, tiellä näkyväisyyttä häiritsevä mäki ja läpikulkuliikenne tekevät tiestä vaarallisen liikkua. Rakennustöiden aikana liikenne tulee lisääntymään entisestään ja kapeilla teillä tulee olemaan isoja ongelmia mahtua liikkumaan. Niihin tulee olla ratkaisut valmiina ennen mittavien muutosten toteuttamista.

3. Vuolutien ja Kaavintien risteys:

Tällä hetkellä risteykseen on hyvä näkyväisyys kolmesta suunnasta puistomaisten alueiden ansioista. Vuolutien ja Naulatien kulmaukseen suunnitellut tontit huonontavat näkyväisyyttä risteyksessä huomattavasti, Tulevilla tontinomistajilla on tarve rakentaa omalle tontilleen vaikka aidat suojaamaan tonttiaan. Risteyksessä on tapahtunut vaaratilanteita jo nykyiselläkin näkyvyydellä läpikulkuliikenteen ja tilannenopeuksien takia.

4. Lehtienkeräyslaatikko Vuolutien ja Kaavintien risteykseen:
Suunnitelmassa oleva paikka lehtienkeräyslaatikolle on vaarallinen risteyksessä. Autot eivät saisi pysähtyä risteysalueelle, mutta suunniteltu lehtienkeräyspiste tulee ohjaamaan autot pysähtymään risteykseen tiputtamaan lehtensä ja aiheuttamaan jo ennestään vaaralliseen risteykseen lisää vaaratilanteita, saati sitten, että omakotitontit vielä huonontavat näkyväisyyttä risteykseen. Toinen vaihtoehto on rakentaa pisteelle turvallinen pysäköinti/pysähtymisnalue.

5. Lumien auraaminen Kaavintieltä ja Vuolutieltä:
Aiempina talvina teiden lumia on voitu aurata entiselle tienpätkälle Vuolutien ja Naulatien risteykseen, josta niitä on kuljetettu pois vähitellen. Teiden kapeus ja vielä tienpenkoille kerääntyvä lumi on talvisin ongelma, jos lumille ei ole väliaikaista säilytyspaikkaa. Lumien kuljettaminen pois kuorma-autoilla on tiedossa oleva ongelma joka vuosi. Suunnittelemalla myös sopivan lumienaurauspaikan ja lumien väliaikaisen säilytyspaikan, kunnes ne ehditään viemään pois, kapeiden teiden turvallisuus on edes hieman parempi talven pimeinä hetkinä, kun lumi ei ole viemässä olemattomilta tienpenkereiltä tilaa.

6. AS.OY Vantaan Kaavintie 27 asuntojen arvon muuttuminen:
Vapaalan erottaa muista asuinalueista puistomainen ympäristö ja osa alueen asuntojen arvosta perustuu siihen, että asuminen ei tunnu tiiviissä kaupungissa asumiselta vaan ympärillä on tilaa, eikä ikkunoista tarvitse katsella toisten talojen ikkunoista sisään. Kaupunkimaisia asuinalueita pääkaupunkiseudulta löytyy jo yllin kyllin.

Lisäksi rakennustyöt ja putkien siirtämiset tulevat häiritsemään nykyisiä asukkaita useita vuosia. Yhtiössämme on asunnon myyntiaikeita, ja myös tämän mahdollisesti väliaikaisen muutoksen takia asuntojen myyntiarvo tulee laskemaan huomattavasti.

Uudet rinteeseen suunnitellut asunnot Vuolutiellä tulevat muuttamaan tilannetta erityisesti. (suora näköyhteys asuntojen sisälle)

7. Suunniteltu kävely/pyörätie Kaavintie 27 asunto-osakeyhtiön eteläreunalla Vuolutie Vuolupolku
On kummallista että kaupungilla on rahaa rakentaa kävely/pyörätie, joka ei hyödytä ketään vaan tekee mopopojille/tytöille oivan kiertoringin korttelimme ympäri.

Mainittakoon että kyseinen suunnitelma ahtaalle alueelle vaatii maakauppoja nykyisten omistajien suhteen (kaupunki ei omista maita) ja tulee myöskin kalliiksi asunto-osakeyhtiöllemme (Viemäri liitännät ainakin hulevesien johdosta). Onkin todennäköistä että suunnitelman varrella olevat kiinteistöt joutuvat rakentamaan aidat suojaamaan omaa yksityisyyttään. Voitte varmaankin kuvitella millainen kuja siintä syntyy.

8. Asukkaille koituvat kustannukset muutoksista:
Suunnitelma ei kerro, mitä kustannuksia nykyisille asukkaille tulee tahtomattamme teiden ja putkistojen uusimisten ja siirtämisen takia. Lisäksi suunnitelmassa ei oteta huomioon ojituksia. Ne tulee suunnitella selvemmin ennen kuin koko suunnitelman vaikuttavuutta alueelle voi arvioida. On kuitenkin ilmiselvää että avo-ojat poistunee Vuolutien ja Kaavintien risteysalueelta sekä Kaavintietä eteenpäin tuleville omakotitalojen tonteille asti.

9. Kaavintien kadunnimen muutos:
Mielummin avataan Kaavintien pyörätienpätkä autoille kuin vaihdetaan kadunnimeä. Se saattaisi samalla vähentää Vuolutien läpikulkuliikennettä. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiömme nimessä on nykyinen osoite. Se tulee aiheuttamaan sekaannuksia, jos kadunnimi muutetaan.

=> 1. Vapaalan rakentaminen alkoi 1930-luvulla. Nyt Vapaala on Myyrmäen aluekeskuksen lähin pientaloalue. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan (2007) keskeinen periaate. Luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä (Kv 22.9.2014). 2. Vuolutien katualueen leveys (10 m) sallii kadun parantamisen, mutta katualue ei ole vielä kokonaan kaupungin omistuksessa. 3. Vuolutien ja Kaavintien risteys on tavanomainen tonttikatujen risteys. 4. Lehtienkeräyslaatikko säilyy nykyisellä paikallaan. 5. Lumenkasausalue jää Nuolitien pohjoispuolelle. 6. Asuntojen arvot voivat kaavoituksella ja kaupungin kehityksen myötä nousta tai laskea. 7. Vuolupolku on rajattu pois asemakaavamuutoksesta. 8. Kunnallistekniikka on vanhaa ja tulee joka tapauksessa uusia kuten Naulatiellä on jo tehty. HSY siirtää putket. Raspitielle (Kaavintielle) lisätään hulevesiviemäri. 9. Kaavintien katkaisu ei enää sisälly kaava-alueeseen. Kadunnimen muutos päätetään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017. As Oy Vantaan Kaavintie 27 asuntojen osoitteet ja postilaatikot ovat Vuolutien puolella.

12. Vantaan kaupunginmuseo, 7.9.2015:
Ei huomautettavaa.

13. Asukas E, 7.9.2015:
Kaavintien nimen vaihdosta voisiko toi alku pätkä olla Kaavinkuja ja pidempi osa Kaavintie minun mielestä olisi parempi kuin kokonaan uusi nimi.

=> Kadun alkuosa jää Kaavintieksi, joten osoitteet siellä eivät muutu. Kaavinkuja on jo. Kadunnimen muutos päätetään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017.

14. Asunto Oy Vuolutie 16, 8.9.2015:
Asunto Oy Vuolutie 16 --- Tontille on v. 1980 rakennettu kaksi omakotitaloa, joista eteläisen, talo B, hallinnassa oleva piha-alue rajoittuu em. puistoon. Puistokaista on em. tontin kohdalla rajalta Kaavintiehen varsin kapea, länsireumaltaan n. 13 m ja itäreunaltaan n. 25 m leveä. Lisäksi talon B piha-alue on itäosaltaan (etupiha) pengerretty lähes 2 m ko. puistoaluetta korkeammalle.

Katsomme, että puistoalueen muuttaminen korttelialueeksi ja rakentaminen ehdotetun tehokkuuden e=0,25 mukaisesti edellyttäisi rakentamista kahteen kerrokseen ja rakennuksen sijoittaminen tontille poikkeamista minimietäisyyksistä tonttimme rajasta. Em. seikat vaikeuttaisivat olennaisesti talon B piha-alueen käyttöä ja heikentäisivät merkittävästi asumisviihtyisyyttä.

Rakentamisen edellyttämään poikkeamiseen minimietäisyyksistä tontin rajasta emme katso voivamme suostua Rakentaminen edellyttäisi lisäksi em. pengerryksen kunnostamista sekä aidan rakentamisen tonttien rajalle. Näin muodostuviin kustannuksiin emme katso olevamme velvollisia osallistumaan.

Em. perusteella katsomme, ettei em. Kaavintien viereisen ja tonttiimme rajoittuvan puistoalueen muuttaminen korttelialueeksi ole tarkoituksenmukaista, emmekä voi sitä hyväksyä.

Edellä esitetyn lisäksi toteamme asemakaavanmuutokseen liittyen mm. seuraavaa.

o Ehdotettu tonttitehokkuus e=0,25 poikkeaa alueen nykyisestä tehokkuudesta e=0,20 ja muuttaa siten ympäristön yleisilmettä.

o Ehdotuksen mukainen rakentaminen edellyttää nykyisten kunnallisteknisten johtojen siirtämisen puistoalueelta kadulle, jolloin myös nykyinen katualue tulee kunnostaa. Em. toimenpiteistä aiheutuu merkittäviä kustannuksia. Edellytämme, että ennen ko. toimenpiteitä nykyinen Vuolutie

Vapaalantieltä Naulatien ja Kaavintien risteykseen sekä tarvittavat kunnallistekniset johdot ym. tulee kunnostaa.

Mm. em. seikkoihin viitaten katsomme, että asemakaavanmuutos nro 002275 esitetyllä tavalla ei ole tarkoituksenmukainen.

Esitämmekin, että nykyinen Vapaalantien ja Kaavintien kulmauksessa oleva puistoalue säilytetään ja kunnostetaan vaikkapa kävelyreitti sen kautta, koska sitä käytetään nykyisinkin kävelyreittinä.

Mikäli asemakaavanmuutosprosessia kannastamme poiketen jatketaan, edellytämme, että meillä on tilaisuus tavata kaavanmuutoksen valmistelijat ym. henkilökohtaisesti ko. muutosalueella ja esittää näkemyksemme sekä keskustella koko kaavanmuutoksen tarkoituksenmukaisuudesta ym.

=> Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Rakentaminen mahtuu hyvin paikalle. Vapaalan asemakaava sallii yleisesti kaksikerroksista rakentamista. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan minimietäisyys rakennuksesta naapurin tontin rajaan on 4 metriä ilman asemakaavamääräystä tai naapurin suostumusta. Tontin pengertäminen ja aitaaminen on tontinomistajan harkinnassa omin kustannuksin. Vapaalassa on myönnetty poikkeamisluvin e = 0,25 tonttitehokkuuksia, joka sisältyy myös Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin (Kh 11.12.2017). Vuolutien katualueen leveys (10 m) sallii kadun parantamisen, mutta katualue ei ole vielä kokonaan kaupungin omistuksessa. Paikalla on järjestetty osallistuminen 12.8.2015.

15. Asukas F, 8.9.2015:
[Mielipide sisältää osia As Oy Kaavintie 27:n mielipiteestä nro 11, katso se.]

Lisäksi: --- Uudet rinteeseen suunnitellut asunnot Vuolutiellä tulevat muuttamaan tilannetta erityisesti meidän asunto-osakkeemme osalta. Vaikka uudet ikkunat eivät olisi kohtisuoraan kohti meidän ikkunoitamme, erityisesti korkeammalta rinteestä yleensä näkee ikkunoista sisään vielä helpommin kuin samalta tasolta tai matalammalta. Muutimme asuntoon vasta menneenä keväänä ja meille oli tärkeää ympäröivien alueiden puistomainen olemus ja rauhallisuus. Erityisesti siis puistomainen alue Vuolutien ja Naulatien välissä oli meille merkittävässä roolissa. Mielestämme osa asuntomme arvosta poistuu, jos ympäröivät puistoalueet kaavoitetaan tonteiksi. ---

Jos kaupungilla on todella rahaa rakentaa pyörätie, joka ei johda minnekään vaan tekee mopopojille oivan kiertoringin korttelimme ympäri, niin sitten pitää olla rahaa peruskorjata myös Vuolutie vastaamaan mahdollisia liikennemäärien nousua. --- Tiedotteessa oleva linkki vie sivuille, jotka eivät ole käytössä ---

=> Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä (Kv 22.9.2014). Vuolupolku on rajattu pois asemakaavamuutoksesta. Kaupungin nettisivujen hakemistorakennetta on muutettu, kaupunkisuunnittelun uusi linkki on www.vantaa.fi/asuminen_ja_ympäristö, mutta myös www.vantaa.fi toimii.

16. Asukas G, 8.9.2015:
[Mielipide sisältää osia As Oy Kaavintie 27:n mielipiteestä nro 11, katso se.]

Lisäksi: --- Jos alueelle ei jää lumien auraus- ja säilytyspaikkaa, tulevat lumivallit kapeuttamaan jo valmiiksi kapeita teitä entisestään. ---

Uudet rinteeseen suunnitellut asunnot Vuolutiellä tulevat myös jatkossa katselemaan suoraan asunto-osakeyhtiömme ikkunoista sisään. Muutimme asuntoon vasta menneenä keväänä ja meille oli tärkeää ympäröivien alueiden puistomainen olemus ja rauhallisuus. Mielestämme osa asuntomme arvosta häviää, jos ympäröivät puistoalueet kaavoitetaan tonteiksi. ---

Jos kaupungilla on todella rahaa rakentaa pyörätie, joka ei johda minnekään vaan tekee mopopojille oivan kiertoringin korttelimme ympäri, niin sitten pitää olla rahaa peruskorjata myös Vuolutie vastaamaan mahdollisia liikennemäärien nousua. ---

=> *Lumenkasausalue jää Nuolitien pohjoispuolelle. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä (Kv 22.9.2014). Vuolupolku on rajattu pois asemakaavamuutoksesta.*

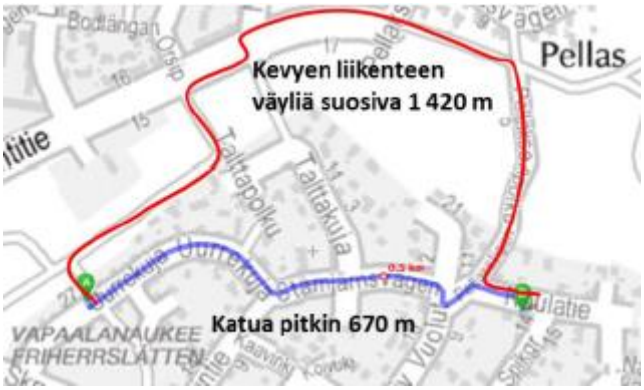
17. Asukas H, 9.9.2015:
Huonokuntoinen Vuolutie on kunnostettava ja suunniteltava, miten autot sijoitetaan pihoille, ei Vuolutien varteen, kuten Vuolutie 10 kohdalla menetellään.

è *Jokaisella uudella tontilla tulee olla vähintään 2 autopaikkaa / asunto.*

18. Asukas I, 9.9.2015:
1. Liikenteen lisääntyminen
Lisärakentaminen lisää läpiajoliikennettä Uurrekujalla ja Vuolutiellä. Koska kummallakaan tiellä ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää ja tiet ovat huonossa kunnossa, ovat ne jo nykyisellään erittäin vaarallisia jalankulkijoille. Tilannetta huonontaa myös Uurrekujan ja Vuolutien risteys, jossa Uurrekujalta tulevaa jalankulkijaa on erittäin hankala huomata.
Tien varren asukkailla ei ole suoraa pääsyä korvaaville kevyen liikenteen väylille, vaan he joutuvat käyttämään tietä myös pyöräilyyn ja kävelyyn.
Tiellä on yksi ajohidaste, mutta se on aivan riittämätön suoja kävelijöille, sillä tiellä olevien mäkien vuoksi autojen vauhdit ovat monesti nykyistä 40 km/h rajoitusta kovempia.

2. Puistojen määrä vähenee
Alue on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa. Mikäli alue kaavoitetaan pientaloalueeksi, vähentää se Vapaalan puistojen määrää. Puistojen vähentäminen ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaista (54 §). Esityksestä ei käy ilmi, miten riittävä puistojen määrä Vapaalassa varmistetaan. Emme Vapaalaan muuttaessamme kuvitelleet, että kaupunki muuttaisi alueelle kaavoitettuja puistoja tonteiksi.

3. Kevyen liikenteen reitit loppuvat
Kuten aiemmin on jo todettu, kevyelle liikenteen tilanne alueella on huono. Vaikka Uurrekujalle, Kaavintielle ja Vuolutielle tulee kevyen liikenteen väyliä Luhtitien ja Pellanksenojan suunnalta, ne kaikki päättyvät kohdatessaan tien. Eli Uurrekujalla, Kaavintiellä ja Vuolutiellä asuvien on käveltävä kadun reunaa muun liikenteen seassa.



Kuva 1. Kevyttä liikennettä suosiva reitti yli tuplasti pidempi.

Tästä seuraava esimerkki. 2. luokkalainen tyttäremme kaveri asuu Naulatiellä. Suorin kävelyreitti on Uurrekujaa ja Kaavintien kautta naulatielle 670 m. Reitti kulkee kadun reunaa ja on erittäin vaarallinen. Kevyen liikenteen reittejä käyttäen reitin pituus on 1 420 m Luhtitien ja Pellanksenpolun kautta, mutta tälläkin reitillä joutuu ylittämään vilkasliikenteisen Luhtitien kahdesti ja kävelemään lopuksi 70 m naulatiellä kadun reunaa (kuva 1). Tulisiko minun kyydätä

tytär autolla vai tulisiko alueen kevyt liikenne järjestellä siten, että 2. luokkalainen kyläillä kaverinsa luona.

Yhteenveto
Koska ehdotettu lisärakentaminen aiheuttaa läpimenoliikennettä, turvattomuutta ja vähentää alueen lähivirkistysmahdollisuuksia, emme ole sen kannalla.

=> 1. Vuolutiellä kulkee nyt 70 ajon/huipputunti, lisärakentaminen lisää liikennettä noin 20 ajon/vrk, mikä mahtuu kadulle. Vuolutien katualueen leveys (10 m) sallii kadun parantamisen, mutta katualue ei ole vielä kokonaan kaupungin omistuksessa. 2. Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta. Vanhan rakennuslain (1958) määräys, jonka mukaan puistojen määrää ei saa vähentää ilman erityistä syytä, on poistettu maankäyttö- ja rakennuslaista (2000). Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on tutkittu sekä rakentaminen että viheralueiden riittävyys. Lähellä ovat Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä, Myyrmäenmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto, joiden yhteispinta-ala on noin 54 ha. 3. Vähäliikenteisillä tonttikaduilla ei yleisesti ole jalkakäytäviä.

19. Vapaalan omakotiyhdistys ry, 9.9.2015:
Vapaalan/Friherrsin alue on puistomainen pientaloalue, eräänlainen puutarhakaupunginosa, johon luontevasti kuuluu taloryhmien väleihin sijoittuvat pienet puistot. Alueen viehätys perustuu väljähköön, luonnon huomioon ottavaan rakentamiseen. Kohdealueella 12.8.2015 järjestetyssä kuulemistilaisuudessa kävi kiistatta ilmi, että alueen historiaa ja erityisluonnetta ei ole suunnitelmassa otettu huomioon. Pienten puistoalueiden tuhoamiselle ei ole riittäviä perusteita, etenkin kun lopputuloksena olisi pienelle alueelle läpikulkukatujen varteen ahdetut 7 tonttia. Epävarmaa on, löytyisikö näille tonteille ostajia lyhyellä saatikka edes pitemmällä aikavälillä.

Aiottu kaavamuutos edellyttää kunnallistekniikan osalta mittavia muutoksia. Kustannukset nousevat korkeiksi saavutettaviin hyötyihin verrattuna. Todettakoon vielä, että Kaavintiellä ja Vuolutiellä ei ole jalkakäytäviä. Kadunvarsitalojen ja siten myös asukasmäärän lisääntyessä liikenneturvallisuus heikkenee. Erityisesti lapsiperheille tämä on tärkeä näkökohta. Liikenteen lisääntyessä on myös pitkään suunnitteilla ollut Vuolutien peruskorjaus toteutettava.

Vapaalan omakotiyhdistys on Vantaan kaupungin kanssa täysin samaa mieltä siitä, että omakotitontteja tulee saada lisää. Nyt olisikin ensisijaisesti otettava suunnittelukohteiksi isompia alueita, joiden avulla asetetut vuotuiset tavoitteet tonttien määristä voidaan helposti saavuttaa ja jopa reippaasti ylittää.

Kaavintien nimen muuttaminen Raspitieksi ei ole mitenkään perusteltavissa. Vaikka Kaavintielle on aikoinaan tehty lyhyt pätkä pyörä/kävelytietä, se ei ole peruste nimen vaihtamiselle. Kun kyseiselle osuudelle on viime vuosina rakennettu uusia taloja, joista joka tapauksessa tulee autoliikennettä kevyen liikenteen väylälle, omakotiyhdistys esittää Kaavintien muuttamista kokonaisuudessaan normaaliksi kaduksi. Tällöin osoitteenmuutos, joka aiheuttaa asukkaille monia hankaluuksia, on tarpeeton.

Vapaalan omakotiyhdistys esittää, että Kaavintien ja Vuolutien asemakaavamuutos jätetään toteuttamatta.

=> Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Alue on alkuaan 1930-luvulta, mutta on nykyisin Myyrmäen aluekeskuksen läheisin pientaloalue. Kumpikin puisto ovat vanhoja tiealueita. Omakotitonteille on pääkaupunkiseudulla kysyntää. Alueen kunnallistekniikka on vanhaa (1968) ja tulee joka tapauksessa uusia. Putket siirtää HSY. Vuolutien katualueen leveys (10 m) sallii kadun parantamisen, mutta katualue ei ole vielä kokonaan kaupungin omistuksessa. Kaavintien katkaisu ei enää sisälly kaava-alueeseen. Kunnassa ei saa olla kahta samannimistä katua. Kadunnimen muutoksesta päätetään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017.

20. Asukas J ja 26 allekirjoittajaa, 9.9.2015, saapunut 10.9.2015:
Kaavintietä ei tule muuttaa avattavaksi yleiselle liikenteelle. Kaavintien pyöräilytieosuuden tulee pysyä kävely- ja pyöräilytienä. ---

=> *Kaavintien katkaisu ei enää sisälly kaava-alueeseen. Nykytilanne säilyy.*

21. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Sähköverkot Oy, 10.9.2015:
Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M 2781 sekä keski- ja pienjännite-maakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden mukaisesti. --- Muuntamon viereisten tonttien ja pihojen korkoasemaa määritettäessä tulisi huomioida jo olemassa olevan muuntamon korkoasema. Mikäli muuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan Vantaan kaupungin tehdyn sopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Ei huomioitavaa. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutos-ehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin toimitaan Vantaan kaupungin kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti.

=> *Johtojen sijainnit ilmenevät kaupungin johtokartalta.*

22. Asukkaat K ja L, 10.9.2015:
Allekirjoittaneet yhtyvät Vapaalan Omakotiyhdistys ry:n asiassa esittämiin näkemyksiin ---
Paperinkeräyspistettä ei tule sijoittaa maankäyttöluonnoksessa ehdotettuun kohtaan keskelle asuinaluetta. Se lisäisi huomattavasti autoliikennettä kapeilla kaduilla ja olisi lähiasukkaille merkittävä lisähäiriö. --- Ehdotamme, että paperinkeräys (ja vastaisuudessa muu mahdollinen kierrätysmateriaalien keräys) keskitetään sellaisiin kaupungin omistamiin kiinteistöihin, jotka eivät ole asutuksen välittömässä läheisyydessä. ---

=> *Paperinkierrätyspiste jää nykyiselle paikalle, koska HSY ei ole löytänyt sille korvaavaa paikkaa.*

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin järjestetty osallistuminen

Vapaalan asemakaavamuutoksia ja poikkeamislupia varten on laadittu koko kaupunginosan pientaloalueen kattava täydennysrakentamisselvitys ja suunnitteluperiaatteet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin 5.11.2015 ja mielipiteet pyydettiin 6.12.2015 mennessä. Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 hyväksyi suunnitteluperiaatteet nähtäville ja ne olivat nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 9.11. – 8.12.2016. Suunnitteluperiaatteita selostet-tiin Rajatorpan koulussa 18.10.2016, jolloin paikalla oli noin 40 henkilöä. Suunnitteluperiaatteista annettiin neljä mielipidettä, jotka olivat Vapaalan omakotiyhdistys ry:ltä ja kuudelta asukkaalta. Kaupunginhallitus hyväksyi suunnitteluperiaatteet 11.12.2017.

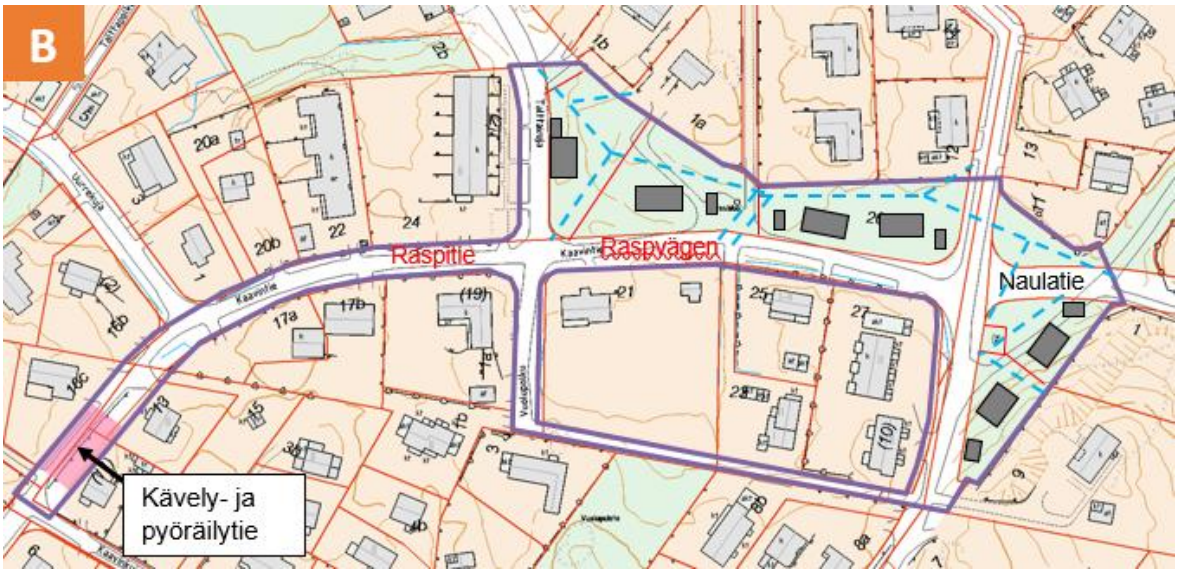
3.3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteina on kaavoittaa seitsemän uutta omakotitonttia tonttitehokkuudella e = 0,25, säilyttää paperinkeräysalue, yhteydet pohjoispuolisille tonteille ja muuntaja sekä siirtää kunnallistekniikka pois tulevilta tonteilta. Rakentamistavasta annetaan kaavamääräyksiä.

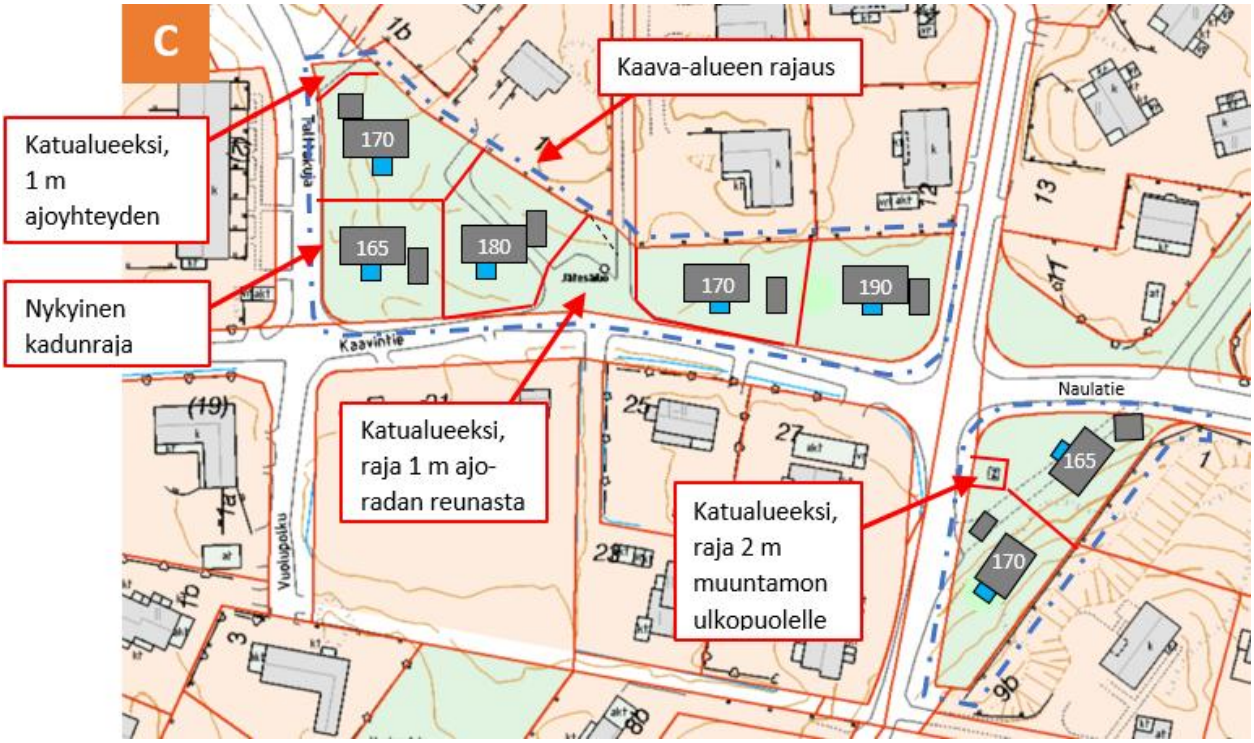
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A. Vesi- ja viemärijohdot siirretään, jolloin saadaan seitsemän uutta tonttia.



Vaihtoehto B. Vesi- ja viemärijohdot rajoittavat huomattavasti rakentamista, jos niitä ei siirretä.



Vaihtoehto C. Paperinkeräysalue, yhteydet pohjoispuolisille tonteille ja muuntaja säilyvät.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavoitusta on jatkettu vaihtoehdon C pohjalta, koska nykyiset johdot ovat vanhoja (1960-luvulta) ja ne on joka tapauksessa uusittava. Vaihtoehdoissa A ja B esitettyä rakennusoikeutta on siirretty, jolloin paperinkeräys ja muuntamo säilyvät nykyisillä paikoillaan. Näin myös Talttakuja 1a:n ja Vuolutie 21:n tonteille järjestyy ajoyhteys katualueelta eikä rasitteena toisen tontin läpi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan verrattuna rakentamista on siirretty, korttelimaa on supistunut ja osasta alueesta on tullut katualueita. Tonttitehokkuus on e = 0,25.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Vantaan kaupungilta

Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
	Heini Kallaluoto	TET-harjoittelija (2011)
Kiinteistöt ja asuminen	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Tuula Hurme	asuntotuotannon kehittämis-päällikkö
	Juho Lumme	tontti-insinööri
Kuntatekniikan keskus	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta	Maria Hyövälti	koordinaattori

Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 13.6.2017.
Kaupungin sisäinen neuvottelu 17.8.2017.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva idästä Vuolutien suunnasta. / Maria Hyövälti 10.11.2017



Havainnekuva lännestä Talttakujan suunnasta. / Maria Hyövälti 10.11.2017



Havainnepiirros, asemapiirros. TKa

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaksi puistoaluetta P muutetaan erillispientalojen korttelialueiksi AO ja osin katualueiksi.
Kaavintien puistoon 5 tonttia, yhteensä 3449 m2, 875 k-m2, e = 0,25.
Vuolutien puistoon 2 tonttia, yhteensä 1323 m2, 335 k-m2, e = 0,25.

Uudet tontit

Tontti	Osoite	Pinta-ala m2	Kerrosala k-m2	Tonttitehokkuus e
13-47-15	Talttakuja 1	676	170	0,25
13-47-16	Raspitie 11	649	165	0,25
13-47-17	Raspitie 9	725	180	0,25
13-47-18	Raspitie 3	679	170	0,25
13-47-19	Raspitie 1	749	190	0,25
13-58-31	Vuolutie 9c	677	170	0,25
13-58-32	Vuolutie 9d	646	165	0,25

Pinta-alat tarkentuvat tontinmittauksessa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteissa on esitetty, että Kaavintien puisto ja Vuolutien puisto eivät ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja että reunaehdot huomioiden rakentaminen on mahdollista. Lähellä on laaja virkistysalue.

Alueet osoitetaan erillispientalojen korttelialueiksi AO, lisäksi annetaan tonttitehokkuudesta e = 0,25 johdetut kerrosalaluvut tonteittain ja suurin sallittu kerrosluku kaksi (II).

Asemakaavaan annetaan rakennustapaa ohjaavia kaavamääräyksiä. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon. Rakennusoikeudesta 20 % saa olla sellaisia toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista. Enintään 10 m2 suuruisen viherhuoneen saa rakentaa asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattotiili ja julkisivujen tulee olla vaaleita. Maisemallisesti merkittäviä puita on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Tontit tulee rajata istutuksin. Katua vastaan on oltava vähintään 3 metriä leveä istutettu alue. Asfalttipäällystettä ei saa käyttää. Autopaikkoja on varattava 2 kpl / asunto, joista yksi on sijoitettava autokatokseen.

Vantaalla aurinkopaneeleja saa asentaa katolle ilman toimenpidelupaa.

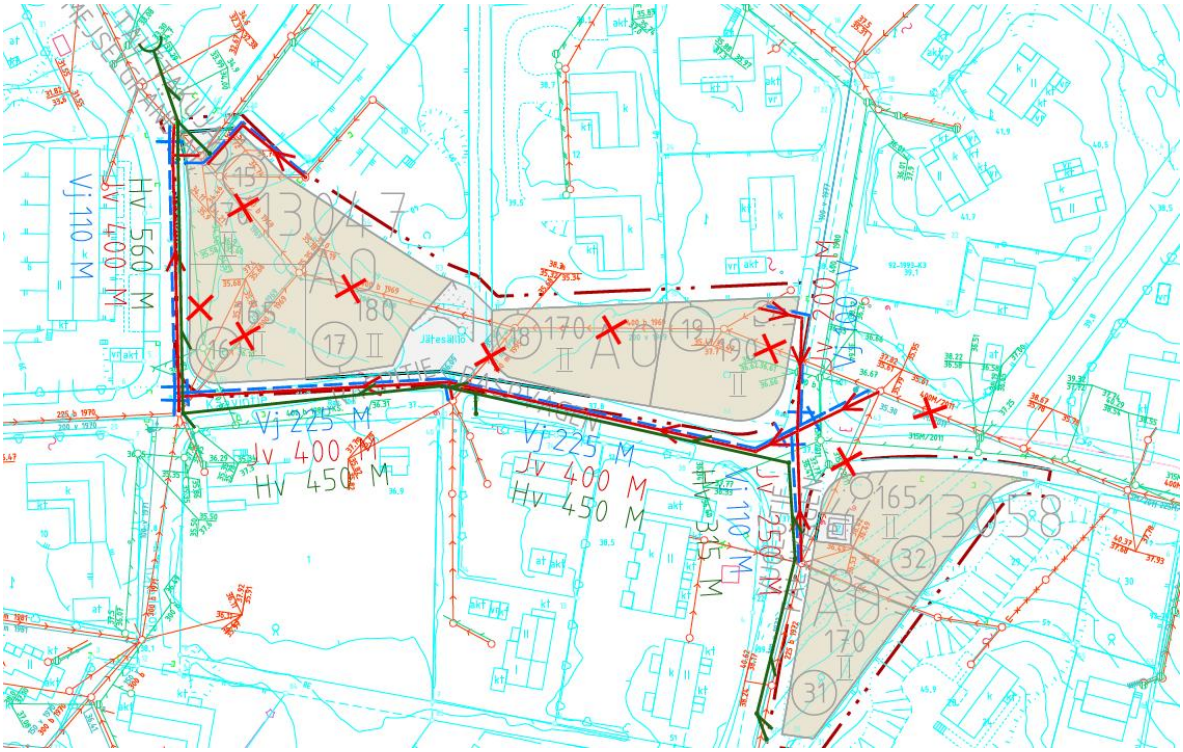
4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat kuitenkin yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajarakentamista edullisempaa. Kaavamuutoksessa menetetään kaksi puistoa, jotka eivät ole osa laajempaa viheralueverkkoa vaan ne on kaavoitettu puistoiksi, koska ovat olleet aiemmin tiealueita ja jääneet ylijäämämaiksi, joille on rakennettu kunnallistekniikkaa, paperinkeräysalue ja muuntaja. Lähellä on laaja virkistysalue. Omakotitonteille sijoittuu luonnostaan istutuksia ja imeyttäviä pintoja.

Kaavamuutos tuottaa seitsemän uutta omakotitonttia, joille on kysyntää ja jotka täyttävät kaupungin tavoitetta asuntorakentamisesta ja omakotitonttien vuosittaisesta luovuttamisesta. Uudet asuintalot tuottavat liikennettä arviolta noin 28 ajon/vrk, mikä mahtuu nykyiselle katuverkolle. Osa liikenteestä suuntautuu Uurrekujalle ja osa Vuolupolulle. Vanha ikääntynyt kunnallistekniikka on siirrettävä katualueille ja on joka tapauksessa uusittava. Uusien omakotitalojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa asuinoloja.

Kunnallistekniikan siirtokustannukset ovat arviolta 297 000 €. Johtojen siirron maksaa HSY, koska johdot ovat jo vanhoja, mutta Vantaa osallistuu osuudellaan kuntayhtymän menoihin. Tonttien myynnistä saadaan arviolta 875 000 €, joten hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava. Lisäksi asuntorakentaminen lisää kaupungin asukasmäärää ja verotuloja. Kunnallistekniikka ja on joka tapauksessa ajan myötä uusittava. Vapaalan katujen parannustarpeet johtuvat yleisestä tarpeesta eivätkä kohdistu yksin tämän kaava-alueen seitsemään tonttiin.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäiset. Kaavamuutos vastaa kaupungistumisen ja väestömäärän lisäyksen haasteeseen. Täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta, mutta on hajarakentamista edullisempaa.



Vesihuollon yleissuunnitelma. Elina Kettunen 21.11.2017

Tekninen huolto
Kaavintien puistossa ja Vuolutien puistossa olevat HSY:n johdot siirretään katualueelle. Talttakuja 1a:lta tulevat tonttijohdot siirretään kulkemaan oman tontin kautta Talttakujalle. Vuolutie 9b:ltä ja Vuolutie 12:lta tuleville tonttijohdoille merkitään johtorasite uusille tonteille.

Vesihuolto
Kaavamuutoksen myötä nykyinen vesijohto ja jätevesiviemäri joudutaan siirtämään Raspitien pohjoispuolisesta puistosta pois. Vesihuolto siirretään kiertämään puisto Raspitien ja Talttakujan kautta. Samassa yhteydessä Raspitielle lisätään hulevesiviemäri kaava-alueen kohdalle. Myös Vuolutiellä tarvitaan johtosiirtoja. Vuolutien ja Naulatien risteyksessä vesijohto ja jätevesiviemäri sivuavat kaavoitettavaa uutta tonttia, joten siltä osin nämä siirretään katualueen puolelle. Samassa yhteydessä lisätään kaava-alueen kohdalla Vuolutielle hulevesiviemäri kuivattamaan uusia tontteja ja Vuolutietä. Kustannusarvio vesihuollolle on 297 000 €.

Vesistöt ja vesitalous
Alueen rakentuessa läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan nykyisestä, jolloin myös virtaamat alueelta kasvavat. Virtaamien kasvua voidaan tonteilla hillitä esimerkiksi suosimalla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hyödyntämällä kattovesiä pihan kastelussa kuivina kausina. Maaperän salliessa hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, jos siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Hulevesien käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti.

Kaavamuutos ei kuitenkaan merkittävästi heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, koska valtaosa tonttien pinta-alasta jää rakentamatta, tonteilla kielletään asfalttipäällyste ja hulevesiä on viivytettävä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lentomelusta annetaan asemakaavamääräys.

4.6 NIMISTÖ

Kaavintie/Stämjärnsvägen (1946 Sivutie, 1974 Kaavintie) ja *Vuolutie/Täljvägen* (1949 Pitkätie, 1966 Vuolutie) liittyvät työkalujen aihepiiriin, joka johtuu siitä, että Friherrs on ollut alun perin työväestön kylä. Puistot ovat olleet nimettömiä, mutta luonnonhoitosuunnitelmassa (2004) niistä käytettiin epävirallisia nimiä *Kaavintien puisto* ja *Vuolutien puisto*.

Raspitie/Raspvägen on Kaavintien loppuosa. Katu on katkaistu, välissä on jalankulku- ja pyörätie. Kunnassa ei saa olla eri kaduilla samoja nimiä mm. pelastusturvallisuuden vuoksi. Nimi kuultiin kaavamuutoksen osallistumisessa 30.7. – 10.9. 2015, jolloin toisaalta kannatettiin kadun läpi rakentamista ja että Kaavintien nimeä ei muuteta (Vapaalan omakotiyhdistys ja 5 muuta mielipidettä) ja toisaalta vastustettiin Kaavintien avaamista läpiajoliikenteelle (27 nimen adressi). Kadun varrelle kaavoitetaan uusia tontteja. Kuulemisessa 20.9. – 11.10.2017 saatiin kolme vastustavaa mielipidettä, joista kahdessa ehdotettiin kadun rakentamista yhtenäiseksi. Kuultavia kiinteistöjä oli 13 kpl. (Nr 4.9.2017, 2.10.2017, Kala 18.12.2017)

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tontit myydään tai vuokrataan yksityisille rakentajille, kun kaava on tullut voimaan ja kunnallistekniikka on rakennettu.

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

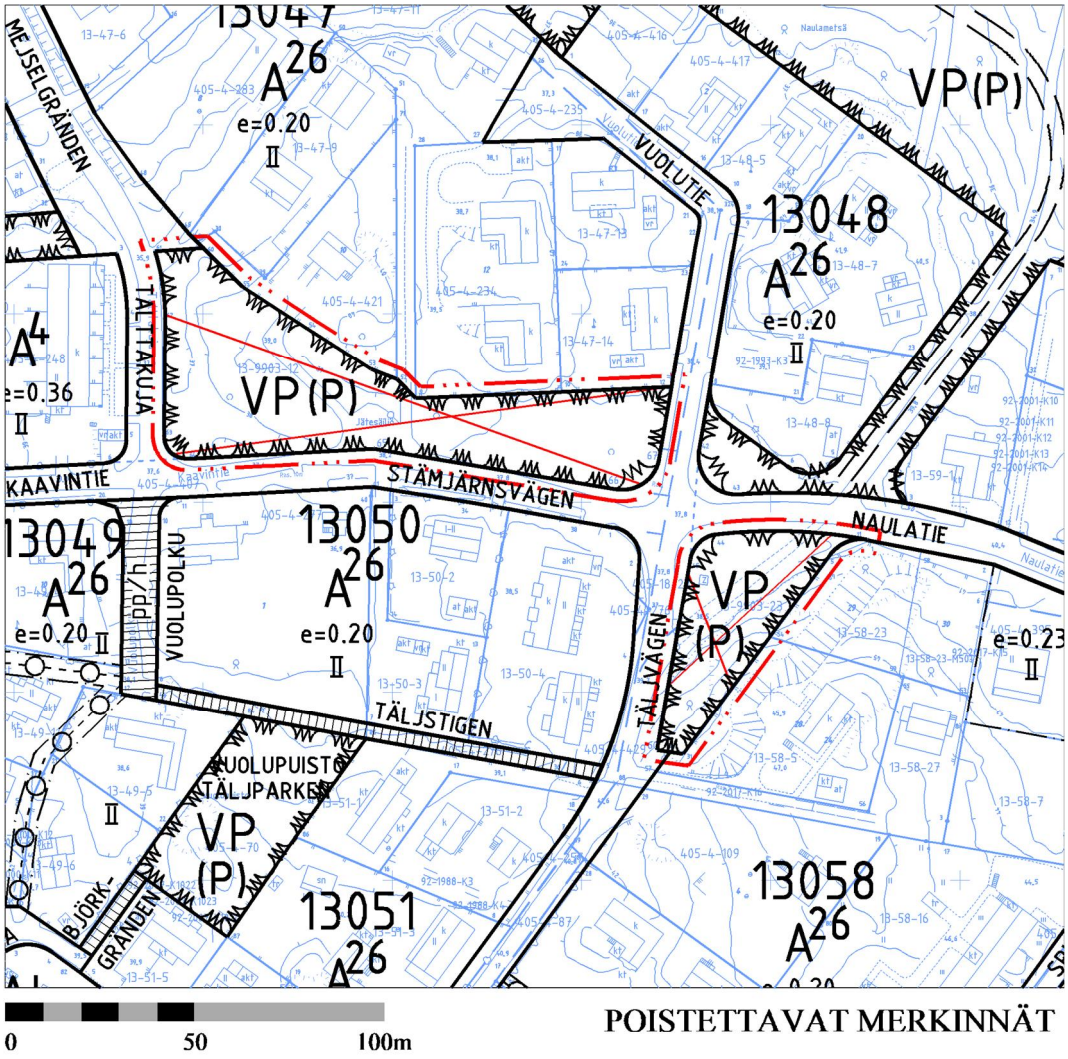
Vantaan kaupungilta		
Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
	Heini Kallaluoto	TET-harjoittelija (2011)
Kiinteistöt ja asuminen	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Tuula Hurme	asuntotuotannon kehittämispäällikkö
	Juho Lumme	tontti-insinööri
Kuntatekniikan keskus	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta	Maria Hyövälti	koordinaattori

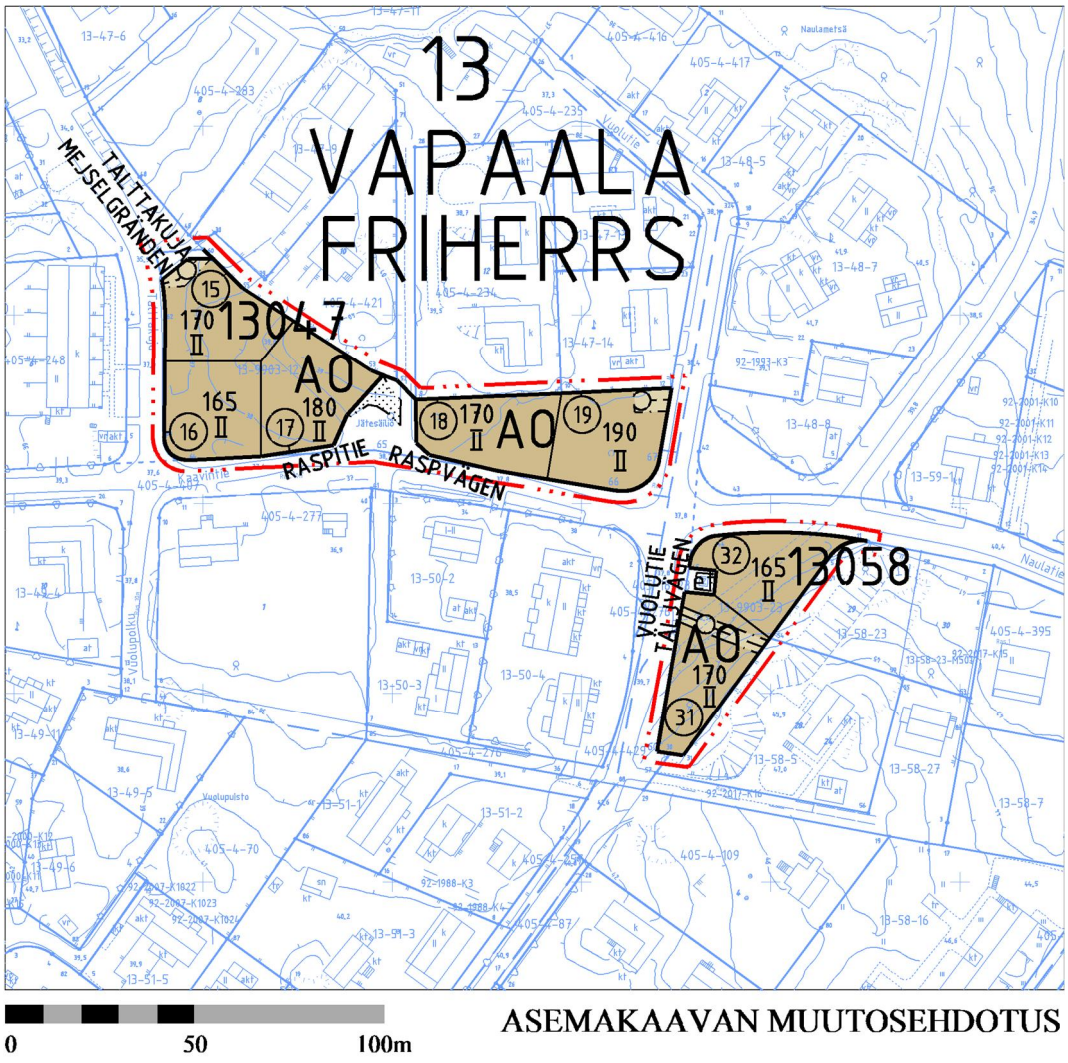
Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 13.6.2017.
Kaupungin sisäinen neuvottelu 17.8.2017.

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28, 01300 Vantaa

7. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002275	18.12.2017	683490

Vantaan kaupunki

RASPITIE JA VUOLUTIE

Kaupunginosa 13, Vapaala

Asemakaavan muutos

Osat kortteleista 13047 ja 13058 sekä katualuetta.

Tonttijako

Osat kortteleista 13047 ja 13058.

1:2000

Vanda stad

RASPVÄGEN OCH TÄLJVÄGEN

Stadsdel 13, Friherrs

Ändring av detaljplanen

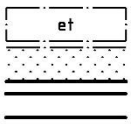
Delar av kvarteren 13047 och 13058 samt gatuområde.

Tomtindelning

Delar av kvarteren 13047 och 13058.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AO	Erillispientalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.
	Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon.	På varje tomt får byggas en bostad.
	Rakennusoikeudesta 20 % saa olla sellaisia toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista.	Av byggnadsrätten 20 % får vara sådana kontors- och arbetsutrymmen som inte stör boendet.
	Alueella toteutetaan hyvää ja laadukasta arkkitehtuuria, joka edellyttää rakennusten, rakenteiden ja piha-alueiden suunnittelemista kokonaisuutena.	På området förverkligas bra och högklassig arkitektur som förutsätter att byggnader, strukturer och gårdsplan ska planeras i helhet.
	Enintään 10 m² suuruisen viherhuoneen saa rakentaa asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi.	I högst 10 m² stort grönrum får byggas utöver i deltaljplan angiven byggnadsrätt.
	Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattotiili.	Takmaterialet ska vara grå taktegel.
	Rakennuksissa on oltava avoräystäät.	Byggnaderna ska ha öppen takfot.
	Julkisivujen tulee olla väritykseltään vaaleita.	Fasaderna ska vara ljusa till färgsättningen.
	Tontin maaston muodot on huomioitava.	Tomtens terrängsformer ska beaktas.
	Maisemallisesti merkittäviä puita on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.	Landskapligt betydelsefulla träd ska bevaras om möjligt.
	Tontit tulee rajata katua ja muita tontteja vastaan istutuksilla.	Tomterna ska gränsas mot gatan och mot andra tomter med planteringar.
	Katua vastaan on jätettävä vähintään 3 metrin levyinen istutettava alue.	Mot gatan ska lämnas minst 3 meter bred område som ska planteras.
	Asfalttipäällystettä ei saa käyttää. Hulevedet on viivytettävä.	Asfaltbeläggning får inte användas. Dagvatten ska fördröjas.
	Tontilta tulee osoittaa riittävä lumitila ja leikki- ja oleskelupiha.	På tomten ska visas tillräckligt utrymme för snö och lek- och vistelsegård.
	Ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään ΔL 32 dB sekä toimisto- ja työtiloissa vähintään ΔL 28 dB.	Ljudisoleringen mot flygbuller ska vara i bostäderna minst ΔL 32 dB samt i kontors- och arbetsutrymmen minst ΔL 28 dB.
	Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa/asunto, joista yksi on sijoitettava autokatokseen.	Bilplatser ska reserveras mist 2 bilplats/bostad, varav en ska placeras i bilskydd.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
— — —	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
⑮	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
—x—x—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
13	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VAP	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
13047	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
RASPITIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
170	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.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhälls-teknisk service.
Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
Katu.	Gata.
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		01.11.2017
Kaavan nimi	002275 Vapaala 13 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	30.07.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002275
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5233	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,5233

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	**0,5233**	**100,0**	**1210**	**0,23**	**0,0000**	**1210**
A yhteensä	0,4772	91,2	1210	0,25	0,4772	1210
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,5233	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0461	8,8	0		0,0461	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	**0,5233**	**100,0**	**1210**	**0,23**	**0,0000**	**1210**
A yhteensä	0,4772	91,2	1210	0,25	0,4772	1210
AO	0,4772	100,0	1210	0,25	0,4772	1210
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,5233	0
VP	0,0000		0		-0,5233	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0461	8,8	0		0,0461	0
Kadut	0,0461	100,0	0		0,0461	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

23 § Asemakaavamuutos 002345 sekä tonttijaon muutos, 13. Vapaala / Vapaalantie 2-4

VD/2008/10.02.04.01/2017
TLA/TKA/MJÄ/MKU/ET/AV

Kaupungin omistama tontti Vapaalantie 4:ssä myydään Lidl Suomi Ky:lle päivittäistavarakaupan rakentamista varten. Lidl Suomi Ky valittiin kaupan toimijoiden haussa ja kaupunkisuunnittelulautakunta myönsi suunnitteluvarauksen 21.8.2017. Naapuritonttiin liitetään määräala.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 13001, kaupunginosassa 13, Vapaala.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 13001.

Alue sijaitsee osoitteessa Vapaalantie 2 ja 4 Vihdintien, Rajatorpantien ja Vapaalantien rajaamalla alueella ja rajoittuu pohjoisosastaan viereiseen tonttiin.

Kaavan hakija
Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen.

Maanomistus
Päivittäistavarakaupalle tarkoitettu tontti on kaupungin omistuksessa. Määräalan ja viereisen tontin omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Vapaalantie 2.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat Lidl Suomi Ky:n konsultteina osallistuneet Innovarch Oy ja Ramboll Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka-aluetta (TP).

Asemakaavan muutos
Vuonna 2015 laaditun Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen perusteella kaupunki päätti tarjota Länsi-Vantaalta kahta tonttia uusien päivittäistavarakauppojen sijaintipaikoiksi. Toinen niistä sijaitsee Vapaalantie 4:ssä ja toinen Vantaanlaaksontie 34:ssä.
Rakentamaton teollisuustontti muutetaan liiketilakäyttöön ja Lidl Suomi Ky toteuttaa tontille päivittäistavarakaupan. Kerrosala vähenee muutoksen myötä 5800 k-m²:llä 3000 k-m²:iin. Naapuritontin Vapaalantie 2 rakennusoikeutta lisätään 500 k-m² 6420 k-m²:iin. Tontit sopivat yhteisestä vuorottaispysäköinnistä tonteilla. Tonttien läpi rakennetaan yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joten jalankulkuyhteys Vihdintien alikulun ja Nuijatien välillä paranee.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 5.4.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta (HSL, HSY, Vantaan kaupunginmuseo, Vantaan Energia Oy, KOy Vantaan Vapaalantie 2).

Tontilla pidetyssä tapaamisessa oli kolme asukasta Vapaalan ja Hämevaaran omakotiyhdistyksistä. Asukasmielipiteissä todettiin kauppojen valinnanvaran lisääntyminen positiiviseksi ja jalankulkuyhteys Vihdintien alikulun ja Vapaalantien välillä tarpeelliseksi.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014).
Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa yhden liiketilatontin.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.
Lidl Suomi Ky ostaa tontin kaupungilta kaavan hyväksymisen yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.1.2018 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 29.1.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002345 sekä tonttijaon muutosehdotus, 13. Vapaala / Vapaalantie 2-4,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.2. – 22.3.2018. Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 5.2.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kaksi kappaletta.

Tehdyt tarkistukset Tarkistettu johtoalueen määräystä ja polkupyöränormia.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002345 ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala / Vapaalantie 2-4.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002345 ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala / Vapaalantie 2-4.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 16.4.2018
- Muistutukset ja vastineet 16.4.2018
- Lausunnot ja vastineet 16.4.2018

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132, etunimi.sukunim[at]vantaa.fi
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 050 302 9416, etunimi.sukunim[at]vantaa.fi

002345

VAPAALANTIE 2-4

VAPAALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen ja tonttijakomuutoksen selostus, joka koskee 16.4.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002345. Kaavoitus on ilmoitettu vireille 8.4.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

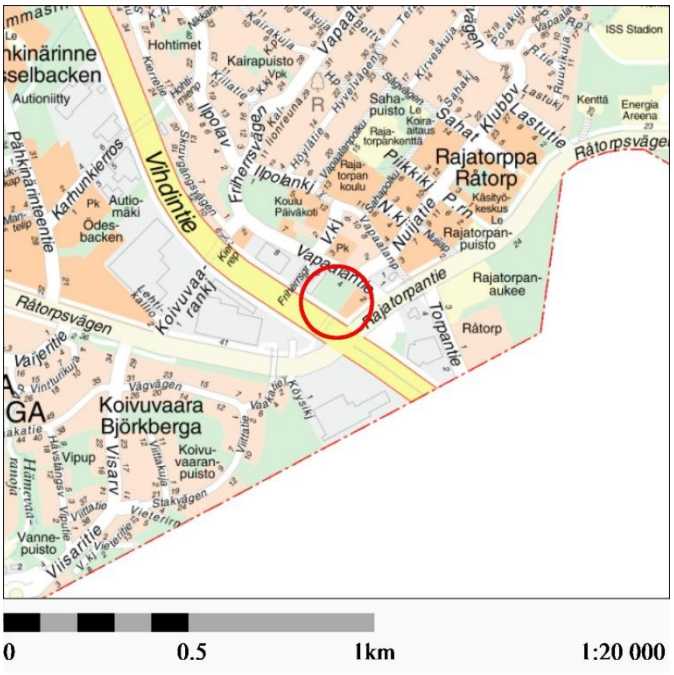
Osa korttelia 13001.

Tonttijaon muutos:

Osa korttelia 13001.

Kaavamuutoksen keskeinen sisältö: Vapaalantie 4 muutetaan liiketilatontiksi, jolle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan. Vapaalantie 2:n pysäköintialue yhdistetään viereisen tontin kanssa ja lisätään rakennusoikeutta 500 k-m².

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Vapaalan kaupunginosassa Vihdintien ja Vapaalantien välissä Rajatorpantien pohjoispuolella. Pohjoisessa alue rajautuu Vapaalantie 6 tonttiin.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupunki on jättänyt kaavamuutoshakemuksen 23.2.2017. Kaavamuutos liitettiin työohjelmaan numerolla 002345 (KALA 16.1.2017).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 5.4.2017. Siihen liittyvät mielipiteet pyydettiin 19.5.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin viisi kappaletta. Vireilletulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomat -lehdessä 8.4.2017.
- Hankkeesta järjestettiin 26.4.2017 tutustumiskäynti maastossa, johon osallistui kolme asukasta.
- Vantaan kaupungin yrityspalvelut järjesti 18.5.2017 julkisen haun päivittäistavarakaupan toimijoita kahdelle päivittäistavarakaupan tontille. Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi toimijaksi Lidl Suomi Ky:n 21.8.2017.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.1.2018 hyväksyi asemakaavamuutoksen ja tonttijaonmuutoksen nähtäville (MRA 27§) ja pyytämään tarvittavat lausunnot.

- Asemakaavaehdotus ja tonttijaonmuutosehdotus oli nähtävillä 21.2. – 22.3.2018 ja siitä saatiin kaksi muistutusta sekä kaksi lausuntoa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 4
2. Lähtökohdat ... 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 4
2.2 Suunnittelutilanne ... 10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 13
3.3. Asemakaavan tavoitteet ... 15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 15
4. Asemakaavan kuvaus ... 17
4.1 Kaavan rakenne ... 17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 18
4.3 Aluevaraukset ... 18
4.4 Kaavan merkittävät vaikutukset ... 18
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 20
5. Asemakaavan toteutus ... 21
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 21
7. Asemakaavan seurantalomake ... 22
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 24
9. Muu suunnitelma-aineisto ... 29

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

-

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Liikenteellinen tarkastelu 15.12.2017, Ramboll Finland Oy
- Hulevesisuunnitelma 15.12.2017, Ramboll Finland Oy

1. TIIVISTELMÄ

Vantaan kaupungin yrityspalvelut (nykyinen Kiinteistöt ja asuminen) haki asemakaavan muutosta, jolla nykyinen teollisuus- ja varastorakennusten tontti osoitteessa Vapaalantie 4 muutettaisiin liikerakennusten korttelialueeksi. Tontille on tarkoitus rakentaa päivittäistavarakauppa. Tontti on nykyisellään rakentamaton, mutta tontilla ja tontista erotetulla määräalalla on pysäköintipaikkoja. Määräalan omistaa viereisen tontin omistaja Kiinteistö Oy Vantaan Vapaalantie 2.

Vuonna 2015 laaditun Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen perusteella kaupunki päätti tarjota Länsi-Vantaalta kahta tonttia uusien päivittäistavarakauppojen sijaintipaikoiksi. Toinen niistä sijaitsee Vapaalantie 4:ssä ja toinen Vantaanlaaksontie 34:ssä.

Kaupan toimijoiden haku suoritettiin touko-kesäkuussa 2017 julkisella haulla, johon osallistui neljä hakijaa. Haun perusteella toimijaksi kummallekin tontille valikoitui Lidl Suomi Ky, jolle kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 myönsi suunnitteluvaraukset. Tarkoitus on, että Lidl ostaa tontit kaupungilta asemakaavamuutosten hyväksymisten yhteydessä.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Vihdintien, Rajatorpantien ja Vapaalantien rajaamalla alueella, luoteispuolella alue rajautuu teollisuus- ja varastokäyttöön tarkoitettuun tonttiin, jonka rakennus on rakennettu rajaan kiinni.

Kaupalle suunniteltu tontti on noin 9000 neliömetrin kokoinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontti, josta on erotettu noin 1200 neliömetrin suuruinen määräala. Määräala on naapurikiinteistön Vapaalantie 2 omistuksessa ja sitä käytetään pysäköintiin. Pysäköintiä on jonkin verran myös tontin puolella, mutta muutoin tontti on metsäinen ja tasainen.

Kaava-alueen toisella tontilla Vapaalantie 2 on vuonna 1987 rakennettu viisikerroksinen rakennus, joka on asemakaavan mukaisesti liike- ja toimistorakennus. Rakennus on kooltaan 5914 k-m², joten tontin 5920 k-m²:n rakennusoikeus on käytännössä käytetty.

Kaava-alueen koillissuunnalla Vapaalantien toisella puolella on päiväkoti, liikerakennus sekä huoltoasema. Rajatorpantien kaakkoispuolella on toinen huoltoasematontti sekä korttelialue, jolla sallitaan sekä liike- ja toimistorakentamista että teollisuus- ja varastorakentamista.

Vihdintien toisella puolella on Koivuvaaran yritysalue. Vihdintien alittava raitti on tulevan kaupan tontin kohdalla. Samalla kohtaa on myös linja-autopysäkit.



Viistoilmakuva vuodelta 2016.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetulla alueella Vihdintien varressa. Suurimmalla osalla kaupan tonttia kasvaa sekametsää.

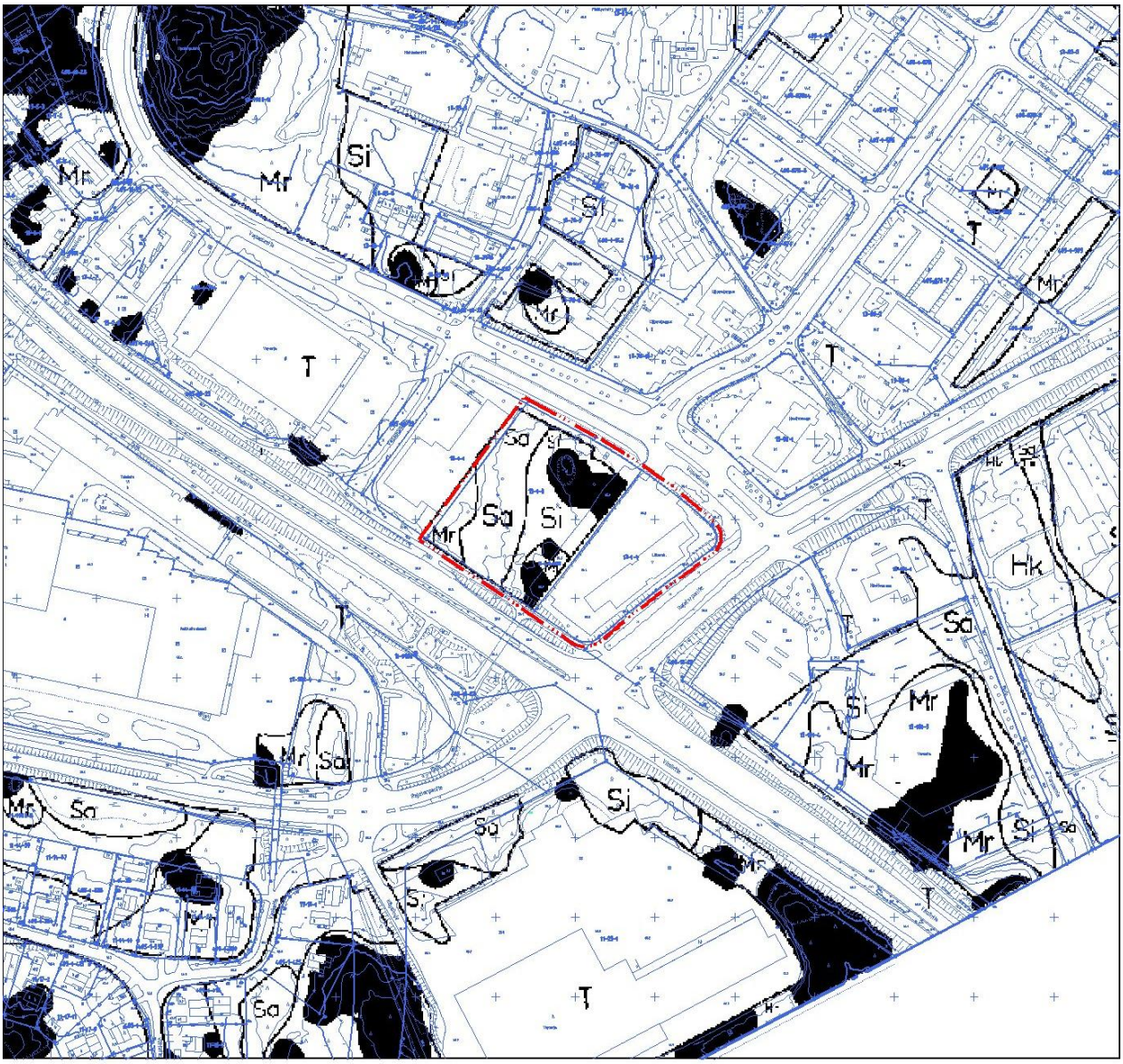
Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Vedet johdetaan avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä idän suuntaan Myyrmäen halki päätyen Mätäojanlaaksoon. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä.

Nykytilanteessa kaava-alueen pohjoisempi tontti on rakentamatonta metsää ja eteläosan tontti liike- ja toimistorakennuksen tonttia, joka koostuu pääasiassa vettä läpäisemättömästä katto- ja asfalttipinnasta. Rakentamaton osuus kaava-alueella on hyvin tasaista. Vettä saattaa näin ollen nykytilanteessa kertyä metsään ja imeytyä siitä hiljalleen maaperään. Veden noustessa tontilla virtaa vesi lopulta Vapaalantien varren avo-ojaan ja Vihdintien hulevesiviemäriin. Eteläisemmällä tontilla imeytymistä ei juuri tapahdu, koska alue on pääosin vettä läpäisemätöntä pintaa. Tältä tontilta vedet johdetaan Vapaalantieltä tulevaan hulevesiviemäriin, joka purkaa vedet Rajatorpantien avo-ojaan. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Maalajikartan mukaan tyhjän tontin maaperä on vaihtelevaa. Enimmäkseen maaperä on savea ja silttiä, mutta lisäksi moreenia ja kalliota. Rakennetulla tontilla maa on tasattu täyttömaalla.



MAAPERÄKARTTA

Topografia

Tonttien korkeusasema on melko tasainen, korkoero on alle metrin. Vallitseva korkotaso on +36.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen yleiskuvaus

Vapaala on osa Vihdintien aluerakennetta. Vihdintien varrella on teollisuus- ja toimistorakennuksia.

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäen suuralueeseen kuuluvassa Vapaalassa oli vuoden 2017 alussa 3 981 asukasta. Väkiluku on noussut vuodesta 2007 noin 170:lla. Viereisessä Hämeenkylän kaupunginosassa vastaava luvut ovat 8086 ja 700 sekä Hämevaarassa 1629 ja 420. Lähialueen väestö on siis kasvanut 1300:lla ihmisellä.

Asuminen

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella alkaa Vapaalan pientaloalue sekä Rajatorpan kerrostaloalue. Lähimpiin asuintontteihin on matkaa noin sata metriä. Vihdintien toisella puolella on Pähkinärinteen kerrostaloalue sekä Hämevaaran pientaloalue, jonne on lyhyimmillään matkaa parisataa metriä. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Kunnallisista palveluista lähinnä on päiväkoti Vapaalantien toisella puolella. Vapaalantie 2:ssa toimii ravintola. Muista kaupallisista palveluista lähin on kadun toisella puolella sijaitseva huoltoasema, jossa on pieni päivittäistavaramyymälä. Lähistöllä on myös toinen huoltoasema, kuntosali sekä ravintola. Rajatorpan ostoskeskuksessa, jonne on matkaa noin puoli kilometriä, toimii muun muassa Alepa.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue on Vapaalan pientaloalueen ja Rajatorpan kerrostaloalueen välistä vyöhykettä, joka toimii puskurina Vihdintien melua ja päästöjä vastaan. Vastaava tilanne on myös Vihdintien toisella puolella Pähkinärinteessä. Rakenne on sekoittunutta, koska alueella on monipuolista asumista sekä julkisia ja kaupallisia palveluja.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalueen kortteli on toimitilavaltaista aluetta, jossa on toimisto- ja varastorakennukset. Ympäröivä alue on monimuotoista, mutta enimmäkseen matalaa rakentamista.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole rakennusperintö- eikä kulttuuriympäristökohteita.

Liikenne

Autoliikenne

Kaava-alue sijoittuu vilkasliikenteisten pääväylien, Vihdintien ja Rajatorpantien liittymän tuntumaan. Kulku alueelle tapahtuu Vapaalantien kautta, joka on alueellinen kokoojakatu. Vihdintien keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2016 oli 24 970 ajon/arkivrk. Rajatorpantien keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2016 oli 13 000 ajon/arkivrk. Keskiarkivuorokausiliikennemäärä Vapaalantiellä Nuijatien pohjoispuolella vuonna 2016 oli 2800 ajon/vrk ja Nuijatien eteläpuolella on arviolta 4500 ajon/vrk.

Joukkoliikenne

Vihdintietä liikennöi 3 bussilinjaa. Näillä pääsee mm. Helsingin keskustaan, Klaukkalaan ja Vihtiin. Rajatorpantietä pitkin kulkee 4 linjaa, joilla pääsee mm. Vantaankoskelle, Myyrmäkeen, Tikkurilaan ja Espoon suuntaan. Vihdintien pysäkit ovat noin 10-200 metrin ja Rajatorpantien pysäkit 250-350 metrin etäisyydellä. Lisäksi Nuijatiellä kulkee yksi linja, joka kulkee Askistoon ja Helsingin keskustaan.

Myyrmäen juna-asemalle on etäisyyttä noin 2,2 kilometriä.
Vuonna 2017 hyväksytyn yleiskaavan mukainen pikaraitiotievaraus kulkee Rajatorpantietä pitkin. Kehä II:n on suunniteltu kulkevan yleissuunnitelman mukaista linjausta pitkin.

Kevyt liikenne

Kaava-alueen kohdalla Vihdintiellä, Rajatorpantiellä ja Vapaalantiellä on kevyenliikenteen reitit. Lisäksi Vapaalankuja on Vihdintien ja Vapaalantien välillä kevyenliikenteen väylä.

Kaava-alueen vieressä on Vihdintien kevyenliikenteen alikulku. Nykyisellään Vapaalan suuntaan liikkuvat jalankulkijat ja pyöräilijät kulkevat joko Vapaalankujan tai Rajatorpantien kautta, jolloin matkaa alikululta Nuijatielle kertyy 300-400 metriä. Myös tulevan kauan tontin läpi kuljetaan, koska se on lyhin vaihtoehto.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Vapaalantiellä sijaitsee olemassa oleva vesijohto, johon uusi rakennus voidaan liittää. Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Myyrmäen painepiiriin vesi johdetaan etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +95 m ja alin painetaso noin +82 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäröinnin piirissä. Vapaalantien jätevesiviemäri on liitetty Rajatorpantien jätevesiviemäriin, josta jätevedet päätyvät idän suuntaan Rajatorpan jätevedenpumppaamolle ja sieltä edelleen Silva-stadionin jätevedenpumppaamolle. Sieltä jätevedet johdetaan edelleen Vapaalan jätevedenpumppaamon kautta Hämeenkylään ja Hämevaaraan. Hämevaarasta jätevedet päätyvät Espoon viemäriverkostossa Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Alue kuuluu hulevesiviemäröinnin piiriin. Kaava-alueen pohjois- ja itäosista vedet johdetaan Vapaalantien varren avo-ojaan ja siitä hulevesiverkostoon, josta vedet päätyvät Rajatorpantien avo-ojaan. Kaava-alueen länsiosasta vedet päätyvät Vihdintien länsipuolelle ja siellä Rajatorpantien varren ojaan. Tästä ojasta vedet virtaavat uudestaan Vihdintien alitse takaisin itäpuolelle päätyen samaan ojaan itäpuolisten vesien kanssa. Rajatorpantien oja virtaa idän suuntaan päätyen Myyrmäessä hulevesiviemäriin. Lopulta vedet purkavat Myyrmäen itäpuolella Mätäojanlaaksoon.

Kaukolämpö

Vapaalantie 2 on liitetty kaukolämpöverkkoon Vihdintien puolelta. Sama verkko kulkee osin Vapaalantie 4 tontilla, mikä otetaan huomioon tontin suunnittelussa. Vapaalantie 4 on siten myös liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

Sähköverkko

Vapaalantie 4 tontilla on puistomuuntamo M840, jakokaappi sekä keski- ja pienjännitekaapeleita, jotka otetaan huomioon suunnittelussa. Puistomuuntamo saneerataan, mutta se säilyy nykyisellä paikallaan Vapaalantien läheisyydessä. Muuntamo on merkitty kaavakarttaan (vm).

Ympäristöhäiriöt

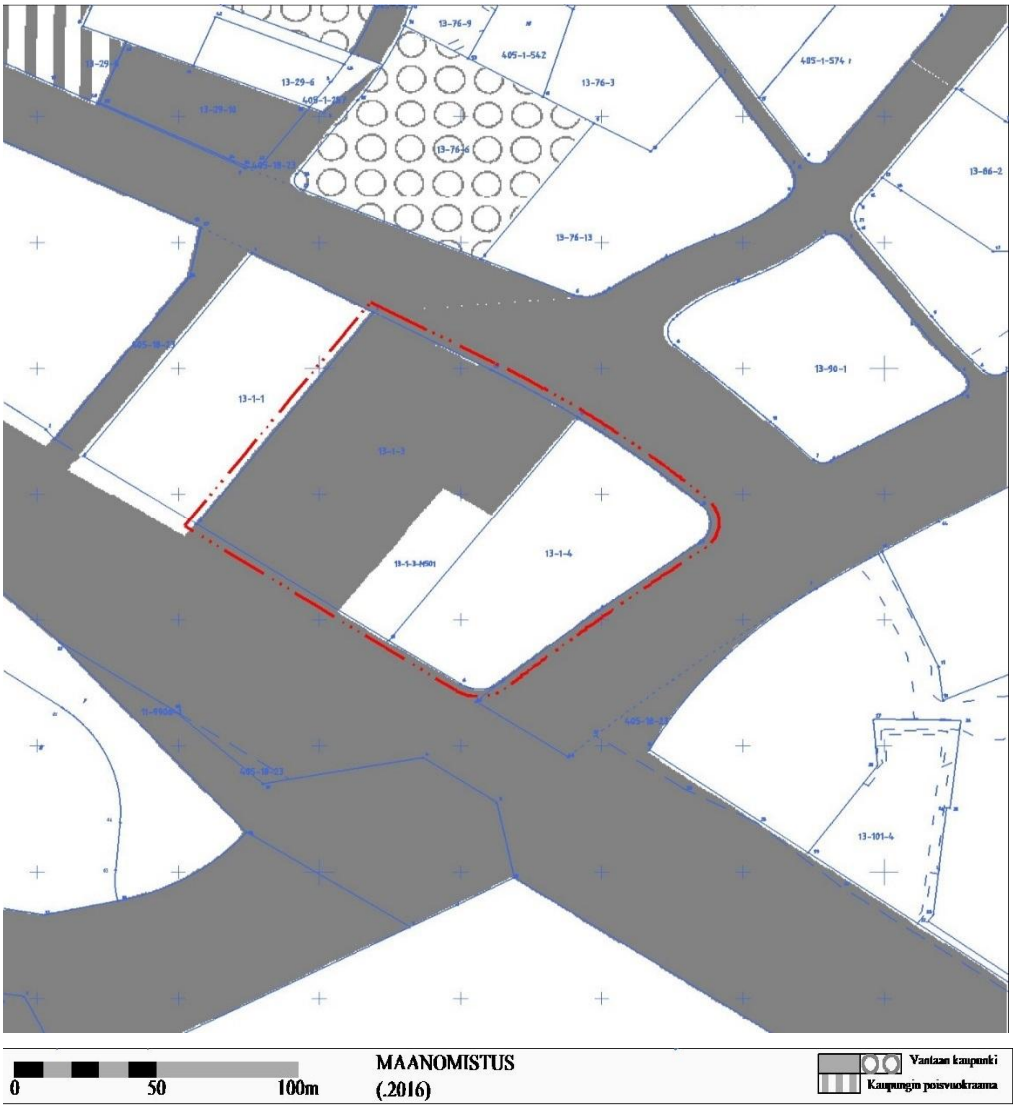
Merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu Vihdintien liikenteestä. Vuoden 2016 melulaskennan mukaan Vihdintien puoleisella osalla tonteista tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso on 60 - 65 dB_{LAeq} ja Vapaalantien puoleisella osalla 55-60 dB_{LAeq}.

Pohjoisella osalla Vapaalantie 4 tonttia lentomelutaso on L_{den} 50-55 dB.

Ulko- ja sisämelun erotuksen (äänitasoero) DL tulee toimistotiloissa olla vähintään 35 dB.

2.1.4 Maanomistus

Vapaalantie 2 tontin sekä Vapaalantie 4:ssä sijaitsevan määräalan omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Vapaalantie 2, Vapaalantie 4 on Vantaan kaupungin omistuksessa.



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

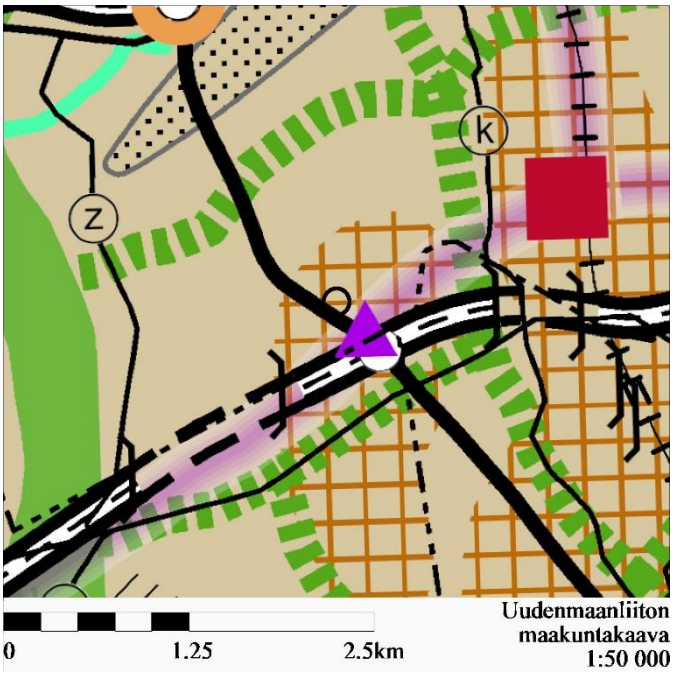
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta olevasta yhdyskuntarakenteesta irralleen. 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.

Maakuntakaava

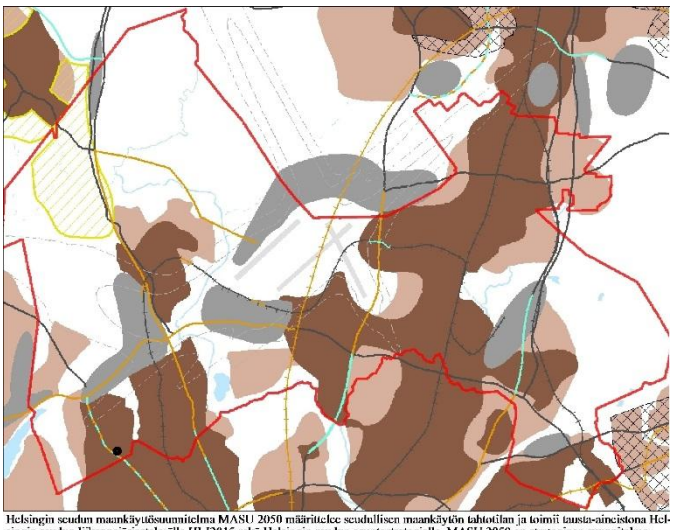


Asemakaavamuutosalue (musta rinkula) on taajamatointojen aluetta ( ) ja tiivistettävää aluetta (+). Eteläpuolelta kulkee pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti viiva) ja Vihdintien ja Rajatorpantien risteyksessä joukkoliikenteen vaihtopaikka (violetti kolmio).

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010, 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014 ja 3. vaihemaakuntakaavan 14.12.2012.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

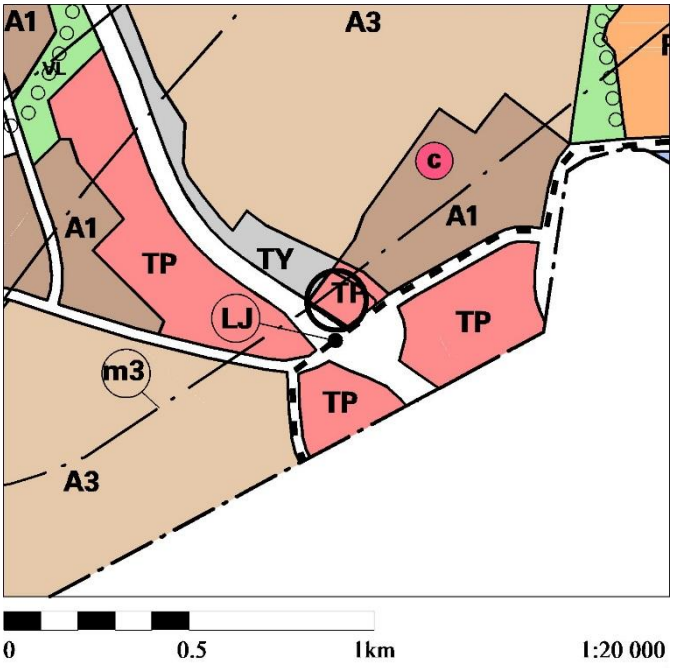
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



Helsingin seudun maankäytösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Asuntotuotanto ohjataan tummanruskeille seudun ensisijaisesti kehitettäville vyöhykkeille. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava



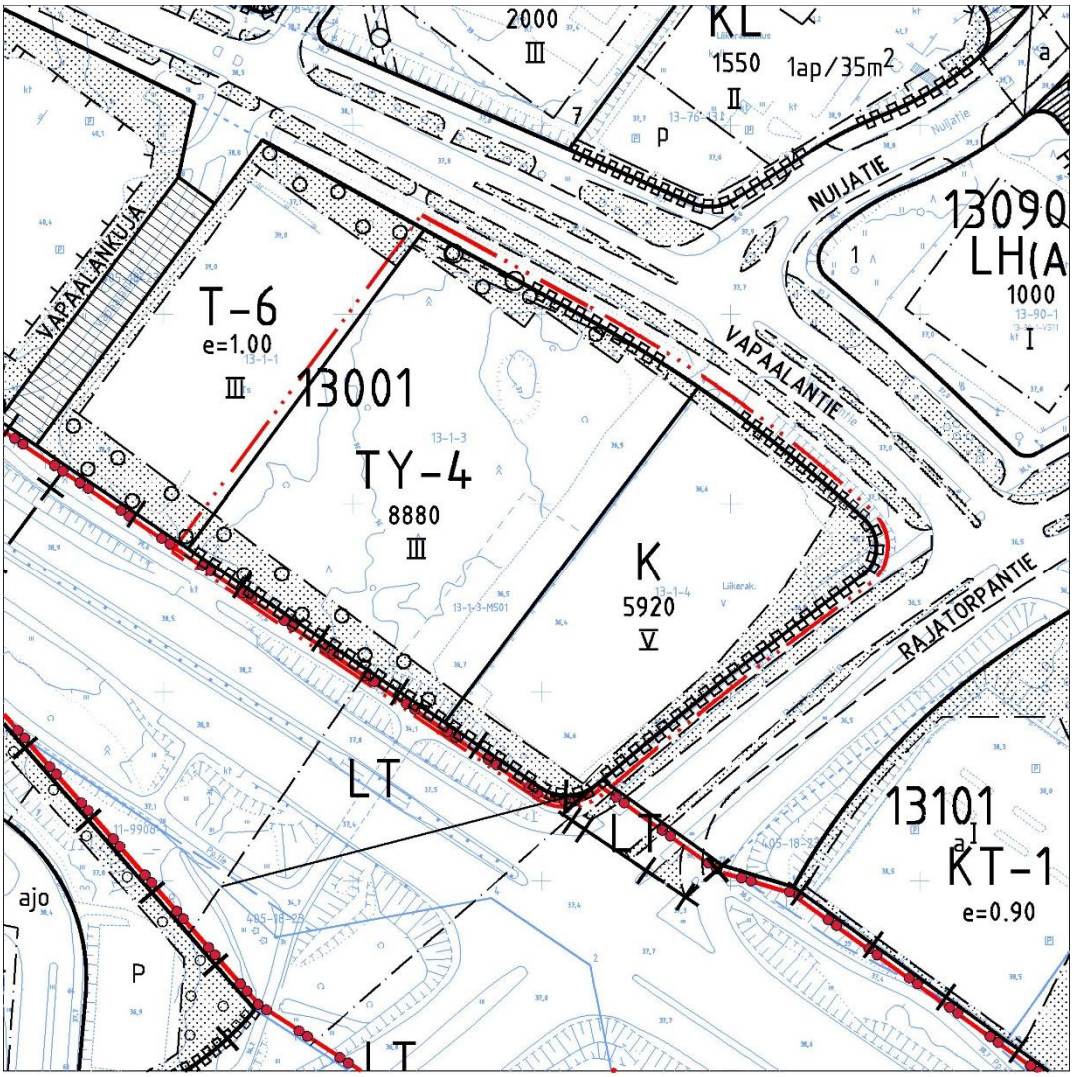
Vihdintien itäpuolella sijaitseva asemakaavamuutosalue (musta rinkula) on työpaikka-aluetta (TP). Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. TP-alueita on myös Vihdintien länsipuolella sekä Rajatorpantien eteläpuolella. Osa alueesta on LDEN 50 – 55 dB lentomeluvyöhykkeellä 3 (m3). Vihdintie ja Rajatorpantie ovat tieliikennealueita. Kaavamuutosalueen vieressä on teollisuusaluetta TY. Vapaala on A3-pientaloaluetta ja Rajatorppa tehokasta asuntoaluetta A1. Rajatorpantiellä on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys ja Vihdintien ja Rajatorpantien risteyksessä joukkoliikenteen terminaalialue (LJ).

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

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta (9.11.2015, § 10) on hyväksynyt Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 jatkosuunnittelun pohjaksi. Kyseisessä selvityksessä asemakaavoitettava tontti on osoitettu potentiaaliseksi päivittäistavarakaupan sijainniksi. Suunnittelualue kytkeytyy hyvin asutukseen ja se on helposti saavutettavissa kevyellä liikenteellä sekä linja- ja henkilöautolla. Päivittäistavarakaupan saatavuus ja saavutettavuus paranee lähialueella selvästi, mikäli tontille rakennetaan kauppa.

Asemakaava



Voimassa oleva asemakaava 000455 on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.1985. Vapaalantie 2 tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja Vapaalantie 4 ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TY-4). K-tontilla on rakennusoikeutta 5920 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku V ja TY-4 –tontilla vastaavasti 8880 k-m² ja III.

Rakennuskielto

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupunki on jättänyt kaavamuutoshakemuksen 23.2.2017 ja kaavamuutokselle on annettu numero 002345. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin ja postitettiin mm. kaavamuutosalueen rajanaapureille 5.4.2017 sekä vireilletulosta ja oas-mielipiteiden kuulemista tiedotettiin Vantaan Sanomat –lehdessä 8.4.2017.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kuntatekniikan keskus), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, HSL, HSY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on 5.4.2017 tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköposteilla viranomaisille. Vireilletulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomat –lehdessä 8.4.2017. Hankkeesta järjestettiin 26.4.2017 tutustumiskäynti maastossa, johon osallistui 3 asukasta.

Alustavat mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavoituksen lähtökohdista pyydettiin toimittamaan 19.5.2017 mennessä. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin yhteensä viisi kappaletta.

Asukasmielipiteissä todettiin kauppojen valinnanvaran lisääntyminen positiiviseksi ja jalankulkuyhteys Vihdintien alikulun ja Vapaalantien välillä tarpeelliseksi.

HSL toteaa mielipiteessään, että palvelujen lisääminen mahdollistaa käyttäjien lisääntymisen nykyisille bussilinjoille. Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet Vihdintiellä ja Rajatorpantiellä sekä Helsingin keskustaan että Myyrmäkeen ja lisäksi muihin suurempiin aluekeskuksiin, myös Espooseen. Pidemmällä aikajänteellä alueelle suunnitellaan myös uusia runkolinjoja. HSL pitää tärkeänä näiden huomioon ottamista, jotta toimintojen suunnittelu ja rakentaminen mahdollistetaan tulevaisuudessa.

HSY toteaa, että kaavamuutosalueella Vapaalantien reunassa on johtokuja, joka tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Johtokujalla on vesijohto ja jätevesiviemäri. HSY haluaa myös, että alueelta varataan tila Rinki Oy:n kierrätyspisteelle. Kierrätyspisteitä pyritään keskittämään pääosin kauppojen yhteyteen.

- Ø *Johtokuja on merkitty kaavakarttaan merkinnällä ”Maanalaista johtoa varattu alueen osa” ja lisämääräyksenä ”Pihan rakennesuunnittelussa tulee huomioida johdot siten, ettei*

rakentamisesta aiheudu niille lisäkuormaa." Kierrätyspisteelle on varattu paikka pysäköintialueelle merkinnällä "Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja."

Vantaan Energia Sähköverkot Oy ilmoittaa, että kaavamuutosalueella sijaitsee puistomuuntamo M840, jakokaappi 3376 sekä keski- ja pienjännitekaapeleita. Näiden sijainti tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Muuntamo tullaa saneeraamaan tontin toteuttamisen yhteydessä ja kaavaan tulee merkitä muuntamolle paikkavaraus. Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkko kulkee osin kaavamuutosalueella Vihdintien varrella. Johdon sijainti tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Ø *Muuntamon ja johtojen sijainti on otettu huomioon suunnittelussa. Muuntamolle on varattu rakennusala (vm) nykyisellä sijainnilla. Kaukolämpöjohto on huomioitu kaavamerkinnällä "Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa."*

Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti, että sillä ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaavamuutosalueen toinen omistajaosapuoli KOy Vantaan Vapaalantie 2 ilmoitti puoltavansa kaavamuutostyön käynnistämistä ja että sen intressissä on turvata toimivat liittymä- ja pihajärjestelyt, erityisesti paikoituskapasiteetin riittävyys, joka on tälläkin hetkellä puutteellinen. Se myös esittää, että kaavamerkintää tarkistettaisiin mahdollistamaan lyhytaikainen asuminen, rakennusoikeutta lisättäisiin 1000 k-m² ja rakennusalaa kasvatettaisiin tarkemman suunnitelman mukaisesti.

Ø *Tonttien omistajat sopivat keskenään vuorottaispysäköinnin järjestämisestä tonteilla. Tämä tehostaa pysäköintiä ja mahdollistaa autopaikkojen optimaalisen käytön. Pysäköinnin saa järjestää tonttijaosta riippumatta. Lyhytaikaista asumista ei alueella sallita. Rakennusoikeutta lisätään 500 k-m² laajennustarpeita varten ja rakennusalaa on kasvatettu tontin itä- ja pohjoisosissa.*

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta ei ole ollut tarpeen järjestää viranomaiskokousta.

Kaavamuutos on laadittu Vantaan kaupungin eri organisaatioiden asiantuntijoiden sekä Lidl Ky:n konsultin sekä KOy Vapaalantie 2 omistajan edustajan kanssa yhteistyönä.

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaonmuutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27§) 21.2. – 22.3.2018 (kaupunginhallitus 5.2.2018). Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta.

Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kaksi kpl.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavamääräyksiin:

Kaavamääräyksiin tehtiin tarkistuksia. K- ja KL-kortteleiden hulevesimääräyksiin lisättiin virke, joka sallii hulevesien johtamisen tontti- ja korttelijaosta riippumatta. K-korttelialueen polkupyörien vähimmäismäärä toimistotilojen osalta muutettiin lukuun 1 pp / 100 k-m². Johdoille varatun alueen osan määräykseen lisättiin, ettei alueelle saa istuttaa puita tai pensaita niin kauan, kuin alueella on johtoja.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen. Maankäyttö suunnitellaan siten, että se ei heikennä seudullisesti keskeisiä luontoarvoja.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Vantaan kaupungin tavoitteena on kaupan selvityksen mukainen kilpailun edistäminen ja palvelujen lisääminen.

3.3.2 Muut tavoitteet

Lidl Ky:n tavoitteena on uuden päivittäistavarakaupan sijoittaminen alueelle, jossa heidän kauppojaan ei ole lähellä.

KOy Vantaan Vapaalantie 2:n tavoitteena on turvata pysäköintipaikkojen määrä toimiston työntekijöille. Rakennuksessa toimii yrityksiä, joiden työntekijät liikkuvat paljon päivittäin asiakaskäynneillä sekä rakennuksessa toimivan ravintolan toiminnan kehittäminen liiketilaa laajentamalla.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

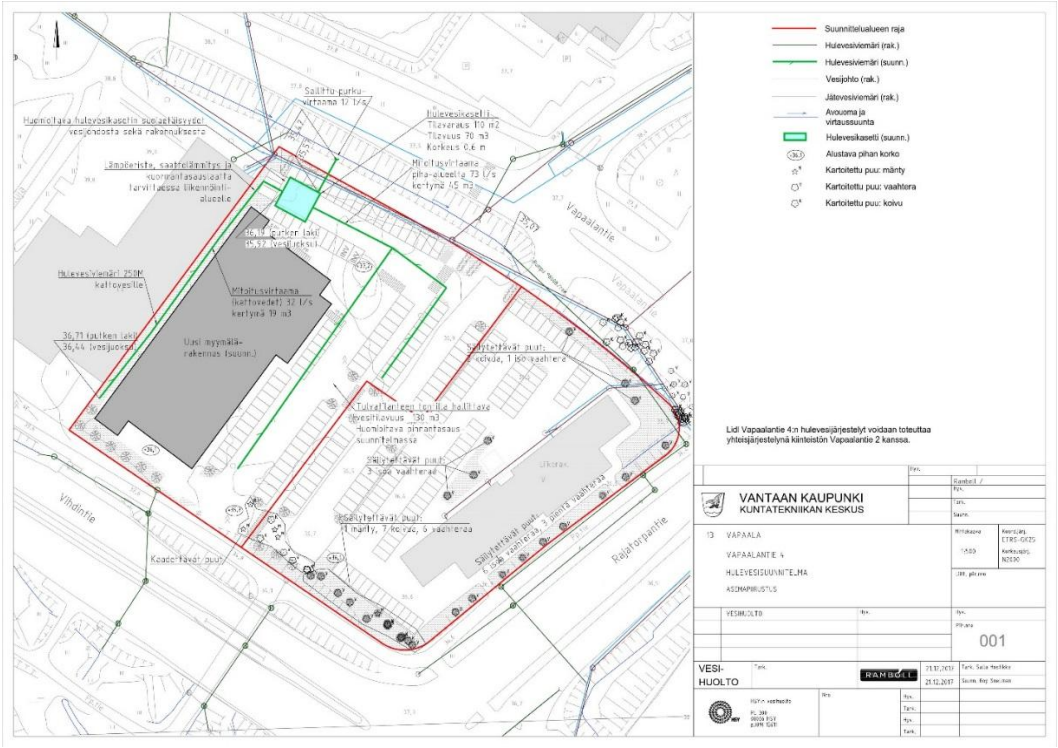
3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan ratkaisu pohjautuu tonttihaun voittaneeseen ehdotukseen sekä Vapaalantie 2:n esittämiin toiveisiin.

Tonttihakuun saapui neljä hakemusta, joissa oli esitetty tontinkäyttösuunnitelma. Suunnitelmia arvioitiin valintavaiheessa ja valittu vaihtoehto oli ehdotuksista paras rakennusmassan sijoittelun ja arkkitehtuurin suhteen, lisäksi siinä oli otettu parhaiten huomioon jalankulku.



Havainnekuva idästä Rajatorpan suunnasta (Innovarch Oy, 18.1.2018).



Hulevesisuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 21.12.2017).

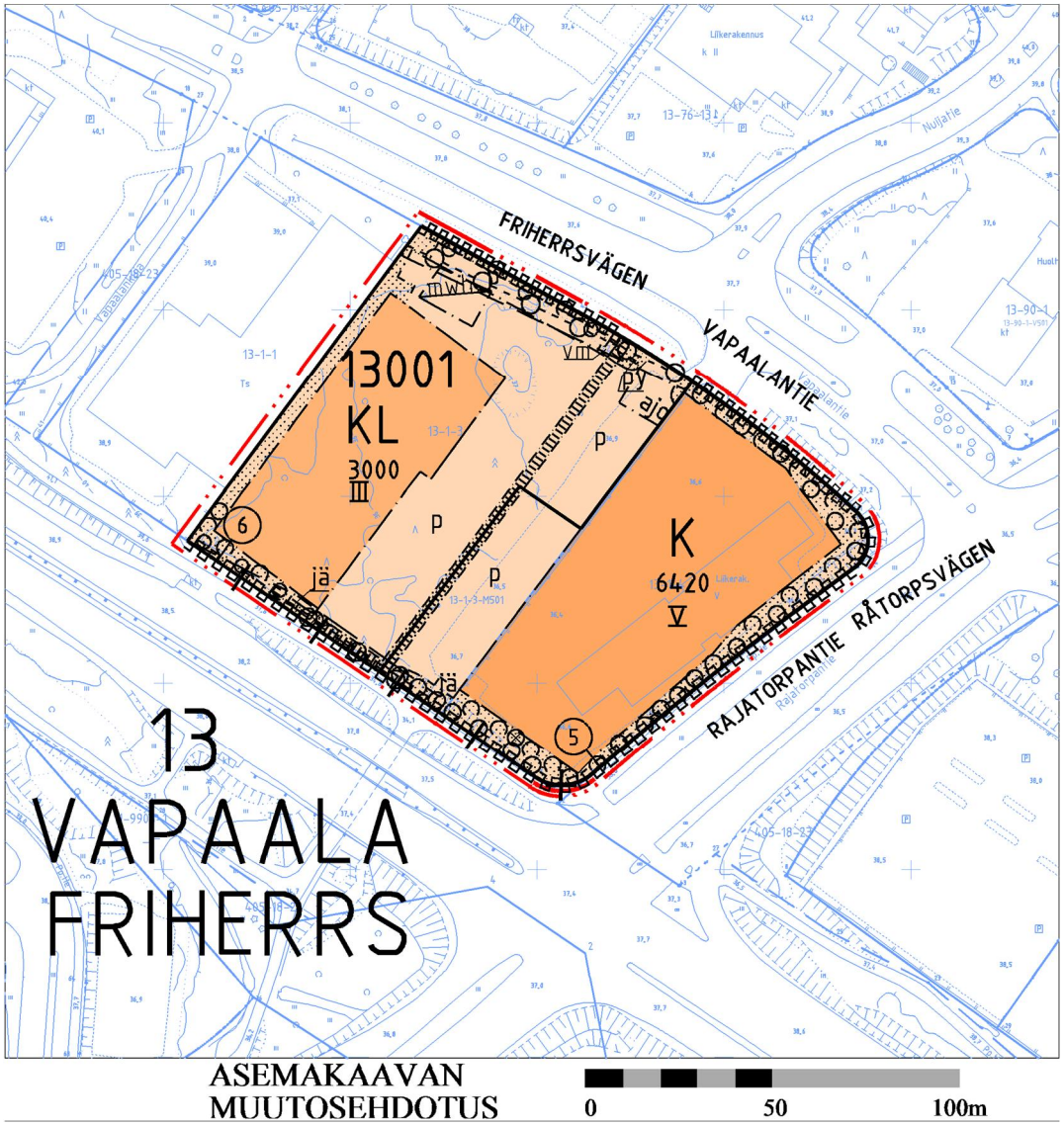
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavan tarkoituksena on tontin kaavoittaminen Lidlin kauppaa varten.

Osa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (TY-4) korttelissa 13001 muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle sallitaan päivittäistavarakauppa (KL). Viereisen liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) ei muutu, mutta TY-alueeseen kuuluva noin 1200 m² suuruinen määräala 13-1-3-M501 liitetään K-korttelialueeseen, koska se on KOy Vapaalantie 2 omistuksessa. KL-korttelialueen rakennusoikeudeksi tulee 3000 k-m², mikä on huomattavan paljon vähemmän kuin nykyinen 8800 k-m². K-korttelialueen rakennusoikeutta lisätään 500 k-m² 6420 k-m²:iin. Kaupan kerrosluku on II ja toimistorakennuksen V. Kaupan rakennusala sijoittuu tontin länsiosaan.

Suurin osa tonttien pinta-alasta osoitetaan pysäköintiin, joka toteutetaan vuorottaispysäköintiperiaatteella tonttijaosta riippumatta. Näin pysäköinti on tehokkaampaa kuin molemmilla tonteilla erikseen järjestettynä. Pysäköintialueen läpi kulkee Vapaalantien ja Vihdintien välinen kolme metriä leveä jalankulkuyhteys. Ajoliittymää siirretään nykyisestä noin 20 metriä länteen päin, jotta se olisi kohtisuorassa Nuijatiehen nähden. Risteyksen länsipuolelle tulee suojatie.



4.1.1 Mitoitus

Kumoutuvan asemakaavan mukaisen TY-4-korttelialueen pinta-ala on 8978 m² ja rakennusoikeus 8800 k-m², jolloin tonttitehokkuus on e=0.98. K-tontin vastaavat luvut ovat 5809 m², 5920 k-m² ja e=1.02.

Kaavamuutoksen jälkeen KL-tontin pinta-ala on 7781 m², rakennusoikeus 3000 k-m² ja tonttitehokkuus e=0.39. K-tontin osalta vastaavat luvut ovat 7006 m², 6420 k-m² ja e=0.92.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät tonteilla ovat:

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 60 k-m² 1 pp / 70 k-m²

Kumoutuva asemakaava:		
	K	TY-4
pinta-ala	5809	8978
rakennusoikeus	5920	8800
tonttitehokkuus	1,02	0,98
Tuleva asemakaava:		
	K	KL
pinta-ala	7006	7781
rakennusoikeus	6420	3000
tonttitehokkuus	0,92	0,39

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaupan tontin toteuttaminen noudattaa läheisten rakennusten mittakaavaa. Arkkitehtuurista ja julkisivumateriaaleista on annettu määräyksiä. Kaavamuutoksessa on hulevesien käsittelyä koskevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä sekä määräys vihertehokkuudesta.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavamuutoksella on muodostettu kortteliin 13001 liikerakennusten korttelialue (KL) ja tontti nro 6 sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) tontti nro 5.

Tonttien liikenteellinen toimivuus on tutkittu raskaan liikenteen ajoneuvojen ajouratarkastelulla. Tämä koskee lähinnä kaupan tonttia, jonka huoltoajo suoritetaan enimmäkseen täyspitkällä rekalla. Tonteilla on yhteinen ajoliittymä Vapaalantieltä Nuijatien risteyksen kohdalta. Tonttien läpi kulkee kevyen liikenteen väylä.

K-korttelialueen rakennusala mahdollistaa nykyisen rakennuksen kehittämisen ja laajentamisen.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavan toteutuminen lisää alueen palvelutarjontaa sekä kaupan kilpailua.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä hyvin. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne



Asemakaavan toteuttaminen täydentää Vihdintien varren kaupunkirakennetta. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu Vihdintien varteen työpaikkavaltaiselle vyöhykkeelle, lähelle Vapaalan pientaloaluetta ja Rajatorpan asuinaluetta. Rakentaminen monipuolistaa ja täydentää asuntoalueen yhdyskuntarakennetta.

Kaupunkikuva

Kaupan korttelialueen rakennusten arkkitehtuuri, materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa, mitä kaavamääräykset ohjaavat. Korttelialueen kaavamääräyksillä edellytetään rakentamiselta korkealuokkaista arkkitehtuuria, rakennustapaa ja materiaaleja. Korttelialueen täydennysrakentaminen ja uudet istutukset kohentavat alueen kaupunkikuvaa.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkojen säilymisen, kehittämisen ja lisäämisen alueella ja osana nykyistä yhdyskuntarakennetta. Alueen työpaikkaomavaraisuus lisääntyy.

Taloudelliset vaikutukset

Lidl Suomi Ky ostaa kaupungilta tontin tonttihaun mukaisesti päivittäistavarakaupan sijoittamista varten ja maksaa siitä tarjoamansa hinnan.

Hankkeen katsotaan olevan kaupungille taloudellisesti kannattava.

Liikenne

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten erillisen liikenneselvityksen. Lidlin liittymän toimivuus iltahuipputunnin aikaan on erinomainen. Lidlin tuottama liikennemäärän kasvu (noin 230 ajoneuvokäyntiä/ iltahuipputunti) ei vaikuta merkittävästi Rajatorpantien liittymän toimivuuteen.

Kaava-alueen läpi on suunniteltu kevyenliikenteen yhteys. Uusi yhteys nopeuttaa kevyenliikenteen kulkemista Vihdintien alikulusta Vapaalan suuntaan.

Vesihuolto
Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoon, joten kaavaa varten ei ole tarvetta laajentaa vesihuoltoverkostoa. Vapaalantie 4:n koillisnurkassa sijaitsee paloposti, joka tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Tarvittaessa muutostöistä tulee sopia HSY:n kanssa.

Asemakaavan yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jossa esitetään vesiä viivytettävän maanalaisessa hulevesikasetissa. Hulevedet on esitetty johdettavan Vapaalantien suuntaan, joka on suositeltava johtamissuunta, jotta ei lisätä Vihdintien alittavien viemärien kuormitusta. Hulevesien hallintasuunnitelma toimii lähtökohtana rakennussuunnitteluun. Rakennuslupaa haettaessa tulee hyväksyttää tarkennettu hulevesisuunnitelma.

Ympäristöhäiriöt

Rakennusluvan yhteydessä vaaditaan meluselvitys. Ääneneristävyydestä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Alueella mitoittavana melulähteenä on tieliikennemelu, mikä on huomioitu tarvittavina toimistotilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksina.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vesistöt ja vesitalous
Kaavamuutoksen myötä metsäinen alue muuttuu kaupan tontiksi ja sitä kautta pääsoin vettä läpäisemättömäksi pinnaksi. Tämä tulee lisäämään merkittävästi kaava-alueella muodostuvan huleveden määrää.
Kaavan yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jonka tavoitteena on ollut, että tontilta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Viivytys tullaan toteuttamaan maanalaisin viivytysrakentein, koska maanpinnalla ei ole tilaa hulevesien käsittelylle.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Uudet rakennukset ovat kuitenkin energiataloudellisempia kuin vanhat. Alueen rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Alueen lisärakentaminen nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentäen luo edellytyksiä ilmastonmuutoksen kannalta haitallisten vaikutusten hillitsemiselle.

Laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen ja ilmastoon ovat vähäiset.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- ja tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on otettu huomioon VAT:n mukaisesti.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy kiinteistökauppa ja toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 2.1.3 mukaan ja siihen kaavamuutoksesta aiheutuvat muutokset ovat kohdassa 4.4.1.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Lidl Suomi Ky:	Lauri Kylmälä	
	Jarmo Pehkonen	
Innovarch Oy:	Jari Prittinen	
Kiinteistö Oy Vantaan Vapaalantie 2:	Timo Vastamäki	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	alue-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 29. päivänä tammikuuta 2018.

Mikko Järvi	Timo Kallaluoto
kaavoitusinsinööri	aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	15.01.2018
Kaavan nimi	002345 13 Vapaala PÄIVITTÄISTAVARAKAUPANTONTTI VAPAALANTIELLE		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	05.04.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002345
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4786	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,4786

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

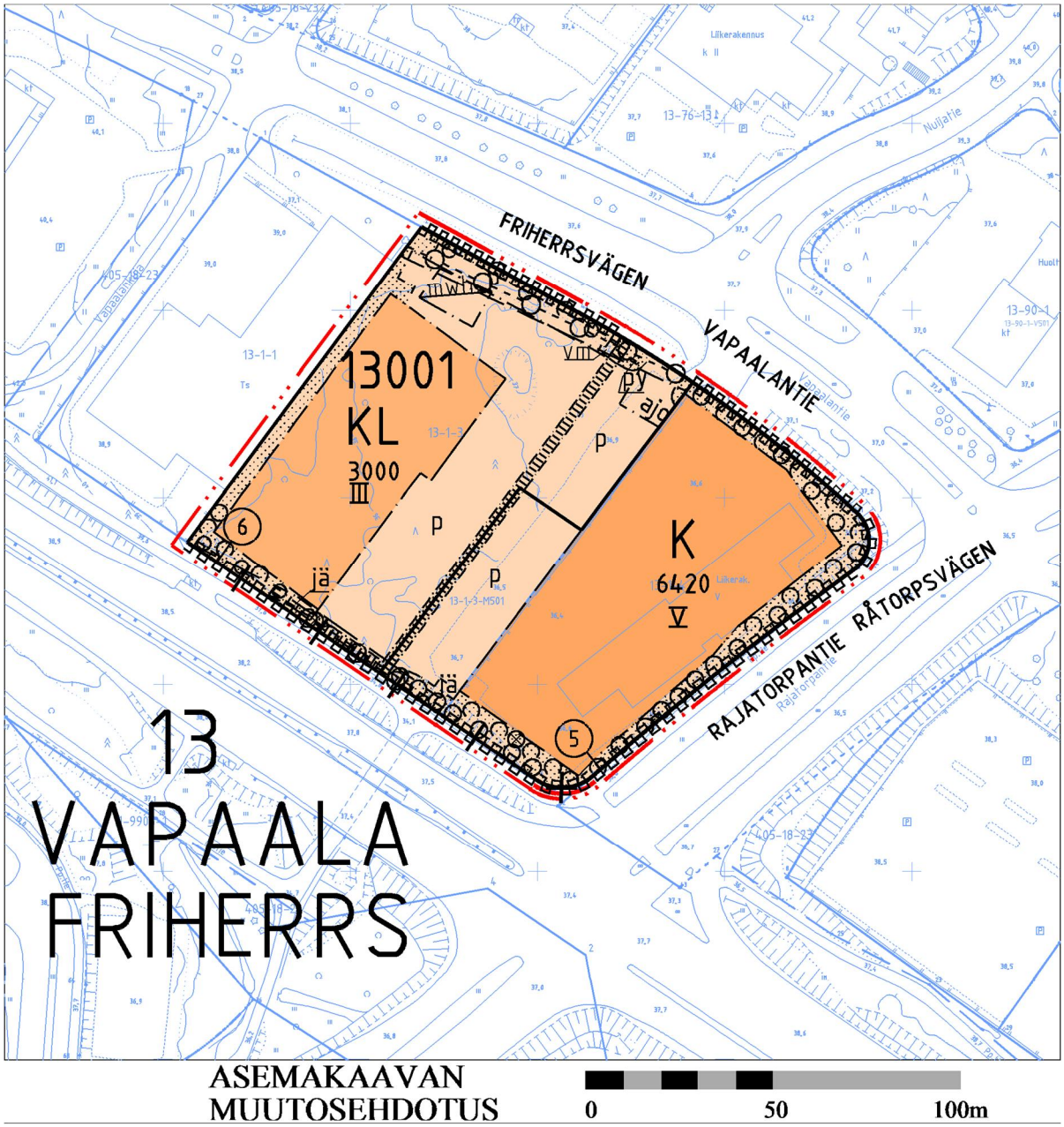
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,4786**	**100,0**	**9420**	**0,64**	**-0,0014**	**-5380**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4786	100,0	9420	0,64	0,8963	3500
T yhteensä	0,0000		0		-0,8977	-8880
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

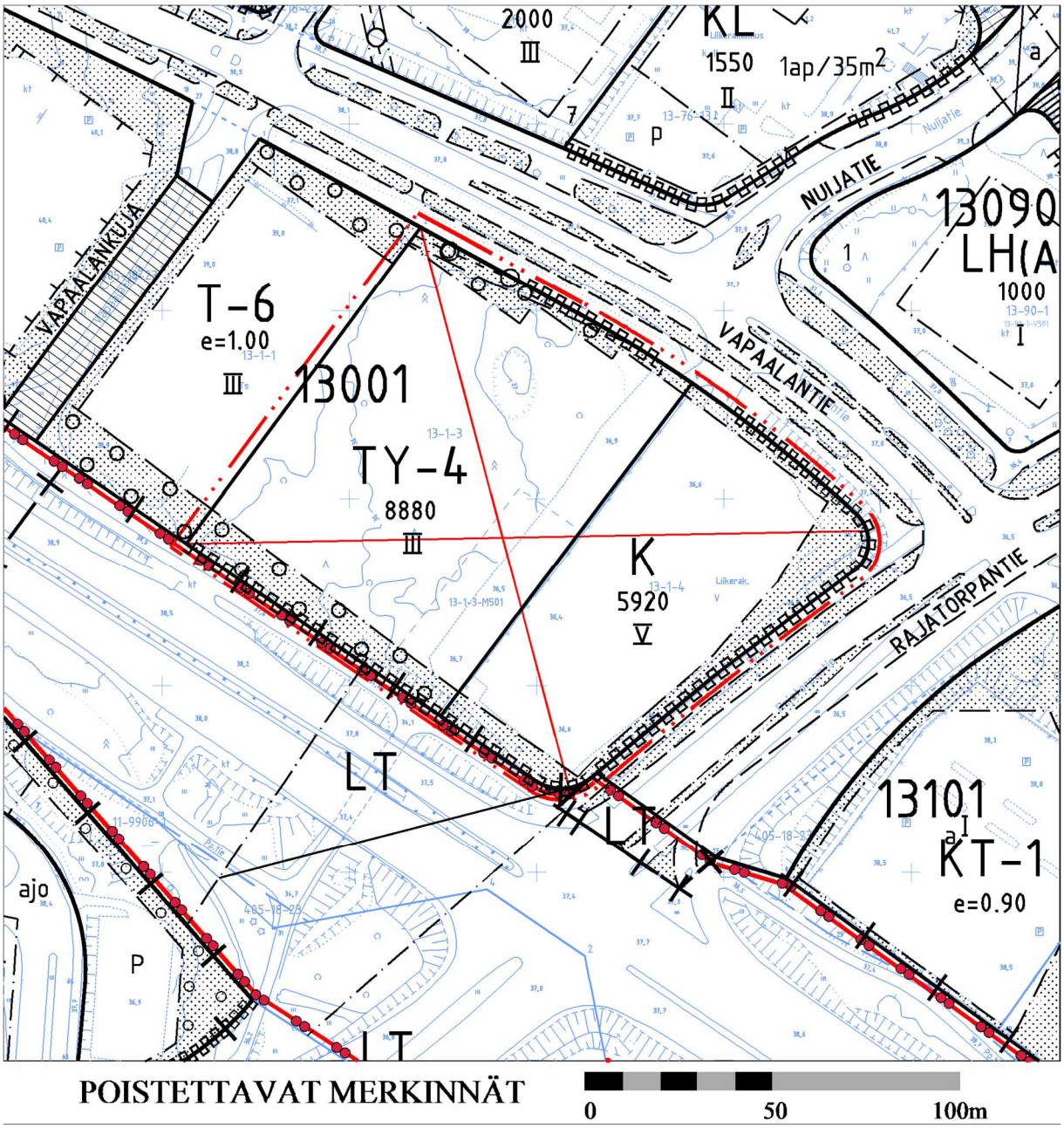
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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	**1,4786**	**100,0**	**9420**	**0,64**	**-0,0014**	**-5380**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4786	100,0	9420	0,64	0,8963	3500
K	0,7046	47,7	6420	0,91	0,1223	500
KL	0,7740	52,3	3000	0,39	0,7740	3000
T yhteensä	0,0000		0		-0,8977	-8880
TY	0,0000		0		-0,8977	-8880
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


FRIHERRSVÄGEN
VAPAALANTIE
RAJATORPANTIE
RÅTORPSVÄGEN
13001
KL
3000
III
K
6420
V
13
VAPAALA
FRIHERRS
ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m


2000
III
KL
1550
II
1ap/35m2
NUIJATIE
13090
LH(A
1000
I
VAPAALANKUJA
T-6
e=1.00
III
13001
TY-4
8880
III
VAPAALANTIE
K
5920
V
RAJATORPANTIE
LT
LT
LT
13101
KT-1
e=0.90
ajo
P
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002345	16.4.2018	682490 1 / 3

Vantaan kaupunki

VAPAALANTIE 2 - 4

Kaupunginosa 13, Vapaala

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 13001.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 13001.

1:2000

Vanda stad

FRIHERRSVÄGEN 2 - 4

Stadsdel 13, Friherrs

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 13001.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 13001.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

K **Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Hulevesiä voi johtaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.

Piha- ja pysäköintialueita sekä jalankulkureittejä on jäsennettävä kaupunkimaisesti ja torimaisesti kiveyksin, istutuksin ja muurein. Alueille tulee istuttaa kaupunkikuvallisesti tärkeitä puita ja pensaita.

Jalankulkualueen leveys tulee olla vähintään 3,6 metriä.

Tonteilla tulee säilyttää puita mahdollisuuksien mukaan.

Tontin vihertehokkuuden on oltava vähintään 0,6.Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuus laskelmalla.

Pihan rakennesuunnittelussa tulee huomioida johdot siten, ettei rakentamisesta aiheudu niille lisäkuormaa.

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Pysäköinnin saa järjestää vuorottaispysäköintinä KL-korttelialueen kanssa sekä kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 ap / 60 k-m²
	1pp / 80 k-m²
Toimistot	1 ap / 60 k-m²
	1 pp / 100 k-m²

KL **Liikerakennusten korttelialue.**

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Tontti tulee rajata Vihdintien ja Vapaalantien puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Rakennuksesta ja tonttia rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass.

Högklassiga material ska användas i byggnadernas fasader.

Fördröjning av dagvattnet ska ordnas inom området innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. Dagvatten kan avledas oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Gårds- och parkeringsområdena samt gångförbindelserna ska delas upp på ett urbant och torglikt vis med hjälp av stenläggningar, planteringar och murar. I områdena ska träd och buskar som är viktiga med avseende på stadsbilden.

Fotgängarområdet ska vara minst 3,6 meter brett.

Träd ska bevaras på tomterna i mån av möjlighet.

Tontens grönеffektivitet ska uppgå till minst 0,6. Grönеffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en grönеffektivitetskalkyl.

Vid planeringen av gårdsplanens konstruktioner ska ledningar beaktas så att byggandet inte medför extra belastning på dem.

Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning.

Parkering ska ordnas som turparkering med KL-kvartersområdet samt utan hinder av kvarters- och tomtindelning.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Affärslokaler	1 bp / 60 m²-vy
	1 cp / 80 m²-vy
Kontor	1 bp / 60 m²-vy
	1 cp / 100 m²-vy

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass.

Högklassiga material ska användas i byggnadernas fasader.

Tomten ska avgränsas mot Vichtisvägen och Friherrsvägen med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaden och de konstruktioner som avgränsar tomten samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Hulevesiä voi johtaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.	Fördröjning av dagvattnet ska ordnas inom området innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. Dagvatten kan avledas oberoende av kvarters- och tomtindelningen.
Piha- ja pysäköintialueita sekä jalankulkureittejä on jäsennettävä kaupunkimaisesti ja torimaisesti kiveyksin, istutuksin ja muurein. Alueille tulee istuttaa kaupunkikuvallisesti tärkeitä puita ja pensaita.	Gårds- och parkeringsområdena samt gångförbindelserna ska delas upp på ett urbant och torglikt vis med hjälp av stenläggningar, planteringar och murar. I områdena ska träd och buskar som är viktiga med avseende på stadsbilden.
Jalakulkualueet on kivettävä ja rajattava upotetuilla reunakivillä muista piha-alueista.	Fötgångarområdena skall stenläggas och med infällda kantstenar avgänsas från de andra gårdsområderna.
Jalankulkualueen leveys tulee olla vähintään 3,6 metriä.	Fotgängarområdet ska vara minst 3,6 meter brett.
Tonteilla tulee säilyttää puita mahdollisuuksien mukaan.	Träd ska bevaras på tomterna i mån av möjlighet.
Tontin vihertehokkuuden on oltava vähintään 0,4. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuus laskelmalla.	Tontens gröneffektivitet ska uppgå till minst 0,4. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
Pihan rakennesuunnittelussa tulee huomioida johdot siten, ettei rakentamisesta aiheudu niille lisäkuormaa.	Vid planeringen av gårdsplanens konstruktioner ska ledningar beaktas så att byggandet inte medför extra belastning på dem.
Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia. Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisään käynnin yhteyteen.	Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning. Cykelplatserna placeras i anslutning till huvudentrén.
Pysäköinnin saa järjestää vuorottaispysäköintinä K-korttelialueen kanssa sekä kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.	Parkering ska ordnas som turparkering med K-kvartersområdet samt utan hinder av kvarters- och tomtindelning.
Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: Liiketilat ja toimistot 1 autopaikka / 60 k-m² 1 polkupyöräpaikka / 70 k-m²	Minimiantalet bil- och cykelplatser: Affärslokaler och kontor 1 bilplats /60 m²-vy. 1 cykelplats /70 m²-vy.

-+—+—	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
—·—·—	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
— — —	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
—x—x—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
⑤	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
13	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VAPA	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
13001	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
VAPAALANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
6420	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
vm	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
py	Rakennusala, jolle saa sijoittaa mainos- ja informaatiopylonin.	Byggyta på vilken reklam- och informationspylon får placeras.
jä	Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
mwh	Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.	Rigtgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
⊗	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för allmän gångtrafik.
	Jalankulkualueen leveys tulee olla vähintään 3,6 metriä.	Fotgängarområdet ska vara minst 3,6 meter brett.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Pihan rakennesuunnittelussa tulee huomioida johdot siten, ettei rakentamisesta aiheudu niille lisäkuormaa.

Puita tai pensaita ei saa istuttaa niin kauan, kuin alueella on johtoja.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Vid planeringen av gårdsplanens konstruktioner ska ledningar beaktas så att byggandet inte medför extra belastning på dem.

Träd och buskar får inte planteras så länge som det finns ledningar i området.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

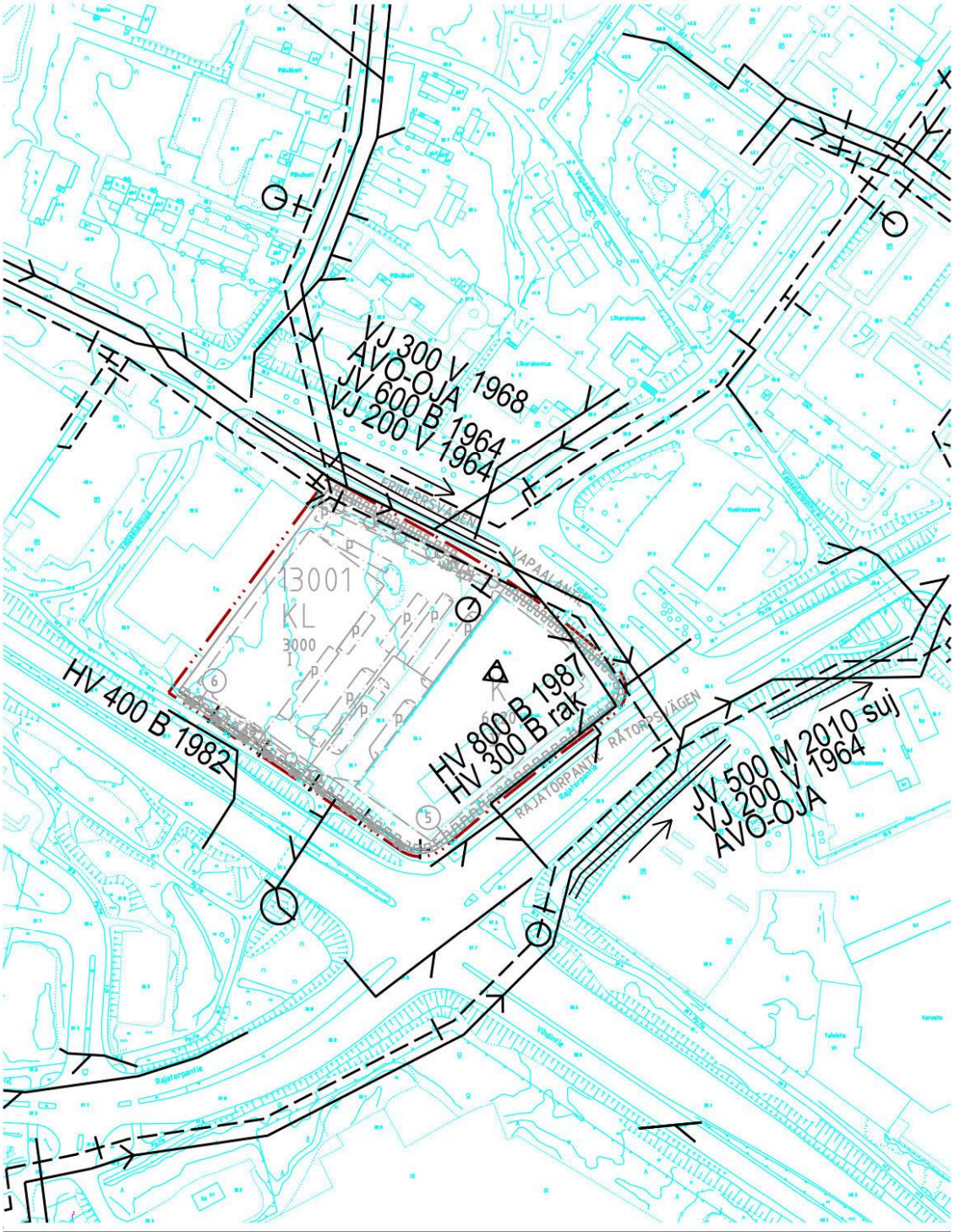
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

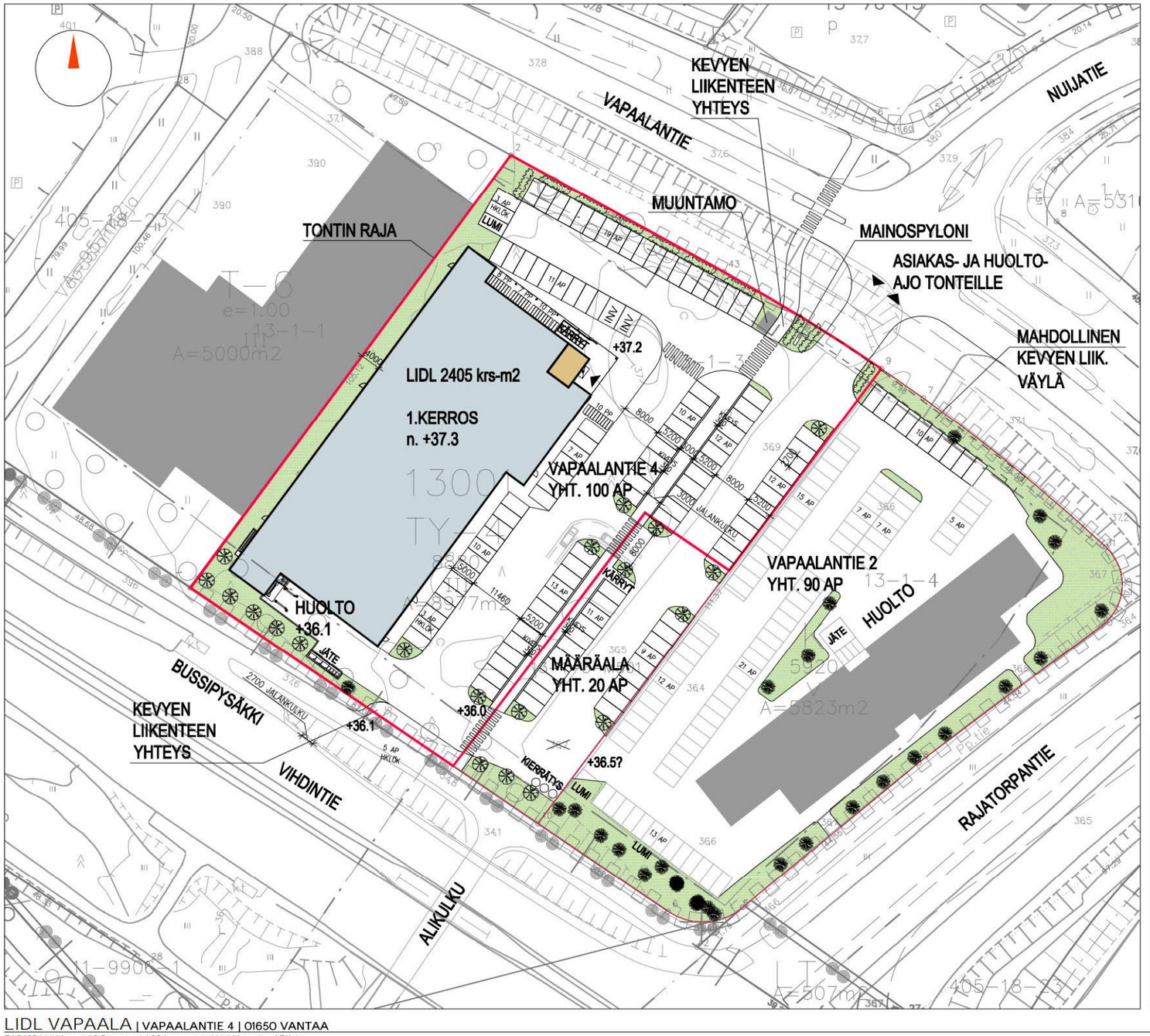
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 21.12.2017 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 002345 Vapaalantie 2-4 0 40 200 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:2000 mittakaava



ISTUTETTAVA PUU

SÄILYTETTÄVÄ PUU

AUTOPAIKKAVAADE NYKYISEN KAAVAN MUKAAN
VIEREISELLÄ LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN
KORTTELIALUEELLA = 1 AP / 60 krs-m2

VAPAALANTIE 2, 5920/60 = 99 AP
VAPAALANTIE 4, 2405/60 = 41 AP

VAPAALANTIE 2 JA 4 TONTTIEN PYSÄKÖINTI TOTEUTETAAN
VUOROTTAISPYSÄKÖINTINÄ ERILLISEN SELVITYKSEN MUKAAN

AUTOPAIKKAVAADE VAPAALANTIE 4 KOKO
RAKENNUSOIKEUDEN MUKAAN, 3000/60 = 50 AP

POLKUPYÖRÄPAIKKAVAADE 1 PP / 70 krs-m2
2405/70 = 35 PP
3000/70 = 43 PP

KERROSALA LIDL	2405 krs-m2	
TONTIN PINTA-ALA	7740 m2	
PYÖRÄPAIKAT	35 kpl	
AUTOPAIKAT		
VAPAALANTIE 4, LIDL		2 ap inva
		6 ap henkilökunta
		92 ap asiakas
	YHT.	100 kpl
MÄÄRÄALA		
	YHT.	20 kpl
VAPAALANTIE 2		
	YHT.	90 kpl
AUTOPAIKAT YHTEENSÄ		210 kpl

LIDL VAPAALA | VAPAALANTIE 4 | 01650 VANTAA
P:\2465 Lidl Vapaala\3 Suunnittelu\30 Luonnokset\Lidl Vapaala - ARK.dwg

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA | 1:750
OSA ASEMAKAAVAMUUTOSTA nro 002345 | 4.1.2018

INNOVARCH

© INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI



VANTAA, VAPAALA

ILMAKUVA
181.2018

INNOVARCH

© INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

VANTAAN KAUPUNKI
Vapaala
Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavan muutos 002345, kortteli 13001, 13.
LAUSUNNOT JA VASTINEET
16.4.2018

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.1.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002345**. Lausuntoja pyydettiin 2kpl ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 HSY	Vesi- ja viemärijohtoa varten kaavaan on merkitty johtokuja, joka tulee ottaa huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa ja kaavamääräyksessä tulee mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.	Tarkennettu johtoaluemääräystä.
NRO 2 Vantaan Energia Oy	Kaava-alueella sijaitseva muuntamo M840, joka halutaan säilyttää kaavaan merkityssä paikassa. Mikäli johtoja tai kaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	-

NRO 1

Lausunto:

HSY

Lausunto 1 (1)

377/00.02.022.0220/2017

22.3.2018

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 22.3.2018
Dn:o VD/2008/10.02.04.01/2017

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
Asematie 7
01300 Vantaa

VD/2008/10.02.04.01/2017

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS NRO 002345, VAPAALANTIE 2-4, 13. KAUPUNGINOSA, VAPAALA

Kaavamuutosalue sijaitsee Vihdintien, Rajatorpantien ja Vapaalantien rajaamalla alueella. Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta, jolla nykyinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TY-4) muutettaisiin liikerakennusten korttelialueeksi (K) mahdollistaen päivittäistavarakaupan rakentamisen. Päivittäistavarakaupan KL-korttelialueen rakennusoikeudeksi tulee 3000 k-m^2, mikä on huomattavasti paljon vähemmän kuin nykyisen rakentamattoman tontin rakennusoikeus 8800 k-m^2. Viereisen liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennusoikeutta lisätään samalla 500 k-m^2:iä.
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Kaavamuutosalueen KL-korttelin pohjoisreunaa viistävät yleinen vesijohto DN 200 ja jätevesiviemäri DN 600, joita varten asemakaavaan on merkitty johtokuja. Johtokuja tulee ottaa huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa ja kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Kaavamuutosalueesta on esitetty hulevesisuunnitelma, jossa hulevedet on esitetty johdettavan viivytyksen jälkeen Vapaalantien suuntaan avo-ojaan.

Vastine:
Nykyiset johdot – betoninen D600 jätevesiviemärijohto ja valurautainen D200 vesijohto - ovat vuodelta 1964, joten niiden käyttöikä alkaa olla lopuillaan. Johtojen siirtäminen ennen rakentamista olisi toivottavaa, mutta jos näin ei käy, niin johtokujan alueelle ei voida istuttaa puita tai pensaita eikä sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita. Johtojen saneerauksen yhteydessä johdot on siirrettävä pois tontilta katualueelle. Nykyinen määräys edellyttää, ettei rakentamisesta aiheudu lisäkuormaa johdoille.

Tarkistukset:
Lisätään maininta siitä, että puita ja pensaita ei saa istuttaa johtoalueelle niin kauan kuin alueella on johtoja.

NRO 2

Lausunto:

Vantaan Energia VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

VE:	19.2.2018	**VES:**	6.2.2018	**KAUPUNGILLE:**	19.2.2018

Vantaan kaupunki
Kirjaamo (Kaupunkisuunnittelu)
Asematie 7
01300 VANTAA

Asia: Lausunto

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 002345

Kaupunginosa 13, Vapaala

Kohdealue Vapaalantie 2 - 4

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Suunnittelualueella sijaitsee muuntamo M840. Muuntamon paikka halutaan säilyttää kaavaan merkityssä paikassa (vm).

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:
Kaavassa muuntamolle on varattu paikka (vm) Vantaan Energia Oy:n mielipidevaiheessa annetun lausunnon perusteella ja se on otettu huomioon kaavavaiheen suunnitelmissa. Kaukolämpöputki on huomioitu kaavassa merkitsemällä sen kohdalle johtokuja.

Tarkistukset:
-

VANTAAN KAUPUNKI
Vapaala
Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavan muutos 002345, kortteli 13001, 13.
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
16.4.2018

29.1.2018 -asemakaavaehdotus nro 002345 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **21.2 - 22.3.2018**. Tänä aikana jätettiin **(2 kpl) muistutuksia.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 Muistuttaja 1	Päivittäistavarakaupan kilpailun lisääminen on hyvä, mutta kaavamääräyksillä ei tule kasvattaa rakentamiskustannuksia siten, että se vaarantaisi kaupan rakentamishankkeen. Tonttitehokkuuden pieneneminen ei ole hyvä, koska tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen. Kevyen liikenteen yhteys tontin läpi on hyvä.	-
NRO 2 KOy Vantaan Vapaalantie 2	Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärän K-tontilla tulisi olla enintään 1 pp / 200 k-m² ilman säältäsuojausvaatimusta. Toteutunut tarve on vähäinen ja katetun suojan rakentaminen tontille rajoittaa tarpeettomasti muuta käyttöä. Vihertehokkuuden tulisi olla sama 0,4 kuin naapurikiinteistöllä 13-1-3.	Muutetaan polkupyöränormia.

NRO 1

Muistutus:

Hei,

Asemakaavamuutosehdotuksen lähialueen asukkaana haluan todeta seuraavat seikat:

- Kaavamuutos on sinällään erinomaisen kannatettava. Myyrmäen länsipuolella Kehä III:n eteläpuolella Vantaalla on tällä hetkellä Rajatorpan ostoskeskuksen Alepaa lukuunottamatta ainoastaan K-ryhmän päivittäistavarakauppoja. Siten on esiarvoisen tärkeää, että asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Lidl-päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle. Kaavamäätäyksillä (vaatimus korkatasoisesta rakentamisesta) ei saa vaarantaa Lidl Suomi ky:n päätöstä sijoittua alueelle, ts. kaavamääräykset on laadittava siten, ettei niiden seurauksena aiheudu sellaista rakentamiskustannusten nousua, joka vaarantaisi Lidl-myymälän rakentamisen. Kaavan laatimisessa ensisijainen ja ylivoimaisesti tärkein päämäärä tulee olla päivittäistavarakaupan kilpailun lisääminen alueella (Keskon lähes täydellisen monopolin murtaminen).

- Kaavaehdotuksessa tonttien sallittu tonttitehokkuus pienenee nykytilanteeseen nähden. Tällainen muutos ei ole hyvä, kun tavoitteena tulisi olla kaupunkirakenteen tiivistäminen. Siten tulevaisuuden kasvumahdollisuuksien turvaamiseksi tulisi tonttien rakennusoikeutta ja kerrosmäärää nostaa siten, että vähintään nykyinen tonttitehokkuustaso säilyy.

- Kevyen liikenteen yhteyden säilyttäminen kaavamuutosalueen läpi on hyvä ratkaisu ja se on toteutettu asiallisesti.

Vastine:
Kaupunkisuunnittelulautakunta kilpailuttanut tontin ja Lidl Suomi Ky on voittanut tarjouskilpailun kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 21.8.2017. Lidl Suomi Ky on kustannuksellaan teettänyt tonttia koskevat selvitykset ja suunnitelmat.
Tontin nykyinen käyttötarkoitus teollisuus- ja varastokäyttöön vaatii runsaasti kerrosalaa, mutta sen arvo on vähäisempää kuin muutoksella saatava liiketilarakentaminen. Tämän vuoksi kerrosalan määrä tontilla vähenee. Tontin ostaja myös maksaa tontista rakennusoikeuden mukaisesti, joten suurempi kerrosalan määrä olisi vaatinut toisentyyppisen hankkeen saamista tontille. Tulevaisuuden tarpeita varten voidaan laatia uusi asemakaavamuutos.

Tarkistukset:
-

NRO 2

Muistutus:

KOy Vantaan Vapaalantie 2 kiinteistön 92-13-1-14 sekä määräalan 92-13-1-3-M501 omistajana esittää, että po. kiinteistöillä kaavamerkinnällä K tulisi polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärän olla enintään 1 / 200 k-m2 eikä vaatimusta säältä suojaukseen ole.

Perusteluna on toteutunut tarve, joka vastaa enintään mitoitusta 1 / 500 k-m2 ja toisaalta katetun suojan rakentaminen tontille rajoittaa tarpeettomasti muuta käyttöä.

Vihertehokkuuden tulisi olla 0,4 eli vastaava kuin kiinteistöllä 92-13-1-13.

Vastine:
Kestävien kulkutapojen edistäminen on kaupungin strategian mukainen tavoite, ja pyöräilyn edistäminen riittävällä määrä- ja laatunormilla on sen mukaista. Tontilla on paikkoja, joihin määräyksen täyttäviä siirrettäviä katoksia voi sijoittaa.
Kaavassa määrätty vihertehokkuuskerroin on tontilla melko helposti saavutettavissa, koska tontin istutettavalla alueen osalla on jo olemassa olevia puita.

Tarkistukset:
Muutetaan toimistotilojen polkupyöränormiksi 1 pp / 100 k-m².

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyyn päätökseen, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus tehdään **Vantaan kaupunginhallitukselle**.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on jätettävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- 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 viranomaiselle

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

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.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Vantaan kaupunginhallituksen osoite:

Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
puhelin: (09) 8392 2184, faksinumero: (09) 8392 4163
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuihin **päätöksiin tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.** Vahingonkorvausasioissa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan sen, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

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.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä) tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- 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 viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot 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.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:
Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.**

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), kunnan jäsen, alueellinen ympäristökeskus tai muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa, maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia sekä rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Poikkeus: Kun kyse on vaikutukseltaan vähäisen muun asemakaavan kuin ranta-asemakaavan muutosta koskevasta asiasta, päätökseen ei ole valitusoikeutta kunnan jäsenellä.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa, tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä valitusviranomaiselle **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

Kunnan jäsenen ja asemakaavan muutosta koskevissa asioissa myös asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot 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.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 4. Hallintovalitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.**

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Viranomaisella on lisäksi valitusoikeus, jos laissa niin säädetään tai jos valitusoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa, tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä valitusviranomaiselle **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot 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.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 5. Hallintovalitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen**, jolla on päätetty käyttää etuosto-oikeutta, voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.

Valituksen saa tehdä ostaja ja etuostolain 6 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa myyjä.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- 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 viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot 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.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 6. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 133 ja 135 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 134 §: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 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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
Kaupunginhallitus
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 7. 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 25 §:n mukaisen kynnysarvon.

7.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 133-135 §: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
Kaupunginhallitus
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.

7.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 146 §: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 130 §: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 163 §: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 146 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2 000 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4 000 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6 000 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 500 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi

Muutoksenhakuohje 8. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

8.1
Tässä kokouksessa tehdyistä **päätöksistä, joilla on päätetty olla käyttämättä etuosto-oikeutta**, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta. (Etuostolaki 22 § 2 mom.)

8.2
Tässä kokouksessa tehtyyn, **verotusta koskevan oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen ei saa hakea muutosta** valittamalla (Verotusmenettelylaki 88 § 6 mom.).

8.3
Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankintaoikaisua koskevaan päätökseen**, ei saa hakea muutosta.

8.4
Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 136 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.